

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING  
**VME RESIDENTIE Lotus**  
**Ondernemingsnummer 0824.380.927**  
16/02/2023  
LOCATIE: Berkenhof

**Gebouw:** Lotus (Kortenberg)(0824.380.927)  
**Tijdstip:** 2/16/2023 6:00:00 PM  
**Aanwezig:** 1000/1000 (100.00%) quotiteiten, 16/16 (100.00%) 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 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 **XXuXX**.
- **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%**(1000) (unaniem)
  - 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%**(1000) (unaniem)
  - 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), [REDACTED] 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.  
  
**Desgevallend:** het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

**5: Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) 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.

**Desgevallend:** Het jaarverslag kan geconsulteerd worden op het webportaal van het gebouw via “syndic documenten / vergadering / verslag RVME”.

**6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [boekjaar invullen] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/01/2022 - 31/12/2022** bedragen **€20.000,42** waarvan **€1.602,36** privaatief.

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.

**INDIEN NIET GOEDGEKEURD**

Volgende aanpassingen dienen doorgevoerd:

- Factuur 61 toekennen aan eigenaar [REDACTED]

-

**OF** De syndicus wordt gelast binnen een termijn van 30 werkdagen vanaf heden een aangepaste afrekening op te maken, rekening houdend met de hierboven vermelde bezwaren en opmerkingen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**7: 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%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**8: 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%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**9: 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%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**10: Décharge en kwijting aan de RVME 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 raad van mede-eigenaars, voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**11: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat (meerderheid 1/2+1)**

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

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

**AKKOORD:** Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**12: Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van 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%**(1000) (unaniem)

- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **13: 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 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%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **14: 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.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- 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 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 **€27.750,56**; de totale onkosten beliepen **€20.000,42**; het permanent werkkapitaal bedraagt **€3.200,00**. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 17.000**.

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%**(1000) (unaniem)
- 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 **aan te houden** - met aanvang van het lopend boekjaar - 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%**(1000) (unaniem)
- 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 vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

**KUZE OPT-OUT:** 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 onvoorzienbare uitgaven.

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

**Opmerking:** Indien geen 4/5 meerderheid wordt gehaald en derhalve wordt gekozen voor oprichting reservekapitaal zie punt 'Het reservekapitaal'

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 4/5

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **18: 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 vorig werkjaar: **€29.200,68**. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) **€ 18.000** per aandeel in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar **en** tot de volgende statutaire jaarvergadering.

De algemene vergadering stemt over het voorschieten van de factuur van EKOBO voor de ketels. EKOBO zal de gelden terugbetalen aan de VME.

NEE: XXXXXXXXXX

ONTHOUDING: [REDACTED]

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **46.46%**(374)
- Nee: **53.54%**(431): [REDACTED] 1
- Onthouding: (195): [REDACTED]
- 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%**(1000) (unaniem)
- 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.

1. Onderhoudscontract lift(en): Schindler
2. Contract periodieke keuring lift(en): Vincotte
3. Poetsen gemene delen: Hp Live service (failliet)
4. Tuinonderhoud: [REDACTED]
5. Elektriciteit, aardgas, huisbrandolie: engie + eneco
6. Verzekering: Insures makelaar
7. Brandpreventie: Statamat

Vento kuisploeg zal gecontacteerd worden. Dit zal besproken worden met de raad.

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 "hernegotieren" 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%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

## **21: GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus (meerderheid 1/2+1)**

De Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') legt aan de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om:

- een verwerkingsregister van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden;
- een privacyverklaring op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privaatdelen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens en zijn rechten (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.)
- en een verwerkingsovereenkomst af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het akkoord tot aanstelling van het kantoor van de syndicus als verwerker én het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus zullen gehonoreerd worden conform de tarieven (opgenomen in de syndicusovereenkomst onder "aanvullende prestaties") en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

## **22: Dossier Laadpalen: goedkeuring van de strikt te volgen procedure voor het plaatsen van een individuele laadpaal en opname in het bestaand reglement van interne orde (RIO)**

Zowel de Europese als Belgische klimaatplannen zetten volop in op de omschakeling van wagens met fossiele brandstofmotor naar elektrische auto's. Om deze switch mogelijk te maken zal de installatie van laadpalen enorm toenemen in de komende maanden en jaren.

Syndicus Syncura wenst hier op te anticiperen en dit proces voor de VME in goede banen te leiden en stelt voor om onderstaande artikelen op te nemen in het Reglement van Interne Orde. Deze voorwaarden voor de installatie van een elektrische laadinstallatie zullen verplicht en strikt dienen nageleefd te worden voor elke aanvraag tot plaatsing van een elektrische installatie.

De syndicus geeft vervolgens uitgebreid toelichting bij het ontwerp van voorliggende tekst die vooraf consulteerbaar werd gesteld **op het webportaal/ die meegestuurd werd met de uitnodiging**.

De syndicus wijst er expliciet op dat deze bepalingen slechts subsidiair van toepassing zijn, bij gebreke dus aan een collectief initiatief vanuit de vereniging van mede-eigenaars.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de aanpassing van het reglement van interne orde.

De extra-prestaties voor deze aanpassing bedragen € 55 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**23: Plaatsing aluminium borstwering app 06 (meerderheid 1/2)**

In orde.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**24: Toevoeging RIO: Gebruik kraantje gemeenschappelijk water (2/3 meerderheid)**

Het kraantje van het gemeenschappelijk water mag niet gebruikt worden voor privédoeleinden.

Het water mag enkel gebruikt worden voor werken/onderhoud aan de gemeenschappelijke delen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**25: Dossier (renovatie)werken achtergevel gebouw: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

Er wordt eerst verder gespaard.

Volgend jaar opnieuw op agenda.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**26: Dossier (renovatie)werken achtergevel gebouw: financiering (meerderheid 1/2+1)**

NVT

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**27: Dossier (renovatie)werken sectionale poort: plenaire bespreking (2/3 meerderheid)**

Op de vorige algemene vergadering werden enkele offertes voorgelegd voor het plaatsen van een sectionaalpoort. Deze offerte werden tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal.

Volgend jaar

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



**28: Dossier (renovatie)werken sectionale poort: financiering (meerderheid 1/2+1)**

nvt

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**29: Garagemuur (buitenmuur aangrenzend aan de burens nummer 17) vocht/waterinsijpeling**

De vergadering beslist om een lekdetectie te laten uitvoeren en verzekering aan te spreken.

Voor de aanbouw van nummer 17 is geen melding gemaakt.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**30: Alternatieve berekeningsmethode De Watergroep**

Aansluitend hierbij is er, naar aanleiding van het nazicht van de detailafrekening, vastgesteld dat de appartementen met meer bewoners via de huidige berekeningsmethode eigenlijk een te groot aandeel betalen in de waterfactuur.

In de huidige berekeningsmethode worden het vast recht en het verbruik immers niet afgesplitst.

De enige sleutel die wordt gebruikt voor de verdeling van de waterfactuur is het verbruik.

Daardoor wordt de korting per gedomicilieerde, die De Watergroep toekent op het vast recht, gespreid over alle bewoners van het appartementsblok en niet individueel toegekend aan de rechthebbenden.

Wij hebben wel begrip voor het feit dat dit de berekening aanzienlijk zou bemoeilijken.

Ook het feit dat het aantal bewoners in de loop van het jaar aan wijzigingen onderhevig kan zijn, maakt een in se correctere verdeling er niet gemakkelijker op.

Om toch een betere verdeling van de waterkost te bewerkstelligen zonder dat dit verder aanleiding geeft tot ingewikkelde berekeningsmethodes, willen wij graag een voorstel doen.

Indien men in de afrekening het vast recht en het verbruik afsplitst van elkaar benadert men een eerlijke verdeling van de waterfactuur.

We hebben aan de hand van de laatste eindafrekening van De Watergroep even die oefening gemaakt.

U kan het resultaat zien in het excelbestand in bijlage.

Wij voegden aan de eindafrekening die Syncura doorstuurde de lichtblauwe kolommen toe, zodat jullie het verschil kunnen vaststellen tussen de 2 berekeningsmethodes.

Bij wijze van toelichting bij de berekening:

- de verhouding vast recht / verbruik komt uit op 28% tgo 72% (cfr. eindfactuur De Watergroep)  
(voor een factuur van 4 601,87 € komt dit dus neer op 1 288,52 € voor het vast recht en 3313,35 € aan verbruik).

- voor de verdeling van het vast recht gebruiken we als sleutel het aandeel in 1000-en

- voor het verbruik de verhouding privé-verbruik / totaal verbruik

Vermoedelijk zal de verhouding vast recht / verbruik elk jaar ongeveer dezelfde zijn.

We zouden hier eventueel een sleutel 30/70 kunnen hanteren.

Deze alternatieve berekeningsmethode komt uiteindelijk neer op toevoeging van 1 kolom in een excel-blad, er gaat niet meer tijd verloren om deze methode te hanteren.  
Onze enige bekommernis is om op die manier tot een eerlijkere verdeling van de waterfactuur te komen.  
Op die manier komen we tegemoet aan de vraag van de grotere gezinnen die een appartement betrekken en nu een te hoog aandeel dragen in de totale waterfactuur.

Mogen wij U vragen om dit voorstel eens van naderbij te bekijken en met ons te bespreken.  
De algemene vergadering gaat akkoord met het voorstel.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **31: 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.

· **32: 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%**(1000) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **33: Varia (geen stemming)**

Ackerman. Er is geen plan voor afbetaling. Datum eind juni

**34: 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 20 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.

Handtekening secretaris: \_\_\_\_\_

Handtekening Voorzitter: \_\_\_\_\_

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: \_\_\_\_\_

Details

**Aanwezig:** \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**Afwezig:** -