

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME RESIDENTIE a 'SPECULO

STATIONSSTRAAT 2, 3800 Sint-Truiden

BE 0851.546.865

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
WOENSDAG 14 SEPTEMBER 2022 OM 19:00**

De vergadering vond plaats in STAYEN NV - ZAAL 1924, TIENSESTEENWEG 168 te 3800 Sint-Truiden.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
APP A5 - 103	MYRADIAN - EVINYAN	205
APP A7 - 102, GARAGE 8 - T, GARAGE 9 - T	JACOBS DIRK	244
APP B1 - 206	Dhr. MARSOUL THEODORE	200
APP B2 - 207	Dhr. SWERTEN ROBBY	220
APP C2 - 307	Dhr. & Mevr. CLAES ROGER - LOWET NICOLE	220
APP C4 - 305	Dhr. & Mevr. LIEBENS - YOUCK	230
APP D3 - 404	Dhr. BRYN TOM	220
APP D4 - 405, GARAGE 19 - T	AVL INVEST BV Vanlessen Alexander	242
APP D5 - 403, GARAGE 22 - T	KEMPENEERS INGRID	217
APP D6 - 401	MICHILS GENEVIEVE	205
APP E6 - 501, BERGING 3, GARAGE 4 - T	Dhr. & Mevr. BOVY - HERMANS	168
BERGING 1 - grenzend aan doorgang en Be 2, APP A3 - 104, GARAGE 5 - T	HERTELEER ROGER	244
GARAGE 2 - T, APP C6 - 301	Dhr. MICHAUX JOS	217
GARAGE 20 - T, APP C5 - 303	KEMPENEERS JOHAN	217
GARAGE 21 - T, APP E4 - 505	PAUWELS MARLEEN	182
GARAGE 28 - O, APP B6 - 201	Dhr. & Mevr. BECKERS - PUTZEYS	217
GARAGE 31 - O, APP B7 - 202	VERMEIR - PUTZEYS	232
GARAGE 34 - O, APP C3 - 304	Dhr. & Mevr. POELMANS - VANFRAUSSEN	232
WINKEL 8, GARAGE 25 - T, WINKEL 7	Mevr. TINEKE Van Roey	262
Totaal aanwezig		4174

Handwritten signatures in blue ink, including the letters 'R e' and several illegible scribbles.

<u>Vertegenwoordigd</u>		
APP 1L - 102	VANDERWEYDEN SOFIE	125
APP 1R - 101, GARAGE 30 - O	Mevr. COENEN KATHLEEN	137
APP 2R - 201	Dhr. BLONSKI BLAZJ STANISLAW	125
APP B5 - 203	Mevr. ROMANENKO NATALIYA	205
APP C7 - 302	DA PAIXAO MARIO - ARCANGELA ANDRADE	220
APP E1 - 506	BOVY CINDY	130
APP E5 - 503	IVENS-IVENS	150
APP E7 - 502, GARAGE 35 - O	Dhr. BAERTS PHILIPPE	152
GARAGE 27 - O	Dhr. SCHALENBOURG GUY	12
GARAGE 29 -O, APP A1 - 106	Dhr. COENEN BART	212
Totaal vertegenwoordigd		1468
Totaal der stemmen die beslissen		5642

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

1 Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten, controle aanwezigheidsquorum.

--

2 Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering.

<p>Kandidaat : mevrouw Pauwels Marleen</p> <p>Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;</p> <p>Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;</p> <p>Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;</p> <p>Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).</p> <p>Verdeelsleutel: BASISAKTE</p>

3 Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering.

<p>Kandidaat : Imanex NV</p> <p>Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;</p> <p>Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;</p> <p>Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;</p> <p>Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).</p> <p>Verdeelsleutel: BASISAKTE</p>

4 Goedkeuring afrekening boekjaar 2021-2022 + balans.

<p>De syndicus overloopt de kosten van het voorbije boekjaar. Opmerkingen: vorig jaar werden enkele herstellingskosten in de hallen aangerekend aan alle eigenaars. Gezien de winkels niet delen in de kosten van het appartementsgedeelte werd een correctie gedaan: CN op kostensoort 610941 en herverdeling onder de 5 hallen (kostensoorten 610942 -> 610610946) telkens volgens de aandelen in de betrokken hal.</p> <p>Eigenaars die hun afrekening nog niet betaald hebben dienen dit alsnog binnen de twee weken te doen. Bij uitblijvende betaling worden rappels verstuurd waarbij een kost van 15 € voor een 1ste brief en 25 € vanaf de 2de brief wordt aangerekend.</p> <p>De eventuele tegoeden worden binnen de maand terug betaald.</p> <p>Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;</p> <p>Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;</p> <p>Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;</p> <p>Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).</p> <p>Verdeelsleutel: BASISAKTE</p>

5 Goedkeuring begroting 2022-2023 - gewone werkingsmiddelen.

U vindt de begroting in bijlage

Voor het opmaken van de begroting vertrekken we van de kosten van het voorgaande boekjaar en tellen we 3% bij, gezien

de meeste contracten jaarlijks geïndexeerd worden.

