

**Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Kennedy – ondernemingsnummer 0871.880.936**

*Adres gebouw: Tervuursestraat 44-46 te 3000 Leuven (geen briefwisseling naar dit adres)*

*Alle briefwisseling naar de syndicus: Immo Ter Duin bvba, Naamsesteenweg 120, 3001 Heverlee*

*Bankrekening op naam van VME Residentie Kennedy: BIC GEBABEBB / IBAN BE87 0015 3635 3694*

**Verslag van de Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars Residentie Kennedy,  
Tervuursestraat 44-46 te 3000 Leuven gehouden op 23 april 2025.**

De vergadering wordt gehouden in de zaal "Parochiecentrum Sint-Jozef", Burgemeestersstraat 59 te Leuven.

De aanwezigheidslijst wordt door alle aanwezige mede-eigenaars ondertekend en de vertegenwoordiging van de mede-eigenaars is de volgende:

|                                      |               |                        |
|--------------------------------------|---------------|------------------------|
| Aanwezig op de algemene vergadering: | 5108 /10000 - | 30 van de 76 eigenaars |
| Vertegenwoordigd door volmacht:      | 1235 /10000 - | 9 van de 76 eigenaars  |
| Totale vertegenwoordiging:           | 6343 /10000 - | 39 van de 76 eigenaars |

De algemene vergadering is samengeroepen en samengesteld overeenkomstig de wet.

**1) Benoeming van de voorzitter, secretaris en stemopnemers van deze algemene vergadering:**

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, wordt besloten De heer Herman Claes aan te duiden als voorzitter van deze algemene vergadering, Dhr. De Keyzer aan te duiden als secretaris van deze algemene vergadering en wordt besloten Mevr. Mertens en Dhr. Van Nieuwenhuyse aan te duiden als stemopnemers van deze algemene vergadering.

**2) Goedkeuring van de rekeningen, de afrekening en de balans van 31/8/2024:**

De commissaris van de rekeningen heeft de boekhouding van het boekjaar van 1 oktober 2023 tot 31 augustus 2024 gecontroleerd en verklaart geen opmerkingen te hebben op de boekhouding.

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, wordt besloten de boekhouding van 2023-2024, de afrekeningen en de balans van 31/8/2024 goed te keuren.

Tegen: geen

Onthouding: geen

**3) Kwijting aan de syndicus:**

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, wordt besloten kwijting te geven aan de syndicus Immo Ter Duin BV voor het voorbije werkingsjaar.

Tegen: geen

Onthouding: geen

**4) Kwijting aan de commissaris van de rekeningen:**

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, wordt besloten kwijting te geven aan de commissaris van de rekeningen voor het voorbije werkingsjaar.

Tegen: geen

Onthouding: geen

**5) Kwijting aan de raad van mede-eigendom:**

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, wordt besloten kwijting te geven aan de raad van mede-eigendom voor het voorbije werkingsjaar.

Tegen: geen  
Onthouding: geen

#### **6) Status van het afvalbeleid: wijziging verpakking restafval en wijziging leverancier:**

Op 18 april 2025 is de overeenkomst met Veolia beëindigd voor de ophaling en lediging van de containers voor Rest-afval en de container voor Papier en Karton.

Vanaf 22 april 2025 is er gestart met firma Afval Alternatief voor de ophaling en lediging van één container van 1100 liters voor Papier en Karton.

Vanaf de week van 14 april 2024 werden vuilzakhouders geplaatst met bruine huisvuilzakken voor Restafval van de Stad Leuven naast de vuilzakhouders voor de blauwe PMD-zakken.

De poetsploeg zal tweemaal per week de bruine en blauwe vuilzakken verversen en de volle zakken tijdelijk opslagen achteraan het huisvuillokaal en buiten zetten aan de straat op de ophaaldagen volgens de afvalkalender van Centrum-Leuven.

De afvalzakken worden aangeleverd en aan de vuilzakhouders gehangen door de poetsploeg.

De poetsploeg rekent de vuilzakken aan via hun maandelijkse factuur volgens de werkelijk gebruikte hoeveelheden.

Als de sortering van het afval goed wordt uitgevoerd door de bewoner zal het resultaat zijn dat de totale kost van het afval niet hoger mag zijn dan met de lediging door de containerdienst.

De mede-eigenaars hebben berichten ontvangen van de syndicus over deze aanpassing van het afvalbeleid met het verzoek de informatie over te maken aan de bewoner van hun studio of appartement.

Het is van belang dat bij de overhandiging van de sleutel aan een nieuwe bewoner door de mede-eigenaar uitleg wordt gegeven over de werking van het afvalbeleid. Bij vragen of twijfel kan de mede-eigenaar contact nemen met de syndicus.

#### **7) Keuring van de elektrische installatie van de gemeenschappelijke delen:**

De elektrische installatie van beide delen van het gebouw werd goedgekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Vanaf dit jaar zal de herkeuring om de vijf jaar moeten plaatsvinden.

#### **8) Studie laadinfrastructuur elektrische voertuigen:**

De syndicus ontvang vandaag het verslag van de studie en heeft deze heden nog gezonden via email aan de mede-eigenaars.

Uit de studie is gebleken dat het niet veilig is elektrische voertuigen te stallen in de garages en de parkings tegenover de garagepoorten omdat de sleepdienst niet in de mogelijkheid is een brandend voertuig uit de garage of uit een parking weg te slepen.

Er blijft volgens de studie nog de mogelijkheid laadinfrastructuur te voorzien op de zeven autostaanplaatsen op de koer voor het gebouw.

De studie zal opnieuw besproken worden in de jaarvergadering van 2026.

#### **9) Aanpassing van het reglement van interne orde:**

##### **a. Voor aanleg glasvezelkabel in de gemeenschappelijke delen:**

Met unanimitéit van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, wordt besloten dat de glasvezelkabel moet worden aangelegd in de bestaande kabelgoten en dat er geen nieuwe kabelgoten

mogen worden aangelegd en dat er geen kabels buiten de kabelgoten mogen worden aangelegd. Elke afwijking moet voorafgaandelijk worden voorgelegd aan de syndicus.

De bestaande kabelgoten bevinden zich bovenaan de muur aan beide zijden van de gang op elke verdieping telkens over de volledige lengte.

**b. Opladen van elektrische voertuigen, batterijen voor fietsen en steps binnen het gebouw:**

De syndicus stelt vast dat er regelmatig bewoners een batterij van een fiets of de elektrische step meenemen naar de studio waarschijnlijk met het doel de batterijen op te laden in de studio.

Met unanimititeit van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, wordt besloten dat het opladen van batterijen voor fietsen en steps wordt afgeraden of moet gebeuren onder toezicht van de eigenaar/gebruiker van de batterij.

De syndicus zal advies vragen bij de brandverzekering over schade ten gevolge van laden van batterijen.

**c. Ventilatiekanalen in combinatie met dampkap:**

Met meerderheid van de stemmen, zijnde 5980 van de 6101 stemmen, wordt besloten dat de afvoer van een dampkap niet mag worden aangesloten op de luchtgaten van de keuken of badkamer.

Een dampkap moet van het type recirculatie zijn.

Onthouding: mede-eigenaar Claes voor 242 aandelen

Tegenstem: mede-eigenaar Marrant voor 121 aandelen

**10) Status opmaak studie renovatiemasterplan:**

De studie werd besteld. Op 19 mei 2025 is de eerste samenkost met het studieburo voor de opstart.

**11) Status rioolonderzoek:**

Het rioolonderzoek werd op 23 april 2025 uitgevoerd in aanwezigheid van de syndicus.

Er zal een verslag worden opgesteld door firma Longin die het onderzoek met camera's heeft uitgevoerd.

Uit het rioolonderzoek zijn twee problemen vastgesteld op de rioolbuis onder de koer vooraan het gebouw. De betonnen rioolbuizen vertonen daar op één plaats een beschadiging bovenaan en een buis die verzakt is waardoor er water blijft staan en ook kan wegvloeien.

Beide problemen zijn dringend en noodzakelijk op te lossen. De syndicus zal contact nemen met een aannemer voor herstelling van deze problemen.

**12) Vragen gesteld door eigenaars en huurders:**

- De schildering van de ramen is nog in uitvoering en moet gebeuren in RAL 7016.

**13) Begroting: gewone werkmiddelen/buitengewone uitgaven:**

Op 31/08/2024 bedraagt het éénmalig vast werkkapitaal: 29120,00 euro zijnde 350,00 euro per studio/appartement en 70,00 euro per garage.

Op 31/08/2024 is er geen reservekapitaal.

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, wordt besloten om de begroting van de gewone werkmiddelen vast te stellen als volgt:

Per studio/appartement: 100,00 euro per maand te betalen in het begin van iedere maand.

Per garage: 60,00 euro per jaar te betalen in het begin van de maand september van ieder jaar.

Tegen: geen

Onthouding: geen

De buitengewone uitgaven zullen afzonderlijk worden opgevraagd als een reservekapitaal dat moet aangewend worden voor het grote werk waarvoor het wordt opgevraagd.

#### 14) Benoeming commissaris van de rekeningen:

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, wordt besloten Dhr. Dumont aan te duiden als commissaris van de rekeningen.

#### 15) Benoeming leden van de Raad van mede-eigendom:

Met unanimité van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, wordt besloten om volgende mede-eigenaars te benoemen tot leden van de raad van mede-eigendom: Mevr. Carine Van Hecke, Dhr. Herman Claes en Dhr. Herwig Schroyen.

#### 16) Benoeming syndicus Immo Ter Duin BV:

Hebben zich onthouden aan deze stemming: Immo Ter Duin BV en Michel Justens voor 1210 aandelen.

Met unanimité van de stemmen, zijnde 5133 van de 5133, wordt besloten het mandaat van Immo Ter Duin BV, Naamsesteenweg 120, Heverlee ON 0478545243 te verlengen tot 18/10/2026.

#### 17) Voorlezing en ondertekening notulen van deze vergadering door alle aanwezigen, de voorzitter en de secretaris:

De syndicus geeft voorlezing van de notulen van deze vergadering. Met unanimité van de stemmen, zijnde 6343 van de 6343 stemmen, worden de notulen goedgekeurd en gaan de aanwezigen over tot ondertekening van de notulen.

De voorzitter

De secretaris

De aanwezigen

The image shows a collection of handwritten signatures. At the top left, there is a signature for 'De voorzitter' (The chair) and another for 'De secretaris' (The secretary). Below these, there are several signatures for 'De aanwezigen' (The attendees). The signatures are written in black ink on a white background. Some signatures are more legible than others, but they all appear to be handwritten. There is also a large, stylized signature that looks like '877' in the center.