

**REGLEMENT VAN INTERNE ORDE**  
—  
**VME FOSTERPARK BRUGGE**

Versie: 1.4  
Datum: 27/11/2025

## Inhoudsopgave

<b>REGLEMENT VAN INTERNE ORDE .....</b>	<b>3</b>
<b>DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW .....</b>	<b>3</b>
ARTIKEL 1. TOEGANG TOT HET GEBOUW .....	3
ARTIKEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN .....	3
ARTIKEL 3. HUISVUIL.....	4
ARTIKEL 4. LAWAAIHINDER.....	4
ARTIKEL 5. HUISDIEREN .....	4
ARTIKEL 6. NETHEID VAN HET GEBOUW .....	5
ARTIKEL 7. ORDE IN DE INKOMHAL/TRAPPENHAL/TELLERLOKAAL .....	5
ARTIKEL 8. VERHUIZINGEN .....	5
ARTIKEL 9. UITZICHT VAN HET GEBOUW .....	5
ARTIKEL 10. WARMTEPOMPEN .....	6
ARTIKEL 11. CAMERATOEZICHT TER VOORKOMING VAN SLUIKSTORTING (RES. FOSTER).....	7
ARTIKEL 12. GARAGES.....	7
ARTIKEL 13. TUIN .....	8
ARTIKEL 14. VEILIGHEID – DIEFSTAL .....	8
ARTIKEL 15. VERDELING VERWARMINGSKOSTEN RESIDENTIE FOSTER.....	9
ARTIKEL 16. ALGEMENE INLICHTINGEN.....	9
ARTIKEL 17. PRIVAATRECHTELIJK BOETESYSTEEM .....	10
ARTIKEL 18. RAPPELKOSTEN .....	10
<b>DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN.....</b>	<b>11</b>
ARTIKEL 19. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING .....	11
ARTIKEL 20. BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING.....	11
ARTIKEL 21. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING.....	12
ARTIKEL 22. AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING .....	12
ARTIKEL 23. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING.....	13
ARTIKEL 24. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING .....	13
ARTIKEL 25. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING .....	14
ARTIKEL 26. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING.....	16
ARTIKEL 27. MEDEDINGING.....	16
ARTIKEL 28. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING .....	16
ARTIKEL 29. DE SYNDICUS.....	17
ARTIKEL 30. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN.....	20
ARTIKEL 31. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM.....	22
ARTIKEL 32. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS .....	22
<b>DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME .....</b>	<b>24</b>

# REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

## DEEL 1 - REGELS INZAKE DE LEEFBAARHEID VAN HET GEBOUW

### ARTIKEL 1. TOEGANG TOT HET GEBOUW

Elke bewoner zorgt ervoor dat de voordeur van de inkomhall vanuit veiligheidsoverwegingen terug gesloten worden.

De toegangsdeur tot het gebouw mag via videofoon of parlofoon slechts geopend worden voor bekenden (ter preventie van inbraak, diefstal, vandalisme en brandstichting). Nalatigheid brengt de veiligheid van alle bewoners in gevaar. Deze deur mag nooit afgesloten worden met de sleutel om een vlotte evacuatie toe te laten tijdens brand.

### ARTIKEL 2. GEBRUIK VAN DE GEMENE DELEN

#### Algemeen

In de inkom, de trapzaal, het tellerlokaal, op de overlopen en de gangen mogen geen fietsen, kinderwagens, schoenen, of om het even welke andere voorwerpen geplaatst worden. De gemene delen van het gebouw moeten altijd vrij blijven. In de gemene delen is het ook verboden om te roken.

#### Gebruik van de lift

Elke gebruiker zorgt ervoor dat de lift netjes blijft. De lift mag niet gebruikt worden door niet vergezelde kinderen jonger dan 12 jaar. De lift mag niet gebruikt worden om te verhuizen.

Als de lift blokkeert, gebruik de noodbel. Bij gebrekkige werking van de lift, verwittigt men zo snel mogelijk de syndicus (op kantoornummer 050/45 03 45) of buiten de kantooruren op noodnummer 050/45 03 42).

#### Staanplaatsen

Het is enkel toegelaten om voertuigen te parkeren op de daarvoor voorziene staanplaatsen. Enkel bewoners die een staanplaats gekocht hebben voor hun garage (ter hoogte van residentie Williamson zijn er 8 staanplaatsen voorzien binnen afgetekende vakken) mogen hun voertuig stationeren op de voor hen voorziene parkeerplaats voor hun garage. Bewoners die beschikken over een eigen staanplaats dienen hun wagen te parkeren op hun eigen staanplaats en niet op vrij beschikbare staanplaatsen op ons domein.

#### Gebruik van de gemene fietsenberging (enkel voor residentie Foster)

De fietsenberging dient enkel om fietsen in te plaatsen en is geen opslagruimte voor groot huisvuil of ander materiaal.

#### Gebruik afvoerleidingen

Bewoners zullen afvoeren behoorlijk gebruiken en verstoppingen vermijden door vloeibare wasmiddelen te gebruiken. Het is ten strengste verboden hygiënisch materiaal zoals tampons,

maandverbanden en vochtige doekjes door te spoelen via sanitaire afvoeren of etensresten, braad- of frietvet weg te gieten in de gemeenschappelijke afvoeren van het gebouw via gootsteen, uitgietbakken of toilet.

---

### **ARTIKEL 3. HUISVUIL**

Het huishoudelijk afval mag enkel buiten geplaatst worden op de dag van de afhaling of ten vroegste de avond voorzien vanaf 19u. Voor residentie Foster is er een boetesysteem voorzien van 50 € bij sluikstorten en het buitenzetten van vuilnis buiten de toegelaten tijdstippen, wanneer de overtreder kan worden geïdentificeerd (zie artikel 17).

Er mag geen huisvuil in de inkom of op andere plaatsen worden gedeponneerd.

Voor alle andere afval kan men terecht in het containerpark van de gemeente. Openingsuren zijn terug te vinden op de website van de gemeente.

---

### **ARTIKEL 4. LAWAAIHINDER**

De bewoners worden verondersteld alles te doen wat nodig is om de burens niet te storen, zowel overdag als 's nachts. Gelieve het volume van muziek, televisie en/of andere geluidsbronnen zo in te stellen dat dit niet hoorbaar is in andere appartementen.

Tussen 22 uur en 7 uur mag absoluut geen lawaai de rust verstoren; dit betekent o.a. dat bewoners gedurende deze tijd geen wasmachines, droogkasten of vaatwasmachines laten draaien.

