

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS**

Ondernemingsnummer: BE0768704313

VME Brug 4

Borsbeeksebrug 1

2600 Antwerpen

**T.A.V.**

Marion Jallot

**Verslag Algemene vergadering van VME Brug 4 op 30/04/2025 om 12:00u te Malle****01 Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten**

De syndicus stelt vast dat meer dan de helft van de eigenaars alsook eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan geldig starten.

**OFWEL**

De syndicus stelt vast dat onvoldoende eigenaars of eenheden aanwezig of geldig vertegenwoordigd zijn op de vergadering. De vergadering kan niet geldig starten. Er zal een hernieuwde vergadering worden georganiseerd ten vroegste binnen 15 kalenderdagen.

Optie 1: Er wordt mondeling gestemd, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Optie 2: Er wordt gestemd met een stemformulier, conform de gewichten der eigenaars volgens de eenheden in de basisakte.

Aandelen: 10000/10000 - 100%

Eigenaars: 5/5 - 100%

**02 Verkiezing voorzitter en secretaris (50% + 1)**

De VME is verplicht om uit haar schoot een voorzitter te kiezen. De VME kiest uit haar schoot als voorzitter [aanvullen]. Er zijn wel/geen andere kandidaten. [aanvullen] wordt verkozen tot secretaris.

TIP: meestal wordt de syndicus, die ook de notulen opstelt, verkozen als secretaris

**03 Financieel****03.01 Bespreking inkomsten en uitgaven afgesloten boekjaar**

De syndicus/rekencommissaris overloopt de afrekening met de facturenlijst, de individuele afrekening en de balans.

De meerderheid van de kosten gaan over recurrente leveringen aan de VME.

Bijzondere opmerkingen:

**03.02 Verslag en controle van de rekeningen door de rekencommissaris**

De rekencommissaris brengt verslag uit van de uitgevoerde controle. Alle stukken werden ter inzage aangeboden, en de commissaris adviseert "[wel/geen] goedkeuring van de afrekening zonder voorbehoud

Bijzondere opmerkingen:

### **03.03 Goedkeuring van de afrekening en balans (50% + 1)**

Er wordt gestemd over de goedkeuring van de afrekening en de balans.

### **03.04 Kostenraming nieuw boekjaar (50% + 1)**

De syndicus licht de kostenraming, en de dus de provisie van het nieuwe (vaak al lopende) boekjaar toe. Kosten afgelopen boekjaar: ... €

Waarvan uitzonderlijke/eenmalige: ... €

Huidige provisie ter beschikking: ... € per maand/kwartaal, zijnde ... € per jaar

Dit is wel/niet voldoende voor de werkelijke kosten. Voorstel nieuwe provisies: hetzelfde bedrag behouden, of verhogen met ... € per maand/kwartaal, en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering.

Het correcte bedrag met overschrijvingsformulier wordt u toegestuurd.

Bij maandelijkse voorschotten is volgende regeling van toepassing: de bijdrage dient spontaan overgemaakt te worden op rekening van de gemeenschap met vermelding van de gestructureerde mededeling. Best geeft u een bestendige opdracht aan uw bankinstelling om rappelkosten te vermijden gezien geen overschrijvingsformulieren worden verzonden, dit gebeurt slechts eenmaal per jaar nl. bij opsturen van het verslag.

### **03.05 Permanent werkkapitaal (startkapitaal) (50% + 1)**

Hiermee wordt bedoeld het 'startkapitaal'. Dit bedrag dient als een buffer op de zichtrekening om schommelingen in de uitgaven op te vangen, en is een aparte balanspost. Best is dat deze buffer overeenstemt met een bedrag gelijk aan twee of drie maanden voorschotten.

Het bedrag van het 'startkapitaal' is .....

D.i. voldoende en dient niet te worden aangepast.

**OF**

Dit moet worden verhoogd...

### **03.06 Reservefonds (50% + 1)**

Het bestaande reservefonds op datum van de voorgelegde balans bedraagt: ... €. (Hiervan is ... € gereserveerd voor .....)

