



**Te Couwelaarlei 101 B44
2100 DEURNE (ANTWERPEN)**

**BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
3387 - Te Couwelaarlei 101 - Res.Brabo te 2100 Deurne
(Antwerpen)**

ondernemingsnummer 0850.377.917

**d.d. 22 NOVEMBER 2023 OM 19:00 in Sporthal Expohal, Te Couwelaarlei 95
te 2100 DEURNE (ANTWERPEN)**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt Housing Beheer+ vast dat:

- 38 van de 73 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 2.490 van de 4.410 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Housing Beheer+ verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING van de VME 3387 - Te Couwelaarlei 101 - Res.Brabo.

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemers van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering duidt

- Mevrouw [REDACTED] aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- Housing aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer : Mevrouw [REDACTED]

Stemden voor met 2.490 / 2.490 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 2.490 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 2.490:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

**2 Bespreking en beslissing kostenverdeelsleutels afwijkend van de basisakte : kostenverdeling per inwoner ipv per aandeel.
(meerderheid: 4/5)**

Volgende verdeelsleutel kan afgeleid worden uit de basisakte en wordt toegepast in de afrekening van de gemeenschappelijke kosten :

1) Verdeelsleutel waaronder ook het water wordt verdeeld = 4410 kwo

Afwijkend van de basisakte zou volgende verdeelsleutel kunnen worden toegepast, indien de vergadering middels een 4/5 meerderheid beslist om deze wijzigende verdeelsleutel goed te keuren.

De vergadering stelt voor om de kosten van het waterverbruik niet langer te verdelen onder de aandelen maar wel te verdelen 'per kop'.

Jaarlijks (01/01) zal er worden opgegeven hoeveel personen er in het appartement/studio wonen. Hiervoor wordt op ieders eerlijkheid gerekend, zodat de verdeling correct kan worden toegepast.

De commerciële panden zullen telkens met '1 kop' geteld worden gezien daar het verbruik van water zich minimaliseert in 'wc/handwasser/koffie zetten'.

Appartementen/studio's waarvan geen informatie wordt bekomen (of leegstand) zullen zowieso forfaitair voor '1 aanwezige' worden aangerekend.

Er zullen tijdens het boekjaar geen wijzingen kunnen doorgegeven worden inzake bewoning.

De eigenaars zullen een melding krijgen om het aantal bewoners door te geven. Dit zal fysiek worden opgevolgd door de RVM en syndicus en vervolgens correct doorgegeven aan boekhouding en commissaris.

De AV dient zijn akkoord te geven om deze afwijkende verdeelsleutels te hanteren. Bij niet-goedkeuring zullen de kosten verdeeld worden zoals bepaald in de basisakte

De vergadering stelt voor om deze gewijzigde verdeelsleutel goed te keuren.

Voor-stem : u bent akkoord met het voorstel

Tegen-stem : u bent niet akkoord met het voorstel

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 2.200 / 2.420 stemmen.

Stemden tegen met 220 / 2.420 stemmen.

Vervloet Jos (7L - kwot . 40,), Claes-Al Hijaj (2G - kwot . 30,), Westerlinck - Azizi (7H - kwot . 30,), BOLOMBO MPETSI Didier (3J - kwot . 80,), De Jonghe Veronique (7K - kwot . 40,)

Hebben zich onthouden met 0 / 2.420:

Beslissing goedgekeurd met 91% van de stemmen (met 4/5 meerderheid)

3 Bespreking en beslissing tot het opnemen van deze wijzigende verdeelsleutel in de akte, zodat deze tegenstelbaar wordt voor alle belanghebbenden (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt wordt naar een volgende vergadering verwezen.

De vergadering beslist om dit punt nog niet ter stemming te brengen.

Voor-stem : u bent akkoord met het voorstel

Tegen-stem : u bent niet akkoord met het voorstel

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 2.420 / 2.420:

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 19h30.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Housing Beheer+.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:



Voor de syndicus:
Michel van de Gracht



[illegible]

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

4 Bespreking en beslissing tot het aanstellen van een notaris die in naam en voor rekening deze wijzigende akte zal opmaken (meerderheid: 50% + 1)

Inzake voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

Voor-stem : u bent akkoord met dit voorstel

Tegen-stem : u bent niet akkoord met dit voorstel

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 2.420 / 2.420:

[illegible]

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

5 Bespreking en beslissing tot het aanleggen van een provisie ter betaling van de notariële kosten voor opmaak gewijzigde akte.
(meerderheid: 50% + 1)

Inzake voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

Voor-stem : u bent akkoord met het voorstel

Tegen-stem : u bent niet akkoord met het voorstel

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 2.490 / 2.490:

[illegible]

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

HOUSING

**Te Couwelaarlei 101 B44
2100 DEURNE (ANTWERPEN)**

HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING 3387 - Te Couwelaarlei 101 - Res.Brabo te 2100 Deurne (Antwerpen)

ondernemingsnummer 0850.377.917

**d.d. 22 NOVEMBER 2023 OM 19:00 in Sporthal Expohal , Te Couwelaarlei 95
te 2100 DEURNE (ANTWERPEN)**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt Housing Beheer+ vast dat:

- 38 van de 73 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 2.490 van de 4.410 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Housing Beheer+ verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de **HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING** van de VME 3387,
- Te Couwelaarlei 101 - Res.Brabo.

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stembhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1. verwelkoming en ter info van de uitbating : Ingang is best via Frank Craeybeckxlaan 77, want via Te Couwelaarlei 95 zou je door de sporthal moeten stappen en dat is 1. Niet toegelaten zonder sportschoeisel en 2. Er is dan training. (geen stemming vereist)

2 Benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemers van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering duidt

- Mevrouw [REDACTED] als voorzitter van de algemene vergadering.
- Housing aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer : [REDACTED]

Stemden voor met 2.070 / 2.070 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 2.070 stemmen.

Hebben zich onthouden met 420 / 2.490:

~~Friedrich Wilhelm Bartsch (1806-1879), Johann Friedrich Bartsch (1806-1879), M. Nimmern 4. 1/4 von Nimmern Franz (21 - KWOL
Bartsch (1806-1879) von Seidenberg Dirk (21 - KWOL . 1/4), BULUNDU MIPEISI DICKI (25 - KWOL . 1/4)~~

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

3 Toelichting commissaris van de rekeningen i.v.m. het vervullen van opdracht en advies aan de AV i.v.m. goedkeuring afrekening (geen stemming vereist)

De commissaris van de rekeningen, Dhr Dirk van Cauwenbergh is niet aanwezig op de vergadering en verontschuldigt zich. Zijn volmachtdrager licht per instructie toe dat de rekeningen kloppen. Er werden liftkosten aangerekend in de totaliteit daar waar de gelijkvloerse handelspanden niet hoeven deel te nemen in deze. De handelspanden mogen deze bedragen in mindering brengen van hun afrekening, dit in afwachting van een regularisatie in de volgende afrekening. De commissaris adviseert de vergadering de rekeningen van het afgelopen boekjaar goed te keuren.

4 Décharge aan de commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de commissaris, Dhr. Van Cauwenbergh Dirk voor zijn werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 2.120 / 2.120 stemmen.

Sternden tegen met 0 / 2.120 stemmen.

Hebben zich onthouden met 370 / 2.490:

[illegible]

Bestissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

5 Bespreking en goedkeuring afrekening d.d. 31/12/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De individuele afrekening d.d. 31/12/2022 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/12/2022 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/01/2022 tot 31/12/2022 bedragen 203.086,54 €. De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Te Couwelaarlei 101 - Res.Brabo zijnde: BE94 2200 2639 1514.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Omtrent de afrekening dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt: de eigenaars van de gelijkvloersen mogen de foutief aangerekende liftkosten in mindering brengen, dit in afwachting van de regularisatie ervan in de volgende afrekening.

Stemden voor met 1.885 / 2.040 stemmen.

Stemden tegen met 155 / 2.040 stemmen.

Vermussche (GLVF - kwot. 155,)

Hebben zich onthouden met 450 / 2.490:

Winnicki (10) - KWOT. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 8

Beslissing goedgekeurd met 92% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

6 Bespreking en goedkeuring balans d.d. 31/12/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De balans d.d. 31/12/2022 werd aan de vergadering voorgelegd.

Balans d.d. 31/12/2022 bedraagt: 126.666,32 €.

Stemden voor met 2.040 / 2.140 stemmen.

Sternden tegen met 100 / 2.140 stemmen.

Wendy White, *Journal of Nursing Science*, 23, April 2008, 161-168

Hebben zich onthouden met 350 / 2.490:

~~_____~~

Beslissing goedgekeurd met 95% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

7 Décharge aan de syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technische beheer van het afgelopen jaar.

Sternden voor met 1.470 / 2.110 stemmen.

Stemden tegen met 640 / 2.110 stemmen.

[illegible]

Hebben zich onthouden met 380 / 2.490:

[illegible]

Beslissing goedgekeurd met 70% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

8 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar (meerderheid: 50%)

De volgende partij wordt voorgedragen als commissaris: Dirk Van Cauwenbergh

Los van het takenpakket van de commissaris van de rekeningen zoals hierboven beschreven wenst de AV een bijkomende opdracht aan toe te kennen nl.: te fungeren als "GDPR verantwoordelijke" in naam en voor rekening van de VME teneinde taken uit te voeren en verantwoordelijkheden op te nemen zoals vermeld in de verwerkingsovereenkomst; Housing kan de commissaris steeds bijstand verlenen in geval van vragen / onduidelijkheden.

