

Syncura Gent  
Coördinaten : zie [www.syncura.be](http://www.syncura.be)

Notaris Joost Eeman  
Oudenaardsesteenweg 50  
9000 Gent

[yana@notariseeman.be](mailto:yana@notariseeman.be)

Sint-Denijs-Westrem, 21/10/2024

Betreft: Inlichtingen in het vooruitzicht van een rechtshandeling tot overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden EN inlichtingen in geval van overdracht of aanwijzing van het eigendomsrecht op een kavel onder de levenden of in geval van eigendomsovergang wegens overlijden (art. 3.94, § 1 en 2 NBW).  
APP 205.001 + ASPL P47 + ASPL P50  
VME Residentie Waterfront (Gent) te Gent

**O. Ref.:** ID15889 / APP 205.001 + ASPL P47 + ASPL P50 / Waterfront (Gent) / ██████████ / §1§2

**U. Ref.:** YB-22497/001

Geachte mevrouw, geachte heer,

In goede orde ontvingen wij uw schrijven van 7/10/2024 betreffende bovenvermelde zaak.

**Mogen wij u vriendelijk verzoeken toekomstige aanvragen pre-verkoop (§1), verkoop (§2) en verkoopbevestiging (§3) steeds aan te vragen via het webformulier: <https://www.syncura.be/nl/verkoopformulier/> Dank bij voorbaat.**

**A. In uitvoering van artikel 3.94, §1 NBW kunnen wij u het volgende melden.**

Disclaimer: De syndicus wijst er expliciet op dat entiteiten zonder aandelen in de mede-eigendom (kelders, bergingen, autostaanplaatsen, garages, fietshaken...) niet als een aparte entiteit kunnen worden beschouwd en moeten aldus samen worden verkocht met het privaat waarvan zij een onafscheidbaar deel van uitmaken volgens de statuten.

**1. Bedrag werk- & reservekapitaal**

**1.1 Werkkapitaal**

De trimestriële voorschotten ter financiering van de gemeenschappelijke onkosten voor de kavel(s) in hoofding bedragen € 327,86 (€ 304,50 APP 205.001 + € 11,68 ASPL P47 + € 11,68 ASPL P50) te storten op de zichtrekening van de VME Residentie Waterfront (Gent), p/a Syncura Gent .

Er dient tevens éénmalig een permanent werkkapitaal gestort te worden van € 317,54 voor de kavel(s) in hoofding vermeld (€ 261,34 APP 205.001 + € 28,10 ASPL P47 + € 28,10 ASPL P50) op dezelfde zichtrekening van de VME Residentie Waterfront (Gent), p/a Syncura Gent .

**1.2 Reservekapitaal**

Het aandeel in het reservekapitaal voor de kavel(s) in hoofding vermeld bedraagt tot op heden de som van € 999,91 (€ 890,70 APP 205.001 + € 54,60 ASPL P47 + € 54,61 ASPL P50) .

De trimestriële bijdrage in het reservekapitaal voor de kavel(s) in hoofding vermeld bedraagt € 27,07 (€ 25,05 APP 205.001 + € 1,01 ASPL P47 + € 1,01 ASPL P50) te storten op de spaarrekening van de VME Residentie Waterfront (Gent), p/a Syncura Gent.

**2. Achterstallen**

**2.1. Het openstaand saldo**

Op vandaag mochten wij, behoudens vergissing, het openstaande saldo nog niet ontvangen.

**2.2 Permanent werkkapitaal / uitzonderlijke opvragingen**

Op vandaag mochten wij, behoudens vergissing, het aandeel in het reservekapitaal werkkapitaal nog niet ontvangen.

### **2.3 Kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering**

Indien van toepassing zijn kosten van gerechtelijke of buitengerechtelijke invordering zijn opgenomen in het detail uitprint Rekening Courant in bijlage.

### **2.4 Kosten inlichtingen verkoop**

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1 BW bedraagt per aanvraag, € 203,38 incl. BTW.

De kost voor de uitreiking van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §2 BW bedraagt per aanvraag, € 237,27 incl. BTW.

De kost voor een bijgewerkte versie van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2 BW bedraagt per aanvraag, € 101,69 incl. BTW.

De kost voor een dringende versie (< 3 werkdagen) van inlichtingen in het kader van artikel 3.94, §1/§2 BW bedragen per aanvraag, respectievelijk € 305,07 incl. BTW en € 355,90 incl. BTW.

### **2.5 Samengevat**

**Het openstaand saldo belooft op vandaag € 12.506,60 .**

Van dit totaal bedrag vormt het bedrag van € 9.918,02 bijdragen van het lopend én voorbije werkjaar; het saldo ten bedrage van € 2.588,58 betreft oudere schulden; het saldo ten bedrage van € 440,65 betreft de kost van de hierbij verkregen inlichtingen. Deze opsplitsing wordt u medegedeeld in het kader van het voorrecht van de VME ( artikel 27 van de Hypotheekwet ).

Vanzelfsprekend betreft dit hier een momentopname en dient dit openstaand saldo desgevallend nog verhoogd met nog te vervallen periodieke voorschotten, individuele kosten voor invordering van de achterstallen, privatieve kosten, enz.

**Mogen wij u vriendelijk vragen de verkoper te verzoeken deze sommen bij voorrang te vereffenen op de zichtrekening van de VME Residentie Waterfront (Gent), p/a Syncura Gent, BE74 7370 3852 4807?**

## **2.6 Afrekening lopend boekjaar**

De afrekening der klassieke gemeenschappelijke onkosten + verwarming en/of koud en warm water inzake voornoemde kavel(s) zullen tussen verkoper en koper verrekend worden, in de eerstvolgende jaarafrekening (einde boekjaar 30/09/2025 .), pro rata temporis, gebaseerd op het volledige werkjaar volgens de datum van de notariële akte van eigendomsoverdracht of effectief gebruik van de gemeenschappelijke delen.

Nà goedkeuring van de jaarafrekening door de algemene vergadering, zal verkoper het nog te betalen saldo van zijn individuele jaarafrekening dienen te vereffenen, binnen de 30 dagen nà verzending van zijn slotafrekening, op de zichtrekening van de VME.

## **3. Oproepen kapitaalbreng**

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en/of buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar alsook de periodieke individuele afrekeningen van de lasten van de vorige twee werkjaren te willen vinden. Wij verwijzen expliciet naar de beslissingen van de opeenvolgende algemene vergaderingen met betrekking tot de oproepingen tot kapitaalbreng.

## **4. Hangende gerechtelijke procedures en bedragen in het geding**

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen m.b.t. hangende gerechtelijke procedures i.v.m. de mede-eigendom.

## **5. Notulen / afrekeningen**

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en/of buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar alsook de periodieke individuele afrekeningen van de lasten van de vorige twee werkjaren te willen vinden.

## **6. Goedgekeurde balans**

Ingesloten vindt u de laatste - door de algemene vergadering van de VME - goedgekeurde balans.

**B. In uitvoering van artikel 3.94, §2 NBW kunnen wij u het volgende melden.**

**1. Bedragen van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing**

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Wij verwijzen expliciet naar de beslissingen van de opeenvolgende algemene vergaderingen m.b.t. de beslissingen voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing.

**2. Oproepen tot kapitaalbreng / Dringende werkzaamheden**

**2.1. Oproepen tot kapitaalbreng**

Zie hoger.

