

SYNDICUSOVEREENKOMST

BIJZONDERE VOORWAARDEN

Tussen ondergetekende partijen:

VM Vastgoedbeheer BV, met maatschappelijke zetel te Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent met ondernemingsnummer BE 0437.396.556, commerciële benaming Syncura, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door dhr. Guillaume Pinte, bestuurder, erkend vastgoedmakelaar B.I.V. 508167, hierna genoemd: de syndicus;

en

De vereniging van mede-eigenaars van residentie Hof ter Beke, met maatschappelijke zetel te Sint-Bernardsesteenweg 543, 2660 Antwerpen (Hoboken), ingeschreven in de KBO onder nummer 0869.961.722, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door A. MEES handelend en gevolmachtigd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van **20/11/2025** hierna genoemd: de VME;

is overeengekomen hetgeen volgt:

Artikel 1. Voorwerp van de overeenkomst

De Vereniging geeft hierbij opdracht aan de Syndicus, die aanvaardt, het beheer als syndicus waar te nemen van de VME.

Artikel 2. Duur

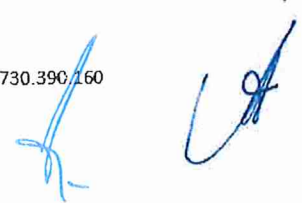
De opdracht gaat in op **20/11/2025**, voor een duur van 1 jaar, om te eindigen op de statutaire algemene vergadering volgend op het einde van deze termijn.

Artikel 3. Ereloon en kosten

3.1. Forfaitaire prestaties (art 2.1 algemene voorwaarden)

1610,22 euro/maand, incl. BTW (*), forfait per gebouw;
GDPR onderhoudskosten is in het ereloon inbegrepen.

(*) Huidige BTW - aanslagvoet: 0% (BTW, taksen en andere belastingen altijd ten laste van de Vereniging)



3.2. Aanvullende prestaties (art 2.2 algemene voorwaarden)

De aanvullende prestaties geven aanleiding tot een aanvullend ereloon en vergoedingen van kosten, volgens de tarieven opgenomen in de algemene voorwaarden (art.2.2).

Artikel 4. Beheer

Zijn tevens inbegrepen in de forfaitaire prestaties:

- het bijeenroepen van maximum samenkomst(en) van de Raad van Mede-eigendom, het notuleren van deze bijeenkomsten en de verdeling van deze notulen onder de leden van de Raad van Mede-eigendom
- de controle, door de rekencommissaris, van de facturen, bankuittreksels en de afrekening, ten kantore van de syndicus, mits voorafgaandelijke afspraak; deze controle gedurende maximaal 2 uur gebeurt jaarlijks in mede-eigendommen met maximaal 20 kavels (kelders, garages en parkeerplaatsen niet inbegrepen).
Zesmaandelijks in mede-eigendommen met 21 tot max 50 kavels.
Driemaandelijks in mede-eigendommen met méér dan 50 kavels.
De rekencommissaris heeft permanent digitaal toegang tot bovenvermelde documenten;

Artikel 5. Algemene voorwaarden

De vereniging neemt kennis van de algemene voorwaarden in bijlage en aanvaardt deze uitdrukkelijk.

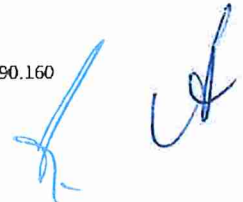
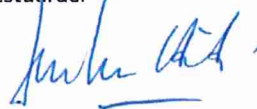
Aldus opgemaakt te **Antwerpen (Hoboken)** op **20/11/2025** in zoveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn. Iedere partij erkent een exemplaar alsmede haar bijlagen te hebben ontvangen.

Voor de VME,


A. MEES

Voor de Syndicus,

Namens VM Vastgoedbeheer BV,
Syncura
Guillaume Pinte,
Bestuurder



BIJLAGE: ALGEMENE VOORWAARDEN

Artikel 1. Aanvaarding, duur, ereloon, verbreking, hernieuwing en overname van de overeenkomst

De Syndicus aanvaardt de opdracht en verbindt er zich toe het beheer uit te voeren met de zorgvuldigheid die van een professioneel syndicus kan worden verwacht.

De opdracht gaat in op de, in de bijzondere voorwaarden, vermelde datum, en dit voor een duur van maximum 3 jaar.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat, of op de datum uitdrukkelijk anders beslist door een Algemene Vergadering. Deze overeenkomst is hernieuwbaar.

Het eerste ereloon is verschuldigd voor de gehele maand waarin de benoemingsbeslissing door de algemene vergadering werd genomen. Het eventueel aangepast ereloon (bij herbenoeming) is verschuldigd vanaf de start van het desbetreffende werkjaar.

Het laatste ereloon, in geval van ontslag van de syndicus, is verschuldigd voor de gehele maand waarin het ontslag van de syndicus ingaat.

Eenzijds is de Algemene Vergadering van de Vereniging bevoegd de Syndicus met onmiddellijke ingang te ontslaan en dus voortijdig een einde te maken aan deze overeenkomst, in welk geval de Vereniging van Mede-eigenaars aan de syndicus een verbrekingsvergoeding verschuldigd zal zijn, hetwelk wordt vastgesteld op 3 (drie) maanden ereloon zoals vastgesteld in art. 3.1 van de bijzondere voorwaarden. Het mandaat loopt dan automatisch ten einde de laatste dag van de maand waarin de VME tot het onmiddellijk ontslag besliste tenzij de VME en de syndicus, in onderling overleg, er anders over beslissen.

Anderzijds kan de Syndicus op ieder ogenblik zelf een einde maken aan zijn opdracht met een vooropzeg van 3 maanden, door hem gericht aan de Voorzitter van de Vereniging (of, bij gebreke, aan de maatschappelijke zetel van de VME) en dit per aangetekende brief.

Het mandaat loopt dan automatisch ten einde de laatste dag van de maand waarin de opzegperiode verstrijkt tenzij de VME en de syndicus, in onderling overleg, er anders over beslissen.

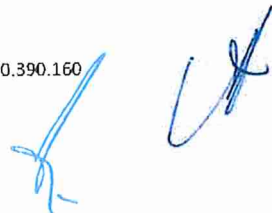
Deze overeenkomst kan niet stilzwijgend worden verlengd. Het loutere feit dat de overeenkomst niet wordt hernieuwd, geeft geen aanleiding tot schadevergoeding in hoofde van de syndicus.

Wanneer de syndicus voortijdig opzegt, opgezegd wordt of zijn mandaat een einde neemt na de hierboven overeengekomen duur, verbindt hij zich ertoe de overdracht van alle nuttige stukken, binnen de 30 dagen, zo vlot mogelijk te laten verlopen.

Artikel 2. Opdracht en ereloon van de syndicus

De syndicus zal zich belasten met het beheer dat volgende opdrachten omvat:

- forfaitaire prestaties (2.1)
- aanvullende prestaties (2.2)



2.1. Forfaitaire prestaties

Het betreft de opdrachten vervat in Art. 3.89, §5 BW. De syndicus heeft aldus tot taak:

1. de Algemene Vergadering bijeenroepen conform de wettelijke bepalingen;
2. de beslissingen van de Algemene Vergadering notuleren in het daartoe bestemd register;
3. de beslissingen van de Algemene Vergadering uitvoeren en laten uitvoeren;
4. bewarende maatregelen treffen en daden van voorlopig beheer stellen;
5. het gewoon technisch beheer: het in stand houden van het gemeenschappelijk patrimonium; het op elk ogenblik 'bedrijfsklaar' houden van de technische installaties; het herstellen van occasionele defecten; het uitbaten van de technische installaties (hoofdzakelijk voor gemeenschappelijk gebruik);
6. het vermogen van de Vereniging van Mede-eigenaars beheren. Daartoe zal de syndicus 1 x / jaar een afrekening van de gemeenschappelijke kosten, alsook het gemeenschappelijk en eventueel privaat verbruik opmaken, welke het volgende omvat: i. een kostenopgave per kostensoort en verdeelsleutel; ii. een tabel voor de verdeling van de kosten tussen de mede-eigenaars en een individuele afrekening van de te verdelen kosten; iii. een vermogensstaat van de Vereniging van Mede-eigenaars;
Dit vermogen dient in zijn geheel geplaatst te worden op diverse rekeningen, 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; de syndicus heeft, over deze rekeningen, als enige de handtekeningsbevoegdheid. De syndicus zal de betalingen verrichten voor rekening van de vereniging na voorlegging van bewijskrachtige stukken opgesteld op naam van de vereniging;
7. de vereniging van mede-eigenaars, zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen;
8. de lijst van de schulden bedoeld in artikel 3.94, §2 BW over te leggen binnen dertig dagen te rekenen vanaf het verzoek van de notaris. De vergoeding voor het verstrekken van deze inlichtingen maakt geen deel uit van de gewone maandelijkse vergoeding van de syndicus, maar vormt een aparte vergoeding;
9. 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 delen te formuleren. Deze mededeling wordt aangeplakt op een goed zichtbare plaats in de gemeenschappelijke delen van het gebouw; De vragen of opmerkingen zullen als zodanig aan de algemene vergadering worden medegedeeld;
10. indien zijn mandaat op om het even welke wijze een einde heeft genomen, binnen een termijn van 30 dagen na de beëindiging van zijn mandaat, het volledig dossier van het beheer van het gebouw aan zijn opvolger of, in diens afwezigheid, aan de Voorzitter van de laatste algemene vergadering, te overhandigen, op basis van een gedetailleerde inventaris, 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;
11. een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitoefening van zijn taak dekt;
12. het aan de mede-eigenaars mogelijk te maken inzage te nemen van alle niet-privatieve documenten en gegevens over de mede-eigendom;
13. het bewaren van het post-interventiedossier indien dit aanwezig is;
14. ten behoeve van de in artikel 3.88, §1, 1°, c) BW bedoelde mededinging meerdere kostenramingen over te leggen, op grond van een vooraf opgemaakt bestek;
15. aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport voor te leggen in verband met de



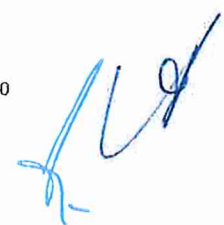
- overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen;
16. het voorleggen aan de algemene vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus zelf of de in de Wet bepaalde (rechts)personen, vooraleer een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen;
 17. 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 16/12/1851 op het hypotheekkantoor worden overgeschreven, de naam, het adres, de aandelen en de referenties van de kavels van de andere mede-eigenaars te bezorgen;
 18. 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;
 19. 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 algemene vergadering; zij worden toegevoegd aan de agenda van de algemene vergadering die over die begrotingen moet stemmen. In voorkomend geval plaatst de syndicus de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering;
 20. het desgevallend verrichten van de kennisgevingen bepaald in art. 3.93, §5, 1° en 2° BW
 21. de wettelijke bekendmakingen in de inkomhall aan te brengen op kosten van de vereniging;

De forfaitaire prestaties geven aanleiding tot een forfaitair ereloon en vergoedingen van kosten, volgens de tarieven opgenomen in art. 3.1 van de bijzondere voorwaarden.

2.2. Aanvullende prestaties

Deze opdrachten omvatten werkzaamheden die krachtens de wet en de statuten tot het domein van de syndicus behoren, maar waarvoor hij gerechtigd is om aan de begunstigde een aanvullend ereloon te vragen, omdat deze:

- zich slechts occasioneel voordoen (catastrofes, geschillen, rampen, grote werkzaamheden, enz.);
- zich slechts onregelmatig voordoen (extra vergaderingen, enz.);
- zich slechts wegens een beslissing van een van de mede-eigenaars voordoen (mutaties, inningen, geschillen, enz.);
- niet te voorzien zijn.

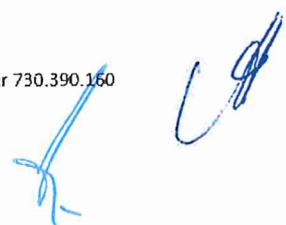


Deze aanvullende prestaties betreffen:

Algemeen			
Opstartkost van het beheerdossier	volgens verdeelsleutel	34,71	EUR/per kavel
Bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard voor alle eenmalige dossiers: rapporten, formaliteiten, verklaringen, briefwisseling, ...	volgens verdeelsleutel/ privatief	in regie	
De bewezen parkingkosten die verband houden met een plaatsbezoek aan het gebouw in het kader van het administratief, financieel of technisch beheer van de VME	volgens verdeelsleutel/privatief	op basis van voorgelegde tickets	
Vergaderingen			
Het organiseren van een hernieuwde statutaire algemene vergadering	volgens verdeelsleutel	433,82	EUR/vergadering
Het organiseren van een (hernieuwde) bijzondere algemene vergadering	volgens verdeelsleutel	549,50	EUR/vergadering
Het organiseren van een vergadering na 17u	volgens verdeelsleutel	173,54	EUR/uur
Het organiseren van een vergadering na 20u	volgens verdeelsleutel	260,31	EUR/uur
Het gebruik van een vergaderzaal voor een (hybride) algemene vergadering in de kantoren ter beschikking gesteld door Syncura/Emeria	volgens verdeelsleutel	78,42	EUR/vergaderzaal
Het organiseren van een hybride algemene vergadering. (Het organiseren van de jaarlijkse algemene vergadering op digitale wijze verloopt kosteloos)	volgens verdeelsleutel	8,68	EUR/Mede-eigenaar
Bijkomende overlegmomenten met de rekencommissaris bovenop deze voorzien in art. 4 van de bijzondere voorwaarden	volgens verdeelsleutel	in regie	
Bijkomende vergaderingen van de Raad van Mede-eigendom bovenop het aantal opgenomen in art. 4 van de bijzondere voorwaarden	volgens verdeelsleutel	in regie	
Juridisch beheer			
Juridische procedures: de voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat of een gerechtsdeurwaarder moeten worden voorgelegd, alsmede het opvolgen van alle juridische procedures (o.a. contact met advocaat, informeren vereniging, plaatsbezoeken, e.a. tussenkomsten voor de afwikkeling van een juridische procedure)	volgens verdeelsleutel	in regie	
De wettelijke bekendmakingen van de aanstelling van de syndicus in de inkomhal - waarin zijn begrepen het bord, de verplaatsingskosten en de bevestiging ervan	volgens verdeelsleutel	28,92	EUR/bord



De wettelijke bekendmaking van de syndicus in de lift waarin zijn begrepen het bord, de verplaatsingskosten en de bevestiging ervan.	volgens verdeelsleutel	17,36	EUR/bord
Optreden als vereffenaar van de VME indien de algemene vergadering nalaat een vereffenaar aan te stellen	volgens verdeelsleutel	in regie	
De VME vertegenwoordigen bij het verlijden van notariële aktes	volgens verdeelsleutel	in regie	
Inschrijving van de syndicus in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KB 15 maart 2017)	volgens verdeelsleutel	231,37	EUR
Opmaak van een reglement van interne orde (RIO)	volgens verdeelsleutel	202,45	EUR
B ijwerken van het reglement van interne orde (RIO) telkens de algemene vergadering hiertoe beslist of telkens zulks wettelijk zou worden opgelegd	volgens verdeelsleutel	in regie	
Prestaties die het gevolg zijn van nieuwe wetgeving	volgens verdeelsleutel	in regie	
Prestaties die het gevolg zijn van de opmaak, aanvraag of hernieuwing van vergunningen	volgens verdeelsleutel	in regie	
Prestaties die het gevolg zijn van de gewijzigde camerawetgeving	volgens verdeelsleutel	in regie	
De vertaling van documenten met betrekking tot de mede-eigendom uitgaande van de vereniging van mede-eigenaars naar de taal of één van de talen van het taalgebied waarin de mede-eigendom is gelegen; deze kosten vallen ten laste van de vereniging van mede-eigenaars	volgens verdeelsleutel	in regie	
Technisch beheer			
Oproepen na de kantooruren via het permanentienummer	volgens verdeelsleutel/ privatief	28,92	EUR/oproep
Tussenkomst van de syndicus inzake het opnemen van de gemeenschappelijke en/of private (tussen)meters	volgens verdeelsleutel/ privatief	5,78	EUR/meteropname
Het verlenen van prestaties met betrekking tot het verkrijgen van een energieprestatiecertificaat (EPC)	volgens verdeelsleutel	in regie	
Technische plaatsbezoeken aan privatieve panden in de privésfeer buiten de kantooruren (van 17u00 tot 08u00)	volgens verdeelsleutel	in regie	
Het bijwonen van gerechtelijke expertises, plaatsafstapping door deskundigen bij ernstige schadegevallen en het beheer van het betreffende dossier aangaande de gemeenschappelijke delen	volgens verdeelsleutel	in regie	
De prestaties die verband houden met de aanvaarding van de voorlopige en/of definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw, deelgebouw of installaties van de VME	volgens verdeelsleutel	in regie	



De vertegenwoordiging van de mede-eigendom in de hoedanigheid van bouwheer bij het uitvoeren en de opvolging van (i) (grote) investeringswerkzaamheden of (ii) speciale onderhouds- en herstellingswerkzaamheden

volgens verdeelsleutel

in regie

Financieel beheer

Alle prestaties die noodzakelijk zijn voor de overname en/of opstart van de dubbele boekhouding van het gebouw, indien de ontvangen documenten niet wettelijk conform zijn of de boekhouding voor de voorbije periode(s) dient opnieuw ingevoerd en/of opnieuw afgerekend. Is de overgenomen gevoerde boekhouding wettelijk conform en beslaat deze boekhoudkundige periode minder dan 6 maanden, zullen geen extra-prestaties verschuldigd zijn

volgens verdeelsleutel

in regie

Zicht- en/of spaarrekening(en) van de VME overbrengen naar een andere financiële instelling

volgens verdeelsleutel

86,77

EUR/wijziging

Opmaak van een afrekening tussen blote eigenaar en vruchtgebruiker

privatieve aanrekening

in regie

Opmaak van een extra afrekening naar huurder

privatieve aanrekening

86,77

EUR/afrekening

Opvragen en voorleggen van kostenramingen in het kader van mededinging

volgens verdeelsleutel

in regie

Administratieve opvolging afbetalingsplan

privatieve aanrekening

8,68

EUR/maand

Administratief beheer

Administratieve kosten kopieën (min. 12,50 EUR)

privatieve aanrekening

0,18

EUR/blad

Kosten gewone brief (m.u.v. aanmaningen verstuurd in het kader van het innen van achterstallen zoals omschreven in artikel 6, punt 6 van de algemene voorwaarden)

volgens verdeelsleutel

8,09

EUR/brief

Kosten aangetekende zending (m.u.v. aanmaningen verstuurd in het kader van het innen van achterstallen zoals omschreven in artikel 6, punt 6 van de algemene voorwaarden);

volgens verdeelsleutel

17,36

EUR/brief

Administratieve tussenkomst van de syndicus inzake het opvolgen van private verzekeringsdossiers

privatieve aanrekening

115,68

EUR/dossier

Zoeken en aanwerven van nieuw personeel voor de VME

volgens verdeelsleutel

in regie

Het afleveren van kopieën of het digitaal ter beschikking stellen van (delen van) het postinterventiedossier

volgens verdeelsleutel

in regie

Het afleveren papieren kopieën van boekhoudkundige documenten aan de Rekencommissaris

volgens verdeelsleutel

in regie



Het afleveren, namens de VME, van de nodige attesten, staten, verklaringen, enz.	volgens verdeelsleutel/ privatief	in regie	
Sleutels, badges & afstandsbedieningen			
Tussenkost syndicus bij aanvragen voor een bijkomende sleutel, badge, afstandsbediening (zowel van de gemene delen als van de privatieven)	volgens verdeelsleutel/ privatief	28,92	EUR/aanvraag
Tussenkost syndicus in de aanmaak van bijkomende badges (zowel van de gemene delen als van de privatieven)	volgens verdeelsleutel/ privatief	86,77	EUR/aanvraag
Tussenkost syndicus bij het herprogrammeren van badges (zowel van de gemene delen als van de privatieven)	volgens verdeelsleutel/ privatief	28,92	EUR/aanvraag
Prestaties die het gevolg zijn van GDPR			
Eenmalige opstartkost VME's kleiner dan of gelijk aan 15 eenheden	volgens verdeelsleutel	173,53	EUR
Eenmalige opstartkost VME's vanaf 16 t.e.m. 54 eenheden	volgens verdeelsleutel	11,56	EUR/eenheid
Eenmalige opstartkost VME's gelijk aan of groter dan 55 eenheden	volgens verdeelsleutel	636,27	EUR
Andere gerelateerde bijstand	volgens verdeelsleutel	in regie	
Verkoopinlichtingen aan makelaar/notaris conform art. 3.94 BW			
Voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1 BW. (*)		173,53	EUR/inlichting
Voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §2 BW. (*)		202,45	EUR/inlichting
Voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1+§2 BW. (*)		375,98	EUR/inlichting
Indien de notaris in voorkomend geval een bijgewerkte versie van de in art. 3.94, §1 of 2 BW bedoelde informatie vraagt, zal een bijkomende forfaitaire som verschuldigd zijn. (*)		86,77	EUR/inlichting
Indien de inlichtingen binnen een termijn van drie werkdagen afgeleverd moeten worden, zal de forfaitaire kost met 50% verhoogd worden. (*)		50% extra	/inlichting



(*) Alle mede-eigenaars, dus ook de uittreedende mede-eigenaar en de nieuwe eigenaar van een kavel verklaren zich akkoord met de door de syndicus gehanteerde facturatiemethode met in acht name van de betalingstermijn op de factuur (betaling vanuit de VME met individuele aanrekening aan de uittreedende eigenaar én met de afrekeningsmethode "pro rata temporis" bij afsluiten van het boekjaar

Bovenvermelde aanvullende prestaties worden, behoudens andersluidende vermelding, aan de volgende tarieven in regie geleverd:

- Alle prestaties: 86,77 EUR/u
- Juridisch advies + vertalingen: 127,26 EUR/u

Andere aanvullende prestaties die in deze overeenkomst niet werden voorzien en toch aan de Syndicus zouden worden opgedragen door de algemene vergadering, zullen worden vastgelegd in een afzonderlijke overeenkomst tussen de VME en de syndicus.

Alle bovenvermelde prestaties (2.2) zijn exclusief BTW (BTW, taksen en andere belastingen altijd ten laste van de Vereniging of mede-eigenaar).

Artikel 3. Ereloon en kosten

3.1. forfaitaire en aanvullende prestaties

Er wordt verwezen naar art. 3.1. en 3.2. van de bijzondere voorwaarden.

3.2. Algemeen

De Syndicus wordt bij deze gemachtigd om maandelijks zijn ereloon bij voorbaat af te nemen van de rekening van de Vereniging.

Administratie, briefwisseling, telefoon, fax en portkosten worden noch voor de forfaitaire, noch voor de aanvullende prestaties afzonderlijk in rekening gebracht, met uitzondering van aangetekende zendingen of indien uitdrukkelijk bepaald onder punt 3.1. van de bijzondere voorwaarden.

De erelonen waarvan sprake in artikel 3.1. van de bijzondere voorwaarden en de kosten voor de aanvullende prestaties zoals omschreven in artikel 2.2 van deze algemene voorwaarden worden jaarlijks op 01/01 aangepast aan de gezondheidsindex volgens volgende formule :

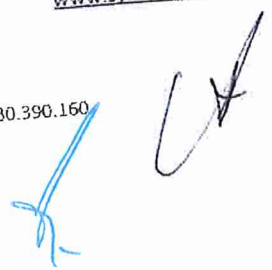
$$\frac{\text{basisereloon} \times \text{nieuwe index}}{\text{basisindex}}$$

De basisindex is de gezondheidsindex van de maand december voorafgaand de aanvang van het mandaat. Het nieuwe indexcijfer is de gezondheidsindex van de maand voorafgaand aan het nieuwe kalenderjaar. De factor van deze twee indexen kan nooit kleiner zijn dan één (1).

Alle sommen in het kader van deze overeenkomst verschuldigd, hetzij door de Vereniging, hetzij door de Syndicus, brengen vanaf hun datum van eisbaarheid, en zonder dat dit een uitdrukkelijke ingebrekestelling vereist, van rechtswege een verwijlrent op van 10% per jaar tot hun volledige betaling.

Artikel 4. Organisatie van het kantoor

Voor de openingsuren van het kantoor van de Syndicus wordt verwezen naar www.syncura.be



De Syndicus is tevens per mail bereikbaar op het adres info@syncura.be.
Buiten de kantooruren is de Syndicus enkel in dringende gevallen bereikbaar op het volgend noodnummer:
09/280.80.30.

Artikel 5. Documenten nodig bij overname

De Vereniging zal bij de aanvang van de opdracht van de Syndicus ervoor instaan dat binnen de 8 dagen vanaf ondertekening van huidige overeenkomst alle nodige documenten (eensluidend verklaard afschrift van de statuten, lijst eigenaarsgegevens, blokpolis gebouw, enz.) bezorgd worden aan de syndicus, tenzij het een vernieuwing betreft van een reeds bestaande of vervallen overeenkomst.
Mocht de Syndicus niet of op onvolledige wijze in het bezit gesteld worden van alle nuttige documenten en geldmiddelen, zal de Syndicus niet aansprakelijk kunnen worden gehouden voor vergissingen, omissies, laattijdige betalingen, enz. ten gevolge hiervan.

Artikel 6. Volmachten

In uitbreiding en ter aanvulling van de statuten van de Vereniging en het Reglement van Interne Orde wordt hierbij uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus, die aanvaardt, om:

1. één of meerdere rekeningen te openen, op naam van de Vereniging, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de Vereniging zullen geschieden;
2. een contract af te sluiten met de software leverancier van zijn keuze voor het beheer van de vereniging, in naam en voor rekening van vereniging van mede-eigenaars; dit om een efficiënte dienstverlening en beheer van alle residenties in beheer van VM Vastgoedbeheer d.m.v. eenvormig softwaresysteem te kunnen garanderen.
3. de in de statuten bepaalde, en/of de door de algemene vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten, vanaf de datum van voorlopige oplevering van de gemene delen of de bestaande polissen over te nemen en het beheer over te dragen aan een makelaar die de werkwijze van Syncura bij schaderegeling kennen, betreffende o.a. de globale brandverzekering, burgerlijke aansprakelijkheid vereniging mede-eigenaars, wetsverzekering, enz. Als tegenprestatie voor de opvolging van verzekeringspolissen en bijstand in de schadedossiers kan de syndicus een onkostenvergoeding ontvangen van de makelaar en/of de verzekeringsmaatschappij;
4. contracten af te sluiten namens en voor rekening van de Vereniging met het oog op het laten uitvoeren van dringende en noodzakelijke werken;
5. diverse contracten af te sluiten namens en voor rekening van vereniging voor o.a. onderhoud en controle liften, onderhoud waterverzachter, enz.;
6. de achterstallen, inzake het aandeel in de uitbatings-, verbruiks- en investeringskosten van de Vereniging, innen door middel van de volgende procedure:

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen gestort te zijn op de zichtrekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.
De voorschotten dienen gestort te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt er een eerste betalingsnazicht verzonden waaraan geen aanmaningskosten verbonden zijn.



Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op het betalingsnazicht nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen. Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 17,36.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de vorige aanmaning nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende aanmaning sturen tot betaling, van het openstaand saldo. Het openstaand bedrag zal, bij een aangetekende aanmaning, worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 57,85.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende aanmaning, nog geen betaling is bekomen, kan de syndicus een advocaat aanstellen om een aangetekende ingebrekestelling te versturen. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 115,68, alsook met het ereloon van de advocaat voor het opmaken en opvolgen van de ingebrekestelling. Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende ingebrekestelling nog geen betaling is bekomen, kan de juridische invordering via advocaat worden ingesteld. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;
- een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom die ten goede komt aan de Vereniging.

Bij buitengerechtelijke invordering, zullen alle kosten worden toegerekend aan de achterstallige eigenaar. Bij gerechtelijke invordering, zullen de kosten in eerste instantie toegerekend worden aan de vereniging van mede-eigendom om dan nadien, de kosten te verdelen zoals voorzien in het vonnis. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 2.2 van de algemene voorwaarden) worden gerekend.

Artikel 7. Aansprakelijkheid en kwijting

De syndicus kan enkel aansprakelijk gesteld worden voor het archiveren van die documenten die betrekking hebben op zijn beheerperiode en deze die hij tegen ontvangstbewijs overnam van zijn voorganger. Tijdens elke jaarlijkse algemene vergadering zal gestemd worden over de vraag of aan de Syndicus kwijting wordt verleend voor het beheer van het gebouw.

Partijen beperken de aansprakelijkheid voor fouten of wanprestaties die bij de uitvoering van deze overeenkomst kunnen worden gemaakt louter tot de aansprakelijkheid op contractuele grondslag, zelfs wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong ligt van de schade ook een onrechtmatige daad vormt. Elke schadevergoeding zal geplafonneerd zijn tot de bedragen die gedekt worden door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

De partijen komen overeen dat het herstel van de schade veroorzaakt door de niet-nakoming van een contractuele verbintenis door een hulppersoon aangesteld door de syndicus, binnen de wettelijke grenzen geen grond is voor een buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering tegen die aangestelde hulppersoon van de syndicus, zelfs niet wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong van de schade ligt ook een onrechtmatige



daad vormt.

Partijen zullen redelijke inspanningen leveren om de beperking van elkaars aansprakelijkheid, die is opgenomen supra, op te nemen in overeenkomsten met derden, die zij in uitvoering van deze overeenkomst sluiten. Zij zullen redelijke inspanningen leveren om in deze overeenkomsten eveneens op te nemen dat deze derden eveneens gehouden zullen zijn om de aansprakelijkheidsbeperking te doen respecteren door diegenen met wie zij in uitvoering van deze overeenkomst overeenkomsten sluiten, en zo verder doorheen de keten van verbintenissen.

Wanneer een partij deze verplichting niet naleeft, is zij gehouden haar wederpartij te vrijwaren voor de aanspraken die derden tegen haar zullen maken.

Artikel 8. GDPR

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') legt aan de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- een **verwerkingsregister** van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden
- een **privacyverklaring** op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten
- een **verwerkingsovereenkomst** af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren

De Syndicus zal voorzien in deze verplichtingen mits goedkeuring van de Algemene Vergadering, de bepalingen van de verwerkingsovereenkomst en conform de tarieven zoals beschreven in de Algemene Voorwaarden.

Artikel 9. Woonstkeuze

De Partijen kiezen woonst in hun zetel zoals in de aanhef van deze overeenkomst werd aangeduid.

Artikel 10. Bijlagen

De bijlagen maken een integrerend deel uit van deze overeenkomst.

Artikel 11. Toepasselijk recht en betwistingen

Deze overeenkomst wordt beheerst door en moet geïnterpreteerd worden overeenkomstig het Belgisch recht.

Bijlage: verwerkingsovereenkomst tussen de VME en de syndicus



VERWERKINGSOVEREENKOMST (conform artikel 28 AVG)

Tussen:

De vereniging van mede-eigenaars van residentie Hof ter Beke, met maatschappelijke zetel te Sint-Bernardsesteenweg 543, 2660 Antwerpen (Hoboken), ingeschreven in de KBO onder nummer 0869.961.722, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door A. MEES, handelend en gevolmachtigd ingevolge beslissing van de algemene vergadering van 20/11/2025

hierna genoemd: "de Verwerkingsverantwoordelijke";

en

VM Vastgoedbeheer BV, met maatschappelijke zetel te Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent met ondernemingsnummer BE 0437.396.556, hier rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer Guillaume Pinte, bestuurder van VM Vastgoedbeheer BV, syndicus met erkend vastgoedmakelaar B.I.V. 508167.

hierna genoemd: "de Verwerker";

Samen "de Partijen" of afzonderlijk "Partij" genoemd.

WORDT VOORAFGAANDELIJK UITEENGEZET:

- i. De Verwerkingsverantwoordelijke heeft met de Verwerker een overeenkomst gesloten als syndicus, hierna genoemd: "de Opdracht overeenkomst",
- ii. In het kader van de Opdracht overeenkomst worden persoonsgegevens verwerkt door de Verwerker in opdracht van de Verwerkingsverantwoordelijke,
- iii. Partijen wensen in dit kader deze verwerkingsovereenkomst te sluiten (hierna: "de Overeenkomst") waarin hun wederzijdse rechten en verplichtingen worden beschreven.

WORDT OVEREENGEKOMEN ALS VOLGT:

Artikel 1. Definities

- 1.1 **AVG** : de Algemene Verordening Gegevensbescherming, zijnde verordening (EU) 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de Verwerking van Persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens, inclusief de Belgische uitvoeringswetten van deze verordening;
- 1.2 **Autoriteit** : de Autoriteit Persoonsgegevens zoals bedoeld in artikel 51 AVG; de zelfstandige overheidsinstantie, genaamd Gegevensbeschermingsautoriteit (GBA), die in België bij wet als toezichthouder is aangesteld voor het toezicht op de verwerking van persoonsgegevens
- 1.3 **Betrokkene** : een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon op wie een Persoonsgegeven betrekking heeft;



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 508167 – ING 390-0638403-04

- 1.4 **Bijzondere categorieën van persoonsgegevens** : Persoonsgegevens als bedoeld in artikel 9 van de AVG; zijnde gegevens waaruit ras of etnische afkomst, politieke opvattingen, religieuze of levensbeschouwelijke overtuigingen, of het lidmaatschap van een vakbond blijkt, alsook genetische gegevens, biometrische gegevens met het oog op de unieke identificatie van een persoon of gegevens over gezondheid of gegevens met betrekking tot iemands seksueel gedrag of seksuele gerichtheid;
- 1.5 **Derde** : een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan, niet zijnde de Betrokkene, noch de Verwerkingsverantwoordelijke, noch de Verwerker, noch de personen die onder rechtstreeks gezag van de Verwerkingsverantwoordelijke of de Verwerker gemachtigd zijn om de persoonsgegevens te verwerken in de zin van artikel 4.10 AVG;
- 1.6 **Opdracht overeenkomst** : de in de aanhef vermelde overeenkomst(en) betreffende de levering van producten en/of diensten;
- 1.7 **Functionaris gegevensbescherming of data protection officer (DPO)** : de functionaris voor de gegevensbescherming zoals bedoeld in afdeling vier AVG (artikelen 37, 38 en 39);
- 1.8 **Identificeerbaar** : wanneer een natuurlijke persoon direct of indirect kan worden geïdentificeerd, met name aan de hand van een identifier zoals een naam, een identificatienummer, locatiegegevens, een online identifier of van een of meer elementen die kenmerkend zijn voor de fysieke, fysiologische, genetische, psychische, economische, culturele of sociale identiteit van die natuurlijke persoon;
- 1.9 **Inbreuk (in verband met Persoonsgegevens)** : een inbreuk op de beveiliging die per ongeluk of op onrechtmatige wijze leidt tot de vernietiging, het verlies, de wijziging of de ongeoorloofde verstrekking van of de ongeoorloofde toegang tot doorgezonden, opgeslagen of anderszins verwerkte gegevens in de zin van artikel 4.12 AVG ;
- 1.10 **Persoonsgegeven** : alle informatie over een geïdentificeerde of Identificeerbare natuurlijke persoon (de Betrokkene), in de zin van artikel 4.1 AVG;
- 1.11 **Pseudonimisering** : het verwerken van Persoonsgegevens op zodanige wijze dat de Persoonsgegevens niet meer aan een specifieke Betrokkene kunnen worden gekoppeld zonder dat er aanvullende gegevens worden gebruikt, mits deze aanvullende gegevens apart worden bewaard en technische en organisatorische maatregelen worden genomen om ervoor te zorgen dat de Persoonsgegevens niet aan een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon worden gekoppeld;
- 1.12 **Sub-Verwerker** : iedere niet-ondergeschikte partij die door Verwerker is betrokken bij de verwerking van Persoonsgegevens in het kader van de Opdracht overeenkomst, niet zijnde haar werknemers of medewerkers;
- 1.13 **Verwerkingsverantwoordelijke** : een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/dat, alleen of samen met anderen, het doel van en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vaststelt; **wanneer de doelstellingen van en de middelen voor deze verwerking in het Unierecht of het lidstatelijke recht worden vastgesteld, kan daarin worden bepaald wie de verwerkingsverantwoordelijke is of volgens welke criteria deze wordt aangewezen**, dit alles in de zin van artikel 4.7 AVG;
- 1.14 **Verwerker** : een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/dat ten behoeve van de Verwerkingsverantwoordelijke persoonsgegevens verwerkt in de zin van artikel 4.8 AVG;
- 1.15 **Verwerkingsovereenkomst** : de onderhavige overeenkomst. Deze Verwerkingsovereenkomst maakt integraal onderdeel uit van de Opdracht Overeenkomst;

- 1.16 **Verwerking** : elke handeling of elk geheel van handelingen met betrekking tot Persoonsgegevens of een geheel van Persoonsgegevens, al dan niet uitgevoerd via geautomatiseerde procedés, waaronder in ieder geval het verzamelen, vastleggen, ordenen, structureren, opslaan, bijwerken of wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiden of op andere wijze ter beschikking stellen, aligneren of combineren, afschermen, wissen of vernietigen van gegevens, in de zin van artikel 4.2 AVG.

Artikel 2. Voorwerp van de Overeenkomst

- 2.1 De Verwerkingsverantwoordelijke maakt aan de Verwerker de persoonsgegevens over genoemd in Bijlage 1 bij huidige Overeenkomst.
- 2.2 Voor de volledige duurtijd van huidige Overeenkomst zal de Verwerker deze persoonsgegevens verwerken volgens de voorwaarden die in huidige Overeenkomst worden bepaald.
- 2.3 Huidige Overeenkomst maakt onverbreeklijk deel uit van de Opdracht overeenkomst. Voor zover het bepaalde in huidige Overeenkomst strijdig is met het bepaalde in de Opdracht overeenkomst, prevaleert het bepaalde in huidige Overeenkomst.

Artikel 3. Duurtijd van de Overeenkomst

- 3.1 De duurtijd van huidige Overeenkomst is gelijk aan de duurtijd van de Opdracht overeenkomst, zonder afbreuk te doen aan de bepalingen van artikelen 7, 8 en 11 van huidige Overeenkomst.

Artikel 4. De verwerking

- 4.1 De Verwerker en al wie onder zijn verantwoordelijkheid of gezag handelt en toegang heeft tot de persoonsgegevens, zal deze persoonsgegevens uitsluitend verwerken volgens de schriftelijke instructies van de Verwerkingsverantwoordelijke, en dit in functie van de in Bijlage 1 beschreven doeleinden.
- De Verwerker zal alle instructies van de Verwerkingsverantwoordelijke in verband met de verwerking van persoonsgegevens opvolgen. De Verwerker stelt de Verwerkingsverantwoordelijke onmiddellijk op de hoogte indien de Verwerker van oordeel is dat de instructies in strijd zijn met de toepasselijke wetgeving met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens.
- 4.2 Artikel 4.1 kan de Verwerker buiten beschouwing laten indien een op de Verwerker zijnde Unierechtelijke of lidstaatrechtelijke bepaling hem tot verwerking verplicht.
- In dat geval stelt de Verwerker de Verwerkingsverantwoordelijke, voorafgaand aan de verwerking, in kennis van dat wettelijk voorschrift, tenzij die wetgeving deze kennisgeving om gewichtige redenen van algemeen belang verbiedt.

- 4.3 De verwerking vindt plaats onder de verantwoordelijkheid van de Verwerkingsverantwoordelijke. De Verwerker heeft geen zeggenschap over het doel en de middelen van de Verwerking en neemt geen beslissingen over zaken als het gebruik van Persoonsgegevens, de bewaartermijn van de voor de Verwerkingsverantwoordelijke verwerkte Persoonsgegevens en het verstrekken van Persoonsgegevens aan Derden. De Verwerkingsverantwoordelijke moet er voor zorgen dat zij het doel en de middelen van de Verwerking van de Persoonsgegevens duidelijk heeft vastgesteld. De zeggenschap over de Persoonsgegevens berust nooit bij de Verwerker. De Verwerkingsverantwoordelijke is wettelijk verplicht de AVG na te leven. In het bijzonder dient de Verwerkingsverantwoordelijke vast te stellen of er sprake is van een rechtmatige grondslag (zoals toestemming) voor het Verwerken van Persoonsgegevens.
- 4.4 De Verwerker garandeert dat hij passende technische en organisatorische maatregelen zal nemen opdat de verwerking aan de vereisten van de AVG voldoet en de bescherming van de rechten van de betrokkenen is gewaarborgd.

Artikel 5. Sub-verwerkers

- 5.1 De Verwerker neemt geen andere verwerker (onderaannemer of sub-verwerker) in dienst zonder de voorafgaande specifieke of algemene schriftelijke toestemming van de Verwerkingsverantwoordelijke. In het geval van een algemene schriftelijke toestemming, licht de Verwerker de Verwerkingsverantwoordelijke in over alle beoogde veranderingen inzake de toevoeging of vervanging van andere verwerkers, waarbij de Verwerkingsverantwoordelijke de mogelijkheid wordt geboden tegen deze veranderingen bezwaar te maken. In geval van bezwaar kan dit in sommige gevallen betekenen dat de Verwerker de Opdracht overeenkomst moet beëindigen, hetgeen de Verwerkingsverantwoordelijke aanvaardt. Of de Opdracht overeenkomst om deze redenen moet worden beëindigd, is ter uitsluitende beoordeling van de Verwerker.
- 5.2 Wanneer de Verwerker een andere verwerker in dienst neemt om voor rekening van de Verwerkingsverantwoordelijke specifieke verwerkingsactiviteiten te verrichten, worden aan deze andere verwerker bij een overeenkomst of een andere rechtshandeling krachtens Unierecht of lidstatelijk recht dezelfde verplichtingen inzake gegevensbescherming opgelegd als die welke in de huidige Overeenkomst tussen de Verwerkingsverantwoordelijke en de Verwerker zijn opgenomen. Het betreft met name de verplichting afdoende garanties met betrekking tot het toepassen van passende technische en organisatorische maatregelen te bieden opdat de verwerking aan het bepaalde in huidige Overeenkomst en de AVG voldoet. Wanneer de andere verwerker zijn verplichtingen inzake gegevensbescherming niet nakomt, blijft de Verwerker ten aanzien van de Verwerkingsverantwoordelijke volledig aansprakelijk voor het nakomen van de verplichtingen van die andere verwerker.

Artikel 6. Beveiligingsmaatregelen

- 6.1 Rekening houdend met de stand van de techniek, de uitvoeringskosten, alsook met de aard, de omvang, de context en de verwerkingsdoeleinden en de qua waarschijnlijkheid en ernst uiteenlopende risico's voor de rechten en vrijheden van personen, treft de Verwerker passende technische en organisatorische maatregelen om een op het risico afgestemd beveiligingsniveau te waarborgen. Waar passend dienden deze maatregelen onder meer te omvatten:

- a. De pseudonimisering en versleuteling van persoonsgegevens
- b. Het vermogen om op permanente basis de vertrouwelijkheid, integriteit, beschikbaarheid en veerkracht van de verwerkingssystemen en diensten te garanderen,
- c. Het vermogen om bij een fysiek of technisch incident de beschikbaarheid van en de toegang tot de persoonsgegevens tijdig te herstellen,
- d. Een procedure voor het op gezette tijdstippen testen, beoordelen en evalueren van de doeltreffendheid van de technische en organisatorische maatregelen ter beveiliging van de verwerking

Bij de beoordeling van het passend beveiligingsniveau zal de Verwerker met name rekening houden met de verwerkingsrisico's, vooral als gevolg van vernietiging, het verlies, de wijziging of de ongeoorloofde verstrekking van of ongeoorloofde toegang tot doorgezonden, opgeslagen of anderszins verwerker gegevens, hetzij per ongeluk, hetzij onrechtmatig.

- 6.2 De Verwerker staat er niet voor in dat de beveiliging onder alle omstandigheden doeltreffend is. Verwerker zal zich inspannen om de beveiliging te laten voldoen aan een niveau dat, gelet op de stand van de techniek, de gevoeligheid van de persoonsgegevens en de aan het treffen van de beveiliging verbonden kosten, niet onredelijk is.
- 6.3 De Verwerkingsverantwoordelijke heeft zich goed geïnformeerd over de beveiligingsmaatregelen die de Verwerker heeft genomen en is van mening dat deze maatregelen een beveiligingsniveau hebben dat past bij de aard van de Persoonsgegevens en de omvang, context, doeleinden en risico's van de Verwerking.
- De Verwerkingsverantwoordelijke stelt dan ook enkel Persoonsgegevens ter verwerking aan de Verwerker ter beschikking, indien de Verwerkingsverantwoordelijke zich ervan heeft verzekerd dat de vereiste beveiligingsmaatregelen zijn getroffen.

Artikel 7. Vertrouwelijkheid

- 7.1 De Verwerker zal erover waken dat enkel haar medewerkers toegang hebben tot de Persoonsgegevens voor wie de toegang noodzakelijk is voor hun werkzaamheden.
- 7.2 De Verwerker zorgt er voor dat haar medewerkers die toegang hebben tot de Persoonsgegevens een juiste en volledige instructie hebben gekregen over de omgang met Persoonsgegevens en dat zij bekend zijn met de verantwoordelijkheden en wettelijke verplichtingen.

Artikel 8. Bijstand

- 8.1 De Verwerker zal aan de Verwerkingsverantwoordelijke door middel van passende technische en organisatorische maatregelen, voor zover mogelijk, bijstand verlenen bij het vervullen van diens plicht om verzoeken tot uitoefening van de in hoofdstuk III van de AVG vastgestelde rechten van de betrokkene, te beantwoorden.
- De Verwerker zal op eerste verzoek van de Verwerkingsverantwoordelijke zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen 5 werkdagen nadat het verzoek is gedaan, aan de Verwerkingsverantwoordelijke schriftelijk alle informatie verstrekken die de Verwerkingsverantwoordelijke nodig mocht hebben om te kunnen voldoen aan de in artikel 15 AVG vervatte mededelingsplicht.
- De Verwerker zal op eerste verzoek van de Verwerkingsverantwoordelijke opgeslagen Persoonsgegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen. De Verwerker zal aan dit verzoek voldoen binnen zodanige termijn dat de Verwerkingsverantwoordelijke niet in overtreding is van het bepaalde in artikel 17.1 AVG.
- De Verwerker kan voor beide verzoeken kosten in rekening brengen.
- 8.2 Rekening houdend met de aard van de verwerking en de aan de Verwerker ter beschikking staande informatie, verleent de Verwerker de Verwerkingsverantwoordelijke bijstand bij het nakomen van diens verplichtingen betreffende:
- Het beveiligen van de verwerking conform artikel 32 van de AVG
 - Het melden van een inbreuk in verband met persoonsgegevens aan de toezichthoudende autoriteit conform artikel 33 van de AVG (voor België: de Gegevensbeschermingsautoriteit)
 - Het mededelen van een inbreuk in verband met persoonsgegevens aan de betrokkene conform artikel 34 van de AVG
 - Het uitvoeren van de Gegevensbeschermingseffectbeoordeling conform artikel 35 van de AVG
 - Het voorafgaand aan een voorgenomen verwerking raadplegen van de toezichthoudende autoriteit, wanneer dit na een Gegevensbeschermingseffectbeoordeling nodig zou blijken, conform artikel 36 van de AVG

Artikel 9. Informatieverplichting

- 9.1 De Verwerker informeert de Verwerkingsverantwoordelijke binnen de 48 uur zodra hij kennis heeft genomen van een inbreuk in verband met persoonsgegevens.
- De melding van de inbreuk aan de Gegevensbeschermingsautoriteit en (eventueel) Betrokkene(n) is altijd de eigen verantwoordelijkheid van de Verwerkingsverantwoordelijke.
- Het bijhouden van een register van inbreuken is de eigen verantwoordelijkheid van de Verwerkingsverantwoordelijke.

- 9.2 De Verwerker stelt de Verwerkingsverantwoordelijke alle informatie ter beschikking die nodig is om de nakoming van de verplichtingen van de Verwerker ingevolge huidige Overeenkomst aan te tonen. De Verwerker maakt audits, waaronder inspecties, door de Verwerkingsverantwoordelijke gemachtigde controleur mogelijk en draagt eraan bij. De Verwerkingsverantwoordelijke zal de Verwerker minstens 10 dagen voorafgaand aan het uitvoeren van de controle schriftelijk (inclusief e-mail) hierover inlichten; een dergelijke audit zal niet vaker dan 1 keer per contractjaar plaatsvinden. De kosten van deze audit zijn voor rekening van de Verwerkingsverantwoordelijke. In dit verband stelt de Verwerker de Verwerkingsverantwoordelijke onmiddellijk in kennis indien naar zijn mening een instructie inbreuk oplevert op de AVG of op andere Unierechtelijke of lidstaatrechtelijke bepalingen inzake gegevensbescherming.

Artikel 10. Aansprakelijkheid en waarborgen

- 10.1 De Verwerker staat er voor in dat de Verwerking van Persoonsgegevens op basis van huidige Overeenkomst niet onrechtmatig is en geen inbreuk maakt op de rechten van de Betrokkene(n). De Verwerker zal op geen enkele wijze aansprakelijk zijn voor schade die voortvloeit uit instructies van de Verwerkingsverantwoordelijke.
- 10.2 De Verwerkingsverantwoordelijke staat er voor in dat de inhoud, het gebruik en de opdracht tot de Verwerking van de Persoonsgegevens zoals bedoeld in huidige Overeenkomst, niet onrechtmatig is en geen inbreuk maakt op enig recht van derden, en dat er is voldaan aan alle extra waarborgen die gelden voor de verwerking van bijzondere persoonsgegevens. De Verwerkingsverantwoordelijke vrijwaart de Verwerker tegen alle aanspraken en claims die hiermee verband houden.
- 10.3 Iedere aansprakelijkheid van de Verwerker voor enige andere vorm van schade is uitgesloten, daaronder begrepen aanvullende schadevergoeding in welke vorm dan ook, alsmede vergoeding van indirecte schade of gevolgschade of schade wegens gederfde omzet of winst, boetes die aan de Verwerkingsverantwoordelijke worden opgelegd bijvoorbeeld – maar niet uitsluitend – door de Gegevensbeschermingsautoriteit, verdragingschade, schade wegens verlies van gegevens, schade wegens overschrijding van termijnen als gevolg van gewijzigde omstandigheden, diefstal, verlies of beschadiging van data en zaken en schade wegens door de Verwerker gegeven inlichtingen of adviezen waarvan de inhoud niet uitdrukkelijk onderdeel van de verplichtingen van de Verwerker vormt. De hoogte van enige vergoeding, die de Verwerker verschuldigd is in het geval van aansprakelijkheid, is gemaximeerd op het bedrag dat door de aansprakelijkheidsverzekeraar van de Verwerker in het betreffende geval wordt uitgekeerd, dan wel tot een maximaal bedrag van 2.500 euro.
- 10.4 De Verwerker garandeert dat iedere verwerking van Persoonsgegevens, welke door of namens de Verwerkingsverantwoordelijke, met inbegrip van de door haar ingeschakelde Derden, wordt verricht in verband met het uitvoeren van de Opdracht overeenkomst, slechts binnen de Europese Economische Ruimte (EER) zal plaatsvinden. Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de Verwerkingsverantwoordelijke mag de Verwerker geen Persoonsgegevens doorgeven naar, of opslaan in een land buiten de EER, of Persoonsgegevens toegankelijk maken vanuit een niet-EER land. Aan deze toestemming kan de Verwerkingsverantwoordelijke voorwaarden verbinden, waaronder, maar niet beperkt tot, de verplichting voor de Verwerker om aan te tonen dat voldaan is aan de wettelijke vereisten ten aanzien van gegevensverkeer met landen buiten de EER. Dit geldt eveneens voor Subverwerkers.

Artikel 11. Einde van de overeenkomst

- 11.1 Deze overeenkomst eindigt wanneer de Opdracht overeenkomst een einde neemt.
- 11.2 Als de Opdracht overeenkomst wordt beëindigd zal de Verwerker de door de Verwerkingsverantwoordelijke aan de Verwerker verstrekte Persoonsgegevens aan de Verwerkingsverantwoordelijke terug overdragen of – als de Verwerkingsverantwoordelijke de Verwerker daarom verzoekt – vernietigen. De Verwerker zal uitsluitend een kopie van de Persoonsgegevens bewaren als zij hiertoe op grond van wet- of (beroeps)regelgeving verplicht is.
- 11.3 De kosten van het verzamelen en overdragen van Persoonsgegevens bij het eindigen van de Opdracht overeenkomst zijn voor rekening van de Verwerkingsverantwoordelijke. Dit is eveneens het geval voor de kosten van de vernietiging van de Persoonsgegevens.

Artikel 12. Diverse bepalingen

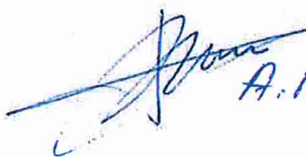
- 12.1 Indien gelijk welke bepaling van huidige Overeenkomst wordt vernietigd of op eender welke andere wijze ongeldig wordt verklaard, blijft de rest van de overeenkomst bestaan en wordt de bewuste bepaling vervangen door een geldige bepaling die zo goed mogelijk de initiële bedoeling van Partijen weergeeft.
- 12.2 Wijzigingen van of aanvullingen op huidige Overeenkomst worden tussen de Verwerkingsverantwoordelijke en de Verwerker schriftelijk overeengekomen. Wijzigingen of aanvullingen worden vastgelegd in een nieuwe Bijlage bij deze Verwerkersovereenkomst en zijn pas bindend als deze Bijlage door beide partijen is ondertekend.

Artikel 13. Toepasselijk recht en bevoegde rechtbank

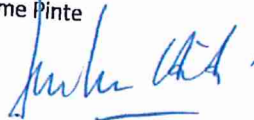
- 13.1 De Overeenkomst en de uitvoering daarvan worden uitsluitend beheerst door het Belgische recht.
- 13.2 Alle geschillen, welke tussen Partijen mochten ontstaan in verband met huidige Overeenkomst, zullen worden voorgelegd aan de bevoegde rechtbank met afdelingszetel in het gerechtelijk arrondissement waar de Verwerker haar maatschappelijke zetel heeft.

Opgemaakt te Antwerpen (Hoboken), op 20/11/2025 in zoveel exemplaren als er Partijen met een onderscheiden belang zijn, waarvan iedere Partij erkent een origineel ondertekend exemplaar ontvangen te hebben.

De Verwerkingsverantwoordelijke,


A. MEES

De Verwerker
BV VM Vastgoedbeheer
Bestuurder
Guillaume Pinte





Bijlage 1

In het kader van de Opdracht overeenkomst, voert de Verwerker op de onderstaande persoonsgegevens de verwerkingen uit waarvan per gegevenssoort de aard van de verwerking, alsmede het doel ervan en de categorieën van betrokkenen worden vermeld.

Soort persoonsgegevens	Aard van de verwerking	Doel van de verwerking	Categorie(ën) van betrokkenen
persoonlijke identificatiegegevens (naam, voornaam, adres, telefoon, gsm, fax, e-mailadres); elektronische identificatiegegevens (cookies); financiële identificatiegegevens (bankrekeningnummer); woningkenmerken van de mede-eigendom (identificatie van de kavel en aandeel mede-eigendom); gerechtelijke gegevens betreffende gerechtelijke maatregelen;	verwerking gegevens mede-eigenaars en huurder	beheer mede-eigendom als syndicus	mede-eigenaars; huurders
persoonlijke identificatiegegevens (naam, voornaam, adres, telefoon, gsm, fax, e-mailadres); elektronische identificatiegegevens (cookies); woningkenmerken van de mede-eigendom (identificatie van de mede-eigendom);	verwerking gegevens mede-eigenaars en huurder voor direct marketingdoeleinden van Syncura en onze zusterbedrijven	gepersonaliseerde advertenties of commerciële informatie toesturen om u te informeren over persoonlijke communicatie, aanbiedingen, verwante diensten en nieuwsbrieven	mede-eigenaars; huurders

Uw toestemming voor het verzenden van elektronische communicatie

Syncura kan uw elektronische contactgegevens (namelijk uw telefoonnummer en e-mailadres) verwerken om u persoonlijke informatie, advertenties of verwante diensten van onze zusterbedrijven toe te sturen via directe marketing of nieuwsbrieven.

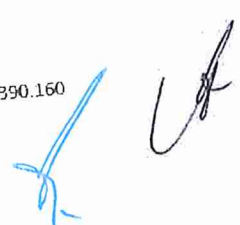
Recht van bezwaar tegen direct marketing

U heeft het recht om bezwaar te maken tegen de verwerking van uw Persoonsgegevens voor direct marketingdoeleinden, indien u dergelijke mededelingen niet (meer) wilt ontvangen van Syncura. In dat geval zal Syncura uw Persoonsgegevens niet meer verwerken voor direct marketingdoeleinden.

Uw aanvraag zal zo snel mogelijk worden uitgevoerd.

U kan ons uw bezwaar op de volgende wijzen kenbaar maken:

www.syncura.be





- Door het versturen van een e-mail met een kopie van de voorzijde van uw identiteitskaart naar privacy@emeria.be.
- Per post: VM Vastgoedbeheer BV (Syncura), GDPR – Privacy, Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Sint-Denijs-Westrem

De uitoefening van het recht van bezwaar kan evenwel Syncura niet tegenhouden om u te contacteren voor enig ander doel, met inbegrip van een wettelijke verplichting of de uitvoering van het contract, in overeenstemming met deze policy.



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 508167 – ING 390-0638403-04