DOC 56 **1525/001**

79.825/1

BELGISCHE KAMER VAN VOLKSVERTEGENWOORDIGERS

30 april 2026

WETSVOORSTEL

tot wijziging van de wet van 11 februari 2013 tot organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar voor wat betreft het vastleggen van een maximumprijs die vastgoedmakelaars kunnen aanrekenen bij het verkopen of verhuren van een woning

(ingediend door mevrouw Leentje Grillaert)

CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS DE BELGIQUE

30 avril 2026

PROPOSITION DE LOI

modifiant la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, en ce qui concerne la fixation d'un tarif maximal que les agents immobiliers peuvent facturer lors de la vente ou de la location d'un logement

(déposée par Mme Leentje Grillaert)

SAMENVATTING

In België zijn de woning- en huurprijzen hoog, en er bestaat geen wettelijk plafond op de makelaarscommissies (vaak 2 tot 4 % of meer), die meestal door de koper of de huurder worden betaald. Deze extra kosten vormen een grote drempel voor de aankoop of de huur van een woning, vooral voor jongeren en gezinnen met een laag inkomen, en leiden soms tot buitensporige tarieven door een ongelijke machtspositie.

Daarom beoogt dit voorstel de invoering van een wettelijk maximum op de makelaarscommissies (zoals in Slovenië) om de transparantie te verhogen, de kosten te beperken en de toegang tot de woningmarkt te verbeteren.

RÉSUMÉ

En Belgique, les prix des logements et les loyers sont élevés. De surcroît, il n'existe pas de plafond légal pour les commissions des agents immobiliers (souvent 2 à 4 %, voire plus), qui sont généralement payées par l'acheteur ou par le locataire. Ces frais supplémentaires représentent un obstacle important à l'achat ou à la location d'un logement, en particulier pour les jeunes et les ménages à faibles revenus, et ils donnent parfois lieu à des tarifs excessifs en raison d'un rapport de force déséquilibré.

Cette proposition vise dès lors à soumettre les commissions des agents immobiliers à un plafond légal (comme en Slovénie) afin d'accroître la transparence, de limiter les coûts et d'améliorer l'accès au marché du logement.

N-VA	:	*Nieuw-Vlaamse Alliantie*
VB	:	*Vlaams Belang*
MR	:	*Mouvement Réformateur*
PS	:	*Parti Socialiste*
PVDA-PTB	:	*Partij van de Arbeid van België – Parti du Travail de Belgique*
Les Engagés	:	*Les Engagés*
Vooruit	:	*Vooruit*
cd&v	:	*Christen-Democratisch en Vlaams*
Ecolo-Groen	:	*Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales – Groen*
Anders.	:	*Anders.*
DéFI	:	*Démocrate Fédéraliste Indépendant*
ONAFH/INDÉP	:	*Onafhankelijk-Indépendant*

Afkorting bij de nummering van de publicaties:		*Abréviations dans la numérotation des publications:*	
DOC 56 0000/000	*Parlementair document van de 56e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer*	*DOC 56 0000/000*	*Document de la 56e législature, suivi du numéro de base et numéro de suivi*
QRVA	*Schriftelijke Vragen en Antwoorden*	*QRVA*	*Questions et Réponses écrites*
CRIV	*Voorlopige versie van het Integraal Verslag*	*CRIV*	*Version provisoire du Compte Rendu Intégral*
CRABV	*Beknopt Verslag*	*CRABV*	*Compte Rendu Analytique*
CRIV	*Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaalde beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)*	*CRIV*	*Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)*
PLEN	*Plenum*	*PLEN*	*Séance plénière*
COM	*Commissievergadering*	*COM*	*Réunion de commission*
MOT	*Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)*	*MOT*	*Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)*

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

De Belgische mediaanprijs voor een huis in gesloten of halfopen bebouwing bedraagt 280.000 euro. Voor een huis in open bebouwing betaalt men 390.000 euro.[1] Ook de huurprijzen stijgen alsmaar: zo mag men tegenwoordig in elk Brusselse gemeente uitgaan van een gemiddelde huur van 1000 euro of meer per maand voor een appartement. De toegang tot de huizenmarkt staat erg onder druk voor veel groepen, in het bijzonder voor jongeren en gezinnen met een laag inkomen. Daarbij komt nog dat veel woningen worden verkocht of verhuurd onder de begeleiding van een vastgoedmakelaar. De kosten hiervoor worden zo goed als steeds gedragen door de huurder of de koper. De dure makelaarslonen vormen een significante barrière voor de toegang tot de huizenmarkt, vooral voor starters en lagere inkomensgroepen in een regio zoals Brussel waar de residentiële prijzen sterk zijn gestegen. Bij een verkoopcommissie van 4 %, exclusief btw, op een woning van 390.000 euro bedraagt de commissie voor de vastgoedmakelaar dan 18.876 euro (inclusief 21 % btw). Deze kost komt boven de registratierechten, de rolrechten, etc.

