

ALGEMENE VERGADERING
3576 - Drie Eikenstraat 138-144 - Res. Ter Linden te 2650
Edegem

ondernemingsnummer 0847.742.386

d.d. 21 SEPTEMBER 2022 OM 19:00 in ELZENHOF (PAROCHIECENTRUM) +,
KERKPLEIN 3 te 2650 Edegem

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

- 17 van de 28 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 173 van de 264 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 3576 - Drie Eikenstraat 138-144 - Res. Ter Linden.

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

1 Aanstelling van de voorzitter van de vergadering, welke een mede-eigenaar dient te zijn (art. 3.87 §5) (meerderheid: 50% + 1)

De aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars keuren de aanstelling van de mevrouw Creve als voorzitter van deze vergadering goed.

Stemden voor met 162 / 162 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 162 stemmen.

Hebben zich onthouden met 11 / 173:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

2 Aanstelling van de secretaris van de algemene vergadering (3.87 §10) (meerderheid: 50% + 1)

De aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars en de aanstelling van syndicus, zijnde de op de de vergadering aanwezige vertegenwoordiger van Housing Beheer bv, als secretaris van deze vergadering, welke de notulen zal opstellen van deze vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

3 Verslaggeving van de raad van mede-eigendom (art. 3.90 §4) (geen stemming vereist)

De Raad van mede-eigendom geeft ter vergadering verslag.

4 Vergelijkende tabel van de kosten (geen stemming vereist)

Zie bijlage aan dit verslag.

5 Voorlegging van het evaluatierapport in verband met de overeenkomst voor geregeld verrichte leveringen en diensten (art 3.89 §5 12°) (geen stemming vereist)

Hier wordt verwezen naar de gedetailleerde kosten lijst die elke mede-eigenaar ontving voorafgaand deze algemene vergadering

Meer bepaald kunnen volgende leveranciers en contracten beschouwd worden als regelmatige leveranciers :

Engie : electriciteit

Bronwyn en lanvin cleaning : poetsen gemene delen

Waterlink : levering water

Kadsura garden : tuinonderhoud

AXA : verzekeringspolis

6 Dringende en noodzakelijke kosten en werken zonder een beslissing van de algemene vergadering (geen stemming vereist)

Hiervoor wordt verwezen naar de gedetailleerde kostenlijst welke aan elke mede-eigenaar bezorgd werd .

Zonder limitatief te zijn kunnen volgende kosten beschouwd worden als dringen en noodzakelijk :

Er gebeurde een kleine herstelling aan het dak door ATAB.

7 Opvolging van kosten en werken waartoe werd beslist op een algemene vergadering (geen stemming vereist)

Het betreft hier de kosten waarvoor een beslissing genomen werd tijdens een vorige algemene vergadering en waarvan de kosten nu opgenomen werden in de afrekening.

Het betreft volgende kosten :

De verzakking aan de garage werd hersteld.

8 Kennisgeving van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars werden ingesteld (art.3.92 §1) (geen stemming vereist)

Lopende rechtsvorderingen welke door de vereniging van mede-eigenaars werden ingesteld in het kader van de invordering van achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke kosten (en provisies) :

Er zijn geen lopende rechtsvorderingen tegen of door de vereniging van mede-eigenaars ingesteld.

9 Situatie van het reservefonds op. 31 december 2021 (geen stemming vereist)

Het reservefonds bedroeg op datum van 31/12/2021: 1699.92 €

Het reservefonds bevindt zich op een aparte rekening en kan enkel aangewend worden mits een rechtsgeldige beslissing genomen tijdens een algemene vergadering.

10 Rapport van de rekeningcommissaris (geen stemming vereist)

In uitvoering van mandaat als van de rekeningen, aangesteld bij de laatste algemene vergadering heeft mevrouw Creve de rekeningen nagekeken van het afgelopen jaar welke heden voorliggen. Gezien er geen fouten of onnauwkeurigheden konden worden vastgesteld kan de goedkeuring van de rekening worden aangeraden

11 Goedkeuring van de rekeningen en de balans op datum van 31 december 2021 (meerderheid: 50% + 1)

De algemene vergadering keurt de voorliggende en besproken afrekeningen van het boekjaar en de balans over dit boekjaar

goed.

