



HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING 3383 - Plantin en Moretuslei 89-91 te 2018 Antwerpen

ondernemingsnummer 0811.130.232

d.d. 19 JULI 2023 OM 18:00 in Housing Beheer - Zaal Van Eyck, Plantin en Moretuslei 12 te 2018 Antwerpen

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt Housing Beheer+ vast dat:

- 7 van de 9 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 8 van de 10 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Housing Beheer+ verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de **HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING** van de VME 3383 - Plantin en Moretuslei 89-91.

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stembhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemers van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering duidt

- mevrouw Wouters aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- Housing Beheer aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer :
Dhr. Meyer

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

2 Toelichting commissaris van de rekeningen i.v.m. het vervullen van opdracht en advies aan de AV i.v.m. goedkeuring afrekening (geen stemming vereist)

De commissaris van de rekeningen, geeft toelichting over de financiële rekeningen en zijn controle-opdracht.
De commissaris adviseert de vergadering de rekeningen van het afgelopen boekjaar goed te keuren.

3 Décharge aan de commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de commissaris, dhr. De Meyer voor zijn werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

4 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar (meerderheid: 50% + 1)

De volgende partij wordt voorgedragen als commissaris: Dhr. Meyer

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

5 Bespreking en goedkeuring afrekening d.d. 31/12/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De individuele afrekening 01/01/2022-31/12/2022 werd verstuurd naar alle eigenaars.

De syndicus overloopt de kostenlijst 01/01/2022-31/12/2022 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/01/2022-31/12/2022 bedragen 9.162,63€. De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Plantin & Moretuslei 89-91 zijnde: BE02 2200 2621 9540

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Omtrent de afrekening dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt: Geen opmerkingen.

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

6 Bespreking en goedkeuring balans d.d. 31/12/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De balans d.d. 31/12/2022 werd aan de vergadering voorgelegd.

Balans van 31/12/2022 bedraagt: 25.521,66€

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

7 Bespreking en goedkeuring begroting en werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode. Aanpassing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus overloopt de begrippen begroting, permanent werkkapitaal, werkkapitaal (provisies) en afrekening.

Ø Begroting:

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een totaal kost van € 9.200.

Er werd reeds voor de eerste en tweede periode € 2.000 opgevraagd, er moet dus nog € 5.200 opgevraagd worden in de 6 laatste maanden van het boekjaar, d.w.z. € 866,67 /maand beginnende vanaf 07/2023.

De syndicus meldt dat er geen éénmalig werkkapitaal aanwezig is en licht de noodzakelijkheid hiervan toe. Het éénmalig werkkapitaal dient in principe 40 % van de begroting te bedragen en dient als buffer op de rekening van de VME. Bij verkoop wordt het éénmalig werkkapitaal opgevraagd aan de koper, dit op moment van aankoop en teruggegeven aan

de verkoper, dit na opmaak van de eindafrekening.

De syndicus stelt voor om een éénmalig werkingskapitaal samen te stellen ten bedrage van € 3.500.
Dit kan eventueel overgeboekt worden vanuit het reservefonds.

De vergadering beslist unaniem om nu geen eenmalig werkkapitaal samen te stellen, maar dit op de volgende AV terug te bespreken.

Ø Periodieke werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald als volgt € 2.600 per kwartaal te verdelen in 10 gelijke delen en te betalen vanaf 01/07/2023 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

Housing Beheer verstuurt, samen met dit verslag, éénmalig de periodieke opvraging werkkapitaal.

De syndicus benadrukt dat er tegen vervalddag niet systematisch een betalingsuitnodiging zal verstuurd worden. Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden de periodieke opvragingen van de werkkapitalen spontaan, stipt en correct te betalen op vervalddag (vervalddag is telkens 10 dagen na aanvang van de desbetreffende periode) om zodoende een goede werking van de VME te verzekeren. Het is aangewezen daartoe een bestendige opdracht bij de financiële instelling te regelen.

Alle betalingen naar de VME Plantin & Moretuslei 89-91 dienen uitsluitend te gebeuren op de ZICHTREKENING van de VME nl. BE02 2200 2621 9540.

