

## Is een geheime stemming nog wel mogelijk?

*De nieuwe Wet op de mede-eigendom legt de algemene vergadering strikte regels op inzake het noteren van de uitslag van de stemming. Hoe gebeurt de stemming voortaan? Is een geheime stemming nog wel mogelijk?*

### Hoe zit dat precies?

**Strikte regels in de nieuwe wet.** Voortaan moeten er op het einde van elke algemene vergadering notulen voorgelezen en ondertekend worden. Hierin moet er voor elke beslissing genoteerd worden welke meerderheid er was op de vergadering en daarnaast ook de namen van de mede-eigenaars die tegenstemden en van diegenen die zich onthielden. Het is dus niet meer voldoende om te weten dat 'zowat iedereen akkoord gaat'. Er moet voortaan dus precies geweten zijn welke meerderheid er was en wie er al dan niet akkoord ging...

**Wat is het belang daarvan?** Kortweg, enkel de eigenaars die tegengestemd hebben of die zich onthouden hebben, kunnen in principe nog naar de rechter stappen om een beslissing nadien aan te vechten. Of u voor- of tegengestemd heeft, is dus wel degelijk van belang...

### Hoe wordt er dan precies gestemd?

**Via een stembrief?** Niet noodzakelijk. Hoe de stemming precies moet gebeuren, ligt niet vast in de nieuwe wet. Soms is er hierover wel iets bepaald in het reglement van mede-eigendom. In grote gebouwen zijn stembrieven met daarop het appartementsnummer, de eigenaar, het aantal aandelen en het feit of hij voor of tegen de beslissing is of zich onthoudt, wel handig. In kleine gebouwen zijn er meerdere mogelijkheden. Er kan bv. per beslissing een blad rondgaan waarop iedereen vermeldt of hij of zij voor of tegen de beslissing is of zich onthoudt.

Tip. Door deze bladen te bundelen op het einde van de vergadering zijn er tevens 'notulen' voorhanden die ondertekend kunnen worden door de voorzitter van de vergadering, door de secretaris en door de nog aanwezige mede-eigenaars.

**Een precieze telling moet mogelijk zijn.** De voorwaarde is wel dat de stemming precies gebeurt, zodat het nadien duidelijk is welke meerderheid er voor een bepaalde beslissing is. Daarom zal een stemming via handgeklap bv. niet aan de orde zijn. Een stemming via handopsteking kan nog wel, op voorwaarde dat de verslaggever noteert wie er tegen het voorstel was en wie zich onthouden heeft.

**Wanneer is de beslissing genomen?** Dat hangt uiteraard af van de materie waarover er beslist moet worden en de meerderheid (bv. 3/4, unanimité, ...) die de wet daarvoor voorziet. De meeste beslissingen kunnen met een gewone meerderheid van de helft plus één van de stemmen van de aanwezigen genomen worden.

Let op 1! Bij de stemming telt u uiteraard niet enkel hoeveel mede-eigenaars er voor of tegen zijn (bv. het aantal handen dat de lucht ingaat), maar telt u hoeveel 'quotiteiten' of aandelen ieder van de eigenaars heeft. Enkel als het aantal aandelen van deze mede-eigenaars de vereiste meerderheid bereikt, is de beslissing genomen.

Let op 2! Uiteraard moeten er ook voldoende mede-eigenaars aanwezig zijn bij het begin van de vergadering én mag geen enkele aanwezige mede-eigenaar te veel volmachten hebben om een geldige beslissing te kunnen nemen.

**Een geheime stemming?** Dat kan dus effectief niet meer. Ook al gaat het dan soms om delicate punten, iedere mede-eigenaar moet zijn mening kenbaar maken. Aangezien de nieuwe wet immers vereist dat er precies genoteerd wordt wie er tegen was of zich onthield, is een geheime stemming dus niet langer mogelijk. Een beslissing die met anonieme stembrieven genomen wordt, is voortaan dus simpelweg een ongeldige beslissing...

*De nieuwe wet voorziet niet op welke manier de stemming precies moet gebeuren. Aangezien het voortaan wel duidelijk moet vastliggen wie voor en wie tegen was bij de stemming rond een bepaalde beslissing, behoort een geheime stemming niet meer tot de mogelijkheden.*