Ter informatie deelt de syndicus mee dat vanaf 1.1.2019 de VME verplicht is jaarlijks een bedrag te sparen dat minimaal overeenstemt met 5% van het totaal der gewone uitgaven van het afgesloten boekjaar en dit vanaf het 5e jaar na voorlopige oplevering van de gemene delen. Enkel wanneer 4/5e van de aandelen niet akkoord is om deze 5% aan te leggen, kan hiervan afgeweken worden.

Over de grootte van het bedrag moet gestemd worden met een gewone meerderheid.

Optie 1: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen met een bedrag van ... € per maand/per kwartaal en dit tot andersluidende beslissing van een (bijzondere) algemene vergadering

Optie 2: Er wordt voorgesteld om voor het reservefonds te sparen in ... termijnen, met vervaldag ... en.... en....

Optie 3: Er wordt voorgesteld om de reserves niet verder uit te breiden

Het aantal aandelen waarop de bijdrage verdeeld wordt, is .....

### **Resultaat stemming punt 03.06: VOOR**

Voor: 7489/10000 aandelen

Tegen: 2511/10000 aandelen

Namen tegen:

### **03.07 Achterstallige betalingen en juridische procedures**

Er zijn wel/geen procedures lopende jegens achterstallige mede-eigenaars.

Er zijn wel/geen procedures lopende jegens leveranciers of derden, nl. [aanvullen]

Er werden in het afgelopen boekjaar gelden ontvangen van [aanvullen]

(indien van toepassing) Herinneringskosten worden conform het contract aangerekend door de syndicus....

(indien van toepassing) Volgens de statuten is er een intrest te betalen van ....

### **03.08 Bedrag mededinging (2/3)**

De VME kan een bedrag instellen dat geldt als grens contracten en opdrachten te gunnen maar pas na aanvragen van meerdere offertes.

Dit bedrag is .... EURO.

Hierover wordt gestemd met 2/3e meerderheid, anders wordt zo'n bedrag niet ingesteld.

Dit is niet verplicht.

### **Resultaat stemming punt 03.08: TEGEN**

Voor: 4894/10000 aandelen

Tegen: 5106/10000 aandelen

Namen tegen: , ,

### **04 Verkiezingen en mandaten (50% + 1)**

#### **Resultaat stemming punt 04: TEGEN**

### **04.01 Kwijting aan syndicus, raad en commissaris (50% + 1)**

Er wordt gestemd over het geven van kwijting voor de voorbije periode.

TIP: er kan ook afzonderlijk gestemd worden over de kwijting van syndicus, raad van mede-eigendom (als die er is) en de rekencommissaris.

Maak dan afzonderlijke agendapunten aan.

#### **Resultaat stemming punt 04.01: TEGEN**

### **04.02 Bevestiging / verlenging mandaat van de syndicus (50% + 1)**

Het mandaat van de syndicus..... wordt bevestigd / verlengd met .... maanden.

TIP: het mandaat van de syndicus mag niet langer zijn dan 36 maanden.

#### **04.03 Aanstelling rekencommissaris (50% + 1)**

De taak van de rekencommissaris bestaat erin om de rekeningen van de gemeenschap in te kijken en kennis te nemen van de boekhoudkundige stukken van de gemeenschap die de syndicus voor die gemeenschap bewaart en bijwerkt. Dit kan ook een niet mede-eigenaar zijn.

De commissaris brengt van zijn controle een kort verslag uit op de vergadering, waarbij hij eventuele opmerkingen aan de vergadering meedeelt. Dit wordt opgenomen in de notulen. Hij kan vervolgens advies verstrekken om de afrekening en de balans al dan niet goed te keuren.

De VME verkiest als commissaris ...

Dit kan ook een college van commissarissen zijn (meerdere personen)

#### **04.04 Verkiezing raad van mede-eigendom (50% + 1)**

Kandidaten eigenaars: .....

#### **05 Evaluatie leveringscontracten**

De gebruikelijke leveranciers van de gemeenschap zijn:

- Aardgas:
- Elektriciteit:
- Makelaar:
- Water:
- Verwarmingsopname:
- Chauffagist:
- Liftonderhoud:
- Liftcontrole
- Schoonmaak:
- Klusdienst:
- ...

Er worden volgende opmerkingen gemaakt over de leveranciers:

### **05.01 Verzekeringen**

De VME heeft een brandverzekering bij maatschappij...

De syndicus heeft een aansprakelijkheidsverzekering bij maatschappij...

De andere verzekeringen van de VME zijn:

BA gebouw

BA rekencommissaris en raad

Rechtsbijstand

Arbeidsongevallen

...

TIP: indien de VME meer informatie of offertes wenst, kan ze terecht bij de partners Syndicusonline.

### **06 Toestand en onderhoud van de gemene delen**

Er worden mbt de toestand en het onderhoud van de gemene delen volgende zaken opgemerkt en besproken:

### **07 Geplande en/of goed te keuren werken (2/3)**

Er zijn volgende werken goed te plannen of goed te keuren:

#### **07.01 Liftinstallatie (50% + 1)**

De liftinstallatie die dateert van ....., dient aangepast te worden aan het betreffend KB op de modernisering van liftinstallaties voor datum .....

De syndicus vraagt offertes op/legt offertes voor ter goedkeuring.

#### **07.02 Keuring elektriciteit gemene delen (50% + 1)**

#### **07.03 Vernieuwing technologische infrastructuur door nutsoperatoren (2/3)**

I.h.k.v. een technologische vernieuwingsoperatie zijn erkende nutsoperatoren (zoals Proximus) van start gegaan met het aanleggen van een glasvezelnetwerk in België. Men noemt dit een 'TSA-dossier'.

Onder dekking van de wet op de mede-eigendom, hebben erkende nutsoperatoren het wettelijk en kosteloze recht om dergelijke infrastructuur in of op de gemene delen aan te leggen. De VME mag hiervan geen financiële lasten dragen. De vormvereisten hiervoor staan eveneens beschreven in de wet.

Volgens de wet is de operator verplicht zijn aanvraag aangetekend aan de VME (lees: de syndicus) te richten, die op zijn beurt 2 maanden tijd heeft om aan te duiden dat er een rechtmatig belang bestaat om verzet aan te tekenen tegen de werken. Dit kan enkel indien er ofwel reeds dergelijke infrastructuur bestaat, ofwel belangrijke schade wordt aangebracht op vlak van uitzicht, gebruik, hygiëne of veiligheid van het gebouw of de gemene delen, ofwel het voorstel niet resulteert in een optimalisatie van de infrastructuur dan wel de lasten der mede-eigenaars verzwaaert.

In feite gaat het dus om een kosteloze aanleg van nieuwe infrastructuur, waarbij de VME wordt gevrijwaard van kosten en lasten.

Voor zover de VME hiertegen geen bezwaar heeft wat betreft de reeds voorgestelde TSA dan wel betreffende eventuele toekomstige voorstellen van nutsoperatoren, zal de syndicus geen verzet aantekenen tegen de voorgestelde werken, behoudens in het geval

Hierover wordt gestemd:

## **08 Toelichtingen wetgeving en/of reglementering**

### **08.01 Coördinatie van de statuten (50% + 1)**

De syndicus licht toe dat de statuten van het gebouw moeten aangepast worden aan de nieuwe gecoördineerde wet op de mede-eigendom en dat daarvoor de uiterlijkste datum 01/09/2014 was.

De VME heeft wel/geen gecoördineerde statuten.

Dit zal worden uitgevoerd door...

### **08.02 Status bodem**

In sommige gevallen dienen VME's een onderzoek te voeren naar eventuele verontreiniging van de grond.

### **08.03 Asbestinventaris (50% + 1)**

Een asbestinventaris is een rapport dat wordt opgesteld door een geattesteerde firma waaruit na staalnames blijkt of en waar in het gebouw asbesthoudend materiaal aanwezig is, en op welke manier hiermee moet omgegaan worden. Meestal wordt asbesthoudend materiaal gevonden in bv. oud isolatiemateriaal of mastiek, maar zijn de risico's verwaarloosbaar. De inventaris bevat ook een beleidsplan waaruit meestal blijkt dat pas wanneer aan dat materiaal gewerkt wordt zoals bij een renovatie of vernieuwing, dit op een deskundige manier moet verwijderd worden.

