

Gebouw: Pastoor Bauwenslaan 25 (0848.926.677)

Locatie: Berkenrijs

Tijdstip: 25/01/2024 14:00:00

Aanwezig: 6/10 (60,00%) quotiteiten, 6/10 (60,00%) personen

Stemmingspunten

- **1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris**

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: [REDACTED]
Wordt aangeduid als secretaris: [REDACTED] (Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen**

Het college van commissarissen, [REDACTED] en [REDACTED] lichten de rekeningen en hun verslag toe en verzoeken de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De jaarrekening (periode 01/10/2022 t/m 30/09/2023) en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3.0: Begroting werkkapitaal en voorstel permanent werkkapitaal**

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

***Werkkapitaal:**

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 22.000 euro per jaar. De syndicus adviseert de vergadering om in de toekomst te werken met kwartaalvoorschotten ten bedrage van € 5000.

Alle betalingen naar de VME Pastoor Bauwenslaan 25 dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE89 2200 2626 2885.

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid.

***Permanent werkkapitaal :**

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 0 euro.

De syndicus stelt voor om minimaal 25% van het werkkapitaal te hebben als buffer voor onvoorziene kosten, samenloop van facturen en overbruggen achterstallen mede-eigenaars.

De vorige vergadering besliste om niet in te gaan op het voorstel tot oprichten éénmalig werkkapitaal, gezien er te veel achterstallen zijn. De syndicus drukt nogmaals op de noodzaak van dit éénmalig werkingskapitaal. Dit bedrag beoogt tussen de 25% van de begroting wat neerkomt op een éénmalige bijdrage van € 5.500 te verdelen onder de aandelen.

Iedereen stemt voor om een permanent werkkapitaal in te voeren van 4.400,00 EUR, te betalen vanaf volgende kwartaalopvraging 01/04/2024.

meldt dat dit niet gebruikt mag worden voor de achterstallige mede-eigenaars.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **83,33%** (5)
 - Tegen: **16,67%** (1): Smits Gr. : 1
 - Onthouding: (0)
 - Blanco: (0)
- **4.0: Reservekapitaal**

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 0 euro.

Het wettelijk opgelegde bedrag bedraagt 5% op de begroting wat resulteert in € 1.100, te verdelen onder de aandelen

Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandorgaan van de syndicus en bestaat enkel uit mede-eigenaars. Tevens kan de raad van mede-eigendom mandaten ontvangen vanuit de beslissing van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **0,00%** (0)
- Tegen: **100,00%** (6): [REDACTED]
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen**

[REDACTED] worden verkozen als commissaris van de rekeningen.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **9.0: Beslissing mandaat syndicus**

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 31/12/2026.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Housing . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Housing .

De algemene vergadering beslist om Housing aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst.

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **10.0: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat raad van mede-eigendom om lopende contracten ter herzien**

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 paragraaf5. – 12°B.W.

- Verzekeringen: B Cover bij Concordia
- Schoonmaak: Acerta (ingeschreven werkvrouw)
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: Kone
- Keuring lift: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Somers + Ruimerke

(Parkeerborden dienen telkens aangevraagd te worden)

- Onderhoud tuin: Claus

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 33/50

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **11.0: Kennisgeving verplichte keuringen**

Onderstaand kan u ter kennisgeving een overzicht vinden van de wettelijke keuringen en laatste uitvoering;

Liftkeuring : 6 maandelijks

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Risicoanalyse lift : 15 jaar

EPC attest gemene delen : is aanwezig 2022

Asbest attest : is aanwezig

Elektriciteit gemene delen : 5 jaar

Acties te ondernemen in huidig boekjaar;

○


- **12.0: Beslissing over werken aan gemeenschappelijke delen: verdere modernisatie liftinstallatie.**

Art. 3.88, paragraaf1, 1° Burgerlijk Wetboek:

De algemene vergadering beslist met twee derde van de stemmen over : b) over alle werken betreffende de gemene delen, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreckte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, paragraaf5, 2°;

Controleorganisme Konhef deelde in zijn controleverslag van 27/09/2023 mee dat de lift afgekeurd is gezien er nog geen regularisatieattest werd afgeleverd. De syndicus verwijst naar het verslag van de risicoanalyse waarin een aantal punten zijn aangeduid die door liftmaatschappij Kone dienen behandeld te worden en of voorzien van een bijkomende offerte. Kone heeft deze verslagen allemaal ontvangen echter voor deze zaken nog geen offerte overgemaakt.

- Contact op de valinrichting is te vervangen door een veiligheidscontact.
- In de schachtput dient een stopschakelaar voorzien te worden.
- Opstaande rand aan te brengen aan vloer in machinekamer.
- inrichting om het afspringen van de hefkabels van de tractieschijf aan te brengen.

Afschrift van Verslag van Konhef doorsturen naar 

Financieren: Eerst permanent werkkapitaal aanspreken en indien nodig nog extra opvraging.

Verdeelsleutel: Basisakte (10) -

Vereiste meerderheid: 33/50

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (6)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- **13.0: Bespreking ivm private verbouwingswerken waarbij gemeenschappelijke delen kunnen betrokken zijn.**

De syndicus verwijst naar een aangetekend schrijven dat hij mocht ontvangen van één van de eigenaars, dit naar aanleiding van verbouwingswerken in het appartement waarbij gesuggereerd wordt dat er steunmuren zouden worden geraak al dan weggenomen.

De syndicus wenst er bij de eigenaars op te drukken dat veranderingswerken in het appartement uiteraard niet verboden zijn echter bij ingrijpende aannemingen, waarbij gemene delen zijn betrokken, hiervoor de vraag aan de vergadering dient te komen én de werken worden begeleid door een architect, dit op last en kosten van de aanvragende partij/eigenaar.

Inzake meldt de syndicus dat schade bij of door verbouwingswerken niet zullen gedekt worden door de verzekeraar van het gebouw, gezien deze niet accidentieel zijn. Kosten van gevolgschade zullen dus toegewezen worden aan de eigenaar die de verbouwen uitvoert of hiervoor opdracht heeft gegeven. Hij wijst er hier op dat een ingeschreven aannemer hiervoor verzekert is door zijn polis ba-uitbating.

- **14.0: Algemene berichtgeving**

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.
Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 Tweede herinnering

- *Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)*
- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- *Verzendwijze: mail + post + aangetekend*
- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

- *Verzendwijze: betekening via deurwaarder*
- *Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus*

Volgend mandaat heeft de syndicus:

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Ø De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.

- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.

- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

Ø De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- ...

- ...

- ...

-

-

-

-

Details

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

- **Aanwezig:** [Redacted]
- **Afwezig:** [Redacted]

Dhr. Gastemans (Voorzitter)


Hans Hublin (Syndicus)