Sternden voor met 1.970 / 2.120 stemmen.

Sternden tegen met 150 / 2.120 stemmen.

Hebben zich onthouden met 370 / 2.490:

~~CONFIDENTIAL~~

Beslissing goedgekeurd met 93% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

9 Beslissing tot het invoeren van de nieuwe software met mobiele applicatie "Dobby" (meerderheid: 50% + 1)

Dobby is een digitale assistent waarmee je een mede-eigendom kan beheren. Je kan het Dobby-platform gebruiken via een mobiele app en via het internet. Deze is toegankelijk zowel voor de mede-eigenaars als voor Syndicus.

Deze digitale assistent maakt het mogelijk om vergaderingen te digitaliseren:

Authenticatie en registratie van de deelnemers via itsme®

Overzicht van de agenda direct via de app en het web

Stemmen worden automatisch geregistreerd in plaats van papier uit te delen

Inzicht op resultaten per stempunt

Digitaal ondertekenen van notulen in plaats van aanschuiven voor het ondertekenen

De notulen zijn direct beschikbaar

Daarnaast is het via deze software ook mogelijk om digitaal aan te sluiten bij de vergadering, zonder ter plaatste te moeten komen ("Hybride vergaderen"). Bovendien zorgt deze software ervoor dat er vlot meldingen kunnen worden gemaakt aan de syndicus, communicatie transparant is, documenten kunnen worden geraadpleegd en gegevens beschermd blijven conform GDPR wetgeving.

Belangrijk hierbij, de GDPR-regelgeving dient niet lichtzinnig te worden bekeken. Dit blijkt vooral uit de sancties die de wetgever heeft voorzien: naast administratieve sancties, zijn zelfs strafrechtelijke sancties voorzien.

Het door Housing op dit moment gebruikte software pakket wordt daarom niet meer ondersteund vanaf datum waardoor we genoodzaakt zijn naar een nieuwe generatie over te stappen. Ook andere onderzochte pakketten in de markt geven onvoldoende antwoord op de nieuwe uitdagingen zodat een overstap onvermijdelijk is en wij als kantoor besloten hebben deze overstap per direct te doen. Dit laat ons toe om op een gecoördineerde manier binnen het wettelijk kader te blijven werken.

Kosten voor het gebruik van de Dobby-applicatie bedragen € 44,75 op maandbasis voor de VME in totaliteit. De syndicus geeft eveneens toelichting omtrent de praktische gevolgen van de inhoud van art. 3.89 §5. 13° met betrekking tot de ontwikkelaar van de betreffende software.

De syndicus vraagt de algemene vergadering om te stemmen over de invoering van de Dobby-applicatie, volgens de hierboven aangehaalde voorwaarden en aldus de nodige stappen te zetten voor de beveiliging van de privacygegevens.

Bij niet goedkeuring:

Aangezien de algemene vergadering op het voorstel voor de beveiliging van de privacygevoelige data, niet wenst in te gaan, wijst de syndicus nogmaals op de mogelijke risico's en boetes die dit met zich meebrengt.

De syndicus brengt de algemene vergadering op de hoogte van het feit dat het mandaat om deze redenen niet zal worden verder gezet.

Stemden voor met 1.120 / 1.440 stemmen.

Stemden tegen met 320 / 1.440 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1.050 / 2.490:

Beslissing goedgekeurd met 78% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

10 Hernieuwing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

De vergadering beslist om een mandaat af te sluiten dat ingaat op 01/11/2023 en eindigt op 01/02/2025 conform de voorwaarden beschreven in het reeds overgemaakte ontwerp van de overeenkomst.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Housing . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Housing .

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de syndicusovereenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Stemden voor met 1.940 / 2.040 stemmen.

Stemden tegen met 100 / 2.040 stemmen.

Hebben zich onthouden met 450 / 2.490:

Beslissing goedgekeurd met 95% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

11 Raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

De syndicus informeert de AV erover dat:

de RVM binnen zijn mandaat een eindbeslissing neemt met volstrekte meerderheid (helft + 1) waarbij elk lid van de RVM 1 stem draagt. Bij een gelijkheid van stemmen tellen de kwotiteiten die de respectievelijke leden persoonlijk vertegenwoordigen.

elke mede-eigenaar die zich kandidaat stelt om te zetelen in de RVM hiermede eveneens zijn uitdrukkelijke akkoord geeft om zijn / haar minimale contactgegevens (naam, adres, tel, GSM, mailadres) door te geven aan derden, in het kader van de uitoefening van zijn / haar taak als lid van de RVM (bv. doorverwijzen van andere

eigenaars naar de RVM in geval van vragen, problemen,.....)

11.10 Bespreking omstandig jaarverslag raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

Art. 3.90, §4 Burgerlijk Wetboek : (...) Tijdens de Algemene Vergadering bezorgt de Raad van Mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

De Raad van Mede-eigendom bestaat uit volgende leden :

- [redacted] heeft ook de sleutels van de gemeenschappelijke delen)
- Dirk Van [redacted] tevens commissaris van de rekeningen)
- [redacted]
- [redacted]

Tevens ook dank aan [redacted] die mee als contactpersoon en aanspreekpunt optreedt.

Mevrouw [redacted] licht de werking van afgelopen jaar toe en meldt hierbij dat ook de samenwerking met de syndicus zeer vlot verloopt.

11.20 Décharge van de raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen jaar.

Stemden voor met 1.970 / 2.000 stemmen.

Stemden tegen met 30 / 2.000 stemmen.

Hebben zich onthouden met 490 / 2.490:

Beslissing goedgekeurd met 99% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

11.30 Oprichting raad van mede-eigendom (< 20 app) (meerderheid: 50% + 1)

De algemene vergadering dient zich uit te spreken of ze de oprichting van een raad van mede-eigendom wenselijk acht.

Stemden voor met 2.270 / 2.300 stemmen.

Stemden tegen met 30 / 2.300 stemmen.

[redacted] (kwot. 30,)

Hebben zich onthouden met 190 / 2.490:

[redacted] (6L - kwot. 40,), [redacted] (kwot. 70,), [redacted] (kwot. 80,)

Beslissing goedgekeurd met 99% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

11.40 Bespreking en samenstelling raad van mede-eigendom (aantal leden) (meerderheid: 50% + 1)

De algemene vergadering beradslaagt over het aantal leden dewelke zullen zetelen in de raad van mede-eigendom. Dhr Van Nijlen laat per whatsapp weten dat hij zijn mandaat ter beschikking stelt. Hij meldt hierbij dat hij volle vertrouwen heeft in de opvolging.

Er wordt voorgesteld om 3 leden te laten zetelen in de raad.

Stemden voor met 1.880 / 1.910 stemmen.

Stemden tegen met 30 / 1.910 stemmen.

[redacted] (kwot. 30,)

Hebben zich onthouden met 580 / 2.490:

Beslissing goedgekeurd met 98% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

11.50 Beslissing kandidatuur ME 1 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar:

Stemden voor met 1.950 / 2.050 stemmen.

Stemden tegen met 100 / 2.050 stemmen.

Hebben zich onthouden met 440 / 2.490:

Beslissing goedgekeurd met 95% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

11,60 Beslissing kandidatuur ME 2 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: Veronique Vermussche

Stemden voor met 2.050 / 2.150 stemmen.

Stemden tegen met 100 / 2.150 stemmen.

Hebben zich onthouden met 340 / 2.490:

Beslissing goedgekeurd met 95% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

11,70 Beslissing kandidatuur ME als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: Dirk Van Cauwenbergh

Stemden voor met 2.020 / 2.150 stemmen.

Stemden tegen met 130 / 2.150 stemmen.

Hebben zich onthouden met 340 / 2.490:

Frajdenberg Patrick Patrick (6L - kwot. 40.), Vandamme Ludwina (5E - kwot. 80.), Van Eygen (6F - kwot. 70.), Smeyers Ronald (3F - kwot. 70.), Creten Augusta (4E - kwot. 80.)

Beslissing goedgekeurd met 94% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

11.80 Beslissing kandidatuur ME 4 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 2.490 / 2.490:

[illegible]

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

11.90 Beslissing kandidatuur ME 5 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 2.490 / 2.490:

[illegible]

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

12 Bespreking en toekenning bijzonder mandaat aan de raad van mede-eigendom : toekenning bedrag verbetering / verfraaiingswerken (meerderheid: 2/3)

De algemene vergadering beslist om te stemmen over een mandaat voor de raad van mede-eigendom om te beslissen over werken / verbeteringswerken / verfraaiingen tot een **maximaal bedrag van € 10.000** exclusief BTW op jaarbasis.

De financiering zal geschieden vanuit het reguliere werkkapitaal of, indien het begrote werkkapitaal niet toereikend blijkt tot de volgende algemene vergadering, middels een extra opvraging op datum van de beslissing van de raad van mede-eigendom volgens de verdeelsleutels zoals beschreven in de basisakte of een andersluidende beslissing van een algemene vergadering.

De syndicus verwacht dus een verslag (of opdracht) van de raad van mede-eigendom voorzien van een vaste datum waarop deze beslissing werd genomen.

Stemden voor met 1.970 / 2.050 stemmen.

Stemden tegen met 80 / 2.050 stemmen.

