

L

Antwerpen, dinsdag 4 maart 2026

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de jaarlijkse algemene vergadering dd. 4 maart 2026 voor het gebouw: RUNCVOORTHOF II – NIEUWDREEF 117-119 te MERKSEM (Ond.Nr. 0850.513.321)

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers

De algemene vergadering gaat er met overgrote meerderheid mee akkoord | / aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering. Er wordt meegedeeld dat:

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 40 op 71

Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 6060 op 10.000

Bijgevolg is de vergadering geldig en kan dan ook geldig en bindend beslissen over de punten vermeld op de agenda. Er wordt voorgesteld dat er met handopsteken wordt gestemd. Indien een stemming betwistbaar is met handopsteken, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. De syndicus wijst er op dat blanco en ongeldige stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op de mede-eigendom. De algemene vergadering stelt met overgrote meerderheid de syndicus aan als secretaris, en als stemopnemers: i

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met handopsteking.

2. Financiële Situatie

a) Achterstallen – invorderingsprocedure

De syndicus deelt mee dat op datum van de Alg. Vergadering volgende referenties achterstallig zijn voor een totaal van: € 23.424,01

- Ref. 002: Afrekening 2025: € 3.546,47 – procedure bij raadsheer Rombouts
- Ref. 004: Afrekening 2025: € 7.559,91- procedure bij raadsheer Rombouts
- Ref. 036: Afrekening 2025: € 5.996,83 - procedure bij raadsheer Rombouts
- Ref. 058: Afrekening 2025: € 991,78
- Ref. 001: Part afrekening 2025: € 500,00
- Ref. 046: Afrekening 2025: € 627,30
- Ref. 038: Afrekening 2025: € 756,29
- Ref. 020: Afrekening 2025: € 231,92
- Ref. 061: Afrekening 2025: € 3.213,51- procedure bij raadsheer Rombouts

De syndicus verwijst naar de momenteel geldende invorderingsprocedure van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten: en laat volgende goedkeuren:

"De betaling van de kwartaalafrekeningen moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd."

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-1-

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privatief Beheer

De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste **niet-aangetekende rappel** verzonden worden, waarbij € 15 administratiekosten zullen aangerekend worden door Uw Beheer NV aan de ingebreke zijnde eigenaar.

Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een **aangetekende rappel** (= € 25) verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van € 15 administratiekosten voor de 1^e rappel, de hoofdsom verhoogd wordt met **15% schadebeding**; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de wettelijke intrest. Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimesteriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november."

De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post 'privatieve kosten' van de factuurlijst van het lopende jaar.

Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.

"Wanneer een eigenaar zijn opgevraagde kwartaalafrekening niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de invorderingsprocedure.

b) Informatie over de lopende juridische procedures (art.3.92 NBW)

Er zijn momenteel 4 juridische procedures actief. Deze worden nauw opgevolgd door de raadsheer van de VME Meester

- Ref. 002: Afrekening 2025: € 3.546,47 - Acar
- Ref. 004: Afrekening 2025: € 7.559,91 - Agrowani
- Ref. 036: Afrekening 2025: € 5.996,83 - De Pree
- Ref. 061: Afrekening 2025: € 3.213,51 - Yenokyan

c) Goedkeuring kwartaalafrekeningen 2025 en bijbehorende balans

De uitgaven 2025 bedragen volgens de factuurlijsten samen opgeteld

€ 334.417,83

In deze afrekening zitten volgende buitengewone kosten vervat:

- Controle voor herindienststelling lift 119:	€ 796,11
- Onderhoud en herstellingen liften NIB onderhoudscontract:	€ 4.476,51
- Onderhoud parlofonie:	€ 201,40
- Overig onderhoud stookinstallaties:	€ 459,93
- Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties:	€ 846,85
- Meters & meteropnames:	€ 3.719,37
- Onderhoud garagepoort NIB onderhoudscontract:	€ 882,79
- Advies brandweer:	€ 249,98
- Aangroei reservekapitaal 2025:	€ 47.500,00
- Voorschotten zijgevel + betonherstelling:	€ 81.250,00
- Privatieve kosten eigenaars:	€ 5.595,69
- Procedure inning achterstallen eigenaars:	+- € 6.000,00
TOTAAL Buitengewone kosten:	€ 151.978,63

In deze afrekening zitten volgende buitengewone inkomsten vervat:

- Recup schadebeding 2024:

- € 3.856,75

De normale uitgaven, excl. de buitengewone inkomsten en uitgaven, bedragen € 185.495,95 in vergelijking met € 173.389,94 in 2024 (€ 188.181,78 in 2023). Het verschil is voornamelijk te wijten aan de index maar alsook de meerkost aan water, elektriciteit en verwarming.

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt rithetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

De globale en individuele kwartaalafrekeningen 2025 en bijbehorende balansen werden ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale kwartaalafrekeningen 2025 en bijbehorende balansen unaniem goed met handopsteking. De eigenaars gaan vervolgens eveneens akkoord met hun private afrekeningen 2025.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

d) Bespreking reservekapitaal 2026/2027 – Werkingskapitaal 2026/2027 -
Renovatieplan

Werkingskapitaal

Stand werkingskapitaal/waarborgfonds per 31/12/2025: € 87.000,00

Reservekapitaal

Stand reservekapitaal op 31/12/2024:

€ 363.452,20

+ aangroei reserve

+ € 47.500,00

+ aangroei werken zijgevel + betonherstelling

+ € 81.250,00

+ Huur conciërgewoning

+ € 4.372,32

Stand reservekapitaal op 31/12/2025:

€ 496.574,52

Conform de nieuwe wet op de mede-eigendom is de aanleg van een reservekapitaal verplicht, en meer nog, dient dit jaarlijks aangevuld te worden conform volgende voorwaarden::

- Uiterlijk 5 jaar na de voorlopige oplevering van de gemene delen
- elke eigenaar: jaarlijks 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar
- Echter indien 4/5 van de mede-eigenaars geen reservefonds wil aanleggen, bestaat er een uitstapmogelijkheid

De syndicus stelt voor om periodiek de aangroei in het reservekapitaal te verhogen van € 12.500 naar € 15.000 met onmiddellijke ingang (dus vanaf lopende kwartaal) Dit voorstel is ingegeven door de geplande werken die na de gevelrenovatie, die binnenkort van start gaat, op de agenda staan. De raad van mede-eigenaars acht het wenselijk om nu al extra middelen in het reservekapitaal te reserveren, zodat de kosten voor deze toekomstige werken op een efficiënte manier kunnen worden gedekt. Op deze manier wordt vermeden dat er aparte facturen moeten worden opgesteld en verrekend in de afrekening.

De raad is van mening dat het verhogen van het reservekapitaal een verstandige stap is, waarmee we vooruit kunnen plannen en toekomstige lasten voor de mede-eigenaars beter kunnen spreiden.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

Het reservekapitaal blijkt ingeval van verkoop eigendom van het betrokken appartement en wordt niet teruggegeven aan de verkoper, zulks conform de wet op de mede-eigendom.

In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er dient in dit geval een kopij van de compromis of verkoopakte aan de syndicus bezorgd te worden.

Renovatieplan

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-3-

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvan dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privaat Beheer

Investerings op vlak van isolatie
Renovatie zijgevels

I verstrekt een toelichting over de financiële planning met betrekking tot de toekomstige werken voor de VME.

3. Kwijting raad van mede-eigendom, commissaris & syndicus & handtekeningbevoegdheid bankrekening VME (50%+1)

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting met handopsteking aan syndicus Uw Beheer NV en raad van mede-eigendom en commissaris voor het technisch, administratief en financieel beheer tot op heden.

De handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van de VME is een enkele handtekeningbevoegdheid waarmee de vergadering unaniem akkoord gaat met handopsteking.

