Belgische Mededingingsautoriteit

PERSBERICHT

Nr. 12/2016
29 juni 2016

Vastgoedmakelaars volledig vrij in bepalen van tarieven bij verkoop onroerend goed

De Belgische Mededingingsautoriteit (BMA) beëindigt haar onderzoek tegen het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV). Grootschalig onderzoek heeft uitgewezen dat vastgoedmakelaars volledig vrij zijn in het bepalen van hun tarieven bij de verkoop van een onroerend goed. De sector van de vastgoedmakelaars blijft echter gekenmerkt door een beperkte differentiatie wat betreft de gehanteerde tarieven, waarbij een commissieloon van 3 % van de verkoopwaarde nog steeds het referentiepunt vormt voor een ruime meerderheid van vastgoedmakelaars. De BMA wenst dan ook meer diversiteit te zien in de tariefstructuur van vastgoedmakelaars zoals verwacht kan worden in een gezonde concurrentiële marktomgeving.

Beschrijving van het onderzoek

Het BIV is de beroepsorganisatie van vastgoedmakelaars in België. Elke vastgoedmakelaar dient zich verplicht aan te sluiten bij het BIV.

Begin 2015 werd door de auditeur-generaal van de BMA een onderzoek opgestart tegen het BIV. Uit informatie waarover de BMA beschikte, bleek dat het onder vastgoedmakelaars nog steeds courante praktijk zou zijn een commissieloon van 3 % te hanteren. Vastgoedmakelaars zouden hiertoe aangezet worden door het BIV, in weerwil van een eerdere veroordeling van het BIV in 2010 door de Raad voor de Mededinging wegens het opstellen en verspreiden van aanbevolen minimumbarema's (met betrekking tot de diensten van vastgoedmakelaars voor de periode van 1996 tot en met 26 februari 2004).

Daarnaast zou het BIV haar leden via haar tuchtrechtelijke procedures een bepaalde gedragslijn opleggen die vernieuwende praktijken zou verhinderen of moeilijker maken.

In het kader van dit onderzoek werden meer dan 8.000 bij het BIV aangesloten vastgoedmakelaars (dit zijn nagenoeg alle leden) aangeschreven met het verzoek een online bevraging in te vullen.

Hierbij werd enerzijds gevraagd naar de tarieven en de tariefstructuur van het vastgoedkantoor en anderzijds geïnformeerd naar mogelijke tuchtprocedures van het BIV.

Er werd een zeer hoge en representatieve responsgraad bereikt van net geen 50 %, wat toelaat betrouwbare conclusies uit de resultaten te trekken.

Resultaat onderzoek

Voor wat betreft de gehanteerde tarieven, heeft het onderzoek niet uitgewezen dat het BIV zich nog schuldig zou maken aan het opstellen en verspreiden van aanbevolen minimumbarema's. De sector van de vastgoedmakelaars blijft echter gekenmerkt door een beperkte differentiatie wat betreft de gehanteerde tarieven, waarbij een commissieloon van 3 % van de verkoopwaarde nog steeds het referentiepunt vormt voor de grote meerderheid van vastgoedmakelaars. Dit wordt duidelijk aan de hand van de gehanteerde tariefstructuren:

- Ruim een derde van de vastgoedmakelaars geeft in de bevraging aan een vast tarief te hanteren, ongeacht de geleverde inspanningen, de verkoopwaarde van het onroerend goed, het type onroerend goed, de locatie, enzovoort. Daarenboven hanteert binnen deze groep 80 % van de makelaars nog steeds het tarief van 3 % van de verkoopwaarde.
- Ruim de helft van de bevraagde vastgoedmakelaars maakt gebruik van een tariefvork. Bij 55 % van de gehanteerde vorken bedraagt het verschil tussen het minimum tarief en maximum tarief 1 %, bij 80 % bedraagt het verschil 2 %. Bij 70 % van deze makelaars is 3 % een grenswaarde (minimum of maximum) van de vork die gehanteerd wordt. Bij slechts 6 % van de makelaars ligt de 3 % niet binnen de toegepaste vork. Deze cijfers tonen aan dat ook binnen de groep van makelaars die aangeeft te diversifiëren, de gehanteerde tariefstructuur slechts beperkt afwijkt van het vroegere 'standaard'-commissieloon van 3 %. Bovendien heeft de BMA geen zicht op de mate waarin deze makelaars ook in werkelijkheid diversifiëren, en op basis van welke parameters.
- Slechts 10 % van de bevraagde makelaars geeft aan een andere tariefstructuur toe te passen, waaronder onder meer een vaste makelaarskost, een kost gerelateerd aan de geleverde inspanningen of een combinatie van een vaste kost en een percentage van de verkoopprijs.

Op basis van bovenstaande resultaten kan duidelijk geconcludeerd worden dat de gehanteerde tariefstructuur in de sector tot op heden slechts beperkt is gediversifieerd. Dit wordt ook bevestigd door het antwoordgedrag op de vraag naar de concurrentiële drijfveren binnen de sector. Voor slechts 4 % van de bevraagde makelaars is de commissie het belangrijkste middel om zich te onderscheiden van andere makelaars, en bij slechts 16 % van de makelaars staat de commissie in de top 3.

De belangrijkste concurrentiële drijfveren zijn volgens de makelaars een correcte schatting, sterke referenties en een goede onderhandeling. Deze parameters zijn echter voor consumenten moeilijker te beoordelen dan een objectieve en vergelijkbare parameter zoals prijs, zeker wanneer een consument slechts één keer of een beperkt aantal keren beroep doet op de diensten van een makelaar.

De BMA wenst dan ook meer diversiteit te zien in de tariefstructuur van vastgoedmakelaars zoals verwacht kan worden in een gezonde concurrentiële marktomgeving, en zal de sector op de voet blijven volgen.

Voor wat betreft de tuchtprocedures, kon op grond van de tuchtbeslissingen niet besloten worden dat het BIV een bepaalde gedragslijn zou opleggen aan vastgoedmakelaars inzake de verkoop van onroerende goederen. Deze conclusie werd bovendien bevestigd door de resultaten van de online bevraging.

Verdere opvolging door de BMA

De BMA raadt de consument aan om actief te vergelijken. In 2015 bedroeg de gemiddelde verkoopprijs voor een woning in België 215.250 euro (gewogen gemiddelde), waarbij een tariefvermindering van 1 % op de verkoopprijs al leidt tot een besparing van ruim 2.100 euro.

De BMA blijft de sector op de voet volgen en in dat kader behoudt het zich het recht voor om een nieuw onderzoek te openen, onder meer in geval van nieuwe feiten die zouden wijzen op enige vorm van mededingingsbeperkend gedrag in hoofde van het BIV en/of van haar leden.

De beslissing van het Auditoraat zal spoedig beschikbaar zijn op de website van de BMA (www.mededinging.be).

Voor verdere inlichtingen verzoeken wij u om contact te nemen met:

Véronique Thirion
Auditeur-generaal
Tel: +32 (2) 277 93 53
E-mail: veronique.thirion@bma-abc.be
Website: www.mededinging.be

PERS

De Belgische Mededingingsautoriteit (BMA) is een onafhankelijke administratieve instantie die bijdraagt tot het definiëren en toepassen van een mededingingsbeleid in België. Concreet vervolgt de BMA mededingingsbeperkende praktijken, zoals kartels en misbruiken van machtspositie, en ziet toe op de voornaamste fusies en overnames. De BMA werkt samen met de mededingingsautoriteiten van de Lidstaten en de Europese Commissie binnen het Europees Mededingingsnetwerk (ECN).