Gezien de verwarmingskosten veel hoger liggen dan voorgaande jaren door de gestegen stookolieprijs en de hogere energiekost, werden deze begroot op 50.000 € om weer iets marge te hebben. Een aantal kosten worden forfaitair gebudgetteerd.

De nieuwe provisies zijn van toepassing vanaf de 1ste van de maand volgend op huidige vergadering. Pas uw permanent order tijdig aan.

Stemden 'voor' met 5 517 / 5.517 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.517 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 125 / 5.642;

VANDERWEYDEN SOFIE (APP 1L - 102 - quot . 125,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

6 Kwijting aan de rekencommissaris.

Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

7 Kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom.

Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

8 Kwijting aan de syndicus.

Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

9 Aanstelling rekencommissaris.

U kan zich kandidaat stellen **op voorhand** via mail of telefoon.

Kandidaat : de heer Poelmans Luc.
 Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;
 Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
 Verdeelsleutel: BASISAKTE

10 Benoeming leden Raad van Mede-eigendom.

*U kan zich kandidaat stellen **op voorhand** via mail of telefoon.*

10,10 Benoeming leden Raad van Mede-eigendom. Kandidaat 1.

Kandidaat: mevrouw Hermans Frieda.
 Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;
 Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
 Verdeelsleutel: BASISAKTE

10,20 Benoeming leden Raad van Mede-eigendom. Kandidaat 2.

Kandidaat: mevrouw Michils Geneviève.
 Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;
 Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
 Verdeelsleutel: BASISAKTE

10,30 Benoeming leden Raad van Mede-eigendom. Kandidaat 3.

Kandidaat: mevrouw Pauwels Marleen.
 Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;
 Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;
 Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
 Verdeelsleutel: BASISAKTE

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 dp, [signature], [signature], 52, [signature], RC, [signature], [signature], [signature], [signature], [signature]

10,40 Benoeming leden Raad van Mede-eigendom. Kandidaat 4.

Kandidaat: de heer Claes Roger.

Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

10,50 Benoeming leden Raad van Mede-eigendom. Kandidaat 5.

Kandidaat: de heer Poelmans Luc.

Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

10,60 Benoeming leden Raad van Mede-eigendom. Kandidaat 6.

Kandidaat: de heer Swerten Robby.

Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

10,70 Benoeming leden Raad van Mede-eigendom. Kandidaat 7.

Kandidaat: geen kandidaat meer.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 5 642 / 5.642;

128

13

13

Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page.

PAUWELS MARLEEN (GARAGE 21 - T - quot . 12, APP E4 - 505 - quot . 170,), LIEBENS - YOUCK (APP C4 - 305 - quot . 230,), BLONSKI BLAZJ STANISLAW (APP 2R - 201 - quot . 125,), ROMANENKO NATALIYA (APP B5 - 203 - quot . 205,), MICHAUX JOS (GARAGE 2 - T - quot . 12, APP C6 - 301 - quot . 205,), SWERTEN ROBBY (APP B2 - 207 - quot . 220,), BRYNS TOM (APP D3 - 404 - quot . 220,), BOVY - HERMANS (APP E6 - 501 - quot . 150, BERGING 3 - quot . 6, GARAGE 4 - T - quot . 12,), BAERTS PHILIPPE (APP E7 - 502 - quot . 140, GARAGE 35 - O - quot . 12,), COENEN BART (GARAGE 29 - O - quot . 12, APP A1 - 106 - quot . 200,), VANDERWEYDEN SOFIE (APP 1L - 102 - quot . 125,), POELMANS - VANFRAUSSEN (GARAGE 34 - O - quot . 12, APP C3 - 304 - quot . 220,), MARSOUL THEODORE (APP B1 - 206 - quot . 200,), MYRADIEN - EVINYAN (APP A5 - 103 - quot . 205,), CLAES ROGER - LOWET NICOLE (APP C2 - 307 - quot . 220,), VERMEIR - PUTZEYS (GARAGE 31 - O - quot . 12, APP B7 - 202 - quot . 220,), COENEN KATHLEEN (APP 1R - 101 - quot . 125, GARAGE 30 - O - quot . 12,), MICHILS GENEVIEVE (APP D6 - 401 - quot . 205,), SCHALENBORG GUY (GARAGE 27 - O - quot . 12,), JACOBS DIRK (APP A7 - 102 - quot . 220, GARAGE 8 - T - quot . 12, GARAGE 9 - T - quot . 12,), DA PAIXAO MARIO - ARCANGELA ANDRADE (APP C7 - 302 - quot . 220,), KEMPENEERS INGRID (APP D5 - 403 - quot . 205, GARAGE 22 - T - quot . 12,), HERTELEER ROGER (BERGING 1 - grenzend aan doorgang en Be 2 - quot . 12, APP A3 - 104 - quot . 220, GARAGE 5 - T - quot . 12,), IVENS-IVENS (APP E5 - 503 - quot . 150,), TINEKE Van Roey (WINKEL 8 - quot . 120, GARAGE 25 - T - quot . 12, WINKEL 7 - quot . 130,), KEMPENEERS JOHAN (GARAGE 20 - T - quot . 12, APP C5 - 303 - quot . 205,), AVL INVEST BV Vanlessen Alexander (APP D4 - 405 - quot . 230, GARAGE 19 - T - quot . 12,), BECKERS - PUTZEYS (GARAGE 28 - O - quot . 12, APP B6 - 201 - quot . 205,), BOVY CINDY (APP E1 - 506 - quot . 130,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

