



Vereniging van mede - eigenaars
VME 't Convent
Ondernemingsnummer: **0.652.992.023**

Proces-Verbaal van de algemene vergadering op maandag 4 juli 2022
te Centrum Onze-Lieve-Vrouw, Ninoofsesteenweg 7, 1500 Halle

De vergadering wordt geopend om **18.12 uur**

0. Tekenen aanwezigheidslijst en controle quorum

Meerderheid: dubbel quorum

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd met **5.431/10.000** quotiteiten en **23/40** eigenaars om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

1. Verkiezing voorzitter en secretaris van de algemene vergadering

Meerderheid: 1/2^{de} +1

Voorzitter:

Secretaris: Mevr. voor Exclusief Beheer

De voorzitter en secretaris worden met **5.431/5.431** verkozen door de algemene vergadering.



2a. Goedkeuring van de rekeningen en de balans boekjaar 2020 afgesloten op 31/12/2020 en de rekeningen en de balans van het boekjaar 2021 afgesloten op 31/12/2021 (indien nodig toelichting verslag door commissaris der rekeningen)
Meerderheid: 1/2 +1

Boekjaar 2020

'T CONVENT NIEUWSTRAAT 11 1500 HALLE KBO: 0.652.992.023 Bank: BE69 7370 5329 5378 BIC: KREDBEBB		Exclusief Beheer Graanmarkt 16 B16 / Oude Kaai 34 B3 9300 Aalst / 9400 Ninove Tel.: 053 78 34 72 BIV: 504.011	
BALANS Afrekening periode 01/01/2020 - 31/12/2020 Periode 01/01/2020 - 31/12/2020 Opgemaakt: 17 februari 2021		Afdrukdat.: 17/02/2021	
Omschrijving		Debet	Credit
400000	400000 Eigenaars	4 229,02	
410300	410300 Overdracht provisie		224,00
410500	410500 Algemeen waarborgfonds		14 000,00
440000	440000 Leveranciers		360,67
490000	490000 Afrondingen		1,08
492100	492100 Schades		2 475,00
551000	551000 Zichtrekening	12 831,73	
		17 060,75	17 060,75

De rekeningen van het boekjaar 2020 werden voorafgaand aan de algemene vergadering gecontroleerd door de commissaris der rekeningen, Dhr . Hierbij werden geen abnormaliteiten vastgesteld.

De rekeningen en de balans boekjaar 2020 worden met **5.431/5.431** goedgekeurd door de algemene vergadering.

**Boekjaar 2021**

'T CONVENT NIEUWSTRAAT 11 1500 HALLE KBO: 0.652.992.023 Bank: BE69 7370 5329 5378 BIC: KREDBEBB		Exclusief Beheer Graanmarkt 16 B16 / Oude Kaai 34 B3 9300 Aalst / 9400 Ninove Tel.: 053 78 34 72 BIV: 503.490	
BALANS Afrekening periode 01/01/2021 - 31/12/2021 Periode 01/01/2021 - 31/12/2021 Opgemaakt: 31 maart 2022 Afdrukdat.: 31/03/2022			
Omschrijving		Debet	Credit
400000	400000 Eigenaars		17.267,49
410500	410500 Waarborgfonds		14.000,00
440000	440000 Leveranciers	2.321,52	
490000	490000 Afrondingen		2,01
492100	492100 Schadegevallen		950,00
550025	550025 Spaar Extra Fondsen	14.950,00	
551000	551000 Zichtrekening	14.947,98	
		32.219,50	32.219,50

De rekeningen van het boekjaar 2021 werden voorafgaand aan de algemene vergadering gecontroleerd door de commissaris der rekeningen, Dhr. Vander Gucht Jean-Pierre. Hierbij werden extra boekhoudstukken opgevraagd en verkregen. Na controle van deze extra stukken werden er geen abnormaliteiten vastgesteld.

De rekeningen en de balans boekjaar 2021 worden met **5.431/5.431** goedgekeurd door de algemene vergadering.

De "eventuele" tegoeden worden teruggestort aan de mede-eigenaars vanaf het ogenblik dat er voldoende fondsen aanwezig zijn op de zichtrekening van VME 't CONVENT. Er wordt gevraagd om geen verrekeningen meer uit te voeren met reeds opgevraagde voorschotten in het nieuwe boekjaar.