**2.2. Dringende werkzaamheden**

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen en/of het detail van de Rekening courant m.b.t. **de kostprijs van eventuele dringende werkzaamheden.**

**3. Verkrijging gemeenschappelijke delen**

Gelieve in bijlage de notulen van de gewone en buitengewone algemene vergaderingen van de vorige drie jaar terug te willen vinden. Wij verwijzen expliciet naar de verslagen van de opeenvolgende algemene vergaderingen i.v.m. mogelijke kosten voor het verkrijgen van gemeenschappelijke delen.

**4. Staat van door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen**

Indien er door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling heeft verzocht zijn deze af te lezen op een wachtrekening van de meegestuurd balans en/of wordt daarnaar verwezen in de meegestuurde notulen van de (B)AV.

## **A. Aanvullende informatie**

### **1. Zetel van de vereniging van mede-eigenaars**

De maatschappelijke zetel van de vereniging van mede-eigenaars bevindt zich in het gebouw. Daar kunnen de verslagen van de algemene vergaderingen alsmede alle andere relevante stukken met betrekking tot de mede-eigendom, na afspraak, worden geconsulteerd. Vanzelfsprekend kan dit, na afspraak, ook steeds ten kantore van de syndicus of via het webportaal van het gebouw.

### **2. Blokpolis gebouw**

Gegevens van de brandpolis van de VME kunnen door de verkoper geconsulteerd worden via het online portaal van de vereniging van mede-eigenaars.

### **3. Mazouttanks**

In het gebouw zijn géén mazouttanks aanwezig met een gezamenlijke inhoud van méér dan 20.000 liter. De verwarming is individueel.

### **4. Energieprestatiecertificaat Gemeenschappelijke delen**

Er werd een EPC gemeenschappelijke delen opgemaakt. Het certificaat kan door de verkoper geconsulteerd worden via het online portaal van de vereniging van mede-eigenaars.

\*

\* \*

Mag ik u vriendelijk doch met aandrang verzoeken de koper(s) een afschrift van deze brief en de eventuele bijlagen over te maken ?

In overeenstemming met de Wet op de Mede-eigendom verzoeken wij u tevens de overdrager te herinneren aan zijn wettelijke plicht de overnemer(s) in kennis te stellen van de statuten van het gebouw, het reglement van inwendige orde alsook van de beslissingen van de vereniging van mede-eigenaars, aangenomen vóór de eigendomsoverdracht.

De verkoper is immers aansprakelijk én ten aanzien van de vereniging van mede-eigenaars én ten aanzien van de verwerver voor de schade die ontstaat door vertraging of afwezigheid van deze kennisgeving.

**Bij toepassing van artikel 3.94, §3 NBW vragen wij aan de minuuthoudende notaris ons binnen een termijn van 30 dagen na het verlijden van de notariële (koop)akte, ons kopie van deze akte te willen overmaken, dan wel meer in het bijzonder:**

- datum van het verlijden van de akte;
- de identificatie van de betrokken kavel;
- de identiteit en het huidige en eventueel nieuwe adres van de betrokken personen en in voorkomend geval de identiteit van de lasthebber aangewezen overeenkomstig artikel 3.87, §1, tweede lid NBW

**Mogen wij u vriendelijk verzoeken deze informatie in te geven via ons online formulier: <https://www.syncura.be/nl/verkoopformulier/> ? Dank bij voorbaat.**

**Vertrouwelijk karakter van deze informatie:** de algemene vergadering wordt gezien als een private bijeenkomst van mede-eigenaars waarvan de notulen de weergave zijn. De notulen hebben bijgevolg een privaat karakter. Voorts kunnen zij gegevens bevatten die vallen onder de Privacywet en AVG. Mogen wij er derhalve op wijzen dat zowel dit schrijven als de meegestuurde stukken een vertrouwelijk karakter hebben. Zij kunnen enkel worden gebruikt in het kader van de individuele vraag naar aanleiding van dewelke zij werden verschaft en onder géén beding als algemene informatie worden gepubliceerd of gecommuniceerd naar derden.

Hopend u met deze inlichtingen van dienst te zijn geweest, tekenen wij, steeds bereid tot verdere toelichting,

Met onze voorname Hoogachting,

Namens VM Vastgoedbeheer BV  
DV Luc Gyssels  
Syndicus VME Waterfront (Gent)  
KBO 0863.423.823

VERSLAG VAN DE  
(UITGESTELDE) STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING  
**VME RESIDENTIE WATERFRONT**  
Ondernemingsnummer 0863.423.823  
**Dinsdag 22 februari 2022 om 18.00 uur**  
In het complex Zebrastraat (vergaderzaal Nick Ervinck)  
Zebrastraat 23 te 9000 GENT

**1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	<b>29 op 50 hetzij 58%</b>
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	<b>6.756/ 10.000 hetzij 67,56%</b>

**2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)**

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **[REDACTED]**

**3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)**

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**.

**4. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

Mevrouw Bral, die deel uitmaakte van het college der rekencommissarissen liet ons in de loop van dit werkjaar weten deze functie niet langer te willen uitoefenen, dit om persoonlijke redenen. De syndicus wenst mevrouw Bral in naam van de VME te danken voor de geleverde inspanningen in de afgelopen jaren. De rekencommissaris, **[REDACTED]** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening na toelichting van een aantal door hem geformuleerde opmerkingen. Opmerkingen van de aanwezigen kunnen onder punt 7 worden toegelicht.

**5. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (geen stemming)**

De syndicus vraagt aan de leden van de RVME om, ter vergadering, toelichting te geven bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en de vragen van de mede-eigenaars te beantwoorden. De heer Michiels brengt verslag uit van de werkzaamheden van de raad van mede-eigendom.

**6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het *reservekapitaal Appartementen* bedroeg op 30/09/2020: **€ 41.947,22**.  
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: € + 4.319,48 opvraging RK  
Het saldo van het *reservekapitaal Appartementen* bedroeg op 30/09/2021: **€ 46.266,70**.



Het saldo van het *reservekapitaal Woningen* bedroeg op 30/09/2020: € 4.737,41.  
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: € + 410,40 opvraging RK  
Het saldo van het *reservekapitaal Woningen* bedroeg op 30/09/2021: € 5.147,81

Het saldo van het *reservekapitaal Garages* bedroeg op 30/09/2020: € 7.736,44.  
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: € + 670,36 opvraging RK  
Het saldo van het *reservekapitaal Garages* bedroeg op 30/09/2021: € 8.406,80

**7. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

De onkosten voor het werkjaar 01/10/2020 tot 30/09/2021 bedragen € 53.644,21 (inclusief € 1.114,64  
privatieve kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 46.829,32.

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen, bij publieke vraagstelling, **unaniem**  
goedgekeurd.

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

**8. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd.

**9. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde  
beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge, voor het gevoerde  
boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar aan de syndicus.

**10. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het  
gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).**

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het  
voorbije werkjaar aan de leden van de de raad van mede-eigendom (RVME).

**11. Verlenen van kwijting en décharge aan het college van de rekencommissarissen voor de  
controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).**

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan het college van de  
rekencommissarissen, voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

**12. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende  
syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat:  
plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene  
vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en  
verwerkingsovereenkomst te ondertekenen (½ + 1 meerderheid)**

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende  
syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, lid van  
de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **1 jaar, met  
ingang vanaf heden**. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt  
verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De

overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat. Het maandelijks ereloon bedraagt **€ 932,34**.

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens **unaniem** akkoord met de **herverviezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

### **13. Aanstelling van een rekencommissaris (½ + 1 meerderheid)**

De syndicus ontving geen schriftelijke kandidaturen voor de functie van rekencommissaris en wijst op het belang ervan. Er wordt bij de aanwezigen nogmaals gepolst naar een kandidaat.