Stemden voor met 151 / 162 stemmen.

Stemden tegen met 11 / 162 stemmen.

Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,)

Hebben zich onthouden met 11 / 173:

Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd met 93% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

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

Er wordt kwijting verleend aan de syndicus

Stemden voor met 162 / 162 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 162 stemmen.

Hebben zich onthouden met 11 / 173:

Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

13 Kwijting aan de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Er wordt kwijting verleend aan de raad van mede-eigendom.

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

14 Kwijting aan de commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

Er wordt kwijting verleend aan de commissaris van de rekeningen.

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

15 Mevrouw Creve als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Mevrouw Creve wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

16 Mevrouw De Rosario als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Mevrouw De Rosario wordt aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

17 Kandidaat lid raad van mede-eigendom ingang 138 (meerderheid: 50% + 1)

nvt

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 173 / 173:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Degrande (G9 - kwot . 1, B5 - kwot . 10,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Claes - Hendricx (G10 - kwot . 1, C3 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,), Gillis Katrin (C1 - kwot . 10, G13 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

18 Kandidaat lid raad van mede-eigendom ingang 140 (meerderheid: 50% + 1)

nvt

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 173 / 173:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Degrande (G9 - kwot . 1, B5 - kwot . 10,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Claes - Hendricx (G10 - kwot . 1, C3 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,), Gillis Katrin (C1 - kwot . 10, G13 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

19 Hernieuwing mandaat syndicus Housing Beheer bv (meerderheid: 50% + 1)

Het mandaat van Housing Beheer bv wordt bevestigd.

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 162 / 162 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 162 stemmen.

Hebben zich onthouden met 11 / 173:

Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

20 Mandaat ondertekening contract aan de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De voorzitter van deze algemene vergadering krijgt de volmacht om het wettelijk verplichte contract en de hierbij horende tarievenlijst voor extra werken, tussen de gedwongen mede-eigendom en het syndicuskantoor Housing Beheer bv te ondertekenen.

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**21 Aanstelling van een commissaris van de rekeningen, die een mede-eigenaar is (art 3.91) (meerderheid: 50% + 1)**

Mevrouw Creve wordt aangesteld als commissaris van de rekeningen.

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**22 Aanwijzing van een professioneel commissaris van de rekeningen (art. 3.91), welke een rapport zal opstellen welk deel zal uitmaken van de uitnodiging van de volgende algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)**

nvt

Stemden voor met 0 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 173 / 173 stemmen.

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Degrande (G9 - kwot . 1, B5 - kwot . 10,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Claes - Hendricx (G10 - kwot . 1, C3 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,), Gillis Katrin (C1 - kwot . 10, G13 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)**23 Optrede in rechte (meerderheid: 50% + 1)**

De algemene vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam, doch voor rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars, op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de Vereniging van Mede-eigenaars aanbelangen, zowel voor alle rechtscolleges van het Rijk als voor scheidsrechters. Hij wordt gemachtigd alle rechtsmiddelen in te stellen en alle bewarende en alle voorlopige maatregelen te treffen.

De in gebreke gebleven mede-eigenaar zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlrentrest van 0.75% per maand verschuldigd zijn over het door hem verschuldigde bedrag voor de periode die loopt vanaf 1 maand na opvraging tot het einde van de maand waarin de betaling daadwerkelijk door de Vereniging van Mede-eigenaars werd ontvangen.

Bovendien is de in gebreke gebleven eigenaar van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd gelijk aan 10 % van de hoofdsom, intresten en kosten indien hij nagelaten heeft te betalen binnen de maand na de opvraging van de provisie of afrekening.

De algemene vergadering beslist tot het aan- en doorrekenen van alle kosten ter recuperatie van achterstallen (deurwaarders-, advocaats- en gerechtskosten alsook de administratiekosten syndicus) aan achterstallige mede-eigenaars.

