



**ALGEMENE VERGADERING
3747 - KLAPPERBEEK te 9120 Beveren-Waas**

ondernemingsnummer 0819.881.810

**d.d. 7 MAART 2024 OM 16:00 in CC TER VESTEN, Gravenplein 2 te 9120
Beveren-Waas**

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

- 12 van de 21 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 0 van de 0 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 ALGEMENE VERGADERING van de VME 3747 - KLAPPERBEEK.

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

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

De Algemene Vergadering duidt

- [REDACTED] aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- De syndicus aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer : [REDACTED]

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

1,10 Goedkeuring & bespreking afrekening boekjaar 2022-2023 en begroting/balans boekjaar 2023-2024 (meerderheid: 50% + 1)

De individuele voorlopige afrekening van boekjaar 01/01/2023-31/12/2023 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De effectieve courante uitgaven bedroegen € 29.114,36. De commissaris van de rekeningen, [REDACTED], licht de

rekeningen toe. De rekeningen dienen meer duidelijk opgemaakt te worden. [REDACTED] meldt dat zijn afrekening fout is. De afrekening van [REDACTED] vertoont een afwijkend waterverbruik door een 'lopend toilet', wat de kostenlijst (en de begroting) beïnvloed.

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 30 dagen na de av op de rekening van VME Klapperbeek op BE67 1096 6654 0387.

De begroting voor het boekjaar 2024 bedraagt € 28.000 en is gebaseerd op de effectieve kosten van het vorige boekjaar, waar nodig rekening houdend met indexatie van prijzen en een stijging van bepaalde kosten.

De commissaris van de rekeningen adviseert de vergadering om de rekeningen niet goed te keuren alvorens meer duidelijkheid wordt verschaft over de verschillende posten en opbouw van de individuele rekeningen

De vergadering beslist om een mandaat te verlenen aan de commissaris van de rekeningen om in naam van de Vergadering de rekeningen goed te keuren, nadat vermelde punten zijn opgehelderd.

De vergadering stelt voor om de rekeningen niet goed te keuren.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

[REDACTED] met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

1,20 Bespreking en goedkeuring werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode. (meerderheid: 50% + 1)

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

Periodieke werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting stelt de syndicus voor om het nieuwe periodieke werkkapitaal te bepalen als volgt € 0,012 / per maand te betalen vanaf 01/04/2024.

$(28.000/200.000/12) \times$ eigen aandeel.

De vergadering beslist om de maandelijkse voorschotten te behouden a rato € 100 per maand, te storten tussen de 1ste en de 10de van de maand. Er wordt op aangedrongen dat iedereen dit correct uitvoert bij middel van een bestendige opdracht. Slechts enkel wanneer iedereen correct zijn betalingen uitvoert en de afrekening betaald, kunnen leveranciers en de eigenaars die een tegoed hebben, tijdig betaald/terugbetaald worden. **Ter ondersteuning van de zichtrekening wordt een bedrag van € 7.000 overgeboekt van het reservekapitaal naar het éénmalig werkingskapitaal.**

De boekhouding 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 Klapperbeek dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE67 1096 6654 0387.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

1,30 Toelichting & kwijting aan de commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de commissaris, [REDACTED] voor zijn werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

1,40 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar (meerderheid: 50% + 1)

Art. 3.91 Burgerlijk Wetboek : De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, en die de rekeningen van de VME controleren, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van interne orde worden bepaald.

De syndicus wijst de algemene vergadering erop dat het voormelde artikel met zich meebrengt dat het aanstellen van een rekeningcommissaris vanuit de VME een wettelijke verplichting inhoudt.

Indien er binnen de VME geen interne kandidaat (mede-eigenaar) wordt gevonden, dan moet er een externe (niet mede-eigenaar) rekeningcommissaris worden aangeduid. Verzaakt de VME hieraan (de AV wenst aldus geen commissaris aan te duiden), dan zal noch de VME noch een derde (waaronder de individuele eigenaars) de syndicus hiervoor in zijn aansprakelijkheid kunnen aanspreken.

Indien een college van commissarissen wordt aangesteld zal dit college één persoon aanduiden die de communicatie met de syndicus zal voeren.

