

Verslag Statutaire algemene vergadering
Residentie Peter Benoit
Wouter Haecklaan 3-4, 2100 Deurne
Ondernemingsnummer: 0870.874.116

Datum + uur: Donderdag 5 februari 2026 om 19u
Locatie: Parochiezaal Ruggeveld, Schotensesteenweg 167, 2100 Deurne

Verslag Algemene vergadering

1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden

De syndicus verwelkomt de aanwezigen op de algemene vergadering.
32/78 van de eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.
4.545/10.000 van het quorum is aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

Huidige vergadering betreft een 2^{de} algemene (hernieuwde) vergadering en kan rechtsgeldig plaatsvinden ongeacht het aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd en ongeacht het quorum.

2. Aanstelling Voorzitter van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100% akkoord met aanstelling van dhr. Leunis als Voorzitter.

3. Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100% akkoord met aanstelling van dhr. Peter Maes in zijn hoedanigheid van syndicus als secretaris.

4. Aanstelling van twee stemopnemers (stemming 50%+1)

De algemene vergadering is met 100% akkoord met aanstelling van dhr. Goossens en dhr. Jacobs als stemopnemers.

5. Bespreking rekeningen/boekhouding vorig boekjaar

Totaal uitgaven boekjaar 2024-2025: € 282.582,88

Periodiek voorschot: € 70.000,00/kwartaal

Eenmalig werkkapitaal: € 58.200,00

Stand zichtrekening einde boekjaar: € 67.411,22

Evolutie reservekapitaal

- Stand reservekapitaal vorige statutaire algemene vergadering:	€ 171.395,85
- Toevoegingen reservekapitaal:	€ 45.600,00
- Stand reservekapitaal einde boekjaar:	€ 216.995,85

Verslag commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen geeft verslag over het uitgevoerde nazicht van de boekhouding van vorig boekjaar en adviseert de algemene vergadering om de boekhouding goed te keuren. Het verslag van de commissaris van de rekeningen werd vooraf aan de algemene vergadering bezorgd aan alle mede-eigenaars.

Volgende opmerkingen worden nog gemeld:

- In navolging van het voorstel van de rekeningcommissaris zullen dezelfde verdeelsleutels worden gecombineerd.
- De openstaande post op dubieuze debiteuren zal worden afgeboekt tegenover de wachtrekening daar deze betaling nog werd uitgevoerd bij de vorige syndicus.

Alle mede-eigenaars worden gevraagd om het periodiek voorschot correct en tijdig te betalen opdat er steeds voldoende geld op de rekening staat voor het betalen van de rekeningen.

6. Goedkeuring van de rekeningen/boekhouding vorig boekjaar (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimititeit der stemmen goedkeuring aan de afrekening van het voorbije boekjaar.

7. Evaluatie, toevoeging en eventuele wijziging van de onderhouds-, leverings- en keuringsovereenkomsten (stemming 50%+1)

- Financiële instelling: KBC
- Brandverzekering: Vivium
- BA Commissaris en RvM: AXA Verzekeringen
- Arbeidsongevallenverzekering: Vivium
- Verzekeringsmakelaar: Concordia
- Elektriciteit: Engie Electrabel
- Meteropname: VWV Benelux
 - o Omwille van diverse onregelmatigheden met de firma wordt dit contract zeer kort opgevolgd. Daar het een contract van tien jaar betreft met een grote schadevergoeding bij opzeg tijdens de loopt van het contract wordt de samenwerking voorlopig verder geëvalueerd.
- Stookolie: Proxifuel
 - o De levering gebeurt automatisch door de firma Proxifuel. De syndicus zal de firma evenwel contacteren daar de leveringen sneller moeten gebeuren.
- Water: Water-Link
- Liftonderhoud: Qualivate
 - o De firma wordt kort opgevolgd en geëvalueerd door de syndicus en de raad van mede-eigendom omwille van periodieke interventies die dikwijls geen resultaat leveren. De syndicus informeert de algemene vergadering wel dat deze interventies niet worden

doorgerekend. Anderzijds zorgt het voor het voor hinder bij de bewoners als er telkens meerdere bezoeken van techniekers nodig zijn.

