



GDPR en de VME

Betreft: de verplichtingen voor de mede-eigendom in het kader van de GDPR.

1. Algemeen

In navolging van de Europese Verordening 2016/679 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 en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG, kortom de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG of beter bekend als de GDPR = General Data Protection Regulation), moet iedere organisatie die op geregelde basis persoonsgegevens verwerkt, een beleid met daarbij horende documenten (zoals bv. verwerkingsregister, privacy policy, procedure datalek, verwerkersovereenkomst, etc.) installeren. Iedere organisatie moet kunnen aanduiden hoe, waar en waarom zij persoonsgegevens verwerkt. Bovendien moet zij kunnen aantonen dat zij deze gegevens niet langer bijhoudt dan noodzakelijk en dat zij het nodige doet ter beveiliging van deze gegevens.

2. Mede-eigendom en GDPR

Ook in het kader van de mede-eigendom dient de GDPR te worden nageleefd. Net zoals de naam, het adres, het telefoonnummer of andere contactgegevens, zijn ook de financiële informatie (lasten, schulden, etc.) van en over een natuurlijke persoon, zijn eigendomsrecht op een kavel in gedwongen mede-eigendom, het aandeel van deze kavel in de mede-eigendom, evenzeer persoonsgegevens, die wanneer ze voor een of andere reden zouden worden verwerkt, binnen het toepassingsgebied vallen van de GDPR.

Dat er in het kader van de mede-eigendom gegevens worden verwerkt, kan niet ontkend worden. De vraag rijst echter wie de gegevens verwerkt en welke de rol is van eenieder die betrokken wordt in het verhaal van mede-eigendom. De GDPR kent immers verschillende rechten en verplichtingen toe naargelang men verwerkingsverantwoordelijke, verwerker dan wel betrokkene is.

3. De betrokken actoren

Diverse actoren kunnen worden onderscheiden:

- Vereniging van mede-eigenaars
- Syndicus
- Raad van mede-eigendom
- De algemene vergadering
- De individuele mede-eigenaar



De mede-eigenaars van een gebouw vormen de vereniging van mede-eigenaars. Deze vereniging bezit rechtspersoonlijkheid en heeft uitsluitend als doel het behoud en het beheer van het gebouw (artikel 577-5 § 3 BW) en meer bepaald het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten en de diensten waar elke private kavel kan van genieten via de tussenkomst van de gemeenschap.

De VME kan slechts haar doel bereiken door middel van twee organen die bij wet zijn bepaald: de algemene vergadering van de mede-eigenaars en de syndicus. De wet omschrijft zeer duidelijk de bevoegdheden van deze organen. Evenwel kan ook het reglement van mede-eigendom nog nadere bepalingen hieromtrent bevatten, alsook kan de algemene vergadering, al dan niet verplicht, nog een bijkomend orgaan, de raad van mede-eigendom, oprichten teneinde toezicht te houden op het beheer van de syndicus.

De VME handelt na tussenkomst van de syndicus die de VME vertegenwoordigt en voert de beslissingen uit van de algemene vergadering. De algemene vergadering benoemt de syndicus die op haar beurt verantwoording verschuldigd is aan de algemene vergadering. Het behoort tot de taak van de algemene vergadering om toezicht en controle uit te oefenen op het beheer van de syndicus. Schiet deze laatste tekort, dan kan de algemene vergadering de nodige maatregelen nemen (bv. ontslag, voorlopige syndicus aanstellen, etc).

De VME is dan weer aansprakelijk voor de daden van de syndicus.

Met andere woorden, de algemene vergadering is het beslissingsorgaan van de VME en heeft controlebevoegdheid. De syndicus is het uitvoerend orgaan en heeft slechts een beperkte beslissingsmacht.

4. Hoedanigheid en verplichtingen

De GDPR maakt een onderscheid tussen enerzijds een verwerkingsverantwoordelijke en anderzijds een verwerker. Het is uitermate belangrijk de juiste kwalificatie aan de betrokken instantie/orgaan toe te bedelen teneinde de juiste rechten en verplichtingen te kunnen toekennen.

Artikel 4, 7) GDPR omschrijft de verwerkingsverantwoordelijke als volgt: "een natuurlijke persoon of een 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 doelstelling 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."



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.

Concreet houdt dit in:

- Opmaak verwerkingsregister
- Opmaak privacy policy (meedelen aan de personen van wie je gegevens verwerkt, welke gegevens je verwerkt, waarom, waar je die opslaat, wat hun rechten zijn etc.)
- Medewerking aan de toezichthouder
- Beveiliging van gegevens (ICT gerelateerd – wie houdt gegevens bij, waar worden ze opgeslagen, hoe worden ze beveiligd, wie heeft toegang, aanstellen van een verantwoordelijke etc.)
- Melding van datalek (stel dat er gegevens verloren gaan of verkeerd worden verstuurd – procedure uitwerken wie in kennis moet worden gesteld, of en hoe de betrokkene moet worden geïnformeerd, etc)
- Afsluiten van verwerkersovereenkomst met de syndicus

Deze verplichtingen dienen afgestemd te worden op de principes van de GDPR:

- De gegevensverwerking moet transparant, duidelijk en eerlijk zijn
- Enkel die gegevens mogen verzameld worden voor welbepaalde uitdrukkelijk omschreven en gerechtvaardigde doeleinden
- De gegevens moeten relevant en beperkt zijn tot de beoogde doeleinden
- De gegevens moeten accuraat en up to date zijn
- De gegevens mogen niet langer bewaard worden dan strikt noodzakelijk

De syndicus van haar kant is ten aanzien van de VME een verwerker. Artikel 4, 8) GDPR omschrijft een verwerker als "een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/dat ten behoeve van de verwerkingsverantwoordelijke persoonsgegevens verwerkt."



Concreet houdt dit in dat de syndicus in haar hoedanigheid van verwerker naar de VME toe volgende verplichtingen heeft:

- Opmaak van verwerkingsregister (welke gegevens verwerkt zij van de VME, op grond van wat, waarom, welke beveiligingsmaatregelen neemt zij, etc)
- Beveiliging van de gegevens die ze verwerkt (voorzorgsmaatregelen bij het beheer van meerdere VME's)
- Verwerkersovereenkomst met de VME afsluiten

Daarnaast is de syndicus tevens als onderneming an sich een verwerkingsverantwoordelijke en dient zij (los van de VME) dus ook aan de daarbij horende GDPR verplichtingen te voldoen.

Het finaliteitsbeginsel van de GDPR heeft tenslotte als gevolg dat de syndicus noch de AV geenszins de gegevens mag gebruiken voor andere doeleinden dan deze die inherent zijn aan het beheer van de mede-eigendom en aan zijn mandaat. Bv. Het gebruik van e-mailadressen om reclame te versturen voor immo-activiteiten of verzekeringsactiviteiten is niet toegestaan, behoudens uitdrukkelijke toestemming van de betrokkene.

5. Conclusie

Resumerend kan dan ook gesteld worden dat zowel de VME alsook de syndicus een aantal verplichtingen heeft in het kader van de GDPR die er voornamelijk in bestaan om:

- Een verwerkingsregister aan te leggen (documentatie van wat wordt verwerkt, waarom, hoe, passende maatregelen etc)
- Een privacy policy op te maken (informatie aan de mede-eigenaars over wat er wordt verwerkt en welke hun rechten zijn)
- Een verwerkersovereenkomst afsluiten tussen de VME en de syndicus.