

VME SCHOLLAERTSHOF

Ondernemingsnummer: 0708.910.939

Proces – verbaal van de **installatievergadering**

Woensdag 02 juli 2025

In café De Goudmijn, Spoorweglaan 136 te 9230, Wetteren

De vergadering wordt geopend om 19h10

0. Teken en aanwezigheidslijst en controle van het quorum

Meerderheid: dubbel quorum

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd met 22/43 eigenaars en 5.298/10.000 quotiteiten om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

1a. Aanstelling voorzitter en secretaris van de algemene vergadering

Meerderheid: 1/2 +1

Voorzitter: Dhr Thomas Debock

Secretaris: Dhr Thomas De Wilde

De voorzitter en secretaris worden bij **unanimiteit of 5.298/5.298 quot.** verkozen door de algemene vergadering.

1b. Mandaat aan voorzitter om het verslag te tekenen in naam en voor rekening van de VME

Meerderheid : 2/3den

De Algemene Vergadering beslist bij **unanimiteit of bij 5.298/5.298 quot.** om de voorzitter te mandateren ter ondertekening van het proces verbaal van deze algemene vergadering in naam en voor rekening van alle mede-eigenaars.

2a. Voorstelling syndicus Gerantis - Chipka

Korte inleiding

Mede-eigenaars, die vaak voor het eerst geconfronteerd worden met hun syndicus, of waar er problemen zijn in hun appartementsgebouw stellen zich de vraag of een syndicus eigenlijk wel verplicht is. Het antwoord op deze vraag is bepaald door de wetgeving op de mede-eigendom. Wanneer het een onroerend goed betreft die onderdelen bevat die onverdeeld aan verschillende partijen behoren dan spreekt men in de wetgeving van een gedwongen mede-eigendom en is een syndicus verplicht. Nu, wat bedoelt men eigenlijk met "onverdeeld"?

Wel, men spreekt van onverdeeldheid wanneer bepaalde onderdelen van een onroerend goed niet eenduidig aan één eigenaar toebehoren. Hierbij denken we bv. aan zaken zoals de inkomhal die toegang geeft tot de verschillende appartementen; een oprit die toegang geeft tot de verschillende garages of parkeerplaatsen.

Gerantis Chipka · chipka@gerantis.be

Gerantis Chipka BV · Vlamstraat 7 bus 5, 9450 Denderhoutem · tel: 053 78 34 72 · noodnummer: 0903 69 010 · KBO: 0456.749.442 · RPR Gent KBC BE82 7360 5112 9168 · Vastgoedmakelaar-syndicus: BIV 508 700 · Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA Belgium NV 730.390.160
Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B, 1000 Brussel
Part of the Gerantis Network. Find out more at gerantis.com

Het zijn met andere woorden zaken die men nodig heeft om gebruik te kunnen maken van de eigendom, zoals het appartement of de garage. Het zijn deze zaken die onder andere door een syndicus beheerd moeten worden.

De Statuten van Mede-Eigendom

Normaal gezien wordt bij een gedwongen mede-eigendom door een notaris een authentieke akte verleden waarin de rechten en plichten van de mede-eigenaars van het mede-eigendom beschreven worden.

Deze overeenkomst, ook wel statuten van mede-eigendom genoemd, werd u bezorgd bij de aankoop van uw appartement.

Deze statuten beschrijven o.a. welk stemrecht (uitgedrukt in aandelen of quotiteiten) elke mede-eigenaar heeft i.v.m. de beslissingen over deze zogenaamde onverdeelde zaken. Het bepaalt eveneens hoeveel u moet bijdragen in de kosten.

Als u niet meer zeker weet of u die statuten van mede-eigendom ontvangen hebt, dan kunt u deze steeds opvragen in het hypotheekkantoor dat bevoegd is voor de regio waarin het pand gelegen is.

Wat zijn de gevolgen als er toch geen syndicus aangesteld wordt?

Het aanstellen van een syndicus is wettelijk verplicht. Als dat niet gebeurd is, dan kan iedere belanghebbende (dit kan bv. een mede-eigenaar, een buur of een leverancier zijn die diensten levert aan uw gebouw) naar een vrederechter stappen en de rechter vragen een syndicus aan te duiden.

Ook niet onbelangrijk is dat alle mede-eigenaars aansprakelijk gesteld kunnen worden voor het ontbreken van een syndicus wanneer er zich problemen voordoen in het gebouw.