Voor het opvolgen van een juridisch dossier wordt door de syndicus standaard een forfaitair bedrag aangerekend, eventueel verhoogd met een vergoeding per uur. De hieraan verbonden tarieven zijn terug te vinden op de tarievenlijst.

Stemden voor met 162 / 162 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 162 stemmen.

Hebben zich onthouden met 11 / 173:

Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

24 Budget ten behoeve van herwaarderingswerken waarvoor geen afzonderlijke beslissing door de algemene vergadering noodzakelijk is (meerderheid: 2/3)

van een budget ten behoeve van herwaarderingswerken voor een bedrag van 5000 €, ter beschikking van de syndicus in samenspraak met de raad van mede-eigendom om niet dringende werken uit te voeren welke de gemeenschap van eigenaars ten goede komen zonder dat hiervoor een afzonderlijke beslissing van een algemene vergadering noodzakelijk is.

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

25 Goedkeuring plaatsen zonnepanelen op het dak voor privaat gebruik (meerderheid: 4/5)

Plaatsen van zonnepanelen door de VME

Het plaatsen van zonnepanelen op een appartementsgebouw is mogelijk. Juridisch zijn er wel enkele moeilijkheden die niet over het hoofd mogen gezien worden. Omdat het dak een gemeenschappelijk deel van het gebouw is, moet iedere beslissing hieromtrent dus genomen worden door de Algemene Vergadering (AV) van de VME.

Eerst en vooral, stroom die door de VME wordt geproduceerd, blijft van de VME. Doordat de stroom opgewekt wordt door de zonnepanelen van de VME, wordt de wisselstroom aangesloten op de tellers van de VME en kan en mag deze elektriciteit alleen gebruikt worden voor de gemeenschappelijke delen zoals de liften, verlichting in de hal en de gemeenschappelijk poorten. Meestal is de energiebehoefte voor deze zaken groot genoeg om de geproduceerde energie van de zonnepanelen op te kunnen gebruiken.

Wanneer de VME elektriciteit zou produceren en verdelen aan de mede-eigenaars en hun privatieveen, wordt de VME als energieleverancier gezien. Een energieleverancier heeft een leveringsvergunning nodig die door het VREG wordt toegekend en waarvoor aan strenge eisen moet worden voldaan. Dit is dus geen mogelijkheid voor de VME.

Daarnaast liggen ook volgende eisen aan de juridische problematiek:

- de vrije leverancierskeuze

- het principiële verbod van onderlinge verbinding van installaties met eigen toegangspunt tot het net

- de eis dat elke woongelegenheden een individueel toegangspunt tot het distributienet heeft

Wanneer de VME zonnepanelen wenst te plaatsen, zal deze beslissing door de Algemene Vergadering moeten genomen worden. Het punt moet opgenomen worden in de agenda van de Algemene Vergadering. Het is de taak van de syndicus om vooraf een aantal offertes op te vragen die kunnen worden toegelicht tijdens de bespreking van dit agendapunt. De mede-eigenaars zullen met een 2/3de meerderheid akkoord moeten gaan met het voorstel om zonnepanelen te plaatsen omdat het hier uitsluitend werken aan de gemeenschappelijke delen betreft.

Opgelet! Indien er zonnepanelen op het dak geplaatst worden, zal dit wel moeten doorgegeven worden aan de blokpolisverzekeraar.

Plaatsen door een mede-eigenaar

Indien de VME beslist om geen zonnepanelen te plaatsen, heeft de individuele mede-eigenaar de mogelijkheid om op eigen kosten zonnepanelen te plaatsen op het gemeenschappelijk dak. Dit kan natuurlijk niet zomaar omdat het dak een gemeenschappelijk deel is, hetgeen impliceert dat de Algemene Vergadering hiervoor toestemming zal moeten geven.

