Borgerhout, woensdag 10 december 2025

Geachte Mevrouw, Mijnheer,
Beknopt verslag van de uitgestelde bijzondere algemene vergadering van woensdag 10 december 2025 voor het gebouw: Grote Steenweg 53 + Sint-Hubertusstraat 11 te 2600 Berchem (Ond.Nr.0847.660.135).

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50% +1)

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen:	849 / 1.195
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars:	22 / 39

Bijgevolg is de vergadering geldig en kan dan ook geldig en bindend beslissen over de punten vermeld op de agenda.

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.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om dhr. Raets aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris en dhr. Meynen als stemopnemer.

2. Bespreking/beslissing wijziging basisakte m.b.t. verdeling kosten terraswerken – een bijzonder gemeenschappelijk karakter toekennen aan de terrassen ten laste van de eigenaar die er het genot van hebben – mandaat syndicus voor ondertekenen gewijzigde basisakte

Conform de het vonnis van de vredegerecht van enkele jaren terug worden de terrassen achteraan GSW 53 als privatief aanzien.

Rekeninghoudend met het feit dat deze terrassen niet meer in goede staat zijn en vermoedelijk gerenoveerd zullen moeten worden zou deze kostenverdeling mogelijks voor problemen kunnen zorgen.

Bijvoorbeeld:

- Omdat de terrassen privatief zijn kan de VME eigenaars niet verplichten om deze te renoveren.
- De VME kan de eigenaars eveneens niet verplicht om door een bepaalde aannemer te kiezen, dit zou nadelig zijn voor eventuele garantie.
- Wanneer deze beslissing toch door de AV genomen zou worden moeten alle eigenaars met een terras unaniem akkoord gaan.
- …

De syndicus heeft hiervoor advies ingewonnen bij een raadsman.

Volgende was het resultaat:
Dag Kenneth,

Ik heb één en ander opnieuw bekeken en doorgenomen.

Ik vrees dat we niet onder het vonnis uit kunnen en dat de volgende mogelijkheden zich aandienen:

- *de mogelijkheid om tot een wijziging van de statuten te beslissen, hetgeen vermoedelijk geen goedkeuring zal wegdragen op de algemene vergadering bij gebreke aan het vereiste quorum.*

Het zal dan aan een mede-eigenaar zijn om naar de rechtbank te gaan teneinde deze beslissing aan te vechten. Hij zal dan voldoende stukken dienen te hebben dat de renovatie van de terrassen noodzakelijk is om reden dat bij het uitblijven van de noodzakelijke renovatie de structuur van het gebouw wordt aangetast. Hiervoor is dan best een deskundigenverslag voorhanden.

- *overeenkomstig artikel 3.88 §1 d) BW de algemene vergadering laten beslissen om werken aan de privatieve delen te laten uitvoeren. Dit artikel stelt:*

" de algemene vergadering beslist met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen worden uitgevoerd door de vereniging van mede-eigenaars".

Deze beslissing kan met 2/3 meerderheid genomen worden.

In casu zal er aan de hand van het voorhanden zijnde deskundigenverslag kunnen aangetoond worden dat de werken om technische redenen dienen doch ook om economische redenen best door de VME worden uitgevoerd. Economisch zal het voordeliger zijn indien één aannemer alle terrassen gelijktijdig kan aanpakken. Technisch is het noodzakelijk omdat de andere gemene delen geïmpacteerd worden door het stilzitten van en het niet herstel door de privatieve eigenaars.

In het licht hiervan lijkt het me dan ook essentieel dat de eigenaars van de terrassen, omwille van hun privatief karakter, worden aangeschreven met verzoek het nodige te doen voor herstel en hen te wijzen op het feit dat zij hun zorgvuldigheidsplicht en schadebeperkingsplicht niet nakomen.

Indien een beslissing op grond van dit artikel ook niet mogelijk is wegens gebrek aan het bereiken van quorum is mijn inziens de enige mogelijkheid dat we de eigenaars van de terrassen kunnen verplichten het nodige te doen onder verbeurte van een dwangsom. Dit zal dan wel een procedure betekenen voor de Vrederechter die finaal zal beslissen hoe één en ander zal dienen uitgevoerd te worden door deze eigenaars. Ze zullen dan ook allen in een procedure betrokken dienen te worden vermits ze door hun privatieve terrassen en het gebrek aan onderhoud hieraan, schade veroorzaken aan de andere gemene delen en de eigendomsrechten van de andere eigenaars. Ook hiervoor is het noodzakelijk dat u vooreerst de eigenaars aanschrijft.

Ik stel dan ook voor dat U één en ander voorlegt aan de AV met enerzijds agendapunt wijziging statuten en anderzijds agendapunt tot uitvoeren van werken aan privatieve delen door de VME in

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

samenspraak met de syndicus waarbij U de coördinatie op zich neemt, aannemer aanstelt en waarbij uitdrukkelijk wordt bepaald dat de eigenaars van de privatieve terrassen exclusief de kosten dienen te betalen en dat ze uiteraard inspraak hebben.

Hopelijk is één en ander duidelijk en is het dus zaak om de AV te consulteren en één en ander voor te leggen. In het licht hiervan is het misschien aangewezen om eerst de eigenaars van de terrassen hierop te wijzen.

Ik blijf uiteraard ter beschikking voor verder overleg en om te antwoorden op eventuele vragen.

Als reactie hierop werd in samenspraak met de werkgroep het voorstel naar voorgeschoven om de statuten als volgt te wijzigen:

De terrassen zijn gemeenschappelijk maar de kosten voor herstel en renovatie van de volledige terrassen vallen enkel ten laste van de eigenaars die hier het genot van hebben.

Dit zou maken dat de kosten dezelfde verdeling houden maar dat de AV (volgens het principe betaler beslist) kan beslissen over de renovatie hiervan. Bovendien kunnen deze via de VME georganiseerd worden.

De raadsman heeft hierin laten weten dat dit een plausibele oplossing zou zijn. Wel moeten de statuten van de VME hiervoor gewijzigd worden. Dit vraagt unanimiteit van de AV.

Aan bovenstaand voorstel worden ook volgende voorwaarden opgelegd:

- **Er is een scheiding tussen het gebouw Sint Hubertusstraat 11 en Grote Steenweg 53. De terrassen van de Sint Hubertusstraat 11 blijven privatief.**
- **De kosten van de terrassen worden verdeeld volgens het aantal vierkante meters terrassen, niet volgens het aantal aandelen in de BA.**
- **De appartementsnummers die niet moeten meebetalen zullen uitdrukkelijk vermelden worden in de gewijzigde BA.**
- **Dit punt is beperkt tot de hangende terrassen -> niet de terrassen bovenop daken of dergelijke.**

De algemene vergadering behaald geen unanimiteit in dit dossier.

Stemmen tegen: Commeyne – 3C – 30Q, Raets – 7C – 30Q

Om tot een compromis te komen zal de syndicus een vergadering samenroep met eigenaars met een terras en met eigenaars zonder een terras.
De standpunten van beide partijen zullen besproken worden.
De syndicus zoekt hierin overlappingen.

De finale voorstellen zullen op een BAV zoals deze.

Na uitputting van de dagorde, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de afgevaardigde van de syndicus.

De voorzitter, stemopnemer(s) en indien gewenst alle nog aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelede vertrouwen in Uw Beheer nv.

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

UW BEHEER NV
Secretaris Voorzitter

De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.

NOTA INZAKE GDPR
"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