



HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING
3155 - Pastoor Bauwenslaan 25 te 2610 Wilrijk
(Antwerpen)

ondernemingsnummer 0848.926.677

d.d. 15 FEBRUARI 2023 OM 16:00 in Den Brem, Bosheidelaan 68 te 2610 Wilrijk (Antwerpen)

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt Housing Beheer+ vast dat:

- 6 van de 10 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 6 van de 10 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.



De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Housing Beheer+ verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de **HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING** van de VME 3155 - Pastoor Bauwenslaan 25.

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemers van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering duidt

-  an als voorzitter van de algemene vergadering.
- Housing aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer : 

Stemden voor met 6 / 6 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekke meerderheid)

2 Toelichting commissaris van de rekeningen i.v.m. het vervullen van opdracht en advies aan de AV i.v.m. goedkeuring afrekening (geen stemming vereist)

De commissaris van de rekeningen, [REDACTED] geeft toelichting over de financiële rekeningen en zijn controle-opdracht en meldt dat deze ok zijn bevonden. De commissaris adviseert de vergadering de rekeningen van het afgelopen boekjaar goed te keuren.

3 Décharge aan de commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de commissaris, [REDACTED] voor zijn werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

De stem van [REDACTED] werd op onthouding geplaatst daar hij zelf niet mag meestemmen over eigen décharge. (art. 3.87, §9 Burgerlijk Wetboek)

Stemden voor met 5 / 5 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1 / 6:

[REDACTED] (4L + KEL7 - kwot. 1,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

4 Bespreking en goedkeuring afrekening d.d. 30/09/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De individuele afrekening d.d. 30/09/2022 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering.

De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 01/10/2021 - 30/09/2022 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord.

De totale kosten voor het boekjaar van 01/10/2021-30/09/2022 bedragen 48.857,54. De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Pastoor Bauwenslaan 25 zijnde: BE89 2200 2626 2885.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Omtrent de afrekening dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt: Er wordt expliciet op aangedrongen dat iedereen correct en stipt zijn afrekening, voorschotten en opvragingen betaald. Achterstallen zijn de oorzaak dat de financiële rekening van de VME mager is, zodat leveranciers en onkosten niet kunnen betaald worden.

Stemden voor met 6 / 6 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

5 Bespreking en goedkeuring balans d.d. 30/09/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De balans d.d. 30/09/2022 werd aan de vergadering voorgelegd.

Balans d.d. 30/09/2022 bedraagt: 58.752,79

Stemden voor met 6 / 6 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

6 Décharge aan de syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de syndicus voor het gevoerde financieel beleid tot op datum van afsluiting van het vorige boekjaar en tot op heden voor het administratief en technisch beheer. De eigenaars zijn niet tevreden over het beheer in het verleden. Momenteel loopt dit veel beter.

Stemden voor met 0 / 6 stemmen.

Stemden tegen met 6 / 6 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6:

Beslissing afgekeurd (met volstrekte meerderheid)

7 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar (meerderheid: 50% + 1)

De volgende partijen worden voorgedragen als college van commissarissen [REDACTED]

Los van het takenpakket van de commissaris van de rekeningen zoals hierboven beschreven wenst de AV een bijkomende opdracht aan toe te kennen nl.: te fungeren als "GDPR verantwoordelijke" in naam en voor rekening van de VME teneinde taken uit te voeren en verantwoordelijkheden op te nemen zoals vermeld in de verwerkingsovereenkomst; Housing kan de commissaris steeds bijstand verlenen in geval van vragen / onduidelijkheden.

Bij een herbenoeming van de commissaris(sen) zal de stem van commissaris van de rekeningen op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (Art. 3.87, §9 Burgerlijk Wetboek)

Stemden voor met 5 / 5 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5 stemmen.