- Voor één van de liften werd de liftmachine gerenoveerd. De firma werd verzocht om tevens een voorstel te bezorgen voor de andere liften zodat deze proactief kunnen worden aangepakt.
 - Er wordt melding gemaakt dat het paneel aan lift 9 werd beschadigd. Dit zal aan de firma worden gemeld. Hieraan gekoppeld wordt gemeld dat het niet is toegelaten om met teveel personen in de lift te stappen en dat het maximumgewicht moet worden gerespecteerd. Er wordt voorgesteld om ook een nota te hangen in de lift.
- Liftkeuring: Konhef
 - Onderhoud cv-installatie: Backhoven Sanitair
 - Tuinonderhoud: De Groene Tuin
 - Schoonmaak: Werkvrouw
 - Sociaal secretariaat: SD Worx
 - Brandveiligheid: AFP+
 - Externe commissaris van de rekeningen: Rekencommissaris.be
 - Ruiming septische put(ten) en/of doorspuiten afvoeren(en): Lazeroms + Hollants

Opgelet: Het is niet toegelaten om vochtige doekjes en/of hygiënisch materiaal door te spoelen door het toilet. Deze zaken vergaan niet en zullen zorgen voor verstopping van de septische put en/of de afvoerleidingen.

Besluit: De algemene vergadering verleent met unanimititeit der stemmen mandaat aan de raad van mede-eigendom om tijdens het werkjaar eventueel betere contracten af te sluiten.

8. Renovatie gevel + terrassen – Toelichting stand van zaken opvraging extra provisie en opstart werkzaamheden

De syndicus informeert de algemene vergadering over de stappen die werden genomen de voorbije maanden om de provisie op te vragen voor renovatie van de gevels en de terrassen conform beslissing van de buitengewone algemene vergadering dd. 22/09/2025.

Hiervoor dienden ook enkele invorderingsprocedures te worden opgestart daar niet alle eigenaars de beslissing van de vergadering wensten op te volgen.

Conform de wet op de mede-eigendom werd tot vier maanden na de algemene vergadering gewacht om de overeenkomst met de firma Cleys af te sluiten. Met de firma wordt grondig bekeken hoe de renovatiewerken zullen worden gepland rekening houdende met de werkzaamheden aan de Wouter Haecklaan. Alle eigenaars worden verder op de hoogte gehouden.

9. Voorstel camerabewaking – Opvolging afval en stort – Beslissing (stemming 2/3^{de})

Omwille van de problematiek van de afvalverzameling waarbij bewoners foutief afval in de containers steken, afval deponeren naast de containers en afval dumpen in de gemeenschappelijke delen wordt opnieuw voorgesteld om camerabewaking te voorzien. Ook voor wat betreft opvolging van de levering van pakketjes in de inkomhal die dikwijls verdwijnen, wordt voorgesteld om camera's te plaatsen in de inkomhallen.

Besluit: De algemene vergadering beslist met unanimité der stemmen dat camerabewaking mag worden voorzien in de kelders en de inkomhallen. Dhren. Goossens en Jacobs ontvangen mandaat om de camerabeelden op te volgen. Er zal tevens een internetabonnement worden voorzien zodat de beelden via de pc kunnen worden bekeken.

Dankzij de beelden kunnen de nodige vaststellingen worden gedaan van bewoners die de regels overtreden. In het Reglement van Interne Orde zullen schadevergoedingen en boetes worden opgenomen.

10. Voorstel plaatsing (bloem)bakken op koer achteraan – Bespreking + beslissing (stemming 2/3^{de})

Omwille van foutparkeerders op de koer achter het gebouw en in de doorrit wordt er voorgesteld om betonnen blokken te plaatsen: 2x op de rode grind rechtsachter en 2x aan het tuintje van het gelijkvloers appartement rechts achteraan.

De voor- en nadelen worden besproken.

Stemming:

Akkoord: 62,76% (2546)

Niet akkoord: 37,24% (1511)

- Croons Monique: 122, Geluykens - Laenens: 142, Hermans Josee: 122, Liebaut Martine: 244, Maho Nicole: 122, Osorio Velez - Perez Parra S. & M.: 122, Saeys-Fuciji David & Olga: 122, Van Roij Jessica: 149, Van Uitvange - Janssens Rita: 122, Van Wijk-Vandecruys Marcel-Francine D3: 122, Van Wijk-Vandecruys Marcel-Francine D4: 122

Onthouding: (488)

- Brackeniers Kaat: 122, Bruglemans - Van Berendocks Lucas & Elza: 122, Michielsens Ilse: 122, Van Damme Leo: 122

Besluit: De algemene vergadering is niet akkoord met de plaatsing wegens onvoldoende voorkeurstemmen.