Voorstelling syndicus Gerantis - Chipka

Gerantis – Chipka, hier vertegenwoordigd door **Geert Dhaeyere**, stellen voor om het financiële, administratieve en technische beheer van de **residentie Schollaertshof** door Gerantis – Chipka te laten waarnemen.

- Geert Dhaeyere is kantoordirecteur en BIV erkend syndicus
- Bert Van Cauter is zelfstandig gebouwenbeheerder, BIV-nr 509.466
- Gerantis Chipka BV heeft hoofdzetel in Denderhoutem en beheert gebouwen in Vlaams-Brabant, Oost-Vlaanderen en Brussel
- Gerantis Chipka BV maakt deel uit van de groep Gerantis NV met 185 medewerkers, 19 entiteiten en met 2.100 residenties in beheer.
- E-mail adressen zijn: chipka@gerantis.be en bert.vancauter@gerantis.be
- Voorgestelde syndicusvergoeding bedraagt **845,- Euro per maand** (aan het huidige BTW-percentage van 0%)

2b. Bevestiging aanstelling syndicus Gerantis - Chipka

(€ 845/ maand voor de periode van 02/07/2025 – 01/07/2028)

Meerderheid: 1/2 + 1

De Algemene Vergadering beslist bij **5.298/5.298** akkoord te gaan tot het afsluiten van het syndicuscontract met Gerantis Chipka **vanaf 02 07 2025 tot en met 01 07 2028**.

2c. Beslissing aanduiding gemandateerde persoon voor ondertekening syndicuscontract

Meerderheid: 2/3

Dhr Thomas De Bock en Dhr Thomas De Wilde zullen voor rekening van en in naam van de **VME Schollaertshof** het syndicuscontract ondertekenen.

De vergadering beslist bij **5.298/5.298** om hiermee akkoord te gaan.

3a. Verkiezing leden raad van mede-eigendom

Meerderheid: 1/2 +1

Voor de samenstelling van de raad van mede-eigendom van de **VME Schollaertshof** stellen volgende personen zich kandidaat:

- **Dhr Patrick Satyn**
- **Mevr Renate Kerckhofs**
- **Mevr. An Moerenhout**
- **Dhr Thomas De Wilde**

Bovenstaande kandidaten worden door de Algemene Vergadering met **unanimiteit** of bij 5.298/5.298 quot. verkozen als leden van de raad van mede-eigendom.

Aandachtspunten:

- 3-maandelijks overleg met RME en rek.commissaris
- De syndicus nodigt uit
- Vaste agendapunten:
 - Overzicht facturenlijst
 - Toelichting m.b.t. evt. openstaande provisies ('wanbetalers')

3b. Verkiezing commissaris der rekeningen

Meerderheid: 1/2 +1

Mevr. An Moerenhout zal 1 maal per jaar instaan voor de controle van de rekeningen.

Bovenstaande kandidaat wordt bij **5.298/5.298 quot.** verkozen door de Algemene Vergadering als commissaris der rekeningen.

4a.Toelichting en beslissing afsluiten blokpolis, aansprakelijkheidsverzekering VME, commissaris der rekeningen en raad van mede-eigendom

Meerderheid: 1/2 +1

Meerderheid: 2/3den

De commissaris van de rekeningen en de leden van de raad van mede-eigendom zijn aansprakelijk voor het correct vervullen van de aan hen toebedeelde taak cfr. de wet op de mede-eigendom.

De syndicus dient het nodige doen voor het opvragen van een bestek voor het afsluiten van een verzekering voor het dekken van hun aansprakelijkheid, voor te leggen op de eerstvolgende statutaire algemene vergadering.

4b.Beslissing afsluiten rechtsbijstandsverzekering

Meerderheid: 1/2 +1

Voor een solide basisverdediging van diverse gebouwen is een pakket met de waarborgen van de Basismodule Onroerende Goederen Mede-eigendom een must. Deze polis beschermt de rechtspersoon voor juridische geschillen met betrekking tot het verzekerde gebouw en de gemene delen zoals bepaald in de basisakte en/of de verzekering Brand.

Er is geen dekking mogelijk voor contractuele geschillen tussen mede-eigenaars en hun rechtstreekse huurders en tussen mede-eigenaars onderling.

De Algemene Vergadering verzoekt de syndicus om tegen de eerstvolgende AV een offerte voor te leggen m.b.t. (bvb) DAS rechtsbijstandsverzekering en een B.A-polis voor de VME (= aansprakelijkheid tov. derden, zijnde niet-mede-eigenaars).

