

Begrippenlijst syndicus – België	
Begrip	Betekenis
Aandelen / quotiteiten	De aandelen die een privatieve kavel heeft in de gemeenschappelijke delen. Deze spelen onder meer een rol bij de stemrechten en de kostenverdeling.
Aannemer	Onderneming die diensten levert en/of onderhouds- of herstellingswerken uitvoert in de mede-eigendom.
Jaarlijkse afrekening	Individuele jaarafrekening, gebaseerd op de werkelijke kosten, waarbij wordt bepaald hoeveel een mede-eigenaar, op basis van de toepasselijke verdeelsleutels én zijn aandelen in de mede-eigendom, uiteindelijk moet opleggen of terugkrijgt, rekeninghoudend met de, tijdens het werkjaar, betaalde provisies.
Algemene vergadering (AV)	Vergadering van de mede-eigenaars waarop beslissingen over (het beheer van) de mede-eigendom worden genomen.
Achterstal	Een verschuldigd bedrag dat niet tijdig werd betaald.
Asbestattest	Attest dat de al dan niet aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de mede-eigendom in kaart brengt, volgens de toepasselijke regelgeving.
BA	Burgerlijke aansprakelijkheidsverzekering die de schade aan derden verzekert voor zover de schade-veroorzaker daarvoor verantwoordelijk is.
Balans	Overzicht van de bezittingen, schulden en het vermogen van de VME op een bepaald moment.
Basisakte	Notariële akte die de juridische verdeling van het gebouw in privatieve en gemeenschappelijke delen vastlegt.
Bijdrage	Bedrag of provisie dat een mede-eigenaar aan de VME verschuldigd is.
Blokpolis gebouw	Gemeenschappelijke gebouwverzekering van het appartementsgebouw, op basis van de statuten doorgaans afgesloten door de VME.
Boekhouding van de VME	Financiële administratie waarin inkomsten, uitgaven, schulden, tegoeden en vermogen van de VME worden bijgehouden.
Boekjaar	Periode waarover de financiële administratie van de VME wordt opgesteld, meestal één jaar.
Beroepssyndicus	Syndicus, erkend door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) die het beheer beroepsmatig uitoefent, als fysieke vastgoedbeheerder of onderneming.
Buitengewone algemene vergadering (BAV)	Algemene vergadering die buiten de jaarlijkse vergadering wordt georganiseerd voor specifieke of dringende beslissingen.
Crediteur	Persoon of onderneming aan wie de VME geld verschuldigd is.
Debiteur	Mede-eigenaar die nog een bedrag of provisie aan de VME moet betalen.
Dwangbevel / gerechtelijke invordering	Juridische stappen die kunnen worden ondernomen om achterstallige bijdragen van een mede-eigenaar te innen.
EPC	Energieprestatiecertificaat dat informatie geeft over de energieprestatie van het gebouw of een gebouwdeel.
EPB	Regelgeving rond energieprestatie en binnenklimaat van gebouwen.
Gemeenschappelijke delen	Delen die aan alle mede-eigenaars toebehoren, zoals dak, gevel, lift, inkomhal en gemeenschappelijke leidingen.
Jaarrekening	Overzicht van de uitgaven, per kostenrubriek, van de VME over één boekjaar.
Kostenverdeling	De manier waarop gemeenschappelijke kosten over de mede-eigenaars worden verdeeld.
Mandaat van de syndicus	De opdracht en bevoegdheden die de syndicus op basis van de Wet op de Mede-eigendom heeft of van de VME krijgt.
Meerwerk	Extra werkzaamheden die niet of onvoldoende in de oorspronkelijke opdracht waren opgenomen.
Mede-eigenaar	Eigenaar van een appartement, garage, handelsruimte of andere privatieve kavel in het gebouw.
Mede-eigendom	Situatie waarbij verschillende personen eigenaar zijn van privatieve delen én samen onverdeelde mede-eigenaars zijn van de gemeenschappelijke delen.
Meerderheid	Het aantal stemmen dat nodig is om een beslissing goed te keuren. Afhankelijk van de vraagstelling kan een gewone, bijzondere of éénparigheid vereist zijn.
