

VME Blok B (ondernemingsnummer 0880.561.644)
Vrijdag 11/03/2022 18:00:00
Locatie: Parochiehuis Sint-Paulus – Patiëntjestraat 27, 9000 Gent

Aanwezig: 5469/10000 (54,69%) quotiteiten, 69/120 (57,50%) eigenaars

Agendapunten:

- **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 het kantoor van 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 **18u10**.

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

De vergadering stemt over de aanstelling van [REDACTED] als voorzitter van de Algemene Vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (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%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

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

De rekencommissaris, [REDACTED], brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal en wordt als bijlage toegevoegd aan onderhavig verslag.

- **5: Toelichting door de leden van de Raad van Mede-eigendom bij hun jaarverslag (geen stemming)**

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

Het jaarverslag is consulteerbaar op het webportaal en wordt als bijlage toegevoegd aan onderhavig verslag.

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

De kosten voor het werkjaar **01/01/2021-31/12/2021** bedragen **€ 274.707,35 (incl. € 43.370,83 privatieve kosten)**. De kosten voor het werkjaar **01/01/2020-31/12/2020** beliepen **€ 280.333,41 (incl. € 55.418,19)**.

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Deze mede-eigenaars van wie de 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 van wie de 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%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **7: Goedkeuring van de balans van het voorbij 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%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

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

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de Algemene Vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 346.620,00** (12 maandelijkse voorschotten van € 28.885,00). De totale kosten beliepen **€ 274.707,35 (incl. € 43.370,83 private kosten)**. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 243.893,00**.

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%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **9: Bepaling 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 alsmede de bestaande periodiciteit (maandelijks) **aan te houden**.

Het werkingskapitaal is verschuldigd 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, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

10: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

De toestand van het reservekapitaal op datum van 31/12/2020: € 146.893,34.

Volgende verrichtingen vonden plaats in 2021:

- Jaarlijkse storting van € 45.000,- reservekapitaal + interesten + verhuisvergoedingen: € 45.759,31
- Aanpassen liften t.a.v. risicoanalyse Vinçotte: - € 17.599,94
- Aanpassen stooklokaal verslag brandweer: - € 9.608,05

De toestand van het reservekapitaal op datum van 31/12/2021 bedraagt bijgevolg: € **165.444,66**

• **11: 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.

Na plenaire bespreking stemt de vergadering om in het huidig boekjaar opnieuw een reservekapitaal op te bouwen. De modaliteiten worden verder behandeld onder agendapunt 12.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 4/5

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

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

De Algemene Vergadering stemt om het algemeen reservekapitaal verder op te bouwen in het huidig boekjaar, opnieuw voor een bedrag van € **45.000,00 te verdelen over "alle aandelen"**. Dit met vervaldatum 30/06/2022, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **13: Toelichting bij de lopende invorderingsprocedures achterstallige betalingen (geen stemming)**

De syndicus geeft mondeling toelichting omtrent de 4 lopende invorderingsprocedures.

- 2 dossiers m.b.t. ex-eigenaars voor een totaalbedrag van € 798,70 (€ 472,27 + € 326,43). Deze gelden zijn niet te recupereren en als niet-vorderbare gelden te boeken in volgende afrekening VME. Een oplossing om dit (deels) te vermijden: zie volgend agendapunt 14.
- Dossier in dagvaarding voor hoofdsom € 3.690,25
- Dossier bij advocaat voor hoofdsom € 4.731,14

Voormelde dossiers blijven in opvolging door de syndicus en Mr. Mertens, advocaat van de VME.

• **14: Aanleggen van een éénmalig permanent werkkapitaal (meerderheid 1/2+1)**

Ten einde een financiële zekerheid te hebben in hoofde van de VME om in geval van verkoop eventuele openstaande schulden en/of afrekening ná verkoop te verwerken, bespreekt de Algemene Vergadering het aanleggen van een éénmalig permanent werkkapitaal.

Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige bijdrage van elke eigenaar. Een bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij verkoop van het privaat, na ontvangst van eenzelfde bedrag van de nieuwe eigenaar en na aanzuivering van een eventueel saldo in de eindafrekening, na afsluiting en boekhoudkundige verwerking van het betrokken werkjaar.

Aan de vergadering wordt voorgesteld om dit éénmalig vast werkkapitaal vast te leggen op **€ 6 pér aandeel** in de mede-eigendom wat een totaal vormt van **€ 60.000**.

Na uitgebreide plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering over dit voorstel. Na goedkeuring zal de syndicus een afzonderlijk betalingsverzoek uitsturen, in bijlage van de notulen. De provisie is daarna verschuldigd aan de VME.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **65,86%** (3197)
- Nee: **34,14%** (1657): [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- Onthouding: (615): [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

- **15: Verlenen van kwijting en décharge 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%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **16: Verlenen van kwijting en décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom voor 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 ieder lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **17: Verlenen van kwijting en décharge aan de rekencommissaris voor het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De Algemene Vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de rekeningcommissaris, voor de hem toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **97,62%** (5339)
- Nee: **2,38%** (130): Martyris : 130
- Onthouding: (0)

• **18: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus (meerderheid 1/2+1)**

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer cvba, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **1 jaar**, met ingang vanaf heden, op basis van volgend ereloon:

2.131,31 euro/maand, excl. BTW (*), forfait per gebouw

GDPR (General Data Protection Regulation) onderhoudskost is in het ereloon inbegrepen.

Kelders, bergingen en fietsenstallingen worden niet aangerekend.

(*) Huidige BTW-aanslagvoet: 0% (BTW, taksen en andere belastingen altijd ten laste van de Vereniging)

De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

Voor verdere details wordt verwezen naar de voorliggende syndicovereenkomst.

De Algemene Vergadering stemt, na plenaire bespreking vervolgens over de herverkiezing van VM Vastgoedbeheer cvba/ Syncura voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld en verleent volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **19: Aanstelling van een (college van) rekencommissaris(sen). Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 11/03/2022 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De Algemene Vergadering stemt over de aanstelling van dhr. [REDACTED]

tot rekencommissaris 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: **97,62%** (5339)
 - Nee: **2,38%** (130): Martyris : 130
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **20: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 11/03/2022 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering (1/2 + 1 meerderheid)**

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.

Volgende mede-eigenaars stellen zich opnieuw kandidaat en worden herverkozen voor een periode van 1 jaar.

Kandidaat 1: dhr. [REDACTED]

Ja: **97,62%** (5339)

Nee: **2,38%** (130): Martyris : 130

Onthouding: (0)

Kandidaat 2: dhr. [REDACTED]

Ja: **97,62%** (5339)

Nee: **2,38%** (130): Martyris : 130

Onthouding: (0)

Kandidaat 3: dhr. [REDACTED]

Ja: **97,62%** (5339)

Nee: **2,38%** (130): Martyris : 130

Onthouding: (0)

- **21: Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan: Aanstelling en verlenen van mandaat aan de Raad van Mede-Eigendom om VME BLOK B te vertegenwoordigen op de Statutaire Algemene Vergadering van Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan (1/2 + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de vergadering om de Raad van Mede-Eigendom te mandateren als vertegenwoordiger voor VME BLOK B, dit zowel op de Statutaire Vergadering van Complex Martelaarslaan – Jubileumlaan, alsook tijdens het hele werkjaar 2022 tot aan de volgende Algemene Vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
- **22: Toelichting en bekrachtiging 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%** (5469) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
- **23: 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 omtrent de werkingwijze van het kantoor VM Vastgoedbeheer cvba. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

Hieronder wordt een overzicht weergegeven van de huidige leveranciers:

Omschrijving	Firma
Septische putten	Aqua Jet Vlerick
Schoonmaak gemene delen	Griet Van Twembeke
Beheer afvalcontainers	Etienne Lionel
Tuinonderhoud	Bos-Art
Brandpreventie	FPC Brandbeveiliging

Elektriciteit (raamovereenkomst)	Engie Electrabel
Stookolie	Proxifuel
Loodgieter	Slock bvba
Drukverhogingspompen	Thienpondt Watertechniek
Elektriciens	Wille Ronald of Elektro Goethals R.
Stookinstallatie (collectief)	EL Technics
Liften	Cosmolift
Verzekeringsmakelaar	Allia Insurance Brokers
Verzekeringsmaatschappij	Ethias

- Poetsen gemene delen: De Algemene Vergadering is tevreden over de geleverde prestaties van Mevr. [REDACTED].

- Beheer afvalcontainers: De Algemene Vergadering is tevreden omtrent de geleverde prestaties van [REDACTED].

- Tuinonderhoud:

De Algemene Vergadering stemt over de verderzetting van het onderhoud met Bos-Art, maar geeft verder het mandaat aan de syndicus en de RVME om de samenwerking met de huidige tuinaannemer te evalueren en eventuele omschakeling te realiseren, minstens tot aan de volgende Statutaire Algemene Vergadering.

- Periodiek nazicht brandpreventie: De syndicus deelt de vergadering mee dat het huidig onderhoudscontract verloopt via de firma FPC. De brandpreventie en alle hierbij horende toestellen werden correct gekeurd.

- Elektriciteit en stookolie: Voor elektriciteit en stookolie sluit de syndicus een raamovereenkomst af.

De syndicus wijst er op dat deze exclusieve raamovereenkomst (op vandaag met Electrabel) de vereniging van mede-eigenaars de garantie biedt dat zij tijdens diens beheer steeds de scherpste marktprijs aangeboden krijgen.

Aangezien hier evenmin een derde partij bij betrokken is, worden geen bijkomende commissielonen aangerekend. N.B.: de syndicus kan door het volume aan gebouwen in beheer, de vereniging een exclusieve energieprijs aanbieden.

- Centrale stookinstallatie: EL-Technics coördineert alle werken en problemen met de CV-installaties. De Algemene Vergadering is tevreden omtrent de geleverde prestaties.

- Onderhoud liftinstallaties: Cosmolift: De Algemene Vergadering evalueert grondig de huidige samenwerking met Cosmolift. De samenwerking wordt huidig werkjaar verder opgevolgd en geëvalueerd.

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering om alle reguliere onderhoudscontracten en de samenwerking met de huidige leveranciers onder dezelfde voorwaarden verder te zetten.

Daarbij aansluitend het akkoord om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en een volmacht verlenen aan de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te “hernegociëren” en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden mits voorafgaandelijk overleg met de RVME, waarvan akte.

De mede-eigenaars beslissen over het verderzetten van de bestaande contracten en samenwerking onder dezelfde voorwaarden, dit minstens tot aan de volgende Statutaire Algemene Vergadering.

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%** (5469) (unaniem)
 - Nee: **0,00%** (0)
 - Onthouding: (0)
- **24: Dossier uitbreiding camerabewaking: Toelichting door het kantoor van de syndicus bij het voorliggend voorstel; plenaire bespreking + stemming (2/3 meerderheid)**

De syndicus licht de vergadering in omtrent dit agendapunt.

Bestaande installatie:

- 2x camera's per inkomhal
- 2x camera's per fietsenberging

- Opnametoestel 8-kanaals + monitor (in de vergaderzaal residentie Blok B, achter slot en grendel)

Uitbreiding/aanpassing installatie:

- max. 3x camera's achteraan de residentie, ter hoogte van de technische lokalen
- 1x extra camera per fietsenberging
- Wijziging opnametoestel 16-kanaals (terugname vorig opnametoestel à garagecomplex)

De verwachte investering bedraagt +/- 2.200 EUR incl. BTW.

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering over de goedkeuring tot een uitbreiding van de camerabewaking zoals hierboven voorgesteld.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
 - o Nee: **0,00%** (0)
 - o Onthouding: (0)
- **25: Dossier uitbreiding camerabewaking: Financiering (1/2 + 1 meerderheid)**
Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering om de investeringswerken onder agendapunt 24 te financieren via het reservekapitaal.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
 - o Nee: **0,00%** (0)
 - o Onthouding: (0)
- **26: Dossier vernieuwen bestaande vloerbekleding liften: Toelichting door het kantoor van de syndicus bij het voorligend voorstel; plenaire bespreking + stemming (2/3 meerderheid)**
De syndicus licht de vergadering in omtrent dit agendapunt en verwijst naar de ontvangen prijsoffertes van Interieur Van Kerckhove en Q3 Facilities.

Beide bieden een prijsvoorstel aan om de bestaande vloerbekleding te verwijderen in de 8 liften en deze te vernieuwen door een nieuwe novylon (verlijmd).

- Interieur Van Kerckhove: € 1.846,77 incl. BTW
- Q3 Facilities: € 2.470,86 incl. BTW

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering om de bestaande vloerbekleding in de 8 liften te vernieuwen, dit conform de prijsofferte van firma Interieur Van Kerckhove.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **27: Dossier vernieuwen bestaande vloerbekleding liften: Financiering (1/2 + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering om de investeringswerken onder agendapunt 26 te financieren via het reservekapitaal.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **28: Dossier vervangen defecte brander: Toelichting door het kantoor van de syndicus bij het voorliggend voorstel; plenaire bespreking + stemming (2/3 meerderheid)**

De syndicus licht de vergadering in over dit agendapunt en verwijst naar de huidige situatie.

Zo wordt gemeld dat er sedert de winter 2021 een defecte brander is op één van de 2 ketels en daarin het voorstel wordt gedaan tot het vervangen van de defecte brander door een nieuwe met vermogen van 400-1450 KW. De investering bedraagt (incl. BTW): max. € 20.000, uit te voeren door EL TECHNICS.

De voorbije winter werd er in overleg met de firma EL TECHNICS bepaald om de brander niet te vervangen, daar het vermogen van 1 ketel (895 KW) voldoende was om de winter door te komen. Wat wel dient meegedeeld te worden is dat de huidige werkende brander ook al een leeftijd heeft en geen garantie kan bieden op een blijvende werking.

Daarom, en mede gelet op de verdere visie onder agendapunt 29 e.v., wordt er best geen risico genomen met oog op de komende winter 2022/2023. Te meer omdat de leveringstermijn ook 6 à 8 weken bedraagt.

Dus in geval van het uitvallen van de tweede brander, kan er niet onmiddellijk geïntervenieerd worden en is het aldus noodzakelijk om preventief te handelen.

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering om deze werken uit te voeren door de firma EL TECHNICS conform voormelde voorwaarden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **29: Dossier vervangen defecte brander: Financiering (1/2 + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering om de investeringswerken onder agendapunt 28 te financieren via het reservekapitaal.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5469) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

• **30: Dossier energie en duurzaamheid: Toelichting bij stand van zaken dossier Energiecentrale Stad Gent + Wattson; visie, fasering en besluitvorming (geen stemming)**

Energiecentrale Stad Gent geeft een uiteenzetting over een verdere visie, fasering en financiering, uitgewerkt in een studiegroep waarin ook studie bureau Wattson, de RME en de syndicus zit.

De uiteenzetting via Power-Point is raadpleegbaar op de portaalsite van Syncura.

In het najaar van 2022 is een Bijzondere Algemene Vergadering voorzien, waarop gestemd zal worden over concrete uitvoeringen.

• **31: Dossier leveren en plaatsen van individuele warmtemeters: Toelichting door het kantoor van de syndicus bij het voorliggend voorstel; plenaire bespreking + stemming (2/3 meerderheid)**

De syndicus licht de vergadering in omtrent de wettelijke verplichting waarbinnen dit agendapunt kadert. Een overzicht van de prijsoffertes wordt hieronder weergegeven (prijzen te actualiseren i.f.v. de beslissing dd. 11/03/2022):