De heer Luc Feyen stelt zich opnieuw kandidaat, de algemene vergadering beslist meerderheid tegen minderheid dat hij niet wordt verkozen (stemresultaten op lijst in bijlage).

De algemene vergadering beslist vervolgens, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen tot rekencommissaris te verkiezen : **[REDACTED]**

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

### **14. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienden zich schriftelijk te melden bij de syndicus voor 01/12/2021: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (½ 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. Er werd met de uitnodiging een oproep uitgestuurd voor kandidaten voor de RVME. Hierop meldde enkel de heer Marc De Smet zijn kandidatuur. De syndicus vraagt aan de algemene vergadering of er kandidaten zijn die een mandaat in de raad van mede-eigendom willen opnemen.

Stellen zich kandidaat : **[REDACTED]**

Er wordt overgegaan tot publieke stemming.

De kandidaten worden vervolgens met **unanimiteit** van stemmen verkozen.

### **15. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (½ + 1 meerderheid)**

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 **€ 52.103,32 (4 x € 12.150,83 + € 725 + € 150)**; de totale onkosten beliepen **€ 53.644,21**; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 14.050,27**.

De begroting voor het lopend werkjaar belooft **€ 47.950**.

**2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:**

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

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met de begroting.

**16. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de **bestaande voorschotten aan te houden** alsmede de **bestaande periodiciteit** (driemaandelijks).

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

**17. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (½ +1 meerderheid )**

De algemene vergadering beslist, na plenaire bespreking, **unaniem** om geen opvragingen te doen in het lopend werkjaar.

**18. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering. ~~teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.~~

**19. Bekrachtiging nieuw reglement van interne orde (RIO): toelichting door het kantoor van de syndicus; plenaire bespreking + stemming (½ + 1 meerderheid)**

Op de algemene vergadering middels schriftelijke besluitvorming van 2 februari 2021 werd het RIO bekrachtigd. Er bereikten ons in de loop van het werkjaar geen voorstellen tot wijziging.

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** het voorliggend reglement van interne orde goed te keuren.

De syndicus wijst er de mede-eigenaars op dat voorstellen tot aanpassing of wijziging steeds in de loop van het werkjaar aan het kantoor van de syndicus dienen medegedeeld om rechtsgeldig te kunnen geagendeerd worden.

**20. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 1 meerderheid)**

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

1. Onderhoudscontract liften: overeenkomst met OTIS : toelichting door het kantoor van de syndicus bij de problematiek en vraag tot afsluiten overeenkomst met THYSSEN-KRUPP
2. Contract periodieke keuring lift(en): overeenkomst met BTV : geen opmerkingen
3. Poetsen gemene delen: overeenkomst met DE LELIE : geen opmerkingen. Er kan worden gevraagd aan DE LELIE of er kan gestofzuigd worden.
4. Branddetectie: overeenkomst met ALERTIS : er wordt gevraagd dat een aantal mensen meer inzage zouden hebben in de werking van de brandcentrale
5. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

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

#### **21. Periodieke risicoanalyse lift(en): stand van zaken ( geen stemming )**

Op de algemene vergadering middels schriftelijke besluitvorming van 2 februari 2021 werd een mandaat verleend aan de raad van mede-eigendom om dit dossier af te werken. Er werd na bespreking met de firma's DE LIFT en OTIS geopteerd om de werken door OTIS te laten uitvoeren. Op heden zijn de werken uitgevoerd, de liften werden herkeurd doch er zijn verdere opmerkingen. De verslagen van de herindienststelling worden afgewacht om verdere actie te ondernemen.

#### **22. GDPR: verlenen van volmacht aan de Voorzitter om namens de VME de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst – bijlage bij de syndicusovereenkomst - met de syndicus te ondertekenen; plenaire bespreking + stemming (½ + 1 meerderheid)**

Na bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

#### **23. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus; planning (½ + 1 meerderheid)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de wettelijke verplichtingen inzake deze periodieke keuring en bezorgt de aanwezigen een verklarend document. Door de nieuwe verstrengde wetgeving, zal de syndicus deze wettelijk verplichte keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties elke 5 jaar agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Het kantoor van de syndicus zal een erkend bureau aanstellen om tijdens het lopend werkjaar een keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties te laten uitvoeren.

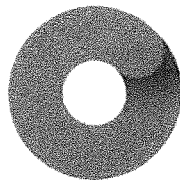
Het dossier wordt, samen met een aantal offertes, hernomen op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering.

De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord met deze werkwijze.

#### **24. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI). Financiering (½ + 1 meerderheid)**

De financiering zal gebeuren via het werkkapitaal.

De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.



**Syncura**  
managed with care

**25. Vraag tot regularisatie van de geplaatste pergola bij eigenaar [REDACTED]**

**A. Vraag aan de algemene vergadering of dit punt mag hernomen worden op deze vergadering (½+1 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij dit dossier. Op de algemene vergadering middels schriftelijke besluitvorming van 2 februari 2021 werd onder punt 19 beslist dat de terrasoverkapping niet kon geregulariseerd worden en dat deze diende verwijderd. De mede-eigenaar vroeg daarop om dit punt opnieuw te mogen agenderen op de eerstvolgende fysieke vergadering omdat er bij de schriftelijke besluitvorming geen enkele toelichting kon worden gegeven.

De syndicus vraagt of dit punt opnieuw mag worden geagendeerd.

Na bespreking beslist de algemene vergadering **meerderheid tegen minderheid (zie bijgevoegd stemblad voor de volledige resultaten)** akkoord dit punt niet opnieuw te agenderen.

**B. Vraag of deze pergola kan worden geregulariseerd (2/3 meerderheid)**

Gezien de beslissing van punt 25A, wordt dit item niet verder behandeld.

**26. Opstarten van een rechtsprocedure (½+1 meerderheid)**

De syndicus vraagt aan de algemene vergadering om – gezien de stemming in punt 25A of 25B – een raadsman aan te stellen die de belangen van de VME zal vrijwaren in ofwel een verdediging tegen een door de betrokken eigenaar aangekaarte zaak ofwel in een afdwingen van de genomen beslissing op deze algemene vergadering.

Na uitgebreide bespreking verleent de algemene vergadering **unaniem** volmacht aan de syndicus, als wettelijke vertegenwoordiger van de vereniging van mede-eigenaars, om – in de meest ruime zin van het woord – de beslissingen van de algemene vergadering uit te voeren en alle rechtshandelingen te stellen, na het uitputten van een mogelijks minnelijke regeling, met inbegrip van het voeren van een rechtsprocedure tegen alle mogelijks betrokken partijen teneinde de belangen van de gemeenschap te behartigen.

**27. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars.**

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de “houders van een persoonlijk of zakelijk recht” (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering.

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft.

**28. Bespreking offerte DRY-TECH voor het oplossen van de vochtproblematiek in de garages : toelichting door het kantoor van de syndicus, bespreking, stemming (2/3 meerderheid voor uitvoering, ½ + 1 meerderheid voor financiering)**

De syndicus geeft het woord aan eigenaar [REDACTED] om deze problematiek toe te lichten. De offerte van de firma DRY TECH werd aan alle aanwezigen bezorgd.



**Syncura**  
managed with care

**VM Vastgoedbeheer BV**  
**Poortakkerstraat 91 – 9051 Gent**  
**RPR 0437.396.556**

[www.syncura.be](http://www.syncura.be)

Na bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** om de werken te laten uitvoeren volgens offerte, enkel de optie "nieuwe voeg" wordt weerhouden

De financiering kan gebeuren uit het werkingskapitaal, de algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.

