

«eigenaar\_aanspreektitel» «eigenaar\_naam»  
«eigenaar\_pa\_naam»  
«eigenaar\_straat»  
«eigenaar\_postcode» «eigenaar\_gemeente»

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Schoten, 18.05.2022.

**Betreft: Gebouw «gebouw naam» te «gebouw gemeente» (Ond. Nr. «gebouw ondernemingsnummer») / Verslag algemene vergadering dd. 18.05.2022.**

**1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter, secretaris en stemopnemers.**

Er zijn 36 eigenaars op 47 en 76.945 op 100.000 aanwezig en of vertegenwoordigd. De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom met een bijzonder woord.

Maakt ook melding van overlijden eigenaars Van Hellenberg en Huisjes.

Verder een kort verslag van de tuinwandeling. Vergadering is akkoord om dit te herhalen in het najaar.

De algemene vergadering bevestigt de heer R. Appermont als voorzitter van de vergadering.

De vergadering is akkoord dat de syndicus optreedt als secretaris.

Als controleur op de eventuele stemmingen wordt aangesteld met akkoord van de vergadering : Dhr. Plasman.

De vergadering is akkoord om te stemmen met handopsteking, behoudens in die gevallen waar geen duidelijk beeld wordt bekomen. Hier zal dan schriftelijk worden gestemd (indien een stemming een individueel gebouw zou betreffen wordt akkoord genoteerd dat de eigenaars van andere gebouwen zich onthouden van stemming). Tegenstemmers worden vermeld in het verslag.

Ongeldige stemmen, onthoudingen en of blanco stemmen, worden niet meegeteld in het stemresultaat.

De eigenaars worden uitgenodigd om bij het einde van de vergadering het verslag mee te ondertekenen.

**2. Financiële situatie (besluiten met gewone meerderheid)**

**2.1. Financieel rapport 2021 / akkoord cijfers 2021.**

De syndicus verwijst naar de financiële documenten die zijn overgemaakt aan alle eigenaars. Samen met de gedetailleerde factuurlijst en de schematische samenvatting is getracht om de eigenaars een grondig en uitgebreid inzicht in de uitgaven 2021 te bezorgen.

Via het financieel verslag 2021 is een synthese aan de eigenaars overgemaakt met hierin de essentiële inzichten in de begroting 2021 zowel wat betreft het domein als de gebouwen.

Periode 2021 =

= vraag aan de vergadering of zij akkoord kan gaan met de voorgelegde cijfers 2021.  
Vergadering is unaniem akkoord met de voorgelegde cijfers.

= vraag of men akkoord gaat met de toegift via de reserves domein (zie financieel overzicht)

De vergadering = unaniem akkoord met deze tussenkomst van de reserves domein.

= vraag aan de vergadering inzake verrekening kas vroegere conciërge : voorstel dading niet opnemen en saldo kas aanrekenen = € 594,80

De vergadering = unaniem akkoord met deze regeling.

= vraag of men akkoord gaat met de toegift via de reserves voor Conti (zie financieel overzicht)

De vergadering (eigenaars Conti) = unaniem akkoord met deze tussenkomst van de reserves Conti.

= vraag of men akkoord gaat met de toegift via de reserves la tâche (zie financieel overzicht)

De vergadering (eigenaars la tâche) = unaniem akkoord met deze tussenkomst van de reserves la tâche.

= vraag aan Richebourg in verband met de afrekening aan gas over de periode 2021 en die net binnen is = € 5.426,62 periode 01/01/2021 – 15/11/2021 / een positief antwoord beïnvloedt uiteraard de begroting van Richebourg met een hoger tekort dan voorzien in het financieel verslag.

De vergadering (eigenaars Richebourg) gaan akkoord om de afrekening Luminus 2021 bij de afrekening 2021 te voegen

Deze beslissingen worden vertaald in de nog op te maken afrekening 2021

**De algemene vergadering : unaniem akkoord met de voorgelegde cijfers.**

## **2.2. procedures en achterstallen**

Er zijn geen procedures lopend in aanleg noch in verdediging.

Voor 2022 = nog 9 appartementen moeten volgens laatste afschrift = 13/05/2022 = het kwartaal 04-06/2022 nog voldoen (vervaldatum 15/05/2022) voor een totaal bedrag van € 26.186,75. Normaliter wordt bij verval dag de betaling verwacht zo niet worden herinneringen uitgezonden.

Verder zijn er geen achterstallen, aandelen in extra werkingskapitaal bij verkopen worden verrekend bij het uitbrengen van de afrekening 2021.