BOLOMBO MPETSI Didier (3J - kwot. 80,)

Hebben zich onthouden met 440 / 2.490:

[illegible]

Beslissing goedgekeurd met 96% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

13 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen: de syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Verzekeringen: Blokpolis bij B Cover, via makelaar Porthos verzekeringen (vrijstelling € 857)
- Nazicht brandblusapparaten:
- Schoonmaak: ingeschreven werkvrouw
- Loonadministratie : Acerta
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: Kone
- Keuring lift: ATK
- Nazicht afvoeren / riolering: Gunter Somers
- Onderhoud schouwen : Smeets
- Onderhoud cv installatie : Bondec
- Levering mazout : Energy Control

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De toelating dient verleend te worden door : raad van Mede-eigendom.

De eigenaars zijn niet tevreden over de werking van liftfirma Kone en wensen een offerte te ontvangen van een andere liftfirma voor het onderhoud van de installatie. De opzeg van Kone zal worden besproken op de komende vergadering.

Stemden voor met 2.020 / 2.120 stemmen.

Stemden tegen met 100 / 2.120 stemmen.

~~Leemans Christophe (25 - kwot. 50,7), Verbeke Maximiliaan (1 - kwot. 1,7)~~

Hebben zich onthouden met 370 / 2.490:

~~Peetersberg Patrick Patrick (62 - kwot. 10,7), Vandamme Leoline (52 - kwot. 86,7), Van Eyghen (0 - kwot. 70,7), Van Dijk Vera (30~~

Beslissing goedgekeurd met 95% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

14 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: renovatie aan-en afvoerleidingen dit nav waterinfiltraties onderliggende panden. (meerderheid: 2/3)

Art. 3.88, §1, 1° Burgerlijk Wetboek:

De algemene vergadering beslist met twee derde van de stemmen over : b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2°;

De syndicus verwijst naar het verslag van de vorige vergadering waarin toelichting werd gegeven door de afgevaardigden van Bondec met betrekking tot de vernieuwing van de afvoerleidingen. Hiervoor werden een aantal andere firma's aangeschreven die zich helaas onthielden van opmaak offerte omwille van oa de aanwezigheid van asbest.

Ondertussen heeft de VMe wel enorme kosten gemaakt in het kader voor herstelling en behoudt voor de herstelling van de beerput en de centrale afvoer, die oorzakelijk verband had met de overlast van (urine) water in de kelder en de stagnatie van afvoerwateren in de gemeenschappelijke leidingen waardoor lekkages ontstonden. Deze werken zijn uitgevoerd door aannemingen Gunter Somers. Deze kosten bedroegen circa € 27.200 euro en werden apart opgevraagd aan de eigenaars en in de rekening 2023 opgenomen.

Eerder dit jaar had aannemer Gunter Somers zich ook laten ontvangen aan één van de eigenaars en de syndicus dat een herstelling van de leidingen zou mogelijk zijn middels een nieuw procede waarbij de oorspronkelijke leidingen intern zouden gekapseld worden, zodat ze ze niet meer lekken. De syndicus heeft de heer Somers geregeld geïnformeerd naar dit nieuwe (buitenlands) systeem maar momenteel geen verder nieuws bekomen

Indien we mogen aannemen dat de frequentie van infiltraties momenteel toch wel aanzienlijk verminderd is nav de reeds uitgevoerde ingrepen, verzoekt de syndicus de vergadering alsnog om een akkoord te geven over de verdere renovatie en/of vernieuwingen van de leidingen

Bijkomend wil de syndicus de eigenaars erop attent maken dat ook de privative zaken zoals bad- en of douchenaden, interne leidingen en of occasioneel lozen van afvalwater ernstig in het oog dient gehouden te worden. kitnaden dienen minstens om de 2 jaar nagekeken worden en vervangen. Hierbij willen wij erop wijzen dat bij infiltraties herhaaldelijk naar de syndicus (en de gemeenschappelijke delen) wordt gewezen doch echter na expertise blijkt dat de oorzaak zich privaat bevindt. Voor de herstelling van privative zaken dienen de eigenaars zelf in te staan rekening gehouden met de door de verzekering gehanteerde vrijstelling op waterschade, die eveneens privaat zal worden toegewezen en verhaald.

Hierbij dringt de syndicus erop aan dat zeker en vast een polis 'familiale' wordt onderschreven en aan de verhuurders wordt geadviseerd dit ook bij de huurder mee in de huurovereenkomst te laten onderschrijven.

De vergadering stelt zich akkoord met bovenstaanden en stelt voor om de renovatie van de leidingen verder te zetten.

Stemden voor met 2.300 / 2.300 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 2.300 stemmen.

Hebben zich onthouden met 190 / 2.490:

~~Peetersberg Patrick Patrick (62 - kwot. 10,7), Vandamme Leoline (52 - kwot. 86,7), Gmelz Patrick (35 - kwot. 70,7)~~

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

14,10 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: vervangen afsluitkranen. (meerderheid: 2/3)

Art. 3.88, §1, 1° Burgerlijk Wetboek:

De algemene vergadering beslist met twee derde van de stemmen over : b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstrekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2°;

De syndicus verwijst naar eerder geleverde offerte door Bondec met betrekking tot het vervangen van de kolomafsluiters. Deze offerte bedraagt € 10.567

Bondec neemt ook in haar offerte op dat :

Buiten het leveren en plaatsen van deze installatie door onze firma, kan u rekenen op een (na-) service, die gedurende een heel jaar , 7/7 en 24/24 h bereikbaar is. Ook het onderhoud van bestaande installaties kunnen wij voor u verzorgen. Wij hebben meer dan 50 werknemers in dienst waarvan 10 techniekers.

De syndicus adviseert de vergadering om zich akkoord te stellen met dit voorstel omdat onlangs bleek dat het niet afsluiten (en dus tot vervangen voorzien van deze kranen) wederom voor overlast zorgde in onderliggende panden.

Stemden voor met 2.150 / 2.150 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 2.150 stemmen.

Hebben zich onthouden met 340 / 2.490:

~~Mejelenberg Patrick Patrick (SE - kwot : 10,7), Vandamme Lucinda (SE - kwot : 60,7), Smeyers Ronald (SI - kwot : 70,7), Duchesne Nathalie (SI - kwot : 70,7), Gutsen-Augusta (SE - kwot : 80,7)~~

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

14,20 Aanwijzing van de leverancier / aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

In een vorig agendapunt werd besloten om de werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

In dit agendapunt zal de aannemer / leverancier dienen bepaald te worden dewelke belast wordt met de uit te voeren werken.

De syndicus legt de volgende offerte voor:

- Bondec : € 10.567 + 6 % btw = € 11.296,42 (incl btw)

Na beraadslaging wordt voorgesteld om een stemming te organiseren voor de toewijzing aan leverancier Bondec.

De AV kent een uitzonderlijk mandaat toe aan de voorzitter van deze vergadering om eventuele meerwerken, dewelke verband houden met bovenstaande werken, goed te keuren.

Stemden voor met 2.150 / 2.150 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 2.150 stemmen.

Hebben zich onthouden met 340 / 2.490:

~~Mejelenberg Patrick Patrick (SE - kwot : 10,7), Vandamme Lucinda (SE - kwot : 60,7), Smeyers Ronald (SI - kwot : 70,7), Duchesne Nathalie (SI - kwot : 70,7), Gutsen-Augusta (SE - kwot : 80,7)~~

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

14,30 Bespreking en toekenning bijzonder mandaat aan de raad en/of de commissaris van de rekening en/of een werkgroep (meerderheid: 2/3)

De algemene vergadering beslist om te stemmen over een mandaat voor de raad van mede-eigendom en/of de commissaris van de rekeningen en/of een werkgroep om te beslissen over de toewijzing van de hoger besliste werken aan gemeenschappelijke delen.

De syndicus verwacht dus een verslag (of opdracht) van de raad van mede-eigendom voorzien van een vaste datum waarop deze beslissing werd genomen.

Stemden voor met 2.080 / 2.150 stemmen.

Stemden tegen met 70 / 2.150 stemmen.

~~Smeyers Ronald (SI - kwot : 70,7)~~

Hebben zich onthouden met 340 / 2.490:

~~Mejelenberg Patrick Patrick (SE - kwot : 10,7), Vandamme Lucinda (SE - kwot : 60,7), Van Eygen (SI - kwot : 70,7), Duchesne Nathalie (SI - kwot : 70,7), Gutsen-Augusta (SE - kwot : 80,7)~~

Beslissing goedgekeurd met 97% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

14.40 Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

In een vorig agendapunt werd besloten om de werken aan de gemeenschappelijke delen uit te voeren.

In dit agendapunt zal de wijze van betaling / financiering van de werken bepaald moeten worden door de algemene vergadering.

Na beraadslaging wordt voorgesteld om de werken als volgt te financieren:

Via een opname uit het spaarfonds

- ☐ op datum : factuurdatum
- 1 met verdeelsleutel 'totaliteit'
- 2 van het volledige bedrag van de factuur/facturen

(Belangrijke opmerking: Indien het saldo van het spaarfonds onvoldoende zou zijn of de samenstelling van het spaarfonds niet zou toelaten om het volledige bedrag hieruit op te nemen, zal het resterende bedrag via een extra opvraging opgevraagd worden op dezelfde datum en volgens dezelfde verdeelsleutel)

Eventuele meerwerken, goedgekeurd door de voorzitter van deze vergadering, zullen (waar mogelijk) volgens dezelfde financieringsmodaliteit dienen gefinancierd te worden (zoals hierboven beslist) en dit op datum van de goedkeuring van de voorzitter. Indien dezelfde financieringsmodaliteit niet mogelijk blijkt (bv. onvoldoende reservekapitaal in de VME aanwezig), zal de financiering van de meerwerken volgens een andere modaliteit gebeuren en dit na akkoord van de voorzitter van de vergadering.