Werkgevers dienen over een asbestinventaris te beschikken indien er werknemers worden tewerkgesteld door het gebouw zoals een conciërge, poets -of kluspersoneel.

De eigenaars stemmen over zo'n inventaris wel/niet te laten uitvoeren, door firma....

Sinds eind maart 2019 is er een decreet goedgekeurd door het Vlaams Parlement over de invoering van het asbestinventarisattest. Hiervoor was dit dus enkel een verplichting voor werkgevers, meer bepaald voor ruimtes waarin werknemers aanwezig zijn. Door dit decreet moet iedereen die hun woning die voor 2001 gebouwd is en wil verkopen zo'n attest laten samenstellen. Het is de taak van de notaris om ervoor te zorgen dat dit attest mee afgeleverd wordt bij het tekenen van de verkoopakte. Voor de actuele regels (wat moet deeltmaken van een woningpas) kan je info vinden op <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/woningpas>.

### **08.04 Rookmelders in technische ruimtes en vanaf 1.1.2020 in alle appartementen (50% + 1)**

In Vlaanderen moeten sinds 8 mei 2009 rookmelders aanwezig zijn in alle nieuwe woningen en alle woningen waaraan renovatiewerken worden uitgevoerd waarvoor een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Sinds 1 januari 2013 moeten rookmelders ook verplicht geplaatst worden in huurwoningen waarvoor een nieuwe huurovereenkomst wordt afgesloten en die hoofdzakelijk bestemd zijn voor de huisvesting van een gezin of een alleenstaande. Voor alle huurovereenkomsten afgesloten na 31 december 2012 moet het bewijs dat de rookmelders effectief en correct geplaatst is aan het huurcontract worden gehecht.

Voor op 31 december 2012 lopende woninghuurovereenkomsten gaat de verplichting in per 1 januari 2016 (indien de woning gebouwd is vóór 1945) of per 1 januari 2019 (indien de woning gebouwd is vanaf 1945). De verhuurder is aansprakelijk voor de aankoop- en installatiekosten van de rookmelder, de huurder voor het onderhoud en de vervangingskosten na afloop van de door de fabrikant vermelde levensduur van de batterij.

Het decreet van 1 juni 2012 heeft de plaatsing van minimaal één optische rookmelder op elke bouwlaag van een woning verplicht gemaakt.

Het rookmeldersdecreet legt geen verplichting op tot het plaatsen van rookmelders in de gemeenschappelijke delen (gangen, traphal,...) van een appartementsgebouw.

Enkel voor een gemeenschappelijke zolder of kelder waar een technische installatie staat, geldt wel een rookmeldersverplichting. De term "technische installatie" wordt zo ruim mogelijk ingevuld (dus o.a. CV ketel, elektrisch verdeeldbord, gaskraan, ventilatie-unit, liftmechaniek,... - deze opsomming is niet exhaustief).

Er geldt wel een rookmeldersverplichting voor alle huurwoningen die gebruikt worden als hoofdverblijfplaats in het Vlaamse Gewest, binnen in de woning. Voor woningen die door de eigenaar zelf worden bewoond, zal de rookmeldersverplichting van toepassing zijn vanaf 1 januari 2020.

Daarbij moet minstens één optische rookmelder aanwezig zijn per bouwlaag binnen in een woning. Deze rookmelders worden best geplaatst op een centrale plaats binnen in de woning. Bij een appartement is de inkomhal binnen in het appartement een geschikte locatie.

Kelders en zolders die van binnen in de woning toegankelijk zijn en kunnen gebruikt worden, worden ook beschouwd als een extra bouwlaag (dit is van toepassing bij eengezinswoningen). Bij appartementen zal er dus minstens één rookmelder moeten aanwezig zijn, tenzij het om een duplex-appartement gaat, dan zijn er minstens twee rookmelders nodig.

#### **Te nemen beslissingen:**

Minimaal zal de syndicus dus in de gemene technische ruimtes rookmelders laten plaatsen OF dan wel kiezen de eigenaars ervoor om dit te doen in eigen beheer.

Verder wordt aan de VME voorgelegd of zij ook melders wensen te plaatsen in de overige gemene delen zoals de gangen.