Leverancier	Type	aantal	prijs/stuk	bijkomende servicekost	Opmerking
Brunata / SPM Technologies	Huur Futura+	+/-635	€ 5,79	all-in (excl. BTW) in het 1 ^e jaar, nadien € 500 per jaar	contract 10 jaar
ISTA	Huur Doprimo	+/-635	€ 5,00	all-in (excl. BTW)	contract 10 jaar
TECHEM Caloribel	Huur Techemmeter	+/-635	€ 5,25	+ € 1,50 voor automatische uitlezing (excl. BTW)	contract 10 jaar

De vergadering verwijst naar de besprekingen onder agendapunt 29 van onderhavig verslag inzake het dossier Energie en Duurzaamheid, dit met oog op de Bijzondere Algemene Vergadering in september 2022.

Na verdere plenaire bespreking luidt de vraagstelling als volgt: 'De vergadering beslist om ook dit agendapunt te verdagen naar de Bijzondere Algemene Vergadering 2022.'

De Algemene Vergadering gaat over tot stemming:

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **96,27%** (5265)
 - Nee: **3,73%** (204): XXXXXXXXXX
 - Onthouding: (0)
- **32: Complex Martelaarslaan-Jubileumlaan: Herinrichting verkeersinfrastructuur + onderbreking doorgang Martelaarslaan/Jubileumlaan: Principebeslissing - Toelichting door het kantoor van de syndicus bij het voorliggend voorstel; plenaire bespreking + stemming (2/3 merderheid)**

De syndicus licht de vergadering in over dit agendapunt.

> Noodzakelijke waterdichtingswerken in 3 fases met DERDE CONSTRUCT

Fase I: Afgerond.

Fase II: Nog bezig. Kleurstoftesten en waterdichtingswerken. Verwachte termijn tot asfaltering: 2, max. 3 weken.

Fase III: Aan te vatten vanaf midden 2022.

!!! Dit blijven lokale herstellingen en biedt geen garantie voor een volledig waterdichte garage.

> Principebeslissing voor herinrichting verkeersinfrastructuur + onderbreking doorgang tussen Martelaarslaan – Jubileumlaan

Doel:

- Private eigendom met openbaar karakter
- Verkeershinder en sluipverkeer stoppen!! (tijdens ochtendspits tot wel 80 voorbijrijdende voertuigen)
- Impact en slijtage asfaltering (privatieve investeringskosten voor eigenaars)

Richtlijnen na overleg brandweer:

- Plaatsen van verkeersremmende maatregelen mogen geen hinder opleveren voor de doorrit van de hulpdiensten en/of de opstelling van hun voertuigen of materiaal.
- Plaatsen van afsluitpaaltjes kan toegestaan worden voor zover men gebruik maakt van overrijdbare, wegneembare types (slotsysteem: driekantsleutel)

Locatie:

- Tussen Martelaarslaan en Jubileumlaan
- Twee rijen van overrijdbare paaltjes (wegneembaar)

Praktisch:

- (onderhandelingen) De paaltjes zullen steeds door winkeluitbater verwijderd en teruggeplaatst worden tijdens de openingsuren van de winkel(s) + onder toezicht van de RVME.

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering over de principebeslissing tot het permanent onderbreken van de doorgang tussen de Martelaarslaan en de Jubileumlaan.

Let wel! Het resultaat van deze stemming is onder voorbehoud van de beslissing te nemen door de overige VME's binnen het Complex (VME BLOK A, BLOK C, Garagecomplex).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **89,32%** (4885)
 - Nee: **10,68%** (584): [REDACTED]
 - Onthouding: (0)
- **33: 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 Vergadering 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.

- **34: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen van deze algemene vergadering reeds uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn - waarin een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (½ + 1 meerderheid)**

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.

Na plenaire bespreking stemt de Algemene Vergadering omtrent dit agendapunt.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **94,92%** (5191)
- Nee: **5,08%** (278): [REDACTED]
- Onthouding: (0)

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

De vergadering heeft geen verdere opmerkingen meer toe te voegen aan deze vergadering.

De Algemene Vergadering wordt afgesloten om 21u55.

Na voorlegging van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter en de secretaris 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.

[REDACTED]