Stemden voor met 2.080 / 2.080 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 2.080 stemmen.

Hebben zich onthouden met 410 / 2.490:

~~Fraeydenberg Patrick Patrick (02 - kwot. 16), Vandamme Edwin (02 - kwot. 06), Van Eygen (01 - kwot. 76), Smeyers Ronald (05 - kwot. 73), Dehaene Mathias (11 - kwot. 78), Grooten August (15 - kwot. 03)~~

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)**15 Bespreking en beslissing tot het aanwenden van het reservekapitaal voor de reeds gemaakte kosten inzake herstellen beerput en afvoer door Gunter Somers. (meerderheid: 50% + 1)**

De syndicus verwijst naar de reeds eerder gemaakte kosten omtrent het herstellen van de beerput en afvoerleidingen, dit uitgevoerd door aannemer Gunter Somers voor een bedrag van € 27.000.

Deze kosten werden apart opgevraagd aan de eigenaars en opgenomen in de afrekening/

Middels akkoord van 50+1 kan de vergadering beslissen om deze kosten op te nemen vanuit het reservefonds, zodat deze kunnen worden teruggegeven in de volgende afrekening.

De vergadering stelt voor om deze werken niet te laten betalen door aanwendiging reservefonds.

Voor-stem : u wenst deze werken via de reserve te laten betalen.

Tegen-stem : u wenst deze werken niet via de reserve te laten betalen.

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden van stem.

Stemden voor met 790 / 2.130 stemmen.

Stemden tegen met 1.340 / 2.130 stemmen.

~~Rembax Pierre (08 - kwot. 59), Vandekeere Pieter (01 - kwot. 16), Van Goolen Van Ginkel (01 - kwot. 05), Janssens
Gert (01 - kwot. 08), Grooten August (15 - kwot. 03), Van Dieck Vera (05 - kwot. 70), Sabbah Taimac
(05 - kwot. 73), Foclet (01 - kwot. 03), Dehaene Mathias (11 - kwot. 78), Smeyers Ronald (05 - kwot. 73),
Standaert (01 - kwot. 16), Grooten August (15 - kwot. 03), Dehaene Mathias (11 - kwot. 78), Smeyers Ronald (05 - kwot. 73),
August (15 - kwot. 03), Antygeert Anna Maria (15 - kwot. 73), Dehaene Mathias (11 - kwot. 78), Dehaene Mathias (11 - kwot. 78),
August (15 - kwot. 03), Dehaene Mathias (11 - kwot. 78), Dehaene Mathias (11 - kwot. 78), Dehaene Mathias (11 - kwot. 78)~~

Hebben zich onthouden met 360 / 2.490:

~~Fraeydenberg Patrick Patrick (02 - kwot. 16), Vandamme Edwin (02 - kwot. 06), Van Eygen (01 - kwot. 76), Smeyers Ronald (05 - kwot. 73), Dehaene Mathias (11 - kwot. 78), Grooten August (15 - kwot. 03)~~

Beslissing afgekeurd met 63% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

16 Toelichting asbestattest (geen stemming vereist)

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoper om te beschikken over een asbestattest bij het sluiten van het compromis (onderhandse akte) voorafgaand aan de verkoop van de woning, of op het moment van een verkoop wanneer de overdracht verloopt zonder compromis. Het gaat om een verplichting bij de overdracht onder levenden. Ook een schenking valt daar onder. Een erfenis dan weer niet.

Vanaf 2032 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

17 Bespreking en beslissing uitvoeren van verwarmingsaudit (meerderheid: 50% + 1)

Een verwarmingsaudit is een onderzoek van uw verwarmingsinstallatie, waarbij gekeken wordt naar het productierendement ervan. Ook wordt onderzocht of de grootte van de ketel past bij de verwarmingsbehoeften van het gebouw en of het centraal stooktoestel (cv-ketel) aan vervanging toe is.

Oudere verwarmingstoestellen hebben immers vaak een slecht productierendement. Een verwarmingsinstallatie in perfecte staat is zuinig, veilig en milieuvriendelijk.

De eigenaar van een centraal stooktoestel (centrale verwarming) is verplicht om regelmatig een verwarmingsaudit te laten uitvoeren als dat centraal stooktoestel:

* ouder is dan 5 jaar en

* een vermogen heeft van 20 kilowatt (kW) of meer.

De audit is verplicht voor centrale stooktoestellen die gebruikt worden voor de verwarming van woningen, kantoren, niet-woongebouwen, ...

De centrale verwarmingsinstallatie wordt onderhouden door Bondec. Een nazicht en/of audit dient te gebeuren middels akkoord van VME Antigoo, gezien de gezamenlijke belangen.

Sternden voor met 1.270 / 1.710 stemmen.

Sternden tegen met 440 / 1.710 stemmen.

~~De audit wordt uitgevoerd door Bondec. Een nazicht en/of audit dient te gebeuren middels akkoord van VME Antigoo, gezien de gezamenlijke belangen.~~

Hebben zich onthouden met 780 / 2.490:

~~De audit wordt uitgevoerd door Bondec. Een nazicht en/of audit dient te gebeuren middels akkoord van VME Antigoo, gezien de gezamenlijke belangen.~~

Beslissing goedgekeurd met 74% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

18 Bespreking en goedkeuring begroting en werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode. Aanpassing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus overloopt de begrippen begroting, permanent werkkapitaal, werkkapitaal (provisies) en afrekening.

Ø Begroting:

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een totaalcost van € 174.000.

Ø Permanentwerkkapitaal :

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME 8.602,05 bedraagt.

Om comfortabel te kunnen werken en/ of snel te kunnen reageren op noodsituaties (bv. plots uitvallen CV-installatie, blokkering van een lift / poort, ...), is er 40% van de jaarbegroting in de VME nodig als buffer, zijnde het permanent werkkapitaal.

Daarom stelt de syndicus voor om het permanent werkkapitaal op te trekken naar 40 % oftewel naar een totaalbedrag van € 69.600.

Dit bedrag dient éénmalig door elke mede-eigenaar betaald te worden en wordt niet jaarlijks afgerekend. Dit bedrag wordt in mindering gebracht van de laatste afrekening op het ogenblik dat de mede-eigenaar de vereniging van mede-eigenaars

verlaat (verkoop van de kavel).

Ø Periodieke werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het periodieke werkkapitaal behouden als volgt € 14.729 / kw per maand te betalen vanaf 01/12/2023 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

Housing verstuurt, samen met dit verslag, éénmalig de periodieke opvraging werkkapitaal.

De syndicus benadrukt dat er tegen vervalldag niet systematisch een betalingsuitnodiging zal verstuurd worden. Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden de periodieke opvragingen van de werkkapitalen spontaan, stipt en correct te betalen op vervalldag (vervalldag is telkens 10 dagen na aanvang van de desbetreffende periode) om zodoende een goede werking van de VME te verzekeren. Het is aangewezen daartoe een bestendige opdracht bij de financiële instelling te regelen.

Alle betalingen naar de VME Te Couwelaarlei 101 - Res.Brabo dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE94 2200 2639 1514.

De vergadering stelt voor om :

- geen verhoging van het éénmalig werkkapitaal door te voeren.
- de huidige voorschotten aan te houden tot aan de volgende vergadering in april 2024

Stemden voor met 2.140 / 2.240 stemmen.

Stemden tegen met 100 / 2.240 stemmen.