Stand zichtrekening op datum van 4/07/2022	: 27.643,55 EUR
Stand spaarrekening op datum van 4/07/2022	: 14.950,00 EUR



Dhr. _____ is aangekomen op de algemene vergadering hierbij dienen we het eigenaarsaantal en de quotiteiten aan te passen:

Dhr. _____ bezit 299 aandelen. Hij vertegenwoordigd eveneens volgende mede-eigenaars bij volmacht:

De _____ aandelen : 414
_____ : 303 aandelen

Dit brengt ons op **26/40** wettelijk vertegenwoordigde mede-eigenaars. En **6.447/10.000** aandelen.

3a. Jaarlijks verslag + kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het boekjaar 2020 en voor het boekjaar 2021

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt met **6.447/6.447** beslist om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen voor het boekjaar **2020**.

Er wordt met **6.447/6.447** beslist om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen voor het boekjaar **2021**.

3b. Beslissing kwijting commissaris der rekeningen voor het boekjaar 2020 en voor het boekjaar 2021

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt met **6.447/6.447** beslist om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen voor het boekjaar **2020**.

Er wordt met **6.447/6.447** beslist om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen voor het boekjaar **2021**.

3c. Beslissing kwijting syndicus voor het boekjaar 2020 en voor het boekjaar 2021

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt met **6.447/6.447** beslist om kwijting te verlenen aan de syndicus Exclusief Beheer voor het boekjaar **2020**.

Er wordt met **6.447/6.447** beslist om kwijting te verlenen aan de syndicus Exclusief Beheer voor het boekjaar **2021**.



4a. Verkiezing leden raad van mede-eigendom

Meerderheid: 1/2 +1

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat:

- Dhr. † -> wordt verkozen met **6.447/6.447**
- Dhr. -> wordt verkozen met **6.447/6.447**
- Dhr. -> wordt verkozen met **6.447/6.447**
- Dhr. -> wordt verkozen met **6.447/6.447**
- Dhr. -> wordt verkozen met **6.447/6.447**

Er wordt met **6.447/6.447** beslist om deze mede-eigenaars aan te stellen als leden van de raad van mede-eigendom.

4b. Verkiezing commissaris der rekeningen

Meerderheid: 1/2 +1

Df zal 1 maal per jaar in de namiddag instaan voor de controle van de rekeningen ten kantore van Exclusief Beheer (of online), na afspraak met de dienst boekhouding.

Voorgenoemde commissaris der rekeningen wordt met **6.447/6.447** verkozen door de algemene vergadering.

5a. Beslissing en goedkeuring datum jaarlijkse afsluiting boekhouding

Meerderheid: 1/2^{de} +1

Er wordt voorgesteld om het boekjaar af te sluiten **eind december**.

De algemene vergadering beslist met **6.447/6.447** om het boekjaar af te sluiten **eind december**.

5b. Beslissing en goedkeuring 15-daagse periode algemene vergadering

Meerderheid: 1/2^{de} +1

Tevens wordt voorgesteld door de aanwezige mede-eigenaars dat de jaarlijkse algemene vergadering zal plaatsvinden in de **eerste helft van de maand maart**.

Volgende algemene vergadering zal plaatsvinden in de **eerste helft van maart 2023**.

De algemene vergadering gaat akkoord met **6.447/6.447**



5c. Beslissing en goedkeuring uitnodigingstermijn in geval van een hoogdringende bijzondere algemene vergadering

Meerderheid: 1/2^{de} +1

Er wordt met **6.447/6.447** beslist om voor hoogdringende bijzondere algemene vergaderingen een uitnodigingstermijn te hanteren van 8 kalenderdagen in plaats van 15 dagen (termijn voor wat betreft een jaarlijkse algemene vergadering).

6a. Beslissing, toelichting, evaluatie en goedkeuring van de verschillende onderhoudscontracten met EB & bespreking verantwoordelijkheid T4Q m.b.t. onderhoud + mandatering RvM/mede-eigenaars

Meerderheid: 1/2 +1

Verzekeringen:

- **Blokpolis:** *B.D.M. -> via Exclusief Beheer*
- **Burgerlijke aansprakelijkheid:** *B.D.M. -> via Exclusief Beheer*
- **Rechtsbijstand:** *DAS -> via Exclusief Beheer*

Leverancier elektriciteit/gas gemeenschappelijke delen:	<i>ENGIE -> via T4Q</i>
Onderhoud brandblussers:	<i>Ansul -> via T4Q</i>
Onderhoud brandhaspels:	<i>Ansul -> via T4Q</i>
Onderhoud noodverlichting + keuring:	<i>Ansul -> via T4Q</i>
Onderhoud rookluik + keuring:	<i>Ansul -> via T4Q -> NIET in orde</i>
Keukenblusinstallatie	<i>SICLI -> via T4Q</i>
Onderhoud schoorsteen en ventilatiekanalen:	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud brandmeldcentrale + verplichte inspecties:	<i>Kingspan Argina -> via T4Q</i>
Onderhoud gasdetectiecentrale:	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>
Keuring gasdetectiecentrale:	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>
Keuring aardgasbinneninstallatie:	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>
Onderhoud en nazicht CV-installatie	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud en nazicht Ventilatie healthboxen Renson	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud en nazicht airco	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud regenwaterpomp Wilo	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud vuilwaterpomp Wilo – 2 verschillende putten	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
2x gasdetectiecentrale	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Onderhoud aquasoft zoutinstallatie+regelmatig opvullen	<i>Leuckx -> via T4Q</i>
Opname meterstanden gas	<i>beheersinstantie T4Q</i>
Berekening afrekening gas:	<i>beheersinstantie T4Q</i>
Vervangen lampen id gemeenschappelijke delen:	<i>beheersinstantie T4Q</i>
Onderhoud van de liffinstallatie:	<i>Kone -> via T4Q</i>
Noodlijn lift:	<i>Kone -> via T4Q</i>
Controle waarschuwingsalarmsysteem	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>
Onderhoud ramen	<i>GOM -> via T4Q</i>
Wettelijk verplichte inspecties van de liffinstallaties:	<i>BTV Control -> via T4Q</i>
Tuinonderhoud gemeenschappelijke tuin:	<i>Degmo tuinservice -> via T4Q</i>
Ledigen, reinigen, uitspuiten van de waterput, leidingen (onder hoge druk)	<i>Via T4Q</i>
Onderhoud dakgoten + nazicht dak :	<i>beheersinstantie T4Q</i>
Ruimen sneeuw/ijsvrij maken paden:	<i>Open Syndic (indexatie)</i>
Online-toegang/digitale opslag:	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>
Onderhoud en keuring co²-detectie in de garage:	<i>ACEG vzw -> via T4Q</i>



Dhr. _____ is aangekomen op de algemene vergadering hierbij dienen we het eigenaarsaantal en de quotiteiten aan te passen:

Dhr. : _____ bezit **233 aandelen**.

Dit brengt ons op **27/40** wettelijk vertegenwoordigde mede-eigenaars. En **6.680/10.000** aandelen.

6b. Beslissingen & goedkeuringen m.b.t. T4Q, toelichting samenwerking en uitgebreide evaluatie beheersinstantie T4Q inclusief technisch beheer door T4Q + mandatering RVM/mede-eigenaar(s) m.b.t. opzegging contract met T4Q
Zie buitengewone vergadering T4Q in bijlage aub
Meerderheid: 1/2 +1 Meerderheid: 1/2^{de} +1

Bij de uitnodiging van de algemene vergadering van vandaag zat hiervan reeds een verslag van de RvM bijgevoegd die betrekking had op een eerste vergadering m.b.t. de beheersinstantie T4Q. Nadien heeft de syndicus Exclusief Beheer nog een vergadering gehad met Dhr. Baert om nog enkele zaken uit te klaren. Dit heeft voor de RvM niet de nodige antwoorden gegeven die ze nodig hadden tot op heden. Er kan een nieuwe vergadering belegd worden om werkelijk iets op papier te krijgen maar dit hangt af van de beslissing van de VME.

De algemene vergadering beslist met **6.680/6.680** om het mandaat van de RvM te verlengen om beslissingen te nemen aangaande al hetgene dat te maken heeft met beheersinstantie T4Q. Zij beslist eveneens om zo spoedig mogelijk een vergadering te beleggen met T4Q. Indien dit negatief uitdraait zullen we een ingebrekestelling voorbereiden.

6c. Toelichting onderhoudscontracten onder beheer van T4Q + evaluatie
Meerderheid: 1/2

Er werd mij mondeling medegedeeld dat de onderhoudscontracten momenteel bij Sincura 4Care zouden zitten i.p.v. bij Aircotechnix zoals voorheen.

Dhr. _____ 's vroegtijdig vertrokken op de algemene vergadering hierbij dienen we het eigenaarsaantal en de quotiteiten aan te passen:

Dhr. _____ bezit **235 aandelen**.

Dit brengt ons op **26/40** wettelijk vertegenwoordigde mede-eigenaars. En **6.445/10.000** aandelen.