Hebben zich onthouden met 1 / 6:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

8 Beslissing tot het invoeren van de nieuwe software met mobiele applicatie "Dobby" (meerderheid: 50% + 1)

Dobby is een digitale assistent waarmee je een mede-eigendom kan beheren. Je kan het Dobby-platform gebruiken via een mobiele app en via het internet. Deze is toegankelijk zowel voor de mede-eigenaars als voor Syndicus.

Deze digitale assistent maakt het mogelijk om vergaderingen te digitaliseren:

Authenticatie en registratie van de deelnemers via itsme®

Overzicht van de agenda direct via de app en het web

Stemmen worden automatisch geregistreerd in plaats van papier uit te delen

Inzicht op resultaten per stempunt

Digitaal ondertekenen van notulen in plaats van aanschrijven voor het ondertekenen

De notulen zijn direct beschikbaar

Daarnaast is het via deze software ook mogelijk om digitaal aan te sluiten bij de vergadering, zonder ter plaatste te moeten komen ("Hybride vergaderen"). Bovendien zorgt deze software ervoor dat er vlot meldingen kunnen worden gemaakt aan de syndicus, communicatie transparant is, documenten kunnen worden geraadpleegd en gegevens beschermd blijven conform GDPR wetgeving.

Belangrijk hierbij, de GDPR-regelgeving dient niet lichtzinnig te worden bekeken. Dit blijkt vooral uit de sancties die de wetgever heeft voorzien: naast administratieve sancties, zijn zelfs strafrechtelijke sancties voorzien.

Het door Housing op dit moment gebruikte software pakket wordt daarom niet meer ondersteund vanaf datum waardoor we genoodzaakt zijn naar een nieuwe generatie over te stappen. Ook andere onderzochte pakketten in de markt geven onvoldoende antwoord op de nieuwe uitdagingen zodat een overstap onvermijdelijk is en wij als kantoor besloten hebben deze overstap per direct te doen. Dit laat ons toe om op een gecoördineerde manier binnen het wettelijk kader te blijven werken.

Kosten voor het gebruik van de Dobby-applicatie bedragen € 7 op maandbasis voor de VME in totaliteit. De syndicus geeft eveneens toelichting omtrent de praktische gevolgen van de inhoud van art. 3.89 §5. 13° met betrekking tot de ontwikkelaar van de betreffende software.

De syndicus vraagt de algemene vergadering om te stemmen over de invoering van de Dobby-applicatie, volgens de hierboven aangehaalde voorwaarden en aldus de nodige stappen te zetten voor de beveiliging van de privacygegevens.

Bij niet goedkeuring:

Aangezien de algemene vergadering op het voorstel voor de beveiliging van de privacygevoelige data, niet wenst in te gaan, wijst de syndicus nogmaals op de mogelijke risico's en boetes die dit met zich meebrengt.

De syndicus brengt de algemene vergadering op de hoogte van het feit dat het mandaat om deze redenen niet zal worden verder gezet.

Stemden voor met 5 / 5 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

Volgende personen hebben de vergadering verlaten bij aanvang van dit stemmingspunt: Lambert

9 Hernieuwing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De afgevaardigde van Housing meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe en beantwoordt de vragen / opmerkingen van de mede-eigenaars.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen met een duur van één jaar.

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 syndicusovereenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

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

Stemden voor met 5 / 5 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

10 Raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

De vergadering wenst geen Raad van Mede-eigendom.

10,10 Bespreking omstandig jaarverslag raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

10,20 Décharge van de raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 5 / 5:

Geen voor of tegen stemmen (met volstrekte meerderheid)

10,30 Oprichting raad van mede-eigendom (< 20 app) (meerderheid: 50% + 1)

De algemene vergadering dient zich uit te spreken of ze de oprichting van een raad van mede-eigendom wenselijk acht.

Stemden voor met 0 / 5 stemmen.