Iedere bewoner zal ten allen tijde zorg dragen voor beperking van geluidshinder bij gebruik van radio, televisie, muziekinstrumenten en andere elektrische toestellen en absoluut geen lawaai maken in de gemene delen.

Het is niet toegelaten werken uit te voeren op zon- en feestdagen die hoorbaar zijn voor de burens (AV 26/10/2017).

Voor de bovenstaande verplichtingen, blijven de eigenaars van de privaatieve kavels altijd verantwoordelijk t.o.v. de andere mede-eigenaars voor de naleving ervan door hun huurders of andere gebruikers van de kavel.

---

### **ARTIKEL 5. HUISDIEREN**

Kleine huisdieren zoals honden en katten zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken). Exotische dieren zijn verboden. Het houden van andere soorten huisdieren kan enkel mits schriftelijke toestemming van de andere mede-eigenaars. Ingeval van overlast zal de Algemene Vergadering met de vereiste meerderheid van stemmen mogen beslissen het betrokken dier niet langer toe te laten.

Honden dienen op ons domein en in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen altijd aan de leiband gehouden te worden en blaffen in de gebouwen wordt als overlast beschouwd. Hondenpoep dient op ons domein altijd opgeruimd te worden en het gazon is geen hondenweide.

---

#### **ARTIKEL 6. NETHEID VAN HET GEBOUW**

Het is verboden in de gemene delen (inclusief lift) van het gebouw privé-karweien van welke aard ook uit te voeren, door de ramen en op de terrassen tapijten en bed- en tafellinnen uit te kloppen of eender wat naar beneden te gooien.

Ook dient al het nodige te worden gedaan om deze ruimten proper te houden. Wie de gemene delen bevuilt, wordt verzocht deze onmiddellijk zelf schoon te maken.

---

#### **ARTIKEL 7. ORDE IN DE INKOMHAL/TRAPPENHAL/TELLERLOKAAL**

Iedereen moet het nodige doen om de inkom -en trappenhallen proper en ordelijk te houden. De brievenbussen dienen tijdig gelicht te worden. Elke bewoner dient er zelf voor te zorgen dat overtollig en/of ongewenst reclamedrukwerk opgeruimd wordt. Het drukwerk op de grond gooien is verboden. Het is verboden berichten of affiches in de inkomhal op te hangen zonder voorafgaandelijke toestemming van de syndicus. Er mag niets (ook geen fietsen) in het tellerlokaal en de inkom- en traphallen geplaatst worden. Naamplaatsjes aan brievenbussen, parlofoons, lift,... worden bij de syndicus besteld teneinde de uniformiteit te behouden. De kosten zijn ten laste van de bewoners.

---

#### **ARTIKEL 8. VERHUIZINGEN**

Het naar boven brengen van grote en/of zware voorwerpen dient uitsluitend te gebeuren met een buitenlift (liftladder). Bij transport van goederen, vooral van verhuizingen, dienen alle maatregelen genomen te worden ter voorkoming van schade aan de stoep, de inkomhallen, ingangen en trapzalen en de lift. Elke verhuis moet verplicht gemeld worden aan de syndicus. Elke nieuwe bewoner (eigenaar of huurder) dient zich bij de syndicus bekend te maken.

---

#### **ARTIKEL 9. UITZICHT VAN HET GEBOUW**

Aan het algemeen uitzicht van het gebouw mag niets gewijzigd worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de algemene vergadering.

Aan ramen, terrassen en borstweringen mogen geen voorwerpen hangen of zichtbaar zijn die het ordelijk en esthetisch uitzicht van het gebouw kunnen schaden. Wasrekken hoger dan 90cm zijn verboden (AV 26/10/2017).

Borstweringen aan de buitenzijde zijn toegelaten mits het uit twee evenwijdig aluminium ronde buizen bestaat van 15 mm diameter, in wit gelakt RAL 9016 en na schriftelijke goedkeuring van de syndicus (AV 27/10/2022).

Indien de ramen van het gebouw voorzien worden van gordijnen, zullen die een witte of lichtbeige kleur hebben en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken (AV 26/10/2017).

Plaatsing van zonnestores zijn toegelaten met het doek in zwart/antracietgrijs of wit/ecru/beige. De geleiders en omkasting dienen in hetzelfde RAL-kleur te zijn als de ramen (voor residenties Williamson, Piggot en Halladay is dit in de RAL kleur 1014 Elfenbein) (AV 24/10/2019).

Plaatsing van zonneluifels zijn toegelaten indien de afmetingen de terrasgrootte niet overschrijden en het doek dient in de kleur te zijn van de ramen (voor residenties Williamson, Piggot en Halladay is dit in de RAL kleur 1014 Elfenbein), of in witte, ecru of lichtbeige kleur.

Op de gevels mogen noch koepels, tentjes, reclame of welk ander voorwerp ook aangebracht worden, die aan het uitzicht of de esthetiek van het gebouw enige afbreuk zouden kunnen doen, dit behoudens afwijking toegestaan door de algemene vergadering en mits deze algemeen wordt gesteld voor de gehele gemeenschap.

Als afscherming aan de ballustrade van het buitenterras is enkel een stro- of bamboescherm toegelaten (in natuurlijke kleur) of een winddoorlatend doek in de RAL-kleur van de balustrade. De maximum hoogte is de hoogte van de bestaande balustrade. Dit scherm dient bevestigd te worden aan de binnenkant van de balustrade. Elke eigenaar blijft verantwoordelijk voor eventuele gevolgschade aan het gebouw.

Indien de bewoner bloembakken wenst te bevestigen aan de balustrade is dit toegelaten op voorwaarde dat de bloembakken aan de binnenkant van de balustrade worden bevestigd.

Het plaatsen van een schotelantenne is niet toegelaten.

Elke welkdanige affiche, zowel op de gelijkvloerse als op de andere verdiepingen, uitgezonderd deze die de verhuring of de verkoop van de betrokken kavel beogen, is verboden.

Enkel wanneer het gaat om de publiciteit en/of uitstalling voor een commercieel pand, kan dit toegelaten worden door de algemene vergadering.

Het is verboden om vuilniszakken te bewaren op de terrassen - enkel tuinmeubilair en planten zijn toegelaten.

---

## **ARTIKEL 10. WARMTEPOMPEN**

Warmtepompen zonder buitenunit (zonder externe ventilator) zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- de diameter van de twee muurdoorgangen max. 16 cm bedragen,
- de muurrooster dient in aluminium of inox te zijn,
- het geluidsdrukniveau 49 dBa niet overstijgt,
- voor goedkeuring met betrekking tot de esthetische plaatsing van de muurdoorgangen is een geschreven akkoord van de syndicus noodzakelijk.