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

8 Décharge aan de syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de syndicus voor het gevoerde financieel beleid tot op datum van afsluiting van het vorige boekjaar en tot op heden voor het administratief en technisch beheer.

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

9 Raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

De syndicus informeert de AV erover dat:

de RVM binnen zijn mandaat een eindbeslissing neemt met volstreekte meerderheid (helft + 1) waarbij elk lid van de RVM 1 stem draagt. Bij een gelijkheid van stemmen tellen de kwotiteiten die de respectievelijke leden persoonlijk vertegenwoordigen.

elke mede-eigenaar die zich kandidaat stelt om te zetelen in de RVM hiermede eveneens zijn uitdrukkelijke akkoord geeft om zijn / haar minimale contactgegevens (naam, adres, tel, GSM, mailadres) door te geven aan derden, in het kader van de uitoefening van zijn / haar taak als lid van de RVM (bv. doorverwijzen van andere eigenaars naar de RVM in geval van vragen, problemen,.....)

10 Oprichting raad van mede-eigendom (< 20 app) (meerderheid: 50% + 1)

De algemene vergadering dient zich uit te spreken of ze de oprichting van een raad van mede-eigendom wenselijk acht.

Stemden voor met 0 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 8 / 8 stemmen.

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)

10,10 Beslissing kandidatuur ME 1 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt is zonder voorwerp vanwege het besluit onder punt 10

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 8 / 8:

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

10,20 Beslissing kandidatuur ME 2 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt is zonder voorwerp vanwege het besluit onder punt 10

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 8 / 8:

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

11 Bespreking en toekenning bijzonder mandaat aan de raad van mede-eigendom : toekenning bedrag verbetering / verfraaiingswerken (meerderheid: 2/3)

Dit punt is zonder voorwerp vanwege het besluit onder punt 10

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 8 / 8:

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)

12 Bespreking en toelichting reservekapitaal (geen stemming vereist)

Art. 3.86 :

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

13 Bespreking en beslissing vastleggen van de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal met een minimum van 5% van de normale werkingskosten - vastleggen bedrag, frequentie en verdeelsleutel voor sparen (meerderheid: 50% + 1)

Huidige situatie van het reservekapitaal in de VME:

Op het einde van het vorig boekjaar bedraagt het reservekapitaal: € 23.129,43.
Momenteel wordt er wel gespaard in de VME.

De syndicus legt de begroting op lange termijn voor aan de vergadering (afschrijvingstabel).

De vergadering dient zich uit te spreken of zij wenst af te wijken van het wettelijke minimum van 5% voor de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal door een ander (hoger) bedrag te gaan sparen, al dan niet op basis van de afschrijvingstabel.

Onderstaande 2 opties worden besproken en ter goedkeuring voorgelegd. Indien er geen 50% meerderheid zijn akkoord geeft over een alternatief voorstel zal het wettelijk minimum opgevraagd worden.

1) Wettelijk minimum 5% op basis van de jaarbegroting: (reservekapitaal aanleggen niet verplicht gedurende de eerste 5 jaar)

Het wettelijk minimum voor de aangroei van het reservekapitaal per jaar bedraagt 5% van de normale werkingskosten op jaarbasis en dit gebaseerd op de cijfers van het voorgaande boekjaar .

Dit betekent hier concreet 5% op € 9200 op jaarbasis (=€ 460) verdeeld over de aandelen vanaf de eerste van de maand die volgt op deze AV.

2) Een ander (hoger) bedrag niet gebaseerd op de afschrijvingstabel:

De AV wenst een aangroei van het reservekapitaal van € 1.240 op jaarbasis of € 310 verdeeld over 10 gelijke delen (te starten vanaf de eerste van de maand die volgt op deze AV)

Na beraadslaging volgt een stemming over 1 van bovenstaande voorstellen. Er volgt een stemming over voorstel 2.

De betalingen van het reservekapitaal dienen binnen de 10 dagen op de spaarrekening van de Plantin en Moretuslei 89-91 met rekeningnummer toe te komen. (Het rekeningnummer van deze spaarrekening bevindt zich op de betaalnota's die u zal ontvangen samen met het verslag van deze vergadering)

Betalingsperiode: kwartaalijks: te starten vanaf 01/10/2023 (tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

14 Beslissing tot het niet aanleggen en/of aangroei van een reservekapitaal voor het komende boekjaar (meerderheid: 4/5)

Art. 3.86 §3 Burgerlijk Wetboek : De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Voor-stem : u bent akkoord om niet verder te sparen in het reservefonds

Tegen-stem : u bent niet akkoord om niet verder te sparen in het reservefonds.

