MAKELAAR GESCHORST VOOR COMMISSIELOON VAN 995 EURO

Gestraft omdat hij te goedkoop werkt

Het Gentse vastgoedkantoor Immo Budget Group is door het Belgisch Instituut van Vastgoedmakelaars (BIV) geschorst omdat het te lage commissielonen aanrekent bij de verkoop van woningen. «Wij vragen 995 euro voor een verkoop», zegt makelaar Dimitri Nicoli. «En geen commissieloon van 3 tot 6%.» Kan niet, vindt het BIV: «Een te laag ereloon draagt bij tot het negatieve imago van makelaars.»

PETER GORLE

Twee jaar geleden kondigde Immo Budget Group een prijzenslag aan. «In plaats van met een commissie van 3 tot 6% te werken, vragen wij een vast bedrag van 995 euro aan koper en verkoper», zegt Dimitri Nicoli. «Een huis is een huis. Of het nu gaat om een rijhuisje van 100.000 euro of een villa van 1 miljoen: als makelaar heb je daar evenveel werk aan.» Aan een tarief van 4% strijkt de makelaar voor een rijhuis van 100.000 euro 4.000 euro op. Voor een villa van 1 miljoen is dat al 40.000 euro.

Immo Budget Group had de nieuwe prijzenpolitiek pas aangekondigd of het kantoor kreeg een klacht aan zijn been voor oneerlijke concurrentie van CIB-Vlaanderen, de Confederatie van Immobiliënberoepen. Het Belgisch Instituut van Vastgoedmakelaars, dat toeziet op de naleving van de plichtenleer, boog zich twee keer over de zaak. Op 12 maart oordeelde de Beroepskamer van het BIV dat «een te laag ereloon bijdraagt tot de negatieve beeldvorming van het beroep van makelaar.»

Aanpassing

Immo Budget Group werd 8 dagen geschorst en heeft zijn prijzen inmiddels aangepast. «We kunnen niet anders, want het BIV kan ons ook definitief schrappen», zegt Nicoli. Hij neemt het niet dat één van de leden van de kamer zelf lid is van CIB-Vlaanderen, dat de klacht indiende. «Een ander lid vraagt zelf 6% commissie. Dat is pure belangenvermenging.»

WIE TE VEEL VRAAGT, WORDT NIET GESANCTIONEERD. WIE 'TE WEINIG' VRAAGT, SCHAADT HET IMAGO VAN HET BEROEP. ONBEGRIJPELIJK

ADVOCAAT RENAAT LANDUYT

«Deze uitspraak is choquerend», zegt sp.a-Kamerlid Renaat Landuyt, de advocaat van Immo Budget Group. «Wie te veel vraagt, wordt niet gesanctioneerd. Wie minder durft te vragen dan gebruikelijk, krijgt een schorsing. Omdat dat de waardigheid van het beroep zou aantasten. Het tuchtrecht wordt hier op flagrante wijze misbruikt om de belangen van de beroepsgroep te beschermen. Met de consument wordt geen rekening gehouden. Dat zoiets wettelijk kan, gaat mijn petje te boven.» Landuyt ziet maar één mogelijke oplossing: «De politiek moet het tuchtrecht zo snel mogelijk weghalen bij het BIV. Het BIV beschermt de Immo Budget Group artikel 25 van de plichtenleer schendt. «Daarin staat dat het ereloon de rendabiliteit, de waardigheid van het beroep en de onafhankelijkheid van de makelaar moet verzekeren», zegt ondervoorzitter Frank Thiers. «Voor 995 euro of zelfs tweemaal 995 euro is dat onmogelijk. Bovendien is er geen mijn niet van leven. Door zo'n spotprijzen te hanteren, wek je ook ten onrechte de indruk dat andere makelaars een bende dieven zijn.»

Wat dan wel de minimumprijs is waar makelaars tegen mogen werken? «Wij mogen wettelijk geen vaste barema's opleggen»,

Dimitri Nicoli van de 'te goedkope' Immo Budget Group. Foto's De Bock en PN