



**de syndicus**

BEHEERDER VAN JOUW GEBOUW

# Voorwoord

Elke mede-eigenaar kent zijn syndicus. Logisch: je ziet hem of haar minstens één keer per jaar tijdens de algemene vergadering van jouw vereniging van mede-eigenaars (VME).

Toch blijkt uit onderzoek dat veel mede-eigenaars geen flauw idee hebben van wat de syndicus van hun gebouw precies doet. En nog minder tot waar de bevoegdheden van die beheerder reiken. Jouw syndicus gaat over de gemeenschappelijke delen van jouw gebouw. En dus niet over de privatieve delen. Jouw appartement, jouw eigendom en dus... jouw verantwoordelijkheid. Die grens tussen de privatieve en de gemeenschappelijke delen van een residentie is niet altijd voor iedereen duidelijk. En ja: dat leidt dan tot misverstanden. Of zelfs wrevel. Onnodig en dus heel jammer.

Het leven in een mede-eigendom is strikt gereguleerd. En da's maar goed ook. Tegelijk dient gezegd dat die wetgeving zeer uitgebreid en best wel ingewikkeld is. Af en toe wordt er ook aan gesleuteld. Vandaar deze handige gids. Beknopt, duidelijk en vooral: verhelderend. Bewaar deze uitgave. De kans is groot dat deze wegwijzer jou nog van pas komt. We zijn er bijna zeker van.

Veel leesplezier!

# Inhoudstabel

1. Wat is een syndicus?
2. Wonen in een appartement = samenwonen
3. De organen binnen de VME
  - a. De algemene vergadering
  - b. De syndicus
    - Takenpakket
    - De 7 voordelen van een professionele syndicus
    - Het grote misverstand
  - c. De raad van mede-eigendom
  - d. De commissaris van de rekeningen
4. De overdracht van een kavel
5. Syndicus, knelpuntberoep

# 1.

## WAT IS EEN SYNDICUS?

”

**87% van de ondervraagde syndici geeft aan dat zij meerdere keren per week geconfronteerd worden met problemen in de privatieve delen van een gebouw, terwijl zij daartoe niet bevoegd zijn. Soms kan dat voor wrevel zorgen. Onnodig en onterecht, helaas.”**

**Frederiek Thiers**  
penningmeester BIV (2021-2025)  
en syndicus in hoofdberoep



## Wat is een syndicus?

De syndicus is de beheerder van jouw gebouw. Hij is verantwoordelijk voor het dagelijks beheer van jouw mede-eigendom. Let wel: de syndicus is niet de baas van jouw residentie. Hij voert uit wat de vereniging van mede-eigenaars (VME) hem opdraagt. Het zijn nog altijd de mede-eigenaars die de lakens uitdelen.

Naast het dagelijks beheer, staat de syndicus ook in voor het beheer van de fondsen van de mede-eigendom. Hij roept de algemene vergadering bij elkaar, maakt verslagen op en bewaart die in het register. Daarnaast neemt hij ook de dringende beslissingen.

De syndicus wordt aangesteld door de algemene vergadering. Die laatste bepaalt ook de reikwijdte van zijn bevoegdheden en de duur van zijn mandaat.

Goed om weten: **jouw syndicus gaat enkel waken over de gemeenschappelijke delen van jouw gebouw.** De inkom, de traphallen, de ondergrondse garage, de gemeenschappelijke tuin, noem maar op. Zijn bevoegdheid stopt aan de voordeur van jouw appartement. Wat in jouw woning gebeurt of misloopt, daar ben je als eigenaar zelf voor de volle 100% verantwoordelijk voor. Lekt jouw kraan of zit je met een elektrisch defect: jouw eigendom, jouw verantwoordelijkheid.





2.