In België bestaat vandaag geen wettelijk plafond op de commissie die de vastgoedmakelaars mogen aanrekenen bij de verkoop of de verhuur van een woning. De vergoeding wordt contractueel bepaald en varieert doorgaans tussen de 2 en 4 % van de verkoopprijs, maar kan in sommige gevallen oplopen tot 6 % of meer. In een studie van de Belgische Mededingingsautoriteit (BMA) van 2016 werd vastgesteld dat een commissieloon van 3 % het referentiepunt vormde voor vele vastgoedmakelaars.[2] Met betrekking tot de commissie voor het verhuren wordt vaak een maand (of meer) huur aangerekend. Alhoewel de consumenten worden beschermd via de transparantieverplichtingen en het recht op onderhandeling, blijft de machtsverhouding tussen de makelaar en de particulier vaak ongelijk. Dit leidt tot situaties waarin burgers geconfronteerd worden met buitensporige (extra) kosten, zonder dat er een wettelijk kader bestaat om hiertegen op te treden.

Een wettelijk maximumpercentage of wettelijke berekeningsbasis zou bijdragen aan meer rechtszekerheid en transparantie in de vastgoedsector, maar zou ook duidelijkheid bieden rond de maximale kosten voor een koper of huurder en zo de toegang tot de huizenmarkt

1 *https://statbel.fgov.be/nl/themas/bouwen-wonen/vastgoedprijzen*

2 *https://www.biv.be/nieuws/artikels/welke-tarieven-hanteren-de-vastgoedmakelaars*

DÉVELOPPEMENTS

MESDAMES, MESSIEURS,

En Belgique, le prix médian d'une maison de type fermé ou demi-fermé s'élève à 280.000 euros, et celui d'une maison de type ouvert est de 390.000 euros.[1] Les loyers ne cessent, eux aussi, d'augmenter: dans toutes les communes bruxelloises, il faut aujourd'hui tabler sur un loyer moyen de 1000 euros ou plus par mois pour un appartement. L'accès au marché immobilier est très difficile pour de nombreux groupes de population, en particulier les jeunes et les ménages à faibles revenus. À cela s'ajoute le fait qu'un grand nombre de logements sont vendus ou loués par l'intermédiaire d'un agent immobilier, dont les frais sont quasiment toujours pris en charge par le locataire ou l'acheteur. Les frais de courtage élevés constituent un obstacle considérable à l'accès au marché immobilier, surtout pour les primo-accédants et les groupes à faibles revenus dans une région comme Bruxelles, où les prix résidentiels ont fortement augmenté. Une commission à la vente de 4 % hors TVA sur un logement de 390.000 euros représente un montant de 18.876 euros (TVA de 21 % incluse) pour l'agent immobilier, un coût qui s'ajoute aux droits d'enregistrement et aux autres frais liés à l'acte.

Actuellement, en Belgique, aucun plafond légal n'est appliqué à la commission que les agents immobiliers peuvent facturer lors de la vente ou de la location d'un logement. Cette commission est fixée contractuellement et elle varie généralement entre 2 et 4 % du prix de vente, mais dans certains cas, elle peut atteindre 6 % ou plus. Dans le cadre d'une étude réalisée par l'Autorité belge de la Concurrence (ABC) en 2016, il a été constaté qu'une commission de 3 % constituait le taux de référence pour de nombreux agents immobiliers.[2] En ce qui concerne la location, une commission d'un mois de loyer (ou plus) est souvent facturée. Bien que les consommateurs soient protégés par les obligations en matière de transparence et le droit à la négociation, le rapport de force entre l'agent immobilier et le particulier reste souvent déséquilibré. Cela donne lieu à des situations où les citoyens font face à des frais (supplémentaires) excessifs, sans qu'il existe un cadre légal pour s'y opposer.

