GROEIENDE SYNDICUSSECTOR **CONSOLIDEERT EN DIGITALISEERT**

Werk genoeg, syndici te kort

Steeds meer Vlamingen wonen in een appartement. Voor syndici, die de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen beheren, is dat goed nieuws. Maar de groeiende markt stelt de sector ook voor uitdagingen. In de eerste plaats de juiste mensen vinden én ze houden. "Niemand komt van de schoolbanken met de ambitie om syndicus te worden." LAURENZ VERLEDENS

ERA, Dewaele, Century 21, Heylen Vastgoed, Trevi. De kans is groot dat die namen u bekend in de oren klinken. Het zijn bekende spelers in de Belgische vastgoedmakelaardij, meer bepaald bij de vastgoedmakelaars-bemiddelaars. Maar zeggen de namen Syncura, Gerantis of Parte u iets? Dat zijn de grootste vastgoedmakelaars-syndici in ons land. Anders dan de vastgoedmakelaars-bemiddelaars werken zij niet in de schijnwerpers. Ze beheren de gemeenschappelijke delen van mede-eigendommen in appartementsgebouwen in opdracht van een vereniging van mede-eigenaars (VME).

België telt zowat 110.000 VME's. Het gaat dus om een aanzienlijke markt. "Een markt waarin ongeveer zeven jaar geleden een forse consolidatiegolf op gang is gekomen", vertelt Tom Vandermeersch, ex-syndicus en de oprichter van Appartementor, een strategische consultant voor het beheer van mede-eigendommen.

Syncura, oorspronkelijk in handen van de familie Vande Moortel, veroverde in 2019 het onbetwiste marktleiderschap in de sector door de overname van Ulvenhout Vastgoed. Datzelfde jaar zag Gerantis het licht, dat zich meteen op de kaart zette met de overname van de middelgrote speler Jalo Beheer. "Wij zagen een kans in de grote versnippering van de markt", zegt Jelle Geerits, de CEO van Gerantis. "Daarnaast geloofden we sterk dat met IT en procesautomatisering nog grote efficiëntiewinsten mogelijk waren." Gerantis is in handen van de Castelmore Group en de private-equitygroep M80. Het heeft 3.000 VME's in portefeuille.

Ongeveer gelijktijdig met Gerantis begon de investeringsgroep Around Partners een vergelijkbaar traject onder de naam Parte. Met zestien kantoren beheert het volgens de databank syndi.be 2.600 VME's. In 2025 stapte de Britse investeerder Hg Capital in het kapitaal van Parte. Marktleider Syncura kwam in 2022 in handen van de Franse vastgoedreus Emeria, die in ons land ook eigenaar is van Trevi en in 2025 een belangrijk deel van het Antwerpse vastgoedbedrijf Quares overnam. Als groep beheert Emeria vandaag 4.800 VME's in België.

Opnieuw versnellen

Samen beheert het koptrio dus ongeveer 10.000 VME's, nog altijd minder dan 10 procent van de markt. De volgende zeven spelers in de top tien beheren elk tussen 400 en 600 VME's. Daaronder volgt een grote groep syndici met portefeuilles van 70 tot 300 VME's.

Er lijkt dus nog ruimte voor een verdere consolidatie. En die is dus bezig. "Een aantal van die middelgrote spelers begint met elkaar te praten", weet Vandermeersch. "Ze kijken hoe ze zich kunnen organiseren en wapenen, om niet onder de voet te worden gelopen. En ook de grote drie blijven op het overnamepad." Jelle Geerits bevestigt dat: "We hebben een paar jaar gepauzeerd om onze overnames te verteren en onze structuren op te bouwen,

'Je moet als syndicus veelzijdig zijn: technisch, financieel, communicatief en soms ook commercieel. Wij kijken daarom meer naar skills en attitude dan naar diploma's'
JELLE GEERITS, GERANTIS

maar die fase is achter de rug. Vorig jaar realiseerden we 50 procent groei, vooral via overnames. En het is de bedoeling de komende jaren opnieuw te versnellen."

Volgens Tom Vandermeersch is de consolidatiegolf niet alleen logisch, maar ook noodzakelijk om de grote uitdagingen in het beheer van mede-eigendommen aan te kunnen. Schaalvergroting maakt meer automatisering en digitalisering mogelijk, wat de efficiëntie en het rendement ten goede komt. "De grote groepen beschikken ook over specialisten in uiteenlopende domeinen. En dat is nodig, want het vak wordt almaar complexer en technischer. Mede-eigenaars verwachten dat een syndicus die kennis in huis heeft. Ik heb veel respect voor syndici die nog alleen werken, maar zij krijgen het steeds moeilijker."

