



HANDLEIDING om een **GOEDE** **SYNDICUS** **TE KIEZEN**

Gids met praktische tips om
veelgemaakte fouten te vermijden

Jessie van SmartSyndic.be



Een nieuwe syndicus kiezen is geen sinecure. Veel mede-eigenaars durven niet van syndicus te veranderen omdat ze vrezen nog slechter af te zijn dan met hun huidige syndicus. De keuze van een syndicus is belangrijk en het loont zeker de moeite om even de tijd te nemen om de verschillende syndici te evalueren alvorens een offerte zelfs maar in overweging te nemen. Hierbij enkele zaken die in overweging genomen moeten worden.

Is uw syndicus gerechtigd om het beroep uit te oefenen?

De allereerste stap om een syndicus te evalueren is kijken of de syndicus gerechtigd is om het beheer van mede-eigendommen beroepsmatig op zich te nemen. Het beheer van een mede-eigendom op zich nemen is namelijk een beschermde beroepscategorie. Net zoals niet iedereen zomaar als dokter een praktijk kan beginnen, kan niet zomaar iedereen het beheer van een mede-eigendom op zich nemen. Enkel de volgende beroepscategorieën komen hiervoor in aanmerking:

- **Vastgoedmakelaar:** enkel vastgoedmakelaars die ingeschreven zijn onder de kolom van syndicus bij het beroepsinstituut voor vastgoedmakelaars mogen het beheer op zich nemen ([meer info](#)).
- **Boekhouder:** een officieel erkend boekhouder die aangesloten is bij het beroepsinstituut van erkende boekhouders en fiscalisten kan toestemming vragen aan het beroepsinstituut om deze mede-eigendommen beroepsmatig te beheren ([meer info](#)).
- **Architect:** een officieel architect die aangesloten is bij de orde van architecten mag eveneens beroepsmatig een mede-eigendom beheren ([meer info](#)).

- **Advocaat:** een advocaat, aangesloten bij zijn of haar balie, kan eveneens een mede-eigendom beroepsmatig beheren ([meer info](#))
- **Mede-eigenaar:** een mede-eigenaar die een kavel bezit mag eveneens het beheer doen van de mede-eigendom waar hij deel van uitmaakt. Voor andere gebouwen dan die waar men zelf eigenaar is mag hij of zij echter geen beheerstaken verrichten. Het is dus een vereiste dat hij of zij een kavel bezit in de mede-eigendom ([meer info](#))

Wanneer men dus een syndicus aanschrijft om een voorstel voor het beheer van uw gebouw te vragen, is het belangrijk om te controleren dat de syndicus in kwestie in één van deze categoriën valt. Het is overigens sterk aan te raden om contact op te nemen met het beroepsinstituut om te controleren dat de persoon daadwerkelijk lid is van de desbetreffende beroepsorganisatie. In het verleden zijn er reeds meerdere gevallen van fraude geweest waar men op de website bijvoorbeeld een vals BIV nummer publiceert of een nummer dat in werkelijkheid geschorst werd. Anderen gebruiken onterecht het logo van een beroepsinstituut. Deze fraudegevallen hebben al in drama's geresulteerd waar mede-eigenaars alle fondsen kwijtgespeeld zijn omdat deze door de valse syndicus via eigen rekeningen doorgesluisd werden. Sla deze stap dus zeker niet over!

Nagaan kwaliteit van de dienstverlening

Vele mede-eigenaars gebruiken de vergoeding die de syndicus vraagt als doorslaggevend argument bij de keuze van de syndicus. Dit is verkeerd want de vergoeding zegt niks over de kwaliteit die je krijgt bij het beheer. Het is zelfs zo dat een ietwat duurdere syndicus zichzelf kan terugverdienen. Een voorbeeld: wanneer er diensten of producten aangekocht moeten worden in verband met het onderhoud van uw mede-eigendom dan zal de syndicus op zoek moeten gaan naar een leverancier die de beste prijs-kwaliteit geeft. Als uw syndicus op dat ogenblik de extra moeite en tijd neemt om dat goed te bestuderen, kan men soms via een goede selectie van leverancier heel wat centen uitsparen. Een goedkopere syndicus zal verplicht zijn om meer gebouwen te beheren en zal dus minder tijd hebben om te spenderen aan elk individueel gebouw. In het slechtste geval zit u

met een syndicus die alle taken voor zich uitschuift en waar dus helemaal geen voortgang is. Hierbij enkele zaken om de kwaliteit van het beheer na te gaan.