## **2.3. budget algemene onkosten 2022 / aangroei reserves. (gewone meerderheid).**

De syndicus verwijst naar de schematische opstelling die is doorgezonden en waarbij het budget 2022 is begroot op reëel cijfermateriaal uit de opstelling afrekening 2021 alsook reeds gekende bijzondere uitgaven en prijsstijgingen in de nutssector.

De vergadering is unaniem akkoord met het voorgelegde budget 2022.

#### 2.4. verslag commissaris

Alle boekhoudkundige stukken zijn ingediend bij de commissaris voor nazicht voor uitzenden van de afrekening periode 2021.

De commissaris heeft de stukken ingezien en hij beveelt de vergadering aan om kwijting te verlenen.

### **3. Kwijting syndicus, raad van mede-eigendom, commissaris.** (besluit met gewone meerderheid)

De syndicus vraagt kwijting voor administratief en technisch beheer tot op heden voor alle partijen.

De vergadering verleent unaniem kwijting over de periode 2021 aan alle genoemde partijen.

De afrekening 2021 wordt dan ook opgesteld op basis van het financieel rapport en de besluiten hoger beschreven.

### **4. Mandaten raad van mede-eigendom, syndicus en commissaris, tuincommissie.** (gewone meerderheid bij stemming).

#### 4.1. mandaat syndicus

De syndicus stelt voor het basisbeheer van het gebouw verder te zetten aan de huidige gekende en geïndexeerde financiële voorwaarden en dit voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand te rekenen vanaf huidige vergadering.

- A. De wet schrijft ook voor dat in het contract alle bijzonderheden dienen opgenomen waarvoor de syndicus eventueel een bijkomende vergoeding zou vragen. (zie ook vorige vergaderingen). Via het beroepsinstituut worden hierop controles uitgeoefend !

1. Tarief per 3 maand voor de wettelijke beheersopdracht (prijspeil 01.01.2022) =

- Geb. Conti =	€ 1.390,15
- Geb. la tâche =	€ 1.477,02
- Geb. Richebourg =	€ 1.216,42
- Domein =	€ 1.737,68

2. Gewone postzendingen (uitnodiging 1<sup>e</sup> AV, voorschotopvragingen en jaarafrekening inclusief factuurlijst/balans) zijn inbegrepen

3. eventuele bestuursvergaderingen overdag zijn inbegrepen in de forfaitaire prestaties.

De syndicus rekent zijn vergoeding driemaandelijks aan en is betaalbaar bij het begin van iedere periode.

#### **B. Aanvullende prestaties**

De aanvullende prestaties omvatten prestaties die krachtens de wet, de statuten, het reglement van interne orde en deze overeenkomst tot het domein van de syndicus behoren, waarvoor hij gerechtigd is om 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.

Het betreft met name (niet-limitatieve opsomming):

Rappelkosten (gewone brief **€ 12**, aangetekend schrijven **€ 20**) = privatieve kost

Aangetekende brieven naar derden (leveranciers, mede-eigen, stad,...) **€ 20/stuk**

Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: **€ 265/vergadering + € 1,50/kavel, enkel op weekdagen.**

Het organiseren van vergaderingen van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet: **€ 75/begonnen uur**

De voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat moeten worden voorgelegd: **€ 165 dossier/boekjaar**

Opvolgen technische juridische dossiers: **€ 165/dossier/boekjaar**

Juridisch dossier met beslaglegging: **+ € 265/dossier/boekjaar**

Bijwonen openbare verkoop inzake beslaglegging incl. tekenen akte: **€ 165/dossier**

Bijwonen juridische procedures op Rechtbank / oproeping in verzoening: **€ 75/uur**

Tekenen aktes bij notaris: **€ 165/dossier**

De vertegenwoordiging van de mede-eigendom, in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden: **bepaalbaar op de AV (hangt af van grootte renovatiedossier)**

Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de eigendomsoverdracht van een kavel overeenkomstig artikel 577-11 § 1 van het Burgerlijk Wetboek: **€ 185/dossier = ten laste van verkoper**

Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel overeenkomstig artikel 577-11 § 2 van het Burgerlijk Wetboek: **€ 135/dossier**

Opening/opvolging verzekeringsdossier: **10% indirecte verliezen ter vergoeding van de syndicus (automatisch inbegrepen in verzekeringspolis B-Cover) of bij ontbreken van een dergelijke polis € 125/verzekeringsdossier**

Tussenkomen, adviezen en aanwezigheid bij de procedures van voorlopige en definitieve oplevering (nieuw gebouw): **€ 75/uur**

Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw in de mate waarin de ontvangen elementen niet conform zouden zijn aan artikel 577 8, § 4, 9° van het Burgerlijk Wetboek: **€ 75/uur**

Bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard voor alle eenmalige dossiers: rapporten, formaliteiten, verklaringen, briefwisseling: **€ 75/uur**

Het aanpassen en bijwerken van het reglement van orde ingevolge nieuwe regelgeving en ingevolge beslissingen van de Algemene Vergadering: **€ 75/uur**

Het toepassen van nieuwe wetten inzake personeel: **€ 75/uur**

Diensten die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving (Gem. EPC /RIO): **€75/uur**

Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de GDPR/KBO/UBO: **€ 75/uur**

Bijstand bij controle boekhouding door commissaris/mede-eigenaar: **€ 75/uur**

Prestaties inzake oplevering werken/gemene delen/ bijwonen werfvergaderingen: **€75/uur**

Buitengewone postzendingen: **€ 0,2/blz + 0,25/enveloppe + kost postzegel**

Private inlog op website van de mede-eigenaars (in optie): **€ 260 + € 1,5/kavel**

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de verlenging van het mandaat van de syndicus aan de hiervoor gestelde voorwaarden voor de periode van 1 jaar en 3 maanden en mandateert de raad van mede-eigendom de overeenkomst met de syndicus te tekenen.

De vergadering gaat eveneens akkoord met de overdracht van het beheer naar NV Uw Beheer wat in ontwikkeling is.

Meer en meer zijn er bijkomende regels (o.a. privacy, wettelijke vereisten) en technische ontwikkelingen die nog enkel mogelijk worden mits grotere schaalverdeling (zie onder meer ook creatie van website en implementeren van apps) en wat onder die vlag mogelijk zal zijn, echter ook mits prijscorrecties naar de vme toe als gebruiker.

#### 4.2. mandaat raad van mede-eigendom.

De leden van de raad van de gebouwen Richebourg (Vets) en Conti (Appermont) en La tâche (Plasman) zijn uittredend en herkiesbaar.

De algemene vergadering bevestigt deze mandaten voor deze periode tot volgende jaarvergadering.

Wettelijk kader = de functie van de rvme = controle op de goede werking van de syndicus en verlengstuk van het beheer op het terrein.

#### 4.3. mandaat commissaris

De heer Verbert is bereid dit mandaat voor het lopende boekjaar terug op zich te nemen.  
De vergadering is het hiermee unaniem eens.

De algemene vergadering verleent mede-handtekeningsbevoegdheid aan de commissaris om betalingen boven de € 10.000,- samen met de syndicus te tekenen (dubbele handtekening voor dergelijke bedragen).

#### 4.4. mandaat tuincommissaris of tuincommissie.

De vergadering is akkoord om de begeleiding van het tuingebeuren autonoom op te dragen aan de tuincommissie bestaande uit volgende leden : Heren Vets, Verbert en Smits.

De heer Smits stelt zich niet meer kandidaat.

Kandidaat om de heer Smits op te volgen : de heer Timmers.

De vergadering is unaniem akkoord met deze samenstelling.

De tuincommissie handelt samen en autonoom qua gewoon onderhoud. en binnen de overeengekomen budgettering.

### **5. Personeel : korte evaluatie conciërge en poetsvrouw.**

Het lijkt ons dat beide personeelsleden aan de verwachtingen voldoen zodat de opvolging van Francois vrij naadloos is verlopen alsook de aanstelling van echtgenote Isabel in opvolging van de kuisploeg als kwalitatief succesvol mag worden beschreven.

De vergadering wordt akkoord gevraagd om na de zomerperiode eventueel in supplement aan beiden maaltijdcheques aan te bieden als loonsverhoging. De raad van mede-eigendom bekommt volmacht voor praktische uitwerking.

Tijdens de maand juli gaat het gezin op bezoek bij de familie in Bolivia. De vader van Herbert zal in die periode instaan voor het verwerken van de containers en bezorging van de kranten.

De vergadering is hiermee akkoord en mandateert de raad van mede-eigendom voor een praktische uitwerk hiervan.

**6. Opladen van elektrische auto's : hoe gaan we hiermee om = per gebouw of domeinzaak of combinatie / uitgebreide informatie omtrent de mogelijkheden / technische details en prijzen / aspect veiligheid en hiermee aanverwant brandwerende maatregelen of brand-detecties / verzekeringstechnische info / vraag dat het domein De List alvast zou goedkeuren dat op de buitenparkings of elders op gemeenschappelijk terrein oplaadvoorzieningen komen onder nader af te spreken modaliteiten binnen de raad van mede-eigendom.**

De Heer Stessens geeft hierover als lid van een werkgroep zijn indrukken aan de hand van een powerpoint presentatie.