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 0 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 8 / 8 stemmen.

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing afgekeurd (met 4/5 meerderheid)

15 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen: de syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Verzekeringen: Blokpolis bij AG Insurance
- Nazicht brandblusapparaten: Somati Fie NV
- Water algemene delen: Water-Link
- Elektriciteit algemene delen: Electrabel SA
- Onderhoud lift: Hugo De Jongh NV
- Keuring lift: Konhef

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De toelating dient verleend te worden door : Commissaris van de rekeningen (Dhr. Meyer)

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

16 Hernieuwing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De afgevaardigde van Housing Beheer meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe en beantwoordt de vragen / opmerkingen van de mede-eigenaars.

Housing Beheer verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen met een duur van 15 maanden.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Housing . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Housing .

De algemene vergadering beslist om Housing Beheer aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst.

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de syndicusovereenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

17 Toelichting asbestattest (geen stemming vereist)

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoper om te beschikken over een asbestattest bij het sluiten van het compromis (onderhandse akte) voorafgaand aan de verkoop van de woning, of op het moment van een verkoop wanneer de overdracht verloopt zonder compromis. Het gaat om een verplichting bij de overdracht onder levenden. Ook een schenking valt daar onder. Een erfenis dan weer niet.

Vanaf 2032 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

18 Beschrijving van de procedure voor de opvolging van de betalingsachterstallen en het mandaat van de syndicus (geen stemming vereist)

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

Volgend stappenplan wordt hierbij gevolgd:

1. Betalingstermiin

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 10de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervaldag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervaldag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 10 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Deurwaardersbrief

- Verzendwijze: aangetekend via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan de syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven:

Procedure wordt opgestart:

- Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan € 500,00.
- Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= vóór vervaldag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opvraging van werkkapitaal, reservekapitaal of permanent werkkapitaal) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
- Indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

19 Bespreking verplichte keuring elektrische installaties in de gemeenschappelijke delen – audit – toelichting keuringsattest (meerderheid: 50% + 1)

Uiteraard behoort het verkrijgen van een geldig keuringsattest van de elektrische installaties in de gemeenschappelijke delen tot één van de kerntaken van de syndicus. De syndicus zal bijgevolg, indien nodig, de nodige stappen moeten ondernemen.

Voor de uitvoering van deze werken werd door de vergadering een principieel akkoord gegeven alsook deze te laten uitvoeren door AAA Rombauts.

AAA Rombaut leverde hiervoor een richtinggevende offerte : € 2.692,4 (incl btw)

Er werd tevens een bijkomende offerte geleverd voor het aanpassen van de verlichting van de paliers ten bedrage : € 2.528,1 (incl btw)

Er werd tevens een bijkomende offerte geleverd voor het plaatsen van rookmelders : € 256,52 (incl btw)

Totaal van de werken : € 5.477,02 (incl btw)

De Vergadering beslist unaniem om nog 2 offertes aan te vragen. De offertes moeten de volgende zaken bevatten : Volledige afbraak, volledige opbouw, vernieuwing van zekeringskast, plaatsing rookmelders, vernieuwing verlichting traphal, opmaak schema 's en keuringsattest.

De vergadering besluit unaniem de commissaris van de rekeningen te machtigen om een van de offertes goed te keuren. De werken zullen worden gefinancierd via een opname uit het reservefonds.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 8 / 8:

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

19,10 Aanwijzing van de leverancier / aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 8 / 8:

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

19,20 Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 8 / 8:

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)**20 Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: Liftmodernisatie (meerderheid: 2/3)**

Art. 3.88, §1, 1° Burgerlijk Wetboek:

De algemene vergadering beslist met twee derde van de stemmen over : b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, §5, 2°;

De syndicus verwijst naar het verslag van de risicoanalyse alsook het verslag van de periodieke controle van de liftinstallatie, opgemaakt door het controleorganisme Konhef. Beide verslagen zijn consulteerbaar op de vergadering.