~~Table A1. HMM, 1998. k=100, 300, 500, 700, 900, 1100, 1300, 1500, 1700, 1900, 2100, 2300, 2500, 2700, 2900, 3100, 3300, 3500, 3700, 3900, 4100, 4300, 4500, 4700, 4900, 5100, 5300, 5500, 5700, 5900, 6100, 6300, 6500, 6700, 6900, 7100, 7300, 7500, 7700, 7900, 8100, 8300, 8500, 8700, 8900, 9100, 9300, 9500, 9700, 9900, 10100, 10300, 10500, 10700, 10900, 11100, 11300, 11500, 11700, 11900, 12100, 12300, 12500, 12700, 12900, 13100, 13300, 13500, 13700, 13900, 14100, 14300, 14500, 14700, 14900, 15100, 15300, 15500, 15700, 15900, 16100, 16300, 16500, 16700, 16900, 17100, 17300, 17500, 17700, 17900, 18100, 18300, 18500, 18700, 18900, 19100, 19300, 19500, 19700, 19900, 20100, 20300, 20500, 20700, 20900, 21100, 21300, 21500, 21700, 21900, 22100, 22300, 22500, 22700, 22900, 23100, 23300, 23500, 23700, 23900, 24100, 24300, 24500, 24700, 24900, 25100, 25300, 25500, 25700, 25900, 26100, 26300, 26500, 26700, 26900, 27100, 27300, 27500, 27700, 27900, 28100, 28300, 28500, 28700, 28900, 29100, 29300, 29500, 29700, 29900, 30100, 30300, 30500, 30700, 30900, 31100, 31300, 31500, 31700, 31900, 32100, 32300, 32500, 32700, 32900, 33100, 33300, 33500, 33700, 33900, 34100, 34300, 34500, 34700, 34900, 35100, 35300, 35500, 35700, 35900, 36100, 36300, 36500, 36700, 36900, 37100, 37300, 37500, 37700, 37900, 38100, 38300, 38500, 38700, 38900, 39100, 39300, 39500, 39700, 39900, 40100, 40300, 40500, 40700, 40900, 41100, 41300, 41500, 41700, 41900, 42100, 42300, 42500, 42700, 42900, 43100, 43300, 43500, 43700, 43900, 44100, 44300, 44500, 44700, 44900, 45100, 45300, 45500, 45700, 45900, 46100, 46300, 46500, 46700, 46900, 47100, 47300, 47500, 47700, 47900, 48100, 48300, 48500, 48700, 48900, 49100, 49300, 49500, 49700, 49900, 50100, 50300, 50500, 50700, 50900, 51100, 51300, 51500, 51700, 51900, 52100, 52300, 52500, 52700, 52900, 53100, 53300, 53500, 53700, 53900, 54100, 54300, 54500, 54700, 54900, 55100, 55300, 55500, 55700, 55900, 56100, 56300, 56500, 56700, 56900, 57100, 57300, 57500, 57700, 57900, 58100, 58300, 58500, 58700, 58900, 59100, 59300, 59500, 59700, 59900, 60100, 60300, 60500, 60700, 60900, 61100, 61300, 61500, 61700, 61900, 62100, 62300, 62500, 62700, 62900, 63100, 63300, 63500, 63700, 63900, 64100, 64300, 64500, 64700, 64900, 65100, 65300, 65500, 65700, 65900, 66100, 66300, 66500, 66700, 66900, 67100, 67300, 67500, 67700, 67900, 68100, 68300, 68500, 68700, 68900, 69100, 69300, 69500, 69700, 69900, 70100, 70300, 70500, 70700, 70900, 71100, 71300, 71500, 71700, 71900, 72100, 72300, 72500, 72700, 72900, 73100, 73300, 73500, 73700, 73900, 74100, 74300, 74500, 74700, 74900, 75100, 75300, 75500, 75700, 75900, 76100, 76300, 76500, 76700, 76900, 77100, 77300, 77500, 77700, 77900, 78100, 78300, 78500, 78700, 78900, 79100, 79300, 79500, 79700, 79900, 80100, 80300, 80500, 80700, 80900, 81100, 81300, 81500, 81700, 81900, 82100, 82300, 82500, 82700, 82900, 83100, 83300, 83500, 83700, 83900, 84100, 84300, 84500, 84700, 84900, 85100, 85300, 85500, 85700, 85900, 86100, 86300, 86500, 86700, 86900, 87100, 87300, 87500, 87700, 87900, 88100, 88300, 88500, 88700, 88900, 89100, 89300, 89500, 89700, 89900, 90100, 90300, 90500, 90700, 90900, 91100, 91300, 91500, 91700, 91900, 92100, 92300, 92500, 92700, 92900, 93100, 93300, 93500, 93700, 93900, 94100, 94300, 94500, 94700, 94900, 95100, 95300, 95500, 95700, 95900, 96100, 96300, 96500, 96700, 96900, 97100, 97300, 97500, 97700, 97900, 98100, 98300, 98500, 98700, 98900, 99100, 99300, 99500, 99700, 99900, 100100, 100300, 100500, 100700, 100900, 101100, 101300, 101500, 101700, 101900, 102100, 102300, 102500, 102700, 102900, 103100, 103300, 103500, 103700, 103900, 104100, 104300, 104500, 104700, 104900, 105100, 105300, 105500, 105700, 105900, 106100, 106300, 106500, 106700, 106900, 107100, 107300, 107500, 107700, 107900, 108100, 108300, 108500, 108700, 108900, 109100, 109300, 109500, 109700, 109900, 110100, 110300, 110500, 110700, 110900, 111100, 111300, 111500, 111700, 111900, 112100, 112300, 112500, 112700, 112900, 113100, 113300, 113500, 113700, 113900, 114100, 114300, 114500, 114700, 114900, 115100, 115300, 115500, 115700,~~

Hebben zich onthouden met 250 / 2.490:

~~Fengshang, Dushan (1981) KWT-70; // Xingxing Luoning (SE-KWT-66); Erhuobai Hanchi (21) KWT-50; // Luome~~

110-1-29-3-D above 110-1-29-3-D

Beslissing goedgekeurd met 96% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

19 Bespreking en toelichting reservekapitaal (geen stemming vereist)

Art. 3.86 :

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

19.10 Beslissing tot het niet aanleggen en/of aangroei van een reservekapitaal voor het komende boekjaar (meerderheid: 4/5)

Art. 3.86 §3 Burgerlijk Wetboek : De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Voor-stem : u bent akkoord met het niet aanleggen van een reservekapitaal

Beslissing goedgekeurd met 95% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

20 Beschrijving van de procedure voor de opvolging van de betalingsachterstallen en het mandaat van de syndicus (geen stemming vereist)

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

Volgend stappenplan wordt hierbij gevolgd:

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 10de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 10 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Deurwaardersbrief

- Verzendwijze: aangetekend via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan de syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven:

Procedure wordt opgestart:

- Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan € 500,00.
- Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= vóór vervaldag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opvraging van werkkapitaal, reservekapitaal of permanent werkkapitaal) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
- Indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

21 Bespreking van vragen houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht (geen stemming vereist)

De syndicus dient de vragen en/of opmerkingen m.b.t. de gemeenschappelijke delen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht mee te delen aan de algemene vergadering.

De syndicus heeft hieromtrent **geen** vragen / opmerkingen ontvangen.

22 Kennisgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid**1. Betalingstermijn**

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 10de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervaldag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervaldag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 10 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling**2.1 Eerste herinnering**

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- ✖ Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- ✖ Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Deurwaardersbrief

- ✖ Verzendwijze: aangetekend via deurwaarder
- ✖ Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.**3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME****3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding**

- ✖ Verzendwijze: betekening via deurwaarder

- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

Volgend mandaat heeft de syndicus:

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan de syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven:

Procedure wordt opgestart:

- * Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan € 500,00.
- * Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= vóór vervaldag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opvraging van werkkapitaal, reservekapitaal of permanent werkkapitaal) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
- * Indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- * Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

Ø De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus (bij voorkeur via mail). De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.

Ø De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- Verschillende eigenaars verzoeken een wijziging in de kostenverdeling van het water, met name een berekening 'per inwoner/kop' ipv de aandelen.

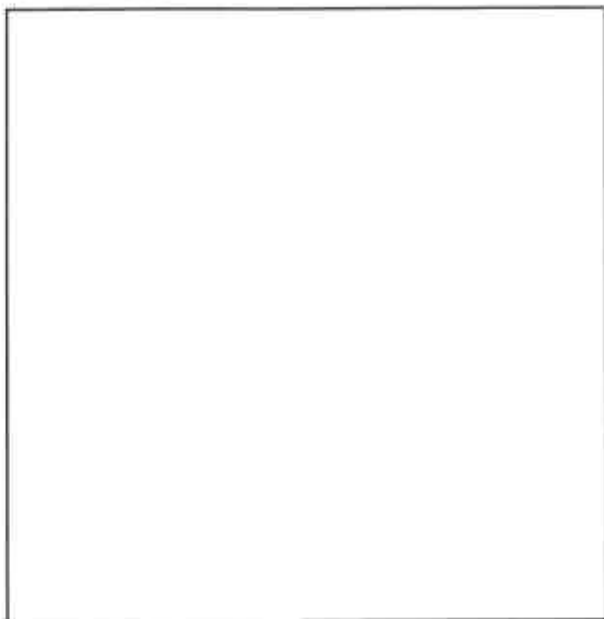
- ...

- ...

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21h45.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Housing Beheer+.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:



Voor de syndicus:

~~Handtekening van de Syndicus~~







**HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING
3387 - RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) te 2100 Deurne
(Antwerpen)**

ondernemingsnummer 0850.377.917

**d.d. 30 JANUARI 2025 OM 19:00 in Sporthal Expohal , Te Couwelaarlei 95 te
2100 DEURNE (ANTWERPEN)**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt Housing Beheer+ vast dat:

- 29 van de 75 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 1.800 van de 4.410 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Housing Beheer+ verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de **HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING** van de VME 3387 - RES. BRABO (TE COUWELAARLEI).

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris (meerderheid: 50% + 1)

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: ~~Wim van De Bogaert~~
Wordt aangeduid als secretaris: ~~Stefan Scophan~~ (Housing Beheer BV, syndicus)

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

2 Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De jaarrekening 2023 en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Stemden voor met 1.870 / 1.870 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.870 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.870:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: Coekaerts Ronny

3 Beslissing werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)**Werkkapitaal:**

Rekening houdende met de voorliggende begroting dient het budget te worden verhoogd. De vergadering beslist om de voorschotten te verhogen naar 19500 euro per maand (voordien was dit 14.729 euro), te betalen vanaf 01/03/2025 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

De syndicus meldt dat het budget verhogen noodzakelijk is voor een goede werking van de VME.

Alle betalingen naar de VME RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE94 2200 2639 1514.

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

Volgende personen hebben de vergadering verlaten bij aanvang van dit stemmingspunt: Coekaerts Ronny

4 Beslissing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen.

Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging wanbetaling, samenloop van facturen,...

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 8602.05 euro.

In geval

van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Beslissing: De vergadering beslist dit bedrag aan te houden.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**5 Reservekapitaal (meerderheid: 50% + 1)**

Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op de wettelijke verplichting.

De vergadering beslist om geen reservekapitaal op te vragen en dit opnieuw te bespreken op de vergadering van 2025.