Toelichting samenwerking met Bank Swan:

De syndicus licht de keuze voor een nieuwe bankpartner toe. In de toekomst zullen de rekeningen van de vereniging worden beheerd via Bank Swan, waarvan BNP Paribas de achterliggende bankinstelling is. Dankzij de digitale bankomgeving van Bank Swan kan de syndicus het financieel beheer van de mede-eigendom efficiënter opvolgen. Betalingen en rekeninguittreksels zijn real-time beschikbaar, met een duidelijke rapportering, beveiligde toegang en aanzienlijk lagere bankkosten (circa €160 per jaar). Bovendien is er een rechtstreekse integratie met Dobby, wat het administratieve werk verder vereenvoudigt. Zodra de overstap naar Bank Swan effectief wordt, ontvangen alle mede-eigenaars een officieel schrijven met de nieuwe bankgegevens.

De keuze voor Bank Swan werd gemotiveerd door de combinatie van transparantie in rapportering en kostenbesparing voor de vereniging.

De VME heeft voor 2025, 568,73 euro bankkosten gehad, de SWAN bank is dan ook voordeliger voor de VME.

De algemene vergadering gaat akkoord met het openen van SWAN Rekeningen.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met handopsteking. De raad van mede-eigendom krijgt unaniem de volmacht van de algemene vergadering om het nieuwe contract te ondertekenen.

4. Mandaat syndicus – verlening – volmacht ondertekenen contract (50%+1)

De syndicus stelt voor het basisbeheer van het gebouw verder te zetten aan de huidige gekende financiële voorwaarden, en een indexatie volgens pc 323 jaarlijks op 1 januari, en dit voor een nieuwe periode van 1 jaar en 3 maand.

Tevens gelden volgende gekende extra's qua vergoedingen:

- Rappelkosten (gewone brief € 15, aangetekend schrijven € 25) = privaat kost
- Aangetekende brieven naar derden (leveranciers, mede-eigen, stad,...) € 25/stuk
- Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: € 355/vergadering + € 2,70/kavel
- Het organiseren van een schriftelijke algemene vergadering € 265/vergadering + € 91/u voor administratieve verwerking van de toegekomen stemmingen + opmaak verslag
- Het organiseren van vergaderingen van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet: € 91/begonnen uur
- De voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat moeten worden voorgelegd: €215/dossier/boekjaar
- Opvolgen technische juridische dossiers: € 315/dossier/boekjaar
- Juridisch dossier met beslaglegging: + € 315/dossier/boekjaar
- Bijwonen openbare verkoop inzake beslaglegging incl. tekenen akte: € 205/dossier
- Bijwonen juridische procedures op Rechtbank / oproeping in verzoening: € 91/uur
- Tekenend aktes bij notaris: € 205/dossier

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen
Tel: 03/666.35.40
Fax: 03/644.06.40

Syndicus – Privaatief Beheer

- De vertegenwoordiging van de mede-eigendom, in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden: € 91/u
- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de eigendomsoverdracht van een kavel overeenkomstig artikel 3.94 §1 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek: € 165/dossier
- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel overeenkomstig artikel 3.94 §2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek: € 215/dossier
- opvolging verzekeringsdossier: voor de prestaties van de syndicus mbt de opvolging van de verzekeringsdossiers wordt overeengekomen dat de syndicus hiervoor als volgt vergoed zal worden met een minimum van € 155 per verzekeringsdossier:
- Tussentkomsten, adviezen en aanwezigheid bij de procedures van voorlopige en definitieve oplevering (nieuw gebouw): € 91/uur
- Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw in de mate waarin de ontvangen elementen niet conform zouden zijn aan artikel 3.89 § 5 7° Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek: € 91/uur
- Bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard voor alle eenmalige dossiers: rapporten, formaliteiten, verklaringen, briefwisseling: € 91/uur
- Het aanpassen en bijwerken van het reglement van orde ingevolge nieuwe regelgeving en ingevolge beslissingen van de Algemene Vergadering: € 91/uur
- Diensten die het gevolg zijn v/d inwerkingtreding van nieuwe regelgeving/aanvragen premies, o.a. RIO/asbest/EPC: €91/uur
- Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de GDPR/KBO/UBO: € 91/uur
- Bijstand bij controle boekhouding door commissaris/mede-eigenaar: € 91/uur
- Opvolging VME krediet per maand: € 3/kavel per maand gedurende de ganse looptijd. Wordt aangerekend aan zowel deelnemende als niet deelnemende kavels, en dit gelet op het boekhoudkundig meerwerk.
- Dobby Software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à VME: € 42,94/m exl.BTW)
- Buitengewone postzendingen: € 0,25/blz + 0,3/enveloppe + kost p
- oostegel
- Duurtijd algemene vergaderingen vanaf intekening: standaard inbegrepen in hogervermeld ereloon vermeld onder punt A. tot 3u per vergadering. Overschrijding van deze duurtijd: €91/begonnen uur overdag tot 17u; 's avonds € 130/begonnen uur

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris) van de rekeningen (of voorzitter/leden 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.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met handopsteking. De raad van mede-eigendom krijgt unaniem de volmacht van de algemene vergadering om het nieuwe contract te ondertekenen.

5. Verkiezing leden raad van mede-eigendom & commissaris – overlopen kandidaturen (50%+1)

Volgens de wet op de mede-eigendom is een raad van mede-eigendom verplicht voor gebouwen met meer dan 20 kavels. De huidige Raad van Mede-Eigendom bestaat uit volgende leden die zich opnieuw verkiesbaar stellen.

-
-
-

wenst zich ook kandidaat te stellen voor de RVME, op die manier is er ook een aanspreekpunt in nummer 119.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord

6. Toelichting werken zijgevel + betonherstelling door Trema

Citaat vorig verslag [...]

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privaat Beheer

Er wordt verwezen naar vorige algemene vergaderingen voorgaande jaren m.b.t. de problematiek van de gevel. Zo werden reeds plaatselijk herstellingen uitgevoerd aan voegen betonherstellingen, e.d. (voor details zie factuurlijsten voorgaande jaren alsook de verslagen van de AV's).

Zo ook werd op een vorige algemene vergadering beslist om een deskundige aan te stellen om een meetstaat en lastenboek op te stellen om een gefundeerd renovatiedossier naar voor te kunnen brengen met inbegrip van diverse vergelijkende offertes. Op de vorige vergadering werd gevraagd om een variatie te voorzien, nl. een noodzakelijk minimum en een maximum met isolatie. Dit gaat over de 2 zijgevels (zijgevel 119 is maar een klein gedeelte tegen buur aan – zijgevel 117 is met terrassen en aanpassing balustrades (dienen hoger te zijn: nl. nieuwe norm). Er werden 3 offertes ontvangen, van de firma Finishing, ARB en Peter Cox. Er wordt opgemerkt dat in de meetstaat forfaits zijn opgenomen maar ook vermoedelijke hoeveelheden (VH) wat betekent dat de uiteindelijke kostprijs der werken kan verschillen al naargelang de situatie ter plaatse. Die posten zijn op basis van schattingen opgenomen, doch bij uitvoering zullen detailmetingen gebeuren door deskundige om de gefactureerde posten te toetsen aan de realiteit. De VME is er zich van bewust dat de eindprijs dan ook kan en zal verschillen. Bovendien kan bij goedkeuring de bestelling pas later gegeven worden (zie beroepstermijn), maar ook start der werf houdt rekening met weersomstandigheden. Er dient dan ook rekening gehouden te worden met mogelijke indexaties.

Let op: rolluiken zullen moeten verwijderd worden. Als deze moeten herplaatst worden, dan zal een aanpassing nodig zijn. Balustrades aan de zijgevel zullen ook hoger moeten geplaatst worden (nieuwe norm). Aan kant 121 zal ook moeten genegotieerd worden met de burens aangezien de isolatie een deel zal uitspringen. ETICS-systeem is isolatie met crépi.

De algemene vergadering gaat met overgrote meerderheid (98,11%) akkoord met renovatie van de zijgevels. 1 eigenaar (K8 met 145Q steint tegen = 1,89%)

Na deze stemming wordt met handopsteking gestemd over het al dan niet isoleren (niet=coating; met = ETICS). De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om te kiezen voor het systeem van ETICS waarbij de brandladder dient verplaatst te worden. De algemene vergadering gaat vervolgens unaniem akkoord de werken toe te wijzen aan de goedkoopste uitvoerder, zijnde ARB.

De Financiering: de algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord € 50.000 via het reservekapitaal te financieren, en het saldo afgerond € 325.000 bijkomend op te vragen in 4 schijven; zijnde € 81.250/schijf te starten vanaf het 2^e kw. 2024
Het aannemingscontract zal worden getekend na 4 maanden (beroepstermijn beslissing AV in mede-eigendom).

De vergadering beslist tevens unaniem de werfopvolging verder te laten uitvoeren door Trema.[...]

| : van de firma Trema is op huidige vergadering aanwezig om toelichting te geven en op de gestelde vragen antwoorden te geven.

"Tot op heden hebben wij helaas nog steeds de omgevingsvergunning nog niet mogen ontvangen. Deze is aangevraagd, met een gunstig advies van de kwaliteitskamer, en van zodra deze afgeleverd wordt, zullen de werken dus kunnen opstarten. De aannemer geeft aan dat hij dit nog steeds in zijn planning voorziet, en dus de nodige mensen zal vrijmaken van zodra de vergunning voorhanden is.

In principe moeten we na afgifte van de vergunning, deze 30 dagen uithangen vooraleer de werken op te starten, maar over het algemeen starten we al op met het opzetten van de stelling, en de werfinrichting, begin van de sloopwerken zoals verwijderen van oude balustrades en tussenschotten, ... zodat de effectieve zware werken onmiddellijk kunnen opstarten van zodra de 30 dagen verstreken zijn.

Dit wil dus zeggen dat van zodra de vergunning afgeleverd wordt, de balkons moeten vrijgemaakt worden voor de werken. Alles wat er nu op staat, en de aannemer zou kunnen hinderen, dient verwijderd te worden.

Eventuele zonneweringen, rolluiken, en andere zaken in opbouw op de gevel dienen op voorhand verwijderd te worden, bij voorkeur door de respectievelijke eigenaars, of iemand die aangesteld wordt door de respectievelijke

BiVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-6-

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privaatief Beheer

eigenaars. Indien er na de werken zaken moeten teruggeplaatst worden, dan dient dit op voorhand besproken te worden, zodat de nodige montageblokken kunnen voorzien worden.

Dit kan eventueel voor alle appartementen voorzien worden, voor het geval er later beslist zou worden om bijvoorbeeld rolluiken of een zonnewering te plaatsen. Dit is uiteraard te beslissen door de VME of privaatief."

[van Trema meldt dat er de Kwaliteitskamer van Antwerpen heel wat voorwaarden heeft gesteld om een vergunning te bekomen. Trema diende dus heel wat over en weer te communiceren om te voldoen aan de gestelde voorwaarden.

Zo vraagt de Kwaliteitskamer om voegen in de crepi te voorzien zoals voordien het geval op een natuurlijke wijze het geval was met de stenen tegels. Nu dus groeven voorzien in de crepi om het voeguitzicht te behouden. Dit brengt vanzelfsprekend een meerprijs met zich mee waarmee de VME rekening zal moeten houden. Deze wordt geraamd op +/- € 6.000 incl. BTW. Men kan niet anders dan hiermee akkoord gaan omdat dit noodzakelijk is voor de werken en bijkomend door de Stad worden opgelegd

Het gunstig advies van de Kwaliteitskamer van stad Antwerpen was noodzakelijk om een vergunning aan te vragen. Deze kamer waakt over het uitzicht a van de stad. Pas in januari kon de vergunning worden aangevraagd. Vermoed wordt dat een goedkeuring wordt bekomen in de loop van april. Pas nadien kan verder van start gegaan worden met de inplanning van de werken.

Er wordt nogmaals verwezen naar de vermoedelijke hoeveelheden opgenomen in de eerdere offertes. Zo ook dient steeds rekening gehouden te worden met indexaties van materialen en werkuren.

**7. Aangebracht door r Bespreking/Beslissing berekening verbruik
(50%+1) Te nemen maatregelen (4/5^{de})**

Dhr kuster heeft de syndicus gemeld niet akkoord te zijn met de berekening van het verbruik van de watermeters.

Hij bezorgde de syndicus onderstaande tekst en geeft uitleg. Dhr. Küster is niet op de AV aanwezig, wel gevolmachtigd, doch vroeg de syndicus de nodige details te delen en toe te lichten:

1. Afrekening van het waterverbruik.

Op basis van cijfers die ik ontvang van Uw Beheer heb ik een aantal berekeningen gemaakt en dat staaf mijn bewering dat de huidige wijze van afrekening totaal onbillijk is.

De berekening is gebeurd op basis van een periode van 433 dagen tussen 10 juni 2024 en 17 augustus 2025, teruggebracht naar één jaar of 4 kwartaalafrekeningen.

Mijn eigen verbruik kan ik vrij nauwkeurig berekenen door het feit dat ik een half jaar in Spanje op dezelfde wijze water verbruik.

Voor 4 kwartalen heb ik een gemeten verbruik van 28 m³, daarvoor zou ik dan een rekening krijgen van 131€ (werkelijk aangerekend 541€ of maw * 4.1)

Mocht ik het hele jaar in Merksem verblijven, verdubbel ik bovenstaand verbruik naar 56 m³, te betalen 262€

Volgens de huidige afrekening op basis van 180/10000 sten wordt mij 116 m³ (werkelijk verbruik * 2.1) en 541€ aangerekend

Mocht er afgerekend worden op basis van het aantal appartementen zou dit 104 m³ en 485€ aangerekend worden.

De discrepantie tussen mijn werkelijk verbruik 28m³ en de huidig aanrekening 116m³ is dus een factor *4, heel groot dus. Zelfs bij 1 jaar volledig verbruik 56 m³ is er een factor *2 .

Een afrekening op basis van het aantal appartementen 104m³ biedt hier nauwelijks een fundamentele correctie.

Wie kritiek heeft moet ook oplossingen aanreiken. Volgende mogelijkheden:

BiVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privaat Beheer

1. In elk appartement worden meters geplaatst op de aanvoerleidingen. Dit laat toe het juiste verbruik te meten en iedereen betaald wat hij werkelijk verbruikt. Dit brengt natuurlijk een kost met zich mee. Kijk ik naar de kostprijs van de warmtemeters van de centrale verwarming dan betekent dit bij installatie 80€ per meter en jaarlijks de afleeskost van 33€
Kosten voor meters aanvaarden wij voor elk verbruik dat moet afgerekend worden per appartement: verwarming, elektriciteit... Waarom niet voor water
- a) Voor de M en N appartementen zijn 2 meters (warm koud) nodig.
b) Voor alle andere appartementen 4 meters
c) Om de kost te beperken zouden wij de keuze kunnen laten om vrijwillig meters te plaatsen en dan een gesplitste afrekening te maken
- (1) Werkelijk verbruik voor de appartementen met meters
(2) Forfaitair verbruik voor de anderen, op welke basis dan ook.
2. Een afrekening op basis van een gelijk bedrag voor elk appartement bied nauwelijks een verbetering
3. Een afrekening op basis van het aantal ingeschreven inwoners per appartement zou mogelijk een grote correctie kunnen betekenen.

II. In overweging genomen oplossing

Gaan we het waterverbruik koppelen aan de centrale verwarming en daar het verbruik van het warme water berekenen op basis van het totaal warmteverbruik in Kwh van het warme water, dan gaan we in het huidige systeem de huidige onlogische situatie nog vergroten omdat we dan een stuk van het gasverbruik uit het gemeten verbruik (meters CV) gaan overhevelen naar forfaitair aangerekende bedragen (10000sten). Bij dit laatste worden de grote appartementen opnieuw benadeeld in een situatie waar de 10000sten totaal niets te maken heeft met het werkelijke verbruik.

III. Berekeningsmethode

Het probleem dat met de warmtepompen bepaalde appartementen niet meer zouden betalen voor de gemeenschapskosten CV en warm water, wordt opgevangen indien men de verwarmingskosten zou berekenen volgens de duidelijke richtlijnen van de basisakte artikel 55.

IV. Veranderde installaties

Gewijzigde installatie beïnvloeden het verbruik warm water. Het appartement op het gelijkvloers onder kolom L heeft jaren geleden een bijkomende aftakking van het water vanaf de hoofdleiding uitgevoerd. Deze leidingen liggen over grote afstand onder het plafond van de garage en zijn NIET geïsoleerd. Telkens vanuit de keuken hier water wordt afgetapt gaat een grote hoeveelheid warm water verloren. Er zou minstens moeten geëist worden dat deze nieuwe leidingen degelijk geïsoleerd worden.

V. Zwembaden en tuinbesproeiing

In bepaalde tuinen wordt in de zomer een zwembad(je) gevuld, herhaaidelijk gevuld of bijgevoerd. Dit gebeurt dus op kosten van iedereen. Dit is onaanvaardbaar en zou moeten verboden worden. Het argument dat het besproeien van de tuinen iets gelijkaardigs is, snijdt geen hout omdat je kan aanhalen dat iedereen geniet van de tuinen. Beter zouden we hier in de toekomst de tuinbesproeiing moeten laten gebeuren met water uit de bestaande waterput

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van 88,04% om huidige verdeelsleutel te behouden. Volgende eigenaars stemmen tegen met 11,96% ofwel tesamen 725 aandelen:

8. Bespreking/Beslissing vervangen stijl tussen twee garagepoorten (kosten te verdelen over Runcvoorthoven) 50%+1)

Naar aanleiding van de vernieuwing van de garagepoort van Runcvoorthof III en IV heeft de firma Kips vastgesteld dat de kolom tussen de linkse en de middelste poort door onbekenden meerdere keren aangereden werd. Deze dient dan ook vervangen te worden en zou een kost zijn voor alle Runcvoorthoven. Het aandeel van Runcvoorthof

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-8-

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privatief Beheer

2 daarin bedraagt € 185,62. Rekening houdend met het feit dat dit alsook gunstig is indien de garagepoort van Runcvoorthof II zou worden vernieuwd.

De syndicus heeft de offerte opgevraagd van de buurgebouwen en contact opgenomen met de Firma Kips.

K/
PS

Page 1 of 5
Offerte

Datum:
21/01/2026

Offerte nr:
OFF26 0083

Project nr:
PIO24-0423

VME Runcvoorthof III - Nieuwdreef 125-127, 2170
Merksem
PA Uw Beheer Noordersingel 17
2140 Drogenbos

Vervangen van poorten (3st)

OMSCHRIJVING	HVH	EH	BTW	TOT
Vervangen van aangeerden stijl tussen twee poorten Bedrag totaal excl. BTW BTW 6,00% Bedrag totaal incl. BTW	2,00	€ 700,50	6%	€ 1.401,00

Website link:

Bedrag totaal excl. BTW	€ 1.401,00
BTW 6,00%	€ 84,06
Bedrag totaal incl. BTW	€ 1.485,06

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord en besluit de werken te financieren via het aanwezige reservekapitaal.

Er wordt gevraagd door een eigenaar om aan de Stad te willen vragen om een belijning/arcering op de straat te willen aanbrengen

9. Bespreking/Beslissing offerte vervanging poort (2/3^{de})

De RVME stelt voor dat de VME overweegt om ook de poort te vervangen. Dit zou ervoor zorgen dat beide appartementsgebouwen over dezelfde poort beschikken, waardoor het onderhoud van beide poorten efficiënt kan worden uitgevoerd door dezelfde firma.

De algemene vergadering neemt kennis van het feit dat voor hen geen tussenstijlen dienen te worden vervangen indien zij ook een nieuwe poort nemen. De afbraak van de bestaande installatie en de afvoer van de materialen zijn inbegrepen in de opdracht.

Tijdens de uitvoering van de werken zal het in- en uitrijden niet mogelijk zijn. De eigenaars/bewoners wordt aangeraden hun voertuig buiten het gebouw te parkeren of het gebouw vóór 8.00 uur te verlaten op de dag van uitvoering.

De werken zullen naar verwachting één werkdag in beslag nemen.

De bestaande bedieningssystemen, waaronder het badgesysteem, worden kosteloos overgebouwd naar de nieuwe installatie.

De syndicus heeft de offerte opgevraagd van de buurgebouwen en contact opgenomen met de Firma Kips.

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-9-

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privatief Beheer

OMSCHRIJVING	HVH	EH	BTW	TOT
Sectionaalpoort LINKS - Parkingpoort speciaal gebouwd voor parkeergarages Planetype: Satin plan, vlak glad Rafelsysteem: Laag beslag LS 200 Kabel- en verbindingsbevestiging Automatische draay- opstelschakeling Pro-Line 28, 80% beslagbehuizing Ontkoppeling door middel van elektrische ketting Frequentiesturing 230V met op-stop voor draaiknoppen op het dekplaat Ontkoppelingbevestiging draay- opstelschakeling en fotocellen Verrempakket 100.030 - cyclus speciaal voor parkeergarages Kleur: Standaard RAL 9016, verchroomd Bestekmaat: 2500 x 2000 mm Vast beslagmaat: 2500 x 2000 mm Montageonder 1 zijde	1,00	€ 4.794,06	6%	€ 4.794,06
Sectionaalpoort MIDDEN - Parkingpoort speciaal gebouwd voor parkeergarages Planetype: Satin plan, vlak glad Rafelsysteem: Laag beslag LS 200 Kabel- en verbindingsbevestiging Automatische draay- opstelschakeling Pro-Line 28, 80% beslagbehuizing Ontkoppeling door middel van elektrische ketting Frequentiesturing 230V met op-stop voor draaiknoppen op het dekplaat Ontkoppelingbevestiging draay- opstelschakeling en fotocellen Verrempakket 100.030 - cyclus speciaal voor parkeergarages Kleur: Standaard RAL 9016, verchroomd Bestekmaat: 2500 x 2000 mm Montageonder 2 zijden	1,00	€ 4.903,26	6%	€ 4.903,26
Sectionaalpoort RECHTS - Parkingpoort speciaal gebouwd voor parkeergarages Planetype: Satin plan, vlak glad Rafelsysteem: Laag beslag LS 200 Kabel- en verbindingsbevestiging Automatische draay- opstelschakeling Pro-Line 28, 80% beslagbehuizing Ontkoppeling door middel van elektrische ketting Frequentiesturing 230V met op-stop voor draaiknoppen op het dekplaat Ontkoppelingbevestiging draay- opstelschakeling en fotocellen Verrempakket 100.030 - cyclus speciaal voor parkeergarages Kleur: Standaard RAL 9016, verchroomd Bestekmaat: 2500 x 2000 mm Vast beslagmaat: 2500 x 2000 mm Montageonder 1 zijde	1,00	€ 4.938,36	6%	€ 4.938,36

Indien de VME hiermee akkoord gaat, kan deze beslissing worden gecommuniceerd naar de burens, met het voorstel om hen te vragen hierin mee te stappen.

De RVME zal eerst samenkomen met de RVME van Runcvoorthof I om dit gezamenlijk te bespreken.

Wat betreft de middenpoort: dit betreft een kost voor alle Runcvoorthoven. Runcvoorthof III en IV zijn hier reeds voorstander van. Indien ook wij ons akkoord verklaren, is het wenselijk dat onze burens van Runcvoorthof I eveneens intekenen.

Indien zij beslissen om hier niet verder op in te gaan, kan VME Runcvoorthof 2 overgaan tot een ingebrekestelling.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord en besluit de werken te financieren via het aanwezige reservekapitaal.

10. Aangebracht door Mevr. Ninel: Bespreking plaatsen tuinhuis (2/3^{de})

De eigenaar van kavel H0 vraagt aan de eigenaars toestemming om een tuinhuis te mogen plaatsen in de tuin van ongeveer 2meter op 3meter.

Voorstel is indien een tuinhuis wordt geplaatst, dit volledig op kosten is van betrokken aanvrager, en volledig binnen de wettelijke richtlijnen gebeurt qua het houden van afstand tussen de perceelsgrenzen. Indien een vergunning benodigd is, is dat ook voor rekening van betrokken aanvrager.

Een eigenaar vraagt om tegen de achterzijde te plaatsen (tegenaan het park) en niet in de middenstrook van de tuin.

De algemene vergadering gaat met overgrote meerderheid akkoord. (94,06%)

Enkel mede-eigenaars : (180Q)en 1 (180Q)stemmen tegen (5,94%)

11. Toelichting nieuw afvalsysteem

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-10-

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Syndicus – Privaatief Beheer

Vanaf 1 juli 2026 verandert de manier waarop afval van appartementsgebouwen in stad Antwerpen wordt opgehaald. Je kan je eigen containers met afvalsticker niet meer gebruiken. We schakelen over op huurcontainers met chip en een gedifferentieerd tarief (Diftar): wie minder afval produceert, betaalt minder. Dankzij de chip en een adressticker kunnen we containers registreren en wegen, zodat je alleen betaalt voor het afval dat je echt weggooit.

Deze aanpassing volgt de nieuwe regelgeving van OVAM (Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij). Die verplicht om restafval van bedrijven apart te wegen. Ook appartementsgebouwen die ervoor kiezen om hun afval gezamenlijk – en niet per bewoner – aan te bieden, vallen hieronder. Zo kunnen we de verwerkingskosten eerlijk doorrekenen en appartementsgebouwen tegelijk aanmoedigen om minder afval te produceren.

Wat betekent dit voor jullie gebouw?

- Geen eigen containers meer – je huurt voortaan een container van de stad.
- Huurcontainers voor restafval, PMD en papier en karton – GFT blijft voorlopig ongewijzigd (tot eind 2027).
- Geen afvalstickers meer – betaling verloopt automatisch via een vooraf opgeladen saldo.
- Geen gele restafvalzakken meer – vanaf 1 januari 2027 wordt alleen restafval in een huurcontainer van de stad ingezameld. Het gebruik van witte restafvalzakken door scholen is verboden.
- Eerlijker en voordeliger – wie minder afval produceert, betaalt minder.

Wat zijn de opties?

1. Container blijven gebruiken

Bestel een huurcontainer met chip en onderteken het contract digitaal. Je kan een eigen container gratis omruilen of bijhouden voor andere doeleinden. Levering van de huurcontainers start vanaf maart 2026.

2. Overschakelen naar afvalzakken

Als je het afval van je gebouw gezamenlijk blijft aanbieden, mag restafval vanaf 1 januari 2027 niet meer in zakken. Voor PMD kun je overschakelen op blauwe afvalzakken. Papier en karton kan gebonden of in een kartonnen doos op straat gezet worden.

Wil je restafval toch in zakken aanbieden? Dan moet je overschakelen op afvalophaling per bewoner.

Laat je container gratis ophalen door de stad of hou hem voor eigen gebruik.

3. Afvalophaling door een privéfirma

Je kan ook kiezen voor ophaling door een erkende privéfirma. Registreer deze keuze online.

Laat jouw container gratis ophalen door de stad of hou hem voor eigen gebruik.

De RVME stelt voor om gebruik te maken van optie 1, zijnde containers.

De syndicus licht toe dat zij de volgende containers zullen bestellen bij de Stad Antwerpen:

- 2 Restafval containers
- 3 PMD containers
- 2 Papier containers

Syndicus – Privaat Beheer

In Antwerpen wordt GFT-afval wekelijks gratis opgehaald in de officiële groene GFT-zakken of in een eigen groene container (140, 240, 770 of 1100 liter). De regels voor GFT blijven tot eind 2027 ongewijzigd, ook al voert de stad vanaf juli 2026 nieuwe huurcontainers voor restafval in.

Door een wijziging in de Vlaamse wetgeving schakelt de stad Antwerpen in de loop van 2027 ook voor GFT over van eigen containers naar huurcontainers. Indien u al beschikt over een container die voldoet aan de huidige vereisten van de stad Antwerpen dan kan je die uiteraard blijven gebruiken tot de nieuwe regelgeving ingaat.

Huidige vereisten:

- Formaten: 140 L, 240 L, 770 L, 1100 L
- Groene container
- Aan te kopen in de privéhandel
- De container moet zijn van het type EN 840-1, EN 840-2 of EN 840-3. Andere types kunnen niet door onze huisvuilwagens geledigd worden.

De Stad Antwerpen zal tijdig communiceren over de nieuwe regelgeving.

Een eigenaar stelt voor om vergelijkende offertes aan te vragen voor ophaling van het huisvuil via een privéfirma. Na enig beraad wordt voorgesteld om intussen reeds in te stappen op het Difarsysteem doch daarna de vergelijking te maken of de kosten hoger zijn dan bij een privéfirma. Dit wordt tegen volgende algemene vergadering uitgezocht.

De algemene vergadering beslist om de huidige containers voor Rest/PMD en papier in te wisselen bij de stad en nieuwe te huren. Deze zullen ook over een slot beschikken.

12. Allerlei

- Er wordt gevraagd dat de deur van het binnensas nr. 117 steeds toegankelijk moet blijven en dus niet op slot mag gedaan worden.
- Aangebracht door de : Gebruik van de opritten

De opritten zijn open. De bedoeling is dat deze dienen voor de hulp- en veiligheidsdiensten en voor occasioneel gebruik door de inwoners (verhuis, - levering van grote stukken, werkvoertuigen) dit na voorafgaandelijke toelating. De praktijk wijst uit dat heel dikwijls hier geparkeerd wordt en dat koerierdienst met lichte vrachtwagens oprijden, niettegenstaande het verbodsverkeersteken. Dit veroorzaakt veel schade. Zou een of andere vorm van afsluiten hier geen oplossing en kostenbesparing kunnen zijn.

- Aangebracht door de De huidige regeling voor het onderhoud van de algemene delen maakt dat de gangen en de liften er regelmatig vuil bijliggen.

Een belangrijk probleem zijn de inwoners zelf die dikwijls zeer slordig zijn, maar ook bij occasionele vervuiling door een inwoner zelf dit niet zelf onmiddellijk opruimen en proper maken. Er zou duidelijk moeten gesteld worden dat de georganiseerde wekelijkse poetsbeurt enkel bedoeld is voor normaal onderhoud, maar dat "opzettelijk" vervuiling onmiddellijk door de "pleger" dient te worden opgelost.

Wij denken dat de organisatie van de kuisopdracht misschien zou kunnen aangepast worden. Wekelijks of met een hogere frequentie dienen de toegangsgangen op het gelijkvloers, de toegangssluizen aan de garages, evenals de liften grondig gekuist te worden.

De kleine gangen op de verdiepingen aan de appartementsdeuren zouden eventueel aan de bewoners zelf kunnen worden overgelaten.

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-12-

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

Syndicus – Privaat Beheer

Het kuisen van de hele trapzaal zou dan maandelijks kunnen gepland worden.

licht toe dat ze zeer regelmatig heeft met betrokken poetsfirma en deze bijstuurt waar nodig. Echter is het probleem ook dat er flink is gesnoeid in werkuren om de kosten te reduceren. Ook zal de syndicus een aantal prijsvergelijkingen aanvragen.

• Toelichting Blokpolis:

De blokpolis is een verzekering die de gemeenschappelijke delen van het gebouw dekt, zoals de gevel, het dak, de lift en andere gezamenlijke eigendommen. Ze biedt bescherming tegen risico's zoals brand, waterschade, storm en aansprakelijkheid voor schade aan derden. Het is verplicht voor elke VME om een blokpolis af te sluiten om de gemeenschappelijke eigendommen van de mede-eigenaars te beschermen.

De dekking van de blokpolis kan variëren afhankelijk van het specifieke dossier van het gebouw en de gekozen voorwaarden.

De blokpolis dekt onroerend goed en roerend goed dat onroerend is geworden door bestemming (zie voor exacte gegevens zowel de algemene en bijzondere voorwaarden van de polis) doch dekt geen roerende goederen zoals inboedel of buitengewone verfraaiingen. Daarom wordt elke mede-eigenaar aangeraden om zelf een inboedelverzekering af te sluiten voor hun eigen appartement en persoonlijke bezittingen, en bij buitensporige verfraaiingen een optionele verfraaiingspolis. Tevens wordt aangeraden een BA familiale polis af te sluiten voor toegebrachte schade aan derden. Voor huurders zal hiervoor een huurdersaansprakelijkheidsverzekering moeten worden afgesloten.

• Fietsen in voortuin

De VME heeft geconstateerd dat er vaak fietsen in de voortuin worden geplaatst, wat niet wenselijk is voor het uitzicht en de netheid van het gebouw. De raad heeft een mogelijke oplossing voorgesteld om meer ruimte te creëren voor het stallen van fietsen, zodat deze niet meer in de voortuin hoeven te staan. Een mogelijke oplossing is om grote plantenbakken te plaatsen langst de voordeur. Een bord met verdere details en de uitvoering van deze oplossing zullen binnenkort besproken worden met de RVME.

• Sluikstort in voortuin

De VME heeft vastgesteld dat jongeren van omliggende scholen regelmatig hun boterhammen eten in de voortuin en, in de wintermaanden, zelfs in de inkomhal. Dit gedrag is niet aanvaardbaar, aangezien de gemeenschappelijke delen bestemd zijn voor het gebruik van de bewoners en niet voor dergelijke activiteiten.

Om dit te voorkomen, zal er een bericht worden geplaatst waarin duidelijk wordt aangegeven dat het niet toegestaan is om in de gemeenschappelijke delen te eten. Tevens worden de bewoners en de raad verzocht om dit gedrag actief te melden en, indien mogelijk, de betreffende jongeren erop aan te spreken.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor de gevoerde gesprekken en sluit hierna de algemene vergadering, waarna het verslag wordt ondertekend.

UW BEHEER NV

Voorzitter

NOTA INZAKE GDPR

"In het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

Fax: 03/644.06.40

BEHEERCONTRACT

TUSSEN DE ONDERGETEKENDEN:

De vereniging van mede-eigenaars van het gebouw gelegen Nieuwdreef 117-119 te Merksem, ingeschreven in de KBO onder nr. BE0850.513.321, vertegenwoordigd door de raad van mede-eigendom Dhr. /Mevr.
aangesteld en gemachtigd door de Algemene Vergadering dd. 4 Maart 2026

Hierna genoemd partij enerzijds

EN:

De NV UW BEHEER, met maatschappelijke zetel te 2140 Antwerpen, Noordersingel 17, ingeschreven in de KBO onder nr. 0834.207.423, hier vertegenwoordigd door S. Van Der Steen, erkend vastgoedmakelaar BIV, ingeschreven op het tableau onder nummer 507688.
Beroepsaansprakelijkheidsverzekering en waarborg derdengelden: verzekering BA via AXA polisnr. 730.390.160
Hierna genoemd partij anderzijds

WORDT OVEREENGEKOMEN HETGEEN VOLGT:

ARTIKEL 1:

Partij anderzijds zal het beheer van de gemeenschappelijke delen van het gebouw van partij enerzijds waarnemen onder de hierna bepaalde voorwaarden.

ARTIKEL 2: Duur

Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode van 1 jaar en drie maanden ingaande op 4 Maart 2026
Partijen kunnen de overeenkomst steeds beëindigen mits een vooropzeg van drie maanden.

Indien de syndicus zelf een voortijdig einde wenst te maken aan deze overeenkomst, dan zal hij een vooropzeg moeten in acht nemen van minstens 3 maanden.
Deze vooropzeg zal geldig gedaan worden bij aangetekende brief, gericht aan de leden van de Raad van Mede-eigendom, bij ontstentenis aan de mede-eigenaars door de Algemene Vergadering aangeduid om de Vereniging te vertegenwoordigen en bij ontstentenis aan de voorzitter van de laatste algemene vergadering.

Indien de overeenkomst door partij enerzijds vóór het einde van de contractuele periode wordt verbroken of opgezegd ingevolge een beslissing van de Algemene Vergadering, dan moet deze beslissing per aangetekend schrijven aan de syndicus worden meegedeeld.

Ingeval van voortijdige beëindiging van de overeenkomst door de Vereniging van Mede-Eigenaars, is er aan de syndicus een vergoeding verschuldigd gelijk aan

- ☒ de hierna bepaalde forfaitaire vergoeding voor een termijn van drie maanden.
☐ 04 03/2026

BIVnr: 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank: BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460
Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

-1-

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen
Tel: 03/666.35.40

Onze aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald en waarvoor dekking wordt verleend

Syndicus – Privaat Beheer

De ontslagnemende syndicus engageert zich om een Algemene Vergadering bijeen te roepen en het nodige te doen opdat de overdracht van het dossier op een vlotte manier verloopt.

Artikel 3: Beschrijving en zetel

Het gebouw van partij enerzijds draagt de benaming "VME Runcvoorthof II" met zetel te Nieuwdreef 117-119 te Merksem en bestaat uit volgende entiteiten:

- 67 appartementen
- 66 garages/staanplaatsen

ARTIKEL 4: Opdracht syndicus

Partij anderzijds zal in haar hoedanigheid van syndicus en ongeacht de bevoegdheden voorzien in het reglement van mede-eigendom volgende taken op zich nemen:

Forfaitaire prestaties:

1. De beslissingen die de algemene vergadering heeft genomen uitvoeren en laten uitvoeren
2. Alle bewarende maatregelen treffen en alle daden van voorlopig beheer stellen
3. Het vermogen van de vereniging beheren en dit op onderscheiden rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars
4. De vereniging in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken te vertegenwoordigen
5. Ingeval van verkoop van een kavel de door artikel 3.89 §5 14° Boek 3 B.W. bedoelde lijst aan de Notaris over te maken.
6. Aan de bewoners van het gebouw die geen stemrecht hebben in de algemene vergadering de datum van de vergadering mee te delen teneinde hen in staat te stellen punten op de agenda te plaatsen.
7. Na beëindiging van het mandaat binnen de wettelijke termijn het dossier overdragen aan de opvolgende syndicus
8. Een aansprakelijkheidsverzekering aan te gaan die de uitvoering van zijn taken dekt.
9. De mede-eigenaars de mogelijkheid bieden om inzage te nemen van alle documenten die de mede-eigendom aanbelangen en dit op de wijze zoals voorzien in het reglement van mede-eigendom of bepaald in de algemene vergadering.
10. Desgevallend het post-interventiedossier te bewaren zoals wettelijk voorgeschreven Indien noodzakelijk de nodige kostenramingen voor te leggen op grond van een vooraf opgemaakt bestek
11. De algemene vergadering in te lichten ivm de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen en dit door middel van een evaluatierapport
12. De lijst en de persoonsgegevens bij te werken van wie gerechtigd is deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering
13. De boekhouding van de vereniging van mede-eigenaars te voeren op een duidelijke, nauwkeurige en gedetailleerde wijze volgens de door de Koning desgevallend op te stellen voorwaarden.
14. De begrotingsraming voor te bereiden voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, het beheer en de werking van de gemeenschappelijke delen. Alsook een raming voor te bereiden voor de buitengewone te verwachten kosten.
15. Het voorleggen aan de algemene vergadering van mogelijke belangenvermenging tussen de vereniging van mede-eigenaars en de syndicus zelf of de in de wet bepaalde (rechts-) personen vooraleer een overeenkomst wordt afgesloten tussen de betrokken partijen.

Syndicus – Privatief Beheer

16. Aan de raad van mede-eigendom een dubbel zenden van alle documenten die worden ontvangen, zodat controle mogelijk gemaakt wordt.
17. Overleg plegen met de raad van mede-eigendom indien onvoorziene maar noodzakelijke onderhouds- en investeringswerken dienen uitgevoerd worden. Ook voor de dringende herstellingen, waarvoor de syndicus eigenmachtig kan optreden, zal steeds overleg zijn met de raad van mede-eigendom.

ARTIKEL 5:

De syndicus is wettelijk verplicht de dossiers en de archieven van de vereniging van mede-eigenaars bij te houden gedurende een periode van 5 jaar. Na deze periode worden de betreffende documenten vernietigd of overgedragen aan de raad van mede-eigendom indien hierom verzocht wordt. Bij het einde van het mandaat komen alle documenten die de mede-eigendom aanbelangen automatisch toe aan de vereniging en dit op de wijze door de wet bepaald.

ARTIKEL 6: Verantwoordelijkheid

De syndicus is als enige aansprakelijk voor zijn beheer. Hij kan zijn bevoegdheid slechts overdragen voor een welbepaald doel en een welbepaalde periode en mits toestemming van de algemene vergadering.

De syndicus verplicht zich er tevens toe zijn opdracht nauwgezet te volbrengen en in overeenstemming met de deontologische verplichtingen van het Beroepsinstituut van de Vastgoedmakelaar waarvan hij deel uitmaakt en de wettelijke bepalingen.

ARTIKEL 7: Taal

Alle documenten zullen opgesteld worden in de taal van de basisakte in zover deze overeenkomst met het taalgebruik van de taalgemeenschap waar het gebouw zich bevindt.

Een mede-eigenaar kan op zijn verzoek een vertaling verkrijgen van ieder document naar de taal of een van de talen van het taalgebied waarin het gebouw of groep van gebouwen gelegen is. De kosten van de vertaling zijn ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.

ARTIKEL 8: Vergoedingen

A. Forfaitaire prestaties (zie artikel 4 huidig contract)

De forfaitaire prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn opdracht worden vergoed door betaling van een forfaitaire vergoeding (opnieuw indexeerbaar op 1/1/2027):

1. Prijs totaal per maand/appartement € 20,09
2. Prijs per garage/staanplaats per maand via externe eigenaar € 4,98
3. Gewone postzendingen (uitnodiging 1^o AV, voorschotopvragingen en jaarafrekening inclusief factuurijs/balans) digitaal zijn inbegrepen.
4. 4 bestuursvergaderingen overdag zijn inbegrepen in de forfaitaire prestaties.

De syndicus rekent zijn vergoeding driemaandelijks aan en is betaalbaar bij het begin van iedere periode.

B. Aanvullende prestaties

De aanvullende prestaties (opnieuw indexeerbaar op 1/1/2027) omvatten prestaties die krachtens de wet, de statuten, het reglement van interne orde en deze overeenkomst tot het domein van de syndicus behoren, waarvoor hij gerechtigd is om een aanvullend ereloon te vragen omdat deze:

BIVnr: 507688
Ondernemingsnummer: 0834.207.423
Bank: BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460
Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen
Tel: 03/666.35.40

Syndicus – Privatief Beheer

- zich slechts occasioneel voordoen (catastrofes, geschillen, rampen, grote werkzaamheden, enz.);
- zich slechts onregelmatig voordoen (extra vergaderingen, enz.);
- zich slechts wegens een beslissing van een van de mede-eigenaars voordoen (mutaties, inningen, geschillen, enz.);
- niet te voorzien zijn.

Het betreft met name (niet-limitatieve opsomming):

- Rappelkosten (gewone brief € 15, aangetekend schrijven € 25) = privatieve kost
- Aangetekende brieven naar derden (leveranciers, mede-eigen, stad,...) € 25/stuk
- Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: € 355/vergadering + € 2,70/kavel
- Het organiseren van een schriftelijke algemene vergadering € 265/vergadering + € 91/u voor administratieve verwerking van de toegekomen stemmingen + opmaak verslag
- Het organiseren van vergaderingen van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet: € 91/begonnen uur
- De voorbereiding en het beheer van geschillendossiers die aan een advocaat moeten worden voorgelegd: € 215/dossier/boekjaar
- Opvolgen technische juridische dossiers: € 315/dossier/boekjaar
- Juridisch dossier met beslaglegging: + € 315/dossier/boekjaar
- Bijwonen openbare verkoop inzake beslaglegging incl. tekenen akte: € 205/dossier
- Bijwonen juridische procedures op Rechtbank / oproeping in verzoening: € 91/uur
- Teken aktes bij notaris: € 205/dossier
- De vertegenwoordiging van de mede-eigendom, in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden: € 91/u
- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de eigendomsoverdracht van een kavel overeenkomstig artikel 3.94 §1 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek: € 165/dossier
- Het verwerken van de gegevens die moeten worden geleverd met het oog op de mutatie van een kavel overeenkomstig artikel 3.94 §2 Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek: € 215/dossier
- opvolging verzekeringsdossier: **voor de prestaties van de syndicus mbt de opvolging van de verzekeringsdossiers wordt overeengekomen dat de syndicus hiervoor als volgt vergoed zal worden met een minimum van € 155 per verzekeringsdossier:**

1. Indien de polis van de VME contractueel in een syndicusvergoeding voorziet zal deze vergoeding integraal toekomen aan de syndicus
2. Indien de polis niet voorziet in een contractuele syndicusvergoeding doch wel in een vergoeding wegens indirecte verliezen zal deze vergoeding wegens indirecte verliezen integraal toekomen aan de syndicus
3. Indien de polis niet voorziet in een syndicusvergoeding noch in een vergoeding wegens indirecte verliezen zal het bedrag van € 155 per verzekeringsdossier worden aangerekend door de syndicus aan de VME.
4. Indien de vergoeding van punt 1 en/of punt 2 lager is dan € 155 per verzekeringsdossier zal de syndicus het surplus bijkomend aanrekenen aan de VME.

- Tussenkomen, adviezen en aanwezigheid bij de procedures van voorlopige en definitieve oplevering (nieuw gebouw); € 91/uur
- Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw in de mate waarin de ontvangen elementen niet conform zouden zijn aan artikel 3.89 § 5 7° Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek: € 91/uur

BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank: BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen
Tel: 03/666.35.40

Syndicus – Privatief Beheer

- Bijstand en/of diensten van boekhoudkundige, juridische of fiscale aard voor alle eenmalige dossiers: rapporten, formaliteiten, verklaringen, briefwisseling: **€ 91/uur**
- Het aanpassen en bijwerken van het reglement van orde ingevolge nieuwe regelgeving en ingevolge beslissingen van de Algemene Vergadering: **€ 91/uur**
- Diensten die het gevolg zijn v/d inwerkingtreding van nieuwe regelgeving/aanvragen premies, o.a. RIO/asbest/EPC: **€91/uur**
- Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de GDPR/KBO/UBO: **€ 91/uur**
- Bijstand bij controle boekhouding door commissaris/mede-eigenaar: **€ 91/uur**
- Opvolging VME krediet per maand: **€ 3/kavel** per maand gedurende de ganse looptijd. Wordt aangerekend aan zowel deelnemende als niet deelnemende kavels, en dit gelet op het boekhoudkundig meerwerk.
- Dobby Software/communicatieplatform/vergadermodule: rechtstreeks via leverancier à VME: **€ 42,94/m exl.BTW)**
- Buitengewone postzendingen: **€ 0,25/blz + 0,3/enveloppe + kost postzegel**
- Duurtijd algemene vergaderingen vanaf intekening: standaard inbegrepen in hogervermeld ereloon vermeld onder punt A. **tot 3u per vergadering** (schrappen wat niet past). Overschrijding van deze duurtijd: **€91/begonnen uur overdag tot 17u; 's avonds € 130/begonnen uur**

De beheersvergoeding is onderhevig aan de index volgens paritair comité 323. De indexatie gebeurt in de toekomst jaarlijks op 1 januari.

De kosten van het sociaal secretariaat en de kosten van vertaling van documenten van de vereniging zullen doorgerekend worden aan de VM. De syndicus zal hier geen extra vergoeding voor aanrekenen.

ARTIKEL 9: AANSPRAKELIJKHEID

De Klant erkent en aanvaardt dat alle diensten worden uitgevoerd door de Dienstverlener en dat geen enkele rechtstreekse vordering kan worden ingesteld tegen werknemers, onderaannemers of andere hulppersonen van de Dienstverlener. De Klant verbindt zich ertoe om in geval van enige aanspraak met betrekking tot de uitvoering van de Overeenkomst uitsluitend de Dienstverlener aansprakelijk te stellen en geen rechtstreekse vorderingen in te stellen ten aanzien van werknemers, bestuurders of andere hulppersonen van de Dienstverlener, behalve in geval van schade die opzettelijk werd veroorzaakt door de betrokken hulppersoon of die het gevolg is van een aantasting door de betrokken hulppersoon van diens fysieke of psychische integriteit. Deze clause doet geen afbreuk aan de aansprakelijkheid van de Dienstverlener zelf.

Partijen beperken de aansprakelijkheid voor fouten of wanprestaties die bij de uitvoering van deze overeenkomst kunnen worden gemaakt louter tot de aansprakelijkheid op contractuele grondslag, zelfs wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong ligt van de schade ook een onrechtmatige daad vormt. Elke schadevergoeding zal geplafonneerd zijn tot de bedragen die gedekt worden door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering.

De partijen komen overeen dat het herstel van de schade veroorzaakt door de niet-nakoming van een contractuele verbintenis door een hulppersoon aangesteld door de syndicus, binnen de wettelijke grenzen geen grond is voor een buitencontractuele aansprakelijkheidsvordering tegen die aangestelde hulppersoon van de syndicus, zelfs niet wanneer de gebeurtenis die aan de oorsprong van de schade ligt ook een onrechtmatige daad vormt.

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privaat Beheer

Partijen zullen redelijke inspanningen leveren om de beperking van elkaars aansprakelijkheid, die is opgenomen supra, op te nemen in overeenkomsten met derden, die zij in uitvoering van deze overeenkomst sluiten. Zij zullen redelijke inspanningen leveren om in deze overeenkomsten eveneens op te nemen dat deze derden eveneens gehouden zullen zijn om de aansprakelijkheidsbeperking te doen respecteren door diegenen met wie zij in uitvoering van deze overeenkomst overeenkomsten sluiten, en zo verder doorheen de keten van verbintenissen.

Wanneer een partij deze verplichting niet naleeft, is zij gehouden haar wederpartij te vrijwaren voor de aanspraken die derden tegen haar zullen maken.

ARTIKEL 10: VOLMACHTEN

In uitbreiding en ter aanvulling v/d Basisakte en het Algemeen Reglement van Mede-eigendom, wordt hierbij door de VME uitdrukkelijk volmacht verleend aan de syndicus om ten allen tijde:

- 1) Residentierekeningen te openen of over te zetten/te wijzigen, op naam van de VME, bij de financiële instelling van zijn keuze, langs dewelke alle financiële verrichtingen van de gemeenschap zullen geschieden. Enkel de syndicus heeft handtekeningsbevoegdheid.
- 2) De in de basisakte en/of het reglement van mede-eigendom bepaalde, en/of de door de algemene vergadering opgelegde en alle andere noodzakelijke verzekeringspolissen af te sluiten of over te zetten/te wijzigen, (of de bestaande polissen over te nemen), via zijn verzekeringsmakelaar, betreffende:
 - Globale brandverzekering, met bijkomende risico's zoals waterschade, glasbreuk, enz...
 - Burgerlijke aansprakelijkheid gebouw
 - Aansprakelijkheidsverzekering RVME + Commissaris(sen) / commissies / medewerkers
 - Wetsverzekering & B.A.
 - Personeel
- 3) Dringende en noodzakelijke werken te laten verrichten.
- 4) Contracten af te sluiten of over te zetten/wijzigen namens en voor rekening van de mede-eigenaars voor:
 - Nutsvoorzieningen alsook bemetering
 - Onderhoud lift(en)
 - Technische controle lift(en)
 - Onderhoud en keuring brandpreventieapparatuur
- 5) Mede-eigenaars aan te manen, en desnoods te dagvaarden namens en t.l.v. de gemeenschap van eigenaars.
- 6) De data van de VME in te zien, te bewerken, te bewaren en te hanteren in het kader van de uitvoering van de taken en bevoegdheden opgelegd door de Wet, de statuten, het reglement van interne orde, deze overeenkomst of opdrachten opgelegd door de algemene vergadering. Hieronder wordt evenzeer begrepen: export en migratie van data in geval van vernieuwing, wijziging of conversie van softwarepakket door de syndicus.

ARTIKEL 11: FORMALITEITEN BIJ AANVANG MANDAAT

Indien de uittredende syndicus bij het beëindigen van zijn mandaat nalaat zijn wettelijke verplichtingen om het volledige dossier van het gebouw binnen de wettelijk voorziene termijn over te dragen aan de nieuwe syndicus of in diens afwezigheid aan de voorzitter van de algemene vergadering, dan zal de

BIVnr: 507698

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank: BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel:

Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen

Tel: 03/666.35.40

ANTWERPEN

HERENTALS

Syndicus – Privatief Beheer

nieuwe syndicus het beheer waarnemen. De nieuwe syndicus wordt in dit geval wel ontslagen van mogelijke aansprakelijkheden voor vergissingen, laattijdige betalingen, etc. ingevolge het niet tijdig ontvangen van het dossier.

ARTIKEL 12: KWIJTING

Na het einde van zijn mandaat zal de kwijting aan de syndicus op de agenda geplaatst worden van de eerstvolgende algemene vergadering. Het resultaat hiervan zal binnen de maand worden meegedeeld aan de uittreedende syndicus.

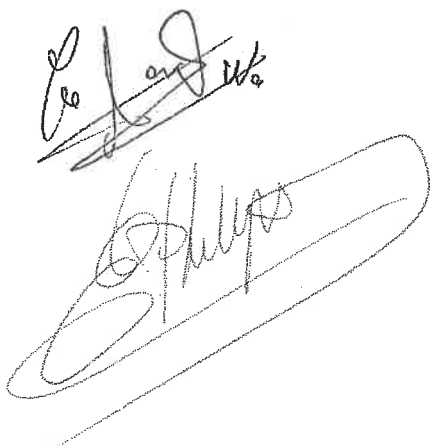
ARTIKEL 13: WOONSTKEUZE

De Vereniging van Mede-eigenaars kiest woonst in de residentie, voorwerp van deze overeenkomst. De syndicus kiest woonst in zijn maatschappelijke zetel of adres zoals in de aanhef van deze overeenkomst aangeduid.

Gedaan te Antwerpen op 04/03/2026 in zoveel exemplaren als er belanghebbende partijen zijn, en iedere partij verklaart een exemplaar te hebben ontvangen.

Voor partij enerzijds, VME,

Voor partij anderzijds, Syndicus,



BIVnr: 507688

Ondernemingsnummer: 0834.207.423

Bank: BNP Paribas Fortis BE73 0020 0375 4460

Verzekering: BA via AXA (polisnr. 730.390.160)

Maatschappelijke zetel:
Noordersingel 17 – 2140 Antwerpen
Tel: 03/666.35.40