Vooraleerst merkt de syndicus aan de vergadering op dat voor het onderhoud van de installatie een contract werd afgesloten met de firma Hugo de Jongh. Dit contract heeft vervalddag 01/11. De opzegperiode bedraagt 3 maanden.

De syndicus merkt de vergadering op dat wanneer zij zou verkiezen om de modernisatie door een andere firma dan Hugo de Jongh te laten uitvoeren, zij tevens ook het onderhoudscontract moet opzeggen en een nieuwe onderhoudsovereenkomst dient te tekenen bij de firma die de modernisatie zal uitvoeren.

De vergadering beslist unaniem :

-) **een aanvraag in te dienen tot het bekomen van een attest tot 'bescherming oude liften'.**
-) **om een nieuwe liftcontrole aan te vragen, maar dat deze op de Kinney-methode moet worden uitgevoerd en dat dit punt opnieuw aan de orde moet komen op de AV van 2024.**
-) **ontvangen en te ontvangen offertes alsook de verslagen van Konhef worden doorgestuurd naar de eigenaars.**
-) **Dit punt wordt voor de volgende vergadering geagendeerd.**

Voor-stem : u bent akkoord om de liftinstallatie te moderniseren

Tegen-stem : u bent niet akkoord om de liftinstallatie te moderniseren

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 8 / 8:

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)**20,10 Aanwijzing van de leverancier/aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)**

Voor de uitvoering van de modernisatiewerken werden verschillende offertes opgevraagd. Inzake voorgaand punt werd hierover nog geen beslissing genomen doch onderstaande zullen informatief in het verslag van deze vergadering vermeld worden.

Ter info en verwijzend naar voorgaand punt wordt medegedeeld dat :

- het liftcontract bij Hugo de Jongh bedraagt € 638,57 bedraagt ?
- het liftcontract bij Ora liften bedraagt € 729,85

- Offerte Spaas : € 34.942,9 (incl btw)
- Offerte Ora liften : € 62.095,23 (incl btw)
- Offerte Ora liften (led verlichting) € 1.105,73 (incl btw)
- Er werd aan Hugo de Jongh een offerte opgevraagd doch niet bekomen.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 8 / 8:

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

20,20 Financieringsmodaliteiten van de uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 8 / 8:

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

21 Beslissing over werken aan de gemeenschappelijke delen : Vervangen parlofonie (meerderheid: 2/3)

De vergadering stelt voor om de parlofonie te vervangen.

De ramingsprijs voor deze werken bedraagt : € 1.700 (incl btw)

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

21,10 Aanwijzing van de leverancier/aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Voor deze werken werden volgende offertes bekomen.

- offerte Patrick Cryns (videofonie) : € 1.658 (incl btw). Voor deze installatie kan iedere eigenaar zijn eindtoestel kiezen. Dit is niet in de prijs inbegrepen.

- offerte Patrick Cryns (parlofonie) : € 1.732 (incl btw) in deze offerte zijn de eindtoestellen inbegrepen.

- offerte AAA Rombaut : € 1.780 (incl btw) voor de buitenpost. Binnenposten zijn afzonderlijk te kiezen. (audio of monitor)

De vergadering beslist unaniem om een offerte aan te vragen waarin de afbraak van bestaande bedrading en parlofonie is opgenomen. De vergadering beslist unaniem de commissaris van de rekeningen te machtigen om een van de offertes goed te keuren.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 8 / 8:

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

21,20 Financieringsmodaliteiten van de uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

De commissaris van de rekeningen ontvangt van de vergadering het mandaat om op basis van de geleverde offertes een beslissing te mogen nemen over de financiering ervan, met name ofwel een aparte opvraging ofwel aanwending reservefonds.

Stemden voor met 8 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 8 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

22 Bespreking schouwproblematiek en beslissing onderzoek door gespecialiseerde firma (meerderheid: 50% + 1)

De aandacht van de bewoners wordt gevestigd op volgende problematiek :

Bij individuele verwarming werden vroeger atmosferische gasketels geplaatst die hun zuurstof haalden uit de binnenruimte van het appartement en die met een buis waren aangesloten op een gemeenschappelijk rookkanaal waarlangs de verbrandingsgassen via een natuurlijke trek werden afgevoerd. Men noemt dit gasketels van het type B. Sinds 1 september 2015 mogen volgens NBN D51-003 geen nieuwe type B toestellen geplaatst worden in slaapkamers, badkamers, stortbadruimtes en WC's, ook niet voor de vervanging van bestaande toestellen.

Als tussenmaatregel mag een ketel van het type B1 nog wel geplaatst worden zolang deze niet geplaatst wordt in slaapkamers, badkamers, stortbadruimtes en WC's.

Een ketel van het type B1 heeft een beter rendement dan een ketel van het type B, maar haalt lang niet het rendement van een ketel van het type C.

De rookgassen van B1 hebben een lagere temperatuur dan B, waardoor dikwijls ook schouwaanpassingen en/of beveiligingssystemen nodig zijn.

De moderne ketels zijn hoog rendement ketels met gedwongen rookafvoer. Men noemt deze ketels van het type C.

- Wacht niet tot uw ketel het definitief begeeft: als dan nog beslissingen van de AV, aanpassingen aan de schouw noodzakelijk zijn, kan het zijn dat U een winter zonder verwarming en warm water blijft.

De syndicus stelt voor om de situatie van de schouw door een gespecialiseerde firma te laten onderzoeken.

NIET VAN TOEPASSING OP HET GEBOUW VOLGENS DE AV.

Stemden voor met 0 / 8 stemmen.

Stemden tegen met 8 / 8 stemmen.

Weyns Lotte (2L - kwot . 1,), De Bie Xavier (2R - kwot . 1,), Mellebeek Birgit (1R - kwot . 1, 1L - kwot . 1,), Meyer Frederik (3L - kwot . 1,), WOUTERS Jutta (3R - kwot . 1,), Postma Cathalijne (4R - kwot . 1,), Teitelbaum-Mandel (W1 - kwot . 1,)

Hebben zich onthouden met 0 / 8:

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)

23 Kennisgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

De syndicus maakt de mede-eigenaars er attent op dat door de inwerkingtreding van het nieuwe Boek 3 Goederen, de vertrouwde artikelen 577-3 tot 577-14 (gedwongen mede-eigendom) per 01/09/2021 vervangen worden door de **artikelen 3.84 tot 3.100**. Inhoudelijk wijzigen de artikelen niet.

Een digitale versie van de nieuwe wetsartikelen is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de syndicus. Gelieve te mailen naar het kantoor ter opvraging van de digitale versie indien U dit wenst.

De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.

- Uw syndicus stuurt u, indien nodig, automatisch berichten per SMS. Het is onmogelijk om op deze SMS'en te reageren noch te bellen naar het getoonde nummer. Het betreft immers een PC-kaart die enkel computergestuurde berichten kan verwerken.

- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus (bij voorkeur via mail). De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.

- De syndicus verwacht van eigenaars / bewoners dat zij de problemen melden waarvan verwacht wordt dat de syndicus er een gevolg aan geeft. Gebeurlijke ongevallen, mankementen, gevaarlijke situaties (al dan niet wegens weersomstandigheden) kunnen door de syndicus niet worden aangepakt zonder melding ervan door bewoners / eigenaars. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden voor verzuim indien de eigenaars / bewoners niet hebben voldaan aan deze meldingsplicht.

- De syndicus wijst de mede-eigenaars erop dat de schadestatistiek (verzekering) van een gebouw vaak nodeloos verhoogt (met premiestijging en verhoogde franchises tot gevolg) omwille van een gebrekkig / slecht onderhoud van siliconevoegen / kitvoegen (voornamelijk in badkamers).

Soepele voegen die een afdichting verzekeren (zoals siliconevoegen / kitvoegen die bv. de aansluiting verzekeren tussen de

betegeling en de douche- of badkuip) moeten op regelmatige basis nagezien worden (is de hechting ok? vertoont de voeg scheurtjes?). Aangeraden wordt om dergelijke kitvoegen / siliconevoegen driejaarlijks te vervangen / vernieuwen.

De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- Er zijn geen bijkomende punten

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 19h55.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Housing Beheer+.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:

**Voor de syndicus:
Yannis Hendrickx**