**29. Vraag mede-eigenaar om de toegang tot de garage makkelijker te maken : toelichting door de vraagsteller, bespreking, stemming (2/3 meerderheid voor uitvoering, ½ +1 meerderheid voor financiering)**

De syndicus vraagt aan de bewuste eigenaar om toelichting te geven bij deze vraag, de eigenaar is niet aanwezig op de algemene vergadering.

Na verdere bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** om geen verdere actie omtrent dit punt te ondernemen.

**30. Voorstel tot goedkeuring overeenkomst: abonnement Dobby applicatie (1/2 +1 meerderheid)**

Syndicus Syncura zet verder in op de modernisering en digitalisering van het beheer van uw mede-eigendom. De firma biedt Zeron, IT partner van Syncura, heeft daarom de "Dobby app" ontwikkeld zodat u als eigenaar nog eenvoudiger het reilen en zeilen binnen uw gebouw kan opvolgen en dit op een interactieve wijze. Deze app omvat naast heel wat informatie over de VME en uw privatieve kavel eveneens uitgebreide stemmingsfuncties voor de algemene vergadering alsook laat u toe om op elk ogenblik eenvoudig en snel problemen in de gemene delen te melden aan de syndicus en vice versa.

De voorbije periode hebben alle eigenaars gratis kunnen kennismaken met de voordelen van deze applicatie.

Van zodra fysieke vergaderingen weer mogelijk zijn, zal de mede-eigenaar via de app kunnen melden of hij/zij al dan niet op digitale wijze wenst deel te nemen aan de vergadering. Zoals voorzien in de Wet op de Mede-eigendom zal een hybride (combinatie van fysieke en digitale) vergadering namelijk de regel zijn zodat de eigenaars ook in de toekomst steeds vanop afstand zullen kunnen deelnemen aan de algemene vergaderingen.

De firma Zeron factureert deze dienst rechtstreeks aan de VME voor een bedrag van **€ 648/jaar (exclusief BTW)**. Deze kost wordt verdeeld als een administratiekost over alle eigenaars onder de verdeelsleutel "alle aandelen".

Het contract is jaarlijks opzegbaar en wordt stilzwijgend verlengd tot de algemene vergadering het abonnement opzegt.

De algemene vergadering beslist **unaniem** de "Dobby app" niet te gebruiken.

Gelet op het feit dat de algemene vergadering beslist om géén contract met Zeron te onderschrijven zal de "Dobby app" gedeactiveerd worden en niet langer beschikbaar zijn. Indien gewenst, kan op de volgende statutaire algemene vergadering steeds gevraagd worden om dit punt opnieuw te agenderen.

**31. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (½ + 1 meerderheid)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten.

**32. Diverse**

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 moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De syndicus zal in samenspraak met de raad van mede-eigendom kijken om een uitgebreide plaatsbeschrijving te laten opmaken door een deskundige, dit om de rechten van de VME te vrijwaren bij mogelijke problemen bij de bouw van het naburig pand.

Handwritten marks and scribbles in the top left corner.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 21.00 uur.

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.

Multiple handwritten signatures and scribbles covering the middle and lower sections of the page.

GENT, 22 februari 2022  
Dossierverantwoordelijke Luc Gyssels  
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura  
Syndicus VME WATERFRONT  
Ondernemingsnummer 0863.423.823



**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING  
VME RESIDENTIE WATERFRONT**

Ondernemingsnummer 0863.423.823

**Woensdag 7 december 2022 om 18.00 uur**

In het complex ZEBRASTRAAT (vergaderzaal Nick Ervinck)  
Zebrastraat 32 – 9000 GENT

**1. Verwelcoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 29 op 50 hetzij 58%
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 6.041 / 10.000 hetzij 60,41%

**2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)**

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **[REDACTED]**

**3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)**

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Syncura**.

**4. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris, **[REDACTED]** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening na toelichting van de door hem geformuleerde opmerkingen door het kantoor van de syndicus.

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal via "syndic documenten / rekencommissaris".

**5. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (geen stemming)**

De syndicus vraagt aan de leden van de RVME om desgewenst ter vergadering toelichting te geven bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en de vragen van de mede-eigenaars te beantwoorden. Het jaarverslag kan geconsulteerd worden op het webportaal van het gebouw via "syndic documenten / vergadering / verslag RVME". Aan raadslid **[REDACTED]** wordt een cadeau overhandigd voor de vele bewezen diensten in de loop van het werkjaar.

**6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het reservekapitaal Appartementen bedroeg op 30/09/2021 : € 46.266,70

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

+€ 2.159,74 (opvraging RK), -€ 8.759,72 (werken risico-analyse lift)

Het saldo van het reservekapitaal Appartementen bedroeg op 30/09/2022 : € 39.666,72

Het saldo van het reservekapitaal Woningen bedroeg op 30/09/2021 : € 5.147,81  
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: +€ 205,20 (opvraging RK)  
Het saldo van het reservekapitaal Woningen bedroeg op 30/09/2022 : € 5.353,01

Het saldo van het reservekapitaal Garages bedroeg op 30/09/2021 : € 8.406,80  
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: +€ 335,08 (opvraging RK)  
Het saldo van het reservekapitaal Garages bedroeg op 30/09/2022 : € 8.741,98

**7. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

De onkosten voor het werkjaar 01/10/2021 tot 30/09/2022 bedragen € 50.169,73 (inclusief € 81,16 privatieve kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 53.644,21.  
Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen, bij publieke vraagstelling, **unaniem** goedgekeurd.

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

**8. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd.

**9. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar aan de syndicus.

**10. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).**

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan de leden van de raad van mede-eigendom (RVME).

**11. Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).**

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan (het college van) de rekencommissaris(sen), voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

**12. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van Volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en verwerkingsovereenkomst te ondertekenen (½ + 1 meerderheid)**

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **1 jaar, met ingang vanaf heden**. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De

overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat. Het maandelijks ereloon bedraagt **€ 932,34**

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens **unaniem** akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

**13. Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen) (½ + 1 meerderheid)**

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **[REDACTED]**

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

**14. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (½ 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 **[REDACTED]** stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen desgewenst, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

Alle kandidaten worden vervolgens met **unanimiteit** van stemmen verkozen.

**15. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (½ + 1 meerderheid)**

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

**1. voor de GEWONE uitgaven:**

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 52.103,32** (4 x € 12.150,83 + € 725 + € 150); de totale onkosten beliepen **€ 50.169,73**; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 14.050,27**. De begroting voor het lopend werkjaar belooft **€ 51.525**.

**2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:**

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

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met de begroting.

**16. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de **bestaande voorschotten aan te houden** alsmede de **bestaande periodiciteit** (driemaandelijks).

**17. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (½ +1 meerderheid)**

De algemene vergadering beslist, na verdere bespreking, **meerderheid tegen minderheid (95,63% stemt voor, 4,37% stemt tegen, 0 onthoudingen, mede-eigenaar Schelfaut stemt tegen)** om binnen het lopend werkjaar volgende opvragingen te doen : voor de appartementen 4 x € 1.079,87, voor de woningen 4 x € 102,60 en voor de garages 4 x € 167,54. Opvragingen geschieden samen met de verzending van de notulen, op 01/01, op 01/04 en 01/07/2023.

Er wordt tevens **unaniem** besloten om het bedrag voor de nieuwe garagepoort dat niet zal gedekt worden door het bedrag dat de verzekering zal uitbetalen uit het RK Garages te halen.

**18. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-7eigenaars.

**19. Actualisatie Reglement van interne orde (RIO) (geen stemming)**

Sinds 1 september 2021 is het boek 3 'Goederen' van het nieuw Burgerlijk Wetboek in werking getreden. Daarnaast werd de mogelijkheid om digitaal of hybride te vergaderen opgenomen in de wet op de mede-eigendom.