7a. Beslissing & toelichting en goedkeuring budget boekjaar 2022-2023 + toelichting wijze van opvragen

Meerderheid: 1/2

Als budget voor het boekjaar 2022-2023 wordt er een bedrag van **21 473 euro** voorzien. Dit wordt met **6.445/6.445** aanvaard door de algemene vergadering.

Het budget wordt opnieuw herzien op de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

De provisies dienen te worden overgemaakt op de zichtrekening van VME 't Convent met toevoeging van de gestructureerde mededeling. Na afloop van het boekjaar zal iedere mede-eigenaar zijn individuele afrekening ontvangen samen met alle bijhorende documenten.

7b. Toelichting & beslissing en goedkeuring schadebeding bij achterstallige betalingen & betalingsvoorwaarden

Onderstaande werkwijze met betrekking tot opvolging van betalingen wordt door Exclusief Beheer strikt nageleefd en ziet er als volgt uit:

- Standaard betalingstermijn: 1 maand met uitzondering van extra buitengewone opvragingen/provisies. Op datum van de vermelde vervaldag, dienen de fondsen op rekening van de VME aanwezig te zijn.
- Na 1 maand herinnering zonder administratieve kosten (enkel postzegel)
- Na 1 maand + 15 kalenderdagen een aangetekende ingebrekestelling. Hiervoor zal **30 euro** privaat aangerekend worden voor de persoon in kwestie die in gebreke blijft. (betaaltermijn van 15 dagen)
- Wanneer na ingebrekestelling niet werd overgegaan tot betaling van het verschuldigde saldo, wordt de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken van het dossier aan de raadsman/deurwaarder van de VME, waarvoor 200 euro administratieve kosten worden aangerekend voor het extra administratieve werk van de syndicus alsook het schadebeding ten voordele van de VME treedt in werking.

Schadebeding ten voordele van de VME:

Indien Exclusief Beheer het dossier aan de raadsman/deurwaarder overdraagt, wordt ten voordele van de VME 't Convent een forfaitair schadebeding aangerekend van **10%** met een minimum van **200 euro** aan de wanbetaler.

Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder in gebreke stelling een conventionele rente aangerekend worden gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.



Bevoegdheidsbeding:

Partijen erkennen dat voor de geschillen tussen partijen exclusief de rechtbanken van het arrondissement Dendermonde bevoegd zullen zijn, tenzij indien één van de partijen een consument zou zijn. In dat geval zullen de rechtbanken territoriaal bevoegd zijn, zoals aangeduid in artikel 624, 1^o, 2^o en 4^o Ger.W.

Bovenstaande betalingsvoorwaarden, het schadebeding en het bevoegdheidsbeding worden door de algemene vergadering met **6.445/6.445** aanvaard en goedgekeurd.

8. Beslissing bedrag mededinging

Meerderheid: 2/3^{de}

Gezien de nieuwe wet voorziet dat bij herstellingen een bedrag dient te worden vastgelegd waarbij de syndicus al dan niet meerdere prijsoffertes dient op te vragen, dienen de mede-eigenaars een bedrag vast te leggen waarbij geen mededinging (*meerdere offertes*) vereist is.

Dit bedrag wordt met **6.445/6.445** vastgelegd op **1.500 euro**.

9. Toelichting en beslissing afrekening in geval van overdracht kavel: pro rata temporis verdeling

Meerderheid: 4/5^{de}

In het kader van overdracht van een kavel aan een nieuwe mede-eigenaar (artikel 577 -11 §2 B.W.) wordt door de algemene vergadering met **6.445/6.445** het principe aanvaard van een verdeling van de kosten pro rata temporis (in verhouding qua tijd) bij de afrekening op het einde van het boekjaar.

Dit geldt dus voor beide partijen, zowel de overdragende mede-eigenaar als de nieuwe mede-eigenaar.

10. Beslissing opbouw eenmalig vast werkkapitaal/rollend fonds

Meerderheid: 1/2^{de} +1

Er wordt met **6.445/6.445** beslist om een werkkapitaal of rollend fonds éénmalig op te vragen ten bedrage van **1.000 euro** voor het gehele gebouw.

De algemene vergadering gaat akkoord **6.445/6.445** om dit op te vragen op **1 augustus 2022** aanstaande en dit onder de verdeelsleutel "**2.kosten geheel gebouw**".



11. Beslissing opbouw globaal/specifiek(e) reservefonds(en)

Meerderheid: 4/5 voor geen verdere opbouw reservefonds

Meerderheid: 1/2 +1 indien opbouw reservefonds > 5% totale gewone gemeenschappelijke lasten

Een reservefonds wordt in vele gebouwen aangelegd om grote onverwachte herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote afzonderlijke opvraging te moeten laten plaatsvinden. Uiteraard met dien verstande dat het gebruik van een reservefonds enkel en alleen kan beslist worden door een algemene of een bijzondere vergadering der mede-eigenaars.

Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservefonds niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars.

Door de nieuwe Wet op Mede-eigendom is het opbouwen van het reservefonds een wettelijke verplichting geworden. Dit minstens ten bedrage van 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. Voor VME 't Convent zou dit **1 279 euro** betekenen.

Er kan evenwel met een 4/5^e meerderheid beslist worden om dit reservefonds niet op te bouwen.

Er wordt voorgesteld om een reservefonds op te bouwen à rato van **10.000 euro** op jaarbasis.

De algemene vergadering gaat met **6.445/6.445** akkoord met het voorstel van **10.000 euro**. De opvraging van het reservefonds zal plaatsvinden op **1 oktober 2022 onder verdeelsleutel "2 kosten geheel gebouw"**.

12. Beslissing mandatering raad van mede-eigendom of mede-eigenaar(s) ter ondertekening van de wettelijke formaliteiten GDPR regelgeving

(extra informatie m.b.t. GDPR regelgeving voor de VME kan u terugvinden via onze website www.exclusiefbeheer.be via het tabblad 'nuttige info')

Meerderheid: 2/3^e

In het kader van de GDPR-regelgeving zijn er een aantal verplichtingen voor de VME en de syndicus.

Volgende documenten dienen opgemaakt en ondertekend te worden:

- Een verwerkingsregister (documentatie van wat wordt verwerkt, waarom, hoe, passende maatregelen, etc....)
- Een privacy policy (informatie aan de mede-eigenaars over wat er wordt verwerkt en welke hun rechten zijn)
- Een verwerkersovereenkomst afsluiten tussen de VME en de syndicus



Voor meer informatie kan u steeds terecht op de website van Exclusief Beheer.

Dhr. _____ wordt met **6.445/6.445** gemandateerd om in naam van de VME 't Convent deze documenten te ondertekenen.

13. Beslissing regeling der kosten met betrekking tot schade binnen de mede-eigendom

Meerderheid: 1/2^{de} +1

Een blokpolis wordt onderschreven en beheerd door de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars, dewelke instaat voor het betalen van de premie(s). De verzekeringsmaatschappij regelt en vergoedt schade, conform de algemene voorwaarden van de verzekeringspolis.

Afhankelijk van de verzekeringsmaatschappij en rekening houdend met het schadeverleden ("schadestatistiek") wordt er door de maatschappij een contractuele vrijstelling ingelast in de blokpolis.

Een algemeen gebruik in mede-eigendom bestaat erin dat deze vrijstelling ten laste valt van de veroorzaker, dewelke zowel privaat als gemeenschappelijk kan zijn.

De basisakte bepaalt hierin wat als privaat, dan wel als gemeenschappelijk bestempeld dient te worden.

De syndicus krijgt de bevoegdheid toegewezen om deze vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker, indien de oorzaak van de schade privaat is.

Indien de oorzaak van een schadegeval niet achterhaald kan worden, krijgt de syndicus toestemming om een lekzoekbedrijf aan te stellen.

Het is aangewezen dat er hier een degelijke communicatie plaatsvindt tussen alle betrokken partijen, opdat zij zich bewust zijn van het feit dat deze kosten mogelijk (deels) op hen verhaald kunnen worden.

In voorkomend geval dat deze kost niet door de verzekeringsmaatschappij wordt vergoed, dan zal deze doorgerekend worden aan de veroorzaker, voor zover de oorzaak van de schade privaat is. In het andere geval valt deze ten laste van de mede-eigendom.

De algemene vergadering verklaart zich met **6.445/6.445** akkoord met bovenstaande tekst.



14.Toelichting Reglement van Interne Orde in het kader van de nieuwe wet op de mede-eigendom

Meerderheid: 1/2^{de} +1

De wet van 18 juni 2018 (Publicatie B.S. 2 juli 2018) heeft de verplichting opgelegd het reglement van interne orde aan te passen aan de nieuwe wet en dit cfr. artikel 577-10 § 2 tweede lid van het Burgerlijk Wetboek:

“De syndicus werkt zonder verwijl het reglement van interne orde bij, telkens wanneer de algemene vergadering tot een wijziging besluit. De syndicus heeft ook de verplichting om het reglement van interne orde aan te passen indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft. In voorkomend geval deelt de syndicus dit mee op de eerstvolgende algemene vergadering”

Na toelichting door de syndicus m.b.t. de nieuwe wetgeving, dienen de statuten opnieuw te worden gecoördineerd samen met het reglement van interne orde.

Inhoudelijk wijzigt niets aan het reglement van interne orde.

Dit RIO werd reeds opgesteld door de mede-eigenaars.

De algemene vergadering verklaart zich bij **6.445/6.445** akkoord met bovenstaande.

15a.Beslissing en/of toelichting m.b.t. diverse uit te voeren gemeenschappelijke werken + mandatering RvM + evt. mede-eigenaars:

Meerderheid: 2/3

- aanbrenge n verlichting in de tuin

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om verlichting te plaatsen zoals voorgelegd bij offerte door de syndicus. Dit door de firma VFE.

- beveiliging vijver in de tuin

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om een omheining er rond te plaatsen en bloemenperkje aan te leggen.

- plaatsing extra badgelezer voor rolstoelgebruikers

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om dit punt te verdagen naar de eerstvolgende algemene vergadering

- consolidering barsten steunberen

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om de bewijzen over te maken aan de bouwheer PAW Halle.



- aanpak klachten akoestiek

N.V.T.

16b. Bespreking en/of beslissing m.b.t. financiering diverse uit te voeren gemeenschappelijke werken

Meerderheid: 1/2 + 1

- financiering aanbrengen verlichting in de tuin

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om dit bekostigen middels het werkingsbudget van VME 't Convent.

- financiering beveiliging vijver in de tuin

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om dit bekostigen middels het werkingsbudget van VME 't Convent.

- financiering plaatsing extra badgelezer voor rolstoelgebruikers

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om dit punt te verdagen naar de eerstvolgende algemene vergadering.

- financiering consolidering barsten steunberen

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om dit punt te verdagen naar de eerstvolgende algemene vergadering.

- financiering aanpak klachten akoestiek

N.V.T.

17. Beslissing en/of toelichting aankopen ten voordele van VME door raad van mede-eigendom + afspreken limietbedrag

Meerderheid: 1/2 + 1

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om jaarlijks **500 euro** te voorzien voor de RvM voor de gemaakte kosten tijdens hun werkzaamheden voor VME 't Convent.

17a. Update Stad Halle m.b.t. overdracht perceel van VME 't Convent naar Stad Halle + vernieuwing mandatering werkgroep comité Paterskerk

Meerderheid: 2/3

In de gesprekken die gevoerd werden tussen de laatste vergadering van VME 't Convent en deze algemene vergadering heeft Stad Halle de RvM niet kunnen overtuigen om een deel van de gaanderijen alsnog af te staan. Hier stond onvoldoende



tegenover voor VME 't Convent. Het kleinere gedeelte waarvan zij willen gebruik maken om een toegangsweg te bekomen tot de Sint-Paterskerk daar kan de RvM zich wel akkoord mee verklaren maar wil hierbij toch wel de finale beslissing kennen van de gehele VME om dit deel bij notariële akte af te staan. Hierbij stellen wij dan ook formeel de vraag om het standpunt van de VME in deze te kennen. Alsook een verlenging van het mandaat aan de RvM om deze notariële documenten in naam van de VME te ondertekenen. Deze zullen voorafgaandelijk gecontroleerd worden door de juridische dienst van de Syndicus Exclusief Beheer opdat we alle evt. nadelige effecten voor VME 't Convent er kunnen uit filteren.

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** dat er wel degelijk een concreet voorstel mag komen van Stad Halle met duidelijke voorwaarden aangaande de gaanderijen benutting ervan. De details zijn niet gekend op huidig moment daarom beslist de algemene vergadering expliciet om de beslissing uit te stellen tot aan de eerstvolgende vergadering.

17b. Beslissing en toelichting financiering notariskosten m.b.t. de overdracht die voortvloeien uit de opsplitsing van de percelen

Meerderheid: 1/2de + 1

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om dit te verdagen naar de eerstvolgende vergadering.

17c. Beslissing en toelichting eeuwigdurende erfdiensbaerheid voor VME 't Convent m.b.t. gebruik gaanderijen (+ notariële opname in de statuten van VME 't Convent)

Meerderheid: 4/5de

Zoals hierboven reeds aangehaald zijn er te weinig positieve argumenten om in dit verhaal mee te gaan. Daarnaast blijft de Stad Halle ook vaag wat betreft de mogelijke culturele activiteiten die er desgevallend zouden plaatsvinden en de periodiciteit hiervan. De RvM opteert om de rust te behouden in VME 't Convent waarvoor ze in eerste instantie daar een thuis vonden.

N.V.T.

17d. Beslissing mandatering RvM en/of bepaalde mede-eigenaars voor ondertekening notariële akte in naam van VME 't Convent

Meerderheid: 1/2de + 1 meerderheid 2/3

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om dit te verdagen naar de eerstvolgende vergadering.

17e. Beslissing en toelichting afsprakennota m.b.t. de overdracht van het perceel

Meerderheid: 1/2de + 1

N.V.T.



18a.Toelichting op te stellen beheersovereenkomst i.s.m. Stad Halle en Onroerend Erfgoed om het bekomen van subsidies i.h.k.v. restauratie en onderhoud Recolettenklooster (VME 't Convent + De Paterskerk) Zie verslag in bijlage Paterskerk Halle bespreking beheersplan
Meerderheid: 1/2de + 1 + Meerderheid: 2/3

ALGEMEEN – BESPREKING BEHEERSPLAN EN TOEPASSING OP HALLE

Betekenis "beheersplan" = gedetailleerd overzichtsdokument ten dienste van de eigenaar van een goed, waarin wordt neergeschreven welke onderdelen van een goed waardevol zijn, hun huidige toestand en de manier waarop daar naar de toekomst toe mee zal worden omgegaan. De visie op een goed zal worden uitgestippeld over een looptijd van 24 jaar. Dergelijk beheersplan wordt gebruikt als een leidraad voor de herwaardering en het onderhoud van een geklasseerd of beschermd goed en zal ook ingezet worden voor het verkrijgen van mogelijke premies. Een beheersplan bevat de volgende onderzoeksdelen:

- Identificatie: situering van het goed
- Historische nota: overzicht van de historische evolutie van het goed
- Beschrijving en inventaris van het beschermd erfgoed
- Beschrijving van de erfgoedwaarden
- Visie en doelstelling: mogelijkheden naar de toekomst toe
- Beheermaatregelen: effectieve te nemen maatregelen en hun termijnen
- Opvolging en evaluatie

De volledige historische stadskern van Halle staat momenteel beschreven als een 'beschermd stads- en dorpsgezicht' in zijn totaliteit. Normaliter dient een beheersplan te worden opgemaakt voor het geheel van een stads- en dorpsgezicht. Er zijn binnen de historische kern van de Stad Halle echter enkele specifieke merkwaardige gehelen aangeduid, waaronder het Recolettenklooster. Van deze gehelen kan afzonderlijk een beheersplan worden opgemaakt. Het geheel van de Recolettenklooster bevat het klooster, de kerk, de tuin én de tuilmuren. De bescherming als stads- en dorpsgezicht betreft enkel een bescherming van de zaken in het exterieur van dit geheel: dak, gevels (met eventuele beelden), tuin en tuilmuren. Het betreft dus geen elementen in het interieur van deze gebouwen.

BEHANDELDE VRAGEN

Wat is op vandaag 2022 het juridisch statuut van het erfgoed Recolettenklooster? Wat is beschermd?

Het geheel van het Recolettenklooster (klooster, kerk, tuin én tuilmuren) is vastgesteld als beschermd stads- en dorpsgezicht, als merkwaardig geheel binnen de historische stadskern van Halle. Deze bescherming heeft enkel betrekking tot het 'exterieur' zoals daken, gevels, tuin en tuilmuren.



**Wat zijn de juridische gevolgen hiervan voor de RVME en voor de Stad Halle?
Op welke financiële steun zou de RVME aanspraak kunnen maken en voor welk gedeelte en welke werken?**

Voor (onderhouds)werken aan deze exterieure delen van het Recolettenklooster kunnen de nodige premies worden verkregen.

Een beheersplan kan daarin dienen als een nulmeting (overzicht huidige toestand van het goed) en een leidraad om prioriteit te kunnen stellen aan de benodigde ingrepen en hun dringendheid. Binnen een termijn van 5 jaar kan telkens voor maximaal 500.000 euro aan subsidieerbare werken worden uitgevoerd. Van dit bedrag zal dan een percentage als premie worden toegekend (percentage afhankelijk van bestuursstructuur van de opdrachtgever en de op dat moment geldende principes).

Is het verplicht om een gezamenlijk beheersplan op te maken?

Wat zijn de voordelen om dit vandaag als RVME reeds in te dienen?

Dit is verplicht vermits het Recolettenklooster, als combinatie van klooster, kerk, tuin en tuinmuren in zijn geheel als een beschermd stads- en dorpsgezicht is vastgesteld. De opmaak van een beheersplan dient steeds te gebeuren voor deze totaliteit van gebouwen.

Wanneer de Stad Halle de eerste 5 jaar aanspraak zou maken op de premies, kan het beheersplan toch nu reeds voordelen bieden voor de RVME. Het beheersplan is namelijk een goede nulmeting van de huidige toestand van het goed. Het kan dus als een gedetailleerd bewijsmiddel worden ingezet in de problematiek van het dak van het klooster. Daarnaast vergemakkelijkt een beheersplan doorheen zijn looptijd ook het verkrijgen van toestemming tot het uitvoeren van werken die in het beheersplan zijn beschreven.

18b. Beslissing en goedkeuring van VME 't Convent om mee te stappen in deze beheersovereenkomst + mandatering RvM en/of mede-eigenaars voor verdere onderhandelingen en beslissingen aangaande dit agendapunt.

Meerderheid: 1/2de + 1 + Meerderheid: 2/3

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om de verdere voorwaarden van deze beheersovereenkomst af te wachten en te verdagen naar de eerstvolgende vergadering.

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om sowieso dezelfde verdeelsleutel te eisen van Stad Halle voor betaling als uitkering van de subsidies als één van de voorwaarden. De algemene vergadering wil ook de vraag stellen als VME 't Convent het gehele bedrag draagt wij de eerste schijf van **500 000 euro** eveneens kunnen verkrijgen.



De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** de RvM te mandateren om verder te onderhandelen met Stad Halle.

19a.Toelichting stand van zaken (door RVME) dading mede-eigendom PAW Halle (promotor) + vernieuwen mandaten - Zie bijlage mail Dading PAW HALLE (visie PAW Halle)

Meerderheid: 1/2de + Meerderheid: 2/3

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om het mandaat te verlengen met de RvM om verder te onderhandelen met PAW Halle teneinde een degelijke definitieve oplevering te bekomen.

19b.De RvM vraagt een mandaat om tot een definitieve dading met PAW Halle over te gaan

Meerderheid: 1/2de + Meerderheid: 2/3

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** de RvM te mandateren om verder te onderhandelen met PAW Halle teneinde de definitieve oplevering definitief te maken

19c.Beslissing en goedkeuring aanstellen onafhankelijke expert om de uitgevoerde werken achteraf te controleren na uitvoering door PAW Halle én voor ondertekening van het PV van definitieve oplevering. Zie bijlage verbeterpunten – dading

Meerderheid: 1/2de

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** de RvM te mandateren om een keuze te maken voor het aanstellen van een onafhankelijke expert voor het controleren van de dakwerken tijdens en na beëindiging van de werken van PAW Halle voor de definitieve oplevering.

19d.Beslissing en goedkeuring aanstellen juridische bijstand bij de opmaak en verdediging van deze dading + indien noodzakelijk juridische controle PV definitieve oplevering

Meerderheid: 1/2de + Meerderheid: 2/3

De algemene vergadering beslist met **6.445/6.445** om gebruik te maken van de juridische dienst van Exclusief Beheer voor het controleren van de dading. Ook voor het controleren van het definitieve Proces-Verbaal na opmaak en een technische expert voor bijstand bij de definitieve oplevering.

20.Toelichting opmaak EPC voor de gemeenschappelijke delen

21.Toelichting aansprakelijkheid eigenaars m.b.t. overmaken gegevens huurder(s)

22.Afsluiten ruimte stockage in de garage voor de RvM (opslag reservematerialen VME)

De syndicus vraagt een offerte.



De mede-eigenaars vragen om borden van LPG te monteren aan de ingang van de garage.

23.Navraag codekaarten (sleutels) privatieve appartementen

- Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste 3 weken voor de aanvang van de 15-daagse periode waarin de algemene vergadering zal plaatsvinden, worden overgemaakt via e-mail of via de post.
- Mensen die hun e-mailadres en/of telefoonnummer/gsm-nummer niet hebben achtergelaten kunnen dit laten geworden samen met hun volledige gegevens op administratie@exclusiefbeheer.be
- Elke adreswijziging met betrekking te versturen briefwisseling dient schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op administratie@exclusiefbeheer.be

De vergadering wordt gesloten om 22.30 uur

Nathalie Van Pollaert
Gebouwenbeheerder

Voor akkoord de resterende aanwezige mede-eigenaars voor 18/18 pagina's
Handtekeningen

Dhr. Vander Eucht

Dhr. Delobel