De volgende partij wordt voorgedragen als commissaris: Dhr Waem

Los van het takenpakket van de commissaris van de rekeningen zoals hierboven beschreven wenst de AV een bijkomende opdracht aan toe te kennen n.l.: te fungeren als "GDPR verantwoordelijke" in naam en voor rekening van de VME teneinde taken uit te voeren en verantwoordelijkheden op te nemen zoals vermeld in de verwerkingsovereenkomst; de boekhouding kan de commissaris steeds bijstand verlenen in geval van vragen / onduidelijkheden.

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

2 Kwijting aan de syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht kwijting 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.

De vergadering stelt voor om geen kwijting te verlenen aan de syndicus naar aanleiding van de calamiteiten rondom de afwerking van de gevel en het nog niet bekomen van de isolatiepremie (zie verder in dit verslag)

Stemden voor met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)

3 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.

3,10 Beslissing tot het 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.

De vergadering beslist om niet verder te sparen in het reservefonds. Zij beslist wel om een bedrag van € 7.000 over te boeken van het reservefonds naar een éénmalig werkingskapitaal.

Stemden voor met 0 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 106.381 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing afgekeurd (met 4/5 meerderheid)

3,20 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)

Art. 3.86, §3 Burgerlijk Wetboek : Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat uit de door de Algemene Vergadering bepaalde periodieke bijdragen van de mede-eigenaars. De syndicus kan alle gerechtelijke en buitengerechtelijke maatregelen nemen voor de invordering van de lasten; Wanneer de eigendom van een kavel bezwaard is met een vruchtgebruik, zijn de titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van die lasten. De syndicus deelt bij de oproep tot kapitaalbreng aan alle betrokken partijen mee welk deel bestemd zal zijn voor het reservekapitaal.

Huidige situatie van het reservekapitaal in de VME:

Momenteel wordt er wel gespaard in de VME.

Het reservekapitaal bedraagt op 31/12/2023 : € 42.607,29

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:

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 € 28.000 = € 1.400 op jaarbasis

De vergadering beslist om niet verder te sparen in het reservefonds. Zij beslist wel om een bedrag van € 7.000 over te boeken vanuit de reserve naar het éénmalig werkingskapitaal.

Stemden voor met 0 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 106.381 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

Art. 3.89, §1 Burgerlijk Wetboek: Het mandaat van de syndicus kan niet langer zijn dan drie jaar, maar kan worden hernieuwd door een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering.

Onder voorbehoud van een uitdrukkelijke beslissing van de algemene vergadering, kan hij geen verbintenissen aangaan voor een termijn die de duur van zijn mandaat te boven gaat.

De syndicus vraagt of de vergadering akkoord is om het contract over te zetten naar Housing Beheer met ingang vanaf 15/02/2024 tem 31/05/2025

Ereloon: 402,23 per maand

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 (Gerantis). De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van de syndicus

De algemene vergadering beslist om Housing (Gerantis) 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 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

5 Décharge van de raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Volgende mede-eigenaars maken deel uit van de Raad van Mede-eigendom

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

5,10 Raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

Art. 3.90 Burgerlijk Wetboek :

§ 1 In elk gebouw of groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

§ 2. In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

§ 3. De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

§ 4 Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris inzake de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

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,.....)

5,20 Oprichting raad van mede-eigendom (< 20 app) (meerderheid: 50% + 1)

Art. 3.90 Burgerlijk Wetboek :In elk gebouw of groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91.

In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert.

In de gebouwen of groepen van gebouwen met minder dan twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, kan de algemene vergadering beslissen tot oprichting van een raad Van mede-eigendom die op dezelfde wijze is samengesteld en met dezelfde opdrachten belast is als omschreven in paragraaf 1.

Tijdens de algemene vergadering bezorgt de raad Van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak.