De syndicus is wettelijk verplicht het Reglement van Interne Orde (RIO) aan te passen telkens de wetgeving wijzigt en de algemene vergadering daarvan op de hoogte te brengen.

In artikel 1 'werkwijze van de algemene vergadering' is de mogelijkheid om digitaal of hybride te vergaderen voorzien en de verwijzingen naar het Nieuw Burgerlijk Wetboek werden in het hele RIO aangepast

Syndicus Syncura heeft intussen het RIO geactualiseerd en zal dit aangepast RIO consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw

De extra-prestaties voor deze actualisatie bedragen € 55 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

**20. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 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.

1. Onderhoudscontract lift(en): Onderhoudscontract met TKE : het huidige onderhoudscontract wordt besproken.
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV : de laatste keuringsverslagen worden voorgelegd
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met DE LELIE : geen algehele tevredenheid, bij opmerkingen wordt er wel actie ondernomen door DE LELIE
4. Brandveiligheid: Overeenkomst met ALERTIS : documenten worden voorgelegd
5. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

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

**21. Toelichting bij de aanleg van glasvezelkabel door PROXIMUS (½ + 1 meerderheid)**

PROXIMUS rolde in Gent-centrum reeds voor een zeer groot deel de glasvezelkabel uit. Ook in WATERFRONT werd deze aansluiting reeds gerealiseerd. Afgelopen maandag waren de techniekers van PROXIMUS nog in het gebouw. Er zijn twee opties om de glasvezelkabel tot aan de appartementen te brengen. Enerzijds kan men gebruik maken van de bestaande UTP-bekabeling, dit zal echter de snelheid van de fiberverbinding negatief beïnvloeden, anderzijds kan men op de diverse overlopen in opbouw werken (met kabelgootjes), dit geeft natuurlijk een esthetisch minder mooi effect.

De syndicus vraagt aan de algemene vergadering welke werkwijze de voorkeur uitdraagt. Na beraadslaging beslist de algemene vergadering **unaniem** om voorlopig geen actie te ondernemen en opnieuw met PROXIMUS af te spreken en te bekijken wat alle mogelijkheden zijn.

**22. GDPR: verlenen van volmacht aan de Voorzitter om namens de VME de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst – bijlage bij de syndicusovereenkomst - met de syndicus te ondertekenen); plenaire bespreking + stemming (½ + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

**23. Dossier Laadpalen: goedkeuring van de strikt te volgen procedure voor het plaatsen van een individuele laadpaal en opname in het bestaand reglement van interne orde (RIO) (2/3de meerderheid)**

Zowel de Europese als Belgische klimaatplannen zetten volop in op de omschakeling van wagens met fossiele brandstofmotor naar elektrische auto's. Om deze switch mogelijk te maken zal de installatie van laadpalen enorm toenemen in de komende maanden en jaren.

Syndicus Syncura wenst hier op te anticiperen en dit proces voor de VME in goede banen te leiden en stelt voor om onderstaande artikelen op te nemen in het Reglement van Interne Orde. Deze voorwaarden voor de installatie van een elektrische laadinstallatie zullen verplicht en strikt dienen nageleefd te worden voor elke aanvraag tot plaatsing van een elektrische installatie.

De syndicus geeft vervolgens uitgebreid toelichting bij het ontwerp van voorliggende tekst.

De syndicus wijst er expliciet op dat deze bepalingen slechts subsidiair van toepassing zijn, bij gebreke dus aan een collectief initiatief vanuit de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de aanpassing van het reglement van interne orde.

De algemene vergadering beslist **unaniem** over de inlassing van deze bepalingen in het bestaand reglement van interne orde én het huishoudelijk reglement.

De extra-prestaties voor deze aanpassing bedragen € 55 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

**24. Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus; planning (½ + 1 meerderheid)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de wettelijke verplichtingen inzake deze periodieke keuring. Op 22/06/2022 werd deze keuring uitgevoerd door BTV, deze leverde een conform verslag op waardoor pas binnen 5 jaar opnieuw dient te worden gekeurd.

**25. Toelichting van het kantoor van de syndicus bij de lopende rechtsprocedures (½ + 1 meerderheid).**

De syndicus geeft het woord aan de advocaat van de VME, Mter. Evelien Van Poucke, die het verloop van het dossier toelicht en de diverse mogelijkheden schetst voor het vervolg. De algemene vergadering gaat **unaniem** akkoord dat er een bijzondere algemene vergadering wordt georganiseerd (onder voorbehoud op dinsdag 31/01/2023) met als enig agendapunt de vraag van eigenaars **[REDACTED]** tot het plaatsen van een nieuwe pergola en dit met de nodige technische uitleg waarop de algemene vergadering daaromtrent een beslissing kan nemen.

**26. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars.**

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering.

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft.

**27. Vraag mede-eigenaar tot het plaatsen van een airco-unit (2/3 meerderheid)**

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar(s) **[REDACTED]**: vraag om toelating voor het plaatsen van een privatieve airco-unit voor appartement 209/202. Deze mede-eigenaar geeft toelichting, ter vergadering, bij het door hem ingediende agendapunt. De syndicus bezorgt de aanwezigen documentatie.

Na bespreking beslist de algemene vergadering vervolgens **meerderheid tegen minderheid (72,30% stemt voor, 27,70% stemt tegen, 4 onthoudingen, mede-eigenaars [REDACTED]**

\_\_\_\_\_ stemmen tegen, mede-eigenaars \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ onthouden zich) om deze toelating te verlenen. Deze geldt ook voor alle toekomstige  
installaties onder de uitdrukkelijke voorwaarde dat deze gelijkaardig zijn aan de geplande installatie  
en middels deze gemeld worden aan het kantoor van de syndicus.

**28. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen,  
voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het  
verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan  
uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (½ + 1 meerderheid)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een  
onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen  
of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de  
datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de  
beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die  
heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene  
vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen,  
voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van  
de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter  
– af te moeten wachten.

**29. Diverse**

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 moet plaatsvinden, via mail of brief heeft  
ontvangen.

Er wordt gevraagd om de schoonmaak van de garage te laten uitvoeren in de periode eind mei – begin  
juni.



De algemene vergadering wordt afgesloten om 21.08 uur.

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.



GENT, 7 december 2022.

Dossierverantwoordelijke Luc Gyssels  
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura  
Syndicus VME Residentie WATERFRONT  
Ondernemingsnummer 0863.423.823



**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING  
VME RESIDENTIE WATERFRONT**  
Ondernemingsnummer 0863.423.823  
**Woensdag 6 december 2023 om 18.00 uur**  
In het complex ZEBRASTRAAT (vergaderzaal Nick Ervinck)  
Zebrastraat 32 – 9000 GENT

**1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (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, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: **30 op 49 hetzij 61,22%**  
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: **6.788/10.000 hetzij 67,88%**

**2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)**

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **[REDACTED]**

**3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)**

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Syncura**.