**WONEN IN EEN  
APPARTEMENT  
= SAMENWONEN**

## Appartement kopen? Lees dit eerst.

**Sta je op het punt om een appartement te kopen? Mooi zo. De kans is groot dat je een goede investering doet. Maar hou wel rekening hiermee.**

De aankoop van een appartement is helemaal niet hetzelfde als de aankoop van een huis. Wanneer je een appartement koopt, word je automatisch ook mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen van het gebouw waarin je appartement zich bevindt. Die gemeenschappelijke delen moeten goed onderhouden worden en wanneer nodig ook gerepareerd of gerenoveerd. En dat kost geld. Wees je daarvan bewust.

Ook niet te onderschatten: het samenleven. Je woont nu eenmaal onder één dak met andere mensen. En die hebben elk hun eigen gewoonten en karakters. Mogelijk zal je wat water bij de wijn moeten doen. Compromissen sluiten. Onderschat dat niet.

Beter een goede buur dan een verre vriend. Daarom is ons advies: praat af en toe met je burens. Wees geen vreemden voor elkaar. Een vriendelijk woordje is vaak genoeg om de angel uit een aankomend conflict te halen. Heb je problemen met de burens? Weet dat het niet de taak van jouw syndicus is om te bemiddelen. En al zeker niet om politieagent of rechter te spelen. Spreek met elkaar en kom tot een faire overeenkomst.

## Wonen in een appartement = samenwonen

Van zodra je met minstens twee verschillende mede-eigenaars bent, is er sprake van een vereniging van mede-eigenaars (VME).

De organisatie van de VME wordt beschreven in de statuten. Daarin staan de 'spelregels' van jouw gebouw, zeg maar. Deze statuten behelzen onder andere deze drie belangrijke documenten:

### 1. De basisakte

Dit is een beschrijving van jouw residentie waarin de gemeenschappelijke en de privatieve delen duidelijk worden omlijnd. Hier wordt eveneens het aandeel van elke privatieve eenheid bepaald. Dat aandeel wordt uitgedrukt in duizendsten (of tienduizendsten). De waarde van elke kavel dient als basis voor deze berekening.

### 2. Het reglement van mede-eigendom

Dit document bevat een beschrijving van alle rechten en plichten van elke mede-eigenaar, zoals bijvoorbeeld het gebruik van de tuin, het verbod op bepaalde activiteiten of de regels rond het uitvoeren van werken in het gebouw. Hier worden de lasten voor onderhoud en reparatie van gemeenschappelijke delen bepaald. Zo kan het bijvoorbeeld voorkomen dat een appartement op het gelijkvloers niet moet bijdragen in het onderhoud van de lift.

### 3. Het reglement van interne orde:

Hier vind je alle regels over het beheer van je mede-eigendom. Bijvoorbeeld hoe de algemene vergadering wordt samengeroepen, hoe ze werkt, wat haar bevoegdheden zijn en wanneer ze samenkomt. Maar ook heel praktische zaken worden hierin vastgelegd: het al dan niet toelaten van huisdieren, regels rond kerstversiering in gemeenschappelijke delen of nog: of je je auto mag wassen in de ondergrondse garage of niet.

”

**“Een syndicus moet in de eerste plaats een ‘mensen-mens’ zijn. Empathie, luisterbereidheid, diplomatie en sociale skills zijn heel belangrijk in onze job.”**

**Tom Van Campenhout**  
syndicus



## Een goed geregeld gebouw...

Wie in een appartement woont (of een andere woonvorm waar meerdere eigenaars samenkomen met gemeenschappelijke delen), leeft in een gedwongen mede-eigendom. En dat leven is bij wet geregeld. Zo voorziet de overheid vier verplichte organen met elk hun specifieke bevoegdheden en taken.

1. De algemene vergadering van mede-eigenaars
2. De syndicus
3. De raad van mede-eigendom
4. De commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering is een beetje zoals het parlement: de wetgevende macht. Zij neemt de belangrijkste beslissingen over je gebouw.

Het dagelijks beheer wordt toevertrouwd aan de syndicus. Vergelijk het met de premier: de uitvoerende macht. De syndicus beheert je gebouw als een manager.

