Syncura
managed with care

Praktische gids

Hoe veelvoorkomende uitdagingen in mede-eigendom succesvol aanpakken?



Inleiding

Als mede-eigenaar in een appartementsgebouw of een andere vorm van gedeelde eigendom, ben je waarschijnlijk bekend met de uitdagingen die gepaard gaan met het beheer van jouw eigendom. Van administratieve rompslomp en financiële zorgen tot technische problemen en juridische kwesties, het beheren van mede-eigendom kan een complex en tijdrovend proces zijn. Deze problemen kunnen niet alleen stress veroorzaken, maar ook de leefbaarheid en waarde van jouw eigendom beïnvloeden.

Professionele syndicus Syncura heeft de nodige ervaring en kennis op het gebied van administratief, financieel, technisch en juridisch beheer om het leven in mede-eigendom vlotter te laten verlopen. In deze whitepaper bespreken we de meest voorkomende problemen in mede-eigendom en hoe Syncura jou kan helpen deze effectief aan te pakken.

- **Transparantie en communicatie**
- **Inzage in de financiën**
- **Onderhoud en herstellingen**
- **Juridische ondersteuning**

Transparantie en communicatie

Een van de meest voorkomende uitdagingen in mede-eigendom is de transparantie en de communicatie tussen de mede-eigenaars onderling, met de syndicus, met de leveranciers... Dit kan leiden tot misverstanden, wantrouwen en conflicten.



Syncura legt de nadruk op transparante communicatie en gedetailleerde rapportage. Met behulp van een gebruiksvriendelijk online platform kunnen mede-eigenaars op elk moment toegang krijgen tot belangrijke documenten, notulen van vergaderingen en andere relevante informatie. Regelmatige updates en duidelijke communicatiekanalen zorgen ervoor dat iedereen goed geïnformeerd is.

Wat doet Syncura in het kader van het administratief beheer?

- Opstellen agenda
- Bijeenroepen Statutaire Algemene Vergadering (SAV)
- Beslissingen AV notuleren
- Beslissing AV (coördineren) uitvoeren

Dit telkens door:

- Toegang te voorzien tot de documenten
- De persoonsgegevens correct bij te houden en te verwerken

Inzage en controle over de financiën van de VME

Financieel beheer is cruciaal voor het soepel functioneren van mede-eigendom. Onvoldoende inzage en controle over de financiën kan leiden tot budgetoverschrijding, onverwachte kosten en zelfs financiële problemen voor de vereniging van mede-eigenaars (VME).



Syncura biedt uitgebreide financiële diensten aan die zorgen voor transparante boekhouding en budgetbeheer.

Wat doet Syncura in kader van het financieel beheer?

- **Beheren van het vermogen van de VME**
  - syndicus 1 x per jaar afrekening gemeenschappelijk + privatief verbruik opmaken,
  - welke het volgende omvat:
    - kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel = facturenlijst
    - verdeling van de kosten onder de mede-eigenaars = individuele afrekening
    - vermogensstaat van de vereniging van mede-eigenaars = balans
  - verplicht afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en reservekapitaal.
- **Betalen van de facturen in opdracht van de VME**
- **Uitvoeren van de boekhouding van de VME**
  - een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze,
  - conform de wettelijke bepalingen/verplichting
- **Opmaken van een begrotingsraming**
  - lopende uitgaven als buitengewone te verwachten kosten
  - jaarlijks voorleggen aan AV

Technisch onderhoud en herstellingen

Technische problemen zoals lekkages, defecte liften of verwarming kunnen de leefbaarheid ernstig beïnvloeden van de bewoners van het appartementsgebouw. Vaak ontstaan deze problemen door een gebrek aan preventief onderhoud en een inadequate respons op technische problemen.



Syncura biedt een uitgebreid technisch beheerprogramma dat zowel reactief als preventief onderhoud omvat. Onze experts voeren regelmatig inspecties uit en stellen onderhoudsplannen op om toekomstige problemen te voorkomen. Bij technische storingen zorgen we voor zo snel als mogelijke efficiënte oplossingen door samen te werken met betrouwbare leveranciers en aannemers.

Wat doet Syncura in kader van het technisch beheer?

- Bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen
- Bouwkundige inspectie gebouw
- Voorlopige en/of definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen
- Onderhoud en keuring gemeenschappelijke installaties en voorzieningen
- Uitbesteden herstellingen
- Opstellen onderhouds- en investeringsplan gemeenschappelijke bouwdelen

Technisch onderhoud en herstellingen

Eventuele conflicten tussen mede-eigenaars (privatief) of met externe partijen kunnen juridische geschillen veroorzaken die tijdrovend en kostbaar zijn. Zonder adequate juridische kennis kan het moeilijk zijn om deze geschillen effectief te beheren.

De rol van de syndicus bij privatieve conflicten is in eerste instantie om een bemiddelende rol in te nemen.

De syndicus dient tussen te komen of het juridisch beheer waar te nemen bij geschillen met betrekking tot beslissingen SAV, geschillen tussen leveranciers en VME's en geschillen met betrekking het waarnemen en beheren van de gemeenschappelijke delen.



Syncura beschikt over een ervaren juridisch team dat klaarstaat om juridische aspecten van mede-eigendom te beheren. Onze juridische dienst heeft de kennis en ervaring om elke VME op gepaste en meest geschikte manier te begeleiden of te adviseren.

Wat doet Syncura in kader van het juridisch beheer?

- De vereniging van mede-eigenaars vertegenwoordigen zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken
- Advies en bijstand door onze interne juridische dienst
- Beantwoorden vragen over talrijke voorschriften en procedures
- Opvolgen van de meest actuele wetswijzigingen in belang van de VME's (bijvoorbeeld: aanvraag van premies in belang van VME)

Conclusie

Wonen in mede-eigendom kan complex zijn, maar met de juiste ondersteuning kunnen veelvoorkomende problemen effectief worden beheerd. Met onze expertise en toewijding zorgen wij voor een vlotte werking van jouw mede-eigendom.

Heb je vragen of wens je meer informatie over onze diensten?
Neem dan contact op met Syncura.

www.syncura.be | 09 280 80 34 | info@syncura.be

OP ZOEK NAAR EEN PROFESSIONELE SYNDICUS?
KLIK HIER EN VRAAG GRATIS EN VRIJBLIJVEND EEN OFFERTE AAN.

