Aan de mede-eigenaars van het gebouw
Bleekhofstraat 113/115
2140 Borgerhout

Antwerpen, donderdag 17 april 2025.

Geachte mevrouw, mijnheer,

Betreft: Gebouw Bleekhofstraat 113/115 te Borgerhout (ondernemingsnr. 0850.367.623)
Verslag algemene vergadering dd. 17/04/2025

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter en secretaris – aanduiding stemopnemer – beslissing stemwijze.

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 6.544/9.988
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars: 68/106

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om dhr. Baghouri aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, en de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris.
Als stemopnemer wordt verkozen:

- Mevr. Simons
- Mevr. Van Der Meulen

De algemene vergadering beslist unaniem dat er wordt gestemd met handopsteking. Indien dit een onzeker resultaat zou opleveren, zal overgegaan worden tot een schriftelijke stemming.
Bij elke stemming zullen de tegenstemmers en personen die zich van de stemming onthouden, conform de wet op mede-eigendom, in het verslag vermeld worden.

2. Financiële situatie

2.1. Achterstallen / Invorderingsprocedures

De afgevaardigde van Uw Beheer NV meldt de algemene vergadering dat er op het moment van de algemene vergadering nog 2 het voorschot 1e kwartaal 2025 dienen te betalen. Hiervoor werden de nodige herinneringen verstuurd.

De algemene vergadering bevestigt voor zover als nodig de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten, welke werden goedgekeurd op een vorige algemene vergadering:
De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap
Vóór het verstrijken van de maand, waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober.
De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum te worden betaald. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij €15 administratiekosten zullen aangerekend worden door de syndicus.
Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van €15 administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel €25, de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de gemeenschap verplicht is te voeren, te dekken, en een intrest gelijk aan de gerechtelijke intrest.
Beiden zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimestriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november.
Indien na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling het voorschot nog niet werd betaald op het binnen de 15 dagen, wordt het dossier doorgegeven aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars.
De raadsman van de vereniging van mede-eigenaars
stuurt de laatste ingebrekestelling, waarvan de kosten aan het betrokken appartement worden doorgerekend, waarna een dagvaarding zal worden uitgebracht.
De algemene vergadering bevestigt voor zover nodig unaniem de hier bovenvermelde invorderingsprocedures.
Voor de goede orde wordt tevens herhaald dat het voorschot in één maal dient te worden betaald.
In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd (m.a.w. de nieuwe eigenaar draagt pas bij in

het reservekapitaal vanaf het moment dat hij of zij effectief eigenaar is geworden). Voor de goede orde wordt herhaald dat het reeds bestaande reservekapitaal bij verkoop automatisch wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaar (en door de vereniging van mede-eigenaars niet wordt terugbetaald aan de verkoper of opgevraagd aan de koper).
Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door diegene die op het moment van de opvraging eigenaar is.
"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
Deze clausule zal worden opgenomen in het reglement van interne orde, ingevolge de aangepaste wetgeving.

2.2. Goedkeuring afrekening 2024

Totale uitgaven 2024 volgens de factuurlijst: €282.335,81

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Vervanging noodverlichting in garage en kelder:	€1.444,25
• Aanpassingswerken liften:	€6.781,12
• Plaatsing verlichtingen en stopcontacten:	€1.680,21
• Onderhoudscontract stookinstallatie 22/23:	€3.627,54
• Studiekosten groep Archo:	€11.942,70
• Kosten juridische procedures:	€6.712,33
• Recuperatie schadebedingen en intresten:	- €1.552,15
• Privatieve kosten:	€6.496,33
Totaal buitengewone kosten/inkomsten:	**€37.132,33**

De "normale kosten" bedroegen in 2024 **± €245.000 (t.o.v. ± €282.000 in 2023)**. Dit betekent een **daling van ± €37.000** te wijten aan de daling van de gas- en elektriciteitskost.

De volledige boekhouding werd nagekeken en goedgekeurd door boekhoudkantoor Rony Claes.

De algemene vergadering wordt ervan in kennis gesteld dat de VME momenteel over een kapitaal beschikt t.b.v. 5.188,67 (wachtrekeningen over meer dan 10 jaar) bestaande uit onbetaalde facturen, niet opgeëiste tegoeden van oude afrekeningen enz..
De algemene vergadering beslist deze balanspost te laten staan, aangezien de bedragen mogelijks in de toekomst nog steeds kunnen opgeëist worden.
Tevens staat er nog een creditsaldo op de post verzekering t.b.v. €666,88. Dit bedrag blijft ook op de balans staan om evt. latere te betalen vrijstellingen van de verzekering mee te financieren.
De oude kas werd ondertussen afgesloten.

