

Van vier op de tien appartementen in Limburg is niet geregistreerd wie de beheerder of syndicus is. Nochtans is zo'n registratie sinds vijf jaar wettelijk verplicht. "Met het oog op de klimaatdoelstellingen kan dit problemen geven."



Uit een analyse blijkt dat voor 37 procent van de Vlaamse appartementen geen beheerder geregistreerd is. FOTO SVEN DILLEN

# Vier op de tien appartementen in Limburg wettelijk niet in orde

**WASTGOED  
GENK**

Thomas Jansen

**S**inds 1 april 2017 moeten syndici van appartementen zich verplicht registeren in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO) van de FOD Economie. Zo'n syndicus bekommert zich om de gemeenschappelijke delen in een appartement. Denk aan een herstelling van de lift of de betaling van het energieverbruik in de inkomhal, gangen en parkeergarage. Het zijn de eigenaars van de appartementen die een syndicus aanstellen. Dat kan een professionele syndicus zijn, maar ook een van de eigenaars zelf die de taken op zich wil nemen. In ruimselende op de tien appartementengebouwen wordt gekozen voor een professionele syndicus.

Met die verplichte registratie in 2017 wilde toenmalig minister van Justitie Koen Geens vooral duidelijkheid verschaffen voor de eigenaars en de bewoners. Voor hen was het vaak niet duidelijk wie nu de syndicus in hun gebouw is. Daarnaast hoopte Geens enerzijds syndici erkenning te geven voor hun job en anderzijds onre-

gelmatigheden sneller op te sporen.

## Dode letter

Vijf jaar later blijkt dat die verplichting voor velen een dode letter is. Uiteen analyse van de platformen Appartement.tv en Syndi.be blijkt dat voor 37 procent van de Vlaamse appartementen geen beheerder geregistreerd is. In Limburg is dat zelfs 41 procent. "Dat betekent dus dat de overheid in vier op de tien gevallen geen gesprekspartner heeft", zegt Werner Couck van Appartement.tv. "Nochtans wordt dat steeds belangrijker om bijvoorbeeld de klimaatdoelstellingen te halen. Vanaf 1 januari is een EPC-attest voor

de gemeenschappelijke delen verplicht, en vanaf 2025 geldt hetzelfde voor het asbestattest. Maar wat als dat uitblijft? Wie moet de overheid in die appartementen dan aanspreken? Als er geen syndicus geregistreerd is, tasten ze in het duister. "Ook bij branden kan het belangrijk zijn om snel te weten wie de syndicus is, om zo bepaalde informatie over het gebouw of de eigenaars te verkrijgen."

## Centrumsteden

Tussen de Limburgse steden onderling zijn er grote verschillen. Zo is er in Genk van 24 procent van de appartementengebouwen geen syndicus bekend, tegenover 34 procent in Lommel. In Hasselt is dat 28 procent (*zie tabel*). Centrumsteden scoren dus opvallend beter. Volgens Kristophe Thijs, directeur communicatie van de Vlaamse makelaarsfederatie CIB, is dat geen toeval. "De professionele syndicus is echt wel geïnformeerd over de registratie, dus ik denk dat het probleem vooral bij de niet-professionele zit. Kleine gebouwen met slechts een handvol appartementen, worden vaker beheerd door een van de eigenaars zelf. Centrumsteden hebben meer grote appartementen, en dus ook professionele syndici." Couck: "Die redenering kan kloppen, maar kan niet de volledige verklaring zijn. Ik heb contact met een 500-tal syndici die gemiddeld 75 appartementengebouwen in hun

portefeuille hebben. Als die zich allemaal zouden registreren, lag het cijfer al een pak lager."

Waar wringt het schoentje dan wel? "Ik vermoed onwetendheid of slordigheid", zegt Couck. "Aan het financiële aspect kan het niet liggen. Zo'n registratie kost eenmalig ongeveer 90 euro en dat kan verdeeld worden over alle eigenaars."

## Geen sanctie

Bovendien is er in de wet geen bestraffing voorzien voor syndici die zich niet registreren. Cd&v-kamerlid Leen Dierick diende in dat verband twee jaar geleden al een

wetsvoorstel in, maar dat werd tot op vandaag nog niet gestemd. "In dat voorstel voorzagen we boetes tussen 26 en 10.000 euro, wat overeenkomt met de sancties voor andere beroepen die zich moeten registreren in de Kruispuntbank", zegt Dierick. "Daarbij maken we geen onderscheid tussen professionele en niet-professionele syndici."

Via het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) kunnen professionele syndici wel op de vingers getikt worden. "Dat kan gaan van een waarschuwing tot een schorsing", zegt BIV-woordvoerder Dorien Stevens. "Dat hangt van het dossier af, al is de kans op een sanctie voor zo'n niet-registratie wel gering. Bij niet-professionele syndici staan we helemaal machteloos."

## Woonestetika

Appartement.tv geeft meer info over de toekomst van appartementen en het beheer ervan tijdens Woonestetika, dat op 3, 4 en 5 november plaatsvindt in de Limburghal in Genk. Zo is er een expo en staan er studiegesprekken gepland met Genks burgemeester Wim Dries (cd&v), volksvertegenwoordiger Kris Verduyck (Vooruit) en Vlaams minister van Mobiliteit Lydia Peeters (Open Vld).

→ Download een gratis ticket voor Woonestetika via <https://www.appartement.tv/tafel-garyappartement-van-de-toekomst/>

**PERCENTAGE  
APPARTEMENTEN WAARVOOR  
GEEN SYNDICUS  
GEREGISTREERD IS**

Genk	24,60%
Hasselt	28,00%
Tongerren	35,20%
Sint-Truiden	43,95%
Mazamechelen	35,32%
Lommel	54,30%
Berlingen	53,05%
Limburg	40,40%
Vlaanderen	36,10%
België	40,97%

**"Vanaf 1 januari is een EPC-attest voor de gemeenschappelijke delen verplicht. Maar wat als dat uitblijft? Als er geen syndicus geregistreerd is, weet de overheid niet wie ze daarvoor moet aanspreken"**

Werner Couck  
Appartement.tv