

HOUSING

Algemene Vergadering

Gebouw	OUDE BOSUILBAAN 38-40 0828.590.133
Locatie	Dienstencentrum Bosuil
Tijdstip	19 februari 2025 15:00
Aanwezig	5546/10000 (55,46%) Quotiteiten 6/10 (60,00%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering:

Wordt aangeduid als secretaris: (Housing Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (5546) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

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

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De globale en individuele jaarrekening (periode 01/01/2024 t/m 31/12/2024) werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale en individuele jaarrekening periode ... met bijbehorende balans/resultatenrekening unaniem goed.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (5546) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3.0: Toelichting / kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld

Conform artikel 3.92, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek dient de syndicus de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering in kennis te stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars worden ingesteld.

Overzicht invorderingsprocedures: -

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 · Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van

Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



4.0: Beslissing werkkapitaal

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 20.640 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te behouden op 5160 euro per kwartaal. (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

fb

Deze voorschotten

Alle betalingen naar de VME OUDE BOSUILBAAN 38-40 dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE30 0016 5762 4411.

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. In het kader van bewarende maatregelen zal de syndicus in geval van geldtekorten in de loop van het boekjaar een extra opvraging uitzuren om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (5546)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

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

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 3300 euro.

De vergadering beslist om dit bedrag te behouden.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (5546)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6.0: Reservekapitaal

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 10835,20 euro.

De vergadering beslist om 150.00 euro per kwartaal als reservekapitaal op te vragen. *en mag gestort worden*

Deze opvraging zal gebeuren op datum 01/04/2025

op ref. nr. BE41 0357 9231 2310

fb

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 beroepsoansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vostgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Alle betalingen naar de VME OUDE BOSUILBAAN 38-40 dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Verdeelsleutel Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/5
Resultaten **Voor: 100,00% (5546)**
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

7.0: Kwijting raad van mede-eigendom

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Voor: 100,00% (5546)**
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

8.0: Kwijting commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Mevr. Morel & dhr. Breugelmans voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Voor: 100,00% (5546)**
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

9.0: Kwijting syndicus

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

Verdeelsleutel Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Voor: 100,00% (5546)**
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (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



Blanco: (0)

10.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom

Mevrouw Morel wordt verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (5546)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

11.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen

Mevrouw : worden verkozen als commissaris van de rekeningen.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (5546)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

12.0: Beslissing mandaat syndicus

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt voor de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 31/05/2026

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

De 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 (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (5546)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (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 · Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vostgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

HOUSING

Blanco: (0)

13.0: 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 paragraaf 5. – 12*B.W.

- Verzekeringen: B'Cover
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Electrabel
- Onderhoud lift: Ora
- Keuring lift: Konhef/ BTV

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, 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.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	Voor: 100,00% (5546)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

14.0: Bespreking verloop onderhoud lift

Voor de herkeuring zullen nog een paar punten opgelost moeten worden. Als dit uitgevoerd is kan de herkeuring aangevraagd worden.

Offerte van ORA ontvangen:

Leveren en plaatsen van een aan de nominale snelheid aangepaste snelheidsbegrenzer.

Leveren en plaatsen van een nieuw spanwiel voor de nieuwe snelheidsbegrenzerkabel

Deze werken zijn dringend en noodzakelijk, 2.318,93 + BTW.

Financiering van deze werken: reservekapitaal

15.0: Bespreking hoog waterverbruik

Het waterverbruik van 2023 en 2024 heeft een grote verschil qua verbruik. Een warme oproep van de mede-eigenaars : let hier op.

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

16.0: Bespreking/ beslissing plaatsen digitale meters gas /elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen

Dit zal door Fluvius geplaatst worden, zij zullen zelf hiervoor ter plaatse komen.

Verdeelsleutel	Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	Voor: 0,00% (0)
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (5546)

Blanco: (0)

17.0: Bespreking nieuwe nummering appartementen / aantal ingeschreven bewoners

Voordat het boekjaar afgesloten gaat worden zal de boekhouding een mail naar iedere eigenaar sturen met de vraag door te geven hoeveel mensen in het appartement staan ingeschreven.

18.0: Kennisgeving verplichte keuringen

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

Liftkeuring: Actie 2025
EPC attest gemene delen: 26/12/2023
Elektriciteit gemene delen: uitgevoerd in 2024

19.0: Bespreking aangepast gedrag en mentaliteit in de gemeenschappelijke delen

Niet roken in de gemeenschappelijke gang

Geen steps in het gebouw

20.0: Bespreking overlast in de appartementen (geluid/rook)

Graag rekening houden met het geluidsoverlast.

21.0: Algemene berichtgeving

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 · Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

HOUSING!

Verzendwijze: aangetekend

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4. Opstarten juridische invorderingsprocedure

Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

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.

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 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.

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

Het ruimen van de put zal nu weer gebeuren om de 6 maanden.

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 Vostgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



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)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

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



Details

Aanwezig:

Afwezig:

Reshma
Dewnarain

Digitally signed by
Reshma Dewnarain
Date: 2025.02.21
11:42:57 +01'00'

gelezen en goedgekeurd

Sothe MOREL

25/2/25

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 · Belius BE83 0689 0715 2515

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



Bijzondere Algemene Vergadering

Gebouw OUDE BOSUILBAAN 38-40 BE 0828.590.133
Locatie App. Mw
Tijdstip 15 december 2025 10:00
Aanwezig 7773/10000 (77,73%) Quotiteiten
8/10 (80,00%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering:

Wordt aangeduid als secretaris: Reshma Dewnarain (Housing Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 100,00% (7773)
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.0: Bespreking stand spaar & zichtrekening

De stand op 15/12/2025:

Spaarrekening - 12.169,35

Zichtrekening - 165.23

3.0: Beslissing gelden overmaken van spaar naar zichtrekening

De VME beslist dat er 10000 euro van de spaar rekening naar de zichtrekening gestort mag worden.

Verdeelsleutel Basisakte (10.000 kwo) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 100,00% (7773)
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 · Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Details

Aanwezig:

Afwezig:

(1100),

(1127)



Sonia MOREL

**Reshma
Dewnarain**

Digitally signed by Reshma
Dewnarain

Date: 2025.12.15 14:51:27
+01'00'