De raad van mede-eigendom (verplicht vanaf 20 kavels en meer) is een orgaan dat zich tussen de mede-eigenaars en de syndicus bevindt, ze controleert de werking van deze laatste maar staat de syndicus ook bij in het uitvoeren van zijn opdracht.



De algemene vergadering duidt jaarlijks ook een commissaris van de rekeningen aan. Die checkt of de boekhouding snor zit en gaat na of de rekeningen kloppen. Bij grote en/of complexe gebouwen, kunnen meerdere commissarissen aangesteld worden. Zij vormen dan samen een college van rekencommissarissen.

# 3.

## DE ORGANEN BINNEN DE VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS



# De organen binnen de vereniging van mede-eigenaars

De vereniging van mede-eigenaars (VME) bestaat dus uit vier verplichte organen:

1. De algemene vergadering van mede-eigenaars
2. De syndicus
3. De raad van mede-eigendom
4. Een (college van) rekencommissaris(sen)

Al deze organen zijn wettelijk verplicht, al is de raad van mede-eigendom enkel vereist in grotere gebouwen (die ten minste 20 kavels omvatten). Kleinere gebouwen (minder dan 20 kavels) zijn hiertoe niet gebonden.

## A. DE ALGEMENE VERGADERING VAN MEDE-EIGENAARS

Dit is het belangrijkste orgaan binnen de VME. Hier worden de beslissingen genomen. Gevel renoveren? Zonnepanelen plaatsen op het dak? Poetsfirma aanstellen? Het is de algemene vergadering die de knopen doorhakt. Elke eigenaar van een kavel is automatisch lid van de algemene vergadering. Bij stemming heeft elke mede-eigenaar het aantal stemmen dat overeenkomt met het aandeel van zijn kavel in de gemeenschappelijke delen.

## Frequentie

De algemene vergadering komt minstens één keer per jaar (gedurende de vooropgestelde periode van 15 dagen) samen. Of meer, indien nodig. Je bent als mede-eigenaar niet verplicht om deze vergaderingen bij te wonen, maar... we bevelen het je warm aan. Deelnemen kan fysiek of, steeds meer, ook op afstand (online). Kan je de algemene vergadering echt niet bijwonen? Dan kan je ook nog een volmacht geven aan een andere mede-eigenaar of aan een kennis of vriend. Daarnaast is het mogelijk om een specifieke volmacht te geven. Deze zorgt ervoor dat jouw stem wordt geregistreerd ondanks het feit dat je zelf niet fysiek kan deelnemen aan de algemene vergadering.

## Bijeenroeping

Het is (behoudens uitzonderlijk geval) de syndicus die de algemene vergadering bijeenroept. De bijeenroeping moet jou minstens 15 dagen (tenzij er hoogdringendheid is) voor de bijeenkomst bereiken. De vergadering wordt voorgezeten door een van de mede-eigenaars, de voorzitter van de algemene vergadering.

## Agendapunt toevoegen?

Elke mede-eigenaar kan een punt aan de dagorde toevoegen. Dat doe je via de syndicus en dit minstens drie weken voor het begin van de periode van 15 dagen zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom. Ben je te laat, dan wordt jouw agendapunt verschoven naar de volgende bijeenkomst.



## Spelregels

Voor gewone beslissingen is een volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige en de vertegenwoordigde mede-eigenaars vereist. Dus 50% van de aandelen +1. Maar voor bepaalde belangrijke of gevoelige beslissingen is een 2/3, 4/5-meerderheid of zelfs eenparigheid (= unanimiteit) nodig.

Hierna enkele voorbeelden:

Meerderheid 50% +1:

- Toekennen onderhoudscontract lift.
- Goedkeuren balans en resultatenrekening.

Meerderheid 2/3:

- Het goedkeuren van werken aan de gemeenschappelijke delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken, de werken tot behoud van het goed en de daden van voorlopig beheer.
- Elke wijziging van statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke delen betreft.

Meerderheid 4/5:

- Elke andere wijziging van statuten.
- Elke wijziging van de bestemming van het onroerende goed (of een deel ervan).

In zeldzame gevallen is eenparigheid van stemmen vereist, met andere woorden een unanimiteit (100% van de stemmen).



## Aanwezigheidsquorum

Een algemene vergadering kan maar rechtsgeldig beraadslagen als een dubbel aanwezigheidsquorum wordt behaald. Namelijk:

- Meer dan de helft van de mede-eigenaars is aanwezig of vertegenwoordigd.
- Samen bezitten de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars minstens 50% van de aandelen in de gemeenschappelijke delen.

Naast bovenstaande is ook onderstaande mogelijk om rechtsgeldigheid te hebben:

- Een eenvoudig quorum houdt in dat bij het begin van de vergadering de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars ten minste 75% van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

## Notulen

De syndicus maakt de notulen op van de beslissingen die de algemene vergadering neemt. Op het eind van de zitting worden de notulen ondertekend door de voorzitter en de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

Nadien moet de syndicus, binnen een termijn van 30 dagen, alle beslissingen opnemen in het notulenregister. De syndicus moet alle genotuleerde beslissingen eveneens opsturen per post of per mail naar elke mede-eigenaar en eventueel ook naar andere syndici.



## B. DE SYNDICUS

Jouw syndicus speelt een centrale rol in het beheer van je mede-eigendom. Zijn takenpakket is wettelijk nauw omschreven. Dat neemt niet weg dat de algemene vergadering ruimte heeft om hier wat aan te sleutelen door bijvoorbeeld bepaalde extra opdrachten toe te kennen.

## Takenpakket

Concreet kan je het speelveld van jouw syndicus in drie krachtlijnen samenvatten.

1. Administratief en juridisch beheer
2. Financieel beheer
3. Technisch beheer

### Administratief en juridisch beheer

Het administratief en juridisch beheer behelst onder andere het voorbereiden en organiseren van de algemene vergadering, alsook het opstellen van de notulen. Uiteraard moeten alle getroffen beslissingen ook uitgevoerd en opgevolgd worden door de syndicus. Tegelijk is de syndicus ook de vertegenwoordiger van de mede-eigenaars. Hij treedt namens de VME op bij het afsluiten van contracten, polissen, enzovoort. Ook bij juridische geschillen is jouw syndicus de vertegenwoordiger van de VME.

### Financieel beheer

Ook het financieel beheer is vrij omvangrijk. De syndicus voert de boekhouding van de VME,

beheert het werk- en reservekapitaal, voert betalingen uit, verdeelt de kosten over de mede-eigenaars, vordert achterstallige betalingen en verschuldigde bedragen in, stelt een jaarlijkse balans op en ga zo maar verder. Een flinke kluit die vaak erg onderschat wordt.

### Technisch beheer

Nog een belangrijke taak van jouw syndicus: hij houdt jouw gebouw 'in good shape'. En dat heeft een rechtstreekse weerslag op de waarde van jouw appartement. De syndicus houdt het gemeenschappelijke patrimonium in stand, of beter nog: hij verbetert het. Verder beheert jouw syndicus de onderhoudscontracten, volgt hij (renovatie)werken en herstellingen op, volgt hij alle bestellingen en uitvoeringen op en vraagt hij diverse offertes op om ze met elkaar te vergelijken.



**Benieuwd naar de 16 wettelijke taken van jouw syndicus?**

Scan de QR-code hierboven of surf naar [www.jouw-syndicus.be](http://www.jouw-syndicus.be).

## Voor wat hoort wat Onderschat de workload van jouw syndicus niet

**Dat alles is eigenlijk maar een zeer summiere samenvatting van de brede waaier aan opdrachten die de syndicus voor zijn rekening neemt. Het topje van de ijsberg.**

Veel taken gebeuren achter de schermen, waardoor de meerwaarde van jouw syndicus vaak onderschat wordt. Sterker nog: af en toe liggen de syndici - en vooral dan hun vergoedingen - onder vuur. Vaak heel onterecht. Het gros van de syndicusopdrachten wordt uitgerold achter kantoordeuren, ergens op de achtergrond. Precies daardoor worden ze niet altijd naar waarde geschat. Maar wees gerust: er kruipt flink wat tijd en energie in.

Alles moet kloppen in je gebouw en binnen je VME. Tot op de eurocent na. Letterlijk. Syndici investeren in performante software, goed geschoold personeel, extra opleidingen, noem maar op. Tegelijk is het een zeer arbeidsintensieve job. Dagelijks komen flink wat mails en oproepen binnen en elke melding -groot of klein- moet opgevolgd en uiteindelijk opgelost worden. Er draait een flinke administratieve molen binnen elke VME.

Dat er aan al die tijd, energie en deskundigheid een evenredig prijskaartje hangt, is niet meer dan normaal.





**Als syndicus plan je preventief onderhoud in om de levensduur van een gebouw te verlengen. Een goed onderhouden en ‘gezond’ gebouw heeft een rechtstreekse invloed op de waarde van elk appartement dat het behelst. Dat maakt onze job echt waardevol voor elke mede-eigenaar.”**



**Charlotte Verbeken**  
syndicus

## **Rekbaar takenpakket**

Het administratief en juridisch, financieel en technisch beheer zoals hierboven omschreven, is dus het wettelijk omschreven minimum. Maar het staat de algemene vergadering vrij om de syndicus bijkomende taken of bevoegdheden toe te kennen. Die moeten dan wel nauw omschreven worden. Ook het reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde kunnen extra syndicustaken of -bevoegdheden opnemen.

## **Beslissingsbevoegdheid**

De syndicus staat in voor het dagelijks beheer van jouw gebouw en voor het uitvoeren van de beslissingen van de algemene vergadering.

De algemene regel is dat de algemene vergadering beslist en dat de syndicus uitvoert. Maar... geen vaste regels zonder uitzonderingen. De syndicus mag ook bewarende en voorlopige maatregelen nemen zonder overleg. Die beslissingen hebben tot doel om schade of kosten te vermijden of te beperken. Bijvoorbeeld: bij stormschade kan de syndicus zonder overleg een firma inschakelen die het dak afdekt, dit om zwaardere schade en/of bijkomende kosten te voorkomen.



**Jouw syndicus mag, zonder overleg, bewarende en voorlopige maatregelen nemen. Die beslissingen hebben tot doel zwaardere schade en/of bijkomende kosten te vermijden of te beperken.**

# De 7 voordelen van een professionele syndicus

Een syndicus wordt vandaag met tal van uitdagingen geconfronteerd. Er zijn de snel toenemende (en vaak ingewikkelde) wettelijke verplichtingen. Daarnaast is er de grote vraag naar de verduurzaming van gebouwen (laadpalen, zonnepanelen...). Tot slot staan beheerders van gebouwen voor een hele grote renovatiegolf. Kortom: stuk voor stuk uitdagingen die een zeer deskundige, professionele aanpak vergen. Vandaar ons advies: kies ál-tijd voor een professionele syndicus. En wel om deze zeven redenen:

## 1. Ervaring

Een professionele syndicus is dagdagelijks bezig met het beheren van gebouwen. Hij heeft al flink wat watertjes doorzwommen. Als mede-eigenaar geniet je mee van alle opgedane ervaringen.

## 2. Vakkennis

Een syndicus is geschoold. Hij kan terugvallen op een zeer uitgebreide juridische kennis en technische expertise. Daarnaast is hij ook beslagen in het voeren van een correcte boekhouding.



## 3. Omkadering

Syndici hebben een flink arsenaal aan slimme tools, apps en leveranciers rond zich. Dat resulteert in een kwalitatief beheer.

## 4. Neutraliteit

Een syndicus is objectief. Hij is geen betrokken partij. Ook in geval van onderlinge geschillen is het goed om over een neutrale tussenpersoon te beschikken.

## 5. Beschermde beroepstitel

Een syndicus is erkend door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV). Syndicus is een beschermde beroepstitel en alle professionals moeten zich strikt aan een hele strakke deontologische code houden.

## 6. Vorming

Een professionele syndicus is goed op de hoogte van de geldende, nieuwe wetgeving. Hij is trouwens verplicht om zijn kennis jaarlijks bij te schaven (BIV-vormingsplicht).

## 7. Zekerheid

Nog een belangrijke troef waarover elke professionele syndicus beschikt: een beroepsaansprakelijkheidsverzekering en financiële borgstelling.

# Het grote misverstand

In een mede-eigendom moet je te allen tijde een onderscheid maken tussen de privatieve en de gemeenschappelijke delen. Het verschil is vrij duidelijk.

## Privatieve delen

Dit zijn de delen van het gebouw waarvan het eigendomsrecht in jouw handen is. Het gaat hier dus in de eerste plaats over je eigen woning: jouw appartement (of commercieel pand, winkelruimte, flat, eengezinswoning). Maar dat kan ook jouw (afgesloten) garagebox zijn. Of jouw stukje privé-tuin.

## Gemeenschappelijke delen

De gemeenschappelijke delen worden door alle mede-eigenaars (of toch minstens door twee mede-eigenaars) gebruikt. Op deze gemeenschappelijke infrastructuur is de wet op de mede-eigendom van toepassing. Dit is ook het werkterrein van jouw syndicus. Concreet gaat het bijvoorbeeld over de inkomhal, de trappenhall, de gemeenschappelijke (voor)tuin en/of terras, de ondergrondse gemeenschappelijke garages, de technische ruimten, gemeenschappelijke kelders, enzovoort.

”

**“Als er maar één zaak is die je uit deze gids onthoudt, dan liefst dit: jouw syndicus gaat énkél over de gemeenschappelijke delen van jouw gebouw. De privatieve delen vallen buiten zijn bevoegdheid. Jouw eigendom, jouw verantwoordelijkheid.”**

**Danielle Verhaegen**  
syndicus





# Aansprakelijkheid

Als uitvoerend orgaan treedt jouw syndicus op in naam en voor rekening van de VME. Deze is gebonden door de handelingen van de syndicus... voor zover die handelt binnen zijn opdracht, natuurlijk.

De syndicus is daarentegen wel contractueel aansprakelijk ten aanzien van de VME wanneer hij fouten maakt in de uitvoering van zijn opdracht. Ten opzichte van derden is de syndicus buitencontractueel aansprakelijk wanneer hij in de fout gaat.

Professionele syndici zijn bij wet verplicht om een aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten. Ook mede-eigenaars die de syndicusrol vervullen zijn daartoe best aangewezen.

# Aanstelling

De syndicus kan op drie verschillende manieren worden benoemd.

1. Door een beslissing van de algemene vergadering.
2. Door een bepaling in het reglement van interne orde.
3. Door de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar (of van iedere belanghebbende derde).

Een syndicus kan voor maximaal drie jaar worden aangesteld. Dit mandaat kan niet stilzwijgend verlengd worden.



# Bekendmaking

De benoeming van de syndicus moet worden aangeplakt in de ingang van het gebouw waar de zetel van de VME is gevestigd (doorgaans is dat gewoon in de inkomhal van jouw gebouw). Tegelijk moet de VME de gegevens van haar syndicus verplicht laten inschrijven in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO).

# Vergoeding

Er zijn geen vaste tarieven of barema's die het ereloon van je syndicus bepalen. De vrije markt speelt. De vergoeding van jouw syndicus wordt steeds bepaald via vrije onderhandeling met de vereniging van mede-eigenaars.

De overeenkomst tussen VME en syndicus moet wettelijk verplicht schriftelijk worden vastgelegd. Zo ook de daaraan gekoppelde vergoedingen. De overeenkomst kan eveneens een lijst bevatten met de forfaitaire en aanvullende prestaties met de daaraan verbonden vergoedingen. Goede afspraken maken goede vrienden.

Syndicus en VME komen ook onderling overeen hoe de erelonen worden uitbetaald. Ook de frequentie (maandelijks, driemaandelijks, zesmaandelijks, jaarlijks...) kan onderling worden beslist.

# Stopzetting samenwerking

Het mandaat van jouw syndicus beëindigen kan op drie verschillende manieren.

1. Van rechtswege en automatisch: door het aflopen van de duur van het mandaat.
2. Na ontslag door de algemene vergadering.
3. Na ontslag door de syndicus zelf (wat op zich ook weer moet voorgelegd worden aan de algemene vergadering).

Na de beëindiging van zijn mandaat, mag de syndicus geen rechtshandelingen meer stellen in naam en voor rekening van de VME. Binnen een termijn van dertig dagen moet hij het volledige dossier van het gebouw aan zijn opvolger overhandigen. Als er (nog) geen nieuwe syndicus is aangesteld, dan moet de uittredende gebouwbeheerder het dossier doorspelen aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.



## C. DE RAAD VAN MEDE-EIGENDOM

Elke vereniging van mede-eigenaars kan en mag een raad van mede-eigendom oprichten. Dit is trouwens verplicht in elk gebouw dat of elke groep van gebouwen die onderdak biedt aan minstens 20 kavels (exclusief kelders, garages en parkeerplaatsen).

### Taak

De raad van mede-eigendom, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, ziet erop toe dat de syndicus zijn taken naar behoren uitoefent. Naast deze kerntaak, kan zij nog bijkomende opdrachten en/of delegaties krijgen. De algemene vergadering kent deze extra's toe. Hiervoor is een 2/3 meerderheid nodig.

Hun taak loopt tot de volgende algemene vergadering.

## D. DE COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

De wet op de mede-eigendom verplicht de aanstelling van een rekencommissaris ofwel van een college van rekencommissarissen. Dat kan een mede-eigenaar zijn, maar je kan evengoed een derde partij toewijzen. Bijvoorbeeld een accountant of een bedrijfsrevisor.

### Taak

De rekencommissaris controleert het financiële beleid van de syndicus. Zijn mandaat loopt gedurende één jaar.





4.

## DE OVERDRACHT VAN EEN KAVEL

# De overdracht van een kavel

De wet voorziet een uitgebreide regeling wanneer een kavel wordt overgedragen. Bijvoorbeeld bij de verkoop van je appartement. De nadruk ligt hierbij vooral op de “informatieverplichting”. Anders gezegd: de koper moet weten waaraan hij of zij begint. Daarom moet de syndicus zowel voorafgaandelijk als bij het afsluiten van de koopovereenkomst heel wat informatie delen.

## Informatieverplichting

In de precontractuele fase (naar aanleiding van een mogelijke verkoop) moet de kandidaat-koper ingelicht worden over onder andere:

- Het bedrag van het werk- en reservekapitaal.
- Het bedrag van eventuele achterstallen van de verkopende mede-eigenaar.
- De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng.
- Eventuele hangende gerechtelijke procedures; de notulen van gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de laatste drie jaar.
- De individuele afrekening van de laatste twee boekjaren.
- Een afschrift van de recentste balans, enz.

Naar aanleiding van het verlijden van de akte tot eigendomsoverdracht (bij de eigenlijke verkoop), komen daar nog heel wat verplichte informatie-elementen bij.

Kortom: (potentiële) kopers moeten goed, correct en transparant ingelicht zijn zodat zij met kennis van zaken kunnen beslissen of zij een appartement in jouw gebouw kopen of niet.

”

**Een syndicus kickt op actie. Plots komt er een dringende oproep binnen en dan is het alle hens aan dek. Dan maak ik er een erezaak van om alles snel en efficiënt op te lossen. Als dat lukt, dan word ik daar écht heel vrolijk van.”**



**Saskia De Meyer**  
syndicus



**DIT  
GEBOUW  
ZOEKT EEN  
SYNDICUS.**

**DRINGEND!**

**5.**

**SYNDICUS, EEN  
KNELPUNTBEROEP**



# Syndicus, een knelpuntberoep

Een syndicus moet van alle markten thuis zijn. Een gebouwbeheerder moet goed op de hoogte zijn van de wetgeving en tegelijk heel praktisch en technisch ingesteld zijn. Ook zijn social skills moeten op punt staan. Een syndicus werkt met mensen en die zijn allemaal heel verschillend.

De job van syndicus is heel gevarieerd. Geen twee dagen zijn dezelfde. Tegelijk ben je toch baas over je agenda. Tenzij er iets tussenkomt. Dan is het plots alle hens aan dek. Maar dat is niet erg: elke syndicus kickt op actie.

Droomjob, zou je denken. Ja. En nee. Want op vandaag is syndicus een erkend knelpuntberoep. Eentje dat bovendien elke dag iets harder knelt. En dat heeft zo zijn oorzaken. We sommen er enkele op.

## De markt

Jaarlijks komen er honderden appartementsgebouwen bij, terwijl het aantal syndici stagneert.

## Onbekend

Onbekend is onbemind. Weinig mensen weten wat een syndicus écht doet en hoe gevarieerd en uitdagend de job wel is. Daardoor kiezen vastgoedstudenten sneller voor bemiddeling (verkoop en verhuur) dan voor het beheer van gebouwen.



## Het imago

Over syndici wordt vaak gedacht dat ze de 'klaagmuur' van de mede-eigenaars zijn. De werkelijkheid is anders. Als gebouwbeheerder ben je nu eenmaal het meldpunt voor alles wat scheefloopt in een gebouw. Daar moet je kunnen mee leven als gebouwbeheerder. Het neemt ook niet weg dat het gros van de mensen respectvol omgaat met hun syndicus.

## Avondwerk

Veel algemene vergaderingen vinden plaats na de kantooruren of zelfs in het weekend. En dat heeft flinke gevolgen voor het gezinsleven. Steeds meer syndici stappen af van avondvergaderingen, en da's maar goed ook.

## Onbegrip

Vrijwel dagelijks krijgen syndici meldingen van problemen in de privatieve delen van een gebouw. En daar zijn zij niet toe bevoegd. Veel mede-eigenaars maken dit onderscheid niet, wat soms tot wrevel leidt. Jammer.

## Nijpend tekort

Syndicus: het is een beroep dat steeds harder knelt. En het ziet ernaar uit dat het veelzijdige vak niet snel uit haar klemgreep zal geraken. Het aantal appartementen dikt jaarlijks aan, terwijl het aantal gebouwbeheerders amper toeneemt. En dat voel je. Steeds meer VME's vinden geen professionele syndicus meer en moeten, noodgedwongen, zelf aan de slag. En dat is niet zonder risico's.

## Samengevat

Kortom: syndicus is heus wel een zeer waardevolle, uitdagende, aangename en aantrekkelijke job. Hoog tijd dat het grote publiek dat beseft. Vandaar dus deze gids.

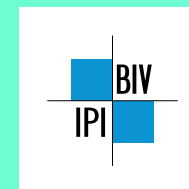


**Meer weten over het beroep van syndicus?**

Scan de QR-code of surf naar [www.jouw-syndicus.be](http://www.jouw-syndicus.be).



Een gezamenlijke uitgave van:



Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars.



Fonds 323.



CIB, het vastgoednetwerk.



La Fédération des agents immobiliers francophones de Belgique.

*De in deze brochure ter beschikking gestelde informatie mag niet als authentieke overname van de wet- en regelgeving worden beschouwd.*