Alle betalingen naar de VME RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Stemden voor met 0 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 1.800 / 1.800 stemmen.

~~Jameson Eric (36 - knust 79), Jameson Anita (37 - knust 89), Spierdijk (41 - knust 49), Hendrickx (42 - knust 49), Melkech
Niekello (43 - knust 79), Van Boven (44 - knust 79), Van Boven (45 - knust 79), Van Boven (46 - knust 79), Van Boven (47 - knust 79),
Van Boven (48 - knust 79), Van Boven (49 - knust 79), Van Boven (50 - knust 79), Van Boven (51 - knust 79), Van Boven (52 - knust 79),
Van Boven (53 - knust 79), Van Boven (54 - knust 79), Van Boven (55 - knust 79), Van Boven (56 - knust 79), Van Boven (57 - knust 79),
Van Boven (58 - knust 79), Van Boven (59 - knust 79), Van Boven (60 - knust 79), Van Boven (61 - knust 79), Van Boven (62 - knust 79),
Van Boven (63 - knust 79), Van Boven (64 - knust 79), Van Boven (65 - knust 79), Van Boven (66 - knust 79), Van Boven (67 - knust 79),
Van Boven (68 - knust 79), Van Boven (69 - knust 79), Van Boven (70 - knust 79), Van Boven (71 - knust 79), Van Boven (72 - knust 79),
Van Boven (73 - knust 79), Van Boven (74 - knust 79), Van Boven (75 - knust 79), Van Boven (76 - knust 79), Van Boven (77 - knust 79),
Van Boven (78 - knust 79), Van Boven (79 - knust 79), Van Boven (80 - knust 79), Van Boven (81 - knust 79), Van Boven (82 - knust 79),
Van Boven (83 - knust 79), Van Boven (84 - knust 79), Van Boven (85 - knust 79), Van Boven (86 - knust 79), Van Boven (87 - knust 79),
Van Boven (88 - knust 79), Van Boven (89 - knust 79), Van Boven (90 - knust 79), Van Boven (91 - knust 79), Van Boven (92 - knust 79),
Van Boven (93 - knust 79), Van Boven (94 - knust 79), Van Boven (95 - knust 79), Van Boven (96 - knust 79), Van Boven (97 - knust 79),
Van Boven (98 - knust 79), Van Boven (99 - knust 79), Van Boven (100 - knust 79)~~

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)

6 Kwijting raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

7 Kwijting commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Dhr./Mevr. Van Cauwenberg Dirk voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

8 Kwijting syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 1.565 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 235 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd met 87% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

9 Verkiezing leden raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandsorgaan van de syndicus en bestaat enkel uit mede-eigenaars. Tevens kan de raad van mede-eigendom mandaten ontvangen vanuit de beslissing van de algemene vergadering.

~~Housing Beheer BV~~ wordt verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

10 Verkiezing commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

~~Dirk Van Cauwenberg~~ wordt verkozen als commissaris van de rekeningen.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

11 Beslissing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 30/06/2026.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Housing . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Housing .

De algemene vergadering beslist om Housing aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst.

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Stemden voor met 1.770 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 30 / 1.800 stemmen.

Laureyssens Rudi (4H - kwot . 30,)

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd met 98% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

12 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Verzekeringen: Blokpolis bij B Cover via makelaar Concordia
- Schoonmaak: ingeschreven werkvrouw
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: ENGIE
- Onderhoud lift: Kone --> De vergadering wenst een offerte te bekomen om over te schakelen.
- Keuring lift: ATK
- Nazicht afvoeren / riolering: Somers
- Onderhoud CV-installatie: Bondec
- Levering mazout: Energy Control
- Loonadministratie: Acerta

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

13 Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen (meerderheid: 50% + 1)

Sinds 1 juni 2023 worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel beschouwd als niet-huishoudelijke installaties.

Deze bepaling impliceert een wijziging van de periodiciteit van het controlebezoek voor deze installaties, d.w.z. om de 5 jaar. Indien het laatste controlebezoek werd uitgevoerd voor 1 juni 2023, wordt de geldende datum van het volgende controlebezoek behouden.

Vb. laatste controle 01.01.2020 - volgende controlebezoek uiterlijk 01.01.2045

Indien er vanaf 1 juni 2023 belangrijke wijzigingen aan of uitbreidingen op de bestaande elektrische installatie van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel worden aangebracht, zal de nieuwe periodiciteit bij de controle van toepassing zijn.

De raad van mede-eigendom krijgt het mandaat om een offerte te weerhouden betreft het keuren en conform maken van de elektriciteit gemene delen.

Financiering middels een extra opvraging.

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden. Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervaldag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervaldag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Ø De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.

- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.

- In geval van tussenkomst via de globale blokpols, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

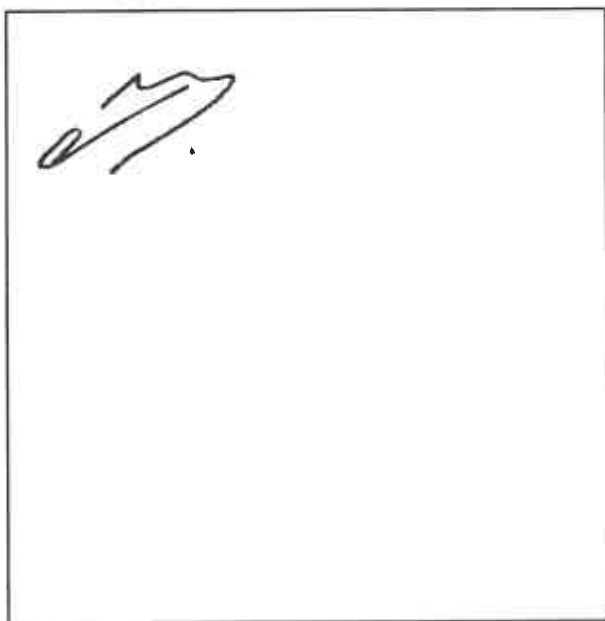
Ø De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- Het mailadres van de beheerder is stephan.gilon@housing-beheer.be
- Er wordt als bijlage een communicatie fiche meegestuurd. Deze mag u ons ingevuld bezorgen indien u uw communicatievoorkeur wenst te wijzigen.

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 19h00.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Housing Beheer+.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:



Voor de syndicus:

~~Stephan Gilon~~



Bijlagen van het proces-verbaal:

- Dagvaarding
- Communicatiefiche



**HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING
3387 - RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) te 2100 Deurne
(Antwerpen)**

ondernemingsnummer 0850.377.917

**d.d. 30 JANUARI 2025 OM 19:00 in Sporthal Expohal , Te Couwelaarlei 95 te
2100 DEURNE (ANTWERPEN)**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt Housing Beheer+ vast dat:

- 29 van de 75 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 1.800 van de 4.410 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Housing Beheer+ verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de **HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING** van de VME 3387 - RES. BRABO (TE COUWELAARLEI).

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris (meerderheid: 50% + 1)

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: Mevrouw De Jongh
Wordt aangeduid als secretaris: ~~Simon Stephaan (Housing Beheer BV, Syndicus)~~

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

2 Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De jaarrekening 2023 en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Stemden voor met 1.870 / 1.870 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.870 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.870:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: Coekaerts Ronny

Werkkapitaal:

De syndicus meldt dat het budget verhogen noodzakelijk is voor een goede werking van de VME.

Alle betalingen naar de VME RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE94 2200 2639 1514.

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

Volgende personen hebben de vergadering verlaten bij aanvang van dit stemmingspunt: Coekaerts Ronny

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen.

Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging wanbetaling, samenloop van facturen,...

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 8602.05 euro.

van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Beslissing: De vergadering beslist dit bedrag aan te houden.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering beslist om geen reservekapitaal op te vragen en dit opnieuw te bespreken op de vergadering van 2025.

Alle betalingen naar de VME RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Stemden voor met 0 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 1.800 / 1.800 stemmen.

Janssens Eric (21. květn. 70.), Janssens Anita (83. květn. 88.), Gebremariam (44. květn. 40.), Lemkeste Joe (24. květn. 49.), Hillebert
 Michellina (21. květn. 70.), Van Ouden Van Eijngaert (24. květn. 125.), Ingersma Frederica (27. květn. 89.), Van Eygen (25.
 květn. 89.), Groot Hildebrandt Groot Oude (14. květn. 86.), Groot Hildebrandt (28. květn. 75.), Van Dijk Peter (28. květn.
 88.), Meester Marijke (25. květn. 79.), DABROWSKI DABROWSKI (26. květn. 70.), El Mida Maher (24. květn. 20.), DEFFERS
 MAREL (28. květn. 18.), Steen Rees (14. květn. 74.), GOMEZ GOMEZ (24. květn. 49.), Polan Graeco (21. květn. 70.), De Wolf
 Maria (44. květn. 49.), Jansen Christin (16. květn. 79.), Groot Augustin (15. květn. 89.), MESTREBERT LUNA MARIA (18.
 květn. 75.), VAN DER GOMEZ GOMEZ (25. květn. 55.), De Jongh Herman (26. květn. 40.), Van Hal Marjol (25. květn. 81.), DE
 Smet Gert (24. květn. 49.), Meester Maria (23. květn. 89.), HUPKENS Marijn (21. květn. 79.), Lemkeste Paul (24. květn. 20.)
 }

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing afgekeurd (met volstrekte meerderheid)

6 Kwijting raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

7 Kwijting commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Dhr./Mevr. Van Cauwenberg Dirk voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Sternden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

8 Kwijting syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 1.565 / 1.800 stemmen.

Sternden tegen met 235 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd met 87% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

9 Verkiezing leden raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandsorgaan van de syndicus en bestaat enkel uit mede-eigenaars. Tevens kan de raad van mede-eigendom mandaten ontvangen vanuit de beslissing van de algemene vergadering.

