

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING

VME RESIDENTIE DE KROOK

Ondernemingsnummer 0552.726.586

11/05/2023 – 18:00 uur

LOCATIE: Sint-Denijs-Westrem

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	5/7
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	72,61 %

De vergadering wordt geopend om **18:13 uur**

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr Belie** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

4. Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissaris(sen), **dhr. Van Assche (namens Vanas)** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening **en/of** formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

5. Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 01/01/2022- 31/12/2022 (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar bedragen **€ 13.567,05 (inclusief € 46,59 individuele onkosten)**.
De onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 8.827,51 (inclusief € 240,29 individuele onkosten)**.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

6. Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

7. Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

8. Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

9. Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)

De heer Van Assche heeft de syndicus eerder meegedeeld zich voor huidig boekjaar niet opnieuw kandidaat te stellen als rekeningcommissaris.

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van de heer Belie tot rekencommissaris(sen) voor het lopend werkjaar.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

10. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)

De Syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. Grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € **11.496,92 (kwataalvoorschotten (2x € 2.098,44 + € 1.687,51 + € 2.487,51 alle aandelen blok app + handelsruimte H1) + (2x €600 + 2x € 962,51 alle aandelen))** de totale onkosten beliepen € **13.567,05 (inclusief € 46,59 individuele onkosten)** ; het permanent werkkapitaal bedraagt € **1.250,00**. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € **12.329,37**

Voor de BUITENGEWONE uitgaven: De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

11. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 12.000,00** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten vindt u in bijlage van de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p er maand niet worden toegestaan.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

12. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting 31/12/2022 werkjaar: € 3.000,00.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Geen aanvulling

13. Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out (4/5 meerderheid)

Toelichting door de syndicus: De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorziene uitgaven.

De algemene vergadering beslist niettemin, na verdere bespreking, om gebruik te maken van de "opt out" regeling en derhalve voorlopig alvast géen reservekapitaal aan te leggen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Onthouding: (0)

14. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)

Deze aangelegenheid wordt hernomen op de volgende jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Onthouding: (0)

15. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

16. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1/ Onderhoudscontract lift(en): Thyssenkrupp

De algemene vergadering beslist unaniem om de samenwerking met Thyssenkrupp onder dezelfde voorwaarden verder te zetten, waarvan akte.

2/ Contract periodieke keuring lift(en): BTV

De algemene vergadering beslist unaniem om de samenwerking met BTV onder dezelfde voorwaarden verder te zetten, waarvan akte.

3/ Poetsen gemene delen: Cleanpoint

De algemene vergadering evalueert de samenwerking met de poetsdienst en de door haar geleverde prestaties. Na veelvuldig Cleanpoint aangestuurd te hebben om het periodiek onderhoud te verbeteren, wordt er aangegeven dat niet verbeterd.

De algemene vergadering vraag om enkele offertes op te vragen. De keuze van de nieuwe poetsdienst zal via mailing gebeuren.

5/ Periodiek nazicht brandpreventie: Statamat

De algemene vergadering beslist unaniem om de samenwerking met Statamat onder dezelfde voorwaarden verder te zetten, waarvan akte.

6/ Afvalverwerking:

Dit gebeurt momenteel individueel. Omtrent de afspraken wordt er verwezen naar het Huishoudelijk Reglement. Wel wordt een warme oproep gedaan naar alle bewoners om de gemeenschappelijke delen en in hoofdzaak de gemeenschappelijke berging vrij te houden van persoonlijke spullen en grof vuil.

De syndicus zal een algemeen bericht uitsturen om al het afval te verwijderen, dat niet thuishoort in de gemeenschappelijke bergruimte.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te “hernegociëren” en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden, waarvan akte.

Opmerking: De meeste contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

17. Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de “houders van een persoonlijk of zakelijk recht” (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

18. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7261) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

19. Varia (geen stemming)

- EPC gemene delen op het portaal plaatsen
- Codes versturen van het portaal naar alle eigenaars.

20. Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 18u48 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten

Handtekening secretaris:



Handtekening Voorzitter:



Details

- **Aanwezig:** Apotheek De Belie NV (1443), Arschoot Linda (786), De Belie - Van Laere Mark - Els (1747), SOGENT (986), WAALSE KROOK (2299)
- **Afwezig:** EVANAS (1066), VANAS (1673)

Locatie en datum – Sint-Denijs-Westrem en 11/05/2023

Dossierverantwoordelijke Lynn De Raes
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie De Krook
Ondernemingsnummer 0552//726.586

Gebouw: De Krook (0552.726.586)

Tijdstip: 5/06/2024 18:00:00

Aanwezig: 8934/10000 (89,34%) quotiteiten, 6/7 (85,71%) personen

Stemmingspunten

- **1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

De vergadering wordt geopend om 18u02.

- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr De Belie** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **4: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris(sen), dhr De Belie brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening en/of formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

- **5: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 2023(meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar 01/01/ 2023 tot 31/12/ 2023 bedragen € 12.876,47 ; de onkosten van vorig werkjaar beliepen € 13.567,05. (inclusief €46,59 individuele kosten)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **6: Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **7: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **8: Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **9: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **dhr De Belie** tot rekencommissaris(sen) voor het lopend werkjaar.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **10: Verkiezing lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van ... als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Geen kandidaten.

Er wordt beslist om geen RVME op te richten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **11: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)**

De Syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv. Grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 12.000 (4 x €3.000; de totale onkosten beliepen € 12.876,47; het permanent werkkapitaal bedraagt € 1.250. De begroting voor het lopend werkjaar belooft € 14.492,42.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

De SAV vraagt voor een extra offerte voor de bankkosten.

Controle van de facturatie van De Lelie.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **12: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het wekkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...- is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies wekkapitaal op te vragen.

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 14.492,42-** met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit te verlagen naar 6 maandelijks.

Bij verhoging van de voorschotten

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten vindt u in bijlage van de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

Bij wijziging periodiciteit

In bijlage van de notulen vindt u éénmalig een gepersonaliseerde brief waarin de periodiciteit, het bedrag, de bankrekening en de gestructureerde mededeling worden meegedeeld.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen per maand niet worden toegestaan.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **13: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting 31/12/2023 werkjaar: **€ 3.007,20.** volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Geen verrichtingen

De SAV beslist om het reservekapitaal te behouden zoals het momenteel is.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **14: Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out (4/5 meerderheid)**

De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorziene uitgaven.

De SAV beslist om het reservekapitaal niet verder aan te vullen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **15: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel en invorderingsprocedure. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **16: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract lift(en): Thyssenkrupp: OK maar de SAV wenst extra offertes ter vergelijking.
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV: OK
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met De Lelie: OK
4. Onderhoud groendak: Offerte uitstellen tot volgend jaar.
5. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te “hernegotiëren” en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

Opmerking: De meeste contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **17: Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders in gemene delen (1/2+1 meerderheid)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Het is in Vlaanderen verplicht om in de gemeenschappelijke delen die direct toegankelijk zijn en waar zich een technische installatie bevindt.

De syndicus zal hiervoor de nodige rookmelders laten plaatsen.

De onkosten worden gefinancierd via het werkkapitaal zullen verrekend worden volgens de verdeelsleutel **alle aandelen**

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de plaatsing van de wettelijk verplichte rookmelders.

De SAV beslist dat de eigenaars de melders zelf zullen plaatsen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **18: Opstarten van een rechtsprocedure lastens de aannemer AB Eiffage - 10 jarige aansprakelijkheid - schade gebouw - herstelling groendak boven het APP D-A1 (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende problematiek.

Na uitgebreide plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om **geen** rechtsprocedure op te starten.

De SAV beslist om de aannemer aangetekend in gebreken te stellen op basis van de 10-jarige aansprakelijkheid.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5649)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (3285): SOGENT : 986, WAALSE KROOK : 2299
- Blanco: (0)

- **19: Opstarten van een rechtsprocedure lastens de aannemer AB Eiffage - 10 jarige aansprakelijkheid schade gebouw - herstelling groendak boven het APP D-A1: aanstelling raadsman (meerderheid 1/2+1)**

Gezien het vorige punt is er momenteel nog een aanstelling nodig.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **20: Dossier (renovatie)werken Goedkeuren offerte herstellen roofing dak ter hoogte van APP. D-A1 : (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die meegestuurd werden met de uitnodiging/die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw. De werken omvatten het volgende: herstelling van de dakdekking onder het groendak ter hoogte van APP D-A1.

Momenteel zijn er nog geen offertes beschikbaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (8934): Apotheek De Belie NV : 1443, Arschoot Linda : 786, De Belie - Van Laere Mark - Els : 1747, SOGENT : 986, VANAS : 1673, WAALSE KROOK : 2299
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **21: Dossier (renovatie)werken Goedkeuren offerte herstellen roofing dak ter hoogte van APP. D-A1: keuze aannemer (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus legt, ter vergadering, een aantal offertes voor.

