

De Vereniging van Mede-eigenaars

## VME 029 - Antwerpsestraat 96-102 - Kruisbogenhofstraat 8-10

Antwerpsestraat 96-102 -Kruisbogenhofstraat 10, 2500 Lier

BE 0832.202.986



### PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 21 MAART 2023 OM 19:30

De vergadering vond plaats in ANNENCO BV, Rollebeekstraat 14 te 2160 Wommelgem.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
APPARTEMENT 2.2	[REDACTED]	30
APPARTEMENT 3.3	[REDACTED]	24
Totaal aanwezig		54
<u>Vertegenwoordigd</u>		
APPARTEMENT 3.2	[REDACTED]	20
RETAIL	[REDACTED]	884
Totaal vertegenwoordigd		904
<b>Totaal der stemmen die beslissen</b>		<b>958</b>

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stellen we vast dat:

- 4 van de 6 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 958 van de 1.000 aandelen vertegenwoordigen

**De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.**

**1 Opening van de vergadering. Mededeling aantal aanwezigen en volmachten.****2 Mededeling van eventuele aanvragen tot bijstand.**

Een mede-eigenaar mag zich laten bijstaan indien deze dat zou wensen. De syndicus dient minimaal 4 werkdagen voor de algemene vergadering hiervan in kennis gesteld te worden via aangetekend schrijven. De deskundige mag de vergadering nooit voorzitten.

De syndicus ontving geen aanvragen tot bijstand.

**3 Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.**

De algemene vergadering stelt [REDACTED] aan als voorzitter van deze algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**4 Aanduiden van een secretaris van de algemene vergadering.**

De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris van de algemene vergadering. De syndicus staat in voor de opmaak van de notulen.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**5 Bespreking en toelichting van de voorbije jaarafrekening.**

De boekhouding over periode 01/02/2022 tot 31/01/2023 wordt besproken.

De syndicus bezorgde de individuele afrekeningen alsook de facturenlijst en de balans van afgelopen boekjaar aan de individuele eigenaars.

Hierbij bezorgen wij alvast enkele kerncijfers:

Totaal opgevraagd: € 11.004,00

Extra opvragingen: Geen

Totale uitgaven: € 14.907,19

Saldo zichtrekening: € 389,22

Waarborgfonds: € 4.026,00

**6 Rapport van de commissaris van de rekeningen.**

DICKSEN - INVEST zal een toelichting geven aan de algemene vergadering.

De commissaris van de rekeningen ontving de nodige stukken van de syndicus

Rapport van de commissaris zal worden toegevoegd.

De commissaris van de rekeningen raadt de algemene vergadering aan de boekhouding goed te keuren.

**7 Stemming ter goedkeuring van de betrokken jaarafrekening.**

De jaarafrekening over periode 01/02/2022 tot 31/01/2023 wordt ter stemming voorgelegd.

Volgende aanpassingen dienen te gebeuren aan de afrekening:

- de wachtrekening tbv € 284,98 moet afgeboekt worden ([REDACTED])

- Volgende kostenrekeningen zouden aan een andere verdeelsleutel gekoppeld moeten worden:
- 610020 ( brandblusleidingen )- verdeelsleutel appartementen/traphal ipv Onderhoudskosten gebouw
- 612100 ( elektriciteit algemene delen ) - verdeelsleutel appartementen/traphal ipv onderhoudskosten gebouw
- 616600 ( informatieverstrekking op het internet ) - verdeelsleutel Onderhoudskosten gebouw ipv Basisakte
- 650000 ( Bankkosten ) - verdeelsleutel Onderhoudskosten gebouw ipv Basisakte
- 642000 ( Diverse Kosten ) - Deze kosten hebben betrekking op de lift en moeten aangerekend worden volgens verdeelsleutel appartementen/traphal

De verdeelsleutel basisakte mag enkel gebruikt worden conform de statuten voor de blokpolis maar aangezien het gelijkvloers en de appartementen 2 aparte blokpolissen hebben, is dit niet van toepassing.

De eigenaar van het handelsgelijkvloers vraag ook een rechtzetting van de franchiserekening. Zij hebben waterschade opgelopen veroorzaakt door de bovengelegen appartementen en zijn van mening dat ze niet moeten meebetalen in de vrijstelling.

De algemene vergadering beslist dat deze vrijstelling zal aangerekend worden aan de appartementen.

De algemene vergadering keurt de betrokken jaarafrekening goed inclusief een herwerking van bovenstaande verdeelsleutels mits indexatie van de bijdrage van € 1500,-.

Onderhandelingen werden gevoerd met [REDACTED] na de algemene vergadering. Zij gaan akkoord met een éénmalige indexverhoging van 11% op het bedrag van € 1.500,00.

Tijdens de algemene vergadering heeft iedereen zich onthouden in afwachting van de onderhandelingen.

Nu dit achter de rug is, werden de stemmen aangepast naar akkoord.

De syndicus zal zo spoedig mogelijk een aangepaste afrekening versturen.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 8 Stemming over het al dan niet verlenen van décharge (kwijting).

Er dient gestemd te worden over een kwijting aan alle personen/vennootschappen die belast waren met een mandaat in de VME afgelopen boekjaar.

#### 8,10 Décharge aan de syndicus.

De algemene vergadering verleent décharge aan de syndicus.

Stemden 'voor' met 54 / 74 stemmen;

Stemden 'tegen' met 20 / 74 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 74 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 72,97% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 8,20 Décharge aan de commissaris van de rekeningen.

De algemene vergadering verleent décharge aan de commissaris van de rekeningen DICKSEN - INVEST.

Stemden 'voor' met 74 / 74 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 74 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 74 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**9 Stemming over de (her)bevestiging van de mandaten.****9,10 Mandaat van de syndicus.**

De algemene vergadering verlengt het mandaat van Annenco BV.

Stemden 'voor' met 128 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 20 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 86,49% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**9,20 Mandaat van de commissaris van de rekeningen.**

De wetgever maakt het mogelijk om een college van commissarissen aan te duiden (mandaat wordt uitgevoerd door meerdere personen).

De algemene vergadering stelt Dicksen Invest aan als commissaris van de rekeningen.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**10 Stemming over de begroting (werkkapitaal) voor komend boekjaar en de wijze waarop provisies opgevraagd zullen worden.**

Voor werkingsjaar 01/02/2023 - 31/01/2024 legt de syndicus een begroting voor ten bedrage van € 13.000,00

De algemene vergadering keurt de vooropgestelde begroting goed.

De algemene vergadering geeft aan de voorschotten te zullen betalen aan de hand van

- kwartaalfacturen verzonden door de syndicus.
- spontane maandelijkse stortingen op de zichtrekening van de VME. De eigenaars verplichten zich er toe hun maandelijkse voorschotten aan te passen conform de budgettering

Indien beslissingen later in de vergadering een effect hebben op de begroting, wordt de syndicus gemachtigd het budget in die zin aan te passen. Het gewijzigde budget en bijhorende voorschotten zullen dan verder gecommuniceerd worden.

De AV vraagt aan de syndicus om de kosten en achterstallen in het oog te houden zodat er tijdig kan ingegrepen worden naar provisies toe.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

**10,10 Rechtstreekse facturatie van software van de leverancier aan de VME.**

De leveranciers van VME software hebben zich allen gefocused op een nieuw business model waarbij de software rechtstreeks wordt doorgerekend aan de VME's. Men zet verder in op verdere digitalisering en dienstverlening waardoor U als eigenaars nog meer online kan participeren, denk maar aan 24/7 bereikbaarheid, digitaal vergaderen en vergaand inzicht bij documenten, nieuwsitems en financiën !

De facturatie van Dobby 2.0 zal in april 2023 worden opgestart aan € 7,00 + BTW per maand.

De algemene vergadering gaat niet akkoord met de aanrekening van de software en verwacht een financiële compensatie via het ereloon van de syndicus.

Bijgevolg zal de syndicus de eigenaars geen gelegenheid kunnen geven om in de toekomst deel te kunnen nemen aan algemene vergaderingen op digitale of hybride manier.

Dit punt wordt hernomen op de volgende algemene vergadering en dan is de syndicus niet langer bereid om de kosten voor Dobby op zich te nemen.

Stemden 'voor' met 0 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 148 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing unaniem afgekeurd (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 11 Reservefonds

Vanaf 01/01/2019 maakt de wetgever de opbouw van een reservefonds verplicht voor alle gebouwen ouder dan 5 jaar (te tellen vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen). Het bedrag dat jaarlijks gespaard moet worden, mag niet lager zijn dan 5% van de gewone lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan van deze verplichte oprichting afwijken mits een meerderheid van 4/5.

### 11,10 Stemming over de oprichting van een reservefonds.

Vanaf 01/01/2019 maakt de wetgever de opbouw van een reservefonds verplicht voor alle gebouwen ouder dan 5 jaar (te tellen vanaf de voorlopige oplevering van de gemene delen). Het bedrag dat jaarlijks gespaard moet worden mag niet lager zijn dan 5% van de gewone lasten van het voorgaande boekjaar. De algemene vergadering kan van deze verplichte oprichting afwijken mits een meerderheid van 4/5.

Stemden 'voor' met 30 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 118 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 20,27% van de stemmen (met 20% meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

### 11,20 Stemming over de verplichte bijdrage van 5% van de gewone lasten van vorig boekjaar in het reservefonds in huidig boekjaar.

Het minimaal te sparen bedrag bedraagt 5% van de gewone lasten van boekjaar 01/02/2022 - 31/01/2023. De algemene vergadering kan beslissen om een hoger bedrag te sparen.

De algemene vergadering beslist in boekjaar 01/02/2023 - 31/01/2024 een bedrag van € ... te sparen.

De syndicus wordt gemachtigd deze gelden afzonderlijk op te vragen.

Stemden 'voor' met 0 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 148 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing unaniem afgekeurd (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 12 Contractuele leveringen

### 12,10 Rapportering van de lopende onderhoudscontracten.

De syndicus geeft een overzicht van de bestaande onderhoudscontracten/leveranciers actief in de VME Antwerpsestraat 96-102 - Kruisbogenhofstraat 8-10.

Brandveiligheid :MDP Fireprotection  
 Liftonderhoud : Kone  
 Liftkeuring : Konhef  
 Schoonmaak : mede-eigenaar  
 Elektriciteit : Electrabel  
 Water : Pidpa  
 Blokpolis : Vivium

#### 12,20 Evaluatie van de lopende onderhoudscontracten.

Na beraadslaging beslist de algemene vergadering de huidige te behouden.

Syndicus zal Kone vragen om de transfos te vervangen.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 13 Niet contractuele werken.

#### 13,10 Bespreking en stemming voordeur.

Syndicus zal oplossing zoeken en de firma atelier Lierde contacteren om offerte te bekomen.

Indien deze eerste piste geen oplossing biedt zullen er nieuwe offertes voor vervanging voordeur gevraagd worden.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 14 Reglement van interne orde (=RIO).

#### 14,10 Evaluatie reglement interne orde.

Er zijn geen punten toegekomen. Het huidige reglement blijft van kracht.

Stemden 'voor' met 148 / 148 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 148 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 148;

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 15 Beleidsopties

De syndicus informeert naar werken of investeringen die de eigenaars wensen te overwegen naar volgend boekjaar toe. Dit stelt ons in staat tijdig offertes te laten opmaken en de werken volgende algemene vergadering te agenderen.

- verwijderen graffiti -door de firma Go-laser AV gaat hier mee akkoord.

AV vraagt om indexatie voor de bijdrage van XXXXXXXXXX

**16 Lezing van de notulen.****17 Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de nog aanwezige eigenaars.**

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Annenco.

**Opmerkingen:**

- Elke eigenaar heeft inzagerecht in de originele stukken van deze algemene vergadering (aanwezigheidslijst, volmachten, vragen tot bijstand, ...).
- Verzet op dit verslag kan enkel langs juridische weg.
- Het PV wordt aan elke mede-eigenaar toegestuurd volgens zijn/haar verzendingsvoorkeur.
- De syndicus dient niet in te staan voor het op de hoogte brengen van de beslissingen van de algemene vergadering aan huurders. Dit is de verantwoordelijkheid van de verhuurder;
- Het PV wordt op het intranet van Annenco geplaatst en is raadpleegbaar via het Dobby 2.0 platform.

**Handtekening van de voorzitter:****Voor de syndicus en de secretaris:****Filip Henderickx****Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:**