~~_____~~ gekozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Sternden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Sternden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

10 Verkiezing commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

Dhr. ~~W. G. M. van der~~ wordt verkozen als commissaris van de rekeningen.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

11 Beslissing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 30/06/2026.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Housing . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Housing .

De algemene vergadering beslist om Housing aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst.

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Stemden voor met 1.770 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 30 / 1.800 stemmen.

~~Laureysens Raad (411 - Kwot. 30%)~~

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd met 98% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

12 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Verzekeringen: Blokpolis bij B Cover via makelaar Concordia
- Schoonmaak: ingeschreven werkvrouw
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: ENGIE
- Onderhoud lift: Kone --> De vergadering wenst een offerte te bekomen om over te schakelen.
- Keuring lift: ATK
- Nazicht afvoeren / riolering: Somers
- Onderhoud CV-installatie: Bondec
- Levering mazout: Energy Control
- Loonadministratie: Acerta

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Stemden voor met 1.800 / 1.800 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.800 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.800:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

13 Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen (meerderheid: 50% + 1)

Sinds 1 juni 2023 worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel beschouwd als niet-huishoudelijke installaties.

Deze bepaling impliceert een wijziging van de periodiciteit van het controlebezoek voor deze installaties, d.w.z. om de 5 jaar.

Indien het laatste controlebezoek werd uitgevoerd voor 1 juni 2023, wordt de geldende datum van het volgende controlebezoek behouden.

Vb. laatste controle 01.01.2020 - volgende controlebezoek uiterlijk 01.01.2045

Indien er vanaf 1 juni 2023 belangrijke wijzigingen aan of uitbreidingen op de bestaande elektrische installatie van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel worden aangebracht, zal de nieuwe periodiciteit bij de controle van toepassing zijn.

De raad van mede-eigendom krijgt het mandaat om een offerte te weerhouden betreft het keuren en conform maken van de elektriciteit gemene delen.

Financiering middels een extra opvraging.

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden. Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Ø De volgende zaken worden door de syndicus meegegeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.

- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.

- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

Ø De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- Het mailadres van de beheerder is stephan.gilon@housing-beheer.be
- Er wordt als bijlage een communicatie fiche meegestuurd. Deze mag u ons ingevuld bezorgen indien u uw communicatievoorkeur wenst te wijzigen.

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 19h00.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Housing Beheer+.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:



Voor de syndicus:

~~Stephan Gilon~~



Bijlagen van het proces-verbaal:

- Dagvaarding
- Communicatiefiche

—

HOUSING BEHEER

HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING 3387 - RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) te 2100 Deurne (Antwerpen)

ondernemingsnummer 0850.377.917

d.d. 24 JUNI 2025 OM 19:00 in Sporthal Expohal , Te Couwelaarlei 95 te 2100
DEURNE (ANTWERPEN)

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt Housing Beheer+ vast dat:

- 24 van de 73 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 1.650 van de 4.410 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Housing Beheer+ verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING van de VME 3387 - RES. BRABO (TE COUWELAARLEI).

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris (meerderheid: 50% + 1)

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: Mevr. ~~XXXXXXXXXX~~
Wordt aangeduid als secretaris: ~~XXXXXXXXXX~~ (Housing Beheer BV, syndicus)

Sternden voor met 1.650 / 1.650 stemmen.

Sternden tegen met 0 / 1.650 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

2 Toelichting schachtrenovatie (geen stemming vereist)

De firma Somers wordt uitgenodigd voor een toelichting betreft de schachtrenovatie

Dhr. Somers heeft toelichting over zijn verslag en beantwoord vragen.

3 Beslissing financiering schachtrenovatie (meerderheid: 50% + 1)

De vergadering beslist een opvraging te doen voor een bedrag van 40.000 euro en 45.000 euro te betalen vanuit het reservekapitaal.

Sternden voor met 1.650 / 1.650 stemmen.

Sternden tegen met 0 / 1.650 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen, Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van

Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

4 Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De globale en individuele jaarafrekening (periode 01/01/2024 t/m 31/12/2024) werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale en individuele jaarafrekening periode 2024 met bijbehorende balans/resultatenrekening unaniem goed.

Stemden voor met 1.515 / 1.650 stemmen.

Stemden tegen met 135 / 1.650 stemmen.

~~Van Osselbeek van Ommenige (SEL - KWOT 1997)~~

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd met 92% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

5 Beslissing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus stelt voor een overboeking uit het reservekapitaal naar het permanent werkkapitaal ten bedrage van 25.000 euro.

De vergadering gaat hiermee akkoord.

Stemden voor met 1.650 / 1.650 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.650 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

6 Beslissing werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te behouden, zijnde 19.500 euro maandelijks.

(en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

Alle betalingen naar de VME RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE94 2200 2639 1514.

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

In het kader van bewarende maatregelen zal de syndicus in geval van geldtekorten in de loop van het boekjaar een extra opvraging uitsturen om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Stemden voor met 1.650 / 1.650 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.650 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

7 Reservekapitaal (meerderheid: unaniem à 20%)

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 75221,93 euro.

Het wettelijk te sparen minimum bedraagt 5 % van de lopende uitgaven. Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering beslist om 5.000,00 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren in de maand december 2025. Alle betalingen naar de VME RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Stemden voor met 1.650 / 1.650 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.650 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd (met 20.0000% meerderheid)

8 Kwijting raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor hun werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 1.650 / 1.650 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.650 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

9 Kwijting commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Dhr. Van Cauwenberg Dirk voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 1.650 / 1.650 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.650 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

10 Kwijting syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 1.375 / 1.375 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.375 stemmen.

Hebben zich onthouden met 275 / 1.650:

~~Stemmen: Eric (25 stemmen + 75%), Van Cauwenberg Dirk (0 stemmen + 0%), Willemine Ngele (27 stemmen + 75%)~~

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

11 Verkiezing leden raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

~~De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Dhr. Van Cauwenberg Dirk voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.~~

Stemden voor met 1.650 / 1.650 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.650 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

12 Verkiezing commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

~~De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Dhr. Van Cauwenberg Dirk voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.~~

Stemden voor met 1.650 / 1.650 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.650 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**13 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien (meerderheid: 2/3)**

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 paragraaf 5. – 12*B.W.

- Verzekeringen: Bcover via Concordia
- Schoonmaak: Werkvrouw
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: Kone
- Keuring lift: ATK
- Nazicht afvoeren / riolering: Somers
- CV-installatie: Bondec
- Levering Mazout: Energy Control
- Loonadministratie: Acerta

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Stemden voor met 1.650 / 1.650 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 1.650 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 1.650:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

14 Algemene berichtgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden. Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid**1. Betalingstermijn**

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd. Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten). De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling**2.1 Eerste herinnering**

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat

de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 weede herinnering

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

Verzendwijze: aangetekend

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Opstarten juridische invorderingsprocedure

Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

Verzendwijze: betekening via deurwaarder

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.
- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- ~~De heer Van Oostendorp~~ laat opmerken dat punt 15 in het verslag van de laatste AV niet correct is genoteerd en dat dit dient aangepast te worden.

- ~~Dirk Van Osselaere~~ vraagt naar de achterstallen van de mede-eigenaar, maar de syndicus kan die enkel meedelen aan de rekeningcommissaris.
- Er moet een oplossing gevonden worden voor de afrekening van water-link (Er zijn maar 35 mensen gedomicilieerd waardoor een hoger tarief wordt aangerkend).
- Er wordt gevraagd wanneer bondec het zomeronderhoud komt uitvoeren en dit wordt meegedeeld aan alle eigenaars.
- Er wordt gekeken of er een container kan geplaatst worden voor het huisvuil
- Het reglement van interne orde moet herbekend worden om te kijken of er een vergoeding kan gevraagd worden voor de bewoners die voor overlast zorgen (vuilnis, niet correct gebruik van de lift, ...)
- De oude badges moeten worden uitgeschakeld.

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 19h00.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Housing Beheer+.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:

Voor de syndicus:
Stephan Gilon



Hernieuwde Algemene Vergadering

Gebouw RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) BE 0850.377.917
Locatie Sporthal Expohal
Tijdstip 15 juni 2026 19:00
Aanwezig 1680/4410 (38,10%) Quotiteiten
23/73 (31,51%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: ~~Stefaan Maesseneke~~

Wordt aangeduid als secretaris: ~~Stefaan Maesseneke~~

Verdeelsleutel	Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (1680)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen, ~~Stefaan Maesseneke~~ licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De globale en individuele jaarafrekening (01/01/2025 t/m 31/12/2025) werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale en individuele jaarafrekening periode 2025 met bijbehorende balans/resultatenrekening unaniem goed.

Verdeelsleutel	Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (1680)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

3.0: Toelichting / kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld

Conform artikel 3.92, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek dient de syndicus de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering in kennis te stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars worden ingesteld.

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Overzicht invorderingsprocedures:

Er zijn 9 lopende zaken met een totale achterstand van €29.500.

4.0: Beslissing werkkapitaal

De syndicus stelt een budget van € 237000 voor het financiële jaar voor (€19750 per maand).