#### **08.05 Energieprestatiecertificaat (EPC) van de gemeenschappelijke delen (50% + 1)**

##### **Verplicht in 2022: EPC voor gemeenschappelijke delen appartementsgebouw.**

Vanaf 1.1.2022 moeten alle appartementsgebouwen in Vlaanderen beschikken over een energieprestatiecertificaat van de gemeenschappelijke delen. Deze verplichting geldt altijd, ook als je je appartement niet verkoopt of verhuurt.

Deze verplichting geldt voor alle gebouwen, maar er is een uitzonderingsregel als de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd vanaf 01.01.2012. Bv. een gebouw waarvoor de stedenbouwkundige vergunning werd afgeleverd op 01.01.2014 (de datum van oplevering of bewoning is niet relevant) dient een EPC+ attest te hebben vanaf 01.01.2024.

##### **Overgangsperiode van 2 jaar.**

Het Vlaams energieagentschap meldt dat de Vlaamse overheid een overgangsperiode voorziet van 2 jaar om het EPC van de gemeenschappelijke delen aan te vragen. Die tijd is nodig: energiedeskundigen maken momenteel ongeveer 10.000 EPC's per maand op. Dat tempo moet nu omhoog met nog eens gemiddeld 5000 EPC's per maand. Je kan dit EPC dus best zo spoedig mogelijk aanvragen. Dit kan vanaf begin 2020, vanaf 2022 is het verplicht.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen geeft je informatie over de collectieve installaties in je appartementsgebouw, maar ook over het dak, de buitenmuren, vloeren, wanden en nog veel meer.

Dankzij de aanbevelingen uit het renovatiestappenplan kan de Vereniging Van Mede-Eigenaars het gebouw gericht renoveren. Met de gegevens uit het EPC van de gemeenschappelijke delen kan de energiedeskundige ook het EPC van je eigen appartement sneller opmaken.

## Ook Niet-Residentiële Gebouwen.

Vanaf 2020 moeten ook kleine niet-residentiële eenheden met een oppervlakte van maximaal 500m<sup>2</sup> over een EPC beschikken bij verkoop of verhuur. Denk maar aan dokterspraktijken, cafés of kleine winkels.

Deze gebouwen zijn vaak verbonden met een residentiële bestemming en zijn ermee vergelijkbaar op vlak van gebouwschil en isolatie. De eenheden mogen geen deel uitmaken van een groot niet-residentieel complex tot 1000 m<sup>2</sup>, zoals een winkelcentrum.

## Sedert mei 2021: uitstelregeling voor kleinere gebouwen

De minister van Energie heeft deze timing einde mei 2021 bijgestuurd. Er komt een fasering in functie van de grootte van het appartementsgebouw. Voor de grootste appartementsgebouwen (minstens 15 wooneenheden) blijft de verplichting van kracht tegen 1 januari 2022. Voor kleinere gebouwen wordt de planning bijgestuurd (principiële beslissing Vlaamse Regering van 07.05.2021) :

15 of meer wooneenheden: verplicht tegen 1 januari 2022;

5 tot en met 14 wooneenheden: verplicht tegen 1 januari 2023;

2 tot en met 4 wooneenheden: verplicht tegen 1 januari 2024.

Let op! Ook gebouweenheden, zoals een dokterspraktijk, een winkelruimte e.d., tellen mee als een eenheid.

## Actie

De eigenaars stemmen over de uitvoering van het EPC attest door firma.....

## 08.06 CV audit (50% + 1)

### Verplichte verwarmingsaudit voor cv-installatie die ouder is dan 5 jaar

Een verwarmingsaudit is een grondig onderzoek van uw verwarmingsinstallatie, waarbij gekeken wordt naar het rendement ervan. Ook wordt onderzocht of de grootte van de ketel past bij de verwarmingsbehoeften van het gebouw.

De Vereniging van Mede-) eigenaar(s) van een centraal stooktoestel (centrale verwarming) is verplicht om regelmatig een verwarmingsaudit te laten uitvoeren als dat centraal stooktoestel:

- ouder is dan 5 jaar en
- een vermogen heeft van 20 kilowatt (kW) of meer.