110.000
VERENIGINGEN
van mede-eigenaars zijn er in België.

APPARTEMENTSGEBOUW
"Ook een mede-eigenaar kan de rol van syndicus opnemen."

Tegelijk ziet Vandermeersch ook een belangrijke keerzijde aan de consolidatietrend: de afstand tot de mede-eigenaars neemt toe. "Het wordt allemaal onpersoonlijker", zegt hij. "Ik ging als beginnend syndicus vaak een koffie drinken bij de mede-eigenaars. Zo leer je die mensen kennen. Dat maakte het op algemene vergaderingen gemakkelijker om de groep mee te krijgen als je moeilijke beslissingen moest nemen."

Vandermeersch geeft toe dat het andere tijden waren, maar daarna zag hij de slinger doorslaan naar het andere uiterste. "Bij de grote consolidatoren overheerste aanvankelijk de logica van schaal en efficiëntie: zo weinig mogelijk op de baan, zo veel mogelijk op kantoor. Vandaag zoeken de betere spelers weer een evenwicht tussen dossierbeheer achter het bureau en de aanwezigheid op het terrein."

Stoffig imago

De schaalvergroting in de sector voltrekt zich tegen de achtergrond van een groeiende markt. Door de appartementisering in ons land gaat het aantal VME's nog altijd in stijgende lijn. Syndici hebben daardoor vaak de luxe om selectief te zijn. Vooral VME's van kleine gebouwen – die moeilijk rendabel te beheren zijn – hebben het soms lastig om een syndicus te vinden en te houden. En ook notoir moeilijke VME's botsen op dat probleem. "We noemen dat *people burners*", zegt Geerits. "In sommige VME's stapelen de problemen en de negativiteit zich zo op dat het zwaar weegt op onze medewerkers. Soms leidt dat tot personeelsverlies." Geerits is formeel: Gerantis begint afscheid te nemen van dat soort gebouwen. "Gebouwen zijn niet de bottleneck in onze sector, mensen wel", zegt hij.

'Syndicus' staat inderdaad al enkele jaren in de lijst van knelpuntberoepen van de VDAB. Cijfers van het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) tonen weliswaar een lichte toename van het aantal 'zuivere syndici' tot 672, maar die wordt tenietgedaan door de daling van het aantal bemiddelaars-syndici – makelaars die vastgoedbemiddeling combineren met activiteiten als syndicus.

SYNDICUS
"Het vak van syndicus wordt almaar complexer en technischer."

Volgens Vandermeersch en Geerits schrikt het wat stoffige imago van het beroep jonge mensen af. "Niemand komt van de schoolbanken met de ambitie om syndicus te worden", zegt Geerits. Bovendien is het een veeleisend beroep. "Je moet veelzijdig zijn: technisch, financieel, communicatief en soms ook commercieel", vervolgt Geerits. "Wij kijken daarom meer naar skills en attitude dan naar diploma's."

Groot verloop

Niet alleen de instroom is beperkt, ook het verloop is groot. Vooral dan bij medewerkers die veel contact hebben met de mede-eigenaars. "Gemiddeld blijven die mensen acht jaar, wat dus betekent dat je elk jaar 12,5 procent moet vervangen", zegt Geerits. Hij wijst de verzuring van de maatschappij en de slechte reputatie van het beroep als oorzaken aan. "De syndicus wordt vaak gezien als een noodzakelijk kwaad. Als alles goed loopt, vindt men dat vanzelfsprekend. Gaat er iets mis, dan krijgt de syndicus kritiek." Vandermeersch bevestigt: "Traditioneel is de syndicus de pispaal van de mede-eigenaars. Ik zeg wel eens al lachend: er bestaan geen goede syndici." Dat heeft veel te maken met onwetendheid, meent Geerits. "Er is nog veel werk nodig rond communicatie en transparantie: wat doet een syndicus wel en wat niet?"

Bij Gerantis is men er wel van overtuigd dat technologie, en meer specifiek artificiële intelligentie (AI), een deel van die personeelsschaarste kan opvangen. Het bedrijf investeert jaarlijks ongeveer 3 mil-

'Traditioneel is de syndicus de pispaal van de mede-eigenaars. Ik zeg wel eens al lachend: er bestaan geen goede syndici'
TOM VANDERMEERSCH, APPARTEMENTOR

joen euro in procesautomatisering en heeft zeventien AI-initiatieven lopen. “Het gaat om processen die vaak voorkomen en vrij ver van de klant staan”, licht Geerits toe. “Een voorbeeld zijn de notariele inlichtingen bij de verkoop van een appartement. Manueel is dat een behoorlijk tijdrovend proces. Bij ons wordt dat nu volledig automatisch voorbereid door AI.”