Notaris	Juridisch ambtenaar die onder meer akten met betrekking tot de aankoop, verkoop en statuten van vastgoed opstelt.
Notulen	Officieel verslag van wat tijdens de algemene vergadering werd besproken en beslist.
Onderhoudscontract	Contract voor periodiek onderhoud, bijvoorbeeld van de lift, verwarmingsinstallatie of brandveiligheidsinstallatie.
Offerte	Voorstel van een leverancier of aannemer met een omschrijving en prijs van bepaalde werken of diensten.
PID	Postinterventiedossier: dossier met informatie over de uitgevoerde werken aan een gebouw, relevant voor latere onderhouds- of renovatiewerken.

Privatief deel	Het gedeelte waarvan één eigenaar exclusief eigenaar is, bijvoorbeeld een appartement of garage.
Provisie	Voorschot dat een mede-eigenaar betaalt om de klassieke werkingskosten en/of toekomstige gemeenschappelijke kosten te financieren.
Quorum	Vereiste aanwezigheid of vertegenwoordiging om een algemene vergadering rechtsgeldig te kunnen laten vergaderen én beslissen.
Raad van mede-eigendom (RME)	Orgaan dat toezicht houdt op het beheer van de syndicus en, mits expliciet mandaat van de algemene vergadering, bepaalde welomschreven opdrachten gedurende het werkjaar kan beslissen en uitvoeren.
Reglement van interne orde (RIO)	Praktische gedrags- en gebruiksregels voor het gebouw, bijvoorbeeld over huisdieren, verhuis, afval of geluidsoverlast, in het vakjargon vaak de leefregels genoemd.
Reglement van mede-eigendom	Regels over de rechten en plichten van de mede-eigenaars en de kostenverdeling, in het vakjargon vaak de juridische spelregels genoemd.
Reservefonds	Financiële reserve van de VME voor toekomstige grotere uitgaven, volgens de toepasselijke wettelijke regels.
Reservekapitaal	Geld dat wordt aangelegd voor grotere of toekomstige werken en investeringen.
Schadegeval	Toevallige gebeurtenis waarbij schade ontstaat aan privatieve en/of gemeenschappelijke delen.
Stemrecht	Recht van een mede-eigenaar om deel te nemen aan de besluitvorming van de algemene vergadering, volgens de wettelijke en statutaire regels.
Syndicus	Persoon of onderneming die het dagelijks, administratief, financieel en technisch beheer van een gebouw met mede-eigendom verzorgt.
Uitnodiging algemene vergadering	Formele oproeping van de mede-eigenaars voor een algemene vergadering, met onder meer de agenda en relevante informatie.
VME	Vereniging van Mede-Eigenaars: de vereniging van alle eigenaars van privatieve kavels binnen het gebouw.
Voorschot	Bedrag dat vooraf wordt betaald voor verwachte kosten.
Volmacht	Mandaat waarmee een mede-eigenaar een andere persoon laat deelnemen en stemmen namens hem of haar.
Vrijwillige syndicus	Mede-eigenaar die vrijwillig de functie van syndicus op zich neemt.
Wanbetaling	Het niet betalen van een verschuldigd bedrag binnen de afgesproken of wettelijke termijn.
Waterschade	Schade veroorzaakt door water, bijvoorbeeld door een lek, leidingbreuk of insijpeling.
Werkingskapitaal	Geld dat de VME gebruikt om de normale, terugkerende kosten van het gebouw te betalen.
Vrederechter	Rechter die onder meer bevoegd is voor bepaalde geschillen binnen een mede-eigendom.
Verzekering	Overeenkomst waarmee bepaalde risico's en schadegevallen financieel worden gedekt.
Leverancier	Externe onderneming die goederen of diensten aan de VME levert, bijvoorbeeld een poetsbedrijf of onderhoudsfirma.
Aanmaning	Formele herinnering waarbij een mede-eigenaar wordt gevraagd een openstaande schuld te betalen.
BIV	Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, de Belgische beroepsorganisatie voor vastgoedmakelaars en syndici.
Bankrekening VME	Bankrekening op naam van de VME die wordt gebruikt voor de financiële verrichtingen van de mede-eigendom.