

SYNDIC YOURSELF BIJDT OPLOSSING VOOR TEKORT AAN SYNDICI

## Word zelf syndicus

In juni 2020 telde het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars slechts 497 professionele syndici die uitsluitend mede-eigendommen beheren. Met 90.000 mede-eigendommen in België is syndicus dus een knelpuntberoep. Syndic Yourself biedt vrijwillige syndici de tools aan om het zelf te doen.

DIMITRI DEWEVER

**B**estaat een gebouw uit twee of meer wooneenheden of appartementen die eigendom zijn van verschillende personen, dan zijn de mede-eigenaars in ons land wettelijk verplicht een syndicus aan te stellen, onder meer om de gemeenschappelijke delen van het gebouw te beheren. Die delen worden nadrukkelijk beschreven in de basisakte en mogen door meerdere eigenaars worden gebruikt. Denk aan de trappenhal, de lift, de (binnen)tuin, maar ook de schoorstenen en het dak van het gebouw. De syndicus regelt voor de gemeenschappelijke delen onder meer het onderhoud, de herstellingen en de betalingen van de bijbehorende facturen. Hij of zij wordt aangesteld door de algemene vergadering van mede-eigenaars. Daarbij kan er gekozen worden tussen een professionele of een vrijwillige syndicus. Syndicus is een knelpuntberoep (zie Trends van 26 januari). “Het vergt veel moeite om een professionele syndicus te vinden tegen een redelijke prijs voor gebouwen met minder dan twintig appartementen-

ten”, weet Miguel Lamarche, de CEO van Syndic Yourself. “Daardoor hebben veel kleine gebouwen momenteel geen syndicus of worden ze niet naar behoren beheerd. Dat levert frustraties op bij veel mede-eigenaars.” Vooral in gebouwen waar de bewoners het goed met elkaar kunnen vinden, biedt de vrijwillige syndicus een degelijk alternatief.



**‘Wij willen dé syndicusreferentie worden voor alle mede-eigendommen met minder dan twintig appartementen’**

MIGUEL LAMARCHE, SYNDIC YOURSELF



Alleen komt daar voor die vrijwilliger heel wat bij kijken: van boekhoudkundige kennis tot juridische expertise en bemiddelingsvaardigheden.

### Slimme tool

Dat probleem kanke Syndic Yourself aan met een onlineplatform en een dienstenaanbod. Het systeem is zowel een slimme tool, een com-

municatiemiddel als een hulplijn voor vrijwillige syndici. Zo kunnen gebruikers de boekhouding van de mede-eigendommen overzichtelijk beheren. Moet elke eigenaar meebetalen voor uitgevoerde werken, of alleen de bewoners op de benedenverdieping? “Onze software rekent dat heel eenvoudig en duidelijk uit”, zegt Lamarche. “Het systeem is ook verbonden met de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars. En er is een aparte mailbox voor alle communicatie over de syndicusopdracht.” Syndic Yourself zet ook vergaderverslagen automatisch om in een proces-verbaal, dat vervolgens kan worden neergelegd zoals de wet dat voorschrijft. Via het platform kunnen ook algemene vergaderingen worden georganiseerd, van het uitnodigen van alle mede-eigenaars tot het runnen van de vergadering – via video, voor wie niet fysiek aanwezig kan zijn. Alle mede-eigenaars hebben toegang tot het platform en kunnen relevante contracten en andere documenten inzien, en realtime kosten en uitgaven met betrekking tot hun mede-eigendom transparant volgen. Voor het regelen van onderhouds- en herstellingswerken biedt Syndic Yourself een onlinepoort naar een netwerk van verbonden en vooraf op kwaliteit geselecteerde loodgieters, elektriciens, schrijnwerkers en andere vaklui. “Zo kunnen vrijwillige syndici heel snel offertes aanvragen”, vertelt Lamarche. “Vrijwillige syndici kunnen zelfs een verzekeringspakket afsluiten via ons platform voor hun burgerlijke aansprakelijkheid en rechtsbijstand. Het is een allesomvattende toolkit voor vrijwillige syndici.”

### Goedkoper

Het gebruik van het Syndic Yourself-platform start met eenmalige activeringskosten van 185 euro.



Daarmee worden het gebouw, de vrijwillige syndicus en de mede-eigenaars geregistreerd. Er zijn drie maandelijke abonnementsformules. Voor 5 euro per maand is er het Basic-abonnement, Premium kost 8 euro en VIP 14 euro per maand. Hoe duurder het abonnement, hoe meer diensten het biedt. Zo bevat het VIP-pakket ook de verzekeringspremie. “Een professionele syndicus kost

makkelijk 30 tot 50 euro per maand”, weet Lamarche. “Onze oplossing is dus vele malen goedkoper.” De CEO benadrukt ook dat vrijwillige syndici met een Premium- of VIP-licentie met vragen terecht kunnen bij juridische en technische experts via een permanent bemande chatdienst of via de telefoon. “We hebben eigen experts die de gebruikers ondersteunen en adviseren.”

**APPARTEMENT**  
Syndic Yourself heeft eigen experts die de gebruikers ondersteunen en adviseren.

5  
EURO

per maand kost het Basic-abonnement van Syndic Yourself.

Al meer dan 265 mede-eigendommen en meer dan 1.600 eigenaars maken gebruik van het platform. Syndic Yourself begon in 2019 als Waalse start-up onder de naam Syndic4you. Oprichter Geoffroy Uyttenhove en zijn team richtten zich aanvankelijk vooral op de Franstalige markt in ons land. Dat veranderde in 2021 toen de Gentse vastgoedgroep VMRE de start-up overnam en omdoopte tot Syndic Yourself. Sindsdien focust het platform sterker op de Vlaamse markt. 35 procent van de gebruikers bevindt zich in Vlaanderen, 50 procent in Brussel en 15 procent in Wallonië. “We bekijken Syndic Yourself als een sterke oplossing in een marktsegment dat nog onvoldoende ontwikkeld is”, vertelt Jacob Van de Moortel, bestuurder bij VMRE. “Wij zijn een ondernemersfamilie die bedrijven opricht en doet groeien met een strategie van fusies en overnames.” VMRE heeft 250 medewerkers.

### Nieuwe functies

De komende jaren wil Syndic Yourself zijn groei in ons land voortzetten. Miguel Lamarche: “Wij willen dé syndicusreferentie worden voor alle mede-eigendommen met minder dan twintig appartementen. Ons team met zes softwareontwikkelaars voegt voortdurend verbeteringen en nieuwe functies toe.” Ook wil het bedrijf na verloop van tijd buiten de landsgrenzen kijken. Er is een vergelijkbare speler in Frankrijk, maar voor het overige ligt de Europese markt nog volledig open, klinkt het. “Onze buitenlandse ambities zullen niet gehinderd worden door de wettelijke spelregels inzake syndici en mede-eigendommen: die zijn in veel Europese landen vergelijkbaar met die in België”, aldus Lamarche. **1**