

De Vereniging van Mede-eigenaars

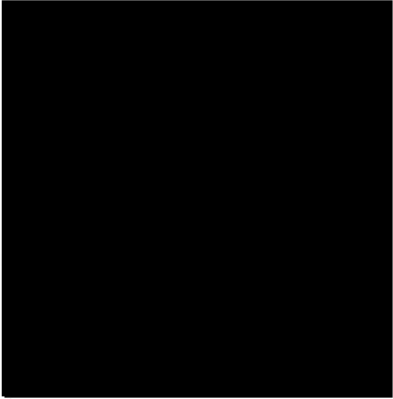

VME 48 - Residentie Klapperbeek

Klapperstraat 222-224, 9120 Beveren-Waas

0819.881.810

**PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN
DINSDAG 21 FEBRUARI 2023 OM 19:00**

De vergadering vond plaats in CC TER VESTEN, Gravenplein 2 te 9120 Beveren-Waas.

<u>Aanwezig</u>			
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten	
G02, IV1		12.423	
G06, II1		11.812	
G08, IV2		12.423	
G11, IV4		11.779	
G14 SP1, III0		3.477	
I1, G05		11.754	
I4, G10		11.779	
II2, G04		11.812	
II3		5.132	
III2, G07		11.166	
III4		5.129	
IV 0, G09		12.324	
Totaal aanwezig			121010
<u>Vertegenwoordigd</u>			
G14 SP3, I3		11654	
Totaal vertegenwoordigd		11654	
Totaal der stemmen die beslissen		132664	

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Verwelcoming, ondertekening van het aanwezigheidsregister, nazicht volmachten en nazicht van het aanwezigheidsquorum

De aanwezige mede-eigenaars ondertekenen het aanwezigheidsregister.

Bij aanvang van de vergadering zijn meer dan de helft van de mede-eigenaars met minstens de helft van de aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd.

De vergadering is geldig samengesteld en kan beslissen over de punten van de dagorde. De ondertekende aanwezigheidslijst wordt bijgehouden op het kantoor van de syndicus.

De volgende statutaire algemene vergadering wordt voorzien op 21/02/2024.

2 Aanstelling voorzitter van de Algemene Vergadering

De vergadering stelt [REDACTED] aan als voorzitter van de vergadering.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

2,10 Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering

De vergadering stelt de syndicus aan als secretaris van de vergadering.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Lezing activiteitenverslag**4 Financieel verslag****4,10 Bespreking van uitgaven versus begroting en balans van het werkingskapitaal van boekjaar 2021-2022**

De courante uitgaven van bj 2022 bedroegen 18.984,13€, hetgeen mooi binnen begroting is. Dit is enerzijds te danken aan het feit dat er geen uitzonderlijke kosten waren en anderzijds dat quasi alle kosten binnen begroting vielen.

4,20 Verslag van de rekencommissaris

De rekeningen van boekjaar 2022 werden steekproefsgewijze nagezien en juist bevonden door [REDACTED], waarvoor dank.

[REDACTED] krijgt hierover het woord. Er dient nog te worden overgegaan tot het opnemen van de watermeters. De syndicus neemt dit op 23/02/2023 op en zal de afrekeningen bezorgen samen met het verslag.

4,30 Bespreking en goedkeuring van boekhouding en balans van boekjaar 2021-2022 en begroting en provisies van boekjaar 2022-2023

De begroting van de courante kosten ligt in het verlengde van de begroting van vorig werkingsjaar rekening houdend met een indexatie van de prijzen en komt uit op 22.650,00€. Waar nodig werd de begroting van een aantal kosten aangepast, rekening houdend met de effectieve kosten van het vorige boekjaar.

De huidige provisieregeling volstaat nog steeds om de courante kosten te dekken.

Gelieve voor de betaling van de maandelijkse provisie uw bestendige opdracht aan te houden.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,40 Bespreking en beslissing tot aanvulling van het reservekapitaal

De huidige stand van het reservefonds bedraagt 42.607,89€.

Het voorstel is dan ook om dit jaar het reservefonds verder aan te vullen met 2.000,00€ gezien het belang van een adequaat reservefonds.

Het voorstel om een opvraging te doen van 2.000,00€ wordt goedgekeurd. Deze wordt opvraagd volgens verdeelsleutel basisakte.