Komt de syndicus ter plaatse aan het gebouw vooraleer een offerte te maken? Wanneer een syndicus niet de moeite doet om even ter plaatse te komen kijken wat de situatie juist is in het gebouw dan kan dat naar mijn mening niet echt een goede syndicus zijn. Het minste wat je kan verwachten is dat een syndicus de situatie ter plekke komt inschatten alvorens een voorstel te doen.

Evaluatie op bezoek in het syndicus kantoor

Vraag aan uw toekomstige syndicus hoeveel gebouwen hij of zij beheert. Staat er een limiet op? Als u weet dat een werkweek typisch gezien bestaat uit 40 uren. Deel dan eens het aantal uren door het aantal gebouwen en dan weet u direct hoeveel uur uw syndicus per week zal kunnen spenderen aan uw gebouw. Vraag ook of hij of zij de enige verantwoordelijke of wordt ze bijgestaan door een team. Wie doet wat binnen het team ivm het beheer van een gebouw?

Breng een bezoek aan het kantoor van uw syndicus en vraag hem of haar eens heel concreet hoe hij te werk gaat wanneer er een probleem gemeld wordt in een mede-eigendom die hij of zij beheert. Vraag hem te tonen op zijn computer hoe hij zichzelf organiseert. Houdt hij een lijst bij met de zaken die besproken moeten worden op de eerstvolgende AV. Is er een lijst met de openstaande zaken waarvoor hij een oplossing moet vinden. Hoe rapporteert hij terug ivm de oplossing? Vraag dat hij alles illustreert op basis van een gebouw dat hij vandaag reeds in beheer heeft. Aan de hand van deze stap zal u een idee krijgen hoe georganiseerd uw syndicus is. Iemand die wanordelijk is, zal nooit in staat zijn om het hoofd boven het water te houden met alle binnenkomende problemen. Vergeet trouwens niet dat hij niet alleen uw gebouw beheert maar ook nog andere.

Evaluatie van het financieel beheer van de syndicus

Vraag uw syndicus welke procedures hij toepast wanneer een mede-eigenaar in gebreke blijft met betalingen. Kan hij u voorbeelden uit het verleden tonen hoe hij dat aangepakt heeft?

Een ander belangrijk punt is welk financieel beheer de syndicus voert. Hoe frequent worden facturen ingevoerd in de boekhouding van de syndicus? Welk financieel model gebruikt uw syndicus? Men kan werken op basis van voorschotten of op basis van werkkapitaal. Wanneer men werkt op basis van voorschotten dan wordt er typisch gezien één keer per jaar een afrekening gemaakt. Daaruit blijkt dan of er bijbetaald moet worden of dat men geld terugkrijgt. Het probleem hiermee is dat eigenaars eigenlijk slechts na één jaar weten wat de werkelijke kosten waren en dit brengt veel problemen met zich mee. Wanneer een mede-eigenaar verkoopt zal zijn aandeel in de werkelijke kosten slechts laat gekend zijn. Veel voormalige mede-eigenaars weigeren nadien nog bij te betalen omdat ze dachten dat alles reeds afgehandeld was toen ze verkochten. Hetzelfde probleem geldt wanneer er wanbetalers in het gebouw zijn. Wanneer men naar de rechter stapt maar de werkelijke kosten van de wanbetalende mede-eigenaar niet kan oplijsten, is het voor een rechter niet evident om beslissingen te nemen. Jammer genoeg werken veel syndicus kantoren volgens de methode van voorschotten.

Het is een groot pluspunt wanneer het kantoor werkt met een systeem van werkkapitaal. In zo'n geval wordt één keer aan het ganse begin een bedrag (het werkkapitaal) opgevraagd. Elke drie maanden wordt er een afrekening gemaakt op basis van de werkelijk gemaakte kosten. Het voordeel met dit systeem is dat de werkelijke kosten elke drie maanden afgerekend worden waardoor iedere mede-eigenaar effectief weet wat zijn of haar kosten zijn. Het werkkapitaal wordt terugbetaald wanneer een mede-eigenaar verkoopt. Dit moet dan door de nieuwe eigenaar opnieuw gestort worden.