De individuele afrekening werd ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering.
De VME keurt de globale afrekening (unaniem) goed. De eigenaars gaan akkoord met hun privatieve afrekening.

2.4. Budget

Er wordt voorgesteld het budget voor 2025/2026 als volgt te begroten:

2025:

Datum	Periode	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Reserve	STPL
01/01	01-03	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/04	04-06	9544(app.)	€80.000	444 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/07	07-09	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
1/10	10-12	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
Totaal:			€320.000		€5.280		€20.000	

Syndicus – Privatief Beheer

2026:

Datum	Periode	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Reserve	STPL
01/01	01-03	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/04	04-06	9544(app.)	€80.000	444 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754

Samen met de voorschotopvragingen worden telkens de bedragen voor de huur van de autostaanplaatsen mee opgevraagd (€150 per kwartaal). Deze worden enkel opgevraagd aan de eigenaars die een autostaanplaats huren. Er dient steeds rekening mee te worden gehouden dat de huurprijs gekoppeld is aan de gezondheidsindex, en dat deze jaarlijks kan aangepast worden.
De algemene vergadering gaat met dit budget unaniem akkoord en verleent volmacht aan de syndicus om in samenspraak met de raad van mede-eigendom dit budget te mogen aanpassen indien nodig (zowel omhoog als omlaag).

2.4. Reservekapitaal

Het **reservekapitaal** bedroeg op 31/12/2024 **€131.107,73**
Alle appartementen delen hierin volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (9544 aandelen).
Met betrekking tot de aangroei van het reservekapitaal wordt beslist om samen met de opvragingen voor het werkkapitaal telkens een bedrag van €5.000 op te vragen voor het reservekapitaal.

Het vaste werkkapitaal bedroeg op 31/12/2024 **€55.000,00.**
Alle appartementen delen hierin volgens een gelijk deel (dus ieder voor 1/107e).

3. Kwijting/mandaat/contract syndicus.

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de raad van mede-eigendom voor wat het boekhoudkundig beheer betreft tot de laatste afrekening (31/12/2024) en voor wat het technisch en administratief beheer betreft tot op datum van huidige algemene vergadering.

De algemene vergadering beslist unaniem om het mandaat en contract met de syndicus te verlengen. Het ereloon voor het normale syndicusbeheer bedraagt

1. Prijs totaal per maand per appartement €14,50
2. Prijs totaal per maand per garage (niet behorend bij een app: €6,03

(Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd volgens PC323).
Alle buitengewone facturaties zullen gebeuren conform het opgestelde contract.
Het contract loopt van 1 mei 2025 tot 31 juli 2026. (Op de volgende vergadering zal dit opnieuw op de agenda worden geplaatst).
De syndicus beschikt als gevolmachtigde over de handtekeningbevoegdheid op de bankrekening van het gebouw. Iedere factuur wordt eerst ter goedkeuring (per mail) aan de raad van mede-eigendom toegestuurd.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
De handtekeningbevoegdheid op de bankrekening berust bij de syndicus.

Voor het onlineplatform "Dobby" wordt €61,28 + BTW per maand aangerekend aan de volledige VME.
De voorzitter van de raad van mede-eigendom krijgt volmacht om het contract te ondertekenen.
De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

4. Verkiezing/samenstelling raad van mede-eigendom - aanstelling commissaris.

Er wordt gevraagd naar nieuwe eigenaars die deel wensen uit te maken van de raad van mede-eigendom .
Volgende eigenaars stellen kandidaat voor de raad van mede-eigendom:

- Farid Baghouri (Voorzitter)
- Steven Simons (fietsen en opvolging projecten)
- Ellen Van Steen (ondersteuning kleine kas)
- Jan Op De Beeck (erelid)

- Horia Bali (projecten en autostaanplaatsen)
- Wilfried Van Dyck administratie en projecten
- Stefan Spaens (liften)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om deze kandidaten aan te stellen als raad van mede-eigendom.

Dhr. Op De Beeck houdt zich enkel nog bezig met de pompen, de CV en opvolging van de rekeningen.

In eerste instantie dient bij een probleem de conciërge te worden geraadpleegd. Hierbij dienen uiteraard de werkuren van de conciërge te worden gerespecteerd (tenzij het een noodgeval betreft).