Indien niet voldaan aan deze voorwaarden is er een toelating nodig van de algemene vergadering.

Het plaatsen van een warmtepomp met buitenunit is toegelaten, mits (AV 24/10/2024 en AV16/10/2025):

- de buitenunit niet hoger komt dan de balustrade en de buitenunit een metalen omkasting heeft in RAL-kleur 1014 Elfenbein (voor de gebouwen Williamson, Piggot en Halladay) (AV 16/10/2025) of RAL-kleur 9016 voor residentie Foster (niet voor warmtepompen ingebouwd in berghok, welke niet zichtbaar zijn van buitenaf).
- de buitenunit van de warmtepomp moeten op blokken geplaatst worden met trillingsdempers en wordt niet vastgemaakt op de buitenmuur.
- De leidingen van en naar de buitenunit mogen niet zichtbaar zijn van buitenaf, behoudens ev. de muurdoorvoer.
- het geluidsdrukkniveau bij koelen of verwarming 49 dBA niet overstijgt,
- voor goedkeuring is altijd een geschreven akkoord van de syndicus noodzakelijk:
  - o De syndicus beoordeelt bij de aanvraag of aan de conformiteitsvoorwaarden zoals hierboven vermeld wordt voldaan. De syndicus gaat ook na of de opstelling en de blaasrichting van de airco conform is met het EPC-beleidsplan.
  - o Bij geveldoorvoering dient het volgens de regels van de kunst uitgevoerd te worden.
  - o wanneer er zichtbare leidingen op de gevel geplaatst worden, dient de aanvraag altijd ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de algemene vergadering.

---

#### **ARTIKEL 11. CAMERATOEZICHT TER VOORKOMING VAN SLUIKSTORTING (res. Foster)**

De Vereniging van Mede-Eigenaars kan, uitsluitend met het oog op het voorkomen en vaststellen van sluikstorten en andere vormen van overlast, gebruikmaken van cameratoezicht op het domein dat zij beheert.

De camera's worden enkel geplaatst op locaties waar herhaaldelijk overlast wordt vastgesteld en zijn zo afgesteld dat zij uitsluitend de betrokken zones registreren, met respect voor de privacy van bewoners, bezoekers en voorbijgangers.

Het cameratoezicht gebeurt conform de geldende wetgeving inzake privacy en camerabewaking. Beelden worden enkel geraadpleegd door daartoe gemachtigde personen, uitsluitend voor het beoogde doel, en worden niet langer bewaard dan wettelijk toegestaan.

De aanwezigheid van cameratoezicht wordt duidelijk aangekondigd via gepaste signalisatie.

---

#### **ARTIKEL 12. GARAGES**

Het is ten strengste verboden in de garages:

- o te roken, of er lucifers of lichtgevende materialen met vrije vlam te ontsteken
- o benzine, olie, ontplofbare, onwelriekende, ongezonde, schadelijke of andere ontvlambare producten te stapelen.

Voor wat betreft de garages van de residenties Williamson, Piggot en Halladay:

kunnen de bewoners fietsen en auto's opladen indien het opgenomen vermogen het vermogen van de private aansluiting niet overschrijdt. Gelieve een uitbereiding van uw (aansprakelijkheids)verzekering voor deze activiteit te voorzien. Een verzwaring van de private toevoerleiding is niet toegelaten zonder expliciete toelating van de algemene vergadering.

Voor wat betreft de vijf garages aan residentie Foster (G43-G47):

is het niet toegelaten om fietsen of auto's op te laden of een frigo en/of diepvriezer aan te sluiten omdat de elektriciteit er aangesloten is op de algemene delen van res. Foster. Een uitzondering kan aangevraagd worden aan de algemene vergadering waarbij ook de kosten voor het aanbrengen van een private aansluiting met teller ten laste vallen van de eigenaar.

---

### **ARTIKEL 13. TUIN**

De bewoners van privatieve kavels die het genot hebben van een koer of tuin zullen voor het onderhoud en de herstelling ervan instaan.

Bedoelde bewoners zullen bovendien op ieder ogenblik vrije toegang tot gezegde koeren of tuinen moeten verlenen om werken uit te voeren, hetzij aan de gemeenschappelijke delen, hetzij aan de privatieve kavels, of nog om de verhuizing van medebewoners van het gebouw te vergemakkelijken.

Ingeval de toegang noodzakelijk is via een privaat lot, wordt gerekend op een goede nabuurschap om dergelijk verzoek toe te laten - teneinde de goede relaties tussen de burens in stand te houden.

Het is verboden om dieren te voederen in het algemeen (AV 26/10/2017).  
Het is verboden om kinderen te laten spelen zonder toezicht tussen de voertuigen (AV 26/10/2017).

De tuin is vrij te gebruiken door iedereen wonende in het Complex Fosterpark (AV 26/10/2017).

---

### **ARTIKEL 14. VEILIGHEID – DIEFSTAL**

Iedere bewoner wordt verzocht de inkomdeur en sasdeur steeds te sluiten. Het is echter verboden deze deuren slotvast te draaien omdat dit voor problemen kan zorgen bij het verlenen van toegang aan hulpdiensten (brandweer, politie, dokter, enz.) Iedere bewoner zal er op toezien de sasdeur enkel te openen voor eigen bezoek.

Het is verboden ontvlambare, ontplofbare of geurverspreidende stoffen in het gebouw binnen te brengen.

Het is verboden rubberen gasleidingen of buigbare buizen aan te wenden; hiervoor mag geen enkele gedoogzaamheid, zelfs met de tijd, een verworven recht worden.

Ten behoeve van de brandveiligheid is het verboden om op uw terras een barbecue te gebruiken die werkt met houtskool, gas of een ander open vuur. Een barbecue op elektriciteit is wel toegestaan.

Voor eigenaars die een toelating kregen van de algemene vergadering om een pelletkachel te installeren en te gebruiken op de dakverdieping geldt de verplichting om jaarlijks een nazicht te organiseren van de kachel en de rookgasafvoer. De eigenaar dient te beschikken over een jaarlijks reinigingsattest opgemaakt door een erkende technicus.

---

## **ARTIKEL 15. VERDELING VERWARMINGSKOSTEN RESIDENTIE FOSTER**

De verwarmingskosten voor de vloerverwarming in res. Foster worden aangerekend volgens werkelijk verbruik per individueel appartement. Herstellings- en installatiekosten voor de vloerverwarming worden eveneens aangerekend pro rata het werkelijk verbruik per appartement.

