Residentie VME Boudelo - gelegen te Hofstraat-Plezantstraat 2-124/1-133 in 9100 Sint-Niklaas
KBO: 0851.600.117

Notulen bijzondere algemene vergadering d.d. 29/04/2025

1. Welkom + Vaststelling aanwezigheidsquorum

De kandidaat syndicus heet de aanwezigen welkom.
Er zijn 81/133 eigenaars en 70.090/99.832 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd.
Zowel de meerderheid van aantal eigenaars als de meerderheid volgens aandelen is bereikt waardoor deze algemene vergadering rechtsgeldig kan doorgaan.

2. Benoeming voorzitter algemene vergadering (1/2+1 meerderheid)

Het voorzitterschap van de algemene vergadering wordt steeds waargenomen door een mede-eigenaar. Jos Thys wordt unaniem benoemd als voorzitter. De syndicus zal optreden als secretaris.

3. Jaarlijks verslag raad van mede-eigendom

De syndicus geeft het woord aan de gemandateerde leden.

4. Verslag controle rekeningen + goedkeuring afrekening

Dhr. Vermeulen Eddy meldt dat de afrekeningen niet juist zijn. Hier zal later nog op teruggekomen worden.

a. Voor boekjaar 01/01/2023 - 31/12/2023 en balans 31/12/2023 (1/2+1 meerderheid)

De interne en externe commissaris van rekeningen heeft de rekeningen voorafgaand aan het versturen van de afrekening nagekeken alsook de nodige boekhoudkundige stukken hiervoor kunnen consulteren.
De afrekening wordt besproken op de vergadering en alle vragen worden beantwoord.

De eindafrekening, eveneens inhoudend alle individuele afrekeningen, en de balans d.d. 31/12/2023 worden goedgekeurd.

Resultaat van de stemming: Voldoende meerderheid akkoord
Tegen: VERMEULEN EDDY: 1131, WAEGEMAN ANN: 781, YURUK RAMAZAN: 612, CAUWENBERG VEERLE: 792
Onthouding: SAMSON MARC: 1996

b. Voor boekjaar 01/01/2024 - 31/12/2024 en balans 31/12/2024 (1/2+1 meerderheid)

De interne en externe commissaris van rekeningen heeft de rekeningen voorafgaand aan het versturen van de afrekening nagekeken alsook de nodige boekhoudkundige stukken hiervoor kunnen consulteren.
De afrekening wordt besproken op de vergadering en alle vragen worden beantwoord.

De eindafrekening, eveneens inhoudend alle individuele afrekeningen, en de balans d.d. 31/12/2024 worden goedgekeurd.

Resultaat van de stemming: Voldoende meerderheid akkoord
Tegen: VERMEULEN EDDY: 1131, WAEGEMAN ANN: 781, YURUK RAMAZAN: 612, CAUWENBERG VEERLE: 792
Onthouding: SAMSON MARC: 1996

KEGELS HEIDI treedt later toe tot de algemene vergadering. Dit brengt het aanwezigheidsquorum op 82/133 eigenaars en 71.067/99.832 aandelen.

5. Goedkeuring raming gewone werkingsgelden boekjaar 2025 + bespreking provisie opvraging (1/2+1 meerderheid)

Aan de hand van de reële uitgaven rekening houdend met de te verwachten kosten, werd er een raming opgesteld voor het boekjaar 2025. Alle eigenaars hebben deze voorafgaand aan de vergadering ontvangen.

Deze wordt besproken op de vergadering en alle vragen worden beantwoord. De vergadering gaat over tot stemming van de raming. Het totaal van de raming bedraagt € 377.600,00.

Resultaat van de stemming: voldoende meerderheid akkoord
tegen: SAMSON MARC: 1996
Onthouding: COMMV. DAVTON: 48, KEGELS HEIDI: 977, ROUFFA BERT: 1216, VAN DER VEKENS ALFONS: 806, LANOYE TIEN: 741

6. Bespreking en beslissing aangroei reservefonds + datum opvraging (1/2+1 meerderheid)

Op 31/12/2025 bedraagt het reservefonds € 45.163,18.