Evaluatie bij klanten van de syndicus

Bezoek aan gebouwen beheerd door de syndicus. Wanneer u een goede indruk hebt van een syndicus en ernstig de kandidatuur in overweging neemt, vraag dan een lijst met de adressen van de gebouwen die hij beheert. Ga naar deze gebouwen en bel eens aan bij een aantal bewoners. Vraag of de bewoner in kwestie mede-eigenaar dan wel huurder is en of hij of zij reeds een beroep gedaan heeft op de syndicus. Hoe heeft de syndicus het probleem aangepakt? Hoe lang heeft het geduurd voor er een oplossing kwam? Vraag eventueel ook of er een

raad van mede-eigendom is en of je eventueel met hen eens in contact kan komen. De bedoeling van deze stap is om te achterhalen hoe een syndicus werkelijk het beheer doet. Dat kun je best vernemen van de klanten zelf. Hou er echter rekening mee dat een syndicus ook geen tovenaars is. Hij moet zich ook aan de wetgeving houden en binnen het wettelijk kader blijven om problemen aan te pakken. Praat daarom best met meerdere mede-eigenaars in een gebouw om meerdere perspectieven te krijgen.

Wie zal effectief het beheer van uw gebouw doen

Vraag altijd na wie er effectief het beheer van het gebouw op zich zal nemen en neem het interview af met deze persoon, eventueel samen met de zaakvoerder. Het heeft geen zin om enkel te spreken met de zaakvoerder van het syndicus kantoor als de persoon die effectief het beheer gaat doen iemand anders is. De dienstverlening van een syndicus-kantoor wordt gemaakt door de mensen die er werken, niet door de naam van het kantoor. Zorg er dan ook voor dat u gebouwen bezoekt (cfr. paragraaf hierboven) die door deze persoon beheerd worden.

Wat is inbegrepen in de dienstverlening

Wanneer u de offerte van een syndicus in overweging neemt, is het belangrijk om na te gaan wat er wel en niet inbegrepen is in de kostprijs van de syndicus. Er zijn twee belangrijke formules:

- **All-in:** U betaalt één vast bedrag per maand aan de syndicus. Dit bedrag omvat alle standaard activiteiten die de syndicus moet verrichten bij een normaal beheer. Wat vaak niet in de prijs inbegrepen is, zijn de kosten om een Bijzondere Algemene Vergadering te organiseren.
- **Uurloon:** Hier zal de syndicus de effectief gepresteerde uren aanrekenen tegen een bepaald tarief. Wanneer men voor dit type van contract kiest is het belangrijk dat er een zekere controle is over hoe deze uren ingevuld werden. Zo'n controle is in de praktijk niet eenvoudig om te organiseren. Het risico bestaat dan dat kosten de pan beginnen uit te swingen en dat men pas wanneer de rekening ervan gepresenteerd wordt op de hoogte is.

Het is ook moeilijk te controleren of de syndicus geen fraude pleegt over de effectief gepresteerde uren.

Soms bestaan er ook contracten die een combinatie trachten te maken waarbij er een aantal zaken inbegrepen zijn in het tarief en andere dan weer niet, voor deze laatste wordt dan een uurloon aangerekend. De syndicus kan ook een **eenmalige opstartkost** aanrekenen die betrekking heeft op het overnemen en het inwerken in het bestaande dossier.

Pas ook op voor verborgen kosten. Sommige syndici wagen zich eraan om mede-eigenaars te laten meebetalen aan software die ze aankopen voor bijvoorbeeld het financieel beheer. Zo heeft men met de nieuwe wetgeving de software moeten upgraden en sommige syndici hebben deze kosten doorgerekend aan de mede-eigendommen die zij beheren. Of zoiets al dan niet kan of mag, moet blijken uit het contract dat gesloten werd met de syndicus. Een andere verborgen kost die soms onverwacht opduikt, is dat de syndicus het plakkaat aanrekent dat hij wettelijk verplicht op iedere mede-eigendom moet aanbrengen. Vraag dus ook expliciet op te nemen in het contract dat er geen andere kosten aangerekend zullen worden dan die vermeld in het contract. Hieronder vallen oa software-licenties en kosten mbt aanbrengen plakaten.

Er zijn ook nog privatieve kosten die extra aangerekend kunnen worden in specifieke gevallen:

- **Kosten bij verkoop van een kavel in een mede-eigendom:** de syndicus moet kandidaat-kopers en de notaris informatie verschaffen in verband met de financiële toestand en de genomen beslissingen van de mede-eigendom. Dit is een wettelijke verplichting. De wetgeving zegt eveneens dat de syndicus de kosten voor deze informatieverschaffing mag doorrekenen aan de mede-eigenaars. Het is belangrijk dat het contract weergeeft over welke kost dit gaat.
- **Kosten bij opsplitsing afrekening tussen huurder en verhuurder:** wanneer men zijn of haar appartement verhuurt dan kan het huurcontract bepalen dat bepaalde kosten door de huurder betaald moeten worden in verband met de lopende kosten. De wetgeving zegt echter dat

dit niet voor alle kosten kan. Hierbij worden bijvoorbeeld investeringskosten uitgesloten. Bij de afrekening kan het daarom nodig zijn om een opsplitsing te bekomen tussen de kosten die betaald moeten worden door de eigenaar en de kosten die betaald moeten worden door de huurder. Om zo'n opsplitsing te maken, kan een syndicus eveneens extra kosten aanrekenen.

Lees het contract dus zeer goed na en bekijk ook of alle tarieven duidelijk vermeld staan zodat er achteraf geen onverwachte verrassingen zijn!

Contract en verbrekingsvergoeding

De wetgeving bepaalt dat een syndicuscontract maximum drie jaar kan duren. Na deze termijn is er een expliciete beslissing nodig door de Algemene Vergadering om het contract te verlengen. Ik ben van mening dat men altijd een contract moet bedingen dat slechts één jaar geldig is. Laat u niet verleiden door extra kortingen die gegeven worden wanneer men voor een langere periode tekent. Het grote probleem met contracten voor langere periodes is dat u een zware verbrekingsvergoeding moet betalen wanneer men het contract eerder wenst op te zeggen. Op deze manier blijft men uiteindelijk zitten met een syndicus waarover men niet tevreden is want veel mede-eigenaars zijn niet bereid om de bittere pil van een opzegvergoeding te slikken. Daarnaast is een jaarlijkse expliciete hernieuwing van het syndicuscontract een goede zaak want het zorgt ervoor dat de syndicus niet op zijn of haar lauweren kan gaan rusten zoals dat met een contract van drie jaar wel het geval is.

Bovendien zijn verbrekingsvergoedingen vaak eenzijdig opgesteld: de syndicus ontvangt een verbrekingsvergoeding wanneer het contract vroegtijdig verbroken wordt door de VME maar omgekeerd, wanneer de syndicus vroegtijdig het contract verbreekt, is er geen vergoeding voorzien.

Voorzie dat het contract ook de naam van de effectief toegewezen beheerder bevat en voorzie de mogelijkheid tot een kostenloze contractverbreking wanneer de toegewezen syndicus niet langer het beheer van uw gebouw op zich zal nemen. Hiermee zorgt u ervoor dat wanneer uw beheerder ontslagen wordt, ontslag

neemt of wanneer het volledige syndicus kantoor overgenomen wordt door een ander beheerskantoor, u de mogelijkheid hebt om de situatie te herevalueren en eventueel het contract te verbreken zonder kosten.

Slik niet zomaar het voorgestelde contract van de syndicus. Dit contract zal opgesteld zijn in het voordeel van de syndicus. Het is best om het contract na te lezen en clausules die in uw nadeel zijn te schrappen of te laten aanpassen. [U kunt ook het contract dat uw syndicus voorstelt laten nalezen want de duivel zit vaak in de details.](#)

Is uw syndicus BTW-plichtig?

De beheersactiviteiten worden niet aanzien als een commerciële activiteit en een syndicus-kantoor kan daarom vrijgesteld worden van het betalen van BTW. Dit betekent dat u geen BTW moet betalen op deze activiteiten.

Het probleem is echter dat heel wat syndicus kantoren daarnaast nog andere activiteiten doen. Denk hierbij aan een vastgoedmakelaar die bemiddeling doet bij verkoop van vastgoed. Hierop is wel BTW verschuldigd. Als de syndicusactiviteiten en deze BTW-plichtige activiteiten vanuit dezelfde vennootschap gedaan worden dan moet men ook BTW aanrekenen op de syndicusactiviteiten.

Vraag dus zeker na of er bovenop de voorgestelde vergoedingen nog BTW betaald moet worden of niet.

