



**ALGEMENE VERGADERING**  
**3551 - Oude Bosuilbaan 38-40 te 2100 Deurne**  
**(Antwerpen)**

*ondernemingsnummer 0828.590.133*

**d.d. 21 FEBRUARI 2024 OM 16:00 in DIENSTENCENTRUM BOSUIL, Bosuil 160**  
**te 2100 Deurne (Antwerpen)**

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

- 7 van de 10 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 6.752 van de 10.000 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 3551 - Oude Bosuilbaan 38-40.

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

**1 Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris (meerderheid: 50% + 1)**

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering:  
Wordt aangeduid als secretaris: Reshma Dewnarain (Housing Beheer BV, syndicus)

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)**

**2 Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)**

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De jaarrekening (periode 01/01/2023 t/m 31/12/2023) en de balans van het afgesloten boekjaar wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)**

Housing Beheer BV • [info@housing-beheer.be](mailto:info@housing-beheer.be)

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen, Tel 03 287 68 80 • [www.housing-beheer.be](http://www.housing-beheer.be) • lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 • RPR Antwerpen • Belfius BE83 0689 0715 2515

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 • Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van

Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

**3 Beslissing werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)****Werkkapitaal:**

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 22000 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te verhogen naar 5500 euro per kwartaal, te betalen vanaf 01/04/2024 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

(Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 4300 euro per kwartaal)  
De voorschotten per kwartaal worden met 20 % verhoogd.

Alle betalingen naar de VME Oude Bosuilbaan 38-40 dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE30 0016 5762 4411.

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.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

**4 Beslissing permanent werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)**

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen.  
Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging wanbetaling, samenloop van facturen,...  
Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 3300 euro  
In geval van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Beslissing: De VME kiest ervoor om het bedrag op 3300 euro te laten en niet te verhogen.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

**5 Reservekapitaal (meerderheid: 50% + 1)**

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 6685.87 euro.

Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering beslist om 150.00 euro per kwartaal als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren op datum 01/04/2024

Alle betalingen naar de VME Oude Bosuilbaan 38-40 dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

**6 Kwijting raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)**

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

**7 Kwijting commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)**

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

**8 Kwijting syndicus (meerderheid: 50% + 1)**

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

**9 Verkiezing leden raad van mede-eigendom (meerderheid: 50% + 1)**

De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandsorgaan van de syndicus en bestaat enkel uit mede-eigenaars. Tevens kan de raad van mede-eigendom mandaten ontvangen vanuit de beslissing van de algemene vergadering.

Mevrouw Morel wordt verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

**10 Verkiezing commissaris van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)**

worden verkozen als commissaris van de rekeningen.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

**11 Beslissing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)**

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt vóór de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

Housing verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 31/05/2025

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 beheersovereenkomst te ondertekenen.

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

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

#### 12 Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien (meerderheid: 2/3)

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

- Verzekeringen: B-cover
- Schoonmaak:
- Water algemene delen: Water- Link
- Elektriciteit algemene delen: Luminus - Het contract zal worden overgezet naar Electrabel
- Onderhoud lift: ORA Liften

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, 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.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)**

#### 13 Beslissing aanpassing reglement interne orde (meerderheid: 50% + 1)

Aandachtspunten in het gebouw zijn:

- Geen steps in de lift**
- Gemeenschappelijke delen vrijhouden**
- Dichthouden van de veiligheidsdeur**
- De deuren zachtjes toedoen**

Iedereen dient hier aan mee te werken voor de goede orde in de VME.

**De eigenaars zijn verantwoordelijk voor hun huurders en dienen dit dringend mee te delen.**

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

**14 Bespreking waterverbruik in appartementen die verhuurd worden (geen stemming vereist)**

Alle eigenaars moeten zelf de verantwoordelijkheid nemen om hun huurders over het waterverbruik aan te spreken

**15 Bespreekpunt lawaai in de buizen van de verwarming (geen stemming vereist)**

Als de ketelonderhoud wordt uitgevoerd zal dit nagekeken worden.

**16 Beslissing extra elektrische voedingslijn naar dompelpomp in de kelder plaatsen (meerderheid: 2/3)**

De raad van mede- eigendom krijgt het mandaat om de offerte goed te keuren, deze werken worden gefinancierd vanuit het reservefonds.

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)**

**17 Beslissing plaatsen plafondlamp bordes 3de verdieping (meerderheid: 2/3)**

Dit zal in orde gebracht worden door

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)**

**18 Beslissing/ bespreking herstelling betonrot (meerderheid: 2/3)**

Niet van toepassing meer.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 6.752 / 6.752:

**Geen voor of tegen stemmen (met 2/3 meerderheid)**

**19 Keuring elektrische installatie gemeenschappelijke delen (meerderheid: 50% + 1)**

Sinds 1 juni 2023 worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel beschouwd als niet-huishoudelijke installaties.

Deze bepaling impliceert een wijziging van de periodiciteit van het controlebezoek voor deze installaties, d.w.z. om de 5 jaar.

Indien het laatste controlebezoek werd uitgevoerd voor 1 juni 2023, wordt de geldende datum van het volgende controlebezoek behouden.

Vb. laatste controle 01.01.2020 - volgende controlebezoek uiterlijk 01.01.2045

Indien er vanaf 1 juni 2023 belangrijke wijzigingen aan of uitbreidingen op de bestaande elektrische installatie van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel worden aangebracht, zal de nieuwe periodiciteit bij de controle van toepassing zijn.

De laatste keuring van de elektrische installatie is niet aanwezig. Dit impliceert dat een keuring wel aan de orde is.

De installatie zal eerst nagekeken worden, daarna controle.

De raad van mede- eigendom krijgt het mandaat om de offerte goed te keuren.

Deze werken worden gefinancierd vanuit het reservefonds

Stemden voor met 6.752 / 6.752 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 6.752 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 6.752:

**Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**

## 20 Kennisgeving verplichte keuringen (geen stemming vereist)

Onderstaand kan u ter kennisgeving een overzicht vinden van de wettelijke keuringen en laatste uitvoering;

Liftkeuring: Wordt besproken op de AV - Actie 2024

Risicoanalyse lift : -

EPC attest gemene delen : 26/12/2023

Asbest attest : Actie 2025

Elektriciteit gemene delen : Actie 2024

Acties te ondernemen in huidig boekjaar;

Electriciteit gemene delen

Liftkeuring

## 21 Toelichting en beslissing opmaak asbestattest (meerderheid: 50% + 1)

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht voor de eigenaar/verkoper om te beschikken over een asbestattest bij het sluiten van het compromis (onderhandse akte) voorafgaand aan de verkoop van de woning, of op het moment van een verkoop wanneer de overdracht verloopt zonder compromis. Het gaat om een verplichting bij de overdracht onder levenden. Ook een schenking valt daar onder. Een erfenis dan weer niet.

Vanaf 2027 is elke eigenaar van een gebouw gebouwd voor 2001 verplicht om een asbestattest te bezitten.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025, bij een verkoop. Vanaf 2036 is elke mede-eigenaar verplicht een asbestattest te hebben voor de gemeenschappelijke delen.

Voor de AV van 2025 worden er 3 offertes opgevraagd.

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 6.752 / 6.752:

**Geen voor of tegen stemmen (met volstreekte meerderheid)**

## 22 Algemene berichtgeving (geen stemming vereist)

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden.

Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

### **Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid**

#### **1. Betalingstermijn**

*De periodieke voorschotten (maandlijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de 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 14 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

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

### **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

## **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.

## **Ø De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:**

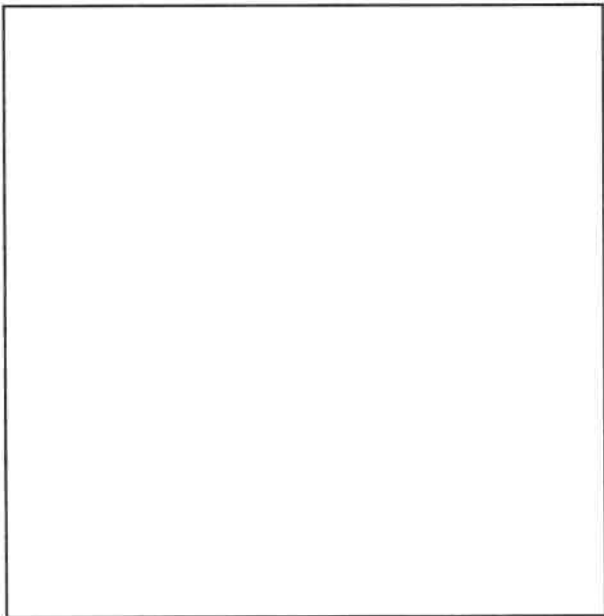
- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.
- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privaat als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privaat is.

## **Ø De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:**

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 17h30.

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:  
Reshma Dewnarain**

