

Syndicus Tarieven: Welke Vergoeding is Redelijk?



Een Rapport door Smart Syndic(*)

<http://blog.smartsyndic.be>

(*) Smart Syndic is GEEN syndicus praktijk maar een initiatief dat mede-eigenaars helpt om een beter beheer van hun gebouw te krijgen.



Het is soms wat koffiedik kijken of het tarief dat uw syndicus u aanrekent wel redelijk is. Veel mede-eigenaars klagen dat ze veel moeten betalen en er weinig voor terugkrijgen. Dit is in bepaalde gevallen terecht, maar soms ook niet. In dit artikel worden de verschillende tariefsystemen

uitgelegd, alsook waarom een goedkoop syndicus tarief achteraf niet altijd zo goedkoop blijkt te zijn.

Hoe kunt u te weten komen wat u betaalt voor uw syndicus?

Voor we in de verschillende tariefsystemen duiken, wil ik toch nog even uitleggen hoe u te weten kunt komen wat de kostprijs is van uw syndicus, omdat ik tijdens mijn gesprekken met mede-eigenaars al gemerkt heb dat men deze soms verward met de maandelijkse lasten. De maandelijkse lasten is het bedrag dat u betaalt per maand (soms ook wel per drie maanden) om alle kosten in uw VME te financieren. Hierin zit dus niet alleen de kostprijs van uw syndicus vervat maar ook bv. electriciteit van de gangen, onderhoud van de lift, enz. Om te weten te komen wat de kostprijs van uw syndicus juist is moet u er uw afrekening bijnemen en alle elementen met betrekking tot zijn beheerskosten optellen. Die beheerskosten kunt u dan delen door het aantal maanden waarop de afrekening betrekking heeft en dan hebt u de effectieve kosten gevonden per maand.

Verschillende tariefsystemen

Er zijn twee soorten tarieven die gehanteerd worden door syndici in België. Er is de forfaitaire vergoeding en er is de basis+uurloonvergoeding:

- **De forfaitaire vergoeding** is een prijs die het volledige beheer bevat. Wat daar vaak niet inzit zijn beheerskosten die ontstaan zijn door toedoen van de mede-eigenaars. Bijvoorbeeld wanneer de syndicus een tweede jaarlijkse algemene vergadering moet organiseren omdat er onvoldoende mede-eigenaars aanwezig waren op de eerste vergadering. Bij gebouwen met minder dan 10 appartementen rekent men hier al gauw een vergoeding van 200-300 EUR per maand, te verdelen over de verschillende mede-eigenaars. Wanneer het gebouw meer dan 10 appartementen omvat dan werkt met een maandelijkse kost per mede-eigenaar van 18-25 EUR.
- **De basis+uurloonvergoeding** vertrekt van een minimale basis zoals de administratie (afrekeningen maken, leveranciers betalen en het beleggen van de jaarlijkse gewone algemene vergadering) en daar bovenop komt dan telkens wanneer er een interventie gedaan moet worden (bv. laten uitvoeren van werken, verzamelen van offertes, beleggen van een bijzondere vergadering) nog een extra uurloon er bovenop. In deze gevallen is de kostprijs van de minimale basis rond de 15 EUR per maand. Daar bovenop komt dan nog eens het uurloon dat vaak tussen de 50 tot 80 EUR ligt. Weekendtarieven liggen vaak nog een stuk hoger tot 120 EUR.

Aantal Appartementen	Forfaitaire Vergoeding	Basis+Uurloon
Minder dan 10 Appartementen	Ongeveer 200 à 300 EUR per maand te verdelen over alle appartementen samen. Dus stel 250 EUR en 5 appartementen dan is de kostprijs 50 EUR/maand.	Ongeveer 150 EUR per maand te verdelen over alle appartementen samen. Dus stel 150 EUR en 6 appartementen dan is de kostprijs 25 EUR/maand.
Meer dan 10 Appartementen	Ongeveer 18 à 25 EUR per maand per appartement	Ongeveer 15 EUR per appartement + uurloon
Per Garagebox/ Staanplaats	Ongeveer 3 EUR per maand	Ongeveer 1 à 2 EUR per maand + uurloon

Tabel: Overzicht van de Tarieven op Basis van Onze Studie

Hoewel het basis+uurloonvergoedingssysteem er op het eerste zicht aanzienlijk goedkoper lijkt, blijkt dit in de praktijk vaak achteraf een ander verhaal. Eigenlijk weet men met het basis+uurloonvergoedingssysteem dus niet altijd goed waaraan men begint omdat het moeilijk is om in te schatten hoeveel uurloonprestaties er bovenop zullen komen.

