

VERSLAG VAN DE**STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING**

Residentie De Rode Beuk – Ondernemingsnummer: 0840.833.315

23 februari 2026 om 18u00

Locatie: Thuisdiensten Machelen

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 18/23

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 8.356/10.000

1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

De vergadering wordt geopend om **18u00**.

2: Verkiezing:

2.a: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: Mevr.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (8356)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

2.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1



VM Vastgoedbeheer SRL
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gand
RPM 0437.396.556

www.syncura.be

Resultaten**Ja: 100,00% (8063)**

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (293)

: 293

Blanco: (0)

3: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten en beslissing over eventuele wijziging(en) van bepaalde leveranciers (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars omtrent de werkingwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer BV. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

Onderhoud brandveiligheid: Icadis

Onderhoud naamplaatjes:

=> ... moet geannuleerd worden.
aanbrengen.

zal op de belinstallaties de juiste namen

=> **Syndicus zal naamlijst opvragen.**

Onderhoud waterverzachter: Kinetico

Onderhoud poort: Assa Abloy

Schoonmaak gebouw: JM Cleaning

Onderhoud Tuin:

=> Prijs budget en offerte komen niet overeen. Is duurder.

Water algemene delen: Farys

Elektriciteit algemene delen: Engie

Syndicus: Syncura

Brandverzekering: B'Cover

Maxicleaning moet komen onderhoud uitvoeren

De syndicus wordt gelast, in overleg met de Raad van Mede-eigendom - indien er een RVME is aangesteld - , de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren.

De algemene vergadering gaat akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent volmacht aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegociëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

Opmerking: De meeste (raam)contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (8356) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4: Verslag rekencommissaris(sen) (geen stemming)

De rekencommissaris(sen), brengen/brengt verslag uit over de controle van de rekeningen en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

5: Goedkeuring van de rekeningen van het afgesloten boekjaar en goedkeuring van de balans (1/2 + 1 meerderheid / 2/3 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2025 - 31/01/2025 bedragen **€ 61.227** inclusief individuele kosten.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen

Deze mede-eigenaars wiens (aangepaste) afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen na ontvangst van de afrekening, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (8356) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6: Toelichting en goedkeuring van de begroting – meegestuurd met de uitnodiging – en de periodieke voorschotten voor het lopend boekjaar (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het lopende boekjaar betreft.

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 50.000 + extra opvraging van € 6.890**; de totale onkosten beliepen **€ 61.227,91** inclusief individuele kosten.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 69.028**.

De wijziging zal gebeuren vanaf 01/04/2026.

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de specifieke agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 70.000** met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit aan te houden.

- **Ter plaatste wordt er besproken om de budgetten te verhogen naar €62.000**

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten vindt u in bijlage van de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p r maand niet worden toegestaan.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend werkjaar

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)

1/2 + 1

Ja: 100,00% (8356) (unaniem)

Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

7: Bijstorten in het reservekapitaal, bepaling van het bedrag (1/2 + 1 meerderheid)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€ 24.891,52**. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) **€ 5.000 verdeeld over sleutel 0010 - alle aandelen** in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar en/of tot de volgende statutaire jaarvergadering; **opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging op 01/06/2026**.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0) <u>Nee: 100,00% (8030)</u>

Onthouding: (326)

Blanco: (0)

8: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:**8.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)**

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris(sen). De rekencommissaris(sen) onthoudt(en) zich bij de stemming.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (8356) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. Elk lid van de RVME onthoudt zich bij de individuele stemming over zijn persoonlijke kwijting en décharge.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (8356) (unaniem)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

8.c: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 0,00% (0)
Nee: 100,00% (8030)

Onthouding: (326)

Blanco: (0)

9: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:

9.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (her)verkozen:

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (8356) (unaniem)**
Nee: 0,00% (0)



Onthouding: (0)
Blanco: (0)

9.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

De bestaande raad stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (8356) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9.c: de syndicus en verlenen van mandaat aan de Voorzitter om het syndicuscontract en de GDPR-verwerkingsovereenkomst namens de VME te ondertekenen (1/2 + 1 meerderheid)

De algemene vergadering beslist de samenwerking met VM Vastgoedbeheer BV / Syncura / ***Syncura Services** stop te zetten met onmiddellijke ingang.

VDG Vastgoed – Mechelen wordt aangesteld als nieuw syndicus per 24/02/2026.

Gezien het mandaat, in onderling overleg, onmiddellijk wordt beëindigd en de syndicus derhalve niet langer de wettelijke bevoegdheid bezit om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, schorst de Voorzitter de algemene vergadering en verlaat syndicus VM Vastgoedbeheer BV / ***Syncura Services** de algemene vergadering.

De uittredende syndicus zal de notulen opmaken tot dit punt en zijn notulen binnen de 30 dagen aan alle mede-eigenaars bezorgen.



VM Vastgoedbeheer SRL
Poortakkerstraat 91/501 – 9051 Gand
RPM 0437.396.556

www.syncura.be

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 0,00% (0)
Nee: 100,00% (4634)

Onthouding: (326)

Blanco: (3396)

10: Wijziging RIO + bekrachtiging (2/3 meerderheid)

Niet behandeld wegens wijziging syndicus.

11: Goedkeuring rappelprocedure (2/3 meerderheid)

Niet behandeld wegens wijziging syndicus.

12: Toelichting bij de (lopende) rechtsprocedure(s) (1/2 + 1 meerderheid)

Niet behandeld wegens wijziging syndicus.

13: Verlenen van akkoord: binnen brengen Fiber/Wyre (meerderheid 2/3)

Niet behandeld wegens wijziging syndicus.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 2/3
Resultaten Ja: 0,00% (0)
 Nee: 0,00% (0)
 Onthouding: (0)
 Blanco: (0)

14: Verlenen van akkoord: verlenging OHC (meerderheid 1/2+1)

Niet behandeld wegens wijziging syndicus.

Verdeelsleutel 0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 0,00% (0)
 Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

15: Brandalarm garage: stand van zaken (geen stemming)

Niet behandeld wegens wijziging syndicus.

16: Verhuisschade huurder (geen stemming)

Niet behandeld wegens wijziging syndicus.

17: Parlofonie: bepaling verder verloop (meerderheid 1/2+1)

Niet behandeld wegens wijziging syndicus.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

18: Varia

/

19: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (1/2 + 1 meerderheid)

Niet behandeld wegens wijziging syndicus.

Verdeelsleutel	0010 - Basisakte: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

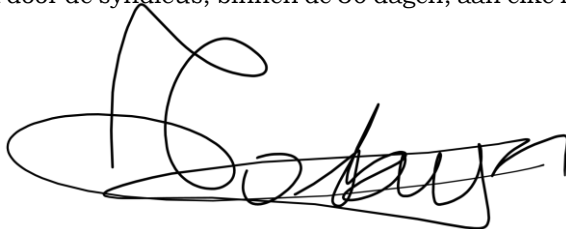
20: Voorlezing verslag en ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

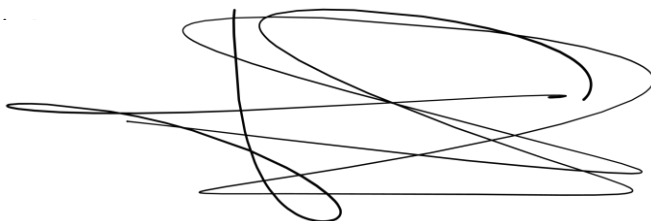
De algemene vergadering wordt afgesloten om 18u50.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

De voorzitter:



De Secretaris:



Details