Momenteel zijn er nog geen offertes beschikbaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (8934): Apotheek De Belie NV : 1443, Arschoot Linda : 786, De Belie - Van Laere Mark - Els : 1747, SOGENT : 986, VANAS : 1673, WAALSE KROOK : 2299
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **22: Dossier (renovatie)werken Goedkeuren offerte herstellen roofing dak ter hoogte van APP. D-A1: Financiering (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de (renovatie)werken.

Dit punt is niet van toepassing.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%** (0)
- Nee: **100,00%** (8934): Apotheek De Belie NV : 1443, Arschoot Linda : 786, De Belie - Van Laere Mark - Els : 1747, SOGENT : 986, VANAS : 1673, WAALSE KROOK : 2299
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **23: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)**

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de “houders van een persoonlijk of zakelijk recht” (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

- **24: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2+1)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (8934)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **25: Varia (geen stemming)**

- waterverbruik van de bib: Factuur afwachten van water, vervolgens verhalen bij bib

- uitbekleding trappen: opnemen in het aangetekend schrijven.

- Luisteren bij de firma die de controle van de parlofoon heeft gedaan wat de volgende stappen zijn.

- **26: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen. De algemene vergadering wordt afgesloten om 18u48 uur.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: _____ datum .../.../202.

Handtekening secretaris:  _____

Handtekening Voorzitter:  _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Details

- **Aanwezig:** Apotheek De Belie NV (1443), Arschoot Linda (786), De Belie - Van Laere Mark - Els (1747), SOGENT (986), VANAS (1673), WAALSE KROOK (2299)
- **Afwezig:** EVANAS (1066)

Gebouw De Krook 0552.726.586
Tijdstip 07 mei 2025 14:00
Aanwezig 10000/10000 (100,00%) Quotiteiten
7/7 (100,00%) personen

1: Ondertekening van de aanwezigheidslijst, controle van de volmachten en vereist aanwezigheidsquorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen.

De vergadering wordt geopend om 14U00.

2: Verkiezing:

3: Voorzitter van de Algemene Vergadering (1/2 + 1 meerderheid)

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: **mevr. De Belie**

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (10000)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3.b: secretaris (1/2 + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (10000)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

4: Verslag rekencommissaris(sen) (geen stemming)

De rekencommissaris(sen), **dhr. De Belie** brengt (schriftelijk) verslag uit over de controle van de rekeningen

5: Goedkeuring van de rekeningen van het afgesloten boekjaar en goedkeuring van de balans (1/2 + 1 meerderheid / 2/3 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar **1/01/2024** t.e.m. **31/12/2024** bedragen € 16.780,34 (incl. € 184,05 privatieve kosten).

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de rekeningen

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (10000)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:

6.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering kwijting en décharge aan de rekencommissaris(sen). De rekencommissaris(sen) onthoudt(en) zich bij de stemming.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (10000)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6.b: de syndicus (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de syndicus voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (10000)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:

7.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)

Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar (her)verkozen:

dhr. De Belie

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (10000)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7.b: de syndicus en verlenen van mandaat aan de Voorzitter om het syndicuscontract en de GDPR-verwerkingsovereenkomst namens de VME te ondertekenen (1/2 + 1 meerderheid)

Gezien het mandaat, in onderling overleg, onmiddellijk wordt beëindigd en de syndicus derhalve niet langer de wettelijke bevoegdheid bezit om de vereniging van mede-eigenaars te vertegenwoordigen, schorst de Voorzitter de algemene vergadering en verlaat syndicus VM Vastgoedbeheer BV / *Syncura Services de algemene vergadering.

De uittredende syndicus zal de notulen opmaken tot dit punt en zijn notulen binnen de 30 dagen aan alle mede-eigenaars bezorgen.

Norm vastgoedbeheer wordt aangesteld als nieuwe syndicus.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Nee: 100,00% (10000)</u>
	Apotheek De Belie NV: 1443, Arschoot Linda: 786, De Belie
	- Van Laere Mark - Els: 1747, EVANAS: 1066, SOGENT:
	986, VANAS: 1673, WAALSE KROOK: 2299
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8: Voorlezing verslag en ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks plaatsvindt, via e-mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om **14:30**.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

De voorzitter:

De Secretaris:.....

Details

Aanwezig: Apotheek De Belie NV (1443), Arschoot Linda (786), De Belie - Van Laere Mark - Els (1747), EVANAS (vertegenwoordigd door VANAS) (1066), SOGENT (986), VANAS (1673), WAALSE KROOK (2299)

Afwezig: -