

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME VIJVERHOF**

ondernemingsnummer 0695.648.762

05-06-2024 -17.00 uur

LOCATIE: Gaverranch, Iepersestraat 14, 8530 Harelbeke

Gebouw: Vijverhof (0695.648.762)

Tijdstip: 5/06/2024 17:00:00

Aanwezig: 7738/10000 (77,38%) quotiteiten, 31/46 (67,39%) 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 **17u10**.

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

De vergadering stemt over de aanstelling van dhr. [REDACTED] als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7112)
- 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%**(7112)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

4: Aanstellen van twee stemopnemers (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van [REDACTED] als stemopnemers.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7216)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- [REDACTED]

5: Toelichting activiteiten Raad van Mede-eigendom (RVME)

De leden van de RVME geven, ter vergadering, toelichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars.

Onder meer omtrent de geïnstalleerde PV installatie, een eventuele nieuwe gevelreiniging op termijn, de extra buitenverlichting, de nieuwe uitbating van de brasserie en de opvolging van de poetsdienst.

6: Verslag van het college van de rekencommissarissen over de controle van de rekeningen

Rekencommissaris, [REDACTED] brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening en formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

[REDACTED] vroeg om het budget niet te hoog te zetten voor het huidige boekjaar en vanaf heden enkel de werkelijke inkomsten in het boekjaar op te nemen en dus geen kosten meer over te dragen naar een volgend boekjaar.

De kosten omtrent brandpreventie en brandveiligheid zullen korten opgevolgd worden door de syndicus, samen met de RVME.

7: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar **01/04/2023 tot 31/03/2024** bedragen **€ 176.588,69 (incl. € 1.929,59 individuele onkosten)**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 124.443,61 (incl. € 925,41 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.

Te bekijken door Syncura of de internetkost kan verlaagd worden door bijvoorbeeld over te stappen naar een andere provider.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7738)

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

· **8: 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%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **9: 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%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **10: Décharge en kwijting college van rekeningcommissarissen voor hun controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan het college van rekeningcommissarissen, voor de hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **11: Décharge en kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan [REDACTED], lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan [REDACTED], lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan [REDACTED], lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan [REDACTED], lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan [REDACTED], lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan [REDACTED], lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van [REDACTED] tot rekencommissarissen 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%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom.

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar. De bestaande raad stelt zich opnieuw kandidaat, voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen. Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- A: **100,00%**(7738)
- B: **0,00%**(0)
- C: **0,00%**(0)
- Blanco: (0)

14: Verkiezing kandidaat leden van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

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



Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: 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 € **167.752,94 (incl. € 47.752,94 uitzonderlijk voorschot plaatsing zonnepanelen)**; de totale onkosten beliepen € **178.518,28 (incl. € 1.929,59 individuele onkosten)**; het permanent werkkapitaal bedraagt € **17.000,00**. De begroting voor het lopend werkjaar belooft € **114.509,52**.

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%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: 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 behouden op € 120.000** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

De teruggave op de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten wordt verrekend bij de eerstvolgende opvraging. 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 per maand niet worden toegestaan.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

17: 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 premies voor zonnepanelen ten bedrage van 5 x € 675 zal als reservekapitaal worden opgenomen via een uitzonderlijke opbrengst, van zodra deze premies binnen komen op de rekening van de VME. De opvraging van die premies is momenteel nog lopende bij Fluvius.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **94,12%**(7283)
- [REDACTED]
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

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

Zie punt 17. De premies zonnepanelen worden opgenomen als reservekapitaal op de datum dat deze binnen komen op de zichtrekening.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **94,12%**(7283)
- Nee: **5,88%**([REDACTED])
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

19: 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%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

20: 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.

De bestaande contracten werden positief geëvalueerd.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus en de RVME 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: Sommige 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%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21: Dossier verplichte opmaak van een EPC voor de gemeenschappelijke delen (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving.

Voor de middelgrote en grote appartementsgebouw is een EPC gemene delen reeds verplicht. Voor de kleinste appartementsgebouwen (2 tot en met 4 wooneenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2024 (beslissing van de Vlaamse regering van 7/05/2021).

De syndicus stelt voor dit EPC-rapport dit werkjaar te laten opmaken.

De syndicus legt, ter vergadering, 3 offertes voor, waarna de algemene vergadering stemt over de toewijzing van de opdracht.

De algemene vergadering stemt over het voorstel van [REDACTED] ten bedrage van € 695 (excl. BTW)

De syndicus zal, na ontvangst van het EPC rapport voor de gemeenschappelijke delen, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw.

Syncura zal nakijken wanneer de huidige privatieve EPB verslagen vervallen. Er kan daarna een gezamenlijke offerte opgevraagd worden indien de wetgeving dit eist.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

22: Dossier EPC gemene delen: financiering (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van het opmaak van het EPC gemene delen.

De kosten werden reeds gebudgetteerd en zullen aldus verrekend worden via het werkkapitaal, via verdeelsleutel "alle aandelen".

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

23: 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%**(7738)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

24: Varia

_____ geeft een toelichting bij de werking het vorige werkjaar door vzw Umanis, de huidige bezetting en hoe ze deze kunnen verbeteren en de huidige uitbating van de brasserie.

_____ wordt voorgesteld als verantwoordelijke bij Umanis voor Vijverhof.

Een eigenaar merkt op dat er geen feedback komt omtrent de verhuringsaanvragen voor zijn appartement. Umanis is zich hiervan bewust. De vergadering vraagt meer te werken aan de communicatie.

25: Voorlezing verslag & ondertekening

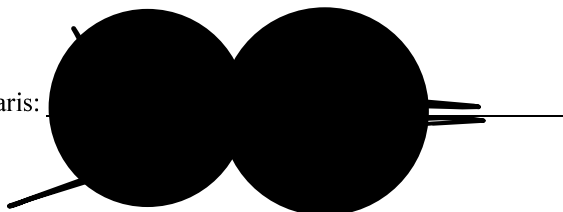
De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de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

De algemene vergadering wordt afgesloten om 19u10 uur.

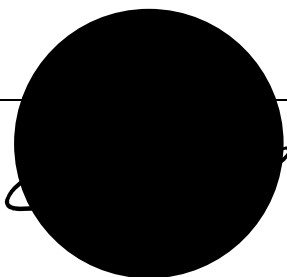
Na nalezing van de notulen, ondertekenen de syndicus en de voorzitter de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Harelbeke datum 05/06/2024.

Handtekening secretaris:



Handtekening Voorzitter: _____



Details aanwezigheidslijst