De algemene vergadering der eigenaren beslist een extra opvraging voor het reservekapitaal te begroten op € 18.141,91. De eigenaren zullen hun betalingsverzoek samen met de notulen van de algemene vergadering der eigenaren ontvangen.

De syndicus meldt dat het aandeel in het reservefonds moet worden gestort op het spaarrekeningnummer zoals vermeld op de opvraging er van, dit is een ander nummer dan het zichtrekening-nummer waar de voorschotten op worden gestort. Het reservefonds blijft ten allen tijde verbonden aan de kavel en wordt niet mee overgedragen bij verkoop.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

7. Kwijting syndicus, raad van mede-eigendom en commissaris van rekeningen (1/2 + 1 meerderheid).
   a. Kwijting Raad van mede-eigendom

Resultaat van de stemming: voldoende meerderheid akkoord
Tegen: SAMSON MARC: 1996
Onthouding: 0

   b. Kwijting commissaris van rekeningen

Resultaat van de stemming: voldoende meerderheid akkoord
Tegen: VERMEULEN EDDY: 1131, WAEGEMAN ANN: 781
Onthouding: 0

   c. Kwijting Van De Woestijne / Uw Beheer (Gerantis)

Resultaat van de stemming: de vergadering beslist unaniem om geen kwijting te verlenen.

   d. Kwijting Trigon

Resultaat van de stemming: voldoende meerderheid akkoord
Tegen: VERMEULEN EDDY: 1131, WAEGEMAN ANN: 781
Onthouding: 0

8. Raad van Mede-eigendom: benoeming leden (1/2+1 meerderheid)
   a. Verkiezing kandidaat [1] als lid van de Raad van Mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

Van Den Bossche Patrick stelt zich kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom, en voorzitter van de RVM.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

b. Verkiezing kandidaat [2] als lid van de Raad van Mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

Cloet Freddy stelt zich kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

c. Verkiezing kandidaat [3] als lid van de Raad van Mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

Van Der Vekens Alfons stelt zich kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

d. Verkiezing kandidaat [4] als lid van de Raad van Mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

De Block Kato stelt zich kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

e. Verkiezing kandidaat [5] als lid van de Raad van Mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

Van Buynder Jean-Pierre stelt zich kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

f. Verkiezing kandidaat [6] als lid van de Raad van Mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

Claes Bert stelt zich kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

g. Verkiezing kandidaat [7] als lid van de Raad van Mede-eigendom (1/2+1 meerderheid)

De Gendt Anne stelt zich kandidaat als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

Er melden zich geen extra kandidaten.

9. Benoeming Commissaris der Rekeningen of een college van commissarissen (1/2+1 meerderheid)

Er is een wettelijke verplichting om een commissaris van rekeningen aan te stellen. Dhr. Vael Francois en dhr. Cloet Freddy en Patrick Van Den Bossche worden benoemd als interne commissarissen van rekeningen.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

10. Evaluatie leveringscontracten + wijzigingen (1/2+1 meerderheid)

De lopende onderhoudscontracten/huisleveranciers zijn:

Leverancier gas en elektriciteit	De VME treed toe tot het raamcontract van de syndicus indien de prijzen goedkoper zijn.
OH Brandblusser	SAVAL NV
OH + herstel CV	EQUANS - AXIMA NV

OH + herstel lift	KONE BELGIUM NV
Afvalophaling	MIWA CVBA
OH + herstel garagepoort 1	L-DOOR
Loodgieter	MEUL FRANÇOIS CV & SANITAIR
OH Gebouw	O KAY CLEANING BV
Diverse werken	STORCK AIR ZEHNDER
Slotenmaker	SANTENS
OH dakextractoren	EQUANS - AXIMA NV
Lifttelefoon	PROXIMUS
Leverancier elektriciteit	De VME treed toe tot het raamcontract van de syndicus
Leverancier water	DE WATERGROEP
OH Gebouw	CLEANDIENST NV + conciërge
Blokpolis	VIVIUM
Onderhoud Kelder	MOUNT LEON
Elektricien	VAN CLEEMPUT TOMMY
Keuring Liften	SGS VZW

Er worden geen wijzigingen gevraagd door de algemene vergadering der eigenaren.

