

Het samenstellen van een werkkapitaal door de mede-eigenaars/bewoners

door Dhr Winand Van Coillie



uitgave van de
Unie Vlaamse Syndici vzw
11-2011

Inhoudstafel

0. Ter inleiding	2
1. Begroting uitbatings- & verbruikskosten (kosten t.l.v. de ME/bewoners)	2
2. Werkkapitaal	2
3. Jaarafrekening	3
4. VM-rekening werkkapitaal	4

Het samenstellen van een werkkapitaal door de mede-eigenaars / bewoners

0 - Ter inleiding

De Wet op de appartementsmede-eigendom geeft onder artikel 577-11, § 5, B.W. als definitie: “Onder ‘werkkapitaal’ wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars (en/of bewoners) als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- & verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven van de huisbewaarder.”

Hetzelfde artikel zegt voorts dat de uittredende mede-eigenaar (en/of bewoner) schuldeiser is van de vereniging van mede-eigenaars voor het gedeelte van zijn aandeel in het werkkapitaal dat overeenstemt met de periode tijdens welke hij niet effectief gebruik heeft gemaakt van de gemeenschappelijke delen; de afrekening wordt door de syndicus opgesteld.

Het zal dus de syndicus toekomen om aan de hand van een voor te leggen begroting van de uitbatings- & verbruikskosten de hoegrootheid van dat werkkapitaal te bepalen en de betalingsmodaliteiten ervan vast te leggen.

1 - Begroting uitbatings- & verbruikskosten (kosten t.l.v. de bewoners)

De syndicus moet conform artikel 577-8, § 4, ten 18° B.W.: “De begrotingsraming voorbereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, ; die begrotingsramingen worden jaarlijks ter stemming voorgelegd aan de vereniging van mede-eigenaars; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begroting(en) moet stemmen.”

Hij zal deze alles omvattende "begroting" voorleggen en motiveren, op een zodanige wijze dat de som ervan hem moet toelaten te allen tijde het hoofd te bieden aan de financiële verplichtingen van de gemeenschap inzake de uitbatings- & verbruikskosten, waarbij ervan uitgegaan wordt dat het betreffende werkkapitaal nooit negatief kan en mag zijn¹.

In de rand van die bespreking zal hij uiteraard ook uitweiden over de plicht van de syndicus om een effectief beheer na te streven. Dit onderstelt een regelmatig en kritisch analyseren van de kosten.

Om een realistische 'begroting' te kunnen opmaken, moet een professioneel beheerder ook oog hebben voor de grens tussen gemeenschappelijke en privékosten, de verdelings- en/of meetsystemen van verbruikskosten, evenals de facultatieve kosten die zich opdringen, e.d.

2 - Werkkapitaal

Het werkkapitaal dient het mogelijk te maken dat de syndicus steeds en tijdig alle kosten kan betalen, waarbij men aandacht moet hebben voor volgende bemerkings :

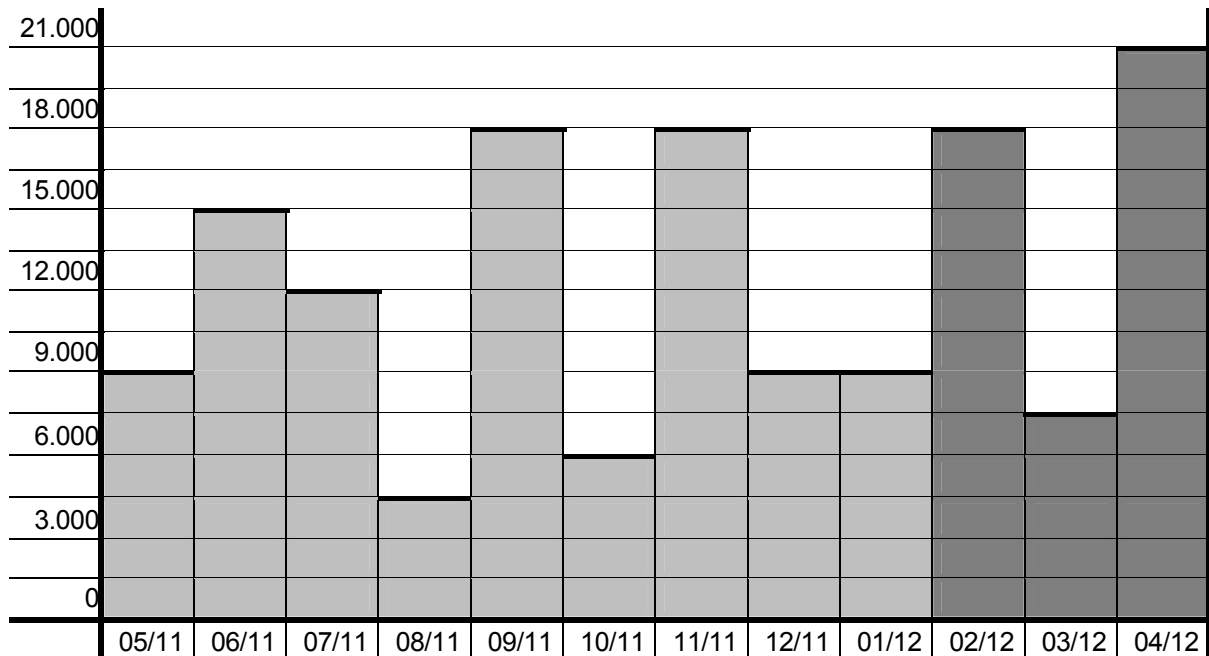
¹ Dit zou trouwens een niet geoorloofd 'kaskrediet' betekenen.