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 234000 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten onveranderd te laten (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist). (Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 19500 euro per maand)

Alle betalingen naar de VME RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE94 2200 2639 1514.

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid. In het kader van bewarende maatregelen zal de syndicus in geval van geldtekorten in de loop van het boekjaar een extra opvraging uitsturen om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Verdeelsleutel	Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (1680)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.0: Beslissing permanent werkkapitaal

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen. Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging, wanbetaling, samenloop van facturen,... In geval van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Het permanent werkkapitaal dat op 31/12/2025 aanwezig was in de VME bedroeg 33 602 euro. De syndicus stelt voor om minimaal 25% van het werkkapitaal te hebben als permanent werkkapitaal. In praktijk komt dit neer op 59 250 euro.

De vergadering beslist: geen extra opvraging dit jaar

Verdeelsleutel	Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0)

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Tegen: 100,00% (1680)

~~ACENA: 70, AERTGEERTS ANNA MARIA: 70, Balke: 70, Belders: 70, Bosters-Linder: 50, Courmeil: 40, Grooten-Angelier: 80, DAWIDOWSKI DAWIDOWSKA: 50, Janssens-Lindt: 60, Janssens: 70, Janssens-Simons: 80, JOAO DAVID: 60, Loursys: 80, Radin: 80, Moret-Tamraz: 80, MPUNDU-Jordy: 80, Sabbat-Hartman: 50, SLOEK ROEFG: 70, Smeyers-Renold: 70, Van Gansbeke: 80, Van Eygen-Elisen: 70, Van Osselaer-Van Grimberge: 135, Nieuwe-Henry: 80, VERMUSSEHE: 155, Verhoeft: 300, 40~~

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

6.0: Reservekapitaal

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 189 066 euro.

Het wettelijk te sparen minimum bedraagt 5 % van de lopende uitgaven. In praktijk komt dit neer op 11 850 euro. Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering beslist: om 11850 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren op datum 01/12/2026. Alle betalingen naar de VME RES. BRABO (TE COUWELAARLEI) dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)

1/5

Voor: 100,00% (1680)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

7.0: Kwijting raad van mede-eigendom

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom, ~~Mme. Heeren, mvr. Vermussehe en dhr. Van Gansbeke~~ voor hun werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)

1/2 + 1

Voor: 91,96% (1545)

Tegen: 8,04% (135)

Van Osselaer-Van Grimberge: 135

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van

Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



8.0: Kwijting commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, ~~Van Cauwenberg~~ voor zijn werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: **100,00% (1680)**
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

9.0: Kwijting syndicus

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 0,00% (0)
Tegen: 100,00% (1680)

~~AGENA: 70, AERTSEERTS ANNA: 70, Balot: 70, Stroobex: 70, Bostoen Linda: 50, Courier L.: 10, Gieten Augustin: 80, BRWIDOWSKI DAWIDOWSKI: 80, Janssens Anita: 80, Janssens Eric: 70, Janssens Simonne: 80, Janssens DAVID: 80, Laurey Janssens: 80, Movel Tammara: 80, MSUNDU Jordy: 80, Sabbat Thelma: 80, SLOEK ROEFS: 70, Smeyers: 70, Van Cauwenberg: 70, Van Eygen Elisa: 70, Van Gassel: 70, Van Grimbergen: 125, Vanhels: 70, VERMUGCHT: 155, Vermeir Jos: 40~~

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

10.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom

~~Van Cauwenberg~~ en mevrouw ~~Vermeir~~ en mevrouw ~~Janssens~~ worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: **100,00% (1680)**
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Blanco: (0)

11.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen

~~Dirk Ronald Smeyers~~ wordt verkozen als commissaris van de rekeningen, (facturen in april te sturen aan de commissaris)

Verdeelsleutel	Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (1680)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

12.0: Beslissing mandaat syndicus

Beslissing: Geen nieuwe mandaat.

Het contract met de syndicus wordt gestopt met ingang van 15/07/2026.

De overdracht aan de nieuwe syndicus moet uiterlijk 15/07/2026 plaatsvinden. De nieuwe syndicus neemt vervolgens contact op met Housing Beheer.

Verdeelsleutel	Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0)
	Tegen: 100,00% (1680)

~~ACENA: 70, AERTOFFERS ANNA MARIA: 70, Balot Stroetker: 70, Bastien-Lindat: 50, Souter-Lin: 40, Groten-Augustin: 80, DAWIDOWSKI DAWIDOWSKA: 20, Janssens Anita: 80, Janssens Eric: 70, Janssens Simonnet: 80, JOAO DAVID: 60, Lebreysens Rudy: 20, Maest-Tamara: 90, MPUNDU Jody: 80, Cabibé Tshimman: 60, BLOK - ROFFS: 70, Smeyers Ronald: 70, Van Gervenbergh: 70, Van Eygen Elio: 70, Van Guele: 125, Van Guele: 125, Van Guele: 125, VERMUSSE: 155, Verbeke: 40~~

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

13.0: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 paragraaf 5. – 12*B.W.

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE93 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van

Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

- Verzekeringen: Bcover via Concordia
- Schoonmaak: Werkvrouw
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: SA Electrabel Engie
- Onderhoud lift: Kone
- Keuring lift: ATK
- Nazicht afvoeren / riolering: Somers
- CV-installatie: Bondec
- Levering Mazout: Comfort Energy
- Loonadministratie: SD Worx

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De RME is bevoegd om niet-verplichte (verfraaiing) werkzaamheden goed te keuren voor een maximaal bedrag van €5000 per jaar.

Verdeelsleutel	Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Voor: 100,00% (1680)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

14.0: Kennisgeving verplichte keuringen

Onderstaand kan u ter kennisgeving een overzicht vinden van de wettelijke keuringen en laatste uitvoering:

Liftkeuring: 12/02/2026
 Risicoanalyse lift: 15/10/2022
 EPC attest gemeenschappelijke delen: 28/12/2022
 Asbestattest: 11/05/2025
 Conformiteitsattest mazouttank: 24/07/2025

15.0: Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen

Sinds 1 juni 2023 worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Deze bepaling impliceert een wijziging van de periodiciteit van het controlebezoek voor deze installaties, d.w.z. om de 5 jaar.

Indien het laatste controlebezoek werd uitgevoerd voor 1 juni 2023, wordt de geldende datum van het volgende controlebezoek behouden. Vb. laatste controle 01.01.2020 - volgende controlebezoek uiterlijk 01.01.2045

Housing Beheer BV - info@housing-beheer.be

Mechelssteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)
 KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515
 Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Indien er vanaf 1 juni 2023 belangrijke wijzigingen aan of uitbreidingen op de bestaande elektrische installatie van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel worden aangebracht, zal de nieuwe periodiciteit bij de controle van toepassing zijn.

De laatste keuring van de elektrische installatie dateert van ... Dit impliceert dat een keuring wel / niet aan de orde is.

Verdeelsleutel	Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (1680)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

16.0: Bespreking en beslissing tot het vervangen van de huidige meters door Techem Smart System

Techem: Het gebouw is momenteel voorzien van (niet-) elektronische verdelers. Dit type is ofwel van een oude generatie (in geval van verdampingsmeters); ofwel is de maximale levensduur van 10 jaar bereikt (in geval van elektronische verdelers). Daarom stellen ze hun allernieuwste technologie voor: Techem Smart System (TSS).

Elektronische verdeler: 277 x 6,55 euro = 1814,35 euro

Techem Smart System: 277 x 1,75 euro = 484,75 euro

De algemene vergadering beslist om de offerten met het Techem smart system goed te keuren.

Verdeelsleutel	Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (1680)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

17.0: Huren container voor verwijdering afval

Er staat rommel in de gemeenschappelijke delen.

Vergadering beslist een container te huren om dit te verwijderen.

Verdeelsleutel	Basisakte (4410) - : TOTAAL (4410 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Voor: 100,00% (1680)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd. Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten). De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 Tweede herinnering

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

Verzendwijze: aangetekend

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4. Opstarten juridische invorderingsprocedure

Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

Verzendwijze: betekening via deurwaarder

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.
- In geval van tussenkomst via de globale blokpols, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.
- De 15-daagse vergaderperiode van deze VME loopt van 17/05 - 01/06. Eigenaren dienen hun schriftelijke voorstellen voor agendapunten uiterlijk drie weken voor de eerste dag van de betreffende vergaderperiode in bij de beheerder. Voorstellen voor agendapunten die de beheerder na deze periode ontvangt, worden niet op de agenda van de jaarlijkse algemene vergadering geplaatst.

De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van

Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



RESIDENTIE BRABO (TE COUWELAARLEI)

ADDENDUM TOT PUNT 12 VAN DE NOTULEN VAN HAV dd. 15-06-2026.

Addendum tot punt 12 van de notulen van de hernieuwde algemene vergadering van 15-06-2026:

Punt 12 wordt gewijzigd en vervangen door de volgende tekst:

12. Beslissing mandaat syndicus:

Besluit: Geen nieuw mandaat.

Het contract met de syndicus Housing-Beheer wordt beëindigd met ingang van 01-07-2026.

Syni Co is benoemd tot nieuwe syndicus, met ingang van 01-07-2026.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Janae".

SYNDICUS
01/07/2026

Kantoor Antwerpen · info@housing-beheer.be · 03 287 68 80

Housing Beheer BV · Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · vastgoedmakelaar syndicus: BIV 202.523 - www.perantis.be

KBO 0427.342.903 · RPR Antwerpen · BE18 2200 2199 2865 · Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160

Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel