Aan de mede-eigenaars van het gebouw
Bleekhofstraat 113/115
2140 Borgerhout

Antwerpen, vrijdag 24 april 2026.

Geachte mevrouw, mijnheer,

Betreft: Gebouw Bleekhofstraat 113/115 te Borgerhout (ondernemingsnr. 0850.367.623)
Verslag algemene vergadering dd. 23/04/2026

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter en secretaris – aanduiding stemopnemer – beslissing stemwijze.

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 6.474/9.988
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars: 67/106

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om dhr. Baghouri aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, en de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris.
Als stemopnemer wordt verkozen:

- Mevr. Simons
- Mevr. Spruyt

De algemene vergadering beslist unaniem dat er wordt gestemd met handopsteking. Indien dit een onzeker resultaat zou opleveren, zal overgegaan worden tot een schriftelijke stemming.
Bij elke stemming zullen de tegenstemmers en personen die zich van de stemming onthouden, conform de wet op mede-eigendom, in het verslag vermeld worden.

2. Financiële situatie

2.1. Achterstallen / Invorderingsprocedures

De afgevaardigde van Uw Beheer NV meldt de algemene vergadering dat er op het moment van de algemene vergadering nog 5 eigenaars de afrekening 2025 dienen te betalen.
Tegen 2 eigenaars loopt een procedure voor invordering:
App. GVK (Mandel): hoofdsom: €2.985, 53
App. 9A (Sanders): hoofdsom: €4.173,55

De algemene vergadering bevestigt voor zover als nodig de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten, welke werden goedgekeurd op een vorige algemene vergadering:
De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap
Vóór het verstrijken van de maand, waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober.
De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum te worden betaald. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij €15 administratiekosten zullen aangerekend worden door de syndicus.
Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van €15 administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel €25, de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de gemeenschap verplicht is te voeren, te dekken, en een intrest gelijk aan de gerechtelijke intrest.
Beiden zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimestriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november.
Indien na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling het voorschot nog niet werd betaald op het binnen de 15 dagen, wordt het dossier doorgegeven aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars.
De raadsman van de vereniging van mede-eigenaars
stuurt de laatste ingebrekestelling, waarvan de kosten aan het betrokken appartement worden doorgerekend, waarna een dagvaarding zal worden uitgebracht.
De algemene vergadering bevestigt voor zover nodig unaniem de hier bovenvermelde invorderingsprocedures.
Voor de goede orde wordt tevens herhaald dat het voorschot in één maal dient te worden betaald.

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend.

In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd (m.a.w. de nieuwe eigenaar draagt pas bij in het reservekapitaal vanaf het moment dat hij of zij effectief eigenaar is geworden). Voor de goede orde wordt herhaald dat het reeds bestaande reservekapitaal bij verkoop automatisch wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaar (en door de vereniging van mede-eigenaars niet wordt terugbetaald aan de verkoper of opgevraagd aan de koper).
Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door diegene die op het moment van de opvraging eigenaar is.
"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
Deze clausule zal worden opgenomen in het reglement van interne orde, ingevolge de aangepaste wetgeving.

2.2. Goedkeuring afrekening 2025

Totale uitgaven 2025 volgens de factuurlijst:	**€294.453,68**

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Aankoop rookmelders en hittemelders::	€2.385,33
• Aanpassingswerken liften:	€5.124,52
• Plaatsing nieuwe CV-ketel:	€28.834,63
• Aanpassing fietsenstalling:	€12.425,80
• Onkosten studie Masterplan:	€3.299,51
• Kosten juridische procedures:	€7.472,75
• Recuperatie schadebedingen en intresten:	- €1.139,80
• Recuperatie premie Fluvius:	- €1.500,00
• Tussenkomst reservekapitaal:	- €41.260,34
• Privatieve kosten:	€4.869,36
Totaal buitengewone kosten/inkomsten:	**€20.511,76**

De "normale kosten" bedroegen in 2025 **± €274.000 (t.o.v. ± €245.000 in 2024)**. Dit betekent een stijging **van ± €30.000** te wijten aan de hogere van de gaskost en waterkost.

De volledige boekhouding werd nagekeken en goedgekeurd door boekhoudkantoor Rony Claes.

De algemene vergadering wordt ervan in kennis gesteld dat de VME momenteel over een kapitaal beschikt t.b.v. 7.545,94 (wachtrekeningen over meer dan 10 jaar) bestaande uit onbetaalde facturen, niet opgeëiste tegoeden van oude afrekeningen enz..
De algemene vergadering geeft volmacht aan mevr. Rottiers om de zaken die kunnen afgeschreven worden, samen met de boekhouding van de syndicus, naar het reservekapitaal te boeken.
Tevens staat er nog een creditsaldo op de post verzekering t.b.v. €666,88. Dit bedrag blijft ook op de balans staan om evt. latere te betalen vrijstellingen van de verzekering mee te financieren.

De individuele afrekening werd ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering.
De VME keurt de globale afrekening (unaniem) goed. De eigenaars gaan akkoord met hun privatieve afrekening.

2.4. Budget
Er wordt voorgesteld het budget voor 2026/2027 als volgt te begroten:

2025:

Datum	Periode	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Reserve	STPL
01/01	01-03	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend.

01/04	04-06	9544(app.)	€80.000	444 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/07	07-09	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
1/10	10-12	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
Totaal:			€320.000		€5.280		€20.000	

2026:

Datum	Periode	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Reserve	STPL
01/01	01-03	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/04	04-06	9544(app.)	€80.000	444 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754

Samen met de voorschotopvragingen worden telkens de bedragen voor de huur van de autostaanplaatsen mee opgevraagd (€150 per kwartaal). Deze worden enkel opgevraagd aan de eigenaars die een autostaanplaats huren. Er dient steeds rekening mee te worden gehouden dat de huurprijs gekoppeld is aan de gezondheidsindex, en dat deze jaarlijks kan aangepast worden.
De algemene vergadering gaat met dit budget unaniem akkoord en verleent volmacht aan de syndicus om in samenspraak met de raad van mede-eigendom dit budget te mogen aanpassen indien nodig.

2.4. Reservekapitaal
Het **reservekapitaal** bedroeg op 31/12/2025 **€112.087,26**
Alle appartementen delen hierin volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (9544 aandelen).
Met betrekking tot de aangroei van het reservekapitaal wordt beslist om samen met de opvragingen voor het werkkapitaal telkens een bedrag van €5.000 op te vragen voor het reservekapitaal.

Het vaste werkkapitaal bedroeg op 31/12/2025 **€55.000,00.**
Alle appartementen delen hierin volgens een gelijk deel (dus ieder voor 1/107e).

3. Kwijting/mandaat/contract syndicus.
De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de raad van mede-eigendom voor wat het boekhoudkundig beheer betreft tot de laatste afrekening (31/12/2024) en voor wat het technisch en administratief beheer betreft tot op datum van huidige algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist unaniem om het mandaat en contract met de syndicus te verlengen. Het ereloon voor het normale syndicusbeheer bedraagt

1. Prijs totaal per maand per appartement €14,82
2. Prijs totaal per maand per garage (niet behorend bij een app: €6,16

(Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd volgens PC323).
Alle buitengewone facturaties zullen gebeuren conform het opgestelde contract.
Het contract loopt van 1 mei 2026 tot 31 juli 2027. (Op de volgende vergadering zal dit opnieuw op de agenda worden geplaatst).
De syndicus beschikt als gevolmachtigde over de handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van het gebouw. Iedere factuur wordt eerst ter goedkeuring (per mail) aan de raad van mede-eigendom toegestuurd.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
De handtekeningbevoegdheid op de bankrekening berust bij de syndicus.

Voor het onlineplatform “Dobby” wordt €62,66 + BTW per maand aangerekend aan de volledige VME.
De voorzitter van de raad van mede-eigendom krijgt volmacht om het contract te ondertekenen.
De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

4. Verkiezing/samenstelling raad van mede-eigendom - aanstelling commissaris.
Er wordt gevraagd naar nieuwe eigenaars die deel wensen uit te maken van de raad van mede-eigendom .
Volgende eigenaars stellen kandidaat voor de raad van mede-eigendom:

- Farid Baghouri (Voorzitter + infrastructuurwerken)

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend.

- Steven Simons (fietsen + infrastructuurwerken)
- Ellen Van Steen (ondersteuning kleine kas)
- Horia Bali (projecten en autostaanplaatsen)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om deze kandidaten aan te stellen als raad van mede-eigendom.
Er zal een infovergadering gehouden worden om leden te werven.
In eerste instantie dient bij een probleem de conciërge te worden geraadpleegd. Hierbij dienen uiteraard de werkuren van de conciërge te worden gerespecteerd (tenzij het een noodgeval betreft).

De VME geeft volmacht aan mevr. Rottiers om een externe commissaris aan te stellen om de boekhouding te controleren. De kostprijs van deze externe commissaris zal ± €1.500 à €2.000 bedragen.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
De algemene vergadering beslist unaniem dat de raad van mede-eigendom éénmaal per jaar een gepaste appreciatie krijgt en zal geven aan personen die voor het gebouw in de loop van het jaar zaken hebben verwezenlijkt.