Pas ook op voor andere verborgen kosten!

Vaak zijn er ook nog kosten verborgen waar je opeens mee geconfronteerd wordt als het te laat is. Een syndicus is verplicht wanneer je je mede-eigendom te koop aanbiedt om potentiële kopers informatie te verschaffen over de financiële situatie van de Vereniging van Mede-Eigenaars. Ook bij de effectieve verkoop moet hij de notaris soortgelijke informatie verschaffen. Hiervoor worden door de syndici vaak nog extra kosten aangerekend die gemakkelijk tot enkele honderden euro's kunnen oplopen.

Waarom zijn deze tarieven zo hoog?

Voor men een uitspraak kan doen of de tarieven hoog zijn, moet men eigenlijk evalueren wat men ervoor in de plaats krijgt. Een klacht die ik reeds meerdere malen gehoord heb van mede-eigenaars is dat heel wat werk dat eigenlijk door de syndicus gedaan moet worden, afgewimpeld wordt op de raad van mede-eigendom of de mede-eigenaars. In dat geval zijn de tarieven inderdaad hoog omdat men er zeer weinig voor terugkrijgt.

Waarom speelt er weinig concurrentie in deze sector?

Een ander probleem is dat de concurrentie weinig speelt in deze sector. Het Beroepsinstituut voor Vastgoedmakelaars (BIV in het kort) heeft jarenlang "aanbevolen tarieven" aan syndici gegeven. Ze zijn hiervoor in 2010 veroordeeld door de Europese raad van mededinging omdat dit de concurrentie kan belemmeren. Hoewel het BIV er afstand van genomen heeft worden deze "aanbevolen tarieven" vandaag jammer genoeg nog steeds gebruikt door sommige beroepssyndici. Sommigen verwijzen vandaag zelfs nog steeds openlijk naar deze tarieven.

Daarnaast is het beroep van syndicus onder vastgoedmakelaars weinig aantrekkelijk. De nieuwe wetgeving van 2013 ter bescherming van het beroep van vastgoedmakelaars heeft

zogenaamde “kolommen” ingevoerd. Er zijn twee kolommen: een kolom “vastgoedmakelaar-syndicus” en een kolom “vastgoedmakelaar-bemiddelaar”. Vastgoedmakelaars die niet ingeschreven zijn in de kolom van “vastgoedmakelaar-syndicus” mogen wettelijk gezien de activiteiten niet uitvoeren. Sinds de invoering van de wetgeving hebben vastgoedmakelaars een keuze kunnen maken en nogal wat vastgoedmakelaars hebben ervoor gekozen zich te laten schrappen van de kolom “vastgoedmakelaar-syndicus”. Daarnaast zijn er weinig nieuwe vastgoedmakelaars die kiezen om zich in te schrijven voor de kolom “vastgoedmakelaar-syndicus”. De toekomst ziet er dus ook weinig rooskleurig uit wat dat betreft want als er onvoldoende aanbod is komt dat een goede marktwerking ook niet ten goede.

Hoe Lagere Kosten Bekomen?

Veel mede-eigenaars besluiten dan ook het beheer zelf te doen om zo minder syndicus kosten te hebben. Om u een idee te geven, vandaag wordt 1 op de 5 gebouwen door een mede-eigenaar beheerd (dit blijkt uit een enquête van Test-Aankoop). Mijn ervaring leert dat zij hiermee gemakkelijk tussen de 300 en 600 EUR per jaar per eigenaar besparen, doordat ze een kleinere of geen vergoeding voor hun syndicus moeten betalen en prijsbewuster de leveranciers aan hun gebouw kunnen kiezen. Een beroepssyndicus zal al namelijk gauw kiezen voor leverancier die haar tijd bespaart dan een goedkopere prijs geeft.

Een vaak voorkomende eerste reactie van mede-eigenaars is: “Ik heb hier geen tijd voor!”. Wist u dat de meerderheid van de mede-eigenaars het beheer doen hier minder dan een halve dag per maand aan moeten besteden! Het is slechts wanneer er eens een werk uitgevoerd moet worden dat men een beetje tijd moet investeren — maar als u in een huis woont is dat eigenlijk niet anders.

Wil u meer weten hoe zoiets aan te pakken?

Neem dan eens een kijkje op onze website:

<http://cursus.smartsyndic.be>