L'inscription dans la loi d'un pourcentage maximal ou d'une base de calcul contribuerait non seulement à renforcer la sécurité juridique et la transparence dans le secteur immobilier, mais aussi à faire la clarté sur les frais maximaux pour les acheteurs et les locataires,

1 *https://statbel.fgov.be/fr/themes/construction-logement/prix-de-limmobilier*

2 *https://www.biv.be/nieuws/artikels/welke-tarieven-hanteren-de-vastgoedmakelaars*

verbeteren. Het zou hen beschermen tegen excessieve tarieven en tegelijk een duidelijk kader bieden voor de makelaars, waardoor de concurrentie op de kwaliteit en de dienstverlening kan plaatsvinden, eerder dan op de prijsdruk. Recente Europese rechtspraak laat toe dat de lidstaten een dergelijk plafond invoeren, op voorwaarde dat het proportioneel is en het algemeen belang dient, zoals een betaalbare huisvesting en een consumentenbescherming. Een Sloveense maatregel die een cap van 4 % op de commissies zet, hield stand voor het Europees Hof van Justitie – dit betrof een prejudiciële vraag van het Sloveense Grondwettelijk Hof aan het Europees Hof van Justitie.[3]

De desbetreffende Sloveense wet legt een plafond op de commissie die voor die diensten wordt aangerekend bij de aankoop, de verkoop of de verhuur van een onroerend goed. Voor een aankoop of verkoop mag de commissie niet hoger zijn dan 4 % van de contractprijs. Voor huurcontracten is het plafond vastgesteld op 4 % van het product van de maandelijkse huur vermenigvuldigd met het aantal maanden waarvoor het pand wordt verhuurd. Het Hof stelt dat het lijkt dat het plafond ertoe bijdraagt dat een adequate huisvesting tegen betaalbare prijzen toegankelijk wordt gehouden, aangezien het bedrag van de commissie waarschijnlijk wordt doorgerekend in de verkoopprijs of de huurprijs. Dit is vooral belangrijk voor kwetsbare personen – jongeren, studenten en ouderen. Het Hof stelt ook dat de maatregel kan bijdragen tot de consumentenbescherming door de prijstransparantie te vergroten en te voorkomen dat buitensporige tarieven worden toegepast.

Gelet op de woningcrisis in België en de onduidelijke tarifering die er vandaag bestaat, stellen wij voor om een soortgelijk systeem als het Sloveense systeem in te voeren met betrekking tot residentiële woningen. Zo goed als elk onderdeel met betrekking tot de transacties van woningen, bijvoorbeeld de barema's van de notarissen, is reeds aan een specifiek wettelijk regime onderworpen. Een dergelijk kader zou niet alleen de positie van de kopers en de verhuurders versterken, maar ook bijdragen aan een gezondere en transparantere vastgoedmarkt. Er blijft ook concurrentie mogelijk tussen de makelaars. Er is enkel sprake van een maximumtarief.

[3] Arrest nr. 21/2025 van het Hof van Justitie van 27 februari 2025, AEON NEPREMIČNINE e.a., C-674/23, ECLI:EU:C:2025:113, zie: *https:// infocuria.curia.europa.eu/tabs/tout?lang=NL&searchTerm=%22C-674%2F23%22&publishedId=C-674%2F23&logicDocId=id_295848*

améliorant ainsi l'accès au marché immobilier. Cette mesure protégerait les acheteurs et les locataires contre les tarifs excessifs, tout en fournissant un cadre clair aux agents immobiliers, de sorte que la concurrence puisse porter sur la qualité et le service plutôt que sur les prix. La jurisprudence européenne récente autorise les États membres à instaurer un tel plafond, pour autant qu'il soit proportionnel et qu'il serve l'intérêt général, par exemple en favorisant l'accès à des logements abordables et en renforçant la protection des consommateurs. Une mesure slovène plafonnant les commissions à 4 % a résisté au contrôle de la Cour de justice de l'Union européenne, saisie par la Cour constitutionnelle slovène dans le cadre d'une question préjudicielle.[3]

La loi slovène en question prévoit le plafonnement de la commission appliquée pour les services d'intermédiation immobilière lors de l'acquisition, de la vente ou de la location d'un bien immobilier. En cas d'acquisition ou de vente, la commission ne peut excéder 4 % du prix contractuel. Pour les contrats de bail, le plafond est fixé à 4 % du produit du montant du loyer mensuel et du nombre de mois pour lesquels le bien est loué. La Cour considère que le plafonnement apparaît comme étant de nature à promouvoir l'accessibilité de logements adéquats à des prix abordables, dès lors que le montant de la commission est probablement répercuté sur le prix de vente ou sur le montant du loyer. Cela vaut en particulier pour les groupes vulnérables, à savoir les jeunes, les étudiants et les personnes âgées. La Cour précise également que la mesure peut contribuer à la protection des consommateurs en renforçant la transparence des prix et en empêchant l'application de tarifs excessifs.

Compte tenu de la crise du logement en Belgique et du manque de clarté de la tarification actuelle, nous proposons d'instaurer un dispositif similaire au système slovène en ce qui concerne les logements résidentiels. Presque tous les volets des transactions immobilières, comme les barèmes des notaires, sont déjà soumis à un régime légal spécifique. Un tel dispositif renforcerait la position des acheteurs et des locataires, tout en contribuant à un marché immobilier plus sain et plus transparent. Par ailleurs, la concurrence resterait possible entre les agents immobiliers, car il s'agit seulement de fixer un tarif maximal.

[3] Arrêt n° 21/2025 de la Cour de justice du 27 février 2025, AEON NEPREMIČNINE e.a., C-674/23, ECLI:EU:C:2025:113, voir: *https:// infocuria.curia.europa.eu/tabs/tout?lang=FR&searchTerm=%22C-674%2F23%22&publishedId=C-674%2F23&logicDocId=id_295848*

TOELICHTING BIJ DE ARTIKELEN

Art. 2

Dit artikel is van openbare orde. Er wordt gekozen voor de invoering van een maximaal bedrag dat een vastgoedmakelaar kan aanrekenen bij het verkopen of het verhuren van een woning om duidelijkheid te verschaffen aan de aankopers, de verkopers, de huurders en de verhuurders. De maximumbedragen of de percentages zijn dus niet van toepassing op bijvoorbeeld de verkoop of de verhuur door een particulier. Deze rekenen immers zo goed als nooit kosten aan.

In een markt met stijgende prijzen (Brussel: gemiddelde prijs van een woning boven 500.000 euro, huurprijs 1200 euro/maand) drukken hoge commissies de betaalbaarheid, vooral voor starters en huurders. Plafonds voorkomen fee shopping en dubbele kosten.

Voor de verkoop van residentiële onroerende goederen wordt een maximumtarief van 3 % van de verkoopprijs vastgelegd. Dit tarief is dus van toepassing op de "klassieke" verkoop van een huis, maar ook op de verkoop van een erfpacht van een residentieel onroerend goed. De 3 % sluit aan bij de bestaande praktijk, waar de commissielonen tussen de 2 en 4 % liggen. De vergoeding van maximaal 3 % van de aankoopprijs is evenwel een totaalprijs: er mag geen enkele andere vergoeding of tegemoetkoming (denk bijvoorbeeld aan de "administratiekosten") worden gevraagd door de vastgoedmakelaar en deze vergoeding mag ook slechts eenmaal worden aangerekend per transactie. De maximale vergoeding van 3 % is wel exclusief btw. De 3 % wordt berekend op basis van de door de koper betaalde verkoopprijs. De verkoopprijs omvat geenszins de belastingen, de heffingen, de honoraria of de andere noodzakelijke geldelijke tegemoetkomingen die zijn gekoppeld aan de verkoop van het residentiële onroerend goed.

Voor de verhuur van residentiële onroerende goederen wordt er expliciet voor gekozen om het maximumbedrag enkel van toepassing te maken op de woninghuur, i.e. waar de huurder zijn of haar hoofdverblijfsplaat zal vestigen. Andere types huur vallen dus niet onder deze bepaling. Er wordt gekozen voor een maximale vergoeding van één maand huur. De vaste kosten zoals de syndicuskosten of enige andere vergoeding of kost die verbonden is aan het gehuurde goed, mogen niet in rekening worden gebracht.

Leentje Grillaert (cd&v)

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Art. 2

Cet article est d'ordre public. Nous choisissons d'instaurer un montant maximal qu'un agent immobilier peut facturer pour la vente ou la location d'un logement, afin de clarifier les choses pour les acheteurs, les vendeurs, les locataires et les bailleurs. Les montants ou pourcentages maximaux ne sont donc pas applicables, par exemple, à la vente ou à la mise en location par des particuliers, dès lors que ces derniers ne facturent, pour ainsi dire, jamais de frais.

Dans un marché marqué par la hausse des prix (à Bruxelles, le prix d'un logement s'élève en moyenne à 500.000 euros et le loyer moyen atteint 1200 euros par mois), les commissions élevées nuisent à l'accessibilité financière des logements, principalement pour les primo-accédants et les locataires. Le plafonnement évite la mise en concurrence des commissions et les frais en double.

Pour la vente de biens immobiliers résidentiels, la présente proposition vise à fixer un tarif maximum de 3 % du prix de vente. Ce tarif s'applique donc à la vente "classique" d'un logement, mais aussi à la cession d'une emphytéose portant sur un bien immobilier résidentiel. Le taux de 3 % est conforme à la pratique actuelle, les commissions oscillant aujourd'hui entre 2 et 4 %. La commission maximale fixée à 3 % du prix d'acquisition est toutefois un tarif global: aucune autre indemnité ou contrepartie (comme des "frais administratifs") ne peut être réclamée par l'agent immobilier, et cette commission ne peut être facturée qu'une seule fois par transaction. La commission maximale de 3 % s'entend hors TVA et est calculée sur la base du prix de vente payé par l'acheteur. Ce prix de vente n'inclut en aucun cas les taxes, les impôts, les honoraires ni les autres contributions financières nécessaires liées à la vente du bien immobilier résidentiel.

Pour la location de biens immobiliers résidentiels, il est explicitement prévu d'appliquer le plafond uniquement au bail de résidence principale, c'est-à-dire lorsque le locataire établit sa résidence principale dans le bien loué. Les autres types de bail ne sont donc pas soumis à cette disposition. La proposition fixe une commission maximale équivalente à un mois de loyer, étant entendu que les coûts fixes, tels que les frais de syndic ou toute autre indemnité ou dépense liée au bien loué, ne peuvent être pris en compte à cet égard.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 74 van de Grondwet.

Art. 2

Artikel 5, § 2/1, van de wet van 11 februari 2013 tot organisatie van het beroep van vastgoedmakelaar, ingevoegd bij wet van 11 december 2023, wordt aangevuld met een bepaling onder 3° en 4° en een tweede lid, luidende:

"3° voor transacties betreffende de verkoop van zakelijke rechten op residentiële onroerende goederen mag de totale vergoeding verschuldigd aan de tussenkomende vastgoedmakelaar niet meer bedragen dan 3 % van de werkelijk door de koper betaalde verkoopprijs.

4° voor transacties betreffende de verhuur van residentiële onroerende goederen als hoofdverblijfplaats mag de totale vergoeding verschuldigd aan de tussenkomende vastgoedmakelaar niet meer bedragen dan het bedrag gelijk aan één maand huur.

Elke contractuele clausule of vergoeding die hoger is dan de plafonds vastgelegd in 3° en 4°, is van rechtswege nietig voor het overschot, zonder afbreuk te doen aan de geldigheid van de rest van het contract.".

Art. 3

Deze wet treedt in werking op de eerste dag van de zesde maand na die waarin ze is bekendgemaakt in het *Belgisch Staatsblad*.

Deze wet is enkel van toepassing op overeenkomsten gesloten na haar inwerkingtreding.

2 april 2026

Leentje Grillaert (cd&v)

PROPOSITION DE LOI

Article 1er

La présente loi règle une matière visée à l'article 74 de la Constitution.

Art. 2

L'article 5, § 2/1, de la loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier, inséré par la loi du 11 décembre 2023, est complété par un 3°, un 4° et un alinéa 2 rédigés comme suit:

"3° en ce qui concerne les transactions relatives à la vente de droits réels sur des biens immobiliers résidentiels, la rémunération totale due à l'agent immobilier intermédiaire ne peut excéder 3 % du prix de vente réellement payé par l'acheteur;

4° en ce qui concerne les transactions relatives à la mise en location de biens immobiliers résidentiels à titre de résidence principale, la rémunération totale due à l'agent immobilier intermédiaire ne peut excéder un montant équivalent à un mois de loyer.

Toute clause contractuelle ou rémunération supérieure aux plafonds fixés aux 3° et 4° est nulle de plein droit à concurrence de l'excédent, sans préjudice de la validité du reste du contrat.".

Art. 3

La présente loi entre en vigueur le premier jour du sixième mois suivant sa publication au *Moniteur belge*.

Elle ne s'applique qu'aux contrats conclus après son entrée en vigueur.

2 avril 2026

Centrale drukkerij - Imprimerie centrale