

VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE ESPLANADA-SCALDIS-BELVEDERE
Ondernemingsnummer 0829.103.837
Donderdag 24/02/2022 om 18 uur
Parochiaal centrum Ledeberg te 9050 Ledeberg, Ledebergplein 21

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: 118 op 213
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 12.031 / 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: **dh. Bart De Smedt**, 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 : dading tussen VME, aannemer IBT en architect Beke.

- **Goedkeuring van de uit te voeren werken** aan de residentie zoals beschreven in de dading – werken deels reeds goedgekeurd in vorige algemene vergaderingen (2/3 meerderheid)
- **Goedkeuring van de dading** zoals meegestuurd met de uitnodiging (bijlagen te consulteren op de portaalsite van Syncura) (1/2+1 meerderheid)
- **Financiering** van de uit voeren werken en de vergoedingen uit de dading (1/2+1 meerderheid)
- Verlenen van **volmacht** aan de syndicus om de VME te vertegenwoordigen bij het ondertekenen van de dading (1/2+1 meerderheid)

Zoals reeds aangegeven in de toelichting die meegestuurd werd met de uitnodiging bestaat de dading uit 3 luiken

- Het uitvoeren van een aantal werken die volledig los staan van de terrassen op zich.
- Betaling van het saldo van de reeds uitgevoerde werken
- Betaling van een aantal vergoedingen

GOEDKEURING VAN DE UIT TE VOEREN WERKEN

De werken die onder de dading zullen uitgevoerd worden omvatten de volgende

Omschrijving uit te voeren werken	Bedragen	
Artikel 1. Luifels rondom hoofddak (+ 15)	€ 123.781,99	
Artikel 2. Luifeldeel dakterrassen "zijgevel links" (+ 14)	€ 66.728,74	
Artikel 3. Luifeldeel dakterrassen "zijgevel rechts" (+ 14)	€ 66.728,74	
Artikel 4. Luifels + 14 (begrensd aan de gevelkolommen)	€ 55.337,43	€ 312.576,90
Artikel 5. Gevelkolommen aan voor- en achtergevel (4 posities)	€ 207.974,66	€ 207.974,66
Artikel 6. Beveiligingswerken terrassen <u>fase 1 achtergevel</u>	€ 5.000,00	
Artikel 7. Renovatie zijgevel links + rechts	€ 143.794,39	€ 148.794,39
	€ 669.345,95	€ 669.345,95

Deze werken omvatten

- Werken aan de luifels en de rand van het hoofd dak – eerder goedgekeurd op algemene vergaderingen. Totaal 312.576,90 euro – artikels 1 tot en met 4.
- Werken die vervat zaten in de aanbesteding van IBT – werken aan de gevelkolommen voor- en achterkant. Dit zijn de gevels naast de terrassen die dringend moeten aangepakt worden voor wat betreft vervangen van alle elastische voegen en behandelen tegen waterinfiltratie. Totaal 207.974,66 euro – artikel 5
- Bijkomende werken waarover nog niet gestemd werd. Het betreft het behandelen van de zijgevels kant UCO en kant Leta. Nu er toch stellingen geplaatst worden om de luifels te kunnen behandelen, is het aangeraden om van de gelegenheid gebruik te maken om ook deze gevels aan te pakken: concreet gaat het om het vervangen van elastische voegen en behandelen tegen waterinfiltratie. Totaal 148.794,95euro – artikel 6 en 7

Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord om deze werken uit te laten voeren als onderdeel van de dading met IBT/ arch. Beke

GOEDKEURING VAN DE DADING

De tekst van de dading werd meegestuurd met de uitnodiging.

De onderdelen van de dading en de financiële implicaties werden toegelicht.

1) **Uit te voeren werken** : zie hierboven

2) **Betaling reeds uitgevoerde werken** :

Deze bedragen ten belope van 138.534,55 euro + 36.784.45 euro worden door architect Beke nagekeken



3) Toegekende vergoedingen

Toegestande vergoedingen voor kosten	toegekend	oorspronk
2. Uitbreiding stabiliteitsonderzoek	€ 4.543,00	€ 9.086,00
3. Overhuurkost voor steigers en werfinrichting	€ 54.219,67	€ 108.439,34
5. Tussenkost	€ 15.000,00	€ 88.985,44
	€ 73.762,67	€ 206.510,78

Het oorspronkelijk gevraagde bedrag bedroeg 206.000 euro.

