

# ‘Mensenkennis heb je nodig. En een olifantenvel’

Staat de leerkracht vaak inwendig te vloeken voor de klas? En wat denkt een diëtiste echt wanneer ze iemand schijnbaar minzaam een zevende dieet voorschrijft? Elke maandag doet een medemens een boekje open. Vandaag: de syndicus.

## ‘Mensenkennis heb je nodig. En een olifantenvel’



‘Neem niet de goedkoopste syndicus. Wie billijk wordt betaald, hoeft zijn toevlucht niet te zoeken tot onoorbare praktijken.’ Debora Lauwers

Syndicus is een relatief onbekende professie, bovendien stilaan een knelpuntberoep. Een syndicus beheert gebouwen in mede-eigendom, vaak flatgebouwen waar de bewoners het niet altijd met elkaar eens zijn. ‘De mensen worden er niet geduldiger en verdraagzamer op.’ TOM HEREMANS

‘Een syndicus is eigenlijk een vastgoedmakelaar die niet in de verkoop is gegaan. Er zijn veel meer vastgoedverkopers dan syndici, omdat de verkoop op het eerste gezicht aantrekkelijker is: avontuurlijker, en beter betaald. Maar niet iedereen is een geboren verkoper, sommige mensen werken liever op de achtergrond. Die worden dan syndicus (*lacht*).’

‘Syndicus wordt stilaan een knelpuntberoep. Daar zijn verschillende redenen voor. Er zijn steeds meer mede-eigendommen, waardoor er ook steeds meer syndici nodig zijn. Tegelijk is het een lastig profiel, want je moet van alle markten thuis zijn: je moet juridisch beslagen zijn, boekhoudkundig, bouwtechnisch,... Weinig mensen zijn al die dingen tegelijk. Bovendien moet je sociaal zijn. En geduldig. En je moet een olifantenvel hebben (*lacht*). Het schrikt veel mensen af, omdat het in sommige opzichten geen dankbaar beroep is.’

## Handen uit de mouwen

‘Veel klanten moeten we erop wijzen wat precies onze taak is. Ze denken dat de syndicus ook de conciërge van het gebouw is, of de privébewaker. Geluidsoverlast, een lekkende kraan, een verstopt toilet, voor alles bellen ze ons op. En als dat dan niet meteen opgelost raakt, omdat wij dat nu eenmaal niet oplossen, dan krijg je soms een hele tirade over je heen. De syndicus is al eens kop van Jut. “Doe er iets aan, we betalen er toch voor”, is de redenering. Maar wij zijn niet verantwoordelijk voor de “privatieve” delen van het gebouw, alleen voor de gemeenschappelijke. Wat achter de voordeuren van de appartementen gebeurt, dat is onze zaak niet. Ook met huurders hebben wij normaal gezien geen contact, alleen met de mede-eigenaars.’

**‘Ooit is de politie tijdens een jaarvergadering van mede-eigenaars tussenbeide moeten komen, omdat enkele burens slaags geraakt waren’**

‘Mensen hebben de neiging voor zowat alles een beroep te doen op de syndicus, en zelf de handen niet meer uit de mouwen te steken. De stoep voor het gebouw sneeuwvrij maken, bijvoorbeeld. Zodra het sneeuwt, krijg ik telefoons van mede-eigenaars: wie gaat dat hier komen ruimen? Ik opper dan altijd: waarom doen jullie het niet zelf, dat is goedkoper. Als je in een huis woont, moet je het toch ook zelf doen. De reactie is dan: ik ga het niet doen, ik draai hier altijd voor alles op en mijn burens weigeren hun duit in het zakje te doen.’

‘Er zijn ook veel voorbeelden waar het goed gaat, hoor. Doorgaans zijn dat gebouwen met een goede raad van mede-eigenaars, een kleinere groep die zich om de dagelijkse gang van zaken bekommert. Mensen die er niet automatisch van uitgaan dat de syndicus wel alles zal oplossen en die ons alleen aanspreken als het nodig is.’

## Leve de verdraagzaamheid

‘De Vlaamse Bouwmeester vindt dat we allemaal dichter bij elkaar moeten gaan wonen, dat er hoger moet worden gebouwd. Ik hoor het hem graag zeggen, maar dat houdt in dat er regels zijn, en dat er syndici zijn die erop toezien dat die regels worden toegepast. Want ik doe dit nu een kwarteeuw en ik heb niet de indruk dat de mensen verdraagzamer of geduldiger zijn geworden. Zeker mensen die van een woning op het platteland naar een mede-eigendom in de stad verhuizen, hebben al eens aanpassingsproblemen. Soms kunnen ze niet verdragen dat het licht in de inkomhal enkele minuten blijft branden. Dat moet meteen uitgaan, zoals ze dat van vroeger gewend zijn, want dat kost geld. Maar daar beslissen ze dus niet meer alleen over, en daar hebben ze het moeilijk mee.’

**‘Ik heb het meegemaakt dat de politie de jaarvergadering bijwoonde. Het jaar voordien waren agenten tussenbeide moeten komen om enkele burens uit elkaar te halen die slaags waren geraakt’**

‘Een ander voorbeeld: enkele jongere mede-eigenaars vinden de parlofoons verouderd, ze willen videofoons. Oudere bewoners werpen dan op dat die parlofoon al twintig jaar uitstekend zijn werk doet, en zien niet in waarom ze zouden investeren in iets anders. Als de meerderheid in de algemene vergadering beslist dat die videofoons er komen, dan moeten de tegenstanders dus betalen voor iets waarvan ze het nut niet inzien. Zulke dingen leiden altijd tot wrevel. Ik ben voor verstedelijking en verdichting, hoor, maar het zal toch een mentaliteitswijziging vergen.’

## De politie erbij

‘Sommige mede-eigenaars hebben een broertje dood aan de jaarlijkse algemene vergadering. Die duurt veel te lang, klinkt het, en er worden te weinig beslissingen genomen. Een goede syndicus laat de zaken in ieder geval niet aanslepen, dat is dodelijk voor het engagement van de mede-eigenaars. Vergadertechniek is erg belangrijk. Die jaarlijkse vergadering mag niet langer duren dan anderhalf uur, anders haken mensen af en komen ze de volgende keer niet meer. Dat gezegd zijnde: bij sommige grote gebouwen duurt het al anderhalf uur voor iedereen is aangemeld (*lacht*). En als het tot stemmingen komt...’

‘Je hebt als syndicus de neiging om in die vergadering de kant te kiezen van de mede-eigenaars die zich het redelijkst opstellen, maar dat is onze taak niet. De syndicus beslist zelf nergens over, hij kan alleen oplossingen aanreiken, alle opties uit de doeken doen, waarna de mede-eigenaars beslissen. De meningsverschillen leiden in de jaarvergadering soms tot hoogoplopende ruzies, een enkele keer heb ik het zelfs meegemaakt dat de politie de jaarvergadering bijwoonde, in een gebouw waarvan ik pas syndicus was geworden. Het jaar voordien waren agenten tussenbeide moeten komen om enkele burens uit elkaar te halen die slaags waren geraakt.’

‘Dat zijn uitzonderingen, hoor, en ik wil niet beweren dat je in dit beroep een slecht beeld krijgt van de mensheid. Maar je doet wel flink wat mensenkennis op. Op vergaderingen kun je van sommige mensen meteen zien hoe ze op bepaalde kwesties zullen reageren.’

## Gebeten hond

‘Een fabeltje dat je vaak hoort, is dat de syndicus een graantje meepikt bij onderhouds- en andere werken aan de gebouwen. De firma die de lift mag onderhouden, zal de syndicus op Nieuwjaar wel een enveloppe toestoppen, die verhalen. Dat is natuurlijk ten strengste verboden. Bovendien: hoe kun je een leverancier controleren en zo nodig berispen als je er steekpenningen van aanvaardt? De beste garantie tegen gesjoemel is: neem niet de goedkoopste syndicus. Wie billijk wordt betaald, hoeft zijn toevlucht niet te zoeken tot onoorbare praktijken.’

‘Je hoort het, een syndicus moet het niet hebben van de dankbaarheid van zijn publiek. Het gebeurt weleens dat je appreciatie krijgt in een mailtje, en dat doet altijd deugd, maar het is meer uitzondering dan regel. Zo zit de mens nu eenmaal in elkaar: als alles naar wens verloopt, dan is dat de normaalste zaak van de wereld. Als er een probleempje rijst, dan is de syndicus de gebeten hond.’

‘Appreciatie krijgen we meestal in gebouwen waar de mede-eigenaars het goed met elkaar kunnen vinden. Ik kan het belang van een goede verstandhouding tussen medebewoners niet genoeg benadrukken. Ik probeer daar naar best vermogen in te bemiddelen, zonder partij te kiezen. Dat sociale aspect is misschien nog het meest bevredigende onderdeel van onze job.’