Stemden tegen met 5 / 5 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5:

Beslissing afgekeurd (met volstreekte meerderheid)

10,40 Bespreking en samenstelling raad van mede-eigendom (aantal leden) (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt is zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 5 / 5:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

10,50 Beslissing kandidatuur ME 1 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt is zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 5 / 5:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

10,60 Beslissing kandidatuur ME 2 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt is zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 5 / 5:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

10,70 Beslissing kandidatuur ME 3 als lid raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt is zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 5 / 5:

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

11 Bespreking en toekenning bijzonder mandaat aan de raad van mede-eigendom : toekenning bedrag verbetering / verfraaiingswerken (meerderheid: 2/3)

Dit punt is zonder voorwerp

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 5 / 5:

Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)

12 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen: de syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Verzekeringen: Blokpolis bij B Cover, via makelaar Porthos verzekeringen.
- Schoonmaak: Acerta (ingeschreven werkvrouw)
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: Kone
- Keuring lift: Konhef
- Onderhoud tuin: Claus

Ruiming : er wordt een contract afgesloten met Ruimerke en Somers

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Stemden voor met 5 / 5 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

12,20 Bespreking en toekenning bijzonder mandaat aan de raad en/of de commissaris van de rekening en/of een werkgroep (meerderheid: 2/3)

De vergadering meldt de syndicus dat interne zaken onderling worden overlegd.

Stemden voor met 0 / 5 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5:

Beslissing afgekeurd (met 2/3 meerderheid)

13 Toelichting asbestattest (geen stemming vereist)

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoper om te beschikken over een asbestattest bij het sluiten van het compromis (onderhandse akte) voorafgaand aan de verkoop van de woning, of op het moment van een verkoop wanneer de overdracht verloopt zonder compromis. Het gaat om een verplichting bij de overdracht onder levenden. Ook een schenking valt daar onder. Een erfenis dan weer niet.

Vanaf 2032 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

De syndicus zal een firma aanstellen om een asbesttest uit te voeren en het bekomen van een attest.

14 Bespreking verplichte keuring elektrische installaties in de gemeenschappelijke delen – audit – toelichting keuringsattest (meerderheid: 50% + 1)

Uiteraard behoort het verkrijgen van een geldig keuringsattest van de elektrische installaties in de gemeenschappelijke delen tot één van de kerntaken van de syndicus. De syndicus zal bijgevolg, indien nodig, de nodige stappen moeten ondernemen.

De vergadering stelt voor om de zekeringskast van de VME te laten renoveren met het oog op de keuring ervan

Stemden voor met 5 / 5 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 5 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 0 / 5:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

15 Bespreking en goedkeuring begroting en werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode. Aanpassing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus overloopt de begrippen begroting, permanent werkkapitaal, werkkapitaal (provisies) en afrekening.

Ø Begroting:

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een totaalkost van € 18.000

Ø Permanentwerkkapitaal :

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME € 0 bedraagt.
 Om comfortabel te kunnen werken en/ of snel te kunnen reageren op noodsituaties (bv. plots uitvallen CV-installatie, blokkering van een lift / poort ,...), is er 40% van de jaarbegroting in de VME nodig als buffer, zijnde het permanent werkkapitaal.

Daarom stelt de syndicus voor om het éénmalig werkkapitaal op te trekken naar 40 % oftewel naar een totaalbedrag van € 7.200 Er dient aldus éénmalig € 7.200 bijgestort te worden volgens de 1.000 aandelen (= € 7,2 kwo).

Bij goedkeuring zal de betaalluitnodiging voor het permanent werkkapitaal bij te storten per onmiddellijk opgevraagd worden en meegestuurd worden met het verslag van deze vergadering. Het permanent werkkapitaal dient (éénmalig) betaald te worden binnen de 10 dagen na ontvangst van het verslag van deze Algemene Vergadering.

Dit bedrag dient éénmalig door elke mede-eigenaar betaald te worden en wordt niet jaarlijks afgerekend. Dit bedrag wordt in mindering gebracht van de laatste afrekening op het ogenblik dat de mede-eigenaar de vereniging van mede-eigenaars verlaat (verkoop van de kavel).

De vergadering stelt dat er dit jaar geen éénmalig werkingskapitaal wordt opgevraagd maar wel dat de achterstallen worden aangezuiverd.

Ø Periodieke werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald als volgt € 1,5 / kwo per maand te betalen vanaf 01/04/2023 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

Er zal aldus 4.500 euro per kwartaal opgevraagd worden, dit met vervaldagen 01/01 -01/04 -01/07 -01/10
 (Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 4.000 per kwartaal)

Housing verstuurt, samen met dit verslag, éénmalig de periodieke opvraging werkkapitaal.
 De syndicus benadrukt dat er tegen vervalddag niet systematisch een betalingsuitnodiging zal verstuurd worden. Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden de periodieke opvragingen van de werkkapitalen spontaan, stipt en correct te betalen op vervalddag (vervalddag is telkens 10 dagen na aanvang van de desbetreffende periode) om zodoende een goede werking van de VME te verzekeren. Het is aangewezen daartoe een bestendige opdracht bij de financiële instelling te regelen.

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

Stemden voor met 5 / 5 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 5 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 0 / 5:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

16 Bespreking en toelichting reservekapitaal (geen stemming vereist)

Art. 3.86 :

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van

gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene 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 van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Er is moimenteel geen reservekapitaal.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

16,10 Beslissing tot het niet aanleggen en/of aangroei van een reservekapitaal voor het komende boekjaar (meerderheid: 4/5)

Art. 3.86 §3 Burgerlijk Wetboek : De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene 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 van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De vergadering stelt voor om geen reservekapitaal aan te leggen.

Stemden voor met 5 / 5 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 5 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 5:

Beslissing goedgekeurd (met 4/5 meerderheid)

16,20 Bespreking en beslissing vastleggen van de jaarlijkse aangroei van het reservekapitaal met een minimum van 5% van de normale werkingskosten - vastleggen bedrag, frequentie en verdeelsleutel voor sparen (meerderheid: 50% + 1)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 5 / 5:

Geen voor of tegen stemmen (niet volstreekte meerderheid)

17 Beschrijving van de procedure voor de opvolging van de betalingsachterstallen en het mandaat van de syndicus (geen stemming vereist)

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.

Volgend stappenplan wordt hierbij gevolgd:

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 10de 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 10 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)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

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

2.4 Deurwaardersbrief

- Verzendwijze: aangetekend via deurwaarder
- 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:

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.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan de syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven:

Procedure wordt opgestart:

- Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan € 500,00.
- Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= vóór vervalddag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opvraging van werkkapitaal, reservekapitaal of waarborgfonds) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
- Indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

18 Bespreking schadedossier kelders (geen stemming vereist)

Inzake waterschade in de kelders werd een dossier geopend bij de verzekeraar van het gebouw. De oorzaak van de schade is te vinden in het appartement gelijkvloers links. Zowel eigenaar als huurder zijn hiervan op de hoogte. Lekzoekbedrijf Delex werd inmiddels aangesteld en maakte verslag op. Er zijn diverse oorzaken vastgesteld. Deze zijn inmiddels hersteld. De verzekeraar meldde dat er een expertise zal plaatsvinden op 07/03. Inmiddels meldt de eigenaar van het gelijkvloerse

appartement recht dat ook zij schade heeft. Zij zal een offerte laten opmaken voor de herstelling ervan, zodat deze gevolgschade mee in het dossier kan opgenomen worden en bekeken door de expert.

Tevens wordt opgemerkt dat door één van de oorzaken van de schade (kapotte leiding) het waterverbruik is gestegen. De eigenaars verzoeken de syndicus om de watermaatschappij hiervan in kennis te stellen met doel een reductie te ontvangen

19 Bespreking van vragen houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht (geen stemming vereist)

De syndicus dient de vragen en/of opmerkingen m.b.t. de gemeenschappelijke delen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht mee te delen aan de algemene vergadering.