- 11 Verlenging mandaat syndicus tot aan de volgende statutaire vergadering aan dezelfde (geïndexeerde) tarieven + maandelijks forfaitaire vergoeding van 54 € voor de ondersteunende software SYNDESK-DOBBY rechtstreeks gefactureerd aan de VME door de leverancier. zie bijlage.

Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

- 12 art 3.89 §4 18° "In voorkomend geval plaatst de syndicus de vraag aangaande de in de komende jaren te plannen buitengewone werken op de agenda van de algemene vergadering.

Er zijn 2 types renovatiewerken te voorzien

- energiezuinige renovaties (doel 2050)
- renovaties om de veroudering van het gebouw tegen te gaan.

Er is een EPC gemeenschappelijke delen beschikbaar.

Appartementen zullen op termijn moeten voldoen aan een minimum EPC label.

De overheid werkt aan een aantal maatregelen, zoals renteloze leningen enz.

Er staat de eigenaars verder een grote uitdaging te wachten. Waarschijnlijk zal de tussenkomst van een architect/studiebureau ook verder nodig zijn.

Het is niet de bedoeling om vandaag een plan van aanpak uit te werken maar misschien is het aangewezen om tijdig en blijvend extra te sparen.

- 13 Reservekapitaal. Goedkeuring jaaraanvulling voor het boekjaar 2022-2023. voorstel 5.000 €.

De reserve wordt op de laatste dag van het boekjaar opgevraagd. Wie eigenaar is op de laatste dag van het boekjaar betaalt de volledige aanvulling van de reserve voor dat boekjaar.

Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

14 Afschaffing verplichte reserve-aangroei van 5%.

cfr artikel 577-5 §3

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 reserve-kapitaal 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 4/5 van de stemmen beslissen om deze verplichte reserve-aangroei niet aan te leggen.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 5 642 / 5.642;

PAUWELS MARLEEN (GARAGE 21 - T - quot . 12, APP E4 - 505 - quot . 170,), LIEBENS - YOUCK (APP C4 - 305 - quot . 230,), BLONSKI BLAZJ STANISLAW (APP 2R - 201 - quot . 125,), ROMANENKO NATALIYA (APP B5 - 203 - quot . 205,), MICHAUX JOS (GARAGE 2 - T - quot . 12, APP C6 - 301 - quot . 205,), SWERTEN ROBBY (APP B2 - 207 - quot . 220,), BRYS TOM (APP D3 - 404 - quot . 220,), BOVY - HERMANS (APP E6 - 501 - quot . 150, BERGING 3 - quot . 6, GARAGE 4 - T - quot . 12,), BAERTS PHILIPPE (APP E7 - 502 - quot . 140, GARAGE 35 - O - quot . 12,), COENEN BART (GARAGE 29 - O - quot . 12, APP A1 - 106 - quot . 200,), VANDERWEYDEN SOFIE (APP 1L - 102 - quot . 125,), POELMANS - VANFRAUSSEN (GARAGE 34 - O - quot . 12, APP C3 - 304 - quot . 220,), MARSOUL THEODORE (APP B1 - 206 - quot . 200,), MYRADIEN - EVINYAN (APP A5 - 103 - quot . 205,), CLAES ROGER - LOWET NICOLE (APP C2 - 307 - quot . 220,), VERMEIR - PUTZEYS (GARAGE 31 - O - quot . 12, APP B7 - 202 - quot . 220,), COENEN KATHLEEN (APP 1R - 101 - quot . 125, GARAGE 30 - O - quot . 12,), MICHILS GENEVIEVE (APP D6 - 401 - quot . 205,), SCHALENBOURG GUY (GARAGE 27 - O - quot . 12,), JACOBS DIRK (APP A7 - 102 - quot . 220, GARAGE 8 - T - quot . 12, GARAGE 9 - T - quot . 12,), DA PAIXAO MARIO - ARCANGELA ANDRADE (APP C7 - 302 - quot . 220,), KEMPENEERS INGRID (APP D5 - 403 - quot . 205, GARAGE 22 - T - quot . 12,), HERTELEER ROGER (BERGING 1 - grenzend aan doorgang en Be 2 - quot . 12, APP A3 - 104 - quot . 220, GARAGE 5 - T - quot . 12,), IVENS-IVENS (APP E5 - 503 - quot . 150,), TINEKE Van Roey (WINKEL 8 - quot . 120, GARAGE 25 - T - quot . 12, WINKEL 7 - quot . 130,), KEMPENEERS JOHAN (GARAGE 20 - T - quot . 12, APP C5 - 303 - quot . 205,), AVL INVEST BV Vanlessen Alexander (APP D4 - 405 - quot . 230, GARAGE 19 - T - quot . 12,), BECKERS - PUTZEYS (GARAGE 28 - O - quot . 12, APP B6 - 201 - quot . 205,), BOVY CINDY (APP E1 - 506 - quot . 130,)

Geen voor of tegen stemmen (met 4/5 meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

15 Reservekapitaal. Goedkeuring extra jaaraanvulling voor het boekjaar 2022-2023. voorstel 100.000 €.

Met het oog op de komende renovatiewerken wordt een extra aangroei van de reserve met 100.000 € opnieuw gestemd.

Stemden 'voor' met 5 400 / 5.642 stemmen;

Stemden 'tegen' met 242 / 5.642 stemmen;

AVL INVEST BV Vanlessen Alexander (APP D4 - 405 - quot . 230, GARAGE 19 - T - quot . 12,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;

Beslissing goedgekeurd met 95,71% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

16 Goedkeuring om de extra aangroei reserve van 100.000 € maandelijks te betalen samen met de provisie voor gewone werkmiddelen + jaarlijkse aangroei reserve.

Stemden 'voor' met 4 966 / 5.400 stemmen;

Stemden 'tegen' met 434 / 5.400 stemmen;

MICHAUX JOS (GARAGE 2 - T - quot . 12, APP C6 - 301 - quot . 205,), KEMPENEERS INGRID (APP D5 - 403 - quot . 205, GARAGE 22 - T - quot . 12,)

Hebben zich 'onthouden' met 242 / 5.642;

AVL INVEST BV Vanlessen Alexander (APP D4 - 405 - quot . 230, GARAGE 19 - T - quot . 12,)

Beslissing goedgekeurd met 91,96% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

- 17 N.a.v. de risicoanalyse van de liften: goedkeuring om de liften conform te maken volgens offerte van de firma Kone in bijlage: kostprijs 16.830 € excl. Btw.

Buiten de opmerkingen die via Kone kunnen worden weggewerkt, dient de trapbalustrade op de hoogste verdieping nog verhoogd te worden. Dit kan eenvoudig met enkele bijkomende pijlers te plaatsen. Hiervoor zal prijs gevraagd worden bij de firma Vanacken.

Na uitvoering van de werken moet er opnieuw een keuring gebeuren.

Stemden 'voor' met 5 517 / 5.517 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.517 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 125 / 5.642;

VANDERWEYDEN SOFIE (APP 1L - 102 - quot . 125,)

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

- 18 Goedkeuring om de aanpassingen van de liften te bekostigen via afname van de reserve. Voorstel volledig bedrag van de kosten.

Stemden 'voor' met 5 642 / 5.642 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 5.642 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 5.642;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

- 19 Goedkeuring om de daken jaarlijks te reinigen via offerte van de firma Crabbé in bijlage. Kostprijs 800 € excl. Btw.

Er wordt nogmaals met nadruk gevraagd om geen sigarettenpeuken of ander afval op het dak te gooien! Dit houdt o.a. brandgevaar in. Bovendien verstopt dit afval de afvoerputten.

Stemden 'voor' met 3 332 / 5.183 stemmen;

Stemden 'tegen' met 1 851 / 5.183 stemmen;

BLONSKI BLAZJ STANISLAW (APP 2R - 201 - quot . 125,), SWERTEN ROBBY (APP B2 - 207 - quot . 220,), BOVY - HERMANS (APP E6 - 501 - quot . 150, BERGING 3 - quot . 6, GARAGE 4 - T - quot . 12,), BAERTS PHILIPPE (APP E7 - 502 - quot . 140, GARAGE 35 - O - quot . 12,), VANDERWEYDEN SOFIE (APP 1L - 102 - quot . 125,), MYRADIAN - EVINYAN (APP A5 - 103 - quot . 205,), DA PAIXAO MARIO - ARCANGELA ANDRADE (APP C7 - 302 - quot . 220,), HERTELEER ROGER (BERGING 1 - grenzend aan doorgang en Be 2 - quot . 12, APP A3 - 104 - quot . 220, GARAGE 5 - T - quot . 12,), TINEKE Van Roey (WINKEL 8 - quot . 120, GARAGE 25 - T - quot . 12, WINKEL 7 - quot . 130,), BOVY CINDY (APP E1 - 506 - quot . 130,)

Hebben zich 'onthouden' met 459 / 5.642;

MICHAUX JOS (GARAGE 2 - T - quot . 12, APP C6 - 301 - quot . 205,), AVL INVEST BV Vanlessen Alexander (APP D4 - 405 - quot . 230, GARAGE 19 - T - quot . 12,)

Beslissing goedgekeurd met 64,29% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: BASISAKTE

- 20 Infopunt : Wijziging inschrijving Syndicus in de kruispuntbank van de ondernemingen (KBO) : ook inschrijving syndicus als natuurlijk persoon vereist in plaats van alleen het syndicuskantoor.

De Re

Q

TH

RA

J

9-

[Handwritten signature]

B.

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

De FOD Economie informeert ons over een gewijzigde instructie rond de inschrijving van de syndicusgegevens van elke VME in de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO). Ingevolge artikel 4 van het

dienen de

per VME

zichtbaar te zijn in de KBO. Dat KB is niet gewijzigd, maar de FOD grijpt artikel 4 nu aan om te preciseren dat niet enkel de rechtspersoon-syndicus moet zijn ingeschreven (zoals bij velen nu vaak het geval is), maar eveneens de vertegenwoordiger die gerechtigd is de activiteiten van syndicus voor de vennootschap uit te oefenen. De bedoeling is dat dus ook de naam van de syndicus (natuurlijke persoon) vermeld wordt en dat je niet oeverloos moet doorklikken alvorens je ziet wie de syndicus is. Geen paniek: deze aanpassing moet niet onmiddellijk doorgevoerd worden bij het ondernemingsloket, maar dient pas te gebeuren bij de eerstvolgende wijziging (van zodra het mandaat van de syndicus wordt verlengd of gewijzigd, of bij wijziging van de vertegenwoordiger).

De kost voor de aanpassing van de gegevens in de KBO moet gedragen worden door de VME. Na aandringen van het BIV, CIB Vlaanderen en Federia hebben de mede-eigendommen waar de inschrijving van de syndicusvennootschap op heden gebeurde zonder aanduiding van een natuurlijke persoon, de tijd om deze aanpassing te doen en worden ze dus niet meteen op kosten gejaagd.

De ondernemingsloketten hebben deze situatie onlangs voorgelegd bij de FOD Economie. Hierop ontvingen zij onderstaand antwoord:

Als in het verslag van de algemene vergadering een rechtspersoon (RP) (in casu IMANEX NV) én een vertegenwoordiger voor deze rechtspersoon worden aangewezen, schrijft het loket deze rechtspersoon in met de vertegenwoordiger (bv. Florence Job) aangewezen door de algemene vergadering als vertegenwoordiger.

Als het verslag van de algemene vergadering enkel de naam van de rechtspersoon bevat en zonder bijkomende vraag van de rechtspersoon, schrijft het loket enkel de rechtspersoon in. In het geval dat de algemene vergadering geen vertegenwoordiger heeft aangeduid om de RP te vertegenwoordigen, kan de RP de inschrijving van een natuurlijk persoon vragen zonder akkoord van de algemene vergadering of zonder de algemene vergadering hiervan op de hoogte te stellen. De RP-syndicus kan dat vragen op het moment van zijn eigen inschrijving of achteraf. Hij kan als vertegenwoordiger aanduiden wie hij wilt (een bestuurder, werknemer, ...). Als de inschrijving van de NP niet op dezelfde dag wordt aangevraagd als de inschrijving van de RP-syndicus, is het een betalende wijziging.

Concreet: het is dus mogelijk om - voor VME's waar de vertegenwoordiger niet opgenomen werd in het verslag - de functie vertegenwoordiger toe te voegen, tegen betaling van het wettelijke tarief van 90.50€. (12/2021). Hiervoor hoeven geen bijkomende verslagen of andere documenten aangeleverd te worden.

Zolang het niet blokkerend is, zal Imanex geen aanpassingen vragen. Het kan zijn dat we dit moeten doen om gebruik te kunnen maken van bepaalde (online) diensten van de overheid. Dan zullen we de wijziging pas op dat moment aanvragen.

21 Update EPC Gemeenschappelijke delen.

Dat wie een woning verkoopt een energieprestatiecertificaat (EPC) moet voorleggen, wist u wellicht. Dat attest geeft aan hoe energiezuinig de woning is en bevat aanbevelingen om het pand energiezuiniger te maken. Zo'n EPC bij verkoop en verhuur is al meer dan tien jaar verplicht.

Maar wist u ook dat voor elk appartementsgebouw met minstens twee appartementen een EPC van de gemeenschappelijke delen moet worden opgesteld? Volgens de huidige regeling moet dat vanaf 2022. Het gaat over ruim 130.000 appartementsgebouwen in Vlaanderen. De verplichting staat los van de verkoop of verhuur van de aparte appartementen in het gebouw.

Op dit ogenblik voldoet minder dan 4 procent van de appartementsgebouwen aan de verplichting. 'Er werden nog geen 5.000 zulke EPC's ingediend', stelt het Vlaams Energie- & Klimaatagentschap. Het wijkt dat aan de coronamaatregelen. 'Die bemoeilijkten een plaatsbezoek door een EPC-deskundige, en leidden ertoe dat de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars - die de opmaak van het EPC bespreekt - in veel gevallen niet of met veel vertraging kon doorgaan.'

Vlaams minister van Energie Zuhair Demir (N-VA) stelt de timing daarom bij. Er komt een fasering in functie van de grootte van het appartementsgebouw.

Voor gebouwen met minstens 15 wooneenheden blijft de deadline 1 januari 2022.

Zijn er 5 tot en met 14 wooneenheden, dan verschuift de deadline naar 1 januari 2023.

Bij 2 tot en met 4 wooneenheden verschuift de deadline naar 1 januari 2024.

Door alleen voor grote appartementsblokken de deadline van 2022 te behouden, 'kunnen de EPC-deskundigen zich daar dit jaar op focussen'. Het gaat over naar schatting 30.000 gebouwen. Het is haalbaar die tijdig over een EPC te laten beschikken, klinkt het. In de grote appartementsgebouwen valt ook de grootste energiebesparing te realiseren.

[Handwritten signatures and initials in blue ink at the bottom of the page, including 're', '17B', and various illegible marks.]

voor de werkzone opmaken. **Om onvoorziene of dubbele kosten te vermijden is het als VME altijd verstandig om over een asbestinventaris van de gemeenschappelijke delen te beschikken. Asbestattest toont asbestveiligheid aan**

In uitvoering van het Actieplan asbestafbouw (2018) zal elke eigenaar van een gebouw van voor 2001 bij overdracht en uiterlijk tegen 2032 over een asbestattest moeten beschikken. Het asbestattest zal aantonen of de eigendom asbestveilig is of niet. Asbestveilig is niet asbestvrij, er kunnen nog asbesthoudende materialen aanwezig zijn maar deze vormen dan voor een normaal gebruik van het gebouw geen risico. Asbestveilig betekent dus dat de asbesthoudende materialen die door hun eigenschappen, verwerking of beschadiging een risico vormden weggenomen of in veilig beheer zijn.

Enkel gecertificeerde asbestdeskundigen inventarisatie zullen een asbestinventaris voor een asbestattest kunnen opmaken. De OVAM voert een erkenning in voor certificatie-instellingen die deze certificaten zullen afleveren en opvolgen. Voor de opmaak van een asbestinventaris moeten de asbestdeskundigen een verplicht Inspectieprotocol volgen en de inspectiegegevens invoeren in de online toepassing van de OVAM. De OVAM levert bij een correcte ingave een asbestattest af. Eigenaars kunnen hun asbestattest raadplegen via de Woningpas.

Let op, de inspanningsverplichting van asbestdeskundigen is beperkt tot een niet-destructief onderzoek. Het asbestattest zal dus geen melding maken van ingesloten asbesthoudende materialen. Ook menselijke fouten zijn nooit uit te sluiten.

Kandidaat-asbestdeskundigen inventarisatie doorlopen een traject van vrijwillige vooropleiding en verplichte opleiding en examens om hun persoonscertificaat te bekomen. De verplichte opleidingen zullen in het najaar van 2021 starten. De kandidaat certificatie-instellingen staan in voor de organisatie hiervan.

Asbestattest voor de gemeenschappelijke delen

In de praktijk zal bij een verkoop het asbestattest het EPC en de elektrische keuring vervoegen. Geïnteresseerde kopers hebben er alle baat bij een kopie van het asbestattest te kunnen raadplegen om correct geïnformeerd te zijn vooraleer ze een bod uitbrengen. De timing van de publicatie van de regelgevende bepalingen en de opstart van de certificatie-instellingen bepaalt wanneer de verplichting van het bezit van het asbestattest bij overdracht in werking treedt. De inschatting is in mei of juni van 2022. De eerste asbestdeskundigen zullen in de loop van februari hun certificaat verkrijgen. Vanaf dat moment kan de OVAM starten met het afleveren van asbestattesten.

Voor collectieve gebouwen met gemeenschappelijke delen onder mede-eigendom moet bij de verkoop van een private wooneenheid zowel voor het private gedeelte als voor de gemeenschappelijke delen een asbestattest beschikbaar zijn. Om de markt hierop voor te bereiden is voorzien dat de verplichte aanwezigheid van het asbestattest voor de gemeenschappelijke delen pas in werking treedt in mei 2025.

23 Infopunt: renovatieverplichting voor residentiële gebouwen vanaf 2023

Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen vanaf 2023

Vanaf 1 januari 2023 start de renovatieverplichting voor residentiële gebouwen, dus voor eengezinswoningen en appartementen.