Er wordt verder een onderscheid gemaakt tussen installaties op aardgas of gasolie:

- Frequentie voor aardgasinstallaties: Van 20-100kw: 5 jaarlijks, +100 kw: 4 jaarlijks
- Frequentie voor gasolie installaties: +20 kw: 5 jaarlijks

Na de verwarmingsaudit krijgt de eigenaar/verhuurder een auditrapport van de technicus.

In het rapport staan adviezen over het rendement van de installatie en de mogelijkheden om de prestaties van uw installatie te verbeteren. U komt ook te weten hoeveel u kunt besparen als u uw oude ketel laat vervangen door een modern, zuinig centraal stooktoestel of door andere aanpassingen. Aan de adviezen zijn geen verplichtingen verbonden.

Er wordt gestemd over het uitvoeren van deze audit door firma...

De resultaten van de audit zullen gepubliceerd worden op het forum, en de offertes volgend uit de adviezen uit de audit, zullen voorgesteld worden op een (volgende) algemene vergadering.

### Wetgeving

- Meer informatie op <https://www.vlaanderen.be/verplichte-verwarmingsaudit-voor-cv-installatie-die-ouder-is-dan-5-jaar>.

### 08.07 Aanpassingen wet mede-eigendom vanaf 1.1.2019

Opsomming van de belangrijkste wijzigingen sinds 2019:

1. De meerderheden binnen de algemene vergadering versoepeld zodat bij belangrijke werken, die het gewone onderhoud overstijgen, de 3/4de meerderheid teruggebracht wordt naar een 2/3de meerderheid.
2. De aanstelling van een voorlopig bewindvoerder wordt mogelijk onder voorwaarden. De voorlopig bewindvoerder treedt op als de mede-eigendom bv. in grote financiële moeilijkheden verkeert, of wanneer het gebouw zich in een slechte staat bevindt en de algemene vergadering deze toestand negeert.
3. De Vereniging van Mede-eigenaars (VME) wordt een bevoorrecht schuldeiser; Ze krijgen een voorrecht op de kavel van de verzuimende mede-eigenaar, beperkt tot de bijdragen van 2 boekjaren.
4. De mede-eigenaars zullen stemmen naargelang hun bijdrage in de kosten.
5. De verplichte opstelling van een reglement van inwendige orde.
6. Het is nu ook mogelijk om vergaderingen 'vanop afstand' te volgen i.p.v. fysiek aanwezig te zijn op een vergadering.

### 08.08 Opstellen reglement van inwendige orde (50% + 1)

Sedert 1.1.2019 is elke VME verplicht een reglement van inwendige orde op te stellen.

Er zijn drie punten die in het Algemeen Reglement van Mede-eigendom stonden die nu in het Reglement van Interne Orde komen:

1. de wijze van oproeping op algemene vergaderingen;
2. de wijze van benoeming van de syndicus met de omvang van zijn bevoegdheden, de duur en de modaliteiten rond de hernieuwing van zijn mandaat;
3. de jaarlijkse periode van 15 dagen waarbinnen de gewone algemene vergadering gehouden wordt.

Het feit dat deze drie punten zich in het Reglement van Interne Orde bevinden, laat de syndicus toe om dit Reglement te actualiseren.

Er wordt opdracht gegeven aan.... om het reglement interne op te stellen / te actualiseren.

### 08.09 Bespreking en stemming reglement interne orde (50% + 1)

Zoals door de wetgever voorzien, is per 01.01.2019 het reglement van interne orde geen facultatief document meer: elke vereniging van mede-eigenaars (VME) dient over dergelijke tekst te beschikken.

Het vernieuwde reglement van interne orde aan, opgesteld volgens de regels in de aangepaste wet op de mede-eigendom die van kracht zijn sedert 01.01.2019, werd opgeleverd.