De VME geeft volmacht aan mevr. Rottiers om een externe commissaris aan te stellen om de boekhouding te controleren. De kostprijs van deze externe commissaris zal ± €1.500 à €2.000 bedragen.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
De algemene vergadering beslist unaniem dat de raad van mede-eigendom éénmaal per jaar een gepaste appreciatie krijgt en zal geven aan personen die voor het gebouw in de loop van het jaar zaken hebben verwezenlijkt.

5. Masterplan Benoveren Stad Antwerpen: stand van zake (2/3)

Op een informatieve vergadering op 16/01/2025 werd aan de aanwezige eigenaars de nodige toelichting gegeven door de groep Archo omtrent de mogelijke voorstellen.
Alle eigenaars werden hierna in kennis gesteld van het volledige dossier (de integrale studie, de prioriteiten en de opties tot financiering).
Alle eigenaars konden vanaf dan al hun vragen of opmerkingen overmaken aan het studiebureau.
Deze werden allemaal doorgestuurd naar het studiebureau.
Er waren zeer veel bezorgde eigenaars die de eerste voorgestelde extra opvragingen niet zouden kunnen dragen.
Er wordt dan ook beslist om het voorlopig enkel bij deze studie te houden en dit masterplan als leidraad te gebruiken voor mogelijke investeringen te doen, doch deze zullen stap voor stap gebeuren.
Momenteel hebben de meeste appartement een B Label qua EPC.
Tevens wordt gewacht op de latere verplichtingen die evt. worden opgelegd door de overheid.

6. Renovatie stookinstallatie

De raad van mede-eigendom heeft de nodige informatie gevraagd om zonneboilers te plaatsen voor het maken van het warm water. Dit zou mogelijk tot 40% van de warmwaterproductiekosten kunnen besparen.
Er wordt wel reeds voorgesteld om vóór 1 juli 2025 reeds een bijkomende gasketel te plaatsen (backup).
De oude ketel dateert reeds van 1989 en is indien hij wordt gebruikt zeer gasverslindend.
Aangezien het BTW tarief op 01/07/2025 van 6% naar 21% wijzigt, wordt voorgesteld om deze ketel reeds te veranderen. De kostprijs hiervoor wordt geraamd op €20.000 (aankoop) + plaatsingskosten.
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord deze werken te laten uitvoeren en dit te laten financieren door het reservekapitaal.
De algemene vergadering geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom om dit dossier volledig verder uit te werken.

Volgend jaar (of evt. nog later) zal voorgesteld worden om zonneboilers te plaatsen. Dit zal dan wel een investering van ± €100.000 / €150.000 bedragen. Hiervoor kan momenteel nog een premie worden bekomen.
Ook het BTW tarief hiervoor bedraagt dan nog steeds 6%.

7. Brandveiligheid gebouw.

Op 28 maart 2025 is er een kleine keukenbrand geweest met rookoverlast in gang CD.
Er werd vastgesteld dat meerdere brandalarmen afgingen, doch dat vele mensen niet wakker werden.
Er werd op de vergadering een afgevaardigde van de brandweer Antwerpen uitgenodigd om wat toelichting omtrent preventie te geven.

De basisnormen van de huidige brandveiligheid dateert pas vanaf 1994. Alle gebouwen die voordien geplaatst werden, dienen niet aan deze normen te voldoen, doch wordt er geadviseerd om zoveel mogelijk aan brandpreventie te doen. De brandweer kan geen normen opleggen, doch wel belangrijke aanbevelingen doen.
Voornamelijk wordt geadviseerd om rookmelders in de appartementen te plaatsen in de keuken, in plaatsen waar er batterijen worden opgeladen enz…
Ook wordt geadviseerd om steeds binnendeuren zoveel mogelijk gesloten te houden.
Ingeval van brand wordt geadviseerd van op het appartement te blijven en naar het terras te gaan en alle deuren te sluiten en wachten tot de brandweer komt.
De tussendeuren op de terrassen mogen onder geen enkele voorwaarde worden gebarricadeerd worden door bvb. Meubilair, bloembakken enz…
Iedere eigenaar dient bij verhuring minstens 1 rookmelder te hangen op het appartement (per verdiep). Er wordt geadviseerd om in verschillende kamers één te hangen.
Bij ieder alarm dient u te reageren, en er nooit van uitgaan dat het wel "niets" zal zijn. Onmiddellijk de brandweer verwittigen (112) en op het appartement te blijven.
In geen geval de lift gebruiken.
Geadviseerd wordt om zeker de app **112.be** te downloaden en in te vullen.
Voor vragen kan men ook surfe naar www.brandW8.be

8. Opbrengst zonnepanelen opvolging verbruik / opbrengst (1/2)
Sinds augustus 2023 zijn de zonnepanelen geactiveerd op het dak.