Samen met het verslag van de vergadering zal een overschrijvingsformulier worden mee verstuurd.

De opvraging is betaalbaar tegen 15/05/2023.

De opvraging wordt unaniem afgekeurd.

Stemden 'voor' met 0 / 132.664 stemmen;

Stemden 'tegen' met 132.664 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4,50 Evaluatie van de leverancierscontracten

Elektriciteit:	Engie
Poetsonderhoud:	Cleaning Van Renterghem
Water gemene delen:	De Watergroep
Keuring lift:	B.T.V.
Onderhoud lift:	Matrix Liften
Noodtelefonie lift:	Proximus
Zichtrekening:	Beobank
Spaarrekening:	Belfius
Brandverzekering:	KBC Verzekeringen

5 Kwijting

5,10 Kwijting aan de syndicus voor algemeen beheer en boekhouding met globale en individuele afrekening.

De vergadering keurt het algemeen beheer en de boekhouding met de globale en individuele afrekening, balans & begroting goed en verleent kwijting aan de syndicus, in akkoord van alle tegenwoordige eigenaars.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,20 Kwijting aan de rekencommissaris

De algemene vergadering verleent kwijting aan de rekencommissaris.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

5,30 Kwijting aan de Raad van Mede-eigendom

De vergadering verleent kwijting aan de RVME.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Aanstelling rekencommissaris voor volgend boekjaar

De vergadering beslist om [REDACTED] te bevestigen in zijn functie als rekencommissaris.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Hersamenstelling Raad van Mede-eigendom

De vergadering stemt unaniem voor voor de hersamenstelling van de RVME.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,10 Aanstelling van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-Eigendom

Aanstelling van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-Eigendom

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,20 Aanstelling van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-Eigendom

Aanstelling van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-Eigendom

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,30 Aanstelling van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-Eigendom

Aanstelling van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-Eigendom

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,40 Aanstelling van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-Eigendom

Aanstelling van [REDACTED] als lid van de Raad van Mede-Eigendom

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7,50 Aanstelling van Dhr./Mevr..... als lid van de Raad van Mede-Eigendom

8 Bespreking gebouw

8,10 Bespreking en beslissing vernieuwing terrassen

Een aantal terrassen dienen te worden gerenoveerd.
Hiervoor worden 3 offerte's gevraagd aan gespecialiseerde bouwfirma's.
Deze offerte's worden ten vroegste over drie maanden opgevraagd.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8,20 Bespreking stand van zaken faillissement firma De Bock en vervolg afwerking zijgevel

De firma De Bock werd failliet verklaard, terwijl het laatste profiel diende geplaatst en de werf opgeruimd.
De syndicus heeft meerdere malen om vrijgave van de werf gevraagd, aan de aangestelde curator, maar zonder gevolg.
Het voorstel is thans om een offerte te vragen voor de verdere afwerking (plaatsen van een profiel), waarna we deze werken kunnen laten uitvoeren en dit om eventuele schade te voorkomen.
Na de afwikkeling van de faling kunnen we, indien er voldoende actief is, verrekenen met de gemaakte kosten.

8,30 Bespreking en beslissing tuinonderhoud

Doordat het huidige tuinonderhoud te wensen overlaat, werd er besloten om met een andere firma in zee te gaan.
Er werden drie offerte's opgevraagd, doch slechts een firma heeft een effectieve offerte opgemaakt, nm. de fma Blommaert.
De syndicus zorgt voor nog drie bijkomende offerte's.

De beslissing wordt aldus uitgesteld.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

8,40 Bespreking en beslissing paswoord

Het paswoord van de poort dient dringend te worden gewijzigd, omdat nu iedereen zo maar binnen kan.

Dit agendapunt blijkt niet van toepassing.

Stemden 'voor' met 0 / 0 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 0 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 0;

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

10 Beslissing aanpassen van contracten bij betere voorwaarden voor VME

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.

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

- lift: leverancier A
- Elektriciteit: leverancier B
- ...

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) <invoegen namen indien van toepassing> 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.

Stemresultaat: er wordt unaniem mandaat verleend aan de syndicus, de RVME fungeert als beslissingsorgaan.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Beslissing Dobby

Beslissing tot het invoeren van de nieuwe software met mobiele applicatie "Dobby".

