

**VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING**  
**VME RESIDENTIE ESPLANADA-SCALDIS-BELVEDERE**  
**ondernemingsnummer 0829.103.837**  
**donderdag 28/10/2021 om 18 uur**  
**Parochiaal Centrum Ledeborg te 9050 Ledeborg, Ledeborgplein 21**

**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: **133 op 213**

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: **13.654 / 20.000**

**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: **dhr Dirk De Bruyne**, waarvan akte.

**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**, waarvan akte.

**4. Dossier renovatie van de voor- en achtergevel / terrassen :**

Op de informatievergadering die doorging op woensdag 20/10/2021 en waarvan de gepresenteerde documenten aan alle mede-eigenaars werden bezorgd, werd er uitvoerig toelichting voorzien gegeven door Arch&Teco en door IBT omtrent totaalcost en timing van de voorliggende opties.

Op de vergadering worden de voornaamste elementen nog eens herhaald door een presentatie via powerpoint – deze zal bijgevoegd worden aan het verslag.

Er wordt nogmaals verduidelijkt aan alle eigenaars dat er in de optie voor de staalconstructie een mate van onzekerheid is, de offertes zijn wel gebaseerd op offertes, maar dit zijn gedeeltelijke offertes bij verschillende leverancier, en er is nog geen lastenboek opgesteld. Indien deze optie gekozen wordt zal er een omgevingsvergunning dienen te worden aangevraagd – dit kan zorgen voor vertraging als er beroep wordt tegen aangetekend. Op zich zouden de staalconstructie er op dezelfde periode kunnen staan (raming nov 2023) omdat het bouwen sneller kan door met prefab elementen te werken.

De prijzen die Arch&Teco opgegeven heeft werden nog aangepast op basis van een aantal opmerkingen die door IBT gemaakt waren na de informatievergadering. Er werden eveneens meer kosten opgenomen om (indien deze optie gekozen wordt) een verbrekingsvergoeding ten aanzien van IBT te provisioneren.

Na herziening ziet de totale kost er als volgt uit

UPDATE 28/10/2021	oorspronkelijk	Optie 1	Optie 2	Optie 3	Optie 2 staal/beton structuur	
		renovatie betonstructuur	staal/beton structuur	heraanstorten + console	Variante A	Variante B
Prijs van de aanneming	€ 2.928.657,24	€ 5.095.249,30	€ 4.310.711,26	€ 5.696.433,29	€ 5.900.756,55	€ 7.466.531,54
herziening		€ 199.374,98	€ 225.000,00	€ 221.378,31	€ 225.000,00	€ 225.000,00
stilstand		€ 90.041,50	€ 90.041,50	€ 90.041,50	€ 90.041,50	€ 90.041,50
reeds gepresteerd door IBT			€ 200.000,00		€ 200.000,00	€ 200.000,00
luifels hoofddak	€ 115.725,00	€ 119.960,54	€ 119.960,54	€ 119.960,54	€ 119.960,54	€ 119.960,54
sanering luifels zijgevel	€ 129.333,06	€ 134.066,64	€ 134.066,64	€ 134.066,64	-	-
vervangen dakrand dakterrassen	€ 352.154,65	€ 352.154,65	-	€ 352.154,65	-	-
<b>Totaal aanneming incl BTW</b>	€ 3.525.869,95	€ 5.990.847,61	€ 5.079.779,94	€ 6.614.034,93	€ 6.535.758,59	€ 8.101.533,58
	€ 3.737.422,15	€ 6.350.298,47	€ 5.384.566,74	€ 7.010.877,03	€ 6.927.904,11	€ 8.587.625,59
reserve	€ 186.871,11	€ 317.514,92	€ 480.785,39	€ 0,00	€ 649.330,19	€ 815.302,34
		5%	10%	0%	10%	10%
architect	€ 235.012,74	€ 235.012,74	€ 335.012,74	€ 235.012,74	€ 335.012,74	€ 335.012,74
hypothese over mogelijke meerkost door heroriëntering project			€ 470.025,48		€ 470.025,48	€ 470.025,48
<b>TOTALE KOST</b>	<b>€ 4.159.306,00</b>	<b>€ 6.902.826,18</b>	<b>€ 6.670.390,45</b>	<b>€ 7.245.889,77</b>	<b>€ 8.382.272,62</b>	<b>€ 10.207.966,26</b>
			€ 574.350,00			
			stijging tgo vorige versie			

BEDRAGEN PER AANDEEL en PER APPARTEMENT	OPTIE 1	OPTIE 2	OPTIE 3	Variante A	Variante B
	renovatie betonstructuur	staal/beton structuur standaard	heraanstorten + console	staal/beton structuur terrassen 3 meter	staal/beton structuur terrassen rondom gebouw
<b>PER AANDEEL</b>					
oorspronkelijke financiering	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00	€ 150,00
bijkomende financiering	€ 165,14	€ 153,52	€ 182,29	€ 239,11	€ 330,40
<b>TOTALE KOST</b>	<b>€ 315,14</b>	<b>€ 303,52</b>	<b>€ 332,29</b>	<b>€ 389,11</b>	<b>€ 480,40</b>
<b>PER TYPE APPARTEMENT VAN 87 QUOTITTEN</b>					
oorspronkelijke financiering	€ 13.050,00	€ 13.050,00	€ 13.050,00	€ 13.050,00	€ 13.050,00
bijkomende financiering	€ 14.367,29	€ 13.356,20	€ 15.859,62	€ 20.802,89	€ 28.744,65
<b>TOTALE KOST</b>	<b>€ 27.417,29</b>	<b>€ 26.406,20</b>	<b>€ 28.909,62</b>	<b>€ 33.852,89</b>	<b>€ 41.794,65</b>
				€ 7.446,69	€ 15.388,45
				meerprijs per app tegenover basis staalstructuur	



Na verdere bespreking wordt overgegaan tot stemming. Deze zal gebeuren over de 5 mogelijke opties. Er zal over iedere optie gestemd worden en dit in volgorde van dalende kost :

	Stemming 1	Stemming 2	Stemming 3	Stemming 4	Stemming 5
	staal/beton structuur terrassen rondom gebouw	staal/beton structuur terrassen 3 meter	heraanstorten + console	renovatie betonstructuur	staal/beton structuur standaard
<b>TOTALE KOST PER AANDEEL</b>	<b>€ 480,40</b>	<b>€ 389,11</b>	<b>€ 332,29</b>	<b>€ 315,14</b>	<b>€ 303,5</b>
<b>TOTALE KOST PER APPARTEMENT VAN 87 QUOTTETTEN</b>	<b>€ 41.794,65</b>	<b>€ 33.852,89</b>	<b>€ 28.909,62</b>	<b>€ 27.417,29</b>	<b>€ 26.406,2</b>
<b>MEERPRIJS TEGENOVER GOEDKOOPSTE OPTIE</b>	<b>€ 15.388,45</b>	<b>€ 7.446,69</b>	<b>€ 2.503,42</b>	<b>€ 1.011,10</b>	

### STEMMING 1

Na verdere bespreking beslist de algemene vergadering over te gaan tot stemming over met als vraagstelling

Bent u akkoord met met de staal/beton structuur met terrassen rond het gebouw?

Aangezien niemand ja stemt (<2/3) wordt deze optie niet gevolgd.

### STEMMING 2

De algemene vergadering gaat over tot stemming met als vraagstelling

Bent u akkoord met de staal/beton structuur met 3 meter brede terrassen (en geen structuur volledig rond het gebouw)?

Aangezien slechts 43,21% ja stemt (<2/3 – zie stemuitslagen in bijlage) wordt deze optie niet gevolgd.

### STEMMING 3

De algemene vergadering gaat over tot stemming met als vraagstelling

Bent u akkoord met het heraanstorten van de terrassen met console?

Aangezien slechts 22,46% ja stemt (<2/3 – zie stemuitslagen in bijlage) wordt deze optie niet gevolgd.

### STEMMING 4

De algemene vergadering gaat over tot stemming met als vraagstelling

Bent u akkoord met de renovatie van de betonstructuur?

Aangezien slechts 0,73% ja stemt (<2/3 – zie stemuitslagen in bijlage) wordt deze optie niet gevolgd.

### STEMMING 5

De algemene vergadering gaat over tot stemming met als vraagstelling

Bent u akkoord met de staal/beton structuur met terrassen op huidige breedte?

Aangezien 74.86% ja stemt (>2/3 – zie stemuitslagen in bijlage) wordt voor deze optie gekozen.



Deze beslissing betekent concreet dat Arch&Teco een dossier voor het aanvragen van een omgevingsvergunning zal beginnen voorbereiden die zo snel als mogelijk zal ingediend worden. Er zal eveneens een lastenboek dienen opgesteld te worden aan de hand waarvan de concrete offertes bevestigd of aangevuld zullen worden.

De uiteindelijke te contracteren bedragen en partijen zullen op een te beleggen bijzondere algemene vergadering beslist worden. Op deze vergadering zal eveneens beslist worden over de wijze waarop de bijkomend nodige financiële middelen zullen gefinancierd worden – een offerte voor een bijkomende VME lening zal eveneens voorgelegd worden.

De algemene vergadering verleent **unaniem** volmacht aan de raad en de syndicus om een overeenkomst af te sluiten met Arch&Teco voor het verder uitwerken en verder opvolgen van de gekozen richting van de renovatiewerken.

De algemene vergadering verleent eveneens **unaniem** volmacht aan de raad en de syndicus om een regeling uit te werken met architect Beken en met aannemer IBT – regeling goed te keuren door een later te beleggen algemene vergadering.

**5. 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.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u15

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.

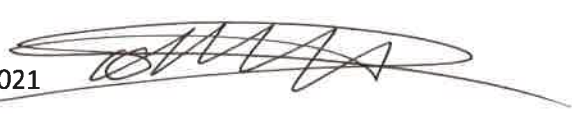
Ledeberg 28/10/2021

Carl Dammekens

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Residentie Esplanada-Scaldis-Belvedere

Ondernemingsnummer 0829.103.837



Voorzitter