Is de voorgestelde vergoeding realistisch?

Om dit na te gaan, draait u de tafels best eens om. Bekijk het beheer van uw appartement ook eens door de ogen van de syndicus. Wanneer men een offerte maakt met een lage vergoeding, kan een syndicus dan nog voldoende tijd spenderen aan uw mede-eigendom? Uiteindelijk moet een syndicus zichzelf kunnen betalen. Om een eerlijk loon uit te keren alleen al voor de syndicus zelf moet men rekenen op een bruto uurprijs van 40 EUR. Daarnaast zijn er ook nog tal van lopende kosten die betaald moeten worden. Denk hierbij maar aan de huurprijs van de kantoorruimte, telefonie en internetkosten, computers en

software voor bijvoorbeeld de boekhouding, verplaatsingskosten en administratief en ondersteunend personeel, enz. Als je rekent op een bruto kost per uur van 50 EUR dan krijg je al een idee hoeveel een syndicus in werkelijkheid aan het beheer van uw mede-eigendom zal kunnen besteden. Denkt u dat dit realistisch is of is het te mooi om waar te zijn?

Is een mede-eigenaar die het beheer doet een mogelijkheid?

Merk op dat bovenstaande analyse aantoont dat het beheer van kleine gebouwen in de meeste gevallen voor een beroepssyndicus niet rendabel is op basis van de meeste voorgestelde tarieven. Om een goed beheer te kunnen doen voor kleine gebouwen moet men al gauw rekenen op een minimumkost van 250 EUR per maand wat een dure aangelegenheid vormt voor kleine gebouwen. In zulke gevallen kan het interessant zijn dat een mede-eigenaar in het gebouw het beheer op zich neemt.

Voor kleine gebouwen (met minder dan 20 appartementen) is het beheer door een mede-eigenaar misschien een interessante optie. Het is dan wel van belang dat een mede-eigenaar bereid is om de taak op zich te nemen. De mede-eigenaar die syndicus is, moet zich natuurlijk ook aan de wetgeving houden die opgelegd wordt door de overheid. Men kan hiervoor dan best een [opleiding syndicus volgen om de wetgeving te leren toepassen in de praktijk](#).

Vanaf 20 appartementen wordt het moeilijker (maar niet onmogelijk) voor een mede-eigenaar om het beheer te doen. Dat komt omdat er vanaf 20 appartementen een dubbele boekhouding dient te gebeuren. Soms kan dit opgelost worden door bijvoorbeeld samen te werken met een externe boekhouder (tegen betaling) of wanneer een mede-eigenaar boekhouder is en een handje wil toesteken.

Conclusie

Er zijn verschillende valkuilen waarmee rekening gehouden moet worden bij de selectie van een syndicus. De keuze van een nieuwe syndicus is veel meer dan

alleen maar de kostprijs die er betaald moet worden en goedkoop betekent in veel gevallen niet dat het een goede koop is. Het is dus belangrijk om niet alleen af te gaan op wat men u vertelt maar ook ter plaatse in het kantoor en bij de klanten een onderzoekje te voeren zoals in deze gids uitgelegd wordt. Ga ook altijd na of de syndicus in kwestie wel wettelijk het beheer mag voeren. Doe deze controle altijd, ondanks dat het kantoor referenties kan voorleggen. In het verleden is reeds gebleken dat frauderende syndicus-kantoren met grote portefeuilles aan klanten niet gewettigd waren om het beheer te doen. Lees ook altijd het contract dat de syndicus voorlegt heel grondig na want de duivel zit in de details. [Aarzel ook niet om bepalingen uit het contract die in uw nadeel zijn te onderhandelen.](#)

Wanneer u een syndicus zoekt voor kleinere gebouwen kan het ook interessant zijn om te bestuderen of een mede-eigenaar de rol van syndicus op zich kan nemen. De mede-eigenaar volgt dan best wel een cursus om de wetgeving op de mede-eigendom te kunnen toepassen vanuit praktisch standpunt.

Interessante links

- [Opleiding wetgeving mede-eigendom voor mede-eigenaars](#)
- [Gids om beroepssyndici te vinden in uw regio](#)
- [Nazicht en onderhandeling van het syndicus contract](#)

Schrijf u ook in op onze gratis nieuwsbrief met tips en weetjes:

<http://blog.smartsyndic.be>