

NOTULEN - STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
DD 08/09/2021 om 19:00
Elzenhof, Kerkplein 3 te 2650 Edegem
VME DRIE EIKENSTRAAT 138-144 met ondernemingsnummer 0847.742.396

AG2007 01042011

S.O.S. nummer: buiten de openingsuren van het kantoor 03/287.68.80

De kantooruren zijn de volgende:

Maandag - Vrijdag van 09:00u tot 12:30u en van 13:30u tot 15:00u.
De boekhouding is enkel in de voormiddag telefonisch te bereiken, of op afspraak.

Website www.housing-beheer.be

13	mede-eigenaars aanwezig op 29, in totaal	131 /	264 aandelen	50,00%
3	mede-eigenaar(s) vertegenwoordigd op 29, in totaal	32 /	264 aandelen	12,00%
16	Mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd op 29, in totaal	163 /	264 aandelen	61,74%

Gezien de mede-eigenaars op reguliere wijze werden uitgenodigd voor deze vergadering en uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat er bij aanvang van de vergadering voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn conform de wettelijk vereisten art. 577-6, §5, kan de algemene vergadering geldig beraadslagen over de punten welke zijn opgenomen op het agenda van deze vergadering. Aldus zijn alle beslissingen van deze vergadering tegenstelbaar aan alle huidige en toekomstige eigenaars.

Aanstelling van de voorzitter van de vergadering, welke een mede-eigenaar dient te zijn (577-6, §5)

De aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars aanvaardden zonder enig bezwaar de aanstelling van mevr. Creve als voorzitter van deze vergadering.

Aanstelling van de secretaris van de algemene vergadering (577-6, §10)

De aanwezige en vertegenwoordigde mede-eigenaars aanvaardden zonder enig bezwaar de aanstelling van syndicus, zijnde de vertegenwoordiger van Housing Beheer nv. als secretaris van deze vergadering, welke de notulen zal opstellen van deze vergadering met vermelding van de behaalde meerderheden en de naam van de mede-eigenaars die tegen hebben gestemd of zich hebben onthouden.

De algemene vergadering wordt geopend om 19:00u door de voorzitter en wordt bijgestaan door de syndicus, Housing Beheer nv. vertegenwoordigd door Mevr. Annick De Wijngaert

De aanwezigen op de algemene vergadering worden welkom geheten op deze vergadering. De aanwezigen worden verzocht het agenda te volgen en op een ordentelijke wijze te discussiëren over de te behandelen punten welke hierna worden weergegeven.

Na beraadslaging over de dagorde welke werd opgenomen in de uitnodiging van deze vergadering, neemt de algemene vergadering onder vermelde beslissingen op basis van de stemmingen waarvan hieronder het resultaat wordt weergegeven, na telling van de uitgebrachte stemmen op het einde van de vergadering:

Nr	ITEM	VEREIST %	VOOR	TEGEN	ONTH.	RESULTAAT	
2.2	Goedkeuring van de rekening	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
3.1	Kwijting aan de RVM	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
3.2	Kwijting aan de rekencommissaris	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
3.3	Kwijting aan de syndicus	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
4.1.1	Ingang 138	50%	11	0	152	100,00%	Aanvaard
4.1.2	Ingang 140	50%	11	0	152	100,00%	Aanvaard
4.1.3	Ingang 142 - Mevr. Creve	50%	153	0	10	100,00%	Aanvaard
4.1.4	Ingang 144 - Mevr. Van Herck	50%	153	0	10	100,00%	Aanvaard
4.2	Rekencommissaris	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
4.3	Mandaat syndicus	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
4.4	Mandaat ondertekening contract	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
4.5	Optreden in rechte	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
5.1	Vervanging parlofonie	66%	0	11	152	0,00%	Verworpen
5.1.1	Toewijzing van de werken 5.1	66%	0	11	152	0,00%	Verworpen
5.1.2	wijze financiering 5.1	50%	0	11	152	0,00%	Verworpen
5.2	Wijziging makelaar blokpolis	50%	0	163	0	0,00%	Verworpen
5.2.1	Wijziging naar HDI polis	50%	11	152	0	6,75%	Verworpen
5.3	EPC gemene delen	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
5.4	Asbestinventaris	50%	152	11	0	93,25%	Aanvaard
5.5	Plaatsing airco	50%	131	21	11	86,18%	Aanvaard
5.6	herstellen oprit	66%	131	11	21	92,25%	Aanvaard
5.6.1	Toewijzing werken 5.6	50%	131	11	21	92,25%	Aanvaard
5.6.2	wijze financiering 5.6	50%	131	11	21	92,25%	Aanvaard
5.7	Aanpassing putdeksel watermeter	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
5.7.1	Toewijzing werken 5.7	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
5.7.2	Wijze financiering 5.7	50%	152	0	11	100,00%	Aanvaard
5.8	Plaatsen putdeksels kolkputten	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
5.8.1	Toewijzing werken 5.8	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard
5.8.2	Wijze financiering 5.8	50%	152	0	11	100,00%	Aanvaard
6.1	Toevoeging reservefonds	50%	130	22	11	85,53%	Aanvaard
6.2	Budget 2021/2022	50%	163	0	0	100,00%	Aanvaard

De onderstaande aanvulling vervolledigd enerzijds de inhoud van de gevoerde debatten in navolging van de punten opgenomen op de dagorde en verduidelijkt anderzijds de inhoud van de punten waarover werd gestemd op de algemene vergadering, als aanvulling op bovenstaande samenvattende tabel met de stemresultaten van de ter stemming voorgelegde punten.

1. Evaluatie van afgelopen jaar

1.1. Voorlegging van het evaluatierapport in verband met de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (577-8, §4, 14^o) – evaluatie

EVALUATIERAPPORT GEREGLD VERRICHTE LEVERINGEN

LEVERANCIER	OMSCHRIJVING
Nutsvoorzieningen	
Water	Water-Link
Elektriciteit	Electrabel
Verzekeringen	
Blokpolis	Axa verzekeringen
BA	Aliance
Persoonlijke ongevallen RvM	Axa verzekeringen
Syndicus	Housing Beheer nv
Diverse contracten	
Onderhoud tuin	Kadsura Garden
xxx	niet van toepassing

1.2. Kennisgeving van de rechtsvorderingen die door of tegen de vereniging van mede-eigenaars werden ingesteld

Lopende rechtsvorderingen welke door de vereniging van mede-eigenaars werden ingesteld in het kader van de invordering van achterstallige bijdragen in de gemeenschappelijke kosten (en provisies):

Nihil

1.3 Situatie reservefonds

Op 31/12/2020 1 493.26 euro

1.4 Vergelijkende tabel van de kosten

Omschrijving	kosten 2017	kosten 2018	kosten 2019	Kosten 2020	Prognose 2021
Diverse kosten	63.64	65.00	90.00	90.00	90.00
Kosten blok A	3 950.48	4 056.18	4 618.55	6 381.21	6 200.00
Kosten blok B	3 859.55	3 814.25	3 959.02	1 761.86	2 200.00
Kosten blok C	2 465.98	2 960.48	2 777.06	10 492.87	6 500.00
Kosten blok D	4 276.68	4 789.88	6 580.82	5 637.43	750.00
Kosten blok D Gang		2 148.00	2 245.08	2 308.08	2 400.00
Beheer	4 350.24	4 442.88	4 537.56	4 572.12	4 600.00
Kosten garages	412.42	950.50	370.15	367.76	390.00
Tuin	5 316.74	5 413.54	5 515.18	5 604.72	5 725.00
Vernieuwen haag		4 368.10			
Algemene kosten	4 179.20	6 657.10	4 109.64	2 827.23	3 750.00
		2531.11			
totaal	28 874.93	42 197.02	32 557 98	37 701.54	30 205.00
investeringen dak	59 274.39				
Teruggave dakwerken	-58 012.56				
Privatieve kosten	2 402.67	864.72	2 000.00		
totaal	32 539.43	43 061.74	35 620.00		

1.5 Dringende en noodzakelijke kosten en werken zonder een beslissing van de algemene vergadering

Onderstaand een overzicht van de kosten en werken zonder een beslissing van de algemene vergadering. Het betreft de dringende en noodzakelijke kosten waartoe geen beslissing van de algemene vergadering vereist is. Het betreft de noodzakelijke kosten tot de instandhouding van het gebouw. Deze kosten zijn vervat in de afrekening en worden in het verslag indicatief opgenomen

KOSTEN EN WERKEN ZONDER EEN BESLISSING VAN EEN ALGEMENE VERGADERING		
Diverse werken	-	€
Diverse kosten	-	€
Werken aan de sanitaire installatie	-	€

1.6 Opvolging van kosten en werken waartoe werd beslist op een algemene vergadering

Op de vorige algemene vergadering werden er beslissingen genomen waarvan kosten zijn vervat in de afrekening.

KOSTEN EN WERKEN MET EEN BESLISSING VAN EEN ALGEMENE VERGADERING		
Diverse werken		
Diverse kosten		
Werken aan de sanitaire installatie		

2. De boekhouding over de afgelopen jaar (van 01/01/2018 tot en met 31/12/2018)

2.1 Rapport van de commissaris van de rekeningen

In uitvoering van hun mandaat als commissarissen van de rekeningen, aangesteld bij de laatste algemene vergadering hebben de dames Creve en Van Herck de rekeningen nagekeken van het afgelopen jaar welke heden voorliggen. Gezien er geen fouten of onnauwkeurigheden konden worden vastgesteld kan de goedkeuring van de rekening worden aangeraden.

2.2

Goedkeuring van de rekening – volstreekte meerderheid

3. Kwijting van de rekeningen en het beheer van afgelopen jaar

3.1 Kwijting aan de Raad van Mede-eigendom – volstreekte meerderheid

3.2 Kwijting aan de commissaris v/d rekeningen – volstreekte meerderheid

3.2 Kwijting aan de syndicus – volstreekte meerderheid

4. Verkiezingen en mandaten

4.1. Verkiezing leden van de raad van mede-eigendom - volstreekte meerderheid

- 4.1.1 Geen kandidaat voor ingang 138
- Geen kandidaat voor ingang 140
- Mevr. Creve - ingang 142
- Mevr. Natalia Do Rosario ingang 144

4.2. Aanwijzing van de commissaris van de rekeningen (577-8/2), welke een rapport zal opstellen welk deel zal uitmaken van de uitnodiging van de volgende algemene vergadering - volstreekte meerderheid

4.2.1 Mevr. Creve wordt verkozen als commissaris van de rekeningen.

4.3. Verkiezing mandaat syndicus - volstreekte meerderheid

De stemming betreft een verlenging van het mandaat van de syndicus, zijnde Housing Beheer, Plantin en Moretuslei 12/5 te 2018 Antwerpen, tot de volgende statutaire algemene vergadering. De Voorzitter van de algemene vergadering wordt een mandaat verleend om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

4.4 Ondertekening van het contract

De voorzitter van de vergadering krijgt het mandaat ter ondertekening van het syndicuscontract.

4.5 Optrede in recht met vaststelling van de intresten en schadebedingen welke ten laste worden gelegd van eventuele mede-eigenaars welke een schuld hebben tegenover de vereniging van mede-eigenaars - volstreekte meerderheid

De algemene vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam, doch voor rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars, op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de Vereniging van Mede-eigenaars aanbelangen, zowel voor alle rechtscolleges van het Rijk als voor scheidsrechters. Hij wordt gemachtigd alle rechtsmiddelen in te stellen en alle bewarende en alle voorlopige maatregelen te treffen.

De in gebreke gebleven mede-eigenaar zal van rechtswege en zonder ingebrekestelling een verwijlntrest van 0.75 % per maand verschuldigd zijn over het door hem verschuldigde bedrag voor de periode die loopt vanaf 1 maand na opvraging tot het einde van de maand waarin de betaling daadwerkelijk door de Vereniging van Mede-eigenaars werd ontvangen.

Bovendien is de in gebreke gebleven eigenaar van rechtswege en zonder ingebrekestelling een forfaitaire schadevergoeding verschuldigd gelijk aan 10 % van de hoofdsom, intresten en kosten indien hij nagelaten heeft te betalen binnen de maand na de opvraging van de provisie of afrekening.

De algemene vergadering beslist tot het aan- en doorrekenen van alle kosten ter recuperatie van achterstallen (deurwaarders-, advocaats- en gerechtskosten alsook de administratiekosten syndicus) aan achterstallige mede-eigenaars.

Voor het opvolgen van een juridisch dossier wordt door de syndicus standaard een forfaitair bedrag aangerekend, eventueel verhoogd met een vergoeding per uur. De hieraan verbonden tarieven zijn terug te vinden op de tarievenlijst.

5.1. Bespreking / beslissing vernieuwen parlofonie – volstreekte meerderheid

5.1.1 Toewijzing leverancier

5.1.2 Wijze financiering

5.2. Bespreking / beslissing veranderen makelaar blokpolis

5.2.1 Wijziging B cover naar HDI polis

5.3. Bespreking / beslissing EPC gemene delen

Uiterlijk op 1 januari 2022 moet elk appartementsgebouw over een EPC van de gemeenschappelijke delen beschikken. De eigenaar of de vereniging van mede-eigenaars is daarvoor verantwoordelijk.

De verplichting geldt voor alle gebouwen met minstens twee appartementen en staat dus los van de verkoop of verhuur van appartementen in het gebouw.

Er is een overgangperiode van 2 jaar. Het EPC kan al vanaf 2020 opgemaakt worden, zodat eigenaars van appartementsgebouwen tijdig aan de nieuwe regelgeving kunnen voldoen. U hebt dus twee jaar de tijd om het EPC te laten opmaken.

Voor nieuwbouwappartementen is het EPC van de gemeenschappelijke delen verplicht tien jaar nadat de stedenbouwkundige vergunning is uitgereikt.

Het EPC is 10 jaar geldig, maar moet aangepast worden bij werken die een invloed hebben op de energetische prestaties van de gemeenschappelijke delen, zoals (na)isoleren van vloeren, muren en daken, plaatsen van nieuwe beglazing of vensters, vervangen of vernieuwen van de collectieve technische installaties. Zo blijft het certificaat actueel.

De gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw zijn in elk geval het dak, de buitenmuren en de vloer. Ook de ramen, de deuren en de verlichting van de gemeenschappelijke binnenruimtes horen erbij, bijvoorbeeld van de hal, de trappenhall, de gangen of een gedeelde zit- of wasruimte.

Naast de gebouwschil, zoals dak, buitenmuren en vloer, vallen ook de aanwezige collectieve installaties voor verwarming en de installaties voor de productie van warm water daaronder, zoals de installaties in een stooklokaal of de installaties voor zonne-energie.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen wordt ook gebruikt bij de opmaak van het EPC bij verkoop of verhuur van woongebouwen/appartementen.

5.4. Asbestinventaris – volstreekte meerderheid

Op 20 maart 2019 werd in het Vlaams Parlement het ontwerp van decreet gestemd dat het actieplan asbestafbouw van de Vlaamse regering bevat. Dit actieplan, dat Vlaanderen tegen 2040 asbestveilig moet maken, omvat onder andere het invoeren van een verplichte asbestinventaris. Ieder gebouw van bouwjaar 2000 of ouder hierover beschikken.

5.5. Plaatsen airco – volstreekte meerderheid

De heer Claes vraagt toestemming aan de AV tot het plaatsen van een airco. Het gaat hier over een intern systeem met enkel afvoer naar buiten. Er wordt geen buitenunit geplaatst. De toestemming wordt gegeven door de AV. Indien er in de toekomst andere eigenaars overwegen een airco te plaatsen dienen zij hetzelfde systeem te hanteren.

5.6. Bespreking goedkeuring herstelling oprit – volstreekte meerderheid

Twee offerten liggen voor:
NM Projects 1.272 euro
Renovatie meesters 2.989,20 euro

5.6.1 Toewijzing werken – volstreekte meerderheid

NM Projects

5.6.2 Wijze financiering – volstreekte meerderheid

Bedrag mee op te vragen bij de eerstvolgende opvraging

5.7 Aanpassen putdeksel garage – volstreekte meerderheid

Nm projects voor de 3 putten 1.908 euro
Housing Fix 1.813,26 euro

5.7.1 Toewijzing werken – volstreekte meerderheid

NM Projects.

5.7.2 Wijze financiering – volstreekte meerderheid

Bedrag mee op te vragen bij de eerstvolgende opvraging



5.8 Plaatsen putdeksels op kolkputten – volstreekte meerderheid

5.8.1 Toewijzing werken – volstreekte meerderheid

5.8.2 Wijze financiering – volstreekte meerderheid

6.1. Goedkeuring jaarlijkse toevoeging reservefonds– volstreekte meerderheid

De nieuwe Wet van juni 2018 die van kracht ging op 1-1-2019 voorziet de verplichting van de aanleg van een reservekapitaal met een jaarlijkse bijdrage van minimaal 5% van het jaarbudget. Dit reservekapitaal dient op een aparte rekening, op naam van de VME geplaatst te worden en mag enkel aangewend worden mits een beslissing van een algemene vergadering.

Het voorstel welk ter stemming wordt voorgelegd betreft de jaarlijkse toevoeging aan het reservefonds welk wordt vastgesteld op **1.700,00 €**. Af te rekenen bij de jaarafrekening.

De deelname in het reservefonds gebeurt volgens de algemene quotiteit, waarbij iedere kavel deelneemt volgens zijn aandelen.

De opvraging van het reservefonds gebeurt afzonderlijk en is niet begrepen in het budget van de uitbatingskosten zoals wordt aangegeven onder het punt " budget " zoals hieronder wordt aangegeven. De stortingen van de deelname in het reservefonds dienen door iedere eigenaar rechtstreeks te worden gestort op de spaarrekening van het gebouw.

6.2. Budget 2021 2022 - volstreekte meerderheid

Blok A en D 415 euro per kwartaal

Blok B en C 325 euro per kwartaal

Bij verkoop¹ dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door diegene die op het ogenblik van de opvraging eigenaar is.


KWARTAAL

De trimesteriële (3-maandelijkse) voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van de eerste maand van deze hiervoor omschreven periode namelijk voor 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober

Indien geen betaling werd ontvangen binnen de bovenvermelde betalingstermijn zal het hoofdbedrag worden verhoogd met rappelkosten welke door Housing Beheer nv worden aangerekend aan de in gebreke zijnde mede-eigenaar.

Eigenaar	4.1.1	4.1.2	4.1.3	4.1.4	5.1	5.1.1	5.1.2	5.2	5.2.1	5.4	5.5	5.6	5.6.1	5.6.2	5.7.2	5.8.2	6.1
Beckers - Camps	O	O			O	O	O	T	T								T

¹ Datum van het verlijden van de authentieke akte



Claes - Hendricx	0	0			0	0	0	T	T									
Creve Sien	0	0			0	0	0	T	T									
Daems - Cools	0	0			0	0	0	T	T									
De Vooght Christophe	0	0			0	0	0	T	T									
De Vooght-Weenen	0	0			0	0	0	T	T									
Degrande	0	0			0	0	0	T	T		0	0	0	0				0
Do Rosario Natalia	0	0			0	0	0	T	T									
Koch - Bellon					0	0	0	T	T									
Van Aert - Meyers	0	0			T	T	T	T			T							
Van Herck	0	0			0	0	0	T	T									
Verbeeck Dominique	0	0			0	0	0	T	T									
Verbueken - Van Hemelrijk	0	0			0	0	0	T	T									
Vermunicht Paula	0	0	0	0	0	0	0	T	T		T	0	0	0				
Weenen Sophie	0	0			0	0	0	T	T									
Zajac Boleswaf	0	0			0	0	0	T	T	T		T	T	T	0	0		T

De algemene vergadering wordt beëindigd om 21u

 10. Aanick De Wyngaert

Voor Housing Beheer nv
Dirk Vandenbempt
Bestuurder
BIV 512232

De voorzitter van deze vergadering



Creve Sien

De eigenaars/verhuurders worden beleefd verzocht om hun huurder(s) te informeren betreffende de punten die hem/haar aanbelangen.