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

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

5,30 Beslissing kandidatuur ME 1 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Artt. 3.90, §3 Burgerlijk Wetboek : De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: ██████████

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

5,40 Beslissing kandidatuur ME 2 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: ██████████

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

5,50 Beslissing kandidatuur ME 3 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: ██████████

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: ██████████

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

6 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: unaniem à 66%)

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

- Verzekeringen: Blokpolis bij AXA
- Verzekeringen BA : AG
- Water algemene delen: Watergroep
- Elektriciteit algemene delen: Engie

- Onderhoud lift: De Lift
- Keuring lift: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: RVM Cleaning
- Onderhoud tuin: ██████████

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 : RVM

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

7 Bespreking stand van zaken faling De Bock en geraleteerde punten (geen stemming vereist)

De syndicus verwijst naar het verslag van de vorige vergadering met betrekking tot de afwerking van de gevel en het faillissement van aannemer De Bock Industrie. Inmiddels mochten we via de media vernemen dat er een boedelverkoop van de materialen is geweest. De syndicus heeft de curator (Dauwe Advocaten) enkele malen aangeschreven. Per 16/02/2024 laat de curator weten dat er door de verkoop activa zijn gerecupereerd en verdeeld onder de schuldeisers in rang.

Verder heeft de syndicus al enkele keren de curator aangeschreven met betrekking tot het opmaken van een isolatieattest voor de door De Bock gepresterde gevelwerken. Dit isolatieattest ontbreekt momenteel nog in het dossier. Gezien bij een faillissement de curator de lopende zaken van de onderneming overneemt, zou hij dit attest dienen op te maken. Hierin meldt de curator dat hij geen enkele activiteit heeft verder gezet en hij dus geen enkel attest kan opmaken en afleveren.

De syndicus heeft bij de overheid een dossier ingediend voor het bekomen van een isolatiepremie mbt de gevelwerken. Dit dossier werd gestaafd met de facturen en offerte. Het isolatieattest ontbreekt nog.

De overheid heeft inmiddels geantwoord dat het dossier werd ontvangen en zal worden bekeken of het de nodige documenten bevat. De overheid meldt wel dat door de grote drukte in de afhandeling van dossiers enig geduld moet worden geoefend. Indien voor 20/08/2024 geen antwoord wordt bekomen er middels aangetekend schrijven beroep kan worden aangetekend omwille van het uitblijven van antwoord.

██████████ stuurde per 28/11/2023 een bericht naar de syndicus waarin wordt gemeld dat de vorige beheerder, ██████████, de volledige factuur van De Bock (net voor de faling) heeft betaald echter de werken nog niet voltooid waren. Er zou met ██████████ zijn afgesproken dat de te maken kosten die nog betaald moeten worden, gedragen zouden worden door Gerantis. Gerantis zou op haar beurt deze kosten terugvorderen van de curator. De werken zijn inmiddels deels uitgevoerd door aannemer De Corte. Er ontbreekt nog één afwerklat.
(noot : Gerantis kan niet vorderen van de curator gezien zij geen schuldeiser is).

Gerantis heeft inmiddels aannemer De Corte aangeschreven voor de verdere afwerking. Deze meldde dat er hem een beperkte opdracht werd gegeven en volgens instructie van de vorige beheerder ██████████ zou voltooid zijn. Er dienen nog afwerkingslatten bevestigd te worden en dit is ook zo aan De Corte doorgegeven. Dialoog met deze leverancier dringt zich op. Inzake de ganse problematiek rondom de faling, niet afwerken van de gevel maar 'wel betaald', de kosten voor afwerking door De Corte én het momenteel niet bekomen van de gevelpremie lastens de overheid, bekijkt Gerantis (Immo van de Woestijne) om deze problematiek eventueel bij de verzekeraar 'Ba-aansprakelijkheid' voor te leggen.

8 Asbestattest - Bespreking en beslissing opmaak asbestinventaris (meerderheid: 50% + 1)

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.

Mogelijks is het nu al aangewezen om een asbestinventaris te laten opstellen zodat tijdens de volgende vergaderingen eventueel kan besloten worden om asbest te laten verwijderen.

De syndicus zal hiervoor een firma contacteren.

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

9 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. 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 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 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 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 waarborgfonds) 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')

10 Bespreking en beslissing tot het toewijzen van de kosten voor het herstellen van beschadigingen aan de gemeenschappelijke delen, dit lastens de betrokken eigenaar/verhuurder. (meerderheid: 50% + 1)

Er wordt gemeld dat er ernstige beschadigingen zijn aangebracht in de gang van inkom Klapperbeek 222, dit door de geregelde verhuisactiviteiten van een Roma gezin. Met dit gezin zouden al eerder problemen zijn geweest.

Dit gezin zou per 05/12/2023 de woning hebben verlaten.

Vooraleerst te melden dat de verhuurder verantwoordelijk is voor de daden van zijn huurder. Eventuele kosten voor het herstellen van de beschadigde delen zullen dan ook ten laste worden gelegd van de verhuurder die deze kosten dient te betalen. De verhuurder kan op zijn beurt deze kosten terugverhalen op de huurder, desnoods van rechtswege.

Deze huurders zouden nog in het bezit zijn van de sleutels van de gemene delen. Zo ja, wordt geadviseerd om een ander slot te steken en iedereen te voorzien van andere sleutels, dit op kosten van de verhuurder

De vergadering beslist om de te maken kosten voor de herstelling van de gemene delen, dewelke zijn beschadigd door de huurders van [REDACTED] privaatief toe te wijzen aan de verhuurder. Tevens zal deze verhuurder ook dienen in te staan voor de kosten, verbonden aan het vervangen van het slot en het bijmaken van nieuwe sleutels.

De vergadering stelt dat voor inkom 222 een nieuw veiligheidsslot (met kaart) dient te worden gestoken, inclusief 2 veiligheidssleutels per appartement. Deze kosten zullen terugverhaald worden op eigenaar [REDACTED]

Stemden voor met 106.381 / 106.381 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 106.381 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 106.381:

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

11 Varia - vragen van eigenaars - huurders (geen stemming vereist)

- ter informatie

Melding eigenaar [REDACTED] ivm schimmelvorming op muren : condensatie en koude brug.

Buurgebouw rechts heeft stuk van de haag afgebroken voor doorgang naar zijn werf. Deze partij werd inmiddels aangeschreven en bevestigde aan verbouwingwerken bezig te zijn (mail 04/03/2024). Zij wensen een nieuwe afsluiting te plaatsen (op hun kosten) type Betafence. Tevens vragen zij de VME of ze willen bevestigen dat de nieuw gegoten betonplaat op hun eigendom ligt en kan worden overeengekomen dat dit dan de scheidingslijn wordt voor de afsluiting. De vergadering beoordacht de syndicus te antwoorden dat dit zal nagemeten worden en momenteel geen akkoord kan worden gegeven.

Herstellen terrassen (betonrot) : hiervoor worden offertes opgevraagd.

Er wordt bij verzekeraars rechtsbijstand (Das, Euromex) gevraagd naar een offerte.

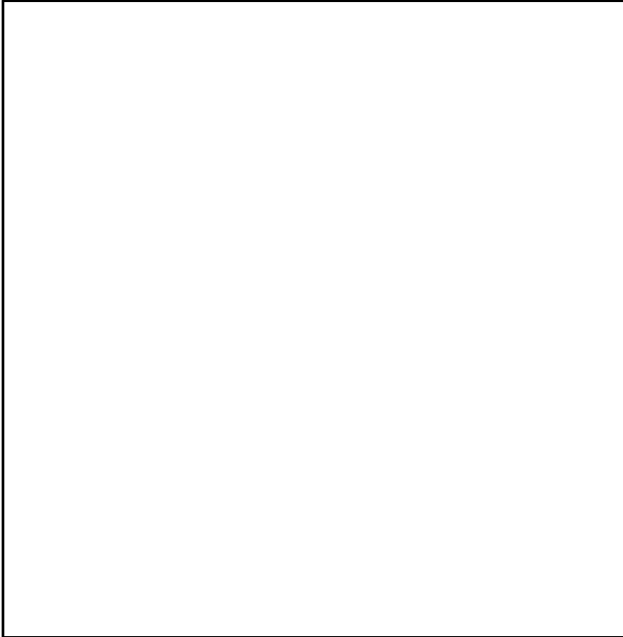
EPC attesten : aanwezig

Gebouw audit : aanwezig
aangifte premie muurisolatie : aanwezig

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 18h00.

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:

