

Agendapunt: Actualisatie Reglement van Inwendige Orde

Residentie De Gerlache · Van der Sweepstraat 3-5, 2000 Antwerpen

📅 Raad van Mede-eigendom Q2 2026 📄 Opgesteld: 28 april 2026 👤 Voorbereider: Tim Saenen (13F)

ACTIE VEREIST

JURIDISCH

OPVOLGING SYNDICUS

Samenvatting: Het huidige Reglement van Inwendige Orde (RIO) dateert van oktober 2018 en is gebaseerd op de wet van 18 juni 2018. Sindsdien is **Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek** in werking getreden (1 september 2021), waardoor alle artikelverwijzingen zijn gewijzigd en meerdere inhoudelijke bepalingen moeten worden bijgewerkt. De syndicus heeft de **wettelijke plicht** om het RIO aan te passen bij wetswijzigingen (`art. 3.89 §5 BW`), zonder voorafgaande AV-goedkeuring. Dit is tot op heden niet gebeurd.

⚖️ 1. Wettelijk kader — Wat is er veranderd?

Tijdlĳn wetgevende wijzigingen

- 🕒 **18 juni 2018** — Hervorming appartementsrecht. Verplicht RIO ingevoerd. Afslanking statuten: regels over AV, syndicus en commissaris verhuizen naar het RIO.
- 🕒 **1 januari 2019** — Inwerkingtreding wet 18/06/2018. **Ons huidig RIO is hierop gebaseerd.**
- 🕒 **4 februari 2020** — Wet houdende Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek. Alle artikelen mede-eigendom hernoemd: oud art. 577-3 t/m 577-14 wordt `art. 3.84 - 3.100 BW`.

- 1 september 2021 — Inwerkingtreding Boek 3 BW. **Vanaf dit moment zijn alle verwijzingen in ons RIO verouderd.**
- 25 september 2023 — Wetsvoorstel verduurzaming appartementsgebouwen ingediend (verlaging stemmingsdrempels voor energierenovatie). Status: nog niet aangenomen.

Wettelijke verplichting syndicus

Volgens [art. 3.89 §5 BW](#) is de syndicus verplicht het reglement van interne orde aan te passen wanneer de wetgeving wijzigt. Hij heeft hiervoor **géén voorafgaande goedkeuring van de AV nodig**. De syndicus moet de aanpassingen enkel toelichten op de eerstvolgende Algemene Vergadering.

NV Uw Beheer had het RIO dus uiterlijk in september 2021 moeten bijwerken bij de inwerkingtreding van Boek 3 BW. Dit is niet gebeurd.

2. Vergelijking huidig RIO vs. actuele wetgeving

| ONDERWERP | HUIDIG RIO (OKT 2018) | ACTUELE WET (BOEK 3 BW) | STATUS |
|----------------------------|--|--|------------|
| Wetsverwijzingen | Art. 577-3 t/m 577-14 oud BW + verwijzing wet 18/06/2018 | Art. 3.84 - 3.100 BW (Boek 3, Titel 6) | VEROUDERD |
| Quorum 1e AV | >50% aandelen ÉN >50% eigenaars | Zelfde ÓF >75% van de aandelen (alternatief quorum) | ONVOLLEDIG |
| Digitale/hybride AV | Niet vermeld | Art. 3.87 BW : deelname vanop afstand toegelaten. Syndicus beslist over vorm (fysiek/hybride/digitaal) | ONTBREEKT |

| ONDERWERP | HUIDIG RIO (OKT 2018) | ACTUELE WET (BOEK 3 BW) | STATUS |
|-----------------------------------|---|---|------------|
| Eenparigheid bij afwezigheid | Niet vermeld | 2e AV (na ≥ 30 dagen): eenparigheid van aanwezige/vertegenwoordigde leden volstaat | ONTBREEKT |
| Stilzwijgende verlenging syndicus | "Mandaat max 3 jaar, hernieuwbaar door AV" | Stilzwijgende verlenging is expliciet verboden . Actieve AV- beslissing vereist. | VEROUDERD |
| Bijwerking RIO door syndicus | Niet vermeld | Art. 3.89 §5 BW : syndicus past RIO aan bij wetswijziging, zonder AV-goedkeuring | ONTBREEKT |
| Commissaris van de rekeningen | Enkel naam vermeld | Concrete taken en bevoegdheden moeten in het RIO | ONVOLLEDIG |
| Volmachten | Max 3/persoon, max 10% stemmen, syndicus mag geen volmacht dragen | Ongewijzigd | OK |
| 15-daagse periode AV | 16–31 maart | Ongewijzigd (verplicht in RIO) | OK |
| Meerderheden (1/2, 2/3, 4/5) | Correct vermeld | Ongewijzigd (wetsvoorstel verduurzaming nog niet aangenomen) | OK |
| Kosten 2e vergadering | Ten laste afwezigen 1e vergadering | Ongewijzigd | OK |

| ONDERWERP | HUIDIG RIO (OKT 2018) | ACTUELE WET (BOEK 3 BW) | STATUS |
|------------------------|--------------------------------------|--|--------|
| Raad van mede-eigendom | Vermeld (verplicht ≥ 20 kavels) | Art. 3.90 BW — samenstelling en werking in RIO | OK |

Legende: **VEROUDERD** = tekst in strijd met of achterhaald door huidige wet **ONTBREEKT** = wettelijk verplicht element niet opgenomen **OK** = conform huidige wetgeving

3. Checklist — Verplichte inhoud RIO (actuele wet)

Het reglement van interne orde moet volgens [art. 3.87 – 3.90 BW](#) minstens het volgende bevatten:

| # | VERPLICHT ELEMENT | WETTELIJKE BASIS | IN ONS RIO? |
|---|---|------------------|---------------|
| 1 | Regels bijeenroeping, werkwijze en bevoegdheden AV | Art. 3.87 §1 BW | JA |
| 2 | Modaliteiten deelname op afstand (digitale/hybride AV) | Art. 3.87 BW | NEE |
| 3 | Vaste 15-daagse periode gewone jaarlijkse AV | Art. 3.87 §1 BW | JA (16-31/03) |
| 4 | Quorumregels inclusief alternatief quorum ($\frac{3}{4}$ aandelen) | Art. 3.87 §3 BW | ONVOLLEDIG |
| 5 | Stemmeerderheden (1/2, 2/3, 4/5, eenparigheid + uitzondering) | Art. 3.88 BW | ONVOLLEDIG |
| 6 | Volmachtregeling (max 3, max 10%, verbod syndicus) | Art. 3.87 §7 BW | JA |

| # | VERPLICHT ELEMENT | WETTELIJKE BASIS | IN ONS RIO? |
|----|---|------------------|--------------|
| 7 | Bedrag waarboven mededinging verplicht is | Art. 3.87 §1 BW | NIET BEPAALD |
| 8 | Benoemingswijze syndicus, bevoegdheden, mandaatduur | Art. 3.89 BW | JA |
| 9 | Regels verlenging en beëindiging mandaat syndicus | Art. 3.89 BW | ONVOLLEDIG |
| 10 | Verbod stilzwijgende verlenging syndicus | Art. 3.89 §1 BW | NEE |
| 11 | Verplichtingen syndicus bij einde mandaat (overdracht documenten) | Art. 3.89 §5 BW | NEE |
| 12 | Verplichting syndicus tot bijwerking RIO bij wetwijziging | Art. 3.89 §5 BW | NEE |
| 13 | Taken en bevoegdheden commissaris van de rekeningen | Art. 3.87 §1 BW | ONVOLLEDIG |
| 14 | Samenstelling en werking raad van mede-eigendom | Art. 3.90 BW | JA |

4. Voorstel aan de raad

Gevraagde beslissing

De raad van mede-eigendom verzoekt de syndicus (NV Uw Beheer) om het Reglement van Inwendige Orde bij te werken conform de huidige wetgeving (Boek 3 BW), zoals wettelijk verplicht onder [art. 3.89 §5 BW](#).

Concreet gevraagde aanpassingen

- **Hernummering:** Alle verwijzingen naar art. 577-x vervangen door `art. 3.84 - 3.100 BW`
- **Alternatief quorum toevoegen:** Naast het bestaande quorum (>50% eigenaars + >50% aandelen) ook de alternatieve drempel opnemen (>75% van de aandelen)
- **Digitale/hybride vergadering:** Regeling opnemen voor deelname op afstand, stemmodaliteiten en identificatie van digitale deelnemers
- **Eenparigheidsuitzondering:** Bepaling toevoegen dat bij vereiste eenparigheid een 2e AV (na ≥ 30 dagen) kan beslissen met eenparigheid van de aanwezige/vertegenwoordigde leden
- **Stilzwijgende verlenging syndicus:** Expliciet verbod opnemen; mandaat kan enkel actief verlengd worden door AV-beslissing
- **Verplichting bijwerking RIO:** Bepaling opnemen dat de syndicus het RIO moet aanpassen bij wetwijzigingen zonder voorafgaande AV-goedkeuring
- **Commissaris van de rekeningen:** Concrete taken en bevoegdheden uitwerken in het RIO
- **Mededingingsdrempel:** Bedrag bepalen waarboven mededinging (meerdere offertes) verplicht is
- **Verplichtingen einde mandaat syndicus:** Regeling overdracht documenten en boekhouding bij mandaatwissel

Aanbeveling

De aanpassing van het RIO bij wetwijziging is een **wettelijke verplichting van de syndicus** die hij zonder AV-goedkeuring kan (en moet) uitvoeren. De raad kan dit schriftelijk vragen aan NV Uw Beheer met een redelijke termijn (bv. 2 maanden). De aangepaste versie moet vervolgens worden toegelicht op de eerstvolgende AV.

Voor de inhoudelijke bepalingen die niet louter uit een wetwijziging voortvloeien (zoals de mededingingsdrempel en de uitwerking van taken commissaris), is het aan te raden dit als agendapunt te agenderen voor de volgende Algemene Vergadering, waar de AV met gewone meerderheid kan beslissen.

Disclaimer: dit document is ter informatie opgesteld en vervangt geen juridisch advies. Voor de concrete redactie van het gewijzigde RIO wordt aanbevolen dit te laten nalezen door een jurist of de syndicus.

Bronnen: Boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek (Wet 4 februari 2020, BS 17 maart 2020, inwerkingtreding 1 september 2021) • Wet 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht (appartementenrecht) • Wetsvoorstel 25 september 2023 inzake verduurzaming appartementsgebouwen