De VME vraagt de syndicus om een prijsvergelijking te maken na de omschakeling van de energieleverancier.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord.

11. Keuring elektriciteit (noodzakelijk, dus in principe geen stemming nodig)

Kleine elektriciteitswerken werden in het verleden regelmatig uitgevoerd door Tommy (de zoon van de conciërge). De leden van de AV beslissen deze werken aan een externe elektricien te geven omwille van de omvang van de werken. De syndicus zal offertes (in regie) opvragen bij enkele elektriciens waarna in overleg met de RVM iemand aangesteld zal worden.

Vooraleer er aanpassingswerken uitgevoerd zullen worden zal een eerste keuring aangevraagd worden in aanwezigheid van de elektricien, zodat hij/zij samen overzicht kunnen opstellen van de inbreuken en noodzakelijke aanpassingswerken. De voortgang van de werken zullen opgevolgd worden door de raadsleden.

12. Hernieuwing EPC (1/2+1 meerderheid) en opstellen asbestinventarisatie (noodzakelijk, dus in principe geen stemming nodig)

Het actuele EPC attest werd door Expartise opgesteld in opdracht van Van De Woestijne. Zij kregen nagenoeg geen documenten aangeleverd door de toenmalige syndicus, waarbij men noodgedwongen dient uit te gaan van de minst gunstige omstandigheden. Zo geeft men o.a. aan dat het dak niet geïsoleerd is, waar wij via het dossier van dhr. Beke weten dat dit wel het geval is.

De vergadering beslist unaniem om het opstellen van het EPC een jaar te verdagen.

13. Modernisatie liften (1/2+1 meerderheid) + financiering (1/2 + 1 meerderheid)

Kone stelde offerte op voor de verplichte modernisatiewerken ten bedrage van € 48.963,52. Deze offerte houdt geen rekening met de plaatsing van conforme verlichting en verluchtingsroosters in de liftcabinekamers.
De totale kostprijs van de werken wordt geraamd op € 55.000, waarbij we in de veronderstelling verkeren dat de nodige verlichtingssterkte verkregen kan worden door nieuwe lampen in de bestaande armaturen te plaatsen.

De syndicus en RVM hebben vergelijkende offertes opgevraagd bij andere bieders, waarna we tot de constatatie kwamen dat het prijsverschil gering is. Bijkomend is de VME tevreden over de samenwerking met Kone, waarmee het huidige contract loopt tot 01/10/2029.

Deze werken zijn niet voorzien in de huidige raming. Gezien het reservekapitaal onvoldoende groot is om tussenkomst te bieden zal een bijkomende opvraging georganiseerd worden, ten bedrage van € 55.000. De leden van de VME zullen hun betalingsverzoek ontvangen bij verzending van de notulen.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord
Onthouding: SAMSON MARC: 1996

14. Noodverlichting + financiering (1/2+1 meerderheid)

De eerste melding dat de batterijen van de noodverlichting aan vervanging toe zijn vond intussen al meerdere jaren geleden plaats. De syndicus zal hiertoe opdracht geven.

De werken zullen gefinancierd worden via het reservekapitaal.
Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

15. Verkoop conciërgewoning – principebeslissing verder onderzoek (1/2 + 1 meerderheid)

De conciërgewoning wordt momenteel verhuurd (€ 547,39 per maand). Gezien de aankomende kosten wordt door enkele mede-eigenaars voorgesteld deze woonst te verkopen.

