

# PROCEDUREREGELS UITREIKING KWALITEITSLABEL VOOR DE PROFESSIONELE SYNDICUS

Pagina 1 van 5

## Kwaliteitslabel of « gecertificeerd syndicus »

### Uitreikingsprocedure van de kwaliteitslabel

#### 1. Indiening van de aanvraag.

- **Wie mag een aanvraag tot certificering indienen ?** Iedere professionele syndicus kan, ten persoonlijke titel, een aanvraag schriftelijk indienen, met voorkeur aangetekend, naar het Comité voor Technisch Toezicht en Advies van vzw NICM, « CTTA » Afdeling Syndici, die met het vooruitzicht op een eventuele uitreiking van het kwaliteitslabel het aanvraagdossier onderzoekt.
- **Welke is de inhoud van een aanvraag tot certificering?** Zoals hierboven reeds aangegeven dient de aanvraag voor certificering gericht aan het Comité voor Technisch Toezicht en Advies van vzw NICM, « CTTA » met behulp van een model aanvraagdocument die bekomen kan worden bij de vzw NICM of rechtstreeks afgehaald van de website van het NICM op [www.nicm.be](http://www.nicm.be) Deze aanvraag dient verplicht aangevuld te worden met welbepaalde documenten, zoals :
  - de lijst van verenigingen van mede-eigenaars met volledig adres en hun ondernemingsnummer waarvan aanvrager het syndicusschap waarneemt ;
  - een model van het syndicuscontract gebruikt door de aanvrager ;
  - de melding van zijn inschrijving- of aansluitingsnummer bij zijn orde of beroepsinstituut ;
  - een voorbeeld van kostenafrekening ;
  - een voorbeeld van balans en boekhouding ;
  - een model van uitnodigingsbrief tot een algemene vergadering ;
  - een copie van een procesverbaal van een recente algemene vergadering.

Daar bovenop dient de aanvrager de som van tweehonderdvijftig (250) euros te vereffenen ten titel van dossierbeheerskosten en inschrijvingsrecht.

Deze som blijft definitief verworven voor het CTTA van vzw NICM ongeacht het voorbehoud op de aanvaarding van de aanvraag.

#### 2. Behandeling van het dossier

- **Voorwaarden tot uitreiking van de kwaliteitslabel :** De aanvrager dient vooreerst te voldoen aan de minimale wettelijke vereisten opgelegd aan de syndicus, en verklaart bij deze op eer door ondertekening te zullen voldoen in de uitoefening van zijn ambt als syndicus naar :



# PROCEDUREREGELS UITREIKING KWALITEITSLABEL VOOR DE PROFESSIONELE SYNDICUS

Pagina 2 van 5

- de vigerende wetgeving op de mede-eigendom van 02.6.2010 ;
- de deontologie, reglementen en richtlijnen van zijn orde of van zijn beroepsinstituut ;
- de statuten van de verenigingen van mede-eigenaars door hem beheerd ;
- het *Charter van de professionele syndicus gecertificeerd met de “Quality-Label Professionele Syndicus®”*.

Tijdens de behandeling van het dossier met aanvraag worden eveneens mogelijke objectieve controles uitgevoerd met betrekking tot de professionele organisatie en persoonlijke kwaliteiten van de aanvrager.

- **Advies Juridische Dienst van vzw NICM** : De Juridische Dienst van vzw NICM controleert voorafgaand de verzameling van de verschillende kenmerken in hoofde van de syndicus-aanvrager en adviseert het CTTA over haar besluit.
- **Aanvragen die volledig en ondertekend zijn worden behandeld door het CTTA – Afdeling Syndici** die jaarlijks minstens twee zittingen houdt.  
Aansluitend op een dossierbehandeling tot aanvraag stelt het CTTA een verslag op, vraagt een audit aan en nodigt de syndicus uit op een bijeenkomst om zijn motivaties toe te lichten.

### 3. Beslissing en verslaggeving

Aansluitend op die bijeenkomst met de syndicus-aanvrager, neemt het CTTA een beslissing. Er bestaan drie verschillende situaties :

- De weigering tot erkenning en uitreiking van het kwaliteitslabel dat per aangetekend schrijven wordt bekend gemaakt aan de syndicus-aanvrager. Geen enkel verhaal is mogelijk tegen een negatieve beoordeling.  
Een nieuwe aanvraag kan ten vroegste na 6 maanden te rekenen vanaf de laatste negatieve beoordeling of weigering.
- Een verzoek naar documenten en/of bijkomende informatie ;
- De uitreiking van het kwaliteitslabel : de syndicus-aanvrager wordt hiervan per aangetekend schrijven ingelicht.  
De geldigheidsperiode van de erkenning en certificering door het NICM is één jaar.

### 4. Erkenningsteken en logo «Quality-label Professionele Syndicus® » : opeenvolgende verplichtingen

#### a. **Erkenningsteken en logo « Quality-label Professionele Syndicus® ».**

Aan de gecertificeerde syndicus met het kwaliteitslabel wordt door de vzw NICM een erkenningsteken toevertrouwd dat voormeld kwaliteitslabel symboliseert.

Dit erkenningsteken bestaat uit een plaat bestaande uit plexiglas, dikte 8 mm, achterwand: zandstraalfolie en vrije boord, afmetingen: 260 x 320 mm, logo ingelakt in RAL 3010 en wit met 4 schroeven met afstandhouders en aluminium sierdoppen, dat het letter ‘Q’ voorstelt



# PROCEDUREREGELS UITREIKING KWALITEITSLABEL VOOR DE PROFESSIONELE SYNDICUS

Pagina 3 van 5

bevattende in het midden de initialen « VZW NICM CNIC ASBL », omringd van de omschrijvingen « Erkend door vzw NICM – Certifié par l'asbl CNIC » in de binnencirkel en « Quality-label Professionele Syndicus – Quality-label Syndic Professionnel® » in de buitencirkel.

De erkende syndicus met het kwaliteitslabel ontvangt slechts één erkenningsplaat.

De erkenningsplaat is en blijft eigendom van de vzw NICM. Zij dient in ieder geval bij eerste verzoek tot teruggave worden terug bezorgd.

Elke verveelvoudiging van het erkenningsteken is onderworpen aan een voorafgaande schriftelijke goedkeuring van vzw NICM, op straffe van gerechtelijke vervolgingen.

## **b. Opeenvolgende verplichtingen**

### **b.1. Ten laste van de gecertificeerde syndicus**

- De gecertificeerde syndicus moet het logo dat zijn erkenning aantoont en weergegeven zoals hierboven omschreven op al zijn documenten gebruiken.
- Anderzijds verbindt hij er zich toe het erkenningsplaat op een permanente zichtbare plaats voor het publiek te plaatsen.
- Hij informeert de mede-eigenaars van de verenigingen van mede-eigenaars waarvan hij het beheer waarneemt omtrent het behaalde erkenningscertificatie.
- Hij moet aan nieuwe mede-eigenaars en op schriftelijk verzoek van reeds bestaande mede-eigenaars een onthaalgids of boekje bezorgen waarin zich onder meer informatie over de werking en de regelwetgeving met betrekking op de mede-eigendom, het procesverbaal van de laatst gehouden algemene vergadering, de procedure tot certificering en de contactgegevens van de organisme die het kwaliteitslabel uitreikt en het lopende voorzieningsbudget bevindt ;
- Hij aanvaardt zich te onderwerpen aan systematische en regelmatige controles van het CTTA op eigen initiatief of op vraag van mede-eigenaars.
- In geval van hernieuwing of verlenging van de erkenning is de syndicus gehouden tot betaling van een jaarlijkse bijdrage van 350 €.

### **b. 2. Ten laste van het CTTA, onder de bevoegdheid van het erkenningsorganisme**

- Het certificeringsorganisme moet een website plaatsen waarop alle namen van titularissen met een erkenning vermeldt staan.  
Het betreft hier enerzijds een volledige en actuele lijst van alle syndici waarvan de erkenning tot certificering lopende is en anderzijds het reglement verbonden aan deze certificatie.
- Het erkenningsorganisme installeert een behandelingsprocedure voor de vaststellingen of klachten vanwege mede-eigenaars of hun afgevaardigden die betrekking hebben op de gecertificeerde diensten.
- Het erkenningsorganisme voorziet een regelmatige controle en dit zonder voorafgaande aankondiging aan de gecertificeerde syndici.



## 5. Het organisme voor behandeling van klachten en de behandelingsprocedure.

- De mede-eigenaars of hun afgevaardigden mogen hun klachten of vaststellingen met betrekking op een gecertificeerde syndicus schriftelijk richten aan het CTTA – Afdeling Syndici van vzw NICM.
- De vaststellingen zijn alleen dan ontvankelijk indien zij duidelijk melding maken van de naam van de aanklager, de naam van de desbetreffende syndicus en een zeer duidelijk omschreven feit of gebruik lastens de in opspraak gekomen syndicus en waaruit de feiten een inbreuk blijken te zijn op de wettelijke en /of contractuele bepalingen of op het niet naleven van het reglement tot certificering.  
In ieder geval, het moet gaan om vaststellingen of klachten die in verband staan met diensten die deel uitmaken van de certificering.  
Het CTTA van vzw NICM kan in géén enkel geval de plaats innemen voor wat de bevoegdheden betreft die uitsluitend toebehoren aan gerechtelijke instanties.
- Wanneer een klacht of vaststelling gericht tot het CTTA van vzw NICM gegrond wordt verklaard, brengt het CTTA van vzw NICM de syndicus tegen wie de klacht werd ingediend op de hoogte.  
Deze beschikt op dat ogenblik over een periode van één maand te rekenen vanaf de in kennisstelling door het CTTA van vzw NICM van desbetreffende klacht om een schriftelijk verweer en verdediging in te dienen.
- De mede-eigenaars mogen voormeld schriftelijk verweer raadplegen op de administratieve zetel van vzw NICM zonder kopijrecht ervan.
- Indien de ingediende verweermiddelen van de gecertificeerde syndicus onvoldoende blijken, maakt het CTTA van vzw NICM een keuze van de sanctie bij gewone meerderheid onder zijn leden in een eerstvolgende bijeenkomst.  
Naar gelang de ernst van de feiten kan de sanctie bestaan uit een verwittiging, een aanmaning, een uitsluiting of een intrekking van de certificering en terugname van het erkenningsplaat.
- Het CTTA moet de beslissing bekend maken aan de betrokken syndicus en zo nodig de lijst aanpassen op zijn website.
- De beslissingen van het CTTA van vzw NICM genieten een onmiddellijke ingang en tegen de beslissingen is er geen verhaal mogelijk. Over een negatieve beslissing wordt evenmin correspondentie gevoerd.

## 6. Hernieuwing van de certificering of erkenning

De erkenning is geldig voor één jaar en is hernieuwbaar.

Elke vernieuwing of verlenging maakt deel uit van een schriftelijk verzoek vanwege de syndicus.

Alvorens te beslissen bindt het CTTA van vzw NICM er zich toe :

- na te kijken of alle erkenningsvoorwaarden nog steeds vervuld zijn ;
- een audit uit te voeren onder de vorm van een vragenlijst met het vooruitzicht de kans te bieden aan de mede-eigenaars van verenigingen van mede-eigenaars beheerd door de gecertificeerde syndicus hun mening te geven over het beheer van de syndicus.

Zonder doorslaggevend te zijn, kunnen de meningen van de mede-eigenaars aanwijzend zijn.



# PROCEDUREREGELS UITREIKING KWALITEITSLABEL VOOR DE PROFESSIONELE SYNDICUS

Pagina 5 van 5

Naar gelang de omstandigheden beslist het CTTA over de hernieuwing of verlenging van een certificatie voor éénzelfde periode of voor de inhouding ervan.

De vernieuwingsprocedure is vereenvoudigd ten aanzien van de uitreikingsprocedure.

De verschijning van de syndicus vóór een besluitname is niet meer noodzakelijk, het betreft hier een simpele vereenvoudiging voor het CTTA.

Gedurende de vernieuwingsprocedure van een erkenning of certificatie beoordeeld het CTTA de kwaliteit van de geleverde diensten door de syndicus tijdens de afgelopen periode van erkenning.

Het CTTA van de vzw NICM is gehouden om weigering tot hernieuwing of verlenging te motiveren ten aanzien van de syndicus.

## 7. Einde van de certificering en gevolgen

a. De erkenning of certificering kan om verschillende redenen worden beëindigd :

- bij het normaal eindigen van de overeengekomen periode zonder aanvraag tot verlenging of hernieuwing.
- in geval de syndicus zijn lidmaatschap bij zijn orde of beroepsinstituut verliest ;
- bij het in gebreke blijven door de syndicus om de jaarlijkse bijdrage bij eventuele hernieuwing of verlenging te vereffenen;
- indien de orde of het beroepsinstituut een disciplinaire straf uitspreekt tegen de gecertificeerde syndicus ;
- bij beslissing door het CTTA.

b. Van zodra de erkenning of certificering een einde neemt, dient het erkenningsplaat onmiddellijk of op eerste verzoek terug bezorgd te worden aan het CTTA van vzw NICM of ten laatste binnen de acht dagen volgend op de beëindiging van de erkenning.

Indien het erkenningsplaat niet binnen de acht dagen volgend op beëindiging van de certificering terug bezorgd is, wordt een dwangsom van 100,00 € per dag vertraging geëist.

Het CTTA van vzw NICM behoudt zich het recht om alle mogelijke gerechtelijke vorderingen in te stellen tegen de ingebreke blijvende syndicus die na een beëindiging nog steeds onterecht verder gebruik blijft maken van elke mogelijke aanwijzing of toebehoren die betrekking hebben op deze certificering of erkenning.

