

Notulen van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars
VME Keizerhof
Ondernemingsnummer: 0545.836.123
15 januari 2025 om 16u
Vergaderlocatie: Molenhuis, Molenstraat 44, 9700 Oudenaarde

Gebouw Keizerhof 0545.836.123
Tijdstip 15 januari 2025 16:00
Aanwezig 5289/10000 (52,89%) Quotiteiten
42/76 (55,26%) 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 **16u10**.

2: Verkiezing:

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

Tot voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: **dhr Vannevel Eddy**

Verdeelsleutel 0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten **Ja: 100,00% (5289) (unaniem)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.b: Aanstelling 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% (5289) (unaniem)**
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.c: Aanstelling stemopnemer(s) (1/2 + 1 meerderheid)

Tot stemopnemer(s) worden, door de algemene vergadering aangeduid: **Mevr De Meue en Mevr Van Dhelsen**.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

3: Verslag rekencommissaris(sen) (geen stemming)

De rekencommissarissen **Dhr Vercruysse en dhr Neirinck** bevestigen de correctheid van de voorliggende afrekening.

4: 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 **01/10/2023 tot 30/09/2024** bedragen **€ 269.909,28** [inclusief € - 594,42 individuele kosten]; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 134.521,63** (inclusief € 26.560,35 individuele kosten).

Na plenaire bespreking worden de globale rekeningen en balans, bij publieke vraagstelling goedgekeurd.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5: Verlenen van algemene kwijting en décharge aan:**5.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% (5289) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom (1/2 + 1 meerderheid)

Na verdere plenaire bespreking verleent de algemene vergadering algemene kwijting en décharge aan de leden van de Raad van Mede-eigendom voor het voorbije werkjaar. Elk lid van de RVME onthoudt zich bij de individuele stemming over zijn persoonlijke kwijting en décharge.

Dhr Vercruysse

Mevr De Meue

Dhr Willemot

Dhr Meyvisch

Dhr Vannevel

Dhr Coninck

Mevr Vandenborre

Mevr Criel

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.c: 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% (5289) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6: (Her)aanstelling/(her)verkiezing van:**6.a: de rekencommissaris(sen) (1/2 + 1 meerderheid)**

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

Dhr Vercruysse en Dhr Neirinck.

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% (5289) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6.b: de leden van de Raad van Mede-eigendom.

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend.

De nieuwe RVME wordt verkozen voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen.

6.b.1: de (her)verkiezing van raadslid +1 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: dhr Vercruysse

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6.b.2: de (her)verkiezing van raadslid +2 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: Mevr De Meue

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6.b.3: de (her)verkiezing van raadslid +3 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: Dhr Willemot

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6.b.4: de (her)verkiezing van raadslid +3 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: Dhr Vannevel

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5289) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6.b.5: de (her)verkiezing van raadslid +3 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: Dhr Coninck

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5289) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

6.b.6: de (her)verkiezing van raadslid +3 (1/2 + 1 meerderheid)

Kandidaat: Mevr Vandenborre

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5289) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

7: Toelichting en goedkeuring van de begroting – meegestuurd met de uitnodiging – en de periodieke voorschotten voor het lopend boekjaar (jaarlijkse werkingskosten en eventuele buitengewone uitgaven) (1/2 + 1 meerderheid)

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 lopende boekjaar betreft.

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 toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 299.750,62** (incl. € 179.750,62 uitzonderlijke voorschotten oproepsysteem + videofonie en omschakeling); de totale onkosten beliepen **€ 269.909,28** [inclusief € -594,42 individuele kosten]; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 0,00**.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 117.080**.

Voor dit boekjaar zal er een bedrag van €600 voorzien worden als vergoeding voor de rekeningcommissarissen.

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

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

Op basis van de voorliggende begroting voor de gewone uitgaven stemt de algemene vergadering over het principe om de bestaande voorschotten **aan te houden tot € 120.000** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

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.

Na verdere plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de voorliggende begroting en de periodieke voorschotten voor het lopend werkjaar

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8: Opstarten of aanpassen van het permanent werkkapitaal en de modaliteiten (1/2 + 1 meerderheid)

Om steeds over voldoende financiële middelen te beschikken om de klassieke onkosten stipt te kunnen betalen en piekmomenten in de betalingen te kunnen opvangen (bv. verzekeringspremie, vergoeding onderhoudscontract lift(en),...) stelt de syndicus voor om een permanent werkkapitaal aan te leggen, dit bedrag dat fungeert als een buffer op de zichtrekening.

Opdat deze buffer voldoende groot zou zijn, dient deze begroot op basis van de (goedgekeurde) begroting en moet deze minstens 25% van de vastgelegde begroting bedragen.

Dit bedrag wordt samengesteld uit een éénmalige (bijkomende) bijdrage van elke eigenaar; bedrag dat trouwens terugbetaald wordt bij een eigendomsoverdracht (vb. verkoop van het privaatief), 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.

De syndicus stelt voor dit bedrag vast te leggen op **€ 2,5 per aandeel** in de mede-eigendom wat een totaal vormt van **€ 25.000**, op te vragen op basis van de verdeelsleutel "alle aandelen".

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 opleg voor het eerder reeds (op oude basis) opgevraagde permanent werkkapitaal vindt u tevens in bijlage van de notulen.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5289) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9: Opstarten of aanpassen van het reservekapitaal en bepaling van het bedrag (4/5 meerderheid / 1/2 + 1 meerderheid)

Algemene 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 (denk o.a. aan de energetische transitie) of voor plotse onvoorziene uitgaven.

9.a: Opt-out (4/5 meerderheid)

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

De syndicus zal het dossier reservefonds alvast opnieuw agenderen op de eerstvolgende statutaire

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5289) (unaniem) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

10: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten en beslissing over eventuele wijziging(en) van bepaalde leveranciers (1/2 + 1 meerderheid)

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): Otis Liften
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met BTV
3. Ventilatie: Ventairco
4. Tuinonderhoud: Joost Opsomers
5. Watervorzachter: BWT
6. Pompen: CRV
7. Rookkoepels : Decorit
8. Brandcentrale + dedectoren: Alindo
9. Brandblusser, haspels en noodverlichting: Somatife
10. Oproepsysteem: Caro
11. Onderhoud verwarmingsinstallatie: CRV

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.

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: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5289) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

11: Goedkeuring werken aan gemeenschappelijke delen : omschakelen naar Totale Bewaking (2/3 meerderheid)

De syndicus wijst de AV op de wettelijke verplichting en dringt aan om toch in lijn te komen met de huidige regelgeving.

Om het A attest te verkrijgen dient er een aanpassing te gebeuren aan de branddetectie, op vandaag zijn de rookdetectors niet rechtstreeks gekoppeld aan de brandcentrale.

Op heden zijn we van mening dat detectoren in de assistentiewoningen rechtsreeks dienen gekoppeld te worden op de automatische branddetectie installatie die voldoet aan de minimale voorwaarden waaraan branddetectie van het type "Totale bewaking".

Finaliseren stappenplan, dit moet binnen de 7m na ontvangst van het brandweerverslag bezorgd worden aan de burgemeester door de beheersinstantie (ontvangen op 17 juni, stappenplan dient ten laatste 17 jan 2025 bezorgd te worden).

Er zijn 2 firma's die een offerte aangeleverd hebben, The Belgian en Aliando incl het onderhoudscontract.

11.a: Keuze aannemer (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus verwijst naar de voorliggende offerte(s) die consulteerbaar werd(en) gesteld via het webportaal. De algemene vergadering stemt, op basis van de voorliggende offertes, over de firma aan wie deze werken worden toegewezen; de syndicus zal verder instaan voor de praktische uitwerking.

Na verdere plenaire bespreking beslist de algemene om deze werken toe te wijzen aan de firma Alindo

Wat betreft de timing voor uitvoering van deze werken, wordt de syndicus gelast dit verder op te nemen met de firma. Bij navraag kunnen de werken gestart worden vanaf mei/juni 2025.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

11.b: Financiering van de werken (1/2 + 1 meerderheid)

Wat, tot slot, de financiering van deze werken betreft, beslist de algemene vergadering om de syndicus te machtigen een uitzonderlijke provisie-opvraging uit te sturen, in functie van en op basis van de ontvangen facturen

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

12: Goedkeuring keuring AREI privatieven Blok B (1/2 + 1 meerderheid)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting en verwijst naar de nota die vooraf consulteerbaar werd gesteld op het webportaal van het gebouw.

Opmerking op het brandweerverslag dd 17/06/2024:

Alle elektrische laagspanningsinstallaties in het gebouw (ook de zekeringskasten in de GAW) dienen 5 jaarlijks gecontroleerd te worden door een erkend organisme.

Er werd aan BTV een offerte opgevraagd om het AREI van de privatieven te keuren in blok B (punt brandweerverslag). Wat betreft de opmerking: het 5-jarlijks keuren van de elektrische zekeringskasten in de AW's (attesten in Blok A zijn geldig tem 2040, blok B daarentegen tot 2020). Dit punt zal gestemd worden om de algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist unaniem om zowel de privatieven in Blok A als in Blok B te herkeuren.

12.a: Financiering van de goedgekeurde werken (1/2 + 1 meerderheid)

Wat, tot slot, de financiering deze werken betreft, beslist de algemene vergadering om de syndicus te machtigen uitzonderlijke provisie-opvragingen uit te sturen, in functie van en op basis van de ontvangen facturen

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u> Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12.b: Voorstel plaatsen zendstation Telenet (2/3 meerderheid)

De syndicus kreeg de vraag van Telenet om een zendstation te plaatsen op het dak van Blok B. De syndicus verwijst naar het voorstel dat consulteerbaar werd(en) gesteld via het webportaal

Wat betreft vergoeding moet u rekenen op 5000€/jaar. De opstelling zal vermoedelijk drie antenne mastjes zijn met maximale hoogte van 5m, maar daarvoor dienen we eerst een vrijblijvend plaatsbezoek te doen met onze architect, dan kunnen we een voorstel opmaken aan de hand van plannen dat u nadien kan voorleggen aan de VME.

Wij zullen aldus twee zelfdragende structuren plaatsen op het dak met daarop drie masten met een hoogte van 5m (tov dakrand). Onze technische kasten worden ook op deze staalstructuur geplaatst. Deze opstelling is vergunningsvrij en valt onder het vrijstellingsdecreet (max 5m/ 45°-regel).

Wat betreft de elektriciteitsaansluiting, zullen wij dit in samenspraak met Fluvius bespreken en vermoedelijk zal onze meter worden geplaatst samen bij de andere in de kelder.

De huurprijs is voor deze locatie 5000€/jaar met jaarlijkse indexaties. De duurtijd van de overeenkomst is een standaard 9+9+... jaar.

Een plaatsbeschrijving is voor ons niet noodzakelijk maar kan worden opgemaakt, op onze kosten, indien jullie dat wensen. We kunnen dit alvast opnemen als extra opmerking in de overeenkomst, zie aangepaste versie in bijlage bij punt 6.4.

De algemene vergadering beslist unaniem om geen zendstation te plaatsen.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0) <u>Nee: 100,00% (5289) (unaniem)</u>

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

13: Goedkeuring rappelprocedure (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze consulteerbaar werd gesteld op het webportaal van het gebouw/meegestuurd werd met de uitnodiging tot deze algemene vergadering.

De algemene vergadering stemt vervolgens over de goedkeuring van deze rappel- en invorderingsprocedure.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

14: Toelichting door VZW UMANIS: Indexering dagprijs / looptijd aanstelling beheersinstantie (geen stemming)

1. Indexering van de dagprijs

Op 21/6/24 werd via een Besluit van de Vlaamse Regering (BVR) meegedeeld dat de indexeringswijze van de dagprijs binnen de zorg wordt gewijzigd. Per 1/9/2024 kunnen de dagprijzen binnen groepen van assistentiewoningen geïndexeerd worden, gekoppeld aan een overschrijding van de spilindex van de afgevlakte gezondheidsindex. Het principe van jaarlijkse indexering wordt hierbij stopgezet. Een overgangsmaatregel laat toe om nog éénmaal volgens het vorige principe te indexeren, dit betekent in concreto dat een laatste keer een index wordt toegepast per 1 januari en daarna het BVR van 21/6/24 wordt toegepast. Deze wijziging zal worden bekrachtigd via een aanhangsel aan het mandaat van ter beschikkingstelling (met de eigenaars) en via een aanhangsel aan de verblijfsovereenkomst (met de bewoners).

2. BTW tarief Erkende groepen van Assistentiewoningen

De BTW Administratie stelt uitdrukkelijk dat om van het verlaagde BTW tarief van 12% te kunnen genieten, er in het mandaat van ter beschikkingstelling met elke individuele eigenaar uitdrukkelijk dient vermeld te worden dat de beheersinstantie is aangesteld voor een duurtijd van 15 jaar. Ingevolge deze regelgeving en teneinde ook het verlaagde BTW tarief van 12% te kunnen blijven hanteren en ook toepassen, zal iedere eigenaar een aanhangsel aan het bestaande mandaat van ter beschikkingstelling ontvangen ter ondertekening waarbij deze regelgeving bevestigd wordt. Een correct mandaat van ter beschikkingstelling is bovendien ook belangrijk in het kader van het verkrijgen van de vrijstelling van de onroerende voorheffing.

/De verhuring is op heden 81%, er zijn nog lopende aanvragen.

/ Er is een nieuwe uitbater voor de brasserie, hij start in de week van 28 januari.

/ Er zal nog een nieuwsbrief verzonden worden vanuit Umanis naar de VME.

15: Vraag van mede-eigenaar Patrick Anckaert, eigenaar van app. 60/0207 voor het plaatsen van een airco (2/3 meerderheid)

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar Anckaert.

Mede-eigenaar dhr Anckaert geeft toelichting aan de algemene vergadering bij de airco die hij wenst te plaatsen.

De syndicus verwijst hiervoor ook naar de toelichting die online staat op het webportaal.

De syndicus stelt dat alle hiermee gepaard gaande kosten integraal ten laste vallen van mede-eigenaar. Verder dienen de werken uitgevoerd te worden volgens de regels der kunst en het goed vakmanschap én rekening houdende met onderstaande opmerkingen:

1. buitenunit moet in hoogte binnen de hoogte van de borstwering geplaatst worden zodat deze volledig onttrokken is aan het zicht vanop de publieke ruimte/gemeenschappelijke delen;
2. de airco moet uitgezet worden tussen 22u en 7u, teneinde de nachtrust van iedereen te garanderen;
3. de buitenunit mag max. 50 dB geven, indien dit niet gehaald wordt, moet extra geluidsisolatie aangebracht worden, zodat de aanpalende burens geen geluidshinder hebben.

Nà verdere plenaire bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming omtrent het voorstel van deze mede-eigenaar.

De algemene vergadering beslist tevens dat het aanvragen van een airco niet meer dient voorgelegd te worden op de algemene vergadering, alle voorwaarden moeten wel steeds voldaan worden én de syndicus dient een melding te ontvangen.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Ja: 100,00% (5289) (unaniem)</u>
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

16: Verlenen van toestemming aan de syndicus om de beslissingen van deze AV onmiddellijk uit te voeren, zonder de wettelijke bezwaartermijn van 4 maanden af te wachten (1/2 + 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.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering 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.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (5289) (unaniem)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

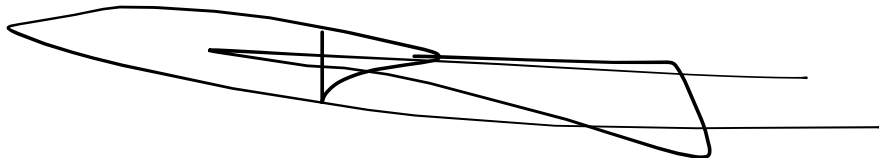
17: Voorlezing verslag en ondertekening (geen stemming)

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 mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om **17u30**.

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.

Ruth Van Heddegem voor Syncura



Aanwezigen



Details

Aanwezig: Albrecht Johan (vertegenwoordigd door VERCRUYSSSE - Van der Linden Roland - Karin) (115), Anckaert Patrick (132), Anckaert - Boulanger Patrick - Caroline (10), CASTELAIN Gregory (vertegenwoordigd door Kathy Vandenborre) (124), CLAUS Yvette (105), COCQUYT - Willems Pascal & Veronique (116), COUSSEMENT - Raevens Patrick - Veerle (138), DE CONINCK - SUCAET Alex - Linda (123), De Groote Maria Julia (vertegenwoordigd door De Zitter Herman) (165), DE MEDTS - Detremmerie André & Maria (129), DE MEUE Marie (132), DE RHO - VAN DE GINSTE Filip - Anne (106), DE ROO - DE BACKER Adrien & Jeanine (vertegenwoordigd door Kathy Vandenborre) (115), DE RUYTER - Staelens Luc en Annique (136), De Zitter - CUIJPERS Jonathan - Claudine (121), DECO-INVEST Van Overwalle Peter (144), DEKENS Jean Louis (125), DESMYTER - Van der Stock Gabriël - Rosanne (117), DEZUTTER - Verschoore Roland - Annie (vertegenwoordigd door DESMYTER - Van der Stock Gabriël - Rosanne) (132), GADEYNE - VANDEPUTTE Joachim & Siska (124), Ghemme nv (vertegenwoordigd door Kathy Vandenborre) (285), HUNYADI Alain (116), Krols - LEUTENEZ Paul & Veerle (113), MAES - D'Hane Geert & Inès (119), MENSCHAERT - Bultinck Jean & Linda (130), Mertens Annelies (vertegenwoordigd door Michel Mertens) (105), MEYVISCH Tiemen (113), NEIRYNCK Martin (136), Paridaen - MATTELAER Chris & Caroline (112), STANDAERT - Biasino Filip - Marie-Anne (vertegenwoordigd door DE MEUE Marie) (131), SUVEE - De Duytsche Ludo en Vera (vertegenwoordigd door Mahieu Katrien) (120), TAVERNIER Petra (vertegenwoordigd door Tavernier Jean Marie) (127), VALCKE Dirk (140), VAN BOCKSTAEL Ludo (110), VAN DHELSSEN - Louis Didier - Christine (159), Vancoilie - Ackaert Geert - Hannelore (vertegenwoordigd door VERCRUYSSSE - Van der Linden Roland - Karin) (107), VANNEVEL - VANMARCKE Eddy & Claudine (112), VERBOOGEN Jean - Verhaeren Nicole Jean - Nicole (vertegenwoordigd door Mahieu Katrien) (125), VERCRUYSSSE - Van der Linden Roland - Karin (127), WASTIJN Wendy (vertegenwoordigd door Wastijn Eddy) (112), WILLEMOT - De Freyne Guy - Arlette (156), WOESTYN - PLANCKAERT Dominique - Imelda (vertegenwoordigd door VERCRUYSSSE - Van der Linden Roland - Karin) (125)

Afwezig: BOUCKAERT - Callens Vincent - Annick (142), Brocorens Myriam (107), BROWAEYS Sonja (108), Bruynings - Ghevaert Marc - Katelijne (134), CHAMBAERE - Melaerts Daniel & Anne (114), COUGE - Coppens Jean-Pierre - Rita (123), CRIEL Annick (120), DE BUYSSCHER Pieter (146), De Cooman - Van Damme Gilbert - Rita (137), DE LANGE - DE VOS Etienne - Alice (125), DE SMET Ann (117), DEFLOU - DE WAELE Alain - Anja (105), DEGRAEVE - De Visscher Paul en Elsie (96), DEVRIESE Paul (129), DYNAMIC (250), Goeminne Irma (102), Heyde - Den Haene Philip - Véra (94), MAES - VANDEMAELE (146), MEERSCHAUT - Van Houcke Bart & Sarie-An (115), MEERT Serge (272), PATERNOSTER - Dierickx (140), Petereyns Wim (335), PIENS - WATTEZ Johan & Katty (137), ROOSAKKER (112), THEMTIS BVBA (112), VAN BREUSEGEM-Rampelberg André - Maria (120), VAN CAUWENBERGHE Els (114), Van de Velde Pieter (108), VAN DE VELDE P & T (268), VAN DEN EECKHAUT - LUCIDARME Dominique - Stéphanie (107), VAN DER VOORDE Bart (119), VANDAELE - Dhont Guido - Annie (120), VANDENABEELE - Anno Dirk & Nadine (121), WILLEMIJNS - VERSCHELDEN Didier - Lesly (116)