

Hoe omgaan met onthoudingen op de vergadering?

Binnenkort moet er een belangrijke beslissing genomen worden waarvoor een 4/5-meerderheid nodig is. U verneemt dat heel wat mede-eigenaars zich zullen onthouden. Kan die beslissing dan nog wel genomen worden?

Een belangrijke beslissing...

Het komt dan aan op de stemmen. *Dat weet u...* Als syndicus moet u in zo'n geval uiteraard extra opletten wie er allemaal opdaagt.

Vergadering is 'in aantal'? De algemene vergadering kan immers maar geldige beslissingen nemen indien ze 'in aantal' is. Dit betekent in principe dat meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig is of een geldige volmacht gegeven heeft. Bovendien moeten degenen die aanwezig zijn of een volmacht gaven samen de helft van de aandelen vertegenwoordigen.

Concreet. Zijn er 20 mede-eigenaars, die samen 1.000 aandelen bezitten, dan zal de algemene vergadering geldig kunnen beslissen wanneer 11 mede-eigenaars aanwezig zijn of volmacht gaven en die tezamen 500 aandelen bezitten.

Onthoudingen hebben hierop geen invloed. Is de vergadering bij de start in aantal, dan kunnen geldige beslissingen genomen worden. Of eigenaars zich nadien onthouden bij een stemming speelt daarbij dus geen enkele rol.

Welke meerderheid nodig? Voor een gewone beslissing volstaat het als er een meerderheid van de helft +1 van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars vóór de beslissing is. Zijn er 500 aandelen op de vergadering vertegenwoordigd van de 1.000 aandelen, dan is een gewone beslissing dus genomen als er 251 vóór-stemmen zijn.

Let op! Voor bepaalde beslissingen is een strengere meerderheid voorzien. Ligt bv. de beslissing voor om de bestemming van een bepaald appartement te wijzigen van wooneenheid naar handelspand, dan moet dit voorstel goedgekeurd worden met een 4/5-meerderheid van de aanwezige stemmen.

Niet vóór en niet tegen... Iedere mede-eigenaar kan bij een stemming in plaats van voor of tegen te stemmen, zich ook onthouden. Dit betekent dat zij geen standpunt hebben of willen uitbrengen ten aanzien van het voorgelegde punt.

Hoe omgaan met die onthoudingen?

Die stemmen tellen niet mee... De wet van 2 juni 2010 bepaalt uitdrukkelijk dat een onthouding niet bij de vóór-stemmen en niet bij de tegenstemmen geteld wordt. Zoals ook blanco stemmen of ongeldige stemmen, worden de onthoudingen buiten beschouwing gelaten.

Wat betekent dat concreet? Dat is inderdaad niet altijd zo duidelijk. Stel dat er 1.000 aandelen zijn in het gebouw. Op de vergadering bezitten de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars 600 aandelen. Om een 4/5-meerderheid te bekomen, moeten er dan van de 600 stemmen 480 positief zijn. Als natuurlijk de helft zich gaat onthouden, kom je nooit aan die 480...

Onthoudingen ook hier geen probleem! Zo is dat! Onthoudingen moeten immers volledig buiten beschouwing gelaten worden bij het berekenen van de meerderheid. Hebben in het bovenstaande voorbeeld de mede-eigenaars die zich onthouden bv. 350 aandelen, dan volstaat het als van de overige 250 stemmen, er 200 vóór stemmen om een beslissing met

een 4/5-meerderheid goed te keuren. Met 200 ja-stemmen van de 600 aanwezigen is er hier dus m.a.w. ook een perfect geldige beslissing mogelijk...

De vergadering kan geldig beslissen ondanks het feit dat veel mede-eigenaars zich nadien bij de stemming onthouden. Zulke onthoudingen tellen immers helemaal niet mee om na te gaan of de vereiste meerderheid bereikt is. Voor dat laatste tellen dus enkel de 'vóór'- en 'tegen'-stemmen.