Omstreeks 15.00 uur is de heer El Katthabi aanwezig (Vanbreda verzekeringen) om toelichtingen te verstrekken op dit onderwerp en om te antwoorden op alle nuttige vragen.

Korte impressie via de syndicus met een beknopte situatieschets

1.technisch dossier uitgesplitst in twee elementen =

Eenzijds gemeenschappelijke voorziening met mogelijke private aansluiting

Anderzijds voorafgaand onderzoek door Fluvius qua metervoorziening aangepast naar de situatie per gebouw

Als extra = zonnepanelen voor voeding van deze meter ?

2. verzekeringstechnisch : geen bijzondere bepalingen van kracht, behoudens in sommige gevallen een meldingsplicht

3.brandweertechisch : alsnog geen wetgeving van kracht voor afgesloten parkings onder bestaande woongebouwen, wel aanbevelingen van lokale brandweer waarmee men binnen de vme al of niet rekening wenst te houden.

4.vereniging van mede-eigenaars : meldingsplicht en aangepaste wetgeving / gevoelsmatigheid qua veiligheid / 2/3<sup>e</sup> meerderheid voor deze investering is niet altijd evident

5.wetgever algemeen : op de kabinetten werkt men momenteel wel aan een wetgeving voor gesloten parkings onder residentiele bestaande gebouwen / nieuwbouw is geregeld

Presentatie de heer Stessens = onderzoek naar de mogelijkheden voor een toekomstige laadinfrastructuur.

Er zijn reeds elektrische voertuigen in de gebouwen zowel hybride als full elektrisch zonder enige richtlijn.

Verzekering : zie onder.

***Beslissing per gebouw voor interne oplaadstructuur***

Vme : reglement van orde zal moeten aangepast worden eens een besluit is genomen.

Kosten verbruik moet privaat zijn.

Reflectie over brandbeveiliging = zal moeten bekeken worden in supplement op de laadinfrastructuur.

**Idee** : per gebouw supplementaire meter 80A enkel dienstig voor laadinfrastructuur / kan binnen of buiten of gecombineerd / installatie moet AREI goedgekeurd zijn / Laadcapaciteiten zijn verschillend tussen hybride (bijzondere kabel) en “full electric” = modus 3 met een “wallbox” met ingebouwde beveiligingen en communicatiemogelijkheden tussen de meters onderling (“load balance”) / loopt via een aparte teller om geen invloed uit te oefenen op de rest van de installaties.

Voorstel binnen gebouw = systeem 60 m “backbone” kabel met verder individuele aansluiting volgens wie of wat zich aandient niet beperkt in de tijd.

Wifinetwerk zal nodig zijn voor verdeling van de kosten via een provider.

Brandveiligheid : minimaal rookmelders eventueel met centrale plus brandwerende maatregelen.

Laadpalen buiten bv op eerste parkeerstrook over Conti. (terechte bezorgdheid van de conciërge om dat voor de conciërgerie te installeren) / nadeel hiervoor zijn grondwerken die de kostprijs verhogen / voordeel ook voor opladen door bezoekers /

Prijsindicaties via diverse bedrijven = voorlopig 1 maand geldig gezien mondiale situatie

- In het gebouw = € 16.000,- per gebouw
- Individuele aansluiting in het gebouw op het gemeenschappelijk systeem = € 1.500,- /stuk
- Buiten het gebouw = minimum € 45.000,- voor 5 laadpunten

Bijdrage verzekeraar = Omar El Katthabi = makelaar verzekeringspolissen gebouwen.

Info verzekeringstechnisch omtrent laadpalen of opladen van EV' s in het algemeen = geen uniform standpunt over regels inzake toelaten of niet. Brandverzekeraar zal altijd tussenkomen mits installatie gebeurt door een erkend vakman.

Laadpaal valt onder onroerend deel van het gebouw voor de eigenaar met eventueel verhaal op de autoverzekeraar.

Brandveiligheid = vraag naar een risico-analyse via de maatschappij ? / wordt aan de verzekeringsmaatschappij gevraagd voor verder gevolg met eventueel later vervolg qua brandbeveiliging.

Vragen aan deze algemene vergadering :

Vraag naar bevestiging = individuele voorzieningen binnen het gebouw behoren toe aan de bevoegdheid van de deelvergaderingen voor de respectieve gebouwen en zijn ten laste van betrokken gebouwen / vergadering gaat hiermee volledig akkoord

### **7. Hoe staat de vme ten opzichte van zonnepanelen : op het plat dak, op de gevelelementen, nut en eventueel doorgedreven deskundig onderzoek.**

Dit is te onderzoeken per gebouw, doch domein dient zich uit te spreken of dergelijke panelen eventueel op de schuine vlakken mogen geplaatst worden?

De verdere praktische uitwerking is aan specialisten in dit vak met berekening of het al of niet rendabel en of nuttig is om dergelijke installatie te voorzien en dit per gebouw omdat de situatie en oriëntatie verschillend is.

Uit contacten met leveranciers blijkt dat sommige onderdelen niet meer leverbaar zijn op kortere termijn (uitputting van de voorraden, problemen met grondstoffen en constructie, wachttijden van containers met materialen voor Shanghai, ...)

De plaatsing van zonnepanelen op de horizontale daken, wordt best pas overwogen nadat de dakbedekking is vernieuwd.

Hierop wordt voorlopig niet op ingegaan om hoger genoemde redenen.

### **8 tuinaanleg op strook voor de terrassen / verwijzing naar de basisakte, reglement van inwendige orde / afwijkend standpunt Richebourg / intentie van het reglement om eenvormigheid op het domein te handhaven in de mate van het mogelijke en geenszins het tegenovergestelde namelijk dat iedereen het privatieve gedeelte (nutsrecht) naar eigen goeddunken gaat uitvoeren.**

De heer Plasman deelt mee dat zijn inziens hier geen regels overtreden.

Vanuit de vergadering volgt applaus om dit niet te benaderen vanuit kleinburgelijk standpunt.

Voor Richebourg geldt dezelfde regeling als voor de andere gebouwen.

### **9. Huisgebonden zaken :**

9.1. Richebourg : vraag om sanitaire stijgleidingen en bochten te vervangen in 2013 ingevolge mogelijke problemen met corrosie alsook voorzien van (nieuwe) isolatie / vraag om lampen te vervangen door led-lampen in de gemene delen / Schilderen borstwering terrassen (=privatief) op basis van de juiste RAL kleur (6000) / voorstel aanpassing huurtarief (85-100,- per maand) voor opbergruimten die de gemeenschap toebehoren maar worden gebruikt voor opslag materiaal toebehorend aan bewoner(s).

9.1.1. stijgleidingen : hier dient uiteraard het jaartal 2023 gelezen...

Er wordt in bevestigend geval prijsofferte gevraagd aan Thermoco om deze werkzaamheden te begroten alsook om te bepalen wat waar nodig is, inclusief nieuwe isolatie op de leidingen waar mogelijk.

De raad van mede-eigendom krijgt volmacht om hierin vervolgens verder te beslissen en de fondsen door de syndicus te laten opvragen.

9.1.2. voorstel om alle binnenverlichting aan te passen naar ledverlichting via huiselektrici Sethalys = kosten apart op te vragen aan de eigenaars buiten het actueel voorziene budget / ongeveer € 3.000,- voor het gebouw / eigenaars unaniem akkoord

9.1.3. schilderen borstweringen terrassen : nogmaals bevestiging van hoger aangehaald principe en te gebruiken type verf

9.1.4. aanpassing tarief bezetting gemeenschappelijke kelders (2).

Dit onderwerp valt weg uit dit agenda en wordt verwezen naar een interne bespreking met betrokkenen.

9.2. La tâche : twee belangrijke items = dakrenovatie en sanering lifttoestellen conform Conti / budgettering over 3 jaar en aansluitend aanpassing voorschotten / vraag om lampen te vervangen door led-lampen in de gemene delen

9.2.1. de vergadering bevestigt deze prioriteiten en geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom en syndicus om één en ander voor te bereiden om vrij binnenkort tot een stemming te kunnen overgaan op la tâche in verband met uitvoering en begroting

9.2.2. vervangen bestaande lampen in het gebouw door ledlampen via de huiselektrici = kosten apart op te vragen aan de eigenaars buiten het actueel voorziene budget / eigenaars unaniem akkoord

**10. Rondvraag / Allerlei.**

10.1. eerste tuinwandeling was een bijzonder succes met aansluitend een drink voor de deelnemers. Er is animo om dit te herhalen op termijn in een ander seizoen.

10.2. eventueel nieuwjaarsdrink aan de conciërgerie en receptie op 07 of 08 juli in het kader van goed nabuurschap

10.3. ganzen op het terrein : nogmaals herhaling om die beesten totaal niet te voeren ! ook ander vogels en ongedierte komt af op dit voer.

Hierop worden de aanwezigen bedankt voor de deelneming aan de gesprekken en wordt de vergadering besloten.

Inmiddels tekenen wij, Geachte Mevrouw, Mijnheer, met de meeste hoogachting.

PCB CONSULT

Paul CLAES  
Syndicus