

Syndicus

“Veelzijdig als een Zwitsers zakmes”



Een goede syndicus is een alleskunner. Een krak met cijfers, diplomatisch ingesteld en technisch onderlegd. Maar die veelzijdigheid blijkt ook een handicap. Het manujje-van-alles van de vastgoedsector heeft een imago probleem. Voor zoon of dochter op zoek naar een beroep met toekomst? Pols eens naar zijn of haar interesse voor het vak van syndicus. Volgens het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) daalt het aantal syndici en dreigt het een knelpuntberoep te worden. Ook omdat het aantal appartementen, het werkterrein van de syndicus, snel toeneemt. Werkzekerheid gegarandeerd.

“De syndicus regelt het reilen en zeilen in een mede-eigendom”, omschrijft Stefaan Leliaert, bestuurder bij De Syndic, de kerntaak van de syndicus. “Een goede syndicus maakt het leven van de bewoners in het gebouw aangenaam.” Wat moet een

goede syndicus kunnen? “Ik maak altijd de vergelijking met een Zwitsers zakmes”, antwoordt Yves Van Ermen, de zaakvoerder van het Brusselse syndicuskantoor Asvedec en voorzitter van de beroepsvereniging ABSA (Association Belge des Syndics et Administrateurs de Biens). “Zo’n mes heeft verschillende functies. Dat geldt ook voor de syndicus. Een syndicus moet technisch onderlegd zijn, goed met cijfers zijn en ook een beetje psycholoog zijn. Veelzijdigheid is de kenmerkende eigenschap van een syndicus.”

“Maar”, voegt hij eraan toe, “een Zwitsers zakmes mag dan al erg nuttig zijn in allerlei omstandigheden, het is soms ook beperkt. Een syndicus is een allrounder, geen specialist. Soms moet je als syndicus een beroep doen op echte specialisten.” Overigens is Stefaan Leliaert de nieuwe voorzitter van het BIV. Yves Van Ermen was zijn voorganger. Dat met

Leliaert voor de tweede keer op een rij een syndicus aan het hoofd van het door makelaars gedomineerde BIV komt, zegt misschien ook iets over de veelzijdigheid en de leidinggevende capaciteiten van syndici.

Weinig glamour

Jurgen Vansteene, juridisch directeur bij het BIV, bevestigt dat een syndicus van vele markten thuis moet zijn. Hij onderscheidt vier groepen van taken: de administratie (onder meer het bijeenroepen van de algemene vergadering en het notuleren van de beslissingen), het financiële beheer (vooral de boekhouding), het technische beheer (opvolgen van onderhoud en herstellingen) en het juridische beheer. “Dat het vandaag behoorlijk duidelijk is welke de opdrachten en de verantwoordelijkheden van de syndicus zijn, hebben we in grote mate te danken aan de wet op de mede-eigendom”, zegt Jurgen

Vansteene. "Het gros van de taken ligt nu bij wet vast."

Die wet op de mede-eigendom dateert van 1994, maar kreeg in 2010 een grondige update. Met meer transparantie en betere controlemechanismen aan de pluszijde. Maar de nieuwe wet maakte het beroep van syndicus ook complexer en vergrootte de administratieve rompslomp. Hij leidde tot een professionalisering van de sector, want veel mede-eigenaars die de syndicustaken op zich namen, haakten na de wetwijziging af. Ook sommige kleine syndicuskantoren en vastgoedmakelaars die bemiddeling en het beroep van syndicus combineerden, gooiden de handdoek in de ring.

Volgens Jurgen Vansteene is er voorlopig geen tekort aan syndici. "We hebben daar nog geen signalen over opgevangen. Het is wel zo dat verenigingen van mede-eigenaars van kleine blokjes, bijvoorbeeld vijf appartementen, soms moeilijk een syndicus vinden. Maar dat heeft vooral te maken met het tarifieringssysteem. Bij kleine appartementsgebouwen is het voor een syndicus moeilijk tegen zijn gebruikelijke tarieven rendabel te werken."

Toch is de verwachting dat de syndicus op de lijst met knelpuntberoepen dreigt te komen, niet uit de lucht gegrepen. Vandaag zijn 5846 syndici ingeschreven bij het BIV. Een behoorlijk, maar ook een theoretische getal, zegt Jurgen Vansteene. "Sinds eind 2013 bestaan er deelkolommen bij het BIV: die van de bemiddelaars en die van de syndici. Maar voor die datum was er alleen de kolom van vastgoedmakelaar. Met die titel mocht je zowel syndicus als vastgoedmakelaar zijn. Bij die 5846 erkende syndici is een grote groep van vastgoedmakelaars die het beroep van syndicus niet uitoefenen."