De syndicus heeft hieromtrent **geen** vragen / opmerkingen ontvangen.

20 Kennisgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

De syndicus maakt de mede-eigenaars er attent op dat door de inwerkingtreding van het nieuwe Boek 3 Goederen, de vertrouwde artikelen 577-3 tot 577-14 (gedwongen mede-eigendom) per 01/09/2021 vervangen worden door de **artikelen 3.84 tot 3.100**. Inhoudelijk wijzigen de artikelen niet.

Een digitale versie van de nieuwe wetsartikelen is op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de syndicus. Gelieve te mailen naar het kantoor ter opvraging van de digitale versie indien U dit wenst.

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.

- Uw syndicus stuurt u, indien nodig, automatisch berichten per SMS. Het is onmogelijk om op deze SMS'en te reageren noch te bellen naar het getoonde nummer. Het betreft immers een PC-kaart die enkel computergestuurde berichten kan verwerken.

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

- De syndicus verwacht van eigenaars / bewoners dat zij de problemen melden waarvan verwacht wordt dat de syndicus er een gevolg aan geeft. Gebeurlijke ongevallen, mankementen, gevaarlijke situaties (al dan niet wegens weersomstandigheden) kunnen door de syndicus niet worden aangepakt zonder melding ervan door bewoners / eigenaars. De syndicus kan niet aansprakelijk gesteld worden voor verzuim indien de eigenaars / bewoners niet hebben voldaan aan deze meldingsplicht.

- De syndicus wijst de mede-eigenaars erop dat de schadestatistiek (verzekering) van een gebouw vaak nodeloos verhoogt (met premiestijging en verhoogde franchises tot gevolg) omwille van een gebrekkig / slecht onderhoud van siliconevoegen / kitvoegen (voornamelijk in badkamers).

Soepele voegen die een afdichting verzekeren (zoals siliconevoegen / kitvoegen die bv. de aansluiting verzekeren tussen de betegeling en de douche- of badkuip) moeten op regelmatige basis nagezien worden (is de hechting ok? vertoont de voeg scheurtjes?). Aangeraden wordt om dergelijke kitvoegen / siliconevoegen driejaarlijks te vervangen / vernieuwen.

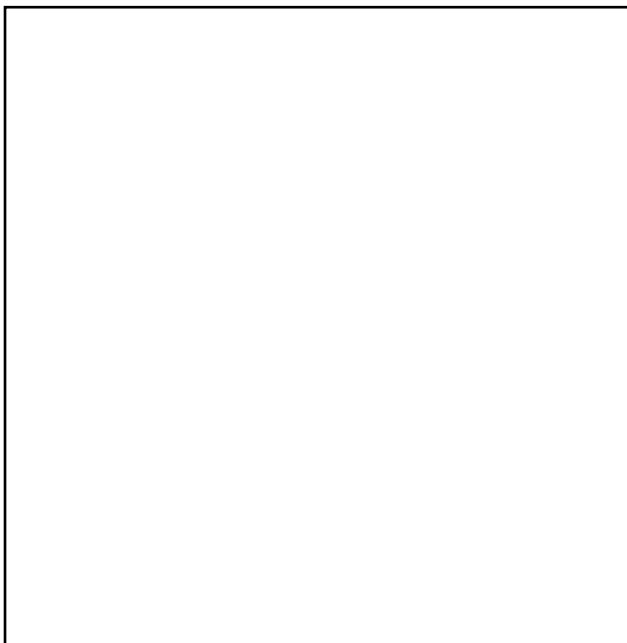
De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

- Elke eigenaar dient zijn privatieve gasleiding in de kelder na te kijken.

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 18h00.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Housing Beheer+.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:



Voor de syndicus:

Michel van de Gracht

