



Hernieuwde Algemene Vergadering

Gebouw DE KERN WINKELCENTRUM EN GARAGECOMPLEX BE 0851.618.428
Locatie Bistro Ortolana
Tijdstip 09 juni 2026 18:00
Aanwezig 458/972 (47,12%) Quotiteiten
48/158 (30,38%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: [REDACTED]
Wordt aangeduid als secretaris: [REDACTED] BV, syndicus)

Verdeelsleutel VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 100,00% (458)
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen

De commissarissen van de rekeningen lichten hun verslag toe en verzoeken de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De globale en individuele jaarafrekening (periode 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 jaarafrekening periode 01/01/2025 t/m 31/12/2025 met bijbehorende balans/resultatenrekening unaniem goed.

Verdeelsleutel VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 100,00% (458)
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3.0: Toelichting / kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld

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.

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBC-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 3200 2199 1865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 15 B te 1000 Brussel



Overzicht invorderingsprocedures:

kavel B19/B20 : on hold in het kader van verkoop

Andere procedures: litige VME vs Stad Antwerpen (zie punt 14)

4.0: Beslissing werkkapitaal

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 200.000,00 euro per jaar voor het winkelcentrum. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te behouden, te betalen vanaf 01/07/2026 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe permanent werkkapitaal bepaald op 45.000,00 euro voor de garages. De vergadering beslist unaniem om dit zo te houden. Het permanent werkkapitaal wordt aangevuld bij het betalen van de jaarafrekening.

Alle betalingen naar de VME DE KERN WINKELCENTRUM dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE10 4136 1189 0104.

Alle betalingen naar de VME DE KERN GARAGECOMPLEX dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE02 7330 1404 6640.

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 uitsenden om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)

1/2 + 1

Voor: 100,00% (458)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

5.0: Reservekapitaal

Het reservekapitaal voor de Kern Garages bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 32889,18 euro.

De vergadering beslist om 6.600,00 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren in de jaarafrekening van het boekjaar 2026. Alle betalingen naar de VME DE KERN GARAGECOMPLEX dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Beheer BV • beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen • Tel 03 238 65 66 • www.beheer.be • lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 • RPR Antwerpen • BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Het reservekapitaal voor de Kern Winkelcentrum bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 90.053,55 euro.

De vergadering beslist om 50.000,00 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren in de jaarafrekening van het boekjaar 2026. Alle betalingen naar de VME DE KERN WINKELCENTRUM dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Verdeelsleutel	VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)
Vereiste meerderheid	1/5
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (458)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6.0: Kwijting raad van mede-eigendom

De leden van de raad van mede-eigendom geven mondeling verslag van hun wettelijke taak als toezichts- en controleorgaan.

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

Verdeelsleutel	VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (458)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7.0: Kwijting commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissarissen van de rekeningen [REDACTED] [REDACTED] voor hun werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel	VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (458)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8.0: Kwijting syndicus

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

Beheer BV - beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen - Tel 03 238 65 66 - www.beheer.be - lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403761510 - RPR Antwerpen - BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730.390.160 - Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedsmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

Verdeelsleutel	VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (458)</u> Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12.0: 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

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 paragraaf 5. – 12*B.W.

- Verzekeringen: Vivium (garages) en AG (Winkelcentrum) (offertes worden opgevraagd)
- Nazicht brandblusapparaten: Van den Nieuwenhof
- Schoonmaak: Elyssa
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud liften en schuifdeuren: HDJ (personenlift), Ora (goederenlift), Kone (schuifdeur boven), TK Elevator (roltrap), Assa Abloy (schuifdeur gelijkvloers)
- Keuring liften: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Van de Velde/Serviceplus
- Onderhoud garagepoort: Kips

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.

Verdeelsleutel	VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (458)</u> Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

13.0: Kennisgeving verplichte keuringen

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

Liftkeuring: de verschillende liften worden periodiek gekeurd
EPC attest gemene delen: in opmaak

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2129 2865

Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA 730 390 160 · Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel



Asbest attest: asbestinventaris

Elektriciteit gemene delen: keuring wordt in het komend boekjaar verwacht

Brandbeveiliging gebouw: wordt jaarlijks gekeurd

14.0: Procedure waterinfiltratie - overname wegenis - stand van zaken

In deze wordt verwezen naar de verslagen van de jaarlijkse algemene vergaderingen van de voorbije jaren.

Ondertussen heeft de gerechtsdeskundige een poging gedaan om een mogelijke verdeelsleutel voor te stellen in het kader van een bemiddeling. De gerechtsdeskundige heeft een voorstel uitgewerkt en aan partijen bezorgd. Dit voorstel is vertrouwelijk en kan niet zomaar rondgestuurd worden.

Het voorstel is overgemaakt nadat de oproep tot de vergadering is uitgestuurd waardoor dit niet op de agenda staat. Er wordt in september 2026 (01/09 (BAV) en 22/09 (HBAV indien nodig) een bijzondere algemene vergadering bijeen geroepen om het voorstel al dan niet goed te keuren. Bij de oproep wordt een korte samenvatting van het voorstel meegestuurd.

15.0: Reglement van interne orde - voorstel ter goedkeuring

Er is naar aanleiding van verschillende opmerkingen waaronder sluikstort, werken aan de gemeenschappelijke delen zonder goedkeuring, wijzigingen aan de gemene delen zonder goedkeuring, oneigenlijk gebruik van gemeenschappelijke delen, onvergunde toestanden, ongeschikte bestemming van kavels, werken in de privatieve delen die impact hebben op de gemene delen en de andere gebruikers door de raad van mede-eigendom en de syndicus een voorstel uitgewerkt van reglement van interne orde. Dit werd meegestuurd met de oproep tot de algemene vergadering.

Na bespreking beslist de algemene vergadering om het voorstel tot toevoeging aan het reglement van interne orde (zoals meegestuurd met de uitnodiging tot de algemene vergadering) unaniem goed te keuren.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)

1/2 + 1

Voor: 100,00% (458)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

16.0: Toegangscontrole de kern Winkelcentrum en garages - mogelijkheden

Er is een voorstel uitgewerkt om de toegang tot de garages en eventueel de winkels in de toekomst te organiseren via een badgesysteem. Dit voorstel houdt in dat bijgehouden kan worden wie toegang heeft tot bepaalde gemeenschappelijke delen en dit geeft ook de mogelijkheid om gebruikers toe te voegen of te verwijderen in geval van verkoop, stopzetting verhuur en dergelijke.

Om enkel de garages te voorzien van een badgesysteem heeft Robsan een offerte uitgewerkt. De offerte voorziet een prijs van +- 7.000,00 euro.

Beheer BV • beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen • Tel 03 238 65 66 • www.beheer.be • lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 • RPR Antwerpen • BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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

Na bespreking blijkt dat er een draagvlak is om de verschillende mogelijkheden met betrekking tot een toegangscontrolesysteem uit te werken.

De doelstelling is om tegen de volgende algemene vergadering een dossier uit te werken waarover effectief gestemd kan worden.

17.0: Eventuele vervanging gele schuifpoort door 2 sectionale poorten

Na aanleiding van verschillende gebreken aan de gele poort op -1 en de lange wachttijd op onderdelen werd een offerte gevraagd om deze schuifpoort te vervangen door 2 rolpoorten.

De firma Kips heeft hiervoor een offerte opgemaakt die meegestuurd werd met de oproep.

De prijs voor deze werken bedraagt 13.005,63 euro

Na bespreking beslist de algemene vergadering om voorlopig de gele schuifpoort te behouden en deze niet te vervangen door 2 nieuwe sectionale poorten.

De aanwezige reserveriem maakt dat bij toekomstige gebreken de poort in principe maar beperkt buiten dienst zal zijn.

Verdeelsleutel	GAR. - 115+116 (163 Q) - : TOTAAL (163 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Voor: 0,00% (0)
	<u>Tegen: 100,00% (51)</u>



Onthouding: (0)
Blanco: (0)



18.0: Algemene berichtgeving

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden. Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

***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 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)

Beheer BV • beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen • Tel 03 238 65 66 • www.beheer.be • lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403761510 • RPR Antwerpen • BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

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 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.

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.

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBC-nr. 0403 761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



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

Details

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 203.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE19 2260 2199 2865

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



Hernieuwde Bijzondere Algemene Vergadering

Gebouw DE KERN GARAGECOMPLEX 0851.618.428
Locatie Bistro Ortolana
Tijdstip 24 juni 2025 19:00
Aanwezig 368/972 (37,86%) Quotiteiten
35/156 (22,44%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: [REDACTED]

Wordt aangeduid als secretaris: [REDACTED]

Verdeelsleutel VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 100,00% (356)
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.0: Beslissing over principevoorstel zoals geformuleerd door Stad Antwerpen naar aanleiding van het juridisch geschil met Stad Antwerpen omtrent onder meer de esplanade

De Stad Antwerpen heeft op basis van het deskundigeverslag een minnelijk voorstel gemaakt om deze procedure minnelijk te regelen. Hierbij stelt de Stad Antwerpen in essentie voor om de esplanade voor één symbolische euro over te nemen en slechts éénmalig voor 75% van de kosten tussen te komen in het vernieuwen van de waterdichting. Van een tussenkomst in de herstelling van de schade in de garages zelf of enige schadevergoeding voor geleden schade zou geen sprake zijn. Ook de kosten van de herstelling van de betonstructuur blijven in het voorstel van de Stad Antwerpen ten laste van de VME.

Na duiding en uitvoerige bespreking beslist de algemene vergadering om **niet akkoord** te gaan met het principevoorstel zoals geformuleerd door Stad Antwerpen. De beslissing wordt met unanimité genomen.

Verdeelsleutel VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 0,00% (0)
Tegen: 100,00% (356)

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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

Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3.0: Indien vorig punt positief: stemming mandaat rvm met bijstand syndicus om te onderhandelen over de verdere uitwerking

Omdat het principevoorstel niet is goedgekeurd is dit punt niet van toepassing.

Verdeelsleutel	VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (356)

Blanco: (0)

4.0: Indien punt 2 negatief: verderzetting juridische procedure

Omdat de algemene vergadering niet akkoord is gegaan met het principevoorstel tot minnelijke regeling dient beslist te worden of men de juridische procedure wenst verder te zetten.

Na bespreking wordt beslist om de juridische procedure verder te zetten. De beslissing wordt met unanimititeit genomen.

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Verdeelsleutel
Vereiste meerderheid
Resultaten

VERGADERING W + G 2024 - : TOTAAL (972 Q)

1/2 + 1

Voor: 100,00% (356)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

Details

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Algemene Vergadering

Gebouw DE KERN WINKELCENTRUM (rp) 0851.618.428
Locatie Bistro Ortolana
Tijdstip 20 mei 2025 19:00
Aanwezig 456/807 (56,51%) Quotiteiten
16/28 (57,14%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering:

Wordt aangeduid als secretaris:

Verdeelsleutel Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 100,00% (456)
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen

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

Een kleine rechtzetting met betrekking tot een kost van het onderhoud van het dak (625,00 euro) wordt rechtgezet in het volgend boekjaar. Deze kost werd integraal doorgerekend aan de winkels en de boetieks. Deze dient ook gedragen te worden door de garages.

Ook een herstelling van een betonnen kolom (1.603,01 euro) die heden aangerekend is aan de garages dient mogelijk nog gedeeltelijk betaald te worden door de winkels. Hieromtrent wordt advies ingewonnen.

De globale en individuele jaarafrekening (periode 01/01/2024 t/m 31/12/2024) werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale en individuele jaarafrekening periode 01/01/2024 - 31/12/2024 met bijbehorende balans/resultatenrekening unaniem goed.

Verdeelsleutel Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Voor: 100,00% (456)
Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

Beheer BV • beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen • Tel 03 238 65 66 • www.beheer.be • lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 • RPR Antwerpen • BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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

3.0: Toelichting / kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld

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 22/23 : bij advocaat
kavel 24/25 : bij advocaat

Kavel 31: bij advocaat

Andere procedures: Litige VME De Kern Winkelcentrum en garagecomplex vs Stad Antwerpen

4.0: Beslissing werkkapitaal

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 200.000,00 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te behouden, te betalen vanaf 01/06/2025 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

Alle betalingen naar de VME DE KERN WINKELCENTRUM (rp) dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE10 4136 1189 0104.

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.

Verdeelsleutel

Vereiste meerderheid

Resultaten

Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)

1/2 + 1

Voor: 100,00% (456)

Tegen: 0,00% (0)

Onthouding: (0)

Blanco: (0)

5.0: Reservekapitaal (voorstel tot verhoging)

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 57.518,18 euro.

Het afgelopen boekjaar is er 68.014,44 euro betaald vanuit het reservekapitaal voor de plaatsing van de schuifdeuren en de randafwerking.

Ondertussen is er ook 15.000,00 euro premie ontvangen van Stad Antwerpen hiervoor. Deze wordt verrekend in de afrekening van 2025.

De vergadering beslist om 32.280,00 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren in de jaarafrekening van 2025.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)
Vereiste meerderheid	1/5
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (456)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6.0: Kwijting raad van mede-eigendom

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

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (456)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7.0: Kwijting commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissarissen van de rekeningen, Dhr. Van Casteren Steven en Dhr. Mertens voor hun werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (456)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8.0: Kwijting syndicus

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

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (456)</u>



Tegen: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

9.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom

~~De heer van de Borch, de heer van de Borch, de heer van de Borch, de heer van de Borch, de heer van de Borch~~ worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Voor de werkgroep van de 1ste verdieping worden volgende personen verkozen: Dit wordt intern besproken bij een meeting waarbij alle betrokkenen uitgenodigd worden.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (456)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen

~~De heer van de Borch, de heer van de Borch, de heer van de Borch, de heer van de Borch, de heer van de Borch~~ worden verkozen als commissarissen van de rekeningen.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (456)</u>
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

11.0: 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

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

- Verzekeringen: AG insurance
- Nazicht brandblusapparaten: Van den Nieuwenhof
- Schoonmaak: Elyssa Cleaning
- Water algemene delen: Waterlink

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: HDJ, Oraliften en Kone en TK elevator
- Keuring liften: Konhef
- Nazicht afvoeren / riolering: Van de Velde

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.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	<u>Voor: 100,00% (456)</u> Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

12.0: Reglement van interne orde: voorstel tot opname van een boeteclausule in het reglement van interne orde betreffende sluikstorten en oneigenlijk gebruik van de gemeenschappelijke delen

Er wordt helaas nog te vaak misbruik gemaakt van de gemene delen. Zo worden de doorgangen te vaak gebruikt als tijdelijke privatieve opslagplaats. Dit is niet alleen hinderlijk maar ook gevaarlijk. Dit zijn eveneens evacuatiewegen die altijd vrij moeten blijven.

Er wordt voorgesteld om een boeteclausule op te nemen in het reglement van interne orde.

Voorstel om bij elke overtreding steeds 50 euro kosten (boete) aan te rekenen bovenop de kosten die gepaard gaan met het weghalen van de hinderlijke elementen. De effectieve kosten zijn de kosten voor poetsfirma/klusjesdienst om de gemene delen terug vrij te maken alsook de syndicuskosten.

Na bespreking beslist de algemene vergadering om voorlopig geen boetes goed te keuren. Dit punt wordt opgenomen door het comité van de 1ste verdieping.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (807 Q) - : TOTAAL (807 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 0,00% (0) <u>Tegen: 100,00% (456)</u>

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Onthouding: (0)

Blanco: (0)

13.0: Stand van zaken uitgevoerde werken (schuifdeuren en tussenmeters) en mogelijke impact

In oktober 2023 werden de calorimeters geplaatst die het verbruik van de ventilo's, de luchtgroepen en de radiatoren opnemen. Deze verbruiken werden verrekend in de huidige afrekening.

De verhouding in verbruik is hiermee gewijzigd van 62%/38% (GLV/1ste) naar afgerond 50%/50%.

In oktober 2024 werden de schuifdeuren geplaatst. In 2024 is er +- 15% minder gas verbruikt dan 2023. Mogelijk heeft de plaatsing van de schuifdeuren hiermee te maken maar hiervoor is het nog te vroeg. Eind 2025 zal ook duidelijk zijn welke impact de schuifdeuren hebben op de verhouding tussen gelijkvloers en 1ste verdieping.

14.0: Procedure waterinfiltratie - overname wegenis - stand van zaken - aanstelling studie bureau

Voor dit punt wordt verwezen naar de verslagen van de algemene vergaderingen van de voorbije jaren.

De gerechtsdeskundige heeft ondertussen een voorverslag opgemaakt met daarin de resultaten verwerkt van de verschillende testen. Er is ondertussen ook een onderhoud geweest met Stad Antwerpen in een poging minnelijk te schikken. Dit voorstel wordt op de bijzondere algemene vergadering van 04 juni voorgelegd ter stemming.

Ondertussen werd ook een deskundige aangeschreven om technische bijstand te leveren bij de interpretatie van het voorverslag en de eventuele formulering van opmerkingen op het voorverslag.

15.0: Algemene berichtgeving

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 vervaldag op de bankrekening van de VME

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



toe te komen (vervaldag 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 weede herinnering

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

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

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

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



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.

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.

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

Details

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Hernieuwde Bijzondere Algemene Vergadering

Gebouw DE KERN WINKELCENTRUM EN GARAGECOMPLEX (rp) 0851.618.428
Locatie Bistro Ortolana
Tijdstip 16 september 2024 18:00
Aanwezig 130/972 (13,37%) Quotiteiten
35/155 (22,58%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Als voorzitter van de vergadering wordt verkozen: [REDACTED]

Als secretaris van de vergadering wordt verkozen: Beheer BV [REDACTED]

Verdeelsleutel	basisakte: TOTAAL (165 Q) - : TOTAAL (165 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (41) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

2.0: Procedure waterinfiltratie - overname wegenis: mandaat aan de rvm om besprekingen/onderhandelingen op te starten met de Stad Antwerpen

Voor dit punt wordt verwezen naar de verslagen van de voorbije jaren waarin de procedure uitvoerig werd besproken.

Ondertussen heeft de gerechtsdeskundige op basis van de verschillende technische onderzoeken een voorverslag opgemaakt. Op basis van dit voorverslag kunnen de onderhandelingen met Stad Antwerpen aanvangen.

Er wordt gevraagd om mandaat te verlenen aan enkele eigenaars om deze gesprekken aan te vangen.

Na bespreking wordt mandaat verleend aan de leden van de raad van mede-eigendom om deze gesprekken aan te vangen.

Verdeelsleutel	basisakte: TOTAAL (165 Q) - : TOTAAL (165 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 100,00% (41) Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

Beheer BV • beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen • Tel 03 238 65 66 • www.beheer.be • lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 • RPR Antwerpen • BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Details

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202 523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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

Gebouw: DE KERN WINKELCENTRUM (rp) (0851.618.428)

Locatie: Bistro Ortolana

Tijdstip: 23/05/2024 18:30:00

Aanwezig: 705/807 (87,36%) quotiteiten, 22/29 (75,86%) personen

Stemmingspunten

- **1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris**

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: [REDACTED]

Wordt aangeduid als secretaris: [REDACTED] (Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen**

[REDACTED] en [REDACTED] hebben de rekeningen nagekeken en lichten hun nazicht toe en verzoeken de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De vorig jaar verkozen commissaris heeft ondertussen verkocht en heeft de rekeningen niet nagekeken.

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

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

- **3.0: Toelichting / kennisgeving van rechtsvorderingen die door of tegen de Vereniging van Mede-eigenaars werden ingesteld**

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:

ex-eigenaar [REDACTED] dossier afgerond door verkoop

Andere procedures:

Litige VME vs Stad Antwerpen

- **4.0: Beslissing werkkapitaal**

Werkkapitaal:

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 200.000,00 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de voorschotten te verhogen naar 16.666,66 euro per maand, te betalen vanaf 01/06/2024 (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist).

Alle betalingen naar de VME DE KERN WINKELCENTRUM (rp) dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met nummer BE10 4136 1189 0104.

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.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **5.0: Beslissing permanent werkkapitaal**

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 7.464,34 euro. De syndicus stelt voor om minimaal 25% van het werkkapitaal te hebben als permanent werkkapitaal. In geval van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Beslissing: de algemene vergadering beslist om het permanent werkkapitaal te verhogen naar 25.000,00 euro.

Financiering middels het reservekapitaal op 01/06/2024

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **6.0: Reservekapitaal**

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 126.475,90 euro.

De vervanging van de ramen en het plaatsen van de tussenmeters zijn middels het reservekapitaal betaald.

De vergadering beslist om 16.140,00 euro per jaar als reservekapitaal op te vragen. Deze opvraging zal gebeuren in de afrekening.

Alle betalingen naar de VME DE KERN WINKELCENTRUM (rp) dienen uitsluitend te gebeuren op de spaarrekening van de VME.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **7.0: Kwijting raad van mede-eigendom**

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

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **8.0: Kwijting commissaris van de rekeningen**

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, [REDACTED] voor haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar. De rekeningen werden nagekeken door de leden van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **9.0: Kwijting syndicus**

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

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **10.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom**

De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandsgaan 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.

[REDACTED] worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **10.1: Verkiezing leden comité 1ste verdieping**

Omdat veel punten op de vergaderingen van de raad van mede-eigendom enkel de boetieks boven aanbelangen wordt geopteerd om een apart comité op te richten dat enkel deze punten behandelt.

Volgende leden worden verkozen: [REDACTED]

• **11.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen**

[REDACTED] wordt verkozen als commissaris van de rekeningen.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **12.0: Beslissing mandaat syndicus**

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

Beheer verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 22/05/2027.

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 Beheer . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Beheer .

De algemene vergadering beslist om Beheer 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.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **13.0: 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**

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

- Verzekeringen: Aginsurance
- Schoonmaak: Poetsman
- Water algemene delen: Waterlink
- Elektriciteit algemene delen: Engie
- Onderhoud lift: Ora, Hugo de Jongh en TK (roltrap)
- Keuring lift: Konhef
- Controle hoogspanning: ATK
- onderhoud cv: BV Jansen Technics
- Onderhoud poorten: Kips

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.

De plaatsbezoeken van leveranciers dienen korter opgevolgd te worden. Dit kan eventueel door een centraal logboek waar de interventies worden genoteerd.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 33/50

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **14.0: Kennisgeving verplichte keuringen**

Onderstaand kan u ter kennisgeving een overzicht vinden van de wettelijke keuringen die van toepassing zijn:

Liftkeuring
Risicoanalyse lift
EPC attest gemene delen
Asbest attest
Elektriciteit gemene delen

Acties te ondernemen in huidig boekjaar;

- Asbestattest gemene delen
- EPC attest gemene delen
- Periodieke elektriciteitskeuring

• **15.0: Toelichting en beslissing opmaak asbestattest**

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.

De syndicus zal tijdig het nodige doen om in regel te blijven.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **16.0: Procedure waterinfiltratie - overname wegenis - stand van zaken**

Voor dit agendapunt wordt verwezen naar de verslagen van de voorbije jaren. Ondertussen zijn de lekdetecties en andere door de gerechtsdeskundige aangekondigde onderzoeken uitgevoerd geweest. Er is ook overleg geweest met de raadsman. De verwachting is dat de gerechtsdeskundige haar voorverslag zou afronden deze zomer. De raadsman van de VME raadt aan om dit voorverslag af te wachten.

- **17.0: Schuifdeuren - stand van zaken - keuze randafwerking**

De schuifdeuren zijn na de vorige algemene vergadering besteld geweest en zijn klaar om geplaatst te worden. De vergunning is aangevraagd en bekomen. Om de schuifdeuren te kunnen plaatsen moet de vloer uitgebroken worden en herlegd worden. Ook de panelen rondom dienen vervangen te worden. Het heeft heel lang geduurd vooraleer iemand bereid werd gevonden die hiervoor een offerte wil maken. Heden is er toch iemand geweest die een offerte gaat opmaken.

Als er binnen de maand geen duidelijk zicht op randafwerking en plaatsing is dient dit terug voorgelegd worden op een bijzondere algemene vergadering.

Er wordt mandaat gegeven aan de raad van mede-eigendom om dit dossier op te volgen.

Verdeelsleutel: BOETIEKS (303 Q) -

Vereiste meerderheid: 33/50

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (195)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **18.0: Onderhoud gebouw - eventueel ontslag werkmans en aanstelling poetsfirma - verhogen poetsfrequentie**

Er heerst al langer ontevredenheid over het uitgevoerde onderhoud door de poetsman. Deze werd ook regelmatig gewezen hierop.

Er werden ondertussen ook offertes opgevraagd om het onderhoud uit te voeren door een poetsfirma.

Voor 4 keer per week liggen de prijzen tussen de 26.000,00 euro en 30.200,00 euro.

Voor 6 keer per week liggen de prijzen tussen de 37.000,00 euro en 40.000,00.

(de huidige oplossing kost de VME 20.000,00 euro)

De opzegtermijn bedraagt 30 weken.

Na bespreking beslist de algemene vergadering om de poetsman te ontslaan. Er wordt getracht om in onderling overleg de termijn niet te laten uitdoen (eventueel 50% uitbetalen zonder uitvoering). Er wordt mandaat gegeven aan de raad van mede-eigendom om dit dossier mee op te volgen.

Er wordt beslist om een poetsfirma aan te stellen. De keuze valt op Elyssa Cleaning. Er wordt begonnen met 4 X week.

Mandaat wordt verleend aan de leden van het comité 1ste verdieping. Er wordt getracht om de opzegtermijn van de poetsfirma te herleiden tot 1 maand.

Voor de gemeenschappelijke wc's wordt bekeken hoe dit betalend kan worden.

Verdeelsleutel: BOETIEKS (303 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (195)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **19.0: Veiligheid winkelcentrum - plaatsing camera's en bijkomende maatregelen**

Er wordt voorgesteld om camerabewaking te voorzien in het winkelcentrum.

Er is ook een offerte voorhanden (van firma AYA Group) van +- 2.500,00 euro voor het plaatsen van 4 camera's om de gangpaden en de nieuwe schuifdeuren te filmen. Het systeem kan eventueel ook uitgebreid worden.

Na bespreking wordt beslist om de plaatsing van de camera's goed te keuren.

Opvolging gebeurt door de leden van het comité van de 1ste verdieping.

Eventueel kan dit systeem in de toekomst uitgebreid worden met toegangscontrole.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 33/50

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **20.0: Logistiek en techniek**

Er wordt gevraagd om de technieken in het gebouw korter op te volgen. De verwarming moet te vaak aangepast worden. De sturing met de buitentemperatuur dient nagekeken te worden.

De onderhoudsfirma dient ter plaatse te komen om dit na te kijken en om een oplossing te voorzien.

- **21.0: Langetermijn visie en investeringen vs huidig imago - De Kern Winkelcentrum - plan van aanpak**

Er dient nagedacht te worden waar de eigenaars naartoe willen met het winkelcentrum.

Dit dient opgenomen en besproken te worden in het comité van de 1ste verdieping.

- **22.0: Opstellen/updaten reglement van interne orde - aanstellen comité**

Er dient werk gemaakt te worden van een reglement van interne orde. De leden van de raad van mede-eigendom gaan een aanzet geven van een ontwerp dat dient voorgelegd te worden aan de algemene vergadering ter goedkeuring.

Verdeelsleutel: Basisakte: TOTAAL (807 Q) -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Voor: **100,00%** (688)
- Tegen: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **23.0: Algemene berichtgeving**

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.

Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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

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:

- Er dient binnen een paar maanden een bijzondere algemene vergadering bijeengeroepen om de lopende punten te overlopen en te beslissen.
- Eén van de gemeenschappelijke wc's lekt. Deze dient vervangen worden.

Details

•

Beheer BV • beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen • Tel 03 238 65 66 • www.beheer.be • lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 • RPR Antwerpen • BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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



Beheer BV · beheer@beheer.be

Mechelsesteenweg 180 bus 5, 2018 Antwerpen · Tel 03 238 65 66 · www.beheer.be · lid BIV (nr. 202.523)

KBO-nr. 0403.761.510 · RPR Antwerpen · BNP Paribas Fortis BE18 2200 2199 2865

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