Exclusief genotsrecht

Een eerste mogelijkheid is om een exclusief genotsrecht op het dak toe te kennen aan de betrokken mede-eigenaar. De titularis van een exclusief gebruiks- en genotsrecht is geen eigenaar van dat deel van de gemene delen. Er mogen dus geen daden van beschikking gesteld worden door deze mede-eigenaar. Hij kan het dus niet verkopen of een vruchtgebruik op vestigen. Bijkomend mag er geen wijziging aan de bestemming worden aangebracht zonder opnieuw toestemming van de algemene vergadering.

De Algemene Vergadering zal over het exclusief genotsrecht moeten beslissen met een 4/5de meerderheid. Het gaat hier immers over een wijziging van de bestemming van het onroerend goed of een deel ervan.

De Algemene Vergadering heeft de mogelijkheid om het gebruik en genot opnieuw in te trekken met opnieuw een 4/5de meerderheid van de stemmen. Deze beslissing zal wel moeten gemotiveerd worden en er zal moeten aangetoond worden welk belang de VME heeft bij deze intrekking. Indien deze intrekking schade veroorzaakt, wat in dit specifiek geval van toepassing zal zijn, zal de VME hiervoor een schadevergoeding moeten betalen.

In de wetwijziging van 1 januari 2019 werd een aanpassing uitgevoerd in artikel 577-4, § 1, vierde lid, 1°, BW: "De mede-eigenaars hebben een proportioneel recht op gebruik van de gemene delen, tenzij anders in de statuten is bepaald. Een dergelijke statutaire afwijking wordt vermoed een erfdiensbaarheid te zijn, behoudens afwijkende clausule.". Hiermee wordt het exclusief genotsrecht bedoeld. Het plaatsen van zonnepanelen door de mede-eigenaar zal door de algemene vergadering worden toegekend en niet statutair worden bepaald.

Opstalrecht

Een andere optie is het opstalrecht. De strikte opvatting dat de grond wordt afgesplitst van de gebouwen werd zo uitgebreid en kan hierdoor toegepast worden op het plaatsen van zonnepanelen.

Door het opstalrecht toe te passen, wordt het eigendomsrecht van de zonnepanelen losgekoppeld van het gebouw. De eigenaar van het gebouw wordt dan de opstalgever en de eigenaar van de zonnepanelen de opstalnemer. Indien er een opstalrecht gevestigd wordt, worden de praktische modaliteiten (zoals bepalingen over het eigendomsrecht, eventueel verzekering en vergoedingen, facturatie en betalingstermijn van deze vergoeding) vastgelegd in een overeenkomst. Deze overeenkomst moet door de notaris verleden worden. Bij het vestigen van een opstalrecht moet een registratierecht van 2% betaald worden voor de registratie van de overeenkomst bij het plaatselijke registratiekantoor. In principe is dit voor de rekening van de opstalnemer. Bij het beëindigen van de overeenkomst is het eveneens de opstalnemer die het opstalrecht laat schrappen uit het register van het registratiekantoor.

Reinigen van Zonnepanelen

Om een zo hoog mogelijk rendement van zonnepanelen te verkrijgen, is het belangrijk om de nodige aandacht te besteden aan het reinigen ervan.

Het is vanzelfsprekend dat zonnepanelen vuil worden door vervuiling die zo de energieproductie van de zonnepanelen sterk verminderen.

Stemden voor met 44 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 129 / 173 stemmen.

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing afgekeurd met 74,6% van de stemmen (met 4/5 meerderheid)

26 Goedkeuring schouwtobering in ingang 142 ten behoeve van condensatieketels (meerderheid: 50% + 1)

Daar de schouwelementen gemeenschappelijk zijn dient hierover gestemd te worden. De plaatsing van de condensatieketel is echter volledig privaat. Maar indien een eigenaar een condensatie plaats of moet plaatsen dienen andere eigenaars die aangesloten zijn op die bepaalde schouw meestal ook te volgen.

De mede-eigenaars gaan akkoord met de plaatsing van de schouwtobering zoals ook al gebeurde in de andere inkom.

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

27 Budget 2022 en wijze van opvraging (meerderheid: 50% + 1)

Het budget voor 2022 wordt begroot op 33000 euro en zal per kwartaal opgevraagd worden op de volgende wijze :

Het grootste deel van deze opvragingen gebeurden reeds op het in 2019 goedgekeurde budget.

Echter door een inflatie van nu bijna 10% is het aangeraden om de reguliere opvragingen nu ook reeds te verhogen vanaf 10/10/2022 zodat eigenaars niet voor verrassingen komen te staan bij de afrekening van 2022.

Het voorstel is de opvragingen te behouden zoals tot nu gebeurde zonder wijzigingen.

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

28 Opvullen spouwmuren gebouw in het kader van de verhoging van de energie-efficiëntie. (meerderheid: 2/3)

Deze beslissing wordt na debat niet weerhouden.

Stemden voor met 11 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 162 / 173 stemmen.

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Degrande (G9 - kwot . 1, B5 - kwot . 10,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,), Gillis Katrin (C1 - kwot . 10, G13 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)
 Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing afgekeurd met 93,6% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)

29 Herstellen halmuren in ingang 140 (meerderheid: 50% + 1)

Na debat wordt dit agendapunt niet weerhouden.

Stemden voor met 31 / 52 stemmen.

Stemden tegen met 21 / 52 stemmen.

Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,)

Hebben zich onthouden met 121 / 173:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Claes - Hendricx (G10 - kwot . 1, C3 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,), Gillis Katrin (C1 - kwot . 10, G13 - kwot . 1,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Beslissing goedgekeurd met 60% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)

30 Vaststelling bedrag van mededinging op basis van een lastenboek (meerderheid: 2/3)

Na bespreking van dit artikel en duidelijk wijzend op het gegeven dat de syndicus zelf géén lastenboek / bestek opmaakt, stelt de AV een bedrag ter stemming van 50000 euro.

De algemene vergadering stel dit, na debat uit naar volgende algemene vergadering.

Stemden voor met 0 / 129 stemmen.

Stemden tegen met 129 / 129 stemmen.

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Claes - Hendricx (G10 - kwot . 1, C3 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,), Gillis Katrin (C1 - kwot . 10, G13 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Hebben zich onthouden met 44 / 173:

Degrande (G9 - kwot . 1, B5 - kwot . 10,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,)

Beslissing afgekeurd (met 2/3 meerderheid)

31 Privatieve kosten waarvoor de gemeenschap van eigenaars de opdracht heeft gegeven doch waarvan de kosten ten laste zijn van de privatieve eigenaar (geen stemming vereist)

Hoewel het de gemeenschap van eigenaars geen opdracht kan geven voor de uitvoering van privatieve werken, waarvoor de kosten individueel ten laste zijn van de privatieve eigenaar zijn er specifieke situatie welke privatieve kosten rechtvaardigen:

- opdrachten welke worden gecoördineerd vanuit de vereniging van mede-eigenaars zoals desgevallend het bestellen van naamplaatjes, interventie waarvoor de tussenkomst van de leverancier van de gemeenschap noodzakelijk is. (cv-installatie, parlofooninstallatie, ...)
- aanrekening van kosten waartoe werd beslist in de statuten (basisakte, reglement van mede-eigendom en het reglement van inwendige orde) van het gebouw.
- dringende en bewarende maatregelen (tussenkomst bij lekkage, ...)

De opname van dit punt in het verslag van de algemene vergadering heeft tot doel elke mede-eigenaar te duiden op zijn verantwoordelijkheid in deze ten opzichte van de vereniging van mede-eigenaars.

Het is dan ook duidelijk dat de syndicus geen opdrachten kan geven met een privaat karakter zonder daartoe een schriftelijke toestemming wordt gegeven door de eigenaar waarbij voornamelijk wordt verwezen naar de herstelling van

schade na een calamiteit.

32 Adreswijzigingen van mede-eigenaars (geen stemming vereist)

In het kader van de adreswijzigingen wordt verwezen naar (art.3.87 §3) waarbij de syndicus communiceert naar het laatst gekende adres, welk wordt geacht geldig te zijn. Het is dan ook van belang dat elke mede-eigenaar, bij eventuele adreswijziging, de syndicus hiervan onverwijld schriftelijk in kennis stelt.

33 Verdeling van het eigendomsrecht (geen stemming vereist)

In geval van verdeling van het eigendomsrecht op een privatieve kavel of ingeval de eigendom van een privatieve kavel is bezwaard met een recht van erfpacht, opstal, vruchtgebruik, gebruik of bewoning, wordt het recht om aan de beraadslaging van de algemene vergadering deel te nemen geschorst totdat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die hun lasthebber zal zijn. Wanneer één van de belanghebbenden of diens wettelijke of conventionele vertegenwoordiger niet kunnen deelnemen aan de aanwijzing van een lasthebber wijzen de andere belanghebbenden rechtsgeldig een lasthebber aan. Deze laatste wordt opgeroepen voor de algemene vergaderingen, oefent het recht van deelname aan de beraadslagingen ervan uit en ontvangt alle documenten die afkomstig zijn van de VME. De belanghebbenden delen de syndicus schriftelijk de identiteit van de lasthebber mee.

De lasthebber is de partij waarmee de syndicus de communicatie onderhoud betreffende het beheer en aan wie ook alle kosten ten laste worden gelegd vanuit de VME, dit betreft zowel de (eventuele) voorschotten alsook de afrekeningen. Elke andere onderlinge afspraken en of contracten zijn niet tegenstelbaar tegenover de syndicus en vormen aldus een onderdeel van een onderlinge regeling.

34 Reglement van inwendige orde (meerderheid: 50% + 1)

Het doel van het reglement van inwendige orde is het gemeenschapsleven harmonisch te maken en de eerbiediging van dit reglement wordt opgelegd aan alle eigenaars, vruchtgebruikers, huurders, gebruikers, bewoners, enz.

De bepalingen van dit reglement zijn op dezelfde wijze en onder dezelfde voorwaarden tegenwerpelijk aan en door hen aan wie ook de beslissingen van de algemene vergadering tegenwerpelijk zijn.

Alle eigenaars worden uitdrukkelijk verzocht een kopie van het reglement van inwendige orde te overhandigen aan de eventuele vruchtgebruikers, huurders, gebruikers, bewoners, enz

Stemden voor met 173 / 173 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 173 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 173:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

35 Toelichting Dobby toepassing (meerderheid: 50% + 1)

In het kader van een op middellange termijn ver doorgedreven digitalisering binnen de gehele sector van gebouwenbeheer zal de beheertoepassing DOBBY, onderdeel van de firma ZERKON, uitgerold worden ook binnen de door Gerantis beheerde gebouwen.

Deze digitale toepassing zal veel meer mogelijkheden bieden naar en voor het online beheer van uw gebouw.

Allerlei meldingen van problemen zullen via een smartphone gemeld kunnen worden.

Interventies of afgelopen werken zullen eveneens gemeld kunnen worden, maar ook uitwisseling van informatie die van belang is voor het gebouw zal eenvoudiger kunnen gebeuren.

Ook het digitaal deelnemen aan een fysieke of hybride vergadering zal tot de mogelijkheden behoren. Hiervoor zal door de syndicus een kleine kostprijs aangerekend worden aan de vme, die verrekend zal worden via de algemene kosten. We raden u alvast aan eens een kijkje te nemen op de website www.dobby.be.

Stemden voor met 98 / 130 stemmen.

Stemden tegen met 32 / 130 stemmen.

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,)

Hebben zich onthouden met 43 / 173:

Degrande (G9 - kwot . 1, B5 - kwot . 10,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd met 75% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

36 Toelichting aankoopcentrale Praesidio (meerderheid: 50% + 1)

Binnen de groep Gerantis, waartoe Housing Beheer bv behoort ook de aankoopcentrale PRAESIDIO actief die op regelmatige basis marktonderzoeken uitvoert en prijzen vergelijkt zodat beheerde vme's steeds verzekerd zijn dat ze de beste prijs/kwaliteitsverhouding ontvangen voor de aan hen geleverde diensten.

Het beslissingsrecht blijft echter het privilege van elke afzonderlijke vme. De algemene vergadering machtigt hierbij de syndicus om in samenspraak met de raad van mede-eigendom, tijdens het boekjaar te wijzigen van leverancier of betere contracten af te sluiten, indien er zich opportuniteiten voordoen die de vme ten goede komen.

Stemden voor met 64 / 75 stemmen.

Stemden tegen met 11 / 75 stemmen.

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,)

Hebben zich onthouden met 98 / 173:

De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Degrande (G9 - kwot . 1, B5 - kwot . 10,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1, D5 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd met 85% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

37 Vaste provisie/Waarborgfonds (geen stemming vereist)

De vereniging van mede-eigenaars beschikt over een vaste provisie voor een totaal bedrag van 6840,00 €.

De deelname in de vaste provisie gebeurt volgens gelijke delen waarbij de vaste provisie per appartement 285,00 € bedraagt .

Het werkkapitaal van de vereniging bestaat uit enerzijds uit de vaste provisie (forfaitair voorschot) welke zorgt voor een buffer op de financiële rekening en anderzijds uit de voorschotten welke worden opgevraagd.

38 Goedkeuring van het bedrag van de jaarlijkse toevoeging aan het reservefonds (meerderheid: 50% + 1)

Het voorstel welk ter stemming wordt voorgelegd betreft de jaarlijkse toevoeging aan het reservefonds welk wordt vastgesteld op 1700 €.

De deelname in het reservefonds gebeurt volgens de algemene quotiteit, waarbij iedere kavel deelneemt volgens zijn aandelen.

Deze betalingen dienen maandelijks te gebeuren tijdens de eerste week van de maand. Bij laattijdige betaling zullen automatisch rappelkosten worden aangerekend

Stemden voor met 151 / 162 stemmen.

Stemden tegen met 11 / 162 stemmen.

Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,)

Hebben zich onthouden met 11 / 173:

Degrande (G9 - kwot . 1, B5 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd met 93% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

39 Wijze van opvraging van het reservefonds (meerderheid: 50% + 1)

Het reservefonds zal jaarlijks opgevraagd worden samen de afrekening.

Stemden voor met 120 / 162 stemmen.

Stemden tegen met 42 / 162 stemmen.

De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,)

Hebben zich onthouden met 11 / 173:

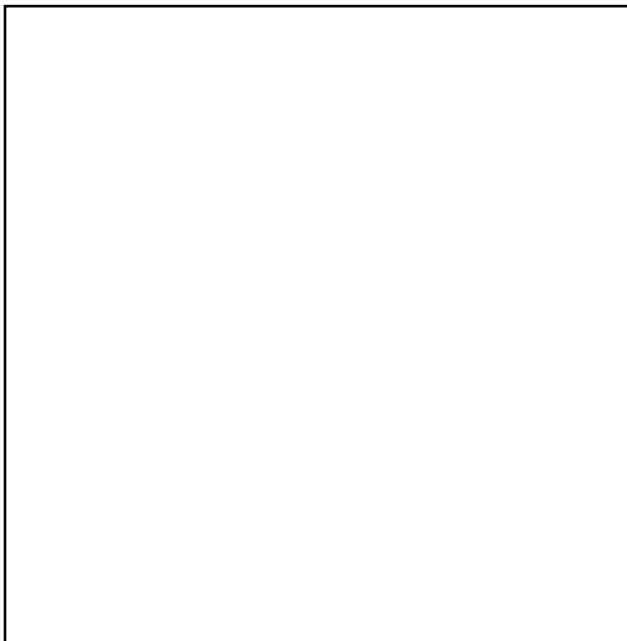
Degrande (G9 - kwot . 1, B5 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd met 74% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

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 21h30.

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:

Dirk Vandenbempt