Alle woningen en appartementen die vanaf 2023 zijn aangekocht met label E of F, moeten verplicht gerenoveerd worden naar label D of beter, binnen de 5 jaar na aankoop.

Voor wie?

Nieuwe eigenaars van energieverwendende woongebouwen (met een EPC-label E of F) zullen verplicht worden om binnen de 5 jaar na overdracht (zoals aankoop, erfpacht,...) de woning grondig energetisch te renoveren tot minimum EPC-label D. Dit moet bewezen worden met een nieuw EPC.

De renovatieverplichting geldt enkel bij een notariële overdracht in volle eigendom, het vestigen van een opstalrecht of het vestigen van een erfpacht. Voor alle andere vormen van overdracht, zoals de overdracht van aandelen of bij erfenis, is de renovatieverplichting niet van toepassing.

Indien het label niet tijdig behaald wordt, kan een administratieve geldboete opgelegd worden van 500 euro tot 200.000

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

euro. Er wordt dan een nieuwe termijn opgelegd waarbinnen het label moet behaald worden.

Geldt de renovatieverplichting ook bij de aankoop van 1 appartement binnen een collectief gebouw met mede-eigendom?

Ja. Het renoveren tot label D of beter is een wettelijke verplichting voor elk appartement dat vanaf 2023 wordt aangekocht, ook als de andere appartementen niet van eigenaar veranderen. Voor de renovatie kunnen werken nodig zijn aan delen van het gebouw die eigendom zijn van de gemeenschap, zoals de schildelen of collectieve verwarming.

Wettelijk verplichte werken kunnen beslist worden met een gewone meerderheid (50% + 1).

Het weigeren van deze werken is voor de andere eigenaren geen goede zaak. Op termijn zal ook hun appartement verkocht worden en onder de renovatieverplichting vallen. Het blokkeren van de nodige energetische renovatiewerken aan de gemeenschappelijke delen doet dus de toekomstige waarde van alle appartementen in het gebouw verminderen.

Wat bij een overdracht tijdens de looptijd van de renovatieverplichting?

Tijdens de looptijd van de renovatieverplichting kan het voorkomen dat een gebouw(eenheid) wordt overgedragen in volle eigendom (schenking of verkoop), of dat een opstalrecht of erfpacht Rg
<<https://www.notaris.be/wonen/ertpacnt-opstal-en-natrekking>> wordt overgedragen aan een derde partij of een nieuw opstalrecht of erfpacht wordt gesloten.

De koper, erfpachter, opstalhouder of ontvanger van de schenking moet dan binnen de resterende termijn voldoen aan de eisen waaraan de vorige eigenaar of houder van de zakelijke rechten moest voldoen.

De erfgenaam of legataris moet binnen de resterende termijn voldoen aan de eisen waaraan de erflater moest voldoen.

Langetermijnpad na 2023

Label D is een eerste tussenstap.

Label A is het einddoel voor iedere woning of appartement tegen 2050. Het langetermijnpad werd vastgelegd met verstrengingen in 2028, 2035, 2040 en 2045.

Gepland langetermijnpad en te behalen label binnen de 5 jaar na aankoop, bij aankoop vanaf:

- 2028
 - voor woningen: label C
 - voor appartementen: label C
- 2035
 - voor woningen: label B
 - voor appartementen: label C
- 2040
 - voor woningen: label A
 - voor appartementen: label B
- 2045
 - voor woningen: label A
 - voor appartementen: label A

Wij zijn al op goede weg met de beslissing om de gevel en de terrassen aan te pakken.

Van zodra de grootteorde van de renovatiewerken gekend is, kan ook overwogen worden om een lening af te sluiten. Via KBC is dit mogelijk mits minimaal drie eigenaars van de VME deelnemen. (In andere gevallen stelt men een persoonlijke lening voor). Ter verduidelijking:

- De VME gaat het krediet aan en betaalt maandelijks de aflossingen aan de bank via een KBC-rekening
 - De betrokken eigenaars betalen maandelijks hun bijdrage op de rekening van de VME
 - Eenmalige studie + dossierkosten (tussen +/- 525 € en 1050 €) voor de totale VME
 - De totale VME sluit een kredietverzekering af: de premie van de kredietverzekering zit tussen de 1,25% en 2,75% van het totaal terug te betalen bedrag (kapitaal + interest). Deze premie is net zoals de studie kosten, éénmalig en vooraf te betalen door alle eigenaars.
 - Bij wanbetaling volgt de VME eerst de verplichte rappelprocedure (Rappel 1, rappel 2 en tenslotte aangetekende ingebrekestelling), daarna neemt de verzekering het over.
 - Ondertussen moet de voltallige VME ervoor blijven zorgen dat de betalingen van de aflossingen gegarandeerd blijven!
- Er moet dus goed overwogen worden of men voor deze werkwijze zou kiezen.