---

## **ARTIKEL 16. ALGEMENE INLICHTINGEN**

De eigenaars-verhuurders zijn verplicht hun huurders in te lichten over en hun huurcontract aan te passen aan de bepalingen van de basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van interne orde.

De naam van de huurders en de datum van verhuring moeten voorafgaandelijk aan de syndicus worden medegedeeld.

De mede-eigenaars en de huurders van het gebouw bewonen en maken er gebruik "als een goede huisvader". Bij langdurige afwezigheid of verlof is het raadzaam de syndicus in te lichten en eventueel een contactpersoon door te geven die indien nodig toegang tot uw appartement kan verlenen of een sleutel aan de syndicus af te geven.

Alle klachten, vragen of meldingen die de gemeenschap aanbelangen dienen **SCHRIFTELIJK** (per brief of per e-mail) te worden gericht aan de SYNDICUS van het gebouw.

Verhuring van de privatieven via Airbnb of dergelijke is niet toegelaten. Bij vaststelling van eventuele inbreuken en weigering tot stopzetting, dient de zaak aanhangig te worden gemaakt bij de Vrederechter (AV 24/10/2019).

Als deelname in de extra kosten van onderhoud, liftgebruik en verlichting wordt de eigenaar van een kavel een verhuisvergoeding door de syndicus aangerekend van €25 per verhuisbeweging. De eigenaar dient tijdig de syndicus hiervan op de hoogte te brengen. Concreet betekent dit voor in- en uittredende bewoners twee bewegingen of €50 (algemene vergadering van 19 oktober 2004).

---

## **ARTIKEL 17. PRIVAATRECHTELIJK BOETESYSTEEM**

Ingeval de eigenaars of bewoners deze leefregels niet respecteren, kan de syndicus hen aanspreken. Als dit gesprek of telefoontje geen resultaat oplevert dan zal de syndicus de betrokken persoon aanschrijven met een aangetekende ingebrekestelling.

De syndicus dient in het kader van een verhuizing vooraf ingelicht te worden zodat de nodige afspraken/schikkingen kunnen getroffen worden. De verhuis mag enkel gebeuren met behulp van een verhuislift. Dit betekent dat er niet via de gemene delen, noch via de traphal noch via de lift van het gebouw, verhuisd mag worden. Indien vastgesteld wordt dat er alsnog via de lift of de gemene delen van het gebouw verhuisd wordt dan zal er €300 worden aangerekend verhoogd met de eventueel veroorzaakte schade.

Res. Foster hanteert een boete van €50 bij sluikstorten door een bewoner (BAV 27/11/2025).

---

## **ARTIKEL 18. RAPPELKOSTEN**

Voor facturen en betaalverzoeken vanuit de vereniging van mede-eigendom zijn de volgende rappelkosten van kracht:

- eerste herinnering na de betalingstermijn van 30 dagen: kosteloos
- tweede herinnering: + 20 € rappelkosten per gewone brief, 14 dagen na de 1<sup>ste</sup> herinnering
- derde herinnering: + 50 € rappelkost per aangetekende zending, 14 dagen na de 2<sup>de</sup> herinnering
- indien nog geen betaling na de 3<sup>de</sup> herinnering wordt het dossier overhandigd aan een incassobureau (Kostprijs wordt privaatief doorgerekend aan desbetreffende mede-eigenaar met het openstaand saldo)

## DEEL 2 - WETTELIJKE BEPALINGEN

### A. Regels m.b.t. de bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheid van de Algemene Vergadering

#### ARTIKEL 19. WERKWIJZE VAN DE ALGEMENE VERGADERING

Iedere eigenaar van een kavel is lid van de algemene vergadering en neemt op fysieke wijze of, indien de bijeenroeping daarin voorziet, vanop afstand deel aan de beraadslagingen. Een deelname op afstand aan de algemene vergadering kan slechts wanneer de syndicus deze mogelijkheid uitdrukkelijk heeft voorzien en dit aan de mede-eigenaars heeft meegedeeld in de bijeenroeping.

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslagingen van de algemene vergadering deel te nemen, geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden en zijn wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de vereniging van mede-eigenaars. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van hun lasthebber mee.

De syndicus houdt jaarlijks een algemene vergadering tijdens de laatste week van oktober of telkens als er dringend in het belang van de mede-eigendom een beslissing moet worden genomen.

Tevens houdt de syndicus een algemene vergadering op verzoek van één of meer mede-eigenaars die ten minste één vijfde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Dit verzoek wordt bij ter post aangetekende brief aan de syndicus gericht, die binnen de dertig dagen na de ontvangst van het verzoek de bijeenroeping verzendt aan de mede-eigenaars. Wanneer de syndicus geen gevolg geeft aan dit verzoek, kan één van de mede-eigenaars die het verzoek mee heeft ondertekend, zelf de algemene vergadering bijeenroepen.

Bij gebrek aan een syndicus kan de raad van mede-eigendom of, bij gebreke daarvan, de voorzitter van de laatste algemene vergadering of, bij gebreke daarvan, een of meer mede-eigenaars die ten minste een vijfde van de aandelen in de gemene delen bezitten, de algemene vergadering bijeenroepen teneinde een syndicus aan te wijzen.

#### ARTIKEL 20. BIJEENROEPING VAN DE ALGEMENE VERGADERING

De bijeenroeping vermeldt de plaats waar, alsook de dag en het uur waarop de vergadering plaatsvindt, alsmede de agenda met opgave van de punten die ter bespreking zullen worden voorgelegd. De syndicus agendeert de schriftelijke voorstellen die hij heeft ontvangen van de mede-eigenaars of van de raad van mede-eigendom, ten minste drie weken vóór de eerste dag van de in het dit reglement van interne orde bepaalde periode waarin de gewone algemene vergadering moet plaatsvinden. Kunnen die punten evenwel niet op de agenda van die vergadering worden geplaatst, rekening

houdend met de datum waarop de syndicus het verzoek daartoe heeft ontvangen, dan worden ze op de agenda van de daaropvolgende algemene vergadering geplaatst.

Indien een deelname op afstand aan de algemene vergadering mogelijk is dan vermeldt de syndicus dit uitdrukkelijk in de oproeping voor de vergadering. De syndicus bezorgt daarbij de modaliteiten van de deelname op afstand aan de algemene vergadering.

De bijeenroeping vermeldt volgens nadere regels waar de documenten over de geagendeerde punten kunnen worden geraadpleegd.

De bijeenroeping geschiedt bij een ter post aangetekende brief, tenzij de geadresseerden individueel, uitdrukkelijk en schriftelijk hebben ingestemd de oproeping via een ander communicatiemiddel te ontvangen. De bijeenroepingen die worden verzonden naar het laatst door de syndicus op het ogenblik van de verzending gekende adres, worden geacht geldig te zijn. De administratieve kosten voor de oproeping van de algemene vergadering komen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars. Behalve in spoedeisende gevallen wordt de bijeenroeping ten minste vijftien dagen vóór de datum van de vergadering ter kennis gebracht.

---

## **ARTIKEL 21. VOORZITTER EN SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering wordt door een mede-eigenaar voorgezeten. De voorzitter 'leidt' de vergadering naar vorm, procedure, verloop en orde, terwijl de syndicus de inhoudelijke taken invult.

Bij ontstentenis van een kandidaat of indien de algemene vergadering na twee stemronden niet tot de aanduiding van deze bureauleden kan overgaan, wordt van rechtswege voorzitter van de vergadering, de persoonlijk aanwezige mede-eigenaar die het grootst aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen bezit, en, indien verscheidene mede-eigenaars een zelfde aantal aandelen bezit, de oudste van hen in jaren.

Naast de aanstelling van een voorzitter moet tevens een secretaris van de vergadering worden aangesteld. De algemene vergadering kan met de vereiste meerderheid beslissen om de syndicus aan te duiden als secretaris.

---

## **ARTIKEL 22. AANWEZIGHEIDSVEREIESTE OP DE ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer aan het begin van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering ook rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.

---

### **ARTIKEL 23. VOLMACHTEN OP DE ALGEMENE VERGADERING**

Iedere mede-eigenaar kan zich laten vertegenwoordigen door een lasthebber, al dan niet lid van de algemene vergadering.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

De volmacht vermeldt de naam van de lasthebber.

De volmacht kan algemeen of specifiek zijn en mag slechts gelden voor één algemene vergadering, tenzij gebruik wordt gemaakt van een algemene of specifieke notariële volmacht. Een volmacht verleend voor een algemene vergadering geldt ook voor de algemene vergadering die georganiseerd wordt omdat voor de eerste algemene vergadering het quorum niet werd bereikt, tenzij anders bepaald.

Niemand kan aan de stemming deelnemen, zelfs niet als lastgever of lasthebber, voor een groter aantal stemmen dan het totaal van de stemmen waarover de andere aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars beschikken.

Niemand mag meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen als het totaal van de stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10 % bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.

De syndicus kan niet als lasthebber van een mede-eigenaar optreden op een algemene vergadering, niettegenstaande zijn recht, wanneer hij mede-eigenaar is, om in die hoedanigheid deel te nemen aan de beraadslagingen van de vergadering.

---

### **ARTIKEL 24. STEMMING OP DE ALGEMENE VERGADERING**

Iedere mede-eigenaar beschikt over een aantal stemmen dat overeenstemt met zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Een lasthebber van de vereniging van mede-eigenaars of iemand die door haar in dienst is genomen of voor die vereniging diensten levert in het raam van enige andere overeenkomst, mag niet persoonlijk of bij volmacht deelnemen aan de beraadslagingen en de stemmingen over de opdracht die hem werd toevertrouwd.

Wanneer het reglement van mede-eigendom de lasten van een gemeenschappelijk deel van het gebouw of van de groep van gebouwen uitsluitend ten laste legt van bepaalde mede-eigenaars, nemen enkel die mede-eigenaars deel aan de stemming op voorwaarde dat die beslissingen het gemeenschappelijk beheer van de mede-eigendom niet in het gedrang brengen. Elk van hen stemt met een aantal stemmen naar evenredigheid van zijn aandeel in voornoemde lasten.

De beslissingen van de algemene vergadering worden genomen bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de mede-eigenaars die op het ogenblik van de stemming aanwezig of vertegenwoordigd zijn, tenzij de wet een gekwalificeerde meerderheid vereist.

Voor de berekening van de vereiste meerderheid worden de onthoudingen, de blanco- en de ongeldige stemmen, niet beschouwd als uitgebrachte stemmen.

---

## **ARTIKEL 25. BEVOEGDHEDEN - MEERDERHEDEN ALGEMENE VERGADERING**

De algemene vergadering beslist:

1° bij meerderheid van **twee derde van de stemmen**:

- a) over iedere wijziging van de statuten voor zover zij slechts het genot, het gebruik of het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten betreft, onverminderd artikel 3.85 § 1, al. 1 Boek 3 BW;
- b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW;
- c) over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW, bedoelde daden;
- d) mits bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars.

Deze beslissing wijzigt geenszins de verdeling van de kosten voor deze werken over de mede-eigenaars.

2° bij meerderheid van **vier vijfden van de stemmen**:

- a) over iedere andere wijziging van de statuten, daarin begrepen de wijziging van de verdeling van de lasten van de mede-eigendom;
- b) over de wijziging van de bestemming van het onroerend goed of van een deel daarvan;
- c) over de heropbouw van het onroerend goed of de herstelling van het beschadigd gedeelte in geval van gedeeltelijke vernietiging;
- d) over iedere verkrijging van nieuwe onroerende goederen bestemd om gemeenschappelijk te worden;

- e) over alle daden van beschikking van gemeenschappelijke onroerende goederen dit omvat ook de wijziging van de zakelijke gebruiksrechten ten voordele van één mede-eigenaar op de gemene delen, op voorwaarde dat dit gemotiveerd wordt door het rechtmatig belang van de vereniging van mede-eigenaars, in voorkomend geval tegen betaling van een vergoeding in verhouding tot de schade die zulks mocht veroorzaken;
- f) over de wijziging van de statuten in functie van artikel 3.84, al. 4 Boek 3 BW;
- g) over de verdeling van een kavel of over de volledige of gedeeltelijke vereniging van twee of meer kavels.
- h) onder voorbehoud van artikel 3.92 § 1, zesde lid Boek 3 BW, over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw om redenen van hygiëne of veiligheid of wanneer de kostprijs voor de aanpassing van het gebouw aan de wettelijke bepalingen buitensporig zou zijn.

In dit geval kan een mede-eigenaar tegen vergoeding afstand doen van zijn kavel ten gunste van de andere mede-eigenaars, indien de waarde van de kavel lager is dan het aandeel dat hij moet betalen in de totale kosten van de werken. Bij gebrek aan overeenstemming wordt de vergoeding door de rechter vastgesteld op basis van de actuele marktwaarde van de betrokken kavel, zonder rekening te houden met de beslissing van de algemene vergadering.

Indien de beslissing niet met eenparigheid van stemmen wordt genomen door allen die stemrecht hebben in de algemene vergadering, moet de vereniging van mede-eigenaars zich binnen vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering heeft plaatsgevonden tot de vrederechter richten. De vordering is gericht tegen alle mede-eigenaars die, met stemrecht in de algemene vergadering, de beslissing niet hebben goedgekeurd. De uitvoering van de beslissing van de algemene vergadering wordt opgeschort totdat de rechterlijke uitspraak tot vaststelling van de wettigheid van de beslissing van de algemene vergadering in kracht van gewijsde is gegaan.

Er wordt met **eenparigheid van de stemmen** van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van mede-eigendom middels de overlegging van een verslag zoals bepaald in artikel 3.85 § 1, tweede lid Boek 3 BW.

Wanneer de algemene vergadering echter, met de door de wet vereiste gekwalificeerde meerderheid, besluit tot de werken, de verdeling of de vereniging van kavels of daden van beschikking, kan zij, met dezelfde gekwalificeerde meerderheid, beslissen over de wijziging van de verdeling van de aandelen van mede-eigendom in geval die wijziging noodzakelijk is.

Wanneer tot oprichting van deelverenigingen beslist wordt bij de door de wet vereiste meerderheid, kan de wijziging van de aandelen van de mede-eigendom die ingevolge deze wijziging noodzakelijk is, door de algemene vergadering bij dezelfde meerderheid worden beslist.

De algemene vergadering beslist eveneens met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars over de volledige afbraak en heropbouw van het gebouw, wanneer de redenen vermeld in paragraaf 1, 2°, h), ontbreken.

Wanneer de wet eenparigheid van alle mede-eigenaars voorschrijft en die in de algemene vergadering niet wordt bereikt door de afwezigheid van een of meerdere mede-eigenaars, zal er een nieuwe algemene vergadering bijeenkomen na een termijn van minstens dertig dagen waarin de betrokken beslissing met eenparigheid van stemmen van alle aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars kan worden genomen.

---

## **ARTIKEL 26. NOTULEN VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De syndicus stelt de notulen van de beslissingen op die worden genomen door de algemene vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Deze notulen worden aan het einde van de zitting en na lezing ondertekend door de voorzitter van de algemene vergadering, door de bij de opening van de zitting aangewezen secretaris en door alle op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.

De syndicus neemt binnen dertig dagen na de algemene vergadering de beslissingen op in het register bedoeld in artikel 3.93 § 4 Boek 3 BW, en bezorgt die binnen diezelfde termijn aan elke titularis van een zakelijk recht op een kavel die, in voorkomend geval krachtens artikel 3.87 § 1 tweede lid Boek 3 BW, stemrecht heeft in de algemene vergadering, en aan de andere syndici. Als een van hen het proces-verbaal niet binnen de gestelde termijn heeft ontvangen, brengt hij de syndicus daarvan schriftelijk op de hoogte.

---

## **ARTIKEL 27. MEDEDINGING**

Op de Algemene Vergadering werd volgend bedrag vastgelegd van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 3.89 § 5, 2° Boek 3 BW, bedoelde daden (zijnde alle bewarende maatregelen en alle daden van voorlopig beheer):  
5.000 EUR - beslissing Algemene Vergadering d.d. 27/10/2022.

Het syndicuscontract wordt uitgezonderd van de jaarlijkse mededingingsplicht en bevraging, maar met behoud van de mogelijkheid tot opzegging cfr. het syndicuscontract en het Reglement van Inwendige Orde (BAV 27/11/2025).

Voor opdrachten en contracten boven dit bedrag zal de syndicus meerdere kostenramingen voorleggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek.

---

## **ARTIKEL 28. BIJSTAND OP DE ALGEMENE VERGADERING**

Een mede-eigenaar kan zich laten bijstaan door één persoon op voorwaarde dat hij de syndicus ten minste vier werkdagen vóór de dag van de algemene vergadering daarvan bij aangetekende zending in kennis stelt. Deze persoon mag tijdens de algemene vergadering de discussie niet leiden, noch ze monopoliseren.

---

**ARTIKEL 29. DE SYNDICUS**

**29.1 Benoeming van de syndicus en publicatie**

De syndicus wordt benoemd door de algemene vergadering of, bij ontstentenis daarvan, bij beslissing van de rechter, op verzoek van iedere mede-eigenaar of van iedere belanghebbende derde. Indien de syndicus is aangesteld in het reglement van interne orde, neemt zijn mandaat van rechtswege een einde bij de eerste algemene vergadering.

De bepalingen met betrekking tot de relatie tussen de syndicus en de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen in een schriftelijke overeenkomst. Die overeenkomst omvat met name de lijst van de forfaitaire prestaties en de lijst van de aanvullende prestaties en de daaraan verbonden vergoedingen. Een niet-vermelde prestatie kan geen aanleiding geven tot vergoeding, behoudens beslissing van de algemene vergadering.

Het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering. Het feit dat het mandaat van de syndicus niet wordt vernieuwd, geeft op zich geen aanleiding tot een vergoeding.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

Een uittreksel uit de akte betreffende de aanstelling of benoeming van de syndicus wordt binnen acht dagen te rekenen van de datum waarop zijn opdracht een aanvang neemt, op onveranderlijke wijze en zodanig dat het op ieder tijdstip zichtbaar is, aangeplakt aan de ingang van het gebouw waar de zetel van de vereniging van mede-eigenaars gevestigd is.

Behalve de datum van de aanstelling of de benoeming, bevat het uittreksel de naam, de voornamen, het beroep en de woonplaats van de syndicus, of indien het gaat om een vennootschap, haar rechtsvorm, haar naam, haar maatschappelijke zetel, alsmede haar ondernemingsnummer indien de onderneming ingeschreven is bij de Kruispuntbank van Ondernemingen. Het uittreksel moet worden aangevuld met alle andere aanwijzingen die het iedere belanghebbende mogelijk maken onverwijld met de syndicus in contact te treden, met name de plaats waar het reglement van interne orde en het register met de beslissingen van de algemene vergadering kunnen worden geraadpleegd. De aanplakking van het uittreksel moet geschieden door toedoen van de syndicus.

Conform artikel 3.89 § 3 Boek 3 BW moet de aanstelling/benoeming van de syndicus tevens in de Kruispuntbank voor Ondernemingen worden bekendgemaakt.

De vereniging van mede-eigenaars of haar syndicus moeten een aanvraag tot inschrijving indienen bij een ondernemingsloket naar keuze en dit ten laatste op de werkdag, die de dag waarop de opdracht van de syndicus een aanvang neemt, voorafgaat. Uitzondering hierop is het geval waarin de beslissing tot aanstelling of benoeming minder dan acht werkdagen werd genomen voor de dag waarop zijn opdracht aanvangt. In dit laatste geval moet de inschrijving plaatsgrijpen binnen acht werkdagen na het nemen van de beslissing tot aanstelling of benoeming. Naast een aanvraag tot inschrijving dient tevens elke wijziging of doorhaling van de gegevens worden medegedeeld aan het ondernemingsloket naar keuze, met aanduiding van de datum waarop de wijziging of doorhaling in voege treedt. De mededeling dient te gebeuren volgens dezelfde procedure als bij de aanvraag van een inschrijving.

Voor elke aanvraag, wijziging of doorhaling dient een inschrijvingsrecht door de vereniging van mede-eigenaars te worden betaald. Dat bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

## **29.2 Takenpakket van de syndicus**

Ongeacht de bevoegdheid die hem door het reglement van mede-eigendom wordt toegekend, heeft de syndicus tot opdracht:

1. de beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen, uit te voeren en te laten uitvoeren;
2. alle bewarende maatregelen te treffen en alle daden van voorlopig beheer te stellen;
3. het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars te beheren; het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal. Dit vermogen moet op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor het werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geplaatst;
4. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken, te vertegenwoordigen; Behoudens andersluidende bepalingen in de wet, wordt aangetekende briefwisseling, op straffe van nietigheid, geadresseerd aan de woonplaats, of bij ontstentenis daarvan, aan de verblijfplaats of de maatschappelijk zetel van de syndicus en aan de zetel van de vereniging van mede-eigenaars.
5. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94 § 2 Boek 3 BW, over te leggen binnen dertig dagen te rekenen van het verzoek van de notaris;
6. aan elke persoon, die het gebouw bewoont krachtens een persoonlijk of zakelijk recht, maar die in de algemene vergadering geen stemrecht heeft, de datum van de vergaderingen mede te delen om hem in staat te stellen schriftelijk zijn vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten te formuleren. Deze zullen als zodanig aan de vergadering worden medegedeeld. De mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
7. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering te overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is;
8. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt, alsook het bewijs van die verzekering te leveren; in geval van een mandaat om niet, wordt die verzekering aangegaan op kosten van de vereniging van mede-eigenaars;
9. het de mede-eigenaars mogelijk maken inzage te nemen van alle niet private documenten of gegevens over de mede-eigendom;

10. desgevallend, het postinterventie-dossier te bewaren op de wijze die door de Koning is vastgesteld;
11. ten behoeve van de in artikel 3.88 § 1, 1°, d) Boek 3 BW, bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek vanaf € 5.000 €;
12. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
13. de algemene vergadering vooraf om toestemming te verzoeken voor alle overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus, diens aangestelden, naaste familieleden, bloedverwanten of aanverwanten tot en met de derde graad, dan wel die van zijn of haar echtgeno(o)t(e) tot in dezelfde graad; hetzelfde geldt voor de overeenkomsten tussen de vereniging van mede-eigenaars en een onderneming waarvan de hierboven vermelde personen eigenaar zijn of in het kapitaal waarvan ze een aandeel bezitten, een onderneming waarin zij directiefuncties of toezichthoudende functies bekleden, dan wel een onderneming waarbij zij als loontrekkende in dienst zijn of waarin zij zijn aangesteld; indien de syndicus een rechtspersoon is, mag hij, zonder daartoe specifiek te zijn gemachtigd bij wege van een beslissing van de algemene vergadering, geen overeenkomst voor rekening van de vereniging van mede-eigenaars sluiten met een onderneming die direct of indirect een aandeel bezit in zijn kapitaal;
14. de lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering, en de mede-eigenaars op hun eerste verzoek en de notaris indien hij de syndicus hiertoe verzoekt in het kader van de overschrijving van akten die overeenkomstig artikel 1, eerste lid, van de hypotheekwet van 16 december 1851 op het bevoegde kantoor van de algemene administratie van de patrimoniumdocumentatie worden overgeschreven, de naam, het adres, de gedeelten en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
15. de boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige -en gedetailleerde wijze, volgens het door de Koning op te stellen minimum genormaliseerd rekeningstelsel. Elke mede-eigendom die met uitzondering van de kelders, de garages en de parkeerplaatsen minder dan twintig kavels omvat mag een vereenvoudigde boekhouding voeren die ten minste een weerspiegeling is van de ontvangsten en uitgaven, van de toestand van de kasmiddelen, alsook van de mutaties van beschikbare middelen in contant geld of op de rekeningen, van het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal bedoeld in artikel 3.94 § 5, tweede en derde lid Boek 3 BW, van de schuldvorderingen en de schulden van de mede-eigenaars.
16. de begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw, alsook een begrotingsraming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten; 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 begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer; hij kan zijn bevoegdheid niet overdragen dan met de toestemming van de algemene vergadering en slechts voor een beperkte duur of voor welomschreven doeleinden.

### **29.3 Voortijdige beëindiging van de overeenkomst met de syndicus**

De Algemene Vergadering kan de syndicus te allen tijde ontslaan mits in achtneming van het syndicuscontract. De vereniging van mede-eigenaars mag de syndicus in principe kosteloos, zonder opgave van enige reden en zonder opzegtermijn ontslaan, behoudens afwijkend beding in het syndicuscontract.

### **29.4 Verplichtingen van de syndicus bij het einde van zijn opdracht**

Indien het mandaat als syndicus op om het even welke wijze een einde heeft genomen, zal hij binnen een termijn van dertig dagen na de beëindiging van zijn mandaat het volledige dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering overhandigen, met inbegrip van de boekhouding en de activa die hij beheerde, van elk schadegeval, van een historiek van de rekening waarop de schadegevallen zijn vereffend, alsmede van de stukken die de bestemming bewijzen welke werd gegeven aan elke som die niet op de financiële rekeningen van de mede-eigendom terug te vinden is.

### **29.5 Onverenigbaarheden**

Binnen eenzelfde vereniging van mede-eigenaars mag een syndicus niet tegelijkertijd lid van de raad van mede-eigendom of commissaris van de rekeningen zijn.

## **C. Regels m.b.t. de commissaris van de rekeningen**

### **ARTIKEL 30. COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN**

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, belast met de controle van de rekeningen en de boekhouding van de vereniging. De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit aan de algemene vergadering.