4) Regeling met architect Beke :

De architect zal facturen ten bedrage van samen 46.585 euro crediteren en engageert zich om de werken die IBT zal uitvoeren verder op te volgen en te controleren.

De financiële impact ziet er als volgt uit.

	Optie 2 staal/beton structuur	Provisie	Voorstel IBT	
Prijs van de aanneming	€ 4.310.711,26	€ 479.027,18	€ 520.551,00	werken nog uit te voeren
herziening	€ 225.000,00	€ 200.000,00	€ 138.000,00	nog te factureren
stilstand	€ 90.041,50	€ 560.066,98	€ 251.269,00	schade
			€ 909.820,00	
reeds gepresteerd door IBT	€ 200.000,00	€ 1.239.094,16	€ 964.409,20	incl BTW
			€ -274.684,96	delta
luifels hoofddak	€ 119.960,54			
sanering luifels zijgevel	€ 134.066,64			
vervangen dakrand dakterrassen	-			
Totaal aanneming	€ 5.079.779,94			
Incl BTW	€ 5.384.566,74			
reserve	€ 480.785,39			
	10%			
architect	€ 335.012,74			
meerkost	€ 470.025,48			
TOTALE KOST	€ 6.670.390,45			

Te noteren valt dat de bedragen 275.000 euro lager liggen dan wat opgenomen is in het goedgekeurde budget voor de werken - hierin zitten zelfs de toen niet meegetelde meerwerken voor de renovatie van de zijgevels links en rechts. De situatie zou zonder deze werken 275.000 euro + 144.000 euro = 419.000 euro lager zijn.

Tot slot wordt nog eens gewezen op de voordelen :

- De werken aan het gebouw kunnen onmiddellijk starten voor de stukken die niet rechtstreeks met de terrassen te maken hebben.
- De kosten van stilstand (huur stelling, werfinrichting etc..) worden gestopt
- De kosten van de dading vallen ruim binnen de prognose zoals voorgelegd op de BAV van 28/10
- Hiermee wordt een gerechtelijke procedure vermeden waarvan de gevolgen, de kost en de uitkomst onzeker zijn.

Na verdere bespreking beslist de vergadering unaniem om de voorliggende dading integraal goed te keuren.

FINANCIERING van de uit te voeren werken en de vergoedingen uit de dading

Voorgesteld wordt om deze bedragen integraal te financieren binnen het totale budget van de gevelrenovatie.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

VERLENEN VAN VOLMACHT aan de syndicus om de VME te vertegenwoordigen bij het ondertekenen van de dading

De algemene vergadering verleent unaniem volmacht aan de syndicus om als vertegenwoordiger van de VME de dading te ondertekenen.

5. Dossier renovatie van de voor- en achtergevel / terrassen : afsluiten van een bijkomende VME LENING bij KBC
- Toelichting bij de voorliggende offerte van KBC en kredietverzekeraar Atradius
 - Verlenen van volmacht aan de syndicus om tot een te bepalen maximum bedrag een VME Lening af te sluiten bij KBC (1/2+1 meerderheid)
 - Verlenen van volmacht aan de syndicus om een kredietverzekering af te sluiten bij ATRADIUS (1/2+1 meerderheid)
 - Aanduiding van twee mede-eigenaars die als contactpersoon zullen fungeren voor KBC (1/2+1 meerderheid)

De uiteindelijke financiering van de werken zal beslist worden op een te beleggen BAV.

Momenteel is er overleg tussen Arch&Teco en Stedebouw, Team stadsbouwmeester en de brandweer. Van zodra de nodige feedback ontvangen wordt bouwaanvraag gefinaliseerd en ingediend. Tegelijkertijd wordt het aanbestedingsdossier afgewerkt – hiervoor is ook de input nodig van de sonderingen die deze week werden uitgevoerd.

We hopen in de periode juni/juli te kunnen beslissen over de keuze aannemer en dan kan eveneens het financieringsschema vastgelegd worden.

De aanvraag van een VME Lening bij KBC dient op een algemene vergadering goedgekeurd te worden – de bank eist dat er 4 maanden verlopen na de algemene vergadering waarin toestemming gegeven werd om een lening af te sluiten zodat het periode waarin een mede-eigenaar zich hiertegen zou kunnen verzetten verlopen is.

Om deze reden wordt voorgesteld om nu reeds over de mogelijkheid om een VME lening af te sluiten te stemmen, zodat deze periode van 4 maand kan beginnen lopen en we daarna eventueel sneller kunnen van start gaan.