Vanaf heden kunnen de verbruiken jaarlijks vergeleken worden.
Het totaalverbruik elektriciteit bedroeg:
2024: €4.168,91
2023: €15.183,72
2022: €13.878,12

In 2024 werd in de piekuren 886 + 647 = 1.533 kWh geïnjecteerd.
In de daluren werd er 415 + 303 = 718 kWh geïnjecteerd.
In totaal dus 2.251 Kwh.
De totale opbrengst van de injectie bedroeg €2.869,53 De kostprijs voor injectie bedroeg €298,25

9. Problematiek liften (storingen) – stand van zaken (2/3).
In de loop van 2024 werden de liften conform gemaakt volgens het KB (verplichting).
De kosten hiervoor bedroegen €1.599,32 + BTW = 1.695,28 per lift (in totaal €6.781,12).

Oraliften had tevens een offerte gemaakt om de bordesverlichting aan te passen aan alle deuren, hetgeen een extra investering van €10.799,24 bedroeg. De algemene vergadering besliste deze werken niet uit te voeren, aangezien de verlichting reeds vernieuwd was.
De firma ORA heeft dan per vergissing nieuwe verlichting beginnen plaatsen. (reeds 3 van de 4 liften).

Omwille van commerciële redenen, alsook omwille van het feit dat het afbreken van de bestaande verlichting en herstellen van de gemaakte schade, ook een serieuze kost zou zijn, stelt ORA voor om ook de 4e lift van de verlichting te voorzien en dit volledig kosteloos.
Volgens ORA is het echt noodzakelijk dat de extra verlichting er komt teneinde een attest van reguralisatie te kunnen bekomen.
De algemene vergadering beslist met overgrote meerderheid van stemmen om dit voorstel van ORA te aanvaarden, ondanks het enorm slechte esthetisch zicht.

10. Reglement Interne Orde: korte termijn verhuur – private zonnepanelen (1/2).
De algemene vergadering beslist unaniem dat de appartementen niet als AIR B&B mogen gebruikt worden.

Onlangs werd door de overheid de goedkeuring gegeven om zonnepanelen met een stekker te kunnen aansluiten. Er wordt op de algemene vergadering echter op gedrukt dat het niet is toegelaten om dergelijke

panelen te plaatsen omwille van het feit dat eerst en vooral de bestaande balustrades dit niet kunnen dragen, tevens wijzigt dit het uitzicht van het gebouw.
Als laatste punt is de elektriciteitsvoorziening op de meeste appartementen hier niet op voorzien, waardoor er een ernstig gevaar voor brand kan ontstaan.

11. Plaatsing bijkomende fietsenstalling stand van zaken (2/3)

Er werd gestart met het vernieuwen van de fietsenstallingen, aangezien er gevelwerken aan het buurgebouw werden uitgevoerd, en onze fietsenstalling tijdelijk moest worden afgebroken. Tevens kon tegelijkertijd de fietsenstalling mee worden uitgebreid.
De raad van mede-eigendom had opdracht gegeven aan de firma Bellatrix om de fietsenstalling ui te breiden. De totale investering bedroeg tot op heden €12.425,80 (incl. BTW).

Echter tijdens de uitvoering van de werken heeft één van de bewoners klacht neergelegd bij de Stad Antwerpen, waardoor er een beëdigd beambte de werken is komen stilleggen omdat er geen vergunning werd aangevraagd.
De raad van mede-eigendom heeft ondertussen wel een vergunningsaanvraag ingediend. Voorlopig heeft stedenbouw de eerste vergunningsaanvraag geweigerd, aangezien dit als tuinhuis wordt aanzien. Er wordt verder met Stad Antwerpen onderhandeld om dit toch nog in orde te krijgen.
Voorlopig liggen de werken dan ook tot nader order stil.
Alle eigenaars worden gevraagd om deze problematiek aan te klagen bij de Stad Antwerpen tijdens de contactmomenten die door het nieuwe stadsbestuur worden georganiseerd.

12. Allerlei

De verlichting tussen de 2 gebouw zal worden aangepast tussen de gebouwen.

Verder worden geen andere punten meer behandeld.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun deelname aan de gesprekken en sluit hierna de vergadering.

F. Baghouri
Voorzitter algemene vergadering.

G. De Groof / Uw Beheer NV
Secretaris algemene vergadering.

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"