Dobby is een digitale assistent waarmee je een mede-eigendom kan beheren. Je kan het Dobby-platform gebruiken via een mobiele app en via het internet. Deze is toegankelijk zowel voor de mede-eigenaars als voor Syndicus.

Deze digitale assistent maakt het mogelijk om vergaderingen te digitaliseren:

Authenticatie en registratie van de deelnemers via itsme®

Overzicht van de agenda direct via de app en het web

Stemmen worden automatisch geregistreerd in plaats van papier uit te delen

Inzicht op resultaten per stempunt

Digitaal ondertekenen van notulen in plaats van aanschuiven voor het ondertekenen

De notulen zijn direct beschikbaar

Daarnaast is het via deze software ook mogelijk om digitaal aan te sluiten bij de vergadering, zonder ter plaatste te moeten komen ("Hybride vergaderen"). Bovendien zorgt deze software ervoor dat er vlot meldingen kunnen worden gemaakt aan de syndicus, communicatie transparant is, documenten kunnen worden geraadpleegd en gegevens beschermd blijven conform GDPR wetgeving.

Belangrijk hierbij, de GDPR-regelgeving dient niet lichtzinnig te worden bekeken. Dit blijkt vooral uit de sancties die de wetgever heeft voorzien: naast administratieve sancties, zijn zelfs strafrechtelijke sancties voorzien.

Het door IMMO VDW op dit moment gebruikte software pakket wordt daarom niet meer ondersteund vanaf 01/01/2023 waardoor we genooddaakt zijn naar een nieuwe generatie over te stappen. Ook andere onderzochte pakketten in de markt geven onvoldoende antwoord op de nieuwe uitdagingen zodat een overstap onvermijdelijk is en wij als kantoor besloten hebben deze overstap per direct te doen. Dit laat ons toe om op een gecoördineerde manier binnen het wettelijk kader te blijven werken.

Kosten voor het gebruik van de Dobby-applicatie bedragen 246,00€ op jaarbasis voor de VME in totaliteit. De syndicus geeft eveneens toelichting omtrent de praktische gevolgen van de inhoud van art. 3.89 §5. 13° met betrekking tot de ontwikkelaar van de betreffende software.

De syndicus vraagt de algemene vergadering om te stemmen over de invoering van de Dobby-applicatie, volgens de hierboven aangehaalde voorwaarden en aldus de nodige stappen te zetten voor de beveiliging van de privacygegevens.

Bij niet goedkeuring:

Aangezien de algemene vergadering op het voorstel voor de beveiliging van de privacygevoelige data, niet wenst in te gaan, wijst de syndicus nogmaals op de mogelijke risico's en boetes die dit met zich meebrengt.

De syndicus brengt de algemene vergadering op de hoogte van het feit dat het mandaat om deze redenen niet zal worden verdergezet.

Stemden 'voor' met 132.664 / 132.664 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 132.664 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 132.664;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Meldingen

1. Vanuit de VME bestaat de verzuchting dat, wanneer eigenaars recht hebben op terugbetaling, deze niet altijd tijdig wordt uitgevoerd.

2. Voor de isolatie geplaatst door De Bock: naast het zijprofiel, dient er bovenaan nog een paneel aangebracht. Op het dak zijn losse profielen achtergelaten, wat een gevaarlijke situatie is.

De syndicus vraagt nogmaals vrijgave van de werf, samen met het nodige voorbehoud.

3. Omdat er blijkbaar nog problemen bestaan qua communicatievoorkeuren, zal de syndicus infotiche verzenden naar alle eigenaars.

4. Er dient door de eigenaars nogmaals, bij hun huurders, worden aangedrongen dat zij tijdig onderhoud laten uitvoeren aan hun gasketels.

5. De syndicus maakt werk van renovatiepremie voor de werken aan de gevel en gaat na in hoeverre de gemeente Beveren hiervoor tussen komt.

6. De aannemer, aan de overkant van de straat, die het muurtje aan nr. 222 heeft aangereden, biedt aan om dit in eigen regie terug op te bouwen.

7. Er zou een bordje moeten komen aan de nieuwe zijgevel, dat ergeen fietsen of dergelijke mogen worden tegen gezet, nog worden gevoetbald.

13 Voorlezing en ondertekening beslissingsnotulen

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 20u40.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Immo Van De Woestijne - VDW Vastgoednetwerk BV.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:



Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger: