

De Vereniging van Mede-eigenaars

## VME PARIJSLAAN 167-169

PARIJSLAAN 167-169, 2660 Hoboken (Antwerpen)

0543.355.101

### PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MAANDAG 2 DECEMBER 2019 OM 19:00

De vergadering vond plaats in DE BOECK, Parijslaan 167 te 2660 Hoboken (Antwerpen).

#### Aanwezig

<b>Kavels</b>	<b>Naam stemhoudende eigenaar</b>	<b>Quotiteiten</b>
0VL (GLVL)	DE PREKER RITA	162
0VR (GLVR)	DE BOECK GODELIEVE	162
1VL	LEMAIRE JEANINE	162
2VL	JOHNSON CONSTANT	162
2VR	BENS NICO	176
Totaal aanwezig		824

#### Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

<b>Totaal der stemmen die beslissen</b>	<b>824</b>
---	------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

**1 Aanstelling voorzitter**

Wordt benoemd tot voorzitter: dhr. Johnson

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**2 Aanstelling secretaris**

Wordt benoemd tot secretaris: Steven Daems van Hevaco Beheer

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**3 Bespreking en goedkeuring afrekening**

De afrekening, boekhouding en balans (**periode 1-10-2018 tot 30-9-19**) worden door de syndicus toegelicht.

Er werden 5 kwartalen beheer aangerekend. Dit kan blijven, maar volgend jaar mogen er dan maar 3 geboekt worden.

totaal der kosten : 5983.21

waarvan 0 privatief

en waarvan 787.59 uitzonderlijke kosten (RIO en privacy)

recurrente kosten : € 5195.62

De algemene vergadering keurt de afrekening goed.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**4 Décharge syndicus**

Er wordt goedkeuring en décharge verleend over het beheer van de syndicus over zijn afgelopen mandaat.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**5** Benoeming syndicus

Hevaco beheer bvba wordt benoemd tot de volgende jaarlijkse statutaire algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**6** Aanstelling raad van mede-eigendom (RVM)

Volgende personen worden benoemd tot de raad van mede-eigendom:

Mevr. De Boeck

Taken van de raad van mede-eigendom (RVM):

- controle van de syndicus en deze eventueel bijstaan.

- eventueel belast worden met een opdracht of delegatie indien de AV hier met 3/4 meerderheid toe besluit en die volgens de wet niet aan de syndicus of de AV toebehoort.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**7** Aanstelling commissaris van de rekeningen

Volgende persoon wordt benoemd tot de commissaris van de rekeningen:

Mevr. De Boeck

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

**8** Verplicht te behandelen punten volgens de wet op mede-eigendom:

-Bespreking overzicht juridische procedures

Geen lopende juridische procedures.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Verplicht te behandelen punten volgens de wet op mede-eigendom:  
-Bekrachtiging nieuwe procedures

De syndicus meldt dat er geen nieuwe procedures zijn ingeleid sinds de vorige algemene vergadering. De algemene vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam, doch voor rekening van de VME, in rechte op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de VME aanbelangen, zowel voor alle rechtscolleges van het Rijk als voor de scheidsrechters. De syndicus wordt gemachtigd om voor de VME alle rechtsmiddelen in te stellen, alsmede om alle bewarende, voorlopige en uitvoerende maatregelen te treffen.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 3/4 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Verplicht te behandelen punten volgens de wet op mede-eigendom:  
-Bespreking leveranciers

De leveringscontracten blijven behouden. De verschillen tussen de verschillende leveranciers zijn niet van die aard om van leverancier te veranderen. Bovendien moet er onder andere rekening gehouden worden met de opzegtermijnen, met de betere service na een langere samenwerking, met de tevredenheid over de jaren heen en met de steeds wisselende promotievoorwaarden van de leveranciers. Mocht blijken dat een mede-eigenaar de indruk krijgen dat er in de toekomst ergens betere voorwaarden mogelijk zijn dan kan deze hiervoor een gedetailleerde offerte voorleggen en kan er worden overgeschakeld naar een andere leverancier mits goedkeuring van de algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Bespreking en goedkeuring begrotingsraming

De syndicus stelt een begrotingsraming voor van € 5200  
De begroting werd opgemaakt op basis van de kostenlijst (**periode 2016 tot 2019**) rekening houdende met de mogelijke indexeringen van de lopende contracten, de schadevergoedingen ontvangen tijdens het vorige boekjaar alsook de buitengewone onkosten van het afgelopen boekjaar.

De huidige provisies kunnen behouden blijven (€ 220/kwartaal)

Alle provisies zijn te betalen tussen de 1ste en de 5de dag van het begin van elk kwartaal, te betalen op de volgende data:

- Tussen 1/1 en 5/1 PROVISIE 1ste kwartaal
- Tussen 1/4 en 5/4 PROVISIE 2de kwartaal
- Tussen 1/7 en 5/7 PROVISIE 3de kwartaal
- Tussen 1/10 en 5/10 PROVISIE 4de kwartaal

Er worden voor de provisiebetalingen geen overschrijvingsformulieren opgestuurd. Wij raden dan ook aan een permanente opdracht te geven aan de bank.

Het rekeningnummer van de VME BE25 0017 1491 0082

Alle betalingen met betrekking tot het gebouw dienen via dit rekeningnummer te verlopen.

Onverminderd alle andere rechten waarover de VME beschikt, zal de mede-eigenaar die in gebreke blijft de door hem verschuldigde geldsommen te betalen, vanaf de eerste ingebrekestelling, een conventionele nalatigheidsintrest van 1% per maand alsmede een forfaitaire schadevergoeding gelijk aan 12% van de hoofdsom (met een minimum van 50 euro) verschuldigd zijn, vermeerderd met de kosten die ter recuperatie van de achterstallen worden gemaakt (bv portkosten, advocaat, deurwaarder, invorderingskosten syndicus a rato 15 euro voor een gewone rappel en 25 euro voor een aangetekende rappel, enz). De kosten kunnen in voorkomend geval worden doorgerekend door de syndicus aan de in

gebreke blijvende mede-eigenaar. Indien de kavel van de in gebreke gebleven mede-eigenaar wordt verhuurd, heeft de syndicus het recht om rechtstreeks van de huurder de huurgelden te innen tot beloop van de nog verschuldigde bedragen (hoofdsom, intresten, kosten en schadevergoeding). In dat geval zal de huurder rechtsgeldig bevrijd zijn van betaling tegenover zijn huurder. Huidige regeling i.v.m. de invordering van achterstallen vervangt elke voorgaande regeling met hetzelfde voorwerp.

De vergadering gaat akkoord met deze begroting voor de lopende uitgaven, de wijze van opvraging en opvolging/invordering wanbetaling.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 12 Bespreking en goedkeuring reservefonds

wettelijke norm : 5% van de gewone kosten : € 250 (bv. 50 per app)

De algemene vergadering beslist met unanimité om geen reservefonds op te bouwen.

Het reservefonds bedraagt heden: € 0.

De syndicus wijst nogmaals op het belang van het reservefonds:

- aanleggen van reserve zodat noodzakelijke herstellingen, vernieuwingen en renovaties niet te lang worden uitgesteld.
- bij grote renovaties kan het reservefonds geheel of gedeeltelijk gebruikt worden.

Stemden 'voor' met 0 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 824 / 824 stemmen;

JOHNSON CONSTANT (2VL - quot . 162, ), BENS NICO (2VR - quot . 176, ), DE BOECK GODELIEVE (0VR (GLVR) - quot . 162, ), LEMAIRE JEANINE (1VL - quot . 162, ), DE PREKER RITA (0VL (GLVL) - quot . 162, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

**Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 13 Besprekingen goedkeuring werkingsfonds

Het werkingsfonds bedraagt heden € 1500 en blijft onveranderd.

De syndicus wijst nogmaals op het belang van het werkingsfonds:

- dit is een permanente provisie, een waarborg van elke eigenaar welke nuttig is bij een eventuele schuld van de verkopende eigenaar.
- vormt een buffer op de rekening van de VME zodat de periodes waarin veel facturen ontvangen worden kunnen overbrugd worden.

De vergadering beslist om het werkingsfonds te behouden.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 14 Volgende algemene vergadering en dagorde

De AV vindt plaats tussen 7 en 21 november.

Alle eigenaars worden verzocht de punten die op de volgende algemene vergadering dienen te worden behandeld SCHRIFTELIJK aan de syndicus mede te delen. Dit kan tot 3 weken voor de eerste dag van de periode waarin de vergadering plaats heeft, c.q. 15 oktober.

Punten die niet tijdig zijn binnengebracht zullen op de dagorde van de volgende AV worden geplaatst. Enkel over de punten die op de dagorde zijn geplaatst kan een geldige beslissing genomen worden.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 15 onderhoud voortuintjes, bespreking en beslissing

Met het oog op minder onderhoudsinspanningen in de toekomst, stellen de gelijkvloerse om de voortuin anders in te richten. In eerste instantie dienen een aantal stenen herlegd en beter gefundeerd worden.

Mevr. De Boeck gaat hiervoor offertes opvragen.

In de basisakte staan de kosten voor het onderhoud als gemeenschappelijk.

In eerste instantie zullen Jef & Lisette gevraagd worden of ze geïnteresseerd zijn om het onderhoud op te nemen tegen een vergoeding.

Indien zijn niet geïnteresseerd zijn zal een groen-aannemer aangesteld moeten worden. In dit geval zal de syndicus offertes laten maken.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 16 GDPR, privacywetgeving, bespreking en beslissing

De privacywetgeving verplicht ook elke VME om een beleid over persoonsgegevens (behandeling, controle en beveiliging) op te stellen. Dit werd vastgelegd in het voorstel van 'verwerkersovereenkomst' (als bijlage)

de syndicus licht de overeenkomst toe.

De algemene vergadering mandateert mevr. De Boeck om de overeenkomst te tekenen.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 17 Vernieuwing wet op de mede-eigendom, bespreking

leitmotiv= versoepeling

- verlaging meerderheden investeringen en afbraak

- verplicht reservefonds tenzij 4/5 tegen
- verlengde volmacht
- uitholling reglement van mede-eigendom, uitgebreid reglement van Interne Orde
- afschaffing deelverenigingen, principe betaler beslist
- grotere verantwoordelijkheid eigenaar t.o.v. huurder
- invoering mededinging voor dringende en noodzakelijke werken vanaf te bepalen bedrag.

De syndicus licht de wetswijzigingen toe.

#### 18 Reglement van Interne Orde; bespreking en beslissing

De algemene vergadering bepaalt het bedrag van mededinging inzake dringende en noodzakelijke maatregelen op € 1000  
Het Reglement wordt bekrachtigd.

Stemden 'voor' met 824 / 824 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 824 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 824;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 19 varia

- een EPC gemeenschappelijke delen dient voor 1/1/2022 te worden opgesteld; de syndicus prijs aan het vragen aan verschillende dienstverleners.

- Elektriciteitsattesten zijn slecht 25j geldig (wetgeving voor gebouwen vanaf 1981).

- rookmelders: mevr. De Boeck zal deze aankopen en de plaatsing organiseren.

- asbestinventaris is niet nodig.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

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 Hevaco beheer.

**Handtekening van de voorzitter:**



**Voor de syndicus en de secretaris:**

**Ellen de Bièvre**



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

