

Gebouw: Plantin en Moretuslei 89-91 (0811.130.232)

Locatie: C - Hive Gerantis 4e verdieping

Tijdstip: 9/04/2024 18:00:00

Aanwezig: 6/10 (60,00%) quotiteiten, 5/9 (55,56%) personen

Stemmingspunten

- **1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris**

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: Lotte Weyns

Wordt aangeduid als secretaris: Yannis Hendrickx (Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen**

De algemene vergadering wordt verzocht de jaarrekening en de balans goed te keuren.

De jaarrekening (periode 01/01/2023 t/m 31/12/2023) en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3.0: Beslissing werkkapitaal**

Werkkapitaal:

De syndicus stelt een budget (werkkapitaal) voor van 10.000 euro.

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 9600 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te verhogen naar 2400 euro per kwartaal, te betalen met terugwerkende kracht vanaf 01/01/2024 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

(Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 2300 euro per kwartaal)

Alle betalingen naar de VME Plantin en Moretuslei 89-91 dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE02 2200 2621 9540.

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.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
 - Tegen: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **4.0: Beslissing permanent werkkapitaal**

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen.

Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging wanbetaling, samenloop van facturen,...

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 0 euro. De syndicus stelt voor om minimaal 25% van het werkkapitaal te hebben als permanent werkkapitaal

In geval van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Beslissing: Uit het reservefonds moet een bedrag van € 1250,- als permanent werkkapitaal worden overgemaakt

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **5.0: Reservekapitaal**

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 24 369 euro.

Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering beslist om 1240 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Dit opvraging zal per kwartaal worden gedaan (vanaf 01/07/2024)

Alle betalingen naar de VME Plantin en Moretuslei 89-91 dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **6.0: Kwijting commissaris van de rekeningen**

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Dhr.Meyer voor zijn werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **7.0: Kwijting syndicus**

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)
- **8.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom**

De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandsorgaan van de syndicus en bestaat enkel uit mede-eigenaars. Tevens kan de raad van mede-eigendom mandaten ontvangen vanuit de beslissing van de algemene vergadering.

Er worden geen kandidaten voorgesteld.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **100,00%** (6): De Bie Xavier : 1, Mellebeek Birgit : 2, Postma Cathalijne : 1, Weyns Lotte : 1, WOUTERS Jutta : 1
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **9.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen**

Mevr. Lotte Weyns wordt verkozen als commissaris van de rekeningen. Aan de commissaris van de rekeningen wordt een volmacht verleend om werken goed te keuren tot een maximumbedrag van € 2000,- (exclusief BTW).

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **10.0: Beslissing mandaat syndicus**

De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf 09/04/2024 tot en met 31/03/2027.

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 Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Housing .

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

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

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

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
 - Tegen: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **11.0: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien**

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 paragraaf5. – 12°B.W.

- Verzekeringen: AG Insurance (Concordia)
- Nazicht brandblusapparaten: Somati Fie
- Water algemene delen: Opdraver Water Link
- Elektriciteit algemene delen: SA Electrabel
- Onderhoud lift: HDJ
- Keuring lift: Konhef

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de commissaris, 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. **Lift onderhoud: De syndicus zal offertes opvragen en deze ter beslissing voorleggen aan de commissaris. Het contract met HDJ moet uiterlijk 01/08/2024 worden opgezegd.**

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 33/50

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

- **12.0: Kennisgeving verplichte keuringen**

Onderstaand kan u ter kennisgeving een overzicht vinden van de wettelijke keuringen en laatste uitvoering;

Liftkeuring: 06/12/2023

Risicoanalyse lift : 24/01/2020

Brandbeveiliging gebouw : 02/02/2024.

Acties te ondernemen in huidig boekjaar;

- EPC
- Elektriciteit

- **13.0: Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen**

Sinds 1 juni 2023 worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel beschouwd als niet-huishoudelijke installaties.

Deze bepaling impliceert een wijziging van de periodiciteit van het controlebezoek voor deze installaties, d.w.z. om de 5 jaar.

Indien het laatste controlebezoek werd uitgevoerd voor 1 juni 2023, wordt de geldende datum van het volgende controlebezoek behouden.

Vb. laatste controle 01.01.2020 - volgende controlebezoek uiterlijk 01.01.2045

Indien er vanaf 1 juni 2023 belangrijke wijzigingen aan of uitbreidingen op de bestaande elektrische installatie van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel worden aangebracht, zal de nieuwe periodiciteit bij de controle van toepassing zijn.

Dit impliceert dat een keuring wel aan de orde is.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **14.0: Toelichting en beslissing opmaak asbestattest**

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

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 2027 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.

Voor het gebouw is al een asbestonderzoek uitgevoerd.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **15.0: Aanpassingswerken lift op basis van controleverslag Konhef**

Volgens de controleverslag d.d. 06/12/2023 van Konhef dienen er verplichte veiligheidsmaatregelen genomen te worden.

Op basis hiervan werd bij onderhoudsfirma HDJ Liften een offerte opgevraagd. De offerte R/23/1285 wordt toegelicht en bedraagt € 7046.45 euro incl. btw.

Dit punt staat zonder beslissing in afwachting van nieuwe offertes voor liftonderhoud volgens punt 11 van de notulen.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 33/50

Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (6): De Bie Xavier : 1, Mellebeek Birgit : 2, Postma Cathalijne : 1, Weyns Lotte : 1, WOUTERS Jutta : 1
- Blanco: (0)

• **16.0: Algemene berichtgeving**

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

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

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid

1. Betalingstermijn

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 14de 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 vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 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

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- *Verzendwijze: mail + post + aangetekend*
- *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.

Ø 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.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.
- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

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

- Rooster op voetpad is niet goed geplaatst en is losgeraakt. Syndicus moet het doorgeven aan de klusjesman
- Gat in de muur/gevel aan het intercomsysteem moet worden gedicht
- Slot aan inkomdeur moet elektrisch gekoppeld worden aan parlofoniesysteem.
- Voor de volgende AV moet de syndicus offertes opvragen voor het vervangen van de houten afwerking van de gevel rond de ramen op de bovenste verdieping.

-
-
-
-

Details

- **Aanwezig:** De Bie Xavier (1), Mellebeek Birgit (vertegenwoordigd door De Bie Xavier) (2), Postma Cathalijne (1), Weyns Lotte (1), WOUTERS Jutta (1)
- **Afwezig:** Demuysere - Standaert (1), Meyer Frederik (1), Mia - Sultana (1), Teitelbaum-Mandel (1)



Syndicus



Voorzitter