

Detectives klissen valse vastgoedmakelaars



25 personen werden vorig jaar veroordeeld voor de onwettige uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar. ©Kristof Vadino

[LUKAS VANACKER](#)

In de strijd tegen illegale vastgoedmakelaars stuurt de Belgische vastgoedsector privédetectives het veld op. De Tijd ging incognito mee op zoek naar nepmakelaars. 'In het begin had ik vaak een schuldgevoel.'

‘Dit kan iets knap worden’, zegt de vastgoedmakelaarster, terwijl ze Marc de verwilderde tuin vol onkruid en stenen toont. Marc is geïnteresseerd in een huis dat te koop staat in een Oost-Vlaamse gemeente. De moderne keuken en de ruime bovenverdieping bevallen hem zeer. ‘Dat kan de slaapkamer voor de kleinkinderen worden’, glimlacht hij als we de zolder zien.

Maar Marc zal geen bod doen op het huis met de trieste gevel. Marc, niet zijn echte naam, werkt als detective voor het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Dat instituut controleert of erkende vastgoedmakelaars in België hun deontologische regels volgen én het spoort mensen op die het beroep onwettig uitoefenen.

In bovenstaand geval had het BIV een klacht ontvangen over de echtgenoot van de makelaarster, die zonder erkenning zou meewerken in het immokantoor. Aangezien de makelaarster zelf op de afspraak verschijnt, is het bezoek een maat voor niets. ‘Dit dossier wordt gesloten’, zegt Marc achteraf.

Populair beroep

Vastgoedmakelaar is in België een populair beroep. Vorig jaar waren in ons land 10.767 erkende makelaars actief, een absoluut record. Maar tegenover die duizenden makelaars ‘staat een kleine maar hardnekkige groep van nepmakelaars, die de wet- en regelgeving aan hun laars lappen en een bedreiging vormen voor de consument’, stelt het BIV in zijn recente jaarverslag.

Marc is een van de twee detectives die voltijds voor het 'Departement Opsporing' van het BIV werkt. Na een carrière als gitarenverkoper volgde hij tien jaar geleden een cursus voor privédetective bij het opleidingscentrum Syntra. Terwijl de meeste erkende detectives voor verzekeringsfirma's werken, koos hij vorig jaar voor de vastgoedsector. De belangrijkste eigenschap van een detective is dat hij een grijze muis moet zijn. Marc is een onopvallende man. De vijftiger draagt sneakers, een jeansbroek en een hemd. 'Ik moet er toch uitzien alsof ik een huis kan kopen', grijnst hij. 'De belangrijkste eigenschap van een detective is dat hij een grijze muis moet zijn, zowel fysiek als qua gedrag.'

Marc treedt meestal in actie op basis van een - al dan niet anonieme - klacht. 'Vaak komt dat van andere makelaars die jaloers zijn', weet hij. 'Ze zeggen: er is daar in onze buurt een nieuwe makelaar begonnen maar die heeft geen erkenning.' In tegenstelling tot wat spannende films doen geloven, verloopt zijn werk erg braaf. Als hij een huis bezoekt, trekt de detective met zijn smartphone een foto van het reclamebord van het immokantoor, dat hij later aan zijn dossier toevoegt. '80 procent van mijn werk is administratie, 20 procent is veldwerk. Vroeger was dat omgekeerd.' Tijdens bezoeken slaat hij een vriendelijk praatje met de geviseerde makelaar. 'In het begin had ik vaak een schuldgevoel. Je pakt die mensen toch een stuk van hun tijd af. Maar ik ben harder geworden.'

380

DOSSIERS OVER NEPMAKELAARS

Het BIV opende vorig jaar 380 dossiers rond de illegale uitoefening van het makelaarsberoep.

Al bij al kruist Marc zelden het pad van malafide makelaars. Terwijl het BIV vorig jaar 380 dossiers rond illegale makelaardij opende, werden maar 25 onwettige beoefenaars van het beroep veroordeeld door de rechtbank. 'Op tien bezoeken doe ik een of twee keer een positieve vaststelling'. Toch moet de detective altijd op zijn tellen passen. 'Ik ben al één keer verbrand. Een makelaar moet iets vermoed hebben, belde het hoofdkantoor en vroeg naar mij.'

Intussen staat Marc voor de etalage van een agentschap in Vlaams-Brabant. Ook hier zou de echtgenote van de zaakvoerder illegaal meehelpen bij de verkoop van huizen. Als Marc binnen informeert naar de bungalow die in de etalage te koop staat, vertelt de zaakvoerder vriendelijk dat het pand al verkocht is. Toch is Marcs wantrouwen gewekt. 'Er was iets verdachts', zegt de detective bij het buitengaan. 'Die vrouw was zeer betrokken bij het gesprek. Ze stond de hele tijd te luisteren. Binnen enkele weken kom ik nog eens langs.'