11. Vastleggen van de (eventueel nieuwe) periodieke voorschotten (stemming 50%+1)

De syndicus licht een begroting toe van de te verwachten vaste uitgaven voor de vereniging van mede-eigenaars.

Rekening	Verdeelsleutel	Bedrag
61001 - Brandblustoestellen	V00 - Totaal - Aandelen	160,00 €
61038 - Meters en meteropname	V2024-2025 - Verrekening verwarmingskosten cfr. warmteverdelers	4.500,00 €
61051 - Schoonmaak gebouw andere	V00 - Totaal - Aandelen	600,00 €
61200 - Vast recht en verbruik	V00 - Totaal - Aandelen	38.000,00 €
61201 - Water algemene delen	V00 - Totaal - Aandelen	950,00 €
61300 - Erelonen syndici	V00 - Totaal - Aandelen	15.500,00 €
61304 - Erelonen externe commissaris van de rekeningen	V00 - Totaal - Aandelen	900,00 €
6140 - Brandverzekering	V00 - Totaal - Aandelen	15.500,00 €
6141 - Burgerlijke aansprakelijkheid	V00 - Totaal - Aandelen	240,00 €
6142 - Arbeidsongevallenverzekering	V00 - Totaal - Aandelen	220,00 €
615 - Conciërgewoning	V00 - Totaal - Aandelen	8.000,00 €
61610 - Gebruik vergaderzalen	V00 - Totaal - Aandelen	300,00 €
61611 - Consumpties vergaderingen	V00 - Totaal - Aandelen	450,00 €
61660 - Informatieverstreking op het internet	V00 - Totaal - Aandelen	900,00 €
620 - Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	V00 - Totaal - Aandelen	38.000,00 €
623 - Andere personeelskosten	V00 - Totaal - Aandelen	3.300,00 €
650 - Bankkosten en kosten van schulden	V00 - Totaal - Aandelen	300,00 €
61010 - Keuring liften	V01 - Gelijke Delen - Gelijk	1.200,00 €
61011 - Onderhoudscontract liften	V01 - Gelijke Delen - Gelijk	4.100,00 €
61013 - Noodtelefoon liften	V01 - Gelijke Delen - Gelijk	520,00 €
61037 - Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	V01 - Gelijke Delen - Gelijk	4.500,00 €
61056 - Producten huisvuil/PMD/papier en glas	V01 - Gelijke Delen - Gelijk	3.700,00 €
61060 - Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	V01 - Gelijke Delen - Gelijk	3.100,00 €
61210 - Elektriciteit algemene delen	V01 - Gelijke Delen - Gelijk	1.600,00 €
61214 - Elektriciteit warm water	V02 - Elektriciteit warm water (20%) EAN 4920	120,00 €
61215 - Elektriciteit verlies op leiding	V03 - Elektriciteit verlies op leiding (15%) EAN 4920	90,00 €
61212 - Elektriciteit verwarming en sanitair	V04 - Elektriciteit verwarming (65%) EAN 4920	1.200,00 €
61214 - Elektriciteit warm water	V05 - Elektriciteit warm water (20%) EAN 4531	400,00 €
61215 - Elektriciteit verlies op leiding	V06 - Elektriciteit verlies op leiding (15%) EAN 4531	300,00 €
61212 - Elektriciteit verwarming en sanitair	V07 - Elektriciteit verwarming (65%) EAN 4531	3.700,00 €
612320 - Stookolie warm water	V08 - Stookolie warm water (20%)	14.000,00 €
612322 - Stookolie verlies op leiding	V09 - Stookolie verlies op leiding (15%)	10.300,00 €
612321 - CV/Meters	V2024-2025 - Verrekening verwarmingskosten cfr. warmteverdelers	48.000,00 €
6109 - Diversen	V00 - Totaal - Aandelen	15.000,00 €
Totaal		239.650,00 €

Voorstel: Behoud huidige provisie = € 70.000/kwartaal

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met bovenvermelde beslissingen.

12. Toelichting en goedkeuring opbouw reservekapitaal (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.86 §3 moet de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.

De algemene vergadering kan met een meerderheid van 80% van het aanwezige quorum beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

5 van 9

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

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

Voorstel reservekapitaal: € 11.400,00/kwartaal

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met aanleg van een reservekapitaal conform bovenvermeld voorstel.

13. Toelichting lopende dossiers – Schachtrenovaties

De renovaties zijn nog lopende waarbij er nog enkele schachten dienen te gebeuren. Wegens de zoektocht naar een werkmans door de firma Van Vlimmeren om de schachten in appartementen te openen, is er vertraging opgetreden in de planning en uitvoering.

Eind 2025 bevestigde de firma dat ze een samenwerking zijn aangegaan met een nieuwe kwalitatieve werkmans zodat een planning kan worden opgemaakt. Door de drukte aan het einde van het jaar zou de firma begin 2026 terug contact opnemen. De syndicus houdt de eigenaars op de hoogte.

14. Reglement van Interne Orde – Goedkeuring boeteclausule (stemming 50%+1)

Besluit: De algemene vergadering is met unanimité der stemmen akkoord met het opnemen van boeteclausules en schadevergoedingen in het Reglement van Interne Orde. De raad van mede-eigendom ontvangt mandaat om de grootte van de boetes en schadevergoedingen vast te leggen.

Tevens is de algemene vergadering met unanimité der stemmen akkoord dat wanneer er geen (of een negatieve) reactie volgt van de overtreder dat een advocaat wordt aangesteld voor ingebrekestelling.

15. Bekrachtiging Reglement van Interne Orde (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.85 §3 dient er Reglement van Interne Orde te worden opgesteld bij onderhandse akte.

Het Reglement van Interne Orde bevat minstens:

- 1° de regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering en het bedrag van mededinging;
- 2° de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen;
- 3° de jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de gewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.

Daar het Reglement van Interne Orde onderhands wordt opgesteld, dient dit op elke algemene vergadering te worden bekrachtigd.

Bijkomende punten:

- Verhuis langs voor met ladderlift + paaltjes/borden via Stad Antwerpen: melding aan de syndicus minstens 14 dagen vooraf
- Verhuis via de achtergevel is niet toegelaten
- Voertuigen achteraan op de koer niet toegelaten
- Schadevergoedingen en boetes (conform agendapunt 14 van huidig verslag)
- Fietsen mogen niet tegen de voorgevel worden geplaatst (oude fietsen zullen worden verwijderd via een stappenplan)
- Wasmachines (of andere installaties die voor geluidshinder zorgen) zijn 's nachts niet toegestaan

Besluit: De algemene vergadering bekrachtigt met unanimité der stemmen het Reglement van Interne Orde en de toevoeging van voormelde punten.

16. Asbestinventaris – Toelichting wijziging regelgeving

De syndicus licht de algemene vergadering toe dat er een wijziging is gekomen in de regelgeving. De aanwezigheid van een asbestinventaris is vanaf januari 2027 verplicht in elk appartementsgebouw i.p.v. mei 2025.

Hiervoor zal een keuringsorganisme worden aangesteld zodat de inventaris tijdig aanwezig is zoals afgesproken op de vorige statutaire algemene vergadering.

17. Décharge commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de commissaris van de rekeningen voor het voorbije werkjaar.

18. Décharge raad van mede-eigendom (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent unanimité der stemmen décharge aan de raad van mede-eigendom voor het voorbije werkjaar.

19. Décharge syndicus (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent unanimité der stemmen décharge aan de syndicus voor het voorbije werkjaar.

20. Verkiezing commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

Conform BW art. 3.91 wijst de algemene vergadering jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren.

De bevoegdheden en verplichtingen van de commissaris van de rekeningen worden bepaald in het Reglement van Interne Orde.

Besluit: De algemene vergadering is unanimititeit der stemmen akkoord met aanstelling van de externe commissaris van de rekeningen Rekencommissaris.be en mevr. Bruyninckx.

21. Benoeming leden raad van mede-eigendom (stemming 50%+1)

Besluit: De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met aanstelling van volgende raadsleden:

- Dhr. Leunis
- Dhr. Mariën
- Dhr. Goossens
- Mevr. Bruyninckx
- Dhr. De Ceuster
- Dhr. Jacobs

22. Mandaat Melior Beheer bv (stemming 50%+1)

Melior Beheer bv stelt zich opnieuw kandidaat als syndicus van VME Peter Benoit.

Volgende belangrijke wijzigingen zullen worden doorgevoerd:

- Postzegels:
 - o Gewone post: **Forfait op basis van de geldende prijzen van BPost + administratiekosten**
 - Deze prijs geldt tevens wanneer de brieven worden bezorgd (gebust) door een medewerker.
 - o Aangetekende post: **€ 15/brief**
 - Enkel van toepassing voor eigenaars die de briefwisseling per post ontvangen.

Besluit: De algemene vergadering is unanimititeit der stemmen akkoord met aanstelling van Melior Beheer als syndicus van de VME Peter Benoit conform de voorwaarden opgenomen in de syndicusovereenkomst.

23. Verlenen van een mandaat voor ondertekening van de syndicusovereenkomst in naam van de vereniging van mede-eigenaars (stemming 50%+1)

De algemene vergadering verleent met unanimititeit der stemmen mandaat aan dhr. Leunis voor ondertekening van de syndicusovereenkomst in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

24. Varia

De zaken dewelke worden besproken onder 'Varia' kunnen niet worden gestemd ter goedkeuring, uitgezonderd wanneer alle mede-eigenaars fysiek aanwezig zijn op de algemene vergadering én unaniem akkoord zijn met de welbepaalde beslissing.

Bespreking:

- De firma Weber Security werd verzocht om de deurpomp aan de sasdeur op een duurzame en kwalitatieve manier vast te hechten door middel van een stevige plaat. Dit werd evenwel niet uitgevoerd waardoor er nog steeds problemen zijn. De syndicus neemt opnieuw contact op met de firma.
- Er zal een sleutelkast worden geplaatst/gehangen voor de raad van mede-eigendom met de sleutels van de gemeenschappelijke delen.

- Losse tegels aan lift: De tegels liggen op een zandgrond waardoor het moeilijk is om dit plaatselijk aan te pakken. Voor een duurzame en kwalitatieve oplossing dient de gehele hal te worden uitgetrokken zodat een chape kan worden aangelegd.
Er wordt aangegeven dat het probleem voorlopig werd opgelost. Een eventuele bijkomende oplossing is de plaatsing van een mat; hierbij dient dan wel rekening te worden gehouden dat de liftdeur nog kan openen.
- De verdeling van het huisvuil wijzigt vanaf 07/2026. De syndicus houdt de eigenaars op de hoogte.
 - o Alle eigenaars/bewoners worden gevraagd om papier en karton zo plat mogelijk te maken zodat dit correct en proper kan worden verwerkt.
- De persmachine in de kelder zal worden verwijderd (indien mogelijk verkocht).
- De syndicus informeert de eigenaars dat hij bericht had ontvangen dat een groepering van bewoners in de Wouter Haecklaan een protest hebben opgesteld naar Stad Antwerpen toe voor het aanplanten van nieuwe bomen tegen de snelweg aan. Er zou nog een e-mail met verdere informatie worden bezorgd aan de syndicus. Wanneer dit wordt bezorgd zal de informatie worden doorgestuurd aan alle eigenaars.
- De vraag wordt gesteld om privé elektriciteit aan te leggen in een privatieve garage (vanaf de eigen elektriciteitsmeter. Hiervoor wordt goedkeuring gegeven indien de bekabeling niet zichtbaar wordt aangelegd, namelijk via de kelders.

25. Lezing en ondertekening van het verslag door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars

Het verslag wordt na lezing ondertekend ter goedkeuring door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

Voorzitter – Robert Leunis

Secretaris – *Peter Naes*

(Handtekening)



Robert Leunis

(Handtekening)



Belangrijk

Indien uw adres- of contactgegevens wijzigen verzoeken we u om deze onmiddellijk aan ons te communiceren zodat onze dossiers actueel blijven.

Verhurende eigenaars worden eveneens verzocht om de contactgegevens van de huurder(s) te bezorgen.

