

**VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE ESPLANADA-SCALDIS-BELVEDERE**
Ondernemingsnummer 0829.103.837
Woensdag 28/02/2024 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: | 132 op 214 eigenaars |
| Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen: | 13.294 / 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 na verdere bespreking met de aannemers

Door Arch&Teco zijn er verdere besprekingen geweest met beide aannemers. Er is eveneens een vergadering doorgegaan tussen de aannemers, raad van mede-eigendom, syndicus en Arch&Teco waarbij de aannemers verdere toelichting hebben gegeven. Speciale aandacht werd besteed aan de veiligheidsaspecten tijdens de werken.

Dit alles resulteert in finale prijzen die quasi gelijk liggen – ook op andere vlakken zoals timing, werfopstelling lopen de voorstellen gelijk.

Arch&Teco overloopt de voorstellen van beide firma's.

Na het opstellen van de overzichten werd vandaag nog een laatste toegift ontvangen van VERSTRAETE – zij geven nog een 0.5% korting – deze was eerst omschreven als korting kontante betaling maar zij bieden die nu aan als een verworven korting zonder voorwaarden – hun prijs ex btw wordt hierdoor **9.181.099 euro**.

Met het verslag zal een tekening meegestuurd worden die de positie van de palen in de garages aantoont.

| | ALTEZ | VERSTRAETE |
|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| OFFFERTE incl. spijltjesbalustrades | 9.200.000,00 € | 9.227.235,74 € |
| TYPE OFFERTE | FORFAIT | FORFAIT |
| TERMIJN | 01/03/2024 → 17/07/2025 | 01/03/2024 → 19/07/2025 |
| VRIJGAVE TERRAS ACHTERZIJDE | KERST 2024 | KERST 2024 |
| VRIJGAVE TERRAS VOORZIJDE | ZOMER 2025 | ZOMER 2025 |
| INNAME GARAGE ACHTER | 15/04/2024 → 31/06/2024 (deels) | 27/05/2024 → 12/07/2024 |
| INNAME GARAGE VOOR | 15/04/2024 → 12/07/2024 (deels) | 17/06/2024 → 19/07/2024 06/01/2025 → 14/02/2025 |
| INNAME PARKING ACHTER | 01/04/2024 → 20/12/2024 | 08/04/2024 → 03/12/2024 |
| INNAME PARKING VOOR | 09/12/2024 → 11/07/2025 | 20/11/2024 → 30/06/2025 |

Voor beide aannemers werden volgende financiële ratio's bekeken.

| FINANCIËLE RATIO'S OP BASIS VAN BALANSEN boekjaar 2022 | | | ALTEZ | | | VERSTRAETE | | |
|--|---------------------------|----------------|---------------|---------------|------|--------------|--------------|------|
| Liquiditeitsratio (current ratio) | vlottend activa / kort VV | >1 | € 21.588.840 | € 23.166.305 | 0,93 | € 25.136.893 | € 17.482.894 | 1,44 |
| Solvabiliteitsratio | EV / TV | tss 25% en 40% | € 6.105.450 | € 31.210.639 | 0,20 | € 8.079.674 | € 26.340.074 | 0,31 |
| Rentabiliteitsratio (REV) | nettowinst / EV | | € 236.115 | € 6.105.450 | 0,04 | € 2.216.130 | € 8.079.674 | 0,03 |
| Nettowinstmarge | nettowinst / omzet | | € 236.115 | € 105.561.926 | 0,00 | € 2.216.130 | € 28.131.902 | 0,01 |
| Balanstotaal | | | € 31.210.639 | | | € 26.340.074 | | |
| Bedrijfsopbrengsten | | | € 107.186.862 | | | € 44.966.545 | | |

Te noteren valt dat Altez een veel hogere omzet heeft – op het vlak van financiële ratio's scoort Verstraete beter.

- **Goedkeuring van de finale prijs en contract voor de uit te voeren werken en keuze van de aannemer (1/2+1 meerderheid)**
- 1) **De finale kost van het project** ziet er als volgt uit, inclusief de 5% reserve en de kosten voor compartimentering.

| Totale kost na offerte | | KOST LAAGSTE OFFERTE | | | |
|--------------------------|---|----------------------|-------------------------------------|----------|----------|
| | | ex btw | Incl btw | | |
| Terassen op breedte 2m30 | | 9.200.000 € | 9.752.000 € | | |
| reserve 5% | | 460.000 € | 487.600 € | | |
| ereloon architect | | 229.908 € | 278.189 € | | |
| 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 garage | 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 | | |
| | | 9.974.008 € | 10.606.935 € | | |

| | |
|---------------------------------|--------------------|
| eigen middelen 50% | 1.001.100 € |
| eigen middelen 25% | 478.800 € |
| Lening | 1.029.900 € |
| Reservekapitaal | 628.000 € |
| Beschikbare financiering | 3.137.800 € |

besteed tot vandaag -1.302.538 €

SALDO middelen beschikbaar 1.835.262 €

| FINANCIERINGSBEHOEFTE | |
|-------------------------------|--------------------|
| kost project | 10.606.935 € |
| middelen beschikbaar | -1.835.262 € |
| nog op te vragen schijf 25% | -478.800 € |
| bijkomende fin.behoeft | 8.292.873 € |

Het totale budget voor de uit te voeren werken bedraagt 10.600.000 euro. Dit betekent dat er na aftrek van de beschikbare middelen een saldo van 8.300.000 euro te financieren is.

Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord met dit budget

2) Aannemingscontract :

De eigenaars hebben inzage gekregen in het aannemingscontract dat door beide aannemers aanvaard is. Dit contract werd juridisch door meester Vereecken nagekeken en zijn opmerkingen werden verwerkt. Het contract voorziet in strikte timings van oplevering, er zijn boeteclausules voorzien waar geen maximum op staat. De betalingen zijn in een aantal vastgelegde deelbetalingen opgesplitst – er is controle dat de betaalde bedragen de werken niet veel kunnen overstijgen.

Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord met de voorgestelde aannemingsovereenkomst.

3) Keuze aannemer

Tot slot dient beslist te worden met welke aannemer er zal gewerkt worden.

Na verdere bespreking beslist de vergadering om over te gaan tot stemming met als vraagstelling

Gaat u akkoord om de werken te gunnen aan aannemer ALTEZ? Indien u voor of tegen stemt wordt ervan uitgegaan dat u dan bij de andere aannemer omgekeerd stemt (ALTEZ nee betekent VERSTRAETE ja).

De eigenaars gaan unaniem akkoord met deze manier van stemmen.

Daarna wordt overgegaan tot stemming - aangezien slechts 15,23% van de aanwezige eigenaars akkoord gaat (<1/2+1 meerderheid – zie stemuitslagen in bijlage) wordt aannemer ALTEZ niet gekozen en kiest de vergadering voor aannemer VERSTRAETE



- Toelichting bij de volgende stappen in het renovatieproces en de timing ervan
Dit zit vevat in de eerder gegeven toelichting.

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

De uiteindelijke financiële stromen zouden er als volgt uitzien

| | -2 | opvraging 20% START WERKEN | | opvraging 30% | | | opvraging 30% | | | | |
|-----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|---------------|-------------|-------------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | feb/24 | -1 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| | | mrt/24 | apr/24 | mei/24 | jun/24 | jul/24 | aug/24 | sep/24 | okt/24 | nov/24 | dec/24 |
| OUT | | | | | | | | | | | |
| uitgaven | | | € 742.000 | € 742.000 | € 742.000 | € 742.000 | € 742.000 | € 742.000 | € 742.000 | € 636.000 | € 636.000 |
| cumul | | | € 742.000 | € 1.484.000 | € 2.226.000 | € 2.968.000 | € 3.710.000 | € 4.452.000 | € 5.194.000 | € 5.830.000 | € 6.466.000 |
| IN | | | | | | | | | | | |
| cash + fin oud | € 1.835.262 | € 478.800 | | | | | | | | | |
| financiering nieuw | | | € 1.664.748 | | € 2.497.122 | | | | € 2.497.122 | | |
| | € 1.835.262 | € 2.314.062 | € 3.978.810 | € 3.978.810 | € 6.475.932 | € 6.475.932 | € 6.475.932 | € 6.475.932 | € 8.973.054 | € 8.973.054 | € 8.973.054 |
| beschikbare middelen | € 1.835.262 | € 2.314.062 | € 3.978.810 | € 3.236.810 | € 2.494.810 | € 4.249.932 | € 3.507.932 | € 2.765.932 | € 2.023.932 | € 3.779.054 | € 3.143.054 |

| | opvraging 20% | | | | | | | EINDE WERKEN | |
|-----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------|
| | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| | jan/25 | feb/25 | mrt/25 | apr/25 | mei/25 | jun/25 | jul/25 | aug/25 | sep/25 |
| OUT | | | | | | | | | |
| uitgaven | € 636.000 | € 636.000 | € 636.000 | € 530.000 | € 180.200 | € 180.200 | € 516.470 | | |
| cumul | € 7.102.000 | € 7.738.000 | € 8.374.000 | € 8.904.000 | € 9.084.200 | € 9.264.400 | € 9.780.870 | | |
| IN | | | | | | | | | |
| cash + fin oud | | | | | | | | | |
| financiering nieuw | | € 1.664.748 | | | | | | | |
| | € 8.973.054 | € 10.637.802 | € 10.637.802 | € 10.637.802 | € 10.637.802 | € 10.637.802 | € 10.637.802 | | |
| beschikbare middelen | € 1.871.054 | € 2.899.802 | € 2.263.802 | € 1.733.802 | € 1.553.602 | € 1.373.402 | € 856.932 | € 0 | € 0 |

De werken zullen gefinancierd worden door een combinatie van eigen middelen en een VME Lening bij KBC op 20 jaar voor een maximum van 4.250.000 euro onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC bank zoals vermeld in offertebrief. Het afsluiten van een kredietverzekering is een voorwaarde voor het bekomen van het krediet.

In de vorige vergadering werd reeds volgende spreiding voor degenen die met eigen middelen betalen beslist.

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

Voor zij die gedeeltelijk financieren met de lening wordt voorgesteld dat zij de financiering volgen tot hun cash-gedeelte volstort is.

De opvraging van februari 2024 zal pas in de loop van maart 2024 kunnen gebeuren.

Na verdere bespreking gaat de algemene vergadering unaniem akkoord met de voorgestelde wijze van financieren

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

- Toelichting bij de offerte VME Lening KBC – Atradius

Na de vorige vergadering werd op vraag van KBC een vraag gesteld aan alle eigenaars naar hun intentie, om al dan niet in te tekenen op de lening en zo ja voor welk percentage.

Dit resulteerde in volgende percentages : 81% antwoorden – van deze 172 antwoorden zou 53% geen beroep doen op de VME Lening

| aandeel lening | antwoorden | bedragen | % op bedragen |
|----------------|------------|------------------|---------------|
| 0% | 92 | 3.689.850 | 53% |
| 0% | 3 | 132.600 | 2% |
| 25% | 1 | 50.575 | 1% |
| 50% | 13 | 546.125 | 8% |
| 75% | 7 | 286.025 | 4% |
| 100% | 56 | 2.208.725 | 32% |
| | 172 | 6.913.900 | 100% |
| | 81% | 81% | |

Van KBC hebben we een offerte ontvangen voor een lening van 4.250.000 euro – een groter bedrag wordt niet voorgesteld.

De voorwaarden zien er als volgt uit

| Indicatieve prijszetting op | 23/02/2024 | | | | Referentierente ICE swap rate op |
|-----------------------------|----------------|--------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| gevraagd kredietbedrag | aantal maanden | indicatieve rentevoet | te betalen per maand in EUR | totaal te betalen in EUR | 22/02/2024 |
| 4.250.000,00 | 240 | 4,10% | 26.110,80 | 6.266.592,00 | 2,79% |

De rentevoet wordt pas vastgelegd op de dag van het ondertekenen van de kredietovereenkomst en dit kan ten vroegste 4 maand na de positieve beslissing in deze vergadering.

De opnames van het krediet zullen maar pro rata de aangewende financiering eigen middelen kunnen gebeuren.

De bijhorende kredietverzekering die een voorwaarde is voor het krediet bedraagt voor de totale lening 142.949 euro = 2,28%

Dit is een stuk lager dan in de eerder verspreide simulatie die rekening hield met 3%. De kost van de premie zal dus ongeveer 25% lager zijn.

Als bijkomende voorwaarde wordt ook gesteld dat voor het bestaande krediet een verlenging wordt goedgekeurd voor 10 jaar – zie agendapunt 7.

Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening.

Terbeschikkingstelling van de fondsen :

De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan KBC overhandigd. De syndicus zal de volgende twee mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen: Dhr. De Bruyne en dhr. Decuyper.

Volgens de bevraging zal de 4.250.000 euro voldoende zijn om de aanvragen te dekken.

In de loop van de komende weken zal een rondvraag gestuurd worden waarbij de keuze voor deelname zal moeten schriftelijk bevestigd worden – keuze 25% - 50% -75% - 100%.

Na verdere bespreking gaat de vergadering unaniem akkoord om voor de renovatie een krediet bij KBC aan te gaan tegen de hogervermelde voorwaarden.

- **Verlenen van volmacht aan de syndicus om een VME Lening af te sluiten bij KBC, om de voor de bestaande lening de termijn met 10 jaar te verlengen, evenals een kredietverzekeringsovereenkomst af te sluiten met ATRADIUS (1/2+1 meerderheid)**

De mede-eigenaars geven aan de syndicus uitdrukkelijk opdracht en volmacht tot uitvoering van alle formaliteiten in naam van de VME nodig voor de wijziging van het lopende krediet en de nieuwe kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius, ook al overschrijdt de periode van deze kredieten de duur van zijn mandaat. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag van de nieuwe lening te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal drie).

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gewijzigde krediet en het gevraagde nieuwe krediet en de kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een KBC-rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

Na verder bespreking gaat de vergadering unaniem akkoord.

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

De hieronder vermelde eigenaars kunnen door de bank worden ingelicht over eventuele wanbetalingen van het krediet : dhr Dirk De Bruyne en dhr Marc Decuyper. Hun contactgegevens zullen door de syndicus bezorgd worden aan de bank bij ondertekening van de overeenkomst.

Na verder bespreking gaat de vergadering hier unaniem mee akkoord.

7. Voorstel om de looptijd van de lopende VME lening te verlengen met 10 jaar.

Het voorstel van KBC is als volgt en is een voorwaarde voor de toekenning van het nieuwe krediet : het lopende krediet van 08/01/2020 van oorspronkelijk 1.035.600 euro wordt verlengd met 10 jaar voor zover

- a) het nieuwe krediet ook bij KBC wordt afgesloten en
- b) de kredietverzekering bij Atradius voor het lopende krediet eveneens met 10 jaar wordt verlengd

Voor het krediet is een **wijzigingsprovisie van 1.000 EUR** , om de kosten van stijgende rentevoeten te compenseren, verschuldigd.

Voor de wijziging van de kredietverzekeringopolis nr 032ZD9, zal een aanvullende premie van maximum 4.200 euro aangerekend worden om de extra looptijd van het krediet te kunnen dekken en dit onder de hypothese dat de deelnemers niet in gebreke zullen blijven. Hogervermelde voorwaarden voor het lopende krediet zijn 6 maanden geldig vanaf 23/02/2024

De lening zal dan lopen tot januari 2040 aan een intrestvoet van 1,7% – maandelijkse betaling zal 3.776,98 euro bedragen – definitief bedrag nog te bepalen.

De bijkomende verzekeringspremie zou de totale kost van premies (vorige inbegrepen) op 1,94% brengen.

Het resultaat is dat de maandelijks aflossing zal zakken tot 40% van het bedrag dat nu maandelijks afgelost dient te worden.

Het bedrag van de bijkomende premie ligt tussen de 50 tot 70 euro afhankelijk van de quotiteiten.

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

Akkoord om de looptijd van de lening te verlengen met 10 jaar?

Aangezien 96,56% van de aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars die deelnemen aan deze lening ja stemt - >1/2 + 1 meerderheid- zie stemuitslagen in bijlage, zal de looptijd van de lening verlengd worden.


8. 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. (½ + 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 20/30

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.



Handwritten signatures in black and blue ink, including the name "Kaumentier" written in blue ink.



Handwritten signature in black ink.

Ledeberg 28/02/2024
Carl Dammekens
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie Esplanada-Scaldis-Belvedere
Ondernemingsnummer 0829.103.837

Voorzitter.