- Men moet rekening houden met het feit dat de kosten niet gelijkmatig verspreid over het jaar ter betaling worden aangeboden. Vele kosten zijn eenmalig per jaar, zodat het werkkapitaal deze 'betalingspieken' moet dekken.

- Men moet rekening houden met het feit dat enerzijds het opmaken, verzenden en invorderen van een afrekening, en het aanpassen van de voorschotten en de betaling ervan, tijd vraagt. Het tijdsverloop tussen de vervaldag van de afrekening of het voorschot, en het ontvangen van de betaling ervan, dient dus opgevangen te worden.

- Eigen aan de Residentie VOORBEELD is het feit dat er zich steeds een 'uitlooperperiode' bij het einde van de bezetting voordoet, waarbij de betaling van de maandelijkse voorschotten wordt stopgezet.

Om dit op de AV van de vereniging van mede-eigenaars visueel voor te stellen, vindt U onderstaand een voorbeeld van het kostenverloop in de loop van één boekjaar, grafisch voorgesteld. De drie duurste elkaar opvolgende maanden worden erop aangeduid.



Het is de som van deze drie duurste elkaar opvolgende maanden die het "werkkapitaal" moeten uitmaken.

Dit "werkkapitaal" wordt aan alle mede-eigenaars aangerekend in verhouding tot hun aandelen in de gemeenschap of in gelijke delen, en zal hun 'eenmalige provisie'² uitmaken³.

3 - Jaarafrekening

Aangezien in de Residentie VOORBEELD geopteerd werd de gemeenschappelijke uitbatings- & verbruikskosten per kalenderjaar te verdelen en door te rekenen aan de betrokkenen, zal het berekende 'werkkapitaal' in de loop v/h boekjaar moeten in stand

² = Fond de roulement.

³ Voor de Residentie VOORBEELD zou (momenteel) een eenmalige bijdrage in het werkkapitaal a rato van **6 € per aandeel** volstaan. In gelijke delen zou dit overeenkomen met een uniforme betaling van **600 € per wooneenheid**.

gehouden worden via de betaling van maandelijkse voorschotten gelijk aan ca. 1/12 van de goedgekeurde begroting.

Deze bij voorbaat bepaalde supplementaire voorschotten worden door de bewoners via 'bestendige bankopdracht' maandelijks overgemaakt op de VM-zichtrekening, en worden dan bij de jaarafrekening in mindering gebracht.

Deze werkwijze heeft het voordeel van een globaal jaaroverzicht, hetgeen de boekhoudkundige controle door het Raadslid Financiën en de Commissaris van de Rekeningen van het gebouw vereenvoudigd.

4 - VM-rekening werkkapitaal

De syndicus moet bij zijn ambtsaanvaarding steeds een nieuwe 'VM-rekening' openen. Volgens de deontologie kan een nieuwe syndicus, bij overname van een gebouw, de vroegere rekening niet voortzetten of overnemen. De vorige syndicus dient zijn VM-boekhouding af te sluiten en, overeenkomstig de goedgekeurde balans, het beschikbaar gedeelte van het werkkapitaal op de nieuwe rekening overschrijven.

De uittreedende syndicus zal bovendien instaan voor het innen van de nog verschuldigde bedragen naar aanleiding van de laatste afrekening, conform de goedgekeurde balans die wordt overgedragen.

Het openen van een VM-rekening per gebouw is trouwens niet alleen door de BIV-deontologie verplicht, artikel 577-8, § 4, ten 5° B.W. eist dat ook. Verwarring met het eigen vermogen van de syndicus, dat van zijn vennootschap, of dat van andere gebouwen, moet in alle omstandigheden vermeden worden.

Het "totale werkkapitaal", hetzij bij de start van een nieuw gebouw, hetzij door overname, wordt integraal op de VM-rekening geplaatst, en valt onder de uitsluitende verantwoordelijkheid van de syndicus. De plichtenleer bepaalt dan ook dat de syndicus de enige handtekeningdrager is, **en dat alle financiële verrichtingen van het betreffende gebouw via die rekening dienen te geschieden.**

Deze rekening zal trouwens de basis vormen voor de te voeren VM-boekhouding.

Daarom zal de VM-rekening als volgt geopend worden bij de bank XXX :

VM VOORBEELD / KONTICH
(Werkkapitaal)
p/a **Heerweg Noord 10/A**
9 0 5 2 - G E N T (Zwijnaarde)

mits afgifte van de "statuten" van de vereniging", het "syndicuscontract" evenals de notulen van de vergadering waarbij zijn aanstelling werd bekrachtigd.