Dit document bestaat uit 3 delen:

Deel 1 bevat regels inzake de leefbaarheid van het gebouw. Dit deel is in feite bedoeld om bestaande leefregels op punt te stellen of nieuwe leefregels toe te voegen, zodat de bewoning voor iedereen zo aangenaam mogelijk wordt gemaakt. Het zijn deze regels die nuttig en nodig zijn om aan huurders over te maken. Dit gedeelte moet voor zover het wijzigingen bevat van bestaande regels in het reglement van mede-eigendom of interne orde of nieuwe regels invoert, wel goedgekeurd worden door de algemene vergadering met een gewone meerderheid (50%+1). Bij de opstelling van deze tekst werd rekening gehouden met de reeds geldende voorschriften uit het reglement van mede-eigendom of een eventueel reeds bestaand reglement van orde. Dit gedeelte dient goedgekeurd te worden door de eerstkomende algemene vergadering.

Het reglement van interne orde is een dynamisch document, d.w.z. dat de regels jaar na jaar mits goedkeuring van een algemene vergadering met gewone meerderheid (50%+1) kunnen veranderd worden. Mocht het reglement op de komende vergadering niet in zijn geheel voor iedereen aanvaardbaar zijn, hoeft dit dus geen probleem te zijn: regels die vandaag worden goedgekeurd, kunnen volgend jaar wijzigen, aangepast of afgeschaft worden. Nieuwe regels kunnen en moeten telkens aan het reglement toegevoegd worden.

**Er werden hierop volgende opmerkingen ontvangen:**

Deze aanpassingen zullen worden opgenomen in de tekst.

**Deze aanpassingen zullen voorgelegd worden op de volgende algemene vergadering:**

Voor het overige wordt deel 1 aangenomen.

Deel 2 bevat de verplicht toe te voegen wettelijke bepalingen. Dankzij de opstelling van deel 2 is uw VME nu in orde met de bestaande wetgeving. De wet is van openbare orde en dwingend recht en dit gedeelte behoeft in feite geen goedkeuring van de algemene vergadering.

Deel 3 bevat tenslotte de actuele contractuele bepalingen tussen Solvio en de VME in gevolge het bestaande syndicuscontract en/of de beslissingen van de algemene vergaderingen van de laatste jaren. De toevoeging van dit deel is eveneens een rechtstreeks gevolg van de nieuwe wettelijke bepalingen en beoogt een duidelijk overzicht te verstrekken van welke prestaties de syndicus eventueel uitvoert die niet tot het normaal en alledaags beheer van een gebouw behoren.

Behoudens de opmerkingen op deel 1 wordt het reglement in zijn geheel aangenomen.

**08.10 AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming / GDPR) (50% + 1)**

Ook in het kader van de mede-eigendom dient de AVG (Algemene Verordening Gegevensbescherming of beter bekend als de GDPR = General Data Protection Regulation) te worden nageleefd. De syndicus van een VME moet bepaalde taken uitvoeren die noodzakelijkerwijs leiden tot een verwerking van persoonsgegevens. Deze taken worden echter vervuld in naam en voor rekening van de VME (obv de wet, het reglement van mede-eigendom of ter uitvoering van een beslissing van de AV).

Hieruit volgt dat de VME als verwerkingsverantwoordelijke moet worden gezien voor alle verwerkingen die door haar organen ten behoeve van haar gebeuren. Dit impliceert dat de VME dient te voldoen aan de verplichtingen van de verwerkingsverantwoordelijke zoals omschreven in de GDPR.

Er wordt gestemd om de nodige wettelijke documenten in orde te laten brengen door....

**08.11 Ondernemingsnummer van de VME**

Het ondernemingsnummer van de VME is KBO .....

Indien de VME nog geen KBO nummer heeft, kan ze dit aanvragen via het platform Syndicusonline.

Dit is een wettelijke verplichting.

**09 Diversen**

## **10 Opstelling van de notulen, ondertekenen door de nog aanwezige eigenaars**

De syndicus overliep het verslag en legt het verslag van de vergadering (al dan niet digitaal) ter ondertekening voor aan de nog aanwezige mede-eigenaars op het einde van de vergadering.

Minstens de secretaris en de voorzitter moeten het verslag tekenen.

|            |            |
|------------|------------|
| Secretaris | Voorzitter |
|------------|------------|

### **10.01 Zonnepanelen (50% + 1)**

Bridget Jones  
Syndicus



Johan Sempels  
Rekencommissaris



Marion Jallot