Bevoegdheden en werkingsregels :

1. Omschrijving van de verplichtingen/opdracht van de commissaris:
  - Jaarlijks zal de commissaris van de rekeningen zich, op afspraak, kunnen aanbieden op het kantoor van de syndicus om alle boekhoudkundige stukken (facturen, kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) in te kijken of de syndicus kan mits bekomen akkoord van de commissaris, jaarlijks alle boekhoudkundige stukken (facturen,

kostennota's, bankafschriften, boekhoudkundige documenten, ...) via digitale weg ter beschikking stellen aan de commissaris van de rekeningen.

- Bij vragen of onduidelijkheden kan de commissaris eventuele ontbrekende informatie of verduidelijkingen opvragen bij de syndicus, die er zich toe engageert om op korte termijn (minstens voor de algemene vergadering waarop de rekeningen ter goedkeuring voorgelegd worden) de noodzakelijke inlichtingen aan de commissaris te bezorgen. De commissaris van de rekeningen maakt een schriftelijk verslag op over zijn vaststellingen en brengt hierover, zo noodzakelijk, mondeling verslag uit aan de mede-eigenaars tijdens de algemene vergadering.
2. Het betreft een niet-bezoldigde functie, onder voorbehoud van terugbetaling van eventuele gemaakte kosten.
  3. Cumul is mogelijk met deze van lid van de raad van mede-eigendom.

---

**ARTIKEL 31. RAAD VAN MEDE-EIGENDOM**

In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt verplicht door de algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering met een volstreekte meerderheid van de stemmen beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom.

Werkingsregels:

1. Het aantal leden van de raad van mede-eigendom is niet bepaald.
2. Verkiezingsmodaliteiten van de leden van de raad van mede-eigendom (procedure kandidaatstelling en verkiezingswijze): De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.
3. Het betreft een niet-bezoldigd mandaat.
4. Taken en verslaggeving: Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.
5. Voor de werking van de Raad van Mede-Eigendom wordt er een onkostenvergoeding voorzien van max. 500 euro. De onkosten dienen bewezen te worden dmv facturen of kassatickets (AV 16/10/2025).

---

**ARTIKEL 32. INZAGEMOGELIJKHEID VAN DE MEDE-EIGENAARS**

De syndicus moet de mogelijkheid creëren voor alle mede-eigenaars om inzage te nemen van alle nietprivate documenten of gegevens over de mede-eigendom.

Het ter beschikking stellen van de documenten zal gebeuren op de zetel van de vereniging van mede-eigenaars of op de plaats waar de syndicus is gevestigd.

Om organisatorische redenen dient de mede-eigenaar hiertoe voorafgaand een afspraak te maken met de syndicus of dossierbeheerder.

Heel wat informatie wordt ook via digitale weg / online platform ter beschikking gesteld. In dit laatste geval bekomt de mede-eigenaar op eenvoudig verzoek de noodzakelijke inloggegevens om hiertoe toegang te krijgen. Website syndicus : [www.delbecque.immo](http://www.delbecque.immo)

## DEEL 3 - PRIVACYBELEID VME

### 1.

Dit privacy beleid legt uit hoe de VME omgaat met de persoonsgegevens van de mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen (hierna de Persoonsgegevens).

De vereniging van mede-eigenaars conformeert zich hiermee aan (i) de Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') (ii) de wet betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens van 30 juli 2018 en (iii) de adviezen en aanbevelingen van de Belgische Gegevensbeschermingsautoriteit.

### 2.

De vereniging van mede-eigenaars verwerkt uitsluitend Persoonsgegevens die haar door de mede-eigenaars (en/of huurders) zijn meegedeeld.

### 3.

De Persoonsgegevens worden door de vereniging van mede-eigenaars verwerkt voor het beheer van de gemene delen (waaronder de oproeping voor de algemene vergadering), alsook om dringende interventies van derden in het belang van VME, de mede-eigenaars en/of huurders mogelijk te maken. De grondslag voor deze verwerking is gebaseerd op de bepalingen inzake mede-eigendom in het Burgerlijk Wetboek (onder meer de artikelen 3.87 § 2 en § 3, 3.89 § 5, 6°, 9° en 14, en 3.93 § 2 Boek 3 BW).

Een aanvullende grondslag voor deze verwerking is de toestemming van de mede-eigenaars (door de goedkeuring van het reglement van interne orde) als van de huurders (door het goedkeuren van het huurcontract waarin verwezen wordt naar het reglement van interne orde).

### 4.

De Persoonsgegevens worden meegedeeld aan de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars. De Persoonsgegevens worden tevens meegedeeld aan derden in geval dringende interventies nodig zijn in het belang van de VME, de mede-eigenaars en/of huurders.

### 5.

De Persoonsgegevens worden bewaard gedurende de periode van mede-eigendom en/of huur, en tot 10 jaar nadat de mede-eigendom en/of huur een einde genomen heeft.

### 6.

De VME verbindt er zich toe om de vertrouwelijkheid van de Persoonsgegevens te behouden en veiligheidsmaatregelen te nemen om elk eventueel verlies, misbruik of elke vervalsing van de Persoonsgegevens te voorkomen.

### 7.

Elke mede-eigenaar en/of huurder kan steeds inzake krijgen bij de vereniging van mede-eigenaars in de Persoonsgegevens die hem aanbelangen. Onjuiste gegevens worden op eerste verzoek door de vereniging van mede-eigenaars verbeterd.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om bepaalde Persoonsgegevens die door de vereniging van mede-eigenaars uitsluitend op basis van toestemming worden verwerkt (bij gebreke aan een wettelijke grondslag) te wissen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft tevens het recht om de verwerking van bepaalde Persoonsgegevens te beperken, of bezwaar te maken tegen bepaalde verwerkingen.

Elke mede-eigenaar en/of huurder heeft het recht om zijn Persoonsgegevens te verkrijgen of om ze over te dragen aan een nieuwe vereniging van mede-eigenaars.

#### **8.**

Bij vragen of bemerkingen omtrent het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan contact met de vereniging van mede-eigenaars worden opgenomen op het volgende e-mailadres: [fosterparkbrugge@gmail.com](mailto:fosterparkbrugge@gmail.com). Bij klachten over het privacybeleid van de vereniging van mede-eigenaars, kan de Gegevensbeschermingsautoriteit ([www.gegevensbeschermingsautoriteit.be](http://www.gegevensbeschermingsautoriteit.be)) worden gecontacteerd.