Er werd een offerte opgevraagd aan KBC en Atradius – de cijfers ziet u hieronder.

Deze cijfers zijn echter indicatief voor de rentestand van vandaag – de definitieve rentevoet wordt vastgelegd bij de uiteindelijke kredietbeslissing en is afhankelijk van de evolutie van de ICE SWAP RATE.

De huidige lening

HUIDIGE LENING				
gevraagd kredietbedrag	aantal maanden	indicatieve rentevoet	Premie ATRADIUS	
1.035.600,00	120	1,70%	€ 15.975,80	1,54%

De cijfers uit de offerte op vandaag zijn

Indicatieve prijszetting op 24/02/22					
gevraagd kredietbedrag	aantal maanden	indicatieve rentevoet	te betalen per maand in EUR	totaal te betalen in EUR	Referentierente ICE swap rate op
3.100.000,00	120	2,35%	€ 29.058,09	€ 3.486.970,80	0,32%
3.100.000,00	144	2,40%	€ 24.845,31	€ 3.577.724,64	0,38%

Premie ATRADIUS	
€ 53.028,45	1,71%
€ 62.476,09	2,02%

Na verdere bespreking overloopt onderstaande voorwaarden die KBC stelt

1. Beschrijving en kosten van de te financieren werken

Zie hierboven

2. Wijze van financiering van de werken

Het afsluiten van een krediet bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC Bank NV zoals vermeld in de offertebrief:

- Maximumbedrag: 3.100.000 euro
- Maximumlooptijd: 12 jaar

Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

3. Mandaat van de syndicus

De mede-eigenaars geven aan de syndicus opdracht tot uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal drie).

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een KBC-rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

4. Keuze van de mede-eigenaars

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan dit krediet moeten de syndicus dat laten weten per e-mail – een te ondertekenen document zal ten gepaste tijde ter beschikking gesteld worden.

5. KBC-rekening

Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening.

6. Terbeschikkingstelling van de fondsen

De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan KBC overhandigd.

De syndicus zal de volgende twee mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen: dhr. DIRK DE BRUYNE, dhr. MARC DECUYPER en dhr. JAN MASSCHELEIN

7. Eigenaars die de bank kan inlichten over eventuele wanbetaling van het krediet

dhr. DIRK DE BRUYNE, dhr. MARC DECUYPER en dhr. JAN MASSCHELEIN. De syndicus zal de contactgegevens ter beschikking stellen van KBC Bank.

Na verdere bespreking stemt de algemene vergadering unaniem in (Dhr. DE GRAEVE onthoudt zich) om voor de renovatie van de terrassen een krediet aan te gaan bij KBV Bank NV tegen de voorwaarden zoals hierboven vermeld (punten 1 tot en met 7) en geeft hierbij volmacht aan de syndicus om uit naam van de VME deze overeenkomst af te sluiten.

De algemene vergadering geeft eveneens unaniem volmacht aan de syndicus om een kredietverzekeringsovereenkomst af te sluiten bij ATRADIUS.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de aanduiding van dhr DE BRUYNE, DECUYPER en MASSCHELEIN als contactpersonen voor KBC.

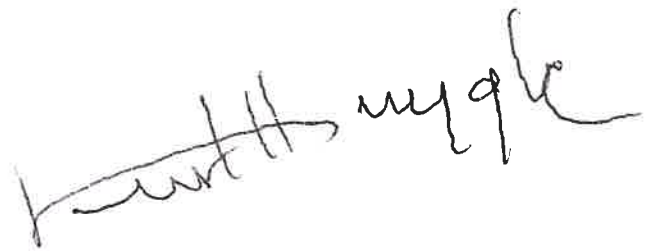
6. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten.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

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u15
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.

Auber
Bosch
Kamertier



Ledeberg 24/02/2022
Carl Dammekens
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie Esplanada-Scaldis-Belvedere
Ondernemingsnummer 0829.103.837

Voorzitter



De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u15
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.

[Handwritten signatures in blue ink, including names like Decker, Deque, and others.]

Ledeberg 24/02/2022
Carl Dammekens
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie Esplanada-Scaldis-Belvedere
Ondernemingsnummer 0829.103.837

Voorzitter
.....

[Handwritten signature of the Chairman]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u15
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 24/02/2022
Carl Dammekens
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie Esplanada-Scaldis-Belvedere
Ondernemingsnummer 0829.103.837


Voorzitter