5a.Toelichting en beslissing m.b.t. voorlopige oplevering der gemeenschappelijke delen (incl. toelichting door bouwheer)

Meerderheid: 1/2 +1

Gelet op het faillissement van de bouwheer is dit onderwerp niet meer van toepassing.

7.Toelichting en beslissing datum jaarlijkse afsluiting boekhouding en datum jaarlijkse algemene vergadering

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt voorgesteld om het boekjaar te **starten op 01/09 en af te sluiten op 31/08.**
werk

Tevens wordt voorgesteld dat de jaarlijkse Algemene Vergadering zal plaatsvinden in de **1^{ste} helft van de maand NOVEMBER, indien mogelijk NIET tijdens de herfstvakantie.**

De Algemene Vergadering gaat 5.298/5.298 akkoord met het bovenstaande.

8a.Toelichting en beslissing van de verschillende (onderhouds-)contracten

Meerderheid: 1/2 +1

De AV verzoekt de syndicus om tegen de eerstvolgende AV een alternatief uit te werken m.b.t. volgende onderhoudscontracten en/of samenwerkingsovereenkomsten:

- Ontstoppingsdienst, op afroep
- Poetsfirma
- Gegroepeerd privaat project: (her)schilderen raampartijen (= houtwerk)
- Job description klusjesman (↔ in combinatie met contact interim-kantoor)
- Werking gemeenschappelijke slagboom (leverancier? Nieuwe zenders? Bereikbaarheid v/d technische dienst? ...)

8b.Mandatering aan de Raad van mede-eigendom omtrent aangaan/wijziging contracten

Meerderheid: 2/3^{de}

De Algemene Vergadering geeft bij **5.298/5.298** een gezamenlijk mandaat aan de Raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen (↔ éénparigheid van stemmen onder de 4 leden) om de bestaande samenwerkingsovereenkomsten met externe leveranciers te evalueren en zonodig bij te sturen.

Rapportering tov. de andere mede-eigenaars = tijdens de statutaire AV.

9.Beslissing & toelichting begroting boekjaar 2024-2025 + toelichting wijze van opvraging

De kosten voor het boekjaar 2024/2025 worden besproken en worden voor boekjaar 2025-2026 geraamd op € 64.000, op te vragen per kwartaal:

- **01/09**
- **01/12**
- **01/03**
- **01/06**

De trimestriële voorschotten dienen overgemaakt te worden op een nieuw te openen KBC rekening op naam van Vereniging van Mede-eigenaars met toevoeging van de gestructureerde mededeling.

Het budget zal opnieuw herbekeken worden op de eerstvolgende jaarlijkse Algemene Vergadering.

De syndicus zal zijn ereloon aanrekenen per kwartaal, waarbij elk begonnen kwartaal zal worden aanschouwd als definitief verworven. Tevens dient expliciet te worden vermeld dat de syndicus wordt beschreven als bevoorrecht schuldeiser van de VME opdat hij de nodige diensten te allen tijde kan blijven verlenen/verzekerden voor de VME.

De Algemene Vergadering gaat bij **5.298/5.298** akkoord met het bovenstaande.

10.Beslissing uitnodigingstermijn in geval van hoogdringende Bijzondere Algemene Vergadering

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt voorgesteld om voor hoogdringende bijzondere algemene vergaderingen een uitnodigingstermijn te hanteren van 8 kalenderdagen in plaats van 15 kalenderdagen (termijn voor wat betreft een jaarlijkse Algemene Vergadering).

Gerantis Chipka · chipka@gerantis.be

Gerantis Chipka BV · Vlamstraat 7 bus 5, 9450 Denderhoutem · tel: 053 78 34 72 · noodnummer: 0903 69 010 · KBO: 0456.749.442 · RPR Gent KBC BE82 7360 5112 9168 · Vastgoedmakelaar-syndicus: BIV 508 700 · Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA Belgium NV 730.390.160
Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B, 1000 Brussel
Part of the Gerantis Network. Find out more at gerantis.com

De Algemene Vergadering gaat bij **5.298/5.298 quot.** akkoord met het bovenstaande.

11. Beslissing bedrag van mededinging

Meerderheid: 2/3de

Gezien de nieuwe wet voorziet dat bij herstellingen een bedrag dient te worden vastgelegd waarbij de syndicus al dan niet meerdere prijsoffertes dient op te vragen, dienen de mede-eigenaars een bedrag vast te leggen onder hetwelk er geen mededinging vereist is.

Voorstel is dit bedrag vast te stellen op **2.500 Euro.**

Uitzondering = herstellingswerken t.h.v. de liftinstallaties, waarj er geen mededinging vereist is. De syndicus zal in ruggenspraak met de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen inschatten of het raadplegen van een concurrerende onderhoudsfirma wenselijk is.

De Algemene Vergadering gaat bij **5.298/5.298** akkoord met het bovenstaande.

12. Toelichting & beslissing schadebeding bij achterstallige betalingen en betalingsvoorwaarden

Meerderheid: 1/2 +1

Onderstaande werkwijze met betrekking tot **opvolging van betalingen** wordt door Gerantis – Chipka strikt nageleefd en ziet er als volgt uit:

- Standaard betalingstermijn:
1 maand na opvraging provisie (met uitzondering van extra buitengewone opvragingen/provisies).
Op die datum dienen de fondsen op rekening van de VME te staan.
- na deze 1 maand :
herinnering zonder administratieve kosten (enkel postzegel indien per brief)
- na deze maand + 15 kalenderdagen :
een aangetekende ingebrekestelling.
Hiervoor zal **30 EUR** privaat aangerekend worden voor de persoon in kwestie die in gebreke blijft. (betaaltermijn van 15 dagen)
- Wanneer na ingebrekestelling niet werd overgegaan tot betaling van het verschuldigde saldo binnen de 15 dagen, wordt de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken van het dossier aan de raadsman van de VME, waarvoor **200 EUR** administratieve kosten worden aangerekend voor het extra administratieve werk van de syndicus alsook het schadebeding ten voordele van de VME treedt in werking.

Schadebeding ten voordele van de VME:

Indien Gerantis- Chipka het dossier aan de advocaat overdraagt, wordt ten voordele van de **VME** een forfaitair schadebeding aangerekend van **10%** met een minimum van **200 EUR** aan de wanbetaler. Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder in gebreke stelling een conventionele rente aangerekend worden gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.

Bevoegdheidsbeding:

Partijen erkennen dat voor de geschillen tussen partijen exclusief de rechtbanken van provincie Oost-Vlaanderen, afdeling Dendermonde bevoegd zullen zijn, tenzij indien één van de partijen een consument zou zijn. In dat geval zullen de rechtbanken territoriaal bevoegd zijn, zoals aangeduid in artikel 624, 1°, 2° en 4° Ger.W.

Gerantis Chipka · chipka@gerantis.be

Gerantis Chipka BV · Vlamstraat 7 bus 5, 9450 Denderhoutem · tel: 053 78 34 72 · noodnummer: 0903 69 010 · KBO: 0456.749.442 · RPR Gent
KBC BE82 7360 5112 9168 · Vastgoedmakelaar-syndicus: BIV 508 700 · Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA Belgium NV 730.390.160
Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B, 1000 Brussel
Part of the Gerantis Network. Find out more at gerantis.com

De Algemene Vergadering gaat bij **5.298/5.298 quot.** akkoord met het bovenstaande.

13.Toelichting en beslissing afrekening in geval van overdracht kavel: pro rata temporis verdeling

Meerderheid: 1/2 +1

In het kader van overdracht van een kavel aan een nieuwe mede-eigenaar wordt het principe voorgesteld van een verdeling van de kosten pro rata temporis bij de afrekening op het einde van het boekjaar.

Dit geldt dus voor beide partijen, zowel de overdragende mede-eigenaar als de nieuwe mede-eigenaar.

De Algemene Vergadering gaat bij **5.298/5.298 quot.** akkoord met het bovenstaande.

14.Beslissing regeling der kosten met betrekking tot schades binnen de mede-eigendom

Meerderheid: 1/2 +1

Een blokpolis wordt onderschreven en beheerd door de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars, dewelke instaat voor het betalen van de premie(s).

De verzekeringsmaatschappij regelt en vergoedt schades, conform de algemene voorwaarden van de verzekeringspolis.

Afhankelijk van de verzekeringsmaatschappij en rekening houdend met het schadeverleden ("schadestatistiek") wordt er door de maatschappij een contractuele vrijstelling ingelast in de blokpolis.

Een algemeen gebruik in mede-eigendom bestaat erin dat deze vrijstelling ten laste valt van de veroorzaker, dewelke zowel privaat als gemeenschappelijk kan zijn.

De basisakte bepaalt hierin wat als privaat, dan wel als gemeenschappelijk bestempeld dient te worden.

De syndicus krijgt de bevoegdheid toegewezen om deze vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker, indien de oorzaak van de schade privaat is.

Indien de oorzaak van een schadegeval niet achterhaald kan worden, krijgt de syndicus toestemming om een lekzoekbedrijf aan te stellen.

Het is aangewezen dat er hier een degelijke communicatie plaatsvindt tussen alle betrokken partijen, opdat zij zich bewust zijn van het feit dat deze kosten mogelijks (deels) op hen verhaald kunnen worden.

In voorkomend geval dat deze kost niet door de verzekeringsmaatschappij wordt vergoed, dan zal deze doorgerekend worden aan de veroorzaker, voor zover de oorzaak van de schade privaat is. In het andere geval valt deze ten laste van de mede-eigendom.

De Algemene Vergadering gaat bij **5.298/5.298 quot.** akkoord met het bovenstaande.

15. Beslissing mandatering raad van mede-eigendom of mede-eigenaar(s) ter ondertekening van de wettelijke formaliteiten GDPR regelgeving

Extra informatie m.b.t. GDPR regelgeving voor de VME kan u terugvinden via onze website www.gerantis.com via het tabblad 'nuttige info'

Meerderheid: 2/3e

In het kader van de GDPR-regelgeving zijn er een aantal verplichtingen voor de VME en de syndicus.

Volgende documenten dienen opgemaakt en ondertekend te worden:

- Een verwerkingsregister (documentatie van wat wordt verwerkt, waarom, hoe, passende maatregelen, etc....)
- Een privacy policy (informatie aan de mede-eigenaars over wat er wordt verwerkt en welke hun rechten zijn)
- Een verwerkersovereenkomst afsluiten tussen de VME en de syndicus

Voor meer informatie kan u steeds terecht op de website van Gerantis Chipka.

De algemene vergadering beslist bij 5.298/5.298 quot. om Dhr Thomas De Bock en Dhr Thomas De Wilde te mandateren om in naam van de VME Schollaertshof deze documenten te ondertekenen.

16. Toelichting aansprakelijkheid eigenaars m.b.t. overmaken gegevens huurder(s)

De syndicus wenst de mede-eigenaars erop attent te maken dat er een wettelijke verplichting is als mede-eigenaar om alle gegevens over te maken aan de syndicus indien er zich een wijziging voordoet in de bezetting van het appartement.

Belangrijk om over te maken zijn volgende zaken:

- Naam van de huurders
- Aantal bewoners
- Vast telefoonnummer
- Mobiel telefoonnummer
- E-mailadres
- Juist huis- en busnummer

Indien dit niet wordt overgemaakt blijft de bewuste mede-eigenaar in gebreke.

Bovenstaande zaken kunnen van immens belang zijn in geval van noodsituaties ten einde de bevoegde diensten correct te kunnen informeren als syndicus.

Gerantis Chipka · chipka@gerantis.be

Gerantis Chipka BV · Vlamstraat 7 bus 5, 9450 Denderhoutem · tel: 053 78 34 72 · noodnummer: 0903 69 010 · KBO: 0456.749.442 · RPR Gent
KBC BE82 7360 5112 9168 · Vastgoedmakelaar-syndicus: BIV 508 700 · Verzekering beroepsaansprakelijkheid: AXA Belgium NV 730.390.160
Toezichthoudende autoriteit: Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, Luxemburgstraat 16 B, 1000 Brussel
Part of the Gerantis Network. Find out more at gerantis.com

- Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste 3 weken voor de aanvang van de 15-daagse periode waarin de algemene vergadering zal plaatsvinden, worden overgemaakt via e-mail of via de post.
- **Aandachtspunt, dringend:**
Dirk Vanhoorde, eigenaar van woning C06: lekkend dak, vermoedelijk n.a.v. een structureel probleem. De syndicus maakt een afspraak voor plaatsbezoek met een dakwerker en/of expert (⇔ opmaak bestek, evt. BAV indien er niet kan gewacht worden tot op de statutaire AV in november 2025)
- Mensen die hun e-mailadres en/of telefoonnummer/gsm-nummer niet hebben achtergelaten kunnen dit laten geworden samen met hun volledige gegevens op chipka@gerantis.be
- Elke adreswijziging met betrekking te versturen briefwisseling dient schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op chipka@gerantis.be

De vergadering wordt gesloten om **20h30**

Voor akkoord de resterende aanwezige mede-eigenaars voor **9/9** pagina's

Geert Dhaeyere
Voor de syndicus, Gerantis Chipka

Dhr Thomas De Bock
Voorzitter AV

Dhr Thomas De Wilde
Secretaris AV