

Vereniging van mede - eigenaars
Residentie SCHOLLAERTSHOF
Ondernemingsnummer: 0708.910.939

**proces – verbaal van de Algemene Vergadering op
woensdag 28 januari 2026**

In de Café De Goudmijn, Spoorweglaan 136 te 9230 Wetteren

De vergadering wordt geopend om **19.00 uur**

0. Teken en aanwezigheidslijst en controle van het quorum

Meerderheid: dubbel quorum

Er zijn voldoende eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd met 6.385/10.000 quotiteiten en 30/45 eigenaars om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

1. Beslissing aanstellen voorzitter en secretaris algemene vergadering

Meerderheid: 1/2 +1

Voorzitter: Dhr. De Wilde Thomas

De voorzitter wordt met **6.185./6.385** verkozen door de algemene vergadering.

Onthouding Dhr. Thomas De Wilde met 208 aandelen (*verkozen voorzitter dient zich te onthouden voor deze stemming*)

Secretaris: Dhr. Schoonen Daniel

De secretaris wordt met **6.158/6.385** verkozen door de algemene vergadering.

Onthouding Dhr. Schoonen Daniel met 227 aandelen (*verkozen voorzitter dient zich te onthouden voor deze stemming*)

2a. Goedkeuring van de rekeningen en de balans boekjaar 2024-2025

(Toelichting verslag door commissaris der rekeningen)

Meerderheid: 1/2 +1

SCHOLLAERTSHOF		Gerantis Chipka BV	
WETTERSTRAAT 27 9230 WETTEREN KBO: 0708.910.939 Bank: BE40 7380 4989 1263 BIC: KREDBEBB		Vlamstraat 7/5 9450 Denderhoutem Tel.: 053/78.34.72 BIV: 508.700	
BALANS			
Afrekening 01/09/2024 - 31/08/2025			
Periode 01/09/2024 - 31/08/2025			
Opgemaakt: 10 december 2025		Afdrukdat.: 10/12/2025	
Omschrijving		Debet	Credit
400000	400000 Eigenaars	959,23	
410000	410000 Reservekapitaal		5.999,85
410100	410100 Permanent werkkapitaal		9.000,00
440000	440000 Leveranciers		5.724,80
490000	490000 Afrondingen		1,68
490003	490003 Voorraad zenders		97,27
550006	550006 Spaarrekening	5.647,07	
550018	550018 Spaarrekening EF		99,18
551001	551001 Zichtrekening	14.316,48	
		20.922,78	20.922,78

Mevr. Moerenhout controleerde de rekeningen en de balans over boekjaar 2024 - 2025 in haar hoedanigheid als commissaris der rekeningen. Hierbij werden de opmerkingen overgemaakt aan Gerantis Chipka en beantwoord. De commissaris der rekeningen adviseert de algemene vergadering om de rekeningen en de balans voor boekjaar 2024 - 2025 goed te keuren.

De rekeningen worden met **6.385/6.385** goedgekeurd door de Algemene Vergadering.

De eventuele tegoeden worden teruggestort aan de mede-eigenaars vanaf het ogenblik dat er voldoende fondsen aanwezig zijn op de zichtrekening van VME Schollaertshof.

3b. Beslissing en toelichting schadebeding bij achterstallige betalingen & betalingsvoorwaarden

Meerderheid: 4/5

Toelichting betalingsvoorwaarden

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

- standaard betalingstermijn: 1 maand met uitzondering van extra buitengewone opvragingen/provisies
- na 1 maand herinnering zonder administratieve kosten (enkel postzegel)
- na 1 maand + 15 kalenderdagen een aangetekende ingebrekestelling. Hiervoor zal **30 euro** 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, wordt de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken van het dossier aan de raadsman van de VME, waarvoor **200 euro** 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 Schollaertshof een forfaitair schadebeding aangerekend van **10%** met een minimum van **200 euro** 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 het van kracht zijnde gerechtelijke arrondissement 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^o, 2^o en 4^o Ger.W.

De algemene vergadering is met **6.385./6.385** akkoord met bovenstaande voorwaarden.

3a. Kwijting aan de raad van mede-eigendom

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt met **5.526/6.385** kwijting verleend aan de raad van mede-eigendom voor boekjaar 2024 -2025.

Onthouding Mevr. An Moerenhout, dh Dhr. Thomas De Wilde, Dhr. Patrick Satyn, Mevr. Kerkofs Renate met 859 quotiteiten (verkozen leden van de raad dienen zich te onthouden voor deze stemming)

3b. Kwijting aan de commissaris der rekeningen

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt met **6.185/6.1385** kwijting verleend aan de commissaris der rekeningen voor boekjaar 2024-2025.

Onthouding Mevr. An Moerenhout; met 200 quotiteiten (verkozen commissaris der rekeningen dient zich te onthouden voor deze stemming)

3c. Kwijting aan de syndicus

Meerderheid: 1/2 +1

Er wordt met **6.385/6.385** kwijting verleend aan de huidige syndicus, Gerantis Chipka, voor boekjaar 2024 - 2025.

4a. Verkiezing raad van mede-eigendom

Meerderheid: 1/2 +1

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat om te zetelen in de raad van mede-eigendom in boekjaar 2025 - 2026

- Mevr. An Moerenhout
- Dhr. Thomas De Wilde
- Mevr. Marieke Van Casteren
- Mevr. Laure Haers
- Dhr. Wulgaert Jurgen
- Mevr. Renate Kerkofs

Onthouding door bovenstaande eigenaars met 1.277 aandelen (*verkozen leden van de raad van mede-eigendom dient zich te onthouden voor deze stemming*)

De algemene vergadering is met **5.108/6.385** akkoord met bovenstaande leden van de raad.

4b. Verkiezing commissaris der rekeningen

Meerderheid: 1/2 +1

Mevr. An Moerenhout en Dhr. Thomas De Wilde zullen 1 maal per jaar instaan voor de controle van de rekeningen na afspraak met de dienst boekhouding. Deze controle kan ofwel na afspraak ten kantore van Gerantis Chipka plaatsvinden, ofwel digitaal.

Bovenstaande commissaris wordt **5.977/6.385** door de algemene vergadering.

Onthouding mevr. An Moerenhout en dhr. Thomas De Wilde met 408 quotiteiten (*verkozen commissaris der rekeningen dient zich te onthouden voor deze stemming*)

5. Beslissing, toelichting en evaluatie van de verschillende (onderhouds-)contracten

Meerderheid: 1/2 +1

De vraag wordt gesteld aan de mede-eigenaars of er een algemene tevredenheid is over de bestaande onderhoudscontracten, met name:

Riolering & Afvoeren	RVM Cleaning
Bank	KBC
Elektriciteit	Engie
Brandverzekering & BA	B-Cover / Baloise
Verzekering RB	DAS
Keuring lift	BTV
Onderhoud lift	Coopman Orona
Noodtelefoon lift	M2M
Onderhoud poort	CL Concept
Onderhoud tuin	Bart De Pauw
Onderhoud gemene delen	2Clean
Reinigen stofmatten	Wasserij Ideale

Brandveiligheid	IME Security → VDB Security
Noodverlichting/rookluiken	VFE
Toegang online platform (O.S.)	Cloud Company

De Algemene Vergadering gaat met **6.385/6.385** akkoord met bovenstaande beslissingen, met uitzondering van onderstaand besproken opmerkingen:

Verzekeringen:

1. De AV stelt de vraag om de verzekeringspolis te analyseren en offertes te maken. Op de volgende vergadering zullen de offertes toegelicht worden.
2. De AV beslist om volgende verzekeringscontracten op te zeggen:
 - Verzekering arbeidsongevallen
 - Verzekering vrijwilligers

Volgende contracten zullen beëindigd worden:

- Bezoldigingen en sociale lasten
- Acerta sociaal secretariaat (RSZ – Ereloon sociaal kantoor)
- Matten → Wasserij Ideale
- Brandbeveiling; er wordt beslist om het contract te beëindigen met IME Security en deze te vervangen voor VDB Security (offerte Jaarlijks onderhoud brandcentrale VME schollaertshof € 320,00 excl. 21% BTW of € 387,20 incl. BTW, excl. Vervangen van batterijen)

Asbakken (blok A en blok B) zullen weggehaald worden uit de ondergrondse garage in het kader van de brandveiligheid. De VME vraagt uitdrukkelijk dit te melden indien een bewoner dit zou terugplaatsen.

5b. Mandatering raad van mede-eigendom / rekeningscommissaris m.b.t. onderhoudscontracten**Meerderheid: 2/3**

Er wordt met **6.385/6.385** een mandaat gegeven aan de rekeningscommissaris (mevr. Moerenhout) en de leden van de raad van mede-eigendom (zie punt 4a) om de lopende contracten te herzien, te onderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME Schollaertshof .

- Mevr. An Moerenhout
- Dhr. Thomas De Wilde
- Mevr. Marieke Van Casteren
- Mevr. Laure Haers
- Dhr. Wulgaert Jurgen

- o Mevr. Renate Kerkofs

5c. Beslissing mandaat raad van mede-e eigendom / regeringcommissaris om voor een maximaal budget op jaarbasis van 2.500 EUR kleine gemeenschappelijke werken/verfraaiing uit te voeren.

Meerderheid: 2/3

De Algemene Vergadering gaat met 6.385/6.385 akkoord om de rekeningcommissaris mevr. Moerenhout/ leden van de raad van mede-eigendom te mandateren om voor een maximaal budget op jaarbasis van € 2.500,- kleine aanpassing- en verbeteringswerken uit te voeren aan de gemene delen.

- o Mevr. An Moerenhout
- o Dhr. Thomas De Wilde
- o Mevr. Marieke Van Casteren
- o Mevr. Laure Haers
- o Dhr. Wulgaert Jurgen
- o Mevr. Renate Kerkofs

6. Beslissing & toelichting budget boekjaar 2025 - 2026

De syndicus licht summier de evolutie in het begrotingsvoorstel toe.

Het voorstel om het werkkapitaal op jaarbasis vast te leggen op **€ 50.000,-** wordt met 6.385/6.385 aanvaard om alle facturen tijdig te kunnen voldoen.

Rekening houdend met de reeds opgevraagde provisies voor 2024-2025:

Verdeelsleutel	Op te vragen voor 2025-2026	Reeds opgevraagd	Nog op te vragen
Kosten geheel gebouw VME Schollaertshof	€ 50.000	1 ^e provisie: € 16.000,- 2 ^e provisie : € 16.000,- <hr/> € 32.000,-	€ 18.000 <hr/> 3 ^e provisie: € 9.000,- 4 ^e provisie: € 9.000,-

Er zal voor de komende 3^e en 4^e provisies nog **€ 18.000,-** opgevraagd worden en dit op, **01/03/2026 en 01/06/2026**

Vervolgens zal de 1e provisie voor het boekjaar 2026 - 2027 -- € 12.500,- bedragen.

Bovenstaande wijze van opvraging wordt met 6.385/6.385 aanvaard door de algemene vergadering.

De begroting wordt opnieuw herzien op de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

7. Beslissing opbouw globaal/specifiek(e)reservekapitaal

Meerderheid: 4/5 voor geen verdere opbouw reservekapitaal

Meerderheid: 1/2 +1 indien opbouw reservekapitaal > 5% totale gewone gemeenschappelijke lasten

- Reservekapitaal

Een reservekapitaal wordt in vele gebouwen aangelegd om grote onverwachte herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote afzonderlijke opvraging te moeten laten plaatsvinden.

Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservekapitaal niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars.

Voorstel: **3.000 euro**

Dit bedrag wordt opgevraagd volgens de quotiteiten.

Er wordt met met **6.385/6.385** beslist om dit jaar het reservekapitaal verder op te bouwen ten belope van 3.000 euro op jaarbasis. Dit bedrag zal eenmalig opgevraagd worden op 01.06.2026

8. Bespreking aanstellen nieuwe conciërge + onderhoud verdieping -1

Meerderheid: 1/2 +1

De Algemene Vergadering beslist om geen conciërge meer in te schakelen voor de uitvoering van taken zoals vuilnis en algemeen onderhoud. Hierdoor vervallen de kosten van het sociaal secretariaat, administratieve verwerking loon en de loonkost. Dit zal opgevangen worden door