



**BROECKX OCTAVIE P/A ADV. VAN
CAENEGHEM
Vrijheidstraat 32
2000 ANTWERPEN**

**ALGEMENE VERGADERING
3576 - Drie Eikenstraat 138-144 - Res. Ter Linden te 2650
Edegem**

ondernemingsnummer 0847.742.386

**d.d. 17 APRIL 2023 OM 19:00 in ELZENHOF (PAROCHIECENTRUM) +,
KERKPLEIN 3 te 2650 Edegem**

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst stelt Housing Beheer+ vast dat:

- 15 van de 29 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 152 van de 264 aandelen vertegenwoordigen

Wat betreft het aanstellen van de mandataris voor de panden in onverdeeldheid verwijst de syndicus in dit verslag naar art. 3.87. dat stelt dat in geval van verdeling van het eigendomsrecht van een kavel, of wanneer dit het voorwerp is van een gewone onverdeeldheid, het recht om aan de beraadslagingen van de Algemene Vergadering deel te nemen geschorst wordt tot dat de belanghebbenden de persoon aanwijzen die dat recht zal uitoefenen.

De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan en beslissen over alle punten van de dagorde

Housing Beheer+ verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars op de ALGEMENE VERGADERING van de VME 3576 - Drie Eikenstraat 138-144 - Res. Ter Linden.

Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht stemhoudende mede-eigenaars en volmachten (geen stemming vereist)

1 Benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemers van de algemene vergadering (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering duidt

- Dhr De Vooght aan als voorzitter van de algemene vergadering.
- Housing aan als secretaris van de algemene vergadering.
- De volgende personen worden aangeduid als stemopnemer : Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

2 Toelichting commissaris van de rekeningen i.v.m. het vervullen van opdracht en advies aan de AV i.v.m. goedkeuring afrekening (geen stemming vereist)

De commissaris van de rekeningen, mevrouw Creve, geeft toelichting over de financiële rekeningen en haar controle-opdracht en meldt dat er geen onregelmatigheden zijn vastgesteld. In deze afrekening zijn wel drie aanrekeningen voor de blokpolis (2021/2022/2023) opgenomen.
De commissaris adviseert de vergadering de rekeningen van het afgelopen boekjaar goed te keuren.

3 Bespreking en goedkeuring afrekening en balans d.d. 31/12/2022 (meerderheid: 50% + 1)

De individuele afrekening d.d. 31/12/2022 werd mee verstuurd met de uitnodiging van deze vergadering. De syndicus overloopt de kostenlijst d.d. 31/12/2022 en de door eigenaars gestelde vragen werden beantwoord. De totale kosten voor het boekjaar van 01/01/2022 tot 31/12/2022 bedragen 38.297,92 €. De gehanteerde verdeelsleutels worden besproken waar nodig.

De combinatie van de kosten en de gehanteerde verdeelsleutels leidt naar uw individuele afrekening dewelke kan goedgekeurd worden.

Mede-eigenaars, dewelke dienen bij te betalen, dienen het bedrag te voldoen binnen de 10 dagen na de AV op de rekening van de VME Drie Eikenstraat 138-144 - Res. Ter Linden zijnde: BE65 7350 3286 4796.

Mede-eigenaars die een tegoed hebben, krijgen dit bedrag teruggestort, na goedkeuring van de jaarafrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, van zodra de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

Omtrent de afrekening dienen de volgende opmerkingen te worden gemaakt: aanrekeningen blokpolissen.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstreckte meerderheid)

4 Bespreking jaarverslag raad van mede-eigendom (geen stemming vereist)

De Raad van mede-eigendom, bestaande uit de leden mevr. Creve, Mevr Do Rosario geven mondeling toelichting op het afgelopen werkingsjaar.

5 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen: (meerderheid: 2/3)

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 §5. - 12°B.W.

- Verzekeringen: Blokpolis bij Vivium, via makelaar
- Verzekeringen : Burgerlijke aansprakelijkheid bij Allianz
- Verzekeringen : arbeidsongevallen bij Axa
- Schoonmaak: Brolan bvba
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Electrabel
- Nazicht afvoeren / riolering: Lierse Ruimingswerken
- Onderhoud tuin: Kadsura Garden

De syndicus vraagt mandaat aan de algemene vergadering om, na toestemming van de verkozen commissaris van de rekeningen of van de raad van mede-eigendom of van de door de AV aangeduide mede-eigenaar(s) de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien

Zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

De toelating dient verleend te worden door : Raad van Mede-eigendom

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

6 Décharge aan de commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de commissaris, Mevr. Creve voor haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

De stem van Creve werd op onthouding geplaatst daar zij zelf niet mag meestemmen over eigen décharge. (art. 3.87, §9 Burgerlijk Wetboek)

Stemden voor met 141 / 141 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 141 stemmen.

Hebben zich onthouden met 11 / 152:

Creve Sien (G18 - kwot. 1, C2 - kwot. 10,)

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

7 Décharge van de raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

8 Décharge aan de syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De Algemene Vergadering wordt verzocht décharge te verlenen aan de syndicus voor het gevoerde financieel beleid tot op datum van afsluiting van het vorige boekjaar en tot op heden voor het administratief en technisch beheer.

De vergadering laat noteren dat zij niet tevreden was over het beheer in het verleden en hoopt op beterschap bij huidige beheerder.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

9 Bespreking en toelichting reservekapitaal (geen stemming vereist)

Art. 3.86 :

§ 3. De vereniging van mede-eigenaars kan geen ander vermogen hebben dan de roerende goederen nodig voor de verwezenlijking van haar doel, dat uitsluitend bestaat in het behoud en het beheer van het gebouw of de groep van gebouwen. Het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars bestaat minstens uit een werkkapitaal en een reservekapitaal.

Onder 'werkkapitaal' wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemene delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Onder 'reservekapitaal' wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking.

De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfden van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Die bedragen moeten op diverse rekeningen worden geplaatst, waaronder verplicht een afzonderlijke rekening voor werkkapitaal en een afzonderlijke rekening voor het reservekapitaal; al deze rekeningen moeten op naam van de vereniging van mede-eigenaars worden geopend.

10 Beslissing tot het invoeren van de nieuwe software met mobiele applicatie "Dobby" (meerderheid: 50% + 1)

Dobby is een digitale assistent waarmee je een mede-eigendom kan beheren. Je kan het Dobby-platform gebruiken via een

mobiele app en via het internet. Deze is toegankelijk zowel voor de mede-eigenaars als voor Syndicus.

Deze digitale assistent maakt het mogelijk om vergaderingen te digitaliseren:
 Authenticatie en registratie van de deelnemers via itsme®
 Overzicht van de agenda direct via de app en het web
 Stemmen worden automatisch geregistreerd in plaats van papier uit te delen
 Inzicht op resultaten per stempunt
 Digitaal ondertekenen van notulen in plaats van aanschrijven voor het ondertekenen
 De notulen zijn direct beschikbaar

Daarnaast is het via deze software ook mogelijk om digitaal aan te sluiten bij de vergadering, zonder ter plaatste te moeten komen ("Hybride vergaderen"). Bovendien zorgt deze software ervoor dat er vlot meldingen kunnen worden gemaakt aan de syndicus, communicatie transparant is, documenten kunnen worden geraadpleegd en gegevens beschermd blijven conform GDPR wetgeving.

Belangrijk hierbij, de GDPR-regelgeving dient niet lichtzinnig te worden bekeken. Dit blijkt vooral uit de sancties die de wetgever heeft voorzien: naast administratieve sancties, zijn zelfs strafrechtelijke sancties voorzien.

Het door Housing op dit moment gebruikte software pakket wordt daarom niet meer ondersteund vanaf datum waardoor we genoodzaakt zijn naar een nieuwe generatie over te stappen. Ook andere onderzochte pakketten in de markt geven onvoldoende antwoord op de nieuwe uitdagingen zodat een overstap onvermijdelijk is en wij als kantoor besloten hebben deze overstap per direct te doen. Dit laat ons toe om op een gecoördineerde manier binnen het wettelijk kader te blijven werken.

Kosten voor het gebruik van de Dobby-applicatie bedragen € 29,04 op maandbasis voor de VME in totaliteit. De syndicus geeft eveneens toelichting omtrent de praktische gevolgen van de inhoud van art. 3.89 §5. 13° met betrekking tot de ontwikkelaar van de betreffende software.

De syndicus vraagt de algemene vergadering om te stemmen over de invoering van de Dobby-applicatie, volgens de hierboven aangehaalde voorwaarden en aldus de nodige stappen te zetten voor de beveiliging van de privacygegevens.

Bij niet goedkeuring:

Aangezien de algemene vergadering op het voorstel voor de beveiliging van de privacygevoelige data, niet wenst in te gaan, wijst de syndicus nogmaals op de mogelijke risico's en boetes die dit met zich meebrengt.
 De syndicus brengt de algemene vergadering op de hoogte van het feit dat het mandaat om deze redenen niet zal worden verder gezet.

De commissaris van de rekeningen vraagt hierbij om via Dobby de facturen lastens de VME te kunnen consulteren.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

11 Hernieuwing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)

De afgevaardigde van Housing meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe en beantwoordt de vragen / opmerkingen van de mede-eigenaars.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen met een duur van één jaar.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Housing . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Housing .

De algemene vergadering beslist om Housing aan te stellen conform de voorwaarden beschreven in de contractuele overeenkomst.

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de syndicusovereenkomst onmiddellijk te

ondertekenen. De voorzitter zal eerst het aangeboden contract vergelijken met vorig contract. Dit zal hem worden toegestuurd.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijder met maximum 2 jaar.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

12 Beslissing kandidatuur ME 1 als lid raad van mede-eigendom voor ingang 138 (meerderheid: 50% + 1)

Voor deze inkom zijn geen kandidaten

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 152 / 152:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Van Cools - Witters (D4 - kwot . 10, G11 - kwot . 1, A5 - kwot . 10, G23 - kwot . 1,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

13 Beslissing kandidatuur ME 2 als lid raad van mede-eigendom voor ingang 140 (meerderheid: 50% + 1)

Voor deze inkom zijn geen kandidaten

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 152 / 152:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Van Cools - Witters (D4 - kwot . 10, G11 - kwot . 1, A5 - kwot . 10, G23 - kwot . 1,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

14 Beslissing kandidatuur ME 3 als lid raad van mede-eigendom ingang 142 (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: Mevrouw Creve

De stem van het kandidaat lid, die vorig jaar reeds lid waren van de RVM, werd op onthouding geplaatst.

Stemden voor met 141 / 141 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 141 stemmen.

Hebben zich onthouden met 11 / 152:

Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

15 Beslissing kandidatuur ME 4 als lid raad van mede-eigendom voor ingang 144 (meerderheid: 50% + 1)

Beslissing kandidatuur mede-eigenaar: Mevrouw De Rosario

De stem van het kandidaat lid, die vorig jaar reeds lid waren van de RVM, werd op onthouding geplaatst.

Stemden voor met 142 / 142 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 142 stemmen.

Hebben zich onthouden met 10 / 152:

Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

16 Benoeming commissaris van de rekeningen voor het volgende boekjaar (meerderheid: 50% + 1)

De volgende partijen wordt voorgedragen als college van commissarissen : Mevrouw Creve + Mevrouw Van Herck

Los van het takenpakket van de commissaris van de rekeningen zoals hierboven beschreven wenst de AV een bijkomende opdracht aan toe te kennen nl.: te fungeren als "GDPR verantwoordelijke" in naam en voor rekening van de VME teneinde taken uit te voeren en verantwoordelijkheden op te nemen zoals vermeld in de verwerkingsovereenkomst; Housing kan de commissaris steeds bijstand verlenen in geval van vragen / onduidelijkheden.

Bij een herbenoeming van de commissaris(sen) zal de stem van commissaris van de rekeningen op onthouding geplaatst worden daar hij/zij zelf niet mag meestemmen over eigen herbenoeming. (Art. 3.87, §9 Burgerlijk Wetboek)

Stemden voor met 141 / 141 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 141 stemmen.

Hebben zich onthouden met 11 / 152:

Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,)

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

17 Poetsen ingang 138 (meerderheid: 2/3)

De eigenaars van ingang 138 dienen zich uit te laten over de wijze en frequentie van het poetsen van de gemeenschappelijke delen van hun inkom.

De eigenaars melden niet tevreden te zijn over de poetsprestaties van de huidige poetsploeg Brolan. Er werden eerder offertes opgevraagd bij Spik en Span en Glanzer. De syndicus zal deze offertes opragen en overmaken aan de eigenaars. Er wordt een mandaat verleend aan de leden van de RVM om een keuze te maken inzake overschakeling naar een andere poetsfirma. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met een opzegtermijn lastens Brolan

Voor-stem : u bent akkoord met het voorstel

Tegen-stem : u bent niet akkoord met het voorstel

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

18 Aanwijzing van de leverancier / aannemer van de hoger besliste uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 152 / 152:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Van Cools - Witters (D4 - kwot . 10, G11 - kwot . 1, A5 - kwot . 10, G23 - kwot . 1,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

19 Financieringsmodaliteit van de uit te voeren werken (meerderheid: 50% + 1)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 152 / 152:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Van Cools - Witters (D4 - kwot . 10, G11 - kwot . 1, A5 - kwot . 10, G23 - kwot . 1,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

20 Poetsen in ingang 144 (meerderheid: 50% + 1)

De eigenaars van ingang 144 dienen zich uit te laten over de wijze en frequentie van het poetsen van de gemeenschappelijke delen van hun inkom.

Hiervoor wordt verwezen naar punt 17 van het agenda.

Voor-stem : u bent akkoord met het voorstel

Tegen-stem : u bent niet akkoord met het voorstel

Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

21 Aanstellen van leverancier in ingang 144 voor het poetsen (meerderheid: 50% + 1)

De eigenaars van ingang 144 dienen zich uit te laten over de wijze en frequentie van het poetsen van de gemeenschappelijke delen van hun inkom.

Hiervoor wordt verwezen naar punt 17 van dit agenda.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

22 Financiering van het poetsen in ingang 144 (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt is zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 152 / 152:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Van Cools - Witters (D4 - kwot . 10, G11 - kwot . 1, A5 - kwot . 10, G23 - kwot . 1,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

23 Schilder- en bezettingswerken in de inkomhal van ingang 140 (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus verwijst naar bovenstaande stemmingsquota en meldt de eigenaars dat de stemming 66% dient te zijn (werken aan gemene delen). De vergadering meldt dat de inkomhal door wateroverlast en veelvuldig passage beschadigd is.

Zij verzoekt de syndicus om offertes op te vragen voor herstellen er van.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

24 Aanwijzing van de leverancier voor de schilderwerken (meerderheid: 50% + 1)

Inzake dit punt wordt een mandaat verleend aan de heer De Voogt om een beslissing te treffen over de aangeleverde offertes.

Voor-stem : u bent akkoord met het voorstel
 Tegen-stem : u bent niet akkoord met het voorstel
 Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

25 Financiering van de schilder- en bezettingswerken (meerderheid: 50% + 1)

Inzake dit punt zal de beslissing van de heer De Voogt overgemaakt worden aan de eigenaars van betrokken inkom '140' wat resulteert in een uitzonderlijke opvraging.

Voor-stem : u bent akkoord met het voorstel
 Tegen-stem : u bent niet akkoord met het voorstel
 Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

26 Poetsen ingang nummer 142 (meerderheid: 50% + 1)

De eigenaars van ingang 142 dienen zich uit te laten over de wijze en frequentie van het poetsen van de gemeenschappelijke delen van hun inkom.

Zij beslissen om het onderhoud in eigen beheer te laten uitvoeren.

Voor-stem : u bent akkoord met het voorstel
 Tegen-stem : u bent niet akkoord met het voorstel
 Onthouding : er wordt geen rekening gehouden met uw stem

Stemden voor met 141 / 152 stemmen.
 Stemden tegen met 11 / 152 stemmen.
Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,)

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd met 93% van de stemmen (met volstreekte meerderheid)

27 Aanwijzing leverancier voor de werken (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt is zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 152 / 152:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Van Cools - Witters (D4 - kwot . 10, G11 - kwot . 1, A5 - kwot . 10, G23 - kwot . 1,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

28 Financiering van de werken (meerderheid: 50% + 1)

Dit punt is zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 152 / 152:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Van Cools - Witters (D4 - kwot . 10, G11 - kwot . 1, A5 - kwot . 10, G23 - kwot . 1,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

29 Vernieuwen van de dakgarages en wegwerken van de zonnepanelen in het dak. (meerderheid: 50% + 1)

In het dak van de garages zou een zonnepaneel zitten, waardoor water blijft staan. Dit kan aanleiding geven tot waterinfiltraties. De syndicus wordt verzocht om hiervoor een onderzoek in te stellen en offertes op te vragen. Deze offertes zullen op een volgende vergadering voorgelegd worden.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

30 Mandaat aan de syndicus om offertes op te vragen voor de werken (meerderheid: 50% + 1)

Gezien voorgaande is dit punt zonder voorwerp.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 152 / 152:

Zajac Boleswaf (C4 - kwot . 10, G8 - kwot . 1,), De Vooght-Weenen (G14 - kwot . 1, C5 - kwot . 10,), Do Rosario Natalia (D1 - kwot . 10,), Van Cools - Witters (D4 - kwot . 10, G11 - kwot . 1, A5 - kwot . 10, G23 - kwot . 1,), De Vooght Christophe (G16 - kwot . 1,), Beckers - Camps (A2 - kwot . 10, G15 - kwot . 1,), Vermunicht Paula (B4 - kwot . 10,), Van Herck (G20 - kwot . 1, G19 - kwot . 1, D2 - kwot . 10,), Creve Sien (G18 - kwot . 1, C2 - kwot . 10,), Weenen Sophie (B6 - kwot . 10,), Koch - Bellon (G2 - kwot . 1, A4 - kwot . 10,), Verbueken - Van Hemelrijk (D3 - kwot . 10,), Verbeeck Dominique p/a Willaert Loic (G3 - kwot . 1,), Dubois Tom (B1 - kwot . 10,), Bouche - Bervoets p/a Proesmans Kobe (B3 - kwot . 10, G6 - kwot . 1,)

Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)

31 Bespreking en goedkeuring begroting en werkkapitaal (provisies) voor de volgende periode. Aanpassing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

De syndicus overloopt de begrippen begroting, permanent werkkapitaal, werkkapitaal (provisies) en afrekening.

Ø Begroting:

De syndicus overloopt de jaarbegroting voor de volgende periode met een totaal kost van € 35.000

Ø Permanentwerkkapitaal :

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME € 6.940 bedraagt.

Om comfortabel te kunnen werken en/ of snel te kunnen reageren op noodsituaties (bv. plots uitvallen CV-installatie, blokkering van een lift / poort ,...), is er 40% van de jaarbegroting in de VME nodig als buffer, zijnde het permanent werkkapitaal.

Daarom stelt de syndicus voor om het permanent werkkapitaal op te trekken naar 40 % oftewel naar een totaalbedrag van € 14.208 Er dient aldus éénmalig € 7.268 bijgestort te worden

Bij goedkeuring zal de betaaluitnodiging voor het permanent werkkapitaal bij te storten per onmiddellijk opgevraagd worden en meegestuurd worden met het verslag van deze vergadering. Het permanent werkkapitaal dient (éénmalig) betaald te worden binnen de 10 dagen na ontvangst van het verslag van deze Algemene Vergadering.

Dit bedrag dient éénmalig door elke mede-eigenaar betaald te worden en wordt niet jaarlijks afgerekend. Dit bedrag wordt in mindering gebracht van de laatste afrekening op het ogenblik dat de mede-eigenaar de vereniging van mede-eigenaars verlaat (verkoop van de kavel).

De Algemene Vergadering ziet momenteel af van een verhoging van het éénmalig werkingskapitaal. Dit wordt dus niet verhoogd.

Ø Periodieke werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het periodieke werkkapitaal behouden als volgt en dit per kwartaal.

Blok A : € 2.490 per kwartaal

Blok B : € 1.950 per kwartaal

Blok C : € 1.950 per kwartaal

Blok D : € 2.490 per kwartaal

Housing verstuurt, samen met dit verslag, éénmalig de periodieke opvraging werkkapitaal.

De syndicus benadrukt dat er tegen vervalddag niet systematisch een betalingsuitnodiging zal verstuurd worden. Elke mede-eigenaar is ertoe gehouden de periodieke opvragingen van de werkkapitalen spontaan, stipt en correct te betalen op vervalddag (vervalddag is telkens 10 dagen na aanvang van de desbetreffende periode) om zodoende een goede werking van de VME te verzekeren. Het is aangewezen daartoe een bestendige opdracht bij de financiële instelling te regelen.

De huidige voorschotten, zoals vooraf aangegeven blijven behouden

Alle betalingen naar de VME Drie Eikenstraat 138-144 - Res. Ter Linden dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE65 7350 3286 4796.

Stemden voor met 152 / 152 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 152 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 152:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

32 Beschrijving van de procedure voor de opvolging van de betalingsachterstallen en het mandaat van de syndicus (geen stemming vereist)

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid

Volgend stappenplan wordt hierbij gevolgd:

1. Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 10de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd.

Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervalddag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervalddag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten).

De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 10 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft

goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.2 Tweede herinnering

- Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

- Verzendwijze: mail + post + aangetekend
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Deurwaardersbrief

- Verzendwijze: aangetekend via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

3.2 Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

- Verzendwijze: betekening via deurwaarder
- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

Voorwaarden waaraan dient te zijn voldaan alvorens een gerechtelijke invorderingsprocedure op te starten waarvoor aan de syndicus een bijzonder mandaat wordt gegeven:

Procedure wordt opgestart:

- Indien de achterstal van een mede-eigenaar groter is dan € 500,00.
- Indien een mede-eigenaar in gebreke blijft tot het tijdig (= vóór vervaldag) betalen van zijn bijdrage in een specifieke financieringsmodaliteit (extra opvraging van werkkapitaal, reservekapitaal of permanent werkkapitaal) dewelke is goedgekeurd door een AV, BAV, referendum of een beslissing genomen door de raad van mede-eigendom conform het mandaat van de algemene vergadering
- Indien een mede-eigenaar zijn volledige periodieke afrekening niet heeft voldaan binnen de 3 maanden
- Indien niet aan één van bovenstaande voorwaarden werd voldaan maar het opstarten van een juridische procedure t.o.v. een achterstallige (ex) mede-eigenaar toch is aangewezen als bewarende maatregel wanneer de VME zich in financiële moeilijkheden bevindt of er urgente vorderingen tegen de VME ingesteld werden. (De syndicus neemt het beheer van de VME waar als 'goede huisvader')

De vergadering meldt dat zou blijken dat de betaaltermijnen zouden veranderd zijn, zonder hiervan de eigenaars op de hoogte te stellen. De commissaris van de rekeningen verzoekt hierbij de syndicus om de aangerekende rappelkosten te crediteren.

De syndicus verzoekt alle mede-eigenaars om hun kwartaal bijdrage te storten tussen de 1ste en de 10de van de maand, dit om de continuïteit in betalingen lastens de leveranciers te waarborgen.

33 Update over verandering vervaldag van de te betalen facturen. (geen stemming vereist)

Dit punt werd eerder behandeld in vorig punt.

noot :

- de vergadering wenst zich te beraden over het houden van avond-of dag vergaderingen.
- er werd door de firma NM projects een offerte geleverd voor het vervangen van de roosters. Dit zou moeten gebeuren in nr

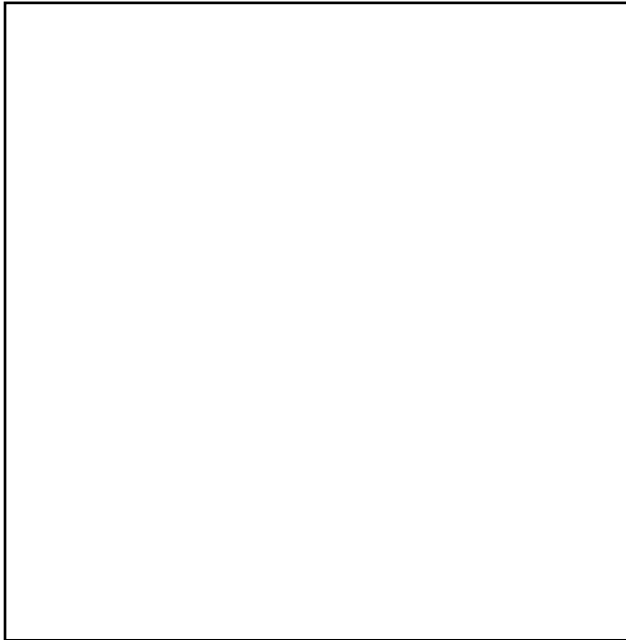
144 en 138. Deze offerte werd aan alle mede-eigenaars toegestuurd en bedraagt € 952,15 (incl btw). Er zal aan NM Projects gevraagd worden of deze afdekkingen gegalvaniseerd zijn en zo niet wat de meerprijs is. De kosten hiervan worden per inkom verrekend.

-Geurhinder in het appartement Do Rosaria wordt verder onderzocht

Na uitputting van de dagorde en de klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21h19.

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Housing Beheer+.

Handtekeningen van de voorzitter en alle nog aanwezige stemhoudende leden:



**Voor de syndicus:
Michel van de Gracht**

