



ALGEMENE VERGADERING
3551 - OUDE BOSUILBAAN 38-40 te 2100 Deurne
(Antwerpen)

ondernemingsnummer BE 0828.590.133

d.d. 23 FEBRUARI 2026 OM 15:00 in DIENSTENCENTRUM BOSUIL, Bosuil 160
te 2100 Deurne (Antwerpen)

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

- 8 van de 10 mede-eigenaars aanwezig zijn, hetzij persoonlijk, hetzij bij volmacht
- Welke 7.879 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 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

Volgende personen zijn toegekomen bij aanvang van dit stemmingspunt: De heer Meneer

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 globale en individuele jaarrekening (01/01/2025 t/m 31/12/2025) werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale en individuele jaarrekening periode ... met bijbehorende balans/resultatenrekening unaniem goed.

Housing Beheer BV • info@housing-beheer.be

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

KBO-nr. 0427.342.903 • RPR Antwerpen • BNP Paribas Fortis BE25 0020 1243 8182

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 • Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van

Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Stemden voor met 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

3 Toelichting / kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld (geen stemming vereist)

Conform artikel 3.92, paragraaf 1 van het Burgerlijk Wetboek dient de syndicus de individuele mede-eigenaars en de anderen die het recht hebben om deel te nemen aan de beraadslagingen van de algemene vergadering in kennis te stellen van de rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars worden ingesteld.

Overzicht invorderingsprocedures:

kavel 3 - 1e verdieping rechts : advocaat

4 Beslissing werkkapitaal (meerderheid: 50% + 1)

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 20640 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te behouden op 5160 euro per kwartaal.

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. In het kader van bewarende maatregelen zal de syndicus in geval van geldtekorten in de loop van het boekjaar een extra opvraging uitsturen om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Stemden voor met 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

5 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,... In geval van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 3300 euro.

De vergadering beslist om het huidige bedrag te behouden.

Stemden voor met 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

6 Reservekapitaal (meerderheid: unaniem à 20%)

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 2769.35 euro.

De vergadering beslist om 1350.00 euro per kwartaal als reservekapitaal op te vragen.

Deze opvraging zal gebeuren op datum 01/04/2026.

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen, Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE25 0020 1243 8182

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van

Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

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

Stemden voor met 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met 20.0000% meerderheid)

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

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

Stemden voor met 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

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

Stemden voor met 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

9 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 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

ordt verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Stemden voor met 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

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

worden verkozen als commissaris van de rekeningen.

Stemden voor met 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)**12 Beslissing mandaat syndicus (meerderheid: 50% + 1)**

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt voor 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 31/05/2027.

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 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 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met volstreekte meerderheid)

13 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 paragraaf 5. – 12*B.W.

- Verzekeringen: B Cover
- Schoonmaak: SC Network cleaning
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Electrabel
- Onderhoud lift: Ora
- Keuring lift: Konhef

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 7.879 / 7.879 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:

Beslissing goedgekeurd (met 2/3 meerderheid)

14 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.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting in op 1 januari 2027.

Financiering : reservekapitaal

Housing Beheer BV · info@housing-beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen, Tel 03 287 68 80 · www.housing-beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0427.342.903 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE25 0020 1243 8182

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van

Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

Stemden voor met 7.879 / 7.879 stemmen.
 Stemden tegen met 0 / 7.879 stemmen.
 Hebben zich onthouden met 0 / 7.879:
Beslissing goedgekeurd (met volstrekte meerderheid)

15 Kennisgeving verplichte keuringen (geen stemming vereist)

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

Liftkeuring: Herkeuring
 EPC attest gemene delen: 26/12/2023
 Asbest attest: Actie 2026
 Elektriciteit gemene delen: 13/08/2024

16 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 (maandelijks, 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 achterstallende 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 Immobiëliënberoepen (CIB).

2.2 tweede herinnering

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Housing Beheer BV • info@housing-beheer.be

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

KBO-nr. 0427.342.903 • RPR Antwerpen • BNP Paribas Fortis BE25 0020 1243 8182

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 • Toezichhoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

Verzendwijze: aangetekend

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4 Opstarten juridische invorderingsprocedure

Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

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 achterstellen 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.

De volgende zaken worden door de syndicus meegegeeld aan de mede-eigenaars:

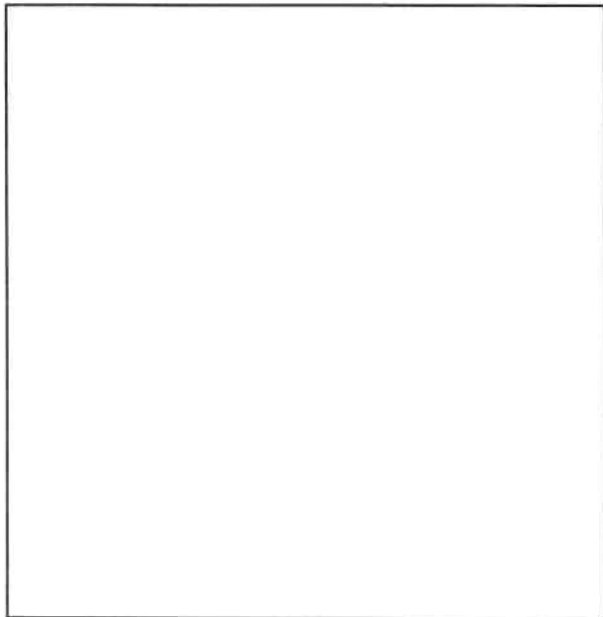
- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars 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.

De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegegeeld 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 00h00.

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**