5. Stand van zake lopende dossiers: fietsenberging – CV-kelder – Buitendeuren. (1/2)

Fietsenberging:
Er werd ondertussen een bouwaanvraag/omgevingsvergunning ingediend.
Momenteel wordt afgewacht of de aanvraag ontvankelijk wordt verklaard.
Mogelijk wordt er geëist dat er een groendak wordt op geplaatst (hetgeen een hogere bouwkost met zich zal meebrengen).
Indien de Stad Antwerpen geen goedkeuring geeft, zal moeten aangeklopt worden bij de provincie (dit betekent nog een langere procedure, die met een advocaat moet worden ingediend.
De raad van mede-eigendom vraagt volmacht van de algemene vergadering om dit dossier verder uit te werken.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

CV-kelder
Met betrekking tot de cv-installatie is vastgesteld dat de regeling (Siemens) niet meer werkt. Er zal een nieuwe regeling moeten worden geplaatst. De kostprijs hiervoor bedraagt €5.167,84 + BTW = €6.253,09
De algemene vergadering beslist unaniem deze werken te laten uitvoeren en te laten financieren via het reservekapitaal.

Buitendeuren
De sloten van de 2 buitendeuren zijn hersteld, doch dit zal een kost zijn die regelmatiger zal voorkomen.

6. Renovatie / isolatie gevels (2/3)

De voorgevel vertoont vuil en verwering, welke vooral zichtbaar is bij bepaalde lichtinval. De huidige waterafstotende coating is zelfreinigend (bij regen wast die zichzelf). De levenduurte van de coating zelf is eigenlijk overschreden, doch zijn momenteel geen problemen van infiltratie.
Indien er in de toekomst werken aan de gevels moeten worden uitgevoerd, zal tegelijk aan de isolatie gedacht worden.
De algemene vergadering beslist hier voorlopig niet verder op in te gaan.
Tevens wordt afgewacht of er van overheidswege nog richtlijnen/verplichtingen zullen worden opgedragen, alvorens hierin verder actie te nemen.

7. Reglement Interne Orde:

Alle bewoners krijgen bij het betreden van het gebouw, via de raad van mede-eigendom het intern reglement.
Bedoeling is uiteraard dat iedereen in alle rust en vrede kan samenleven.

Privatieve en gemeenschappelijke rookmelders:
De raad van mede-eigendom heeft in 2025, 100 rookmelders aangekocht. Deze gaan in principe 10 jaar mee.
Iedere trappenhal beschikt nu over een kring van rookmelders welke allemaal afgaan indien er 1 rookmelder afgaat. De kringen van de kelders en de garage worden gemeld bij de conciërge.

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend.

In de privé vertrekken dienen de eigenaars zelf één (bij zelf bewonen) of meerdere (bij verhuur) rookmelder(s) te plaatsen. Hiervoor zijn de eigenaar zelf verantwoordelijk.

Brandveiligheid: toegang tot gebouw:
Er mogen geen zaken op gemeenschappelijke toegangen geplaatst.

Problematiek geluidsoverlast
Er wordt nogmaals gevraagd om de nodige rust en stilte (ten allen tijde, maar voornamelijk vanaf 20u00 'savonds) te bewaren.

Orde op terrassen:
Er wordt gevraagd om ook op de terrassen de nodige orde en netheid te bewaren. Er mogen geen planten, wasgoed, matten enz… aan de balustrades gehangen worden. De tussenschotten dienen ten allen tijden te kunnen worden geopend, aangezien de terrassen een vluchtweg zijn ingeval van brand.

Neutraliteit gevels en ramen:
Om de goede vrede in het gebouw te bewaren is het niet toegelaten om politieke of religieuze symbolen (vlaggen, pamfletten enz… uit te hangen, zowel niet tegen de gevels, ramen of aan de balustrades.

8. Wijziging / aanpassing systeem huisvuilophaling (2/3).
De algemene vergadering wordt ervan in kennis gesteld vanaf 1 juli 2026 de huisvuilophaling wordt gewijzigd door de stad Antwerpen (De huidige prijs bedraagt €4.706,70 vast per jaar).
Het huisvuil kan vanaf 1 juli 2026 op 2 manieren worden aangeboden:

1. Gebruik maken van de huisvuilzakken van de Stad Antwerpen (witte zakken voor rest afval, blauwe zakken voor PMD, groene zakken voor PMD). Het papier en karton dient gebonden of in een gesloten kartonnen door te worden aangeboden. Deze zakken zijn te koop in elke supermarkt.
2. Huren van containers met chip bij de Stad Antwerpen. (18 x 240L restafval en 3 x 1100L PMD) De huurprijs voor de containers bedraagt jaarlijks €97,20. De vaste prijs in het nieuwe systeem wordt:
   Huur restafvalcontainers: 18x0,54x12 = €51,84
   Ledigingskost: 18x1,76x52 = €1.647,36
   Huur PMD containers: 3x2,31x12 = €83,16
   Ledigingkost: 3x4,58x52 = €714,48
   Concreet betekent dit dat de "vaste kost" in het nieuwe systeem reeds €2.496,84 bedraagt.
   Dus aan het huidige tarief kan men dan 4.706,70 – 2.496,84 = €2.209,96 uitgeven aan het afval per kilo (= €2.209,96 : 0,09 =) 24.555,11 kg.
   Dit betekent dat men, om de huidige prijs te behouden 24.555,11 kg : 105 : 52 = 4,5 kg per appartement per week mag afleveren.
   Daarbij komt ook nog de kost voor de GFT ophaling (enkel huur containers en lediging).

De algemene vergadering beslist om vanaf 1juli 2026 het systeem van de stad Antwerpen verder aan te houden (optie 2), zodat alles ordelijk en netjes blijft verlopen. Indien dit in de toekomst te duur zou blijken, dan kan nog altijd worden overgegaan op het systeem van aankoop eigen zakken..

9. Problematiek liften: te nemen maatregelen. (1/2)
Er wordt gemeld dat de liften regelmatig in panne staan.
De voornaamste oorzaak hiervan is dat er veel te bruut met de liften wordt omgegaan (deuren worden open gesmeten, soms forceert men de automatische binnendeuren waardoor de scharnieren en motoren extra verslijten of beschadigd raken) (gebruik met steps, kinderwagens enz…).
Ook maakt de liftmotor veel lawaai, telkens bij het starten en stoppen (hoorbaar voornamelijk op de bovenste verdiepen).
In het gebouw staat nog een oud liftsysteem, waarbij de contacten zeer gevoelig zijn. Het plaatsen van volledig nieuwe liften (nieuwe deuren, kooien, motoren en sturingen vergen een gigantische investering (verschillende honderdduizenden euro's, waarbij ook de liften lange tijd buiten dienst zullen zijn).

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend.

Er wordt dan ook gevraagd om zeer voorzichtig om te gaan met de liften om pannes zoveel mogelijk te vermijden.

Indien er problemen met de lift zijn, dient een stappenplan te worden gevolgd. Dit stappenplan zal nog worden uitgewerkt door de werkgroep en zal worden uitgelegd tijdens een algemeen infomoment.
Heel dikwijls blijft ergens een deur tegen staan, waardoor de lift niet meer werkt.

10. Parking: plaatsen hekwerk – plaatsing laadinfrastructuur (3/2).

Er werd een offerte aangevraagd voor het plaatsen van een nieuwe schuifpoort (een vleugelpoort is niet zo stevig).
De kostprijs hiervoor bedraagt €10.799,25 (incl. BTW)
De prijs voor het zendersysteem om 2 poorten en garagepoort bedraagt €2.941,50 (incl. BTW) – prijs zender €66,50 (bij aankoop van minstens 10).
De algemene vergadering beslist hier voorlopig niet verder op in te gaan.

Wat betreft de plaatsing van laadinfrastructuur bestaat het probleem van de brandveiligheid m.b.t. de ondergrondse garage (er is slechts 1 ingang en geen volledige afsluiting m.b.t. het gebouw mogelijk).
Ook op de dagparking kan dit niet voorzien worden, aangezien hier geen gemeenschappelijke oplaadplaats kan voorzien worden. De tuin zelf mag niet opgeofferd worden voor parkeerplaatsen. De raad van mede-eigendom onderzoekt de mogelijkheid om laadinfrastructuur op het terrein van de VME te installeren.

11. Allerlei

Temperatuur CV: Er wordt gevraagd om de temperatuur van de CV in de winter te verlagen tot minder dan 17°C.
De algemene vergadering gaat hiermee niet akkoord.

Er dient op gelet te worden dat er geen onbevoegden het gebouw mee betreden. Indien iemand met u mee binnen gaat, dient u zeker even na te vragen wat die persoon komt doen.
Ook dient er op te worden gelet dat er geen mensen via de garage mee binnen komen.

Aan de firma Broods wordt navraag gedaan of er gemeenschappelijke of privatieve snuivers dienen vervangen te worden.

Verder worden geen andere punten meer behandeld.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun deelname aan de gesprekken en sluit hierna de vergadering.

F. Baghouri
Voorzitter algemene vergadering.

G. De Groof / Uw Beheer NV
Secretaris algemene vergadering.

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"