Vrijwillige syndicus

De relatieve luxe van syndici om kleine of lastige VME’s af te wimpelen, stelt de betrokken mede-eigenaars wel voor een probleem. De wet verplicht voor elke VME – op enkele uitzonderingen na – de aanstelling van een syndicus. De wet voorziet evenwel ook in een uitweg: ook een mede-eigenaar kan die rol opnemen, als vrijwillige syndicus.

Een deel van de VME’s lijkt, al dan niet gedwongen, voor dat alternatief te kiezen. Van de ongeveer 110.000 VME’s in ons land doet slechts iets meer dan de helft een beroep op een professionele syndicus. Techondernemer Dirk Gypen, die in 2023 zijn restaurantreserveringssysteem Resengo verkocht, zag potentieel in het ondersteunen van die vrijwillige syndici. “Ik ben zelf eigenaar-syndicus geweest en ben dat intussen opnieuw”, vertelt hij. “Vroeger deed ik het administratief beheer in Excel. Ik dacht toen al: dat moet toch efficiënter kunnen. Als daar nu eens een tool voor bestond.”

Die bleek ook te bestaan: Syndicus Online. In 2024 kocht hij zich in. “We hebben vrij snel de naam veranderd in OpenVME”, vervolgt Gypen. “Omdat we van het woord ‘syndicus’ af wilden. OpenVME is geen syndicus. Het is een platform dat de eigenaar-syndicus of de professionele syndicus ondersteunt en ontzorgt in zijn taken.”

Tegen eind dit jaar mikt OpenVME op 500 betalende VME’s in zelfbeheer. Over enkele jaren moeten er dat 3.000 à 4.000 zijn. “Dan ben je op basis van aantal VME’s een grote speler op de markt”, merkt Gypen op.

Nauwelijks gecontroleerd

Voorlopig lijken die cijfers nog ver weg: ruim een jaar na de herlancering maken 200 eigenaar-syndici en 500 professioneel beheerde VME’s gebruik van het platform. Daarnaast gebruiken nog 700 VME’s de gratis versie. Dirk Gypen erkent dat die aantallen onder de verwachtingen blijven. “We zijn er vrij onbesuisd ingestapt”, zegt hij. “We dachten: met een goed product en moderne marketing zal dat wel vlotten. Maar dat was dus niet het geval.”

Bij het aanboren van de doe-het-zelfmarkt heeft hij zich vooral miskeken op de grote groep van VME’s die geen syndicus hebben – noch een professionele, noch een vrijwillige. “Dat gaat om 45.000 VME’s. Allemaal gebouwen die dus eigenlijk niet wettelijk worden beheerd”, zegt Gypen. Die VME’s de stap doen zetten naar een laagdrempelig zelfbeheermodel, blijkt lastiger dan gedacht. “Om twee redenen”, zegt Gypen. “Ten eerste verloopt de besluitvorming traag. Ik kan misschien wel een mede-eigenaar overtuigen, maar vervolgens moet die ook de andere mede-eigenaars meekrijgen. Dat kost tijd. Ten tweede: de sprong van niets doen naar een volledig conform beheer is behoorlijk groot. Zo moet je de VME inschrijven in de Kruispuntbank van Ondernemingen, je moet je registreren als syndicus, een algemene vergadering organiseren en een bankrekening openen.”

Wellicht speelt ook mee dat er nauwelijks gecontroleerd of bestraft wordt. “Ik begrijp dat niet”, zegt Gypen. “Beleidsmakers hebben de mond vol over de noodzaak aan de energetische renovatie van appartementsgebouwen, maar lijken te vergeten dat daarvoor de VME op orde moet zijn. Zo niet kun je geen rekening openen en dus ook geen renovatiebeslissingen nemen.”

Gypen ziet evenwel een eenvoudige manier om VME’s tot actie aan te sporen: “Maak van een niet-conforme VME een verkoopbelemmering. Als een notaris vaststelt dat de VME niet in orde is, kan de verkoop niet doorgaan. Dan is dat probleem binnen de vijf jaar opgelost. Als EPC-attesten ontbreken, gebeurt dat al op die manier. Waarom daar wel en hier niet?”

‘In sommige VME’s stapelen de problemen en de negativiteit zich op. Gebouwen zijn niet de bottleneck in onze sector, mensen wel’

JELLE GEERITS, GERANTIS

45.000

GEBOUWEN

hebben geen syndicus en worden dus niet wettelijk beheerd.

LEES OOK DE BIJLAGE VASTGOEDGIDS LENTE 2026