

**VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE ESPLANADA-SCALDIS-BELVEDERE**

Ondernemingsnummer 0829.103.837

Dinsdag 30/01/2024 om 18 uur

Parochiaal centrum Ledeborg te 9050 Ledeborg, Ledeborgplein 21

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars: 126 op 213 eigenaars
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: 13.078 / 20.000 quotiteiten

2. Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: **dhr. De Bruyne**, waarvan akte.

3. Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (½ + 1 meerderheid)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV / commerciële benaming Syncura**, waarvan akte.

4. Dossier renovatie van de voor- en achtergevel / terrassen :

- Toelichting bij de ontvangen offertes

A&T geeft toelichting bij de bekomen offertes. De goedkoopste blijft de firma ALTEZ met 9.550.00 euro ex btw – VERSTRAETE komt op 9.679.000 euro ex btw en de firma EVERAERT-COOREMAN op 10.515.000 euro ex btw.

De totale kostprijs van de renovatie gebaseerd op de laagste offerte komt nu op 11.000.000 euro inclusief BTW, marge 5%, kosten architect en raming kosten compartimentering

Totale kost na offerte	KOST LAAGSTE OFFERTE	
	ex btw	incl btw
Terassen op breedte 2m30 - offerte van ALTEZ	9.550.000 €	10.123.000 €
reserve 5%	477.500 €	506.150 €
ereloon architect	238.655 €	288.772 €
3 3 5 Signalisatie		
3 3 8 Gasstookinstallatie	10.000 €	10.600 €
3 3 10 Rookevacuatie	incl	
3 3 11 Verluchting garage		
3 3 12 draagkracht parking		
3 3 13 compartimenteren keldertrap	30.000 €	31.800 €
3 3 15 compartimenteren liften / gangen		
3 3 16 leidingdoorgangen		
3 3 19 compartimenteren appartementen		
3 3 20 compartimenteren garag	21.600 €	22.896 €
3 3 21 afval		
3 3 24 parking evacuatie	14.000 €	14.840 €
3 3 26 parking beveiliging - RWA/sprinkler		
3 4 1 compartimenteren kokers / gang		
3 4 compartimenteren gastellerlokaal	8.500 €	9.010 €
5 1 1 Gevels	incl	
5 1 2 Daken		
	10.350.255 €	11.007.068 €

- Goedkeuring van de uit te voeren werken en keuze van de aannemer (2/3 meerderheid)

Gelet op het geringe prijsverschil wordt voorgesteld om als volgt te werk te gaan – er wordt nu volmacht gevraagd aan de raad van mede-eigendom en syndicus om samen met Arch&Teco en advocaat onderhandelingen op te starten over het contract, finale prijzen, mogelijk forfaitariseren van de offerte, met als doel de keuze toe te lichten samen met aanwezigheid van een of meerdere aannemers op een bijkomende BAV te beleggen eind februari.

Dit zal ook meer tijd geven om de financiering verder op punt te stellen – zie verder.

Er wordt tijdens de vraagstelling gewezen op het belang van de veiligheid (evacuatiemogelijkheid) tijdens de werken. Aannemer Verstrate stelt voor om uit efficiëntieoverwegingen eerst alle terrassen – voorkant en achterkant – af te breken en dan met de opbouw te starten. Dit zou betekenen dat er veel langer geen evacuatiemogelijkheid zou zijn voor de 14 de verdieping en eveneens dat het eventuele gebruik van de andere kant van het gebouw lange tijd niet mogelijk zou zijn.

Na verdere bespreking gaat de vergadering over tot stemming met als vraagstelling

Akkoord om de als werkmethode op te leggen dat eerst de achterkant wordt afgebroken en opgebouwd en pas daarna de voorkant wordt aangepakt?

Aangezien 100% van de aanwezige eigenaars akkoord gaat (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt dit punt aanvaard.

Daarna wordt gestemd over het al dan niet verlenen van volmacht.
Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming met als vraagstelling

Gaat u akkoord om volmacht te verlenen aan de raad van mede-eigendom en syndicus om samen met Arch&Teco en advocaat onderhandelingen met de aannemers op te starten met als doel een finale prijs en contract voor te leggen op een te beleggen BAV?

Aangezien 99,18 % van de aanwezige eigenaars akkoord gaat (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt dit punt aanvaard.

Een bijkomend punt waarvoor nu stemming gevraagd wordt is de vraag over keuze tussen glazen balustrades en spijltjesbalustrades.

Deze vraag werd op de eerste vergadering over de renovatie gesteld en toen werd gekozen voor spijltjes. Omdat de omvang van het project significant veranderd is waardoor de beoordeling hierover kan wijzigen, wordt echter gevraagd om hierover opnieuw te stemmen – de mogelijke besparing indien gekozen wordt voor spijltjes bedraagt gemiddeld over de aannemers 200.000 euro – dit is ongeveer 1.000 euro per appartement.

We geven ook mee dat de spijltjesbalustrade de voorkeur genoten van de Stadsbouwmeester – ze hebben zich echter niet verzet tegen de glazen balustrades.

Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming met als vraagstelling

Gaat u akkoord om af te stappen van de keuze voor glazen balustrades en bent u akkoord dat de terrassen met spijltjesbalustrades zullen uitgerust worden?

Aangezien 69,46% van de aanwezige eigenaars akkoord gaat (>2/3 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt dit punt aanvaard.

- Toelichting bij de volgende stappen in het renovatieproces en de timing ervan
Zie powerpoint presentatie

5. Dossier renovatie van de voor- en achtergevel : financiering (1/2+1 meerderheid)

De aannemers ALTEZ en VERSTRAETE geven aan dat zij de werken kunnen afwerken op 16 maand – nog voor het bouwverlof. Doordat we pas eind februari zullen kunnen stemmen en daarna het contract tekenen begin maart kan dit mogelijks in het gedrang komen.

Qua spreiding voor degenen die met eigen middelen betalen wordt volgende voorgesteld :

- 20% feb 24
- 30% jun 24
- 30% okt 24
- 20% feb 25

6. Dossier renovatie van de voor- en achtergevel : afsluiten van een VME Lening

- Toelichting bij de offerte VME Lening KBC – Atradius

Door het hogere bedrag van de kredietaanvraag die gelanceerd is na het bekomen van de offertes zijn er bijkomende vragen gesteld in januari. Deze werden alle op korte termijn beantwoord.

We hebben momenteel nog geen akkoord van ATRADIUS over de kredietverzekering. Door de grootte van de aanvraag dient Atradius België hogerop te gaan en deze procedures duren langer. De mensen van Atradius België verwachten geen problemen maar een goedkeuring of voorstel is er niet op vandaag.

We ontvingen wel van KBC een indicatieve offerte samen met een verwacht percentage van de verzekeringspremie. Goed nieuws is wel dat de termijn voor VME Leningen verlengd kan worden tot 20 jaar.

De gehanteerde intrestvoet op vandaag is 4,06%.

De premie voor de verzekering zou tussen 2,5 en 3% liggen wat hoger is dan bij de vorige lening die echter maar op 10 jaar was.

De KBC zou ook bereid zijn om de huidige lening om te vormen van 10 jaar naar 20 jaar – de intrestvoet op het openstaande bedrag van de lening zal dan wel hoger zijn en er wordt door Atradius een bijkomende premie gevraagd van 4.400 euro wat het percentage van de premie van 1,6% naar 2% brengt wat op zich redelijk lijkt.

Er wordt gevraagd door KBC om een bevraging te doen bij alle eigenaars over wie zou wensen in te tekenen op de VME Lening en voor welk percentage – we zullen deze keer de keuze laten tussen lenen voor 25% , 50%, 75% of 100%. In bijlage aan de notulen zal een overzicht meegestuurd worden van wat de lening voor iedere eigenaar zou betekenen indien hij 100% leent en er zal eveneens deze week nog een bevraging uitgestuurd worden.

Bij een lening aan 100% voor 20 jaar komt het maandelijks bedrag voor een appartement uit tussen 220 euro en 270 euro – voor een garage tussen 35 euro en 50 euro.

- **Verlenen van volmacht aan de syndicus om tot een te bepalen maximum bedrag een VME Lening af te sluiten bij KBC (1/2+1 meerderheid)**

Uitgesteld naar volgende BAV

- **Verlenen van volmacht aan de syndicus om een kredietverzekering af te sluiten bij Atradius (1/2+1 meerderheid)**

Uitgesteld naar volgende BAV

- **Aanduiding van 2 mede-eigenaars die als contactpersoon voor KBC zullen fungeren (1/2+1 meerderheid)**

Uitgesteld naar volgende BAV



7. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. ($\frac{1}{2} + 1$ meerderheid)

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt. Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslist de algemene vergadering **unaniem**, toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

+

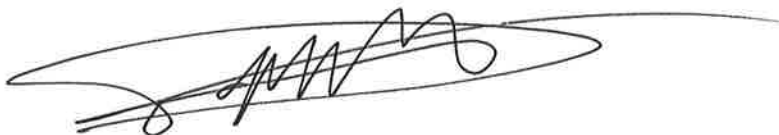


De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u10

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.



Kaumentie



Ledeberg 30/01/2024

Carl Dammekens

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Residentie Esplanada-Scaldis-Belvedere

Ondernemingsnummer 0829.103.837

Voorzitter



