

De goede syndicus cumuleert niet

De verplichte syndicus speelt bij een mede-eigendom een sleutelrol, maar voor de mede-eigenaars vormt hij al te vaak een probleem. Het aantal syndici neemt al maar toe, maar hun professionalisme vaak niet. Een goede syndicus vervult alleen die functie en cumuleert die niet met andere taken, vinden de mede-eigenaars.

De syndicus vormt het aanspreekpunt van de mede-eigenaars. Hij (of zij) houdt contact en regelt in de praktijk alles met alle buitenstaanders, van gemeentelijke diensten tot leveranciers. Hij dient uit te voeren wat de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars beslist, en is aansprakelijk voor die uitvoering. Zo luidt de theorie. In de praktijk stelt het NICM (Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars) flink wat problemen vast met een aantal van de syndici.

Makelaars cumuleren

‘Wij hebben als mede-eigenaars ons Nationaal Centrum voor de Informatie van Mede-eigenaars opgericht, omdat er al maar meer syndici opdagen die onprofessioneel en onkundig werken. Zij combineren vaak de functie van syndicus met andere functies. Het is tekenend dat de beroepsgroepering van syndici is ondergebracht bij het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars. Een makelaar kan probleemloos de taak van syndicus erbij nemen, zonder bijkomende opleiding’, schetst NICM-voorzitter Marc André het probleem. ‘Nu de vastgoedverkoop slabakt, nemen velen de taak van syndicus erbij. Meteen passen sommigen voor de vergoeding daarvoor hun makelaarspercentage toe, wat ongebruikelijk is. Niet zelden zijn de mede-eigenaars daarvan niet eens op de hoogte.’

Mismanagement

Voor het centrum van mede-eigenaars is syndicus ook een heel apart beroep. ‘Je werkt voortdurend in relatie met mensen, je vergadert veel en liefst efficiënt. Het werk is heel anders dan dat van een makelaar’, vindt Marc André. ‘Trouwens, als het over twee jaar weer beter gaat in de vastgoedsector, stoot menig makelaar zijn syndicustaken weer af. Daar dreigt veel mismanagement. Wij willen van die cumul van twee beroepen af.’ Het NCIM waarschuwt ook voor de cumul van de functie van syndicus met die van verzekeraar. ‘Bij schade wordt zo iemand tegelijk crediteur en debiteur. De gevolgen zijn links en rechts merkbaar: shadedossiers blijven aanslepen, verzekerden zien hun vergoeding maar niet komen. Ook in die combinatie is cumul te mijden.’

Soms onverzekerd... maar toch ingedekt

‘We moeten evolueren naar beroepssyndici’, stelt Marc André. ‘Zij horen een beroepsaansprakelijkheid te krijgen en de verplichting opgelegd te krijgen om zich te verzekeren, wat zij nu vaak niet schijnen te zijn. Zij zijn nu wel hoofdelijk aansprakelijk, maar regelen het vaak zo dat de mede-eigenaars via de algemene vergadering mee betrokken zijn bij hun beslissingen, zodat zij mede-aansprakelijk worden.’

Heel goedkoop is verdacht

De NICM-voorzitter waarschuwt vooral voor het gebrek aan professionalisme. ‘Er bestaan zeker heel wat goede syndici, maar er duiken er ook steeds meer op die niet als een goede huisvader de mede-eigendom beheren, wat in essentie hun werk is. Die figuren rekenen een te klein ereloon aan, dat soms neigt naar dumpingprijzen. Dat compenseren zij door jaarlijks te grote provisies voor werkzaamheden aan te leggen, waarop zij dan hun commissieloon berekenen. Een normale vergoeding voor een syndicus is zowat 20 euro per appartement per maand. Velen rekenen maar 15 euro aan en sommigen gaan tot 7 euro. Die krijg je als mede-eigenaar misschien niet eens te zien.’

Syndicus moet manager worden

Volgens het NICM hoort een syndicus tegenwoordig een professionele manager te zijn. ‘Hij besteedt daarbij veel taken uit, aan bijvoorbeeld notarissen, advocaten of ingenieurs’, zegt Marc André. Maar de syndicus moet ook uitkijken dat hij zich omringt met professionals die de specifieke en vaak complexe situatie van een mede-eigendom goed doorhebben. ‘Je moet niet alleen de theorie kennen, maar ook te velde kunnen managen en beslissen met de hulp van specialisten.’

Sinds kort kent het NICM een kwaliteitslabel toe aan syndici die een charter met een set duidelijke regels willen respecteren en ondertekenen. ‘Dat gaat verder dan de wettelijke bepalingen en schrijft bijvoorbeeld voor hoe je met



contracten voor een mede-eigendom moet werken. De procedure om het label te krijgen duurt zowat een jaar. Maar zelfs met zo'n certificaat kun je niet volledig zeker zijn van de kwaliteit van de dienstverlening. Veel hangt af van de organisatie van het kantoor van de syndicus. Sommigen zijn bijzonder goed georganiseerd.'

Het NICM wil een apart beroepsinstituut voor syndici. Dat wetsvoorstel is tot nu toe in de senaat geraakt. Daarin wordt voorgesteld het bestuur van dat instituut paritair samen te stellen uit mede-eigenaars en syndici. 'Onze bedoeling is het beroep van syndicus op te waarderen.'

Willem De Bock

11:21 - 20/04/2009 Copyright © De Tijd

Verzekering mede-eigendom

De brandpolis vergt doordachte aanpak (20/04)

Vereniging van mede-eigenaars deelt de lakens uit (20/04)

Complete verzekeringen rukken op (20/04)

De goede syndicus cumuleert niet (20/04)

Copyright © 2009 **media***fin* :