**4. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris, **[REDACTED]** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening na toelichting door het kantoor van de syndicus bij de door hem geformuleerde opmerkingen; deze opmerking wordt ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus. Er wordt verwezen naar punt 7 omtrent de beslissing van de rekencommissaris om de factuur van ZERON te verwerpen. Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

**5. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (geen stemming)**

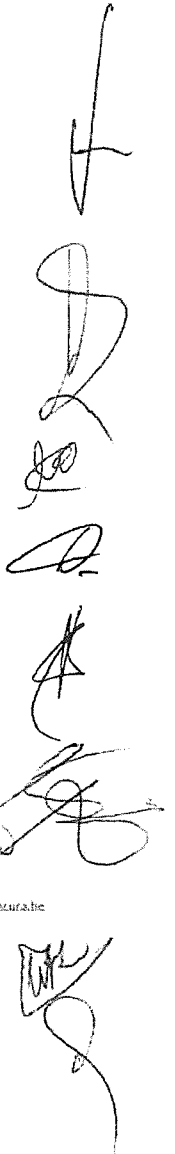
De syndicus vraagt aan de leden van de RVME om desgewenst, ter vergadering, toelichting te geven bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en de vragen van de mede-eigenaars te beantwoorden. Er wordt aan **[REDACTED]** (opnieuw) een attentie gegeven voor het door hem geleverde werk.

**6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het *reservekapitaal Appartementen* bedroeg op 30/09/2022: **€ 39.666,72**

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: +€ 4.319,48 (opvraging RK - 4 x € 1.079,87).

Het saldo van het *reservekapitaal Appartementen* bedroeg op 30/09/2023: **€ 43.986,20**



Het saldo van het *reservekapitaal Woningen* bedroeg op 30/09/2022: € 5.353,01  
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: +€ 410,40 (opvraging RK - 4 x € 102,60)  
Het saldo van het *reservekapitaal Woningen* bedroeg op 30/09/2023: € 5.763,41.

Het saldo van het *reservekapitaal Garages* bedroeg op 30/09/2022: € 8.741,98  
Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: +€ 670,36 (opvraging RK - 4 x € 167,59)  
Het saldo van het *reservekapitaal Garages* bedroeg op 30/09/2023: € 8.389,67.

**7. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

De onkosten voor het werkjaar 1/10/2022 tot 30/09/2023 bedragen € 54.834,59 (inclusief € 746,72  
privatieve kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 50.169,73.

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen, bij publieke vraagstelling, **unaniem**  
goedgekeurd. De algemene vergadering wenst uitdrukkelijk te stellen dat de factuur van ZERON  
ernstige vragen oproept en dat dergelijke praktijken eigenlijk ethisch niet kunnen.

Er zal door SYNCURA een commerciële tegemoetkoming zijn voor de grootte van het factuurbedrag  
van ZERON (€ 784,08).

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

**8. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking wordt de balans **unaniem** goedgekeurd.

**9. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde  
beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

De algemene vergadering verleent **unaniem** geen kwijting en décharge aan de syndicus voor het  
gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

**10. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het  
gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).**

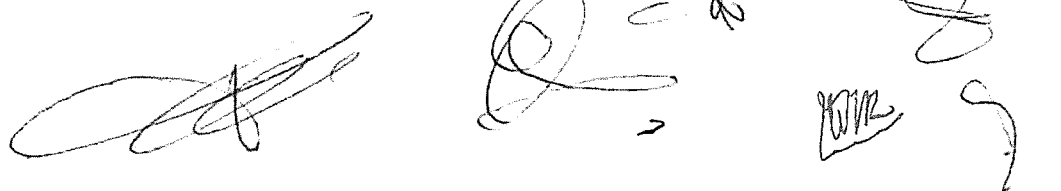
De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het  
voorbije werkjaar aan de leden van de de raad van mede-eigendom (RVME).

**11. Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de controle van de  
rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid).**

De algemene vergadering verleent **unaniem** kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor de  
controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar.

**12. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende  
syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat:  
plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene  
vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en  
verwerkingsovereenkomst te ondertekenen (½ + 1 meerderheid)**

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende  
syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt  
zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **1 jaar, met ingang vanaf heden**. Voor de



vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat. Het maandelijks ereloon bedraagt **€ 1.031,49**

De algemene vergadering gaat, na plenaire bespreking vervolgens **unaniem / meerderheid tegen minderheid** akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus en de verwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de wijziging van de syndicovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking

<b>2023</b>
Verduidelijking jaarlijkse indexatie
Het organiseren van een vergadering na 17u
Het organiseren van een vergadering na 20u
<b>2022</b>
Mandaat voor het afsluiten van een contract softwareleverancier
Het organiseren van een hernieuwde statutaire algemene vergadering
Het organiseren van een (hernieuwde) bijzondere algemene vergadering
Opstart van het beheerdossier
Min. ereloon voor VME's t.e.m. 9 kavels
<b>2021</b>
Huur vergaderzaal
Het organiseren van een hybride vergadering
Veranderen van bank voor de VME
Kosten papieren post
Facturatie inlichtingen verkoop

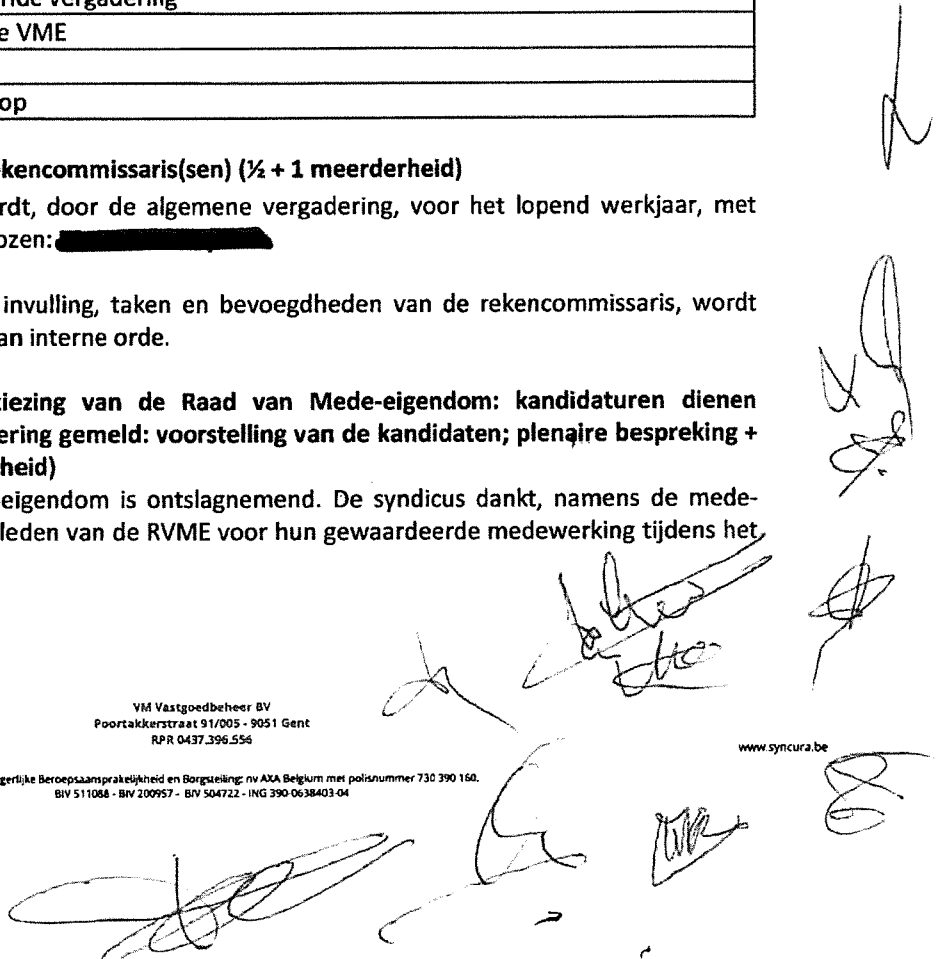
**13. Aanstelling van een rekencommissaris(sen) (½ + 1 meerderheid)**

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar, met **unanimiteit** van stemmen verkozen: XXXXXXXXXX

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

**14. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom: kandidaturen dienen mondeling ter vergadering gemeld: voorstelling van de kandidaten; plenaire bespreking + stemming (½ 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 ( [redacted] ) stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen desgewenst, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

Alle kandidaten worden vervolgens met **unanimiteit** van stemmen herverkozen.

**15. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (½ + 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 werkkosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. 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 € 52.103,32 (4 x € 13.025,83); de totale onkosten beliepen € 54.834,59; het permanent werkkapitaal bedraagt € 14.050,27. De begroting voor het lopend werkjaar belooft € 56.575.

**2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:**

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

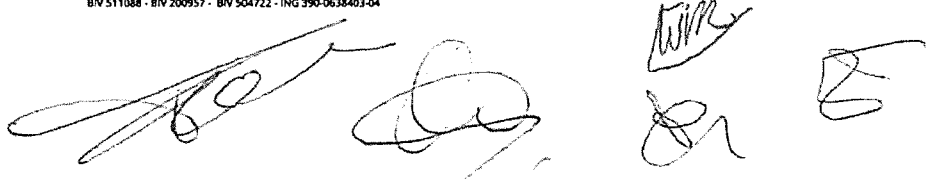
Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering **unaniem** akkoord met de begroting.

**16. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (½ + 1 meerderheid)**

Op basis van de voorliggende begroting beslist de algemene vergadering **unaniem** om de **bestaande voorschotten te verhogen tot € 14.000**, de bestaande **periodiciteit** (driemaandelijks) blijft behouden. Het eerste periodiek voorschot ten bedrage van € 13.025,83 werd reeds opgevraagd per 01/10/2023; de volgende periodieke voorschotten ten bedrage van € 14.000 worden opgevraagd per 01/01/2024, 01/04/2024 en 01/07/2024. Zo wordt er een totaal aan provisies van € 55.025,83 opgevraagd wat een dichte benadering van het vooropgestelde budget is.

**17. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (½ + 1 meerderheid)**

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** om voor het lopende werkjaar volgende opvragingen te doen : kwartaalopvragingen van € 1.079,87 voor de appartementen, € 102,60 voor de



woningen en € 167,59 voor de garages. De opvragingen blijven ook na het boekjaar verder lopen tot deze worden herroepen door de algemene vergadering.

**18. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

**19. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 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.

1. Onderhoudscontract liften: Onderhoudscontract met TKE: ondanks gemaakte beloftes zijn een aantal zaken die nog steeds te wensen overlaten. Het contract loopt tot 01/03/2025, dus de VME vraagt een mandaat om eventueel over te stappen naar een andere firma. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.
2. Contract periodieke keuring liften: Overeenkomst met BTV: het laatste keuringsverslag wordt voorgelegd, de syndicus verwijst naar punten 21 en 22
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met DE LELIE: containerdienst moet zeker worden opgevolgd. Er kan worden overgestapt naar splitsen schoonmaak (DE LELIE) en containerdienst (DR. TROTTOIR), maar de kostprijs per maand is hoger (€ 200) dan deze die nu wordt betaald.
4. Brandveiligheid: Overeenkomsten met STATAMAT en ALERTIS: geen opmerkingen
5. Ventilatie: Onderhoud op afroep door DAKVENTILATIE: geen opmerkingen
6. PROXIMUS: de syndicus en de RVME geven toelichting bij deze problematiek, PROXIMUS gaf toelichting tijdens een plaatsbezoek op 20/11/2023 (zie verslag RVME). Er wordt gevraagd of de RVME een mandaat kan krijgen om na afgifte van een finaal dossier van PROXIMUS in dit dossier een beslissing te nemen. De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.
7. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af. Er werd een nieuwe overeenkomst afgesloten vanaf 01/01/2024 voor drie jaar met ENGIE, de syndicus geeft toelichting bij dit raamcontract.

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

VM Vastgoedbeheer BV  
Poortakkerstraat 91/005 - 9051 Gent  
RPR 0437.396.556

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160  
BIV 511068 - BIV 200957 - BIV 504722 - ING 390.0638403-04

## 20. Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders in gemene delen ( ½ + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving.

Gezien het gebouw is uitgerust met een branddetectiecentrale, vervalt deze verplichting voor VME WATERFRONT.

## 21. Uitvoering noodzakelijke werken aan de liften: beslissing (2/3 meerderheid)

De syndicus schetst nogmaals de problematiek van de liften. In principe dienen de liften bij een D-attest buiten dienst te worden gesteld. Na overleg met TKE, werd beslist dat de vorig jaar verstuurd offerte van € 2.365 per lift kan worden aangehouden indien deze op deze algemene vergadering wordt beslist. Daarnaast ligt voor lift 206 een offerte voor voor de vervanging van het mechanisch nooddaalsysteem, deze zal nog niet worden uitgevoerd tot er hieromtrent meer duidelijkheid is. TKE engageerde zich voorlopig mondeling om na uitvoering van deze offerte terug A- of B-attesten te kunnen voorleggen. Er wordt gevraagd dat dit ook schriftelijk wordt bevestigd. De syndicus vroeg het logboek van de uitgevoerde interventies en onderhouden in 2023 op en legt dit voor aan de eigenaars. Na bespreking beslist de algemene vergadering vervolgens **unaniem** de werken voorgesteld in de offerte te laten uitvoeren voor alle liften en dit begin 2024 teneinde een positief keuringsverslag te bekomen in april 2024.

## 22. Uitvoering van noodzakelijke werken aan de liften: financiering (½ + 1 meerderheid)

Wat de financiering betreft van deze werken, beslist de algemene vergadering **unaniem/meerderheid tegen minderheid** om hiervoor het reservekapitaal appartementen aan te wenden.

## 23. Voorstel tot studie mogelijkheden collectieve installaties voor laadpalen: toelichting door het kantoor van de syndicus, voorstel studie TREMA, bespreking, stemming (2/3 meerderheid voor uitvoering, ½ + 1 meerderheid voor financiering)

De syndicus geeft toelichting bij deze problematiek. Op dit ogenblik kwam er nog geen enkele officiële aanvraag binnen voor VME WATERFRONT (zie beslissing SAV 07/12/2022 onder punt 23). Er is op heden ook (jammer genoeg) nog steeds geen regelgeving met wettelijk karakter. Gezien dit een fenomeen is dat plots heel snel de kop zal opsteken, kan er nu reeds een risico-analyse worden opgemaakt van het bestaande garagecomplex teneinde de mogelijkheden zowel voor collectief als voor individueel gebruik na te gaan. Studiebureau TREMA bracht hiertoe offerte uit voor een bedrag van € 1.420 (excl. BTW). Na verdere bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** om deze studie te laten uitvoeren. Tevens wordt hiervoor **unaniem** beslist het reservekapitaal garages aan te wenden.

## 24. Toelichting van het kantoor van de syndicus bij de lopende rechtsprocedures (½ + 1 meerderheid).

De syndicus verwijst naar de bijzondere algemene vergadering van 31/01/2023 waarin het voorstel van eigenaar Degraeve om aanpassingen aan de geplaatste pergola uit te voeren door de algemene vergadering werd aanvaard. Op 3 november 2023 kregen we de melding (met foto's) dat dit werd uitgevoerd conform de afspraken. Deze procedure kan dan ook mits akkoord van de algemene vergadering worden afgerond.

De algemene vergadering gaat hiermee **unaniem** akkoord.



**25. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars.**

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. Deze mededeling aan de houders van een persoonlijk of zakelijk recht gebeurt via een aanplakking op een goed zichtbare plaats in de gemene delen van het gebouw.

De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering.

De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft.

**26. Vragen mede-eigenaars (2/3 meerderheid voor uitvoering, ½ + 1 meerderheid voor financiering)**

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vragen van mede-eigenaar(s):

**Problematiek terrasafvoeren (eigenaar [redacted]):** Blijkbaar een probleem wat al enkele jaren aansleept, mede veroorzaakt door het feit dat er een aantal boordstenen op het bovenste terras naar binnen zijn geduwd wat de waterafvoer danig verstoort en afvoerwater op de lager gelegen terrassen komt met spatten en vervuiling als gevolg. Aan aannemer David De Somviele werd gevraagd om – na afspraak met de RVME – de boordstenen terug te positioneren, de afvoer terug in orde te brengen en de gevel waar nodig te reinigen. Deze afspraak gebeurde vandaag, offerte werd inmiddels uitgebracht. Er wordt gevraagd om de aannemer eerst een onderzoek te laten uitvoeren op het bovenste terras of de afvoeren vrij zijn. De syndicus zal dan verder kijken om dringende en bewarende maatregelen te nemen.

**Onderhoud staanplaatsen buiten (eigenaar [redacted]):** Eigenaar vraagt of net zoals in de garage ook een eenmalig onderhoud van de 6 (of 7) buitenparkeerplaatsen kan gebeuren op kosten van de VME. Na bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** dat de syndicus na overleg met de RVME hiertoe een firma kan aanduiden die deze plaatsen een grondige onderhoudsbeurt geeft.

**Diverse schadegevallen:** De syndicus geeft toelichting bij de langlopende schadegevallen (niet te verwarren met verzekeringsdossiers). Enerzijds is er de infiltratie en waterschade in de traphal van ingang 209. Eerdere onderzoeken door aannemer en recent camera-onderzoek leverden nog niets op, hier zal een gespecialiseerde firma de zaak dienen te bekijken, mogelijks zal de koker op enkele plaatsen moeten worden geopend. Er kan hiervoor een dossier geopend bij de verzekering waarna deze laatste een lekdetectiebedrijf zal aanstellen.

Tevens is er in de garage ter hoogte van P9-P10 ook een blijvende insijpeling die mogelijks te maken heeft met bovenliggend terras (achteraan gebouw op gelijkvloers). De syndicus zal navragen bij KENSINGTON of de afvoer op het terras volledig kan worden opgekuist.

Het is niet altijd evident om voor dergelijke moeilijker dossiers de juiste specialisten te vinden die de problemen niet alleen definitief oplossen en daar ook geen monsterbedragen voor vragen.



Na bespreking beslist de algemene vergadering **unaniem** om mandaat te geven aan de RVME om een firma aan te stellen om bovenstaande dossiers samen met het eerder aangehaalde "terrassendossier" aan de voorzijde op te lossen. Er wordt **unaniem** beslist dat dit kan worden bekostigd uit het werkkapitaal. Mocht blijken dat dit ontoereikend is, zal de syndicus mogelijks een bijkomende opvraging doen waarin dan de nodige motivatie voor deze opvraging is verwerkt.

Plaatsen stopcontact op autostaanplaats (eigenaar ██████): Eigenaar vraagt om op de private parkeerplaats een stopcontact 20A te mogen plaatsen (vertrekkende uit de privaatieve teller) om enerzijds de elektrische fiets te laden en anderzijds de wagen te kunnen stofzuigen. Door de syndicus werd alvast aan de bewuste eigenaar gemeld dat dit stopcontact geenszins kan dienen voor het opladen van de elektrische wagen (verbod in AREI). De algemene vergadering beslist vervolgens **unaniem** dat dergelijk stopcontact ██████ mag worden geplaatst.

**27. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (½ + 1 meerderheid)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

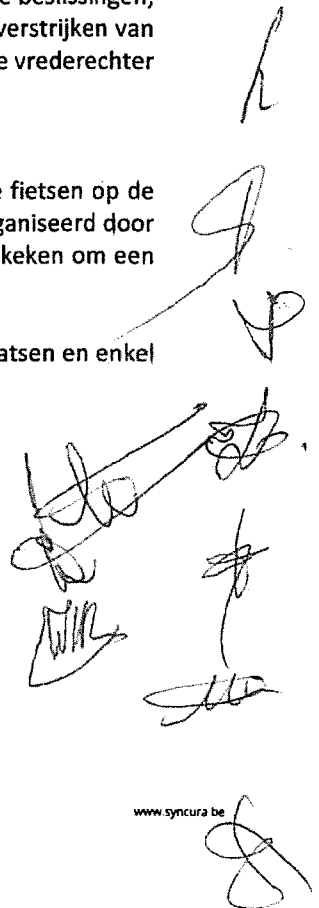
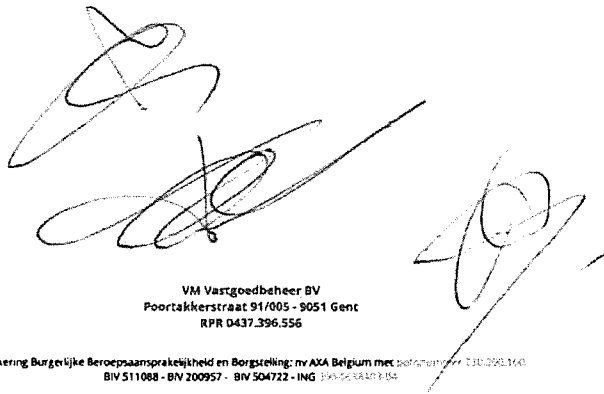
Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem** toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren **zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten.**

**28. Diversen**

Er wordt gevraagd om bewoners er op te wijzen om in de mate van het mogelijke de fietsen op de eigen staanplaats te parkeren. Er kan ook opnieuw een weesfietsenactie worden georganiseerd door DE FIETSAMBASSADE en na het weghalen van de overtollige fietsen kan er worden gekeken om een zone af te bakenen voor e-bikes.

Er zal worden gekeken om op de bellenborden uniforme plaatjes met nummers te plaatsen en enkel nog met een clipframe te werken met daarin een A4 met de namen.





De algemene vergadering wordt afgesloten om 21.30 uur.

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.



GENT (Sint-Denijs-Westrem), 6 december 2023  
Dossierbeheerder Luc Gyssels  
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura  
Syndicus VME Residentie WATERFRONT  
Ondernemingsnummer 0863.423.823

**Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten**

Nieuw in de wetgeving sedert 01/01/2019 is de verplichting tot opname, in het notarieel reglement van mede-eigendom (RME), van alle bedingen en sancties met betrekking tot de betaling van de lasten (art 3.85, §1, 2° NBW).

Deze invorderings- en rappelprocedure is opgenomen in de ondertekende syndicusovereenkomst afgesloten tussen de vereniging van mede-eigenaars en Syncura, zit vervat in het Reglement van Interne Orde (RIO) en wordt jaarlijks geagendeerd op de statutaire jaarvergadering.

**De rappel- en invorderingsprocedure in concretu:**

De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.

Na het verstrijken van deze periode wordt er kosteloos een eerste betalingsnazicht verzonden.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op het betalingsnazicht nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen.

Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 16,60.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de vorige aanmaning nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende aanmaning sturen tot betaling, van het openstaand saldo. Het openstaand bedrag zal, bij een aangetekende aanmaning, worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 55,32.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende aanmaning, nog geen betaling is bekomen, kan de syndicus een advocaat aanstellen om een aangetekende ingebrekestelling te versturen. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 110,63, alsook met het ereloon van de advocaat voor het opmaken en opvolgen van de ingebrekestelling. Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende ingebrekestelling nog geen betaling is bekomen, kan de juridische invordering via advocaat worden ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;