Eventuele aanpassingen die ook kunnen bijdragen tot het verbeteren van de EPC-score:

- Lampen in de garage vervangen door Led - lampen die met sensor werken.
- Laten nagaan of het plaatsen van zonnepanelen voor de gemeenschap mogelijk is en een verantwoorde investering zou kunnen zijn.

24 Stand van zaken renovatie-dossier.

zie verslag ESA in bijlage.

25 Vragen gesteld door eigenaars en huurders.

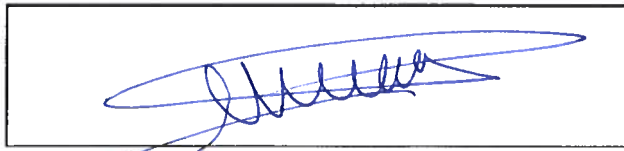
- Volgens het verslag van de RvM van 12/08/2022 werden:
 - de matten vóór de liften vervangen wegens slijtage.
 - enkele putten in de garagevloer opgevuld.
 - ontbrekende nummerplaatjes voor boven de inkomdeuren van de app. bijbesteld. Volgens politiereglement voortaan verplicht.
- Opnieuw wordt aandacht gevraagd voor het respecteren van het reglement interne orde:
 - Afval: buiten correct sorteren wordt gevraagd om papierafval in kartonnen dozen te verzamelen en dan naar de vuilkelder te brengen.
 - Voor de veiligheid dient men steeds te controleren of de inkomdeuren dicht zijn.
 - Leegstaande panden netjes houden: terrassen proper houden, ramen sluiten, ramen van winkels regelmatig poetsen, enz.
 - De privatieve kelders proper houden: deze van de appartementen 107 en 407 zitten propvol met afval allerhande. Aan de betrokken eigenaars wordt gevraagd deze op te ruimen, dit om ongedierte te voorkomen.
 - Autostaanplaatsen: wagens dienen correct geplaatst te worden opdat de burens hun plaats ook optimaal kunnen gebruiken. Kasten, bromfietsen, fietsen e.d. horen hier niet thuis. Fietsen/bromfietsen in het fietsenhok! Kasten in privatieve kelders!
 - Jacuzzi's en/of kleine zwembaden zijn niet toegelaten op de terrassen omwille van het gewicht: noch de terrassen, noch de waterdichtingslaag + isolatie zijn berekend op deze grote drukkracht. Schade valt ten laste van de betrokken eigenaars!
 - Al het mogelijke doen om duiven te verjagen.
 - Plaatjes op bellen en brievenbussen uniform houden.
 - Het plaatsen van airco's e.d. moet aangevraagd worden, mag enkel op het terras (niet aan de gevel) en moet voorzien zijn van voldoende waterafvoer. Bovendien mag het geluid niet storend zijn voor de bewoners.
- Voor volgend jaar: prijs vragen voor het plaatsen van lampen met sensoren in de garages en kelderdoorgangen.
- Voor volgend jaar: eventueel laten nagaan of het plaatsen van zonnepanelen voor de gemeenschap mogelijk is en een verantwoorde investering zou kunnen zijn.
- Elektrische wagens - laadpalen. We krijgen geregeld vragen omtrent het plaatsen van elektrische laadpalen (privé of gemeenschappelijk): er is geen wettelijke verplichting of verbod voor bestaande residentiele gebouwen. De veiligheidsrisico's zijn echter niet te onderschatten. Bovendien moet men controleren bij de verzekering of de laadpalen gedekt zijn en wat de gevolgen zijn op de premie en of er bijkomende maatregelen genomen moeten worden. Als er beslist zou worden om een gemeenschappelijke installatie te plaatsen, dan dient er een studie gemaakt worden door een gespecialiseerd bureau. Er dient ook nagegaan te worden of het R.I.O niet kan aangepast worden met een verbod op het stallen van elektrische wagens in ondergrondse garages. Voor alle duidelijkheid: op dit moment zijn dit soort ongevallen niet gedekt.
- Volgend jaar prijs vragen voor het schilderen van de trappenhallen.
- De eigenaar van app heeft onterecht een jacuzzi geplaatst op het terras. Ook een houten schutting tegen de balustrades. De VME overweegt gerechtelijke stappen te ondernemen indien dit niet verwijderd wordt.
- Nagaan of er waterverzachters op de gemeenschap staan aangesloten.
- Licht plaatsen boven de doorgangdeuren van garage naar kelder.
- Verhuizen enkel via meubellift en niet via de trappenhallen.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in IMANEX NV.

Handwritten signatures in blue ink, including 'RC', 'R', 'S', 'J. L. H.', 'P.', 'E.', 'J.', 'B.', and 'M.'

Handtekening van de voorzitter:



Voor de syndicus en de secretaris:

Linda Plevoets



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

