



Itel (De Vlaamse Ondernemer)

01.03.2010

Circulation: 33617

212b21

Page: 7

547

i-telview

Minimumprijs als instapdrempel

On-line bieden op woningen via eenmaal-andermaal.be

Eenmaal-andermaal B.V.B.A. (Antwerpen), een prille starter, zet onder dezelfde benaming een nieuwe verkoopmethode voor (residentieel) vastgoed in de markt. Eenmaal-andermaal.be hanteert immers het concept van het gelijktijdig on-line bieden in verschillende biedrondes. De biedingen gaan van start van een vooraf vastgestelde minimumprijs. Die aanpak breekt met de huidige toestand waarbij een hoge verkoopprijs wordt bepaald, die naderhand neerwaarts wordt bijgestuurd om uiteindelijk kans op een succesvolle verkoop te maken. "Een on-line bieding leidt finaal altijd tot een eerlijke, marktconforme prijs," beweert zaakvoerder Paul Voerman, die op ervaring als vastgoedmakelaar bogen kan.

Van bij het begin is het eenmaal-andermaal.be erom te doen met de bestaande praktijken in de vastgoedverkoop te breken. Hoge vraagprijzen leiden vaak tot afwachters, "verbrande" panden en dubbele lasten voor de verkopers in de vorm van een eventueel overbruggingskrediet. "Veeleer dan hoog in te zetten om naderhand te zakken in prijs, keert eenmaal-andermaal de zaken om. Als basis hanteren we een lage vanaf-prijs die als gevolg van biedingen uit de markt opwaarts wordt bijgestuurd," zo nog Voerman. Na vier tot zes weken, biedt eenmaal-andermaal de kandidaat-kopers de kans on-line tegen elkaar op te bieden.

Veilingen bij opbod vertalen zich onveranderlijk in opwaartse prijsherzieningen. Andere voordelen zijn een transparant verkoopproces, gelijke kansen voor iedere koper, meer kandidaat-kopers, een hogere omloopsnelheid voor de makelaar en een snellere rotatie op de woningmarkt.

Driedelige doelgroep

Zelf ziet eenmaal-andermaal.be zich niet als onroerend goedmakelaar. De inbreng van het bedrijf beperkt zich uitsluitend tot de organisatie van het biedplatform. Het Internet-platform dat daartoe werd ontwikkeld richt zich tot een driedelige doelgroep, bestaande uit kopers, verkopers en vastgoedmakelaars. Aan aanbodzijde richt eenmaal-andermaal.be zich tot courante woningen die veel bidders aantrekken

en biedt het een alternatief voor woningen die reeds lang te koop staan. "Het is overigens geenszins uitgesloten dat eventuele biedingen de verwachtingen overschrijden, een situatie die in het traditionele transactiemodel quasi-ondenkbaar is," aldus de zaakvoerder. On-line biedingen op de woningmarkt werden twee jaar terug met succes in Nederland gelanceerd. In het Verenigd Koninkrijk wisselt inmiddels, naar verluidt, één woning op drie van eigenaar volgens het concept van de "on-line property auctions".

Voor zowel de verkoper, de koper als de makelaar hebben on-line veilingen van woningen alleen maar voordelen.

De organisatie van biedrondes mondt immers sneller uit in een succesvolle transactie tegen prijsvoorwaarden waar vraag en aanbod elkaar op transparante wijze ontmoeten. Misbruik wordt uitgesloten want elke biedronde gebeurt onder toezicht van een gerechtsdeurwaarder. Kandidaat-bidders, die in alle anonimiteit een on-line bod kunnen uitbrengen, dienen zich vooraf bij het makelaarskantoor te registreren. Een biedproces neemt zowat één uur in beslag. Op elke biedronde volgt een wachtronde. Tijdens die wachtronde kennen de bidders het hoogste bod van de voorgaande ronde. Ze hebben inzicht in de rangorde en zien of de minimumprijs al dan niet bereikt is. De verkoper kan het hele proces on-line volgen bij hem thuis of bij de verkopende makelaar. De transactie verloopt conform alle wettelijke voorschriften (lees: met eerbied voor de bedenktijd conform de Wet op de Handelspraktijken, nvdr.).



Partnerships met erkende makelaars

Van bij de opstart kan eenmaal-andermaal.be rekenen op de samenwerking met geregistreerde makelaars als De Boer & Partners (provincie Antwerpen, 6 kantoren), Agence Rosseel (Oost-Vlaanderen, 4 kantoren), Immo Point (Schilde) en CCimmo (Antwerpen). Deelnemende makelaars betalen een maandelijkse "fee" van 250 euro aan eenmaal-andermaal.be. Aangesloten makelaars kunnen onbeperkt biedingen organiseren. Per succesvolle transactie beurt eenmaal-andermaal.be 1.000 euro (+ BTW) per succesvolle transactie. "Tegen eind dit jaar mikken we op 25 aangesloten vastgoedmakelaars. Ambitie is over vijf jaar 5 tot 7% van de Belgische vastgoedtransacties op residentieel vlak over ons Internet-platform te laten verlopen," besluit Paul Voerman. In België vonden vorig jaar 120.000 transacties plaats, luidt het. Het management van eenmaal-ander-

maal.be meent dat zowat 150 vastgoedmakelaars voor samenwerking in aanmerking komen. Die zouden maandelijks voor vier tot vijf succesvolle transacties moeten tekenen. De dienstverlening van eenmaal-andermaal.be focust op vijf categorieën vastgoed, te weten appartementen, huizen, opbrengsteigendommen, uitzonderlijk vastgoed (kastelen, panden met uitzonderlijke architecturale meerwaarde, ...) en bedrijfsvastgoed.



Zaakvoerder Paul Voerman hoopt met Eenmaal-andermaal ook in België met succes het concept van on-line veilingen in de residentiële markt neer te kunnen zetten.

Gegeven over de vorige ronde

Bod geplaatst op: 22-03-10 10:00:00
Uw bod: € 210.000,00
Uw verhoging: € 0,00
Uw rangere in vorige ronde: 1
Hoogste bod in vorige ronde: € 210.000,00

Veiligeinstellingen

Munteenheid: EUR
Minimum bedrag waarmee u het hoogste bod < 1.000,00 moet overschrijden
Einde van de veiling: Wanneer na 5 seconden het hoogste bod niet is verhoogd
Veilingmeester: Auctioneer Bruno de Maesseneer
Telefoon: 06-321 23 28

Ronde gegevens

Uw bid: [input field]
Nog minder dan 5 minuut(en) voor deze ronde eindigt.
Huidige ronde: 5
Eenmaal-andermaal ronde

Berichten

Maak u een idee van de veilingmeester niet het paneel of de procedure?
Klik hier om meer over de veilingmeester te zien.

Uw overzicht

Bieder	Hoogste bod	Uw bod	Uw verhoging	Uw rangere	U bent de hoogste bieder	Wanneer verhoogde bieder
4	€ 210.000,00	€ 210.000,00	€ 0,00		Ja	Ja
3	€ 210.000,00	€ 210.000,00	€ 40.000,00		Ja	Ja
2	€ 171.000,00	€ 170.000,00	€ 40.000,00	3	Nee	Ja
1	€ 111.000,00	€ 110.000,00	-	2	Nee	Nee

De on-line veiling van Eenmaal-andermaal gebeurt steeds onder toezicht van een externe gerechtsdeurwaarder. Kandidaat-bieders kunnen enkel deelnemen na registratie bij een erkende vastgoedmakelaar.