Voordelen:
- Grote bron van inkomsten op korte termijn
- Er komt een extra mede-eigenaar te ontstaan die zal bijdragen aan onderhouds- en behoudskosten

Nadelen:
- Statuten dienen aangepast te worden, wat extra kosten met zich meebrengt
- Maandelijkse huurinkomsten komen te vervallen
- de VME verliest de mogelijkheid om deze woonst ter beschikking te stellen aan een eventuele toekomstige conciërge.

De verkoop van de conciërgewoning maakt geen deel uit van het standaard takenpakket van de syndicus en zal aanleiding geven tot een bijkomende opdracht. Na bespreking beslist de VME verder onderzoek te doen naar de verkoop van de conciërgewoning, zodat tijdens de eerstvolgende (bijzondere) algemene vergadering der eigenaren effectief tot stemming overgegaan kan worden.

De VME geeft volmacht aan de syndicus om een deskundige (schatter) aan te stellen met volgende opdracht:
· Schatting verkoopwaarde appartement
· Berekening aandeel in de gemeenschappelijke delen dat aan het appartement wordt toegekend.
De AV deelt evenwel mee dat er in het verleden aandelen toegekend waren aan deze woning, zodat er geen kosten gemaakt zouden moeten worden aan het vastleggen van de aandelen.

Deze beslissing is niet bindend wat betreft de uiteindelijke verkoop, maar zal wel aanleiding geven tot extra kosten (syndicus en deskundige). Resultaat van de stemming: voldoende meerderheid akkoord
Tegen:
Onthouding: VERMEULEN EDDY: 1131, WAEGEMAN ANN: 781

16. Renovatietraject

a. Stemt u in met de aanstelling van een expertisebureau dat de werken aan de gevel (blok B) zal opvolgen (dit houdt o.a. aanvragen van offertes, aanstelling beste bieder en werfopvolging in) met de taak de werken zo spoedig als mogelijk te laten uitvoeren (2/3 meerderheid).

Het uurloon van dergelijke expertise bedraagt bij benadering € 100 tot € 150 per uur + BTW. Voor een bezoek ter plaatse (werfopvolging) gaan we uit van een vermoedelijke kostprijs van € 400 + BTW per bezoek. De AV bespreekt de mogelijkheid om samen te werken met een expertisebureau als Trema of Gevelinzicht.

Na bespreking wordt volmacht verleent aan de leden van de RVM om de expert aan te stellen. De TW stelt voor dat de VME de RVME volmacht geeft om te beslissen of de werken al dan niet kunnen toegewezen worden zonder een BAV te organiseren. De syndicus haalt aan dat dringend noodzakelijke werken in principe zonder (B)AV uitbesteed worden, maar steunt deze vraag in de veronderstelling dat de TW snel tot een beslissing zou kunnen komen.

Dhr. Samson geeft toelichting over een studie die in het verleden gebeurd is, waaruit een verslag tot stand gekomen zou zijn. In zijn toelichting is het probleem voornamelijk tot stand gekomen doordat de gaten voor de vijzen niet voldoende groot zijn in verhouding tot de gebruikte vijzen. Hij stelt voor om nieuwe gaten te boren, en de bestaande doorboringen te dichten. Dit zou de meest budgetvriendelijke oplossing zijn, waarbij dhr. Samson voorstelt om een aannemer aan te stellen zonder tussenkomst van een expert.

Er wordt voorgesteld om in eerste instantie te vragen bij de architect die het dossier ontwierp (maar geen werfopvolging bood) of zij deze tussenkomst kunnen bieden.

Resultaat van de stemming: voldoende meerderheid akkoord
Tegen: VAN DER VEKENS ALFONS (806), COMMV. DAVTON (48), LANOYE TIEN (741), DE RUYSSCHER ALINE (746)
Onthouding: 0

b. Financiering voorgevel (1/2 + 1 meerderheid)

De AV vraagt de syndicus een BAV te organiseren wanneer het verslag van de expert ter beschikking is, zodat deze vraag tijdens deze BAV besproken kan worden.

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

c. Stemt u in met de aanstelling van een expertisebureau/architect om een tweede opinie te bekomen voor de opvolging van de waterinfiltratie in de appartementen op de 6e en 7e (duplex) verdiepingen? (2/3 meerderheid).

De algemene vergadering der eigenaren geeft volmacht aan de RVM om een expertisebureau naar keuze aan te stellen. Trema en Gevelinzicht kwamen ter sprake.

De TW vraagt met aandrang om duidelijk toe te lichten:
- de nieuwe expert krijgt de opdracht om verder te werken op het rapport van EA Architecten. De studie die zij gemaakt hebben is daarvoor bruikbaar, alleen leeft het gevoel dat zij niet de meest geschikte partner zijn om met hen de volgende stap te zetten, nl. het uitwerken van een aantal concrete opties en het komen tot concrete uitvoeringsvoorstellen, elk met een overzichtelijke kostenraming.
- de nieuwe expert krijgt de opdracht om te werken in nauw overleg met de syndicus, de RVME en de TW, met respect voor de standpunten van de VME.

- als de VME niet bereid is om de dringend noodzakelijke instandhoudingswerken te laten uitvoeren zal de schade binnen afzienbare tijd onomkeerbaar zijn en zal het totale kostenplaatje (prijs renovatie én waardeverlies eigendom) snel stijgen.

Resultaat van de stemming:
Tegen: SAMSON MARC: 1996, VAN DER VEKENS ALFONS (806)
Onthouding: 0

d. Financiering (1/2 + 1 meerderheid)

Deze studie zal gefinancierd worden via het reservekapitaal.

Resultaat van de stemming: voldoende meerderheid akkoord
Tegen: VAN DER VEKENS ALFONS (806)
Onthouding: SAMSON MARC: 1996

e. Mandaat technische werkgroep en Raad Van Mede-eigendom (1/2 + 1 meerderheid)

De algemene vergadering der eigenaren geeft mandaat aan de leden van de werkgroep om alle correspondentie, communicatie en bijeenkomsten bij te wonen zodat zij tijdens de verdere uitwerking als eerste feedback kunnen geven aan alle betrokken partijen. Bijkomend kan de werkgroep de syndicus te allen tijde vragen een (bijzondere) algemene vergadering der eigenaren bijeen te roepen.
Wanneer dringende beslissingen genomen moeten worden, zoals o.a. in de renovatie van de gevel, waarbij de syndicus in principe alleen kan handelen binnen zijn mandaat (behoud en onderhoud van het gebouw – uitvoering van dringend noodzakelijke werken) zullen zij gehoord worden en kans krijgen om feedback te geven.

De leden van de werkgroep engageren stellen zich aanspreekbaar op naar de mede-eigenaren toe en zijn bereid eventuele vragen, in de mate van het mogelijke te beantwoorden of door te geven aan de syndicus.

De werkgroep zal bestaan uit de leden van de RVM, alsook:
- Dhr. Vercauteren Leo
- Dhr. Van Der Vekens wenst zich uit de werkgroep te onthouden
- De Velder Wouter

Resultaat van de stemming: unaniem akkoord

f. Voorstel Eddy Vermeulen: Na twintig jaar waterinfiltratie via het dakterras en het schuin dak, met steeds verder oplopende gevolgschade, moeten deze mankementen aan appartement A7.5 nu binnen een redelijke termijn opgelost worden. Om de waterinfiltratie te stoppen is dat voor eind 2027. Om de gevolgschade te herstellen is dat na uitdroging, dus voor eind 2028. (1/2 + 1 meerderheid)

Dhr. Vermeulen is fysiek aanwezig en licht zijn voorstel toe. Na bespreking beslist de AV dit engagement aan te gaan. De aanwezige leden van de AV zijn zich ervan bewust dat dit aanleiding zal geven tot de organisatie van meerdere bijzondere algemene vergaderingen der eigenaren.

Resultaat van de stemming: voldoende meerderheid akkoord
Akkoord: Vermeulen Eddy

Onthouding: AELBRECHT KATTY (1097), BAELDE BERNADETTE (793), BASSLEER GERALD (1030), BASSLEER MARGARET (1036), BASSLEER NANCY (1023), BAUWENS MARC (636), BOEL ROBERT (788), BOSTEELS HENRI (747), BUSER YETIS (439), CALLEWAERT AN (96), CALLEWAERT INGE (96), CALLEWAERT LUCAS (144), CAUWENBERGH VEERLE (792), CLAES BERT (1055), CLOET FREDDY (1094), COMMV. DAVTON (48), DE BLOCK AMBER (804), DE BLOCK KATO (1083), DE BOCK EDWIN (1122), DE BOES THOMAS (804), DE GENDT ANNE-

MARIE (997), DE GROOT GUIDO (1102), DE NYS MONIQUE (950), DE RIJBEL SABINE (722), DE SCHAUVRE MARC (946), DE VELDER WOUTER (1123), DE VITA FRANCESCO (594), DE WILDE LUC (971), DUYMELINCK GLADYS (772), DUYMELINCK LOUIS (802), EDEL IMMO BV (566), FLAMEE SANDRO (700), GAUWLOOS DAVY (1623), GIJSELINCK YVES (144), GRANDSARD - DE WOLF (989), KEGELS HEIDI (977), LANOYE TIEN (741), LAUWERS-DUYMELINCK (778), MARTENS INGE (1053), MUYLAERT THOMAS (1093), OZEN MUZEYYEN (806), OZEN SELIN (771), PERDAEN MAGDA (778), QUINTELIER LORE (599), RAES YELLE (567), ROGGEMAN MARC (758), ROTTIER - THIBAUT (1155), ROUFFA BERT (1216), SAMSON MARC (1996), SEGERS WILLIAM (746), SIMILON EMMANUELLA (772), SMEKENS - HEIRBAUT (934), SMET STEFAN (1020), SOETENS JAN (772), SONO PROJECTS BVBA (1934), SORGELOOS MARIE-ANNE (749), STERCKMANS BERNARD (384), STUER IVAN (950), TACK - DE CAUWER LUC (1647), VAEL FRANCOIS (1282), VAN BELLEGHEM STEPHAAN (823), VAN BUYNDER KIMBERLEY (716), VAN CAUTEREN GUY (947), VAN DAMME GILBERT (833), VAN DE WIELLE ANNICK (530), VAN DEN BOSSCHE PATRICK (1083), VAN DEN BROECK ELS (459), VAN DER VEKENS ALFONS (806), VAN GOETHEM - ROELS WILLIAM - GRETA (782), VAN GREMBERGEN MARC (1527), VAN POUCKE NABORA (1097), VASTENHAECK GUY (938), VEIREMAN MARIANNE (1037), VERCAUTEREN LEO (947), VERCRUYSSEN MARC (760), VERELST- DE BELEYR DIRK (96), VERMEULEN EDDY (1131), VERNIMMEN BRUNO (1062), WAEGEMAN ANN (781), YIGIT ARZU (1020), YIGIT BIROL & ESE (874), YURUK RAMAZAN (612), DE RUYSSCHER ALINE (746)

17. Varia

- Volgende AV zal de VME de kostenstructuur voor het onderhoud van het gebouw bespreken (schoonmaak, afvalverwerking, ...).

Er zijn geen verdere opmerkingen. Einde vergadering om 22 uur 20.

Opgemaakt te Sint-Niklaas

Liselotte Pieters
Syndicus/secretaris

Voorzitter

Andere eigenaars