De instroom oogt ook zorgelijk. Uit een analyse van cijfers voor Vlaanderen en Brussel door het BIV blijkt dat bijna negen op de tien nieuwe stagiairs zich uitsluitend inschrijven voor de bemiddelings-

activiteiten. "Ons beroep kampt met een imago probleem", weet Stefaan Leliaert. "Syndicus klinkt wat stoffig. Maar dat is niet nieuw. Toen ik in 1994 als syndicus begon, stond het ook niet bekend als het meest glamoureuze beroep."

Frederic de Bueger, executive director bij Trevi, voegt eraan toe dat het een moeilijk beroep is. En hij komt terug op de veelzijdigheid die het beroep vereist. "Het is niet vanzelfsprekend al die verschillende taken en vaardigheden te combineren", zegt hij. "Bovendien is het ook een zwaar beroep. Met veel avondwerk, want de meeste algemene vergaderingen vinden 's avonds plaats. En daar staat helaas een zwakke verloning tegenover."

Povere vergoedingen

Tegelijkertijd neemt de vraag naar syndici toe. Want onze woonmarkt 'appartements-tiseert' in een snel tempo. "Vroeger zag je alleen in de steden appartementsblokken", zegt Van Ermen. "Tegenwoordig vind je ze zelfs in dorpjes in de Ardennen." Om een dreigend tekort te voorkomen, moet het beroep aantrekkelijker worden, bepleit Frederic de Bueger. Een imago verbetering en een aantrekkelijker verloning zijn daarvoor de sleutels. "Die twee zaken staan niet los van elkaar", zegt De Bueger. "Voor veel mede-eigenaars is de syndicus een wettelijke verplichting. Onze prestaties zijn ook niet altijd even zichtbaar. Het tekort aan erkenning vertaalt zich in povere vergoedingen. We communiceren als sector te weinig over de toegevoegde waarde van ons vak."

Yves Van Ermen kijkt dan weer richting het onderwijs om de instroom op te krikken. "In de vastgoedopleidingen ligt de focus nu sterk op de makelaardij. We zouden studenten er meer op attent moeten maken dat ze met hetzelfde diploma ook toegang kunnen krijgen tot het beroep van syndicus."

"Waarom niet rekruteren bij sectoren die vandaag klappen krijgen?", oppert Stefaan Leliaert. "Mensen uit de banksector heb-

ben bijvoorbeeld een goed profiel. Ze kunnen secuur werken en zijn goed met cijfers."

Eenstemmigheid is er wel over de (te) lage tarieven. De verplichtingen van de syndicus zijn toegenomen, terwijl de erelonen niet mee zijn geëvolueerd, klinkt het eensgezind. Volgens De Bueger is 20 euro per maand per lot een gangbaar tarief. ABSA berekende het gemiddelde tarief op 24 euro per maand. In Brussel zou het rond 27 euro liggen, in meer landelijk gebied noteerde ABSA tarieven tussen 16 en 20 euro.

Naast de beperkte waardering speelt ook gewoon de concurrentie op de markt, erkent Stefaan Leliaert. En die komt vaak van makelaars die het beroep van syndicus zien als een interessante aanvulling - met recurrente inkomsten - op hun volatiele makelaardijactiviteiten. "Er zijn ook makelaars die hun prijzen bewust zeer laag houden, omdat ze hun functie als syndicus gebruiken als entree om verkoopmandaten binnen te halen. Vooral aan de kust is dat een bekend fenomeen."

Efficiënt versus persoonlijk

De efficiëntievoordelen bij schaalvergroting moeten ook kunnen helpen de rendabiliteit op een aanvaardbaar niveau te houden. Vandaag telt ons land twee grote spelers. De marktleider Trevi, die in 2014 samenging met Foncia België, werkt voor ongeveer duizend verenigingen van mede-eigenaars, goed voor 20.000 appartementen. Ook het nummer twee op de markt, Lamy Belgium, heeft bijna 20.000 loten in portefeuille. Lamy Belgium is een dochtermaatschappij van de groep Nexity, de grootste geïntegreerde vastgoedoperator in Frankrijk.

De rest van de markt is erg versnipperd. Kleine, lokale spelers domineren nog altijd het speelveld. Al lijkt een consolidatiebeweging ingezet met enkele kantoren die op zoek gaan naar geografische expansie. De Syndic is het bekendste voorbeeld. In 2014 ging Stefaan Leliaert in op een voorstel

om zijn activiteiten als syndicus verder te ontwikkelen onder de koepel van Dewaele Vastgoedgroep (Dewaele, Turner en Van der Build). Vandaag telt De Syndic al zes kantoren in Oost- en West-Vlaanderen en sinds kort ook een in Brussel. De groep beheert 435 gebouwen met ongeveer 14.000 privéappartementen. "De grotere schaal maakt het mogelijk een aantal processen te automatiseren", zegt Leliaert. Ook Frederic de Bueger wijst op de grote investeringen die nodig zijn om transparant te kunnen communiceren naar de vereniging van mede-eigenaars. "Voor een klein kantoor is zo'n investering niet vanzelfsprekend."

Yves Van Ermen runt met een team van zes mensen een kantoor dat veertig mede-eigendommen beheert. Hij erkent dat

informatisering en communicatie belangrijker worden, maar betwist dat alleen grote spelers die inspanningen aankunnen. "Het menselijke contact is en blijft een belangrijk onderdeel van ons beroep", vindt hij. "In een kleiner kantoor ben je zeker van een persoonlijke aanpak. Waarmee ik niet zeg dat de grote spelers een slechte service bieden, Maar het is anders. Het is aan de vereniging van mede-eigenaars om te kiezen. Ik maak graag de vergelijking met een supermarkt en een ambachtsman. Bij beide vind je goede producten, maar je krijgt een heel andere beleving."

Frederic de Bueger geeft toe dat een grote speler zoals Trevi niet de persoonlijke toets kan bieden van de kleine kantoren. "Maar", zegt hij, "ik vind kwaliteit belangrij-

ker. Ik word niet betaald om bij de mensen op de koffie te gaan. Als grote partij kunnen we ons omringen met specialisten. En door ons gewicht kunnen we ook interessante raamovereenkomsten bedingen bij de leveranciers. Dat is een belangrijk financieel voordeel voor de eigenaars."

Hij relateert het probleem van het grote personeelsverloop bij de grote partijen. "Het klopt dat er meer verloop is bij grote spelers. Maar wij garanderen onze klanten altijd een piekfijne opvolging van hun dossier. Bij mijn bank zie ik ook vaak wisselende medewerkers. Maar zolang ze hun job goed doen, zie ik daar geen gratten in."

[uit Trends]

Nieuwe wet op de mede-eigendom in de maak

Het doen en laten van de syndicus ligt in grote mate vast in de wet op de mede-eigendom. De oorspronkelijke wet op de mede-eigendom dateert van 30 juni 1994. Dat is meteen ook de datum waarop de functie van syndicus wettelijk werd erkend. In 2010 volgde een belangrijke update van de wet, met onder meer een aantal nieuwe taken, verplichtingen en verantwoordelijkheden voor de syndicus.

Dit jaar is een nieuwe herziening van de wet gepland. Op initiatief van minister van Justitie Koen Geens (CD&V) heeft een werkgroep enkele heikele punten en onduidelijkheden onder de loep genomen. In de werkgroep zaten behalve twee academici en medewerkers van de minister van Justitie en van de minister van Middenstand ook de vertegenwoordigers van zowat alle betrokken partijen: de eigenaars, de syndici (met CIB Vlaanderen) en de notarissen. "De insteek was remediërend te werken", vertelt Bruno Kerckhof, de vertegenwoordiger van het BIV in de werkgroep. "De bestaande wet heeft zeker zijn verdiensten. Het is de bedoeling geweest wat goed werkt, maximaal te behouden. Maar hier en daar zijn verduidelijkingen of wijzigingen wel wenselijk."

Schuldeiser

Een van de grote thema's die op tafel lagen, was de erkenning van de vereniging van mede-eigenaars als een bevoorrechte schuldeiser bij betalingsachterstand van een mede-eigenaar. Vandaag is dat niet het geval, waardoor in de praktijk meestal de andere mede-eigenaars opdraaien voor de schulden. "Een erkenning als bevoorrechte schuldeiser ligt echter moeilijk omdat men het aantal bevoorrechte schuldeisers juist wil beperken", zegt Bruno Kerckhof. "Er nog een bij creëren is dan geen gewenste oplossing. Maar men kijkt naar andere mogelijkheden om de mede-eigenaars beter te beschermen."

Bij de voorstellen van de werkgroep zit ook een vereenvoudiging van het systeem van de gekwalificeerde meerderheden waarmee de vereniging van mede-eigenaars kan/moet beslissen. "Vandaag liggen die meerderheden erg dicht bij elkaar", zegt Bruno Kerckhof.

Ook de problematiek van verwaarloosde gebouwen en het idee van projectontwikkelaar Bart Versluys om de algemene vergadering met een meerderheid van 80 procent te laten beslissen over een mogelijke sloop, is besproken in de werkgroep. "Er is een voorstel dat in die richting gaat, maar dat zal ongetwijfeld nog het voorwerp van politieke discussie zijn", zegt Kerckhof. Hij merkt op dat raken aan het eigendomsrecht heel gevoelig ligt.

De werkgroep heeft haar werkzaamheden eind januari beëindigd. De volgende stap is de vertaling van de conclusies in een voorstel van wetsontwerp. Het is volgens Kerckhof de bedoeling de wetsherziening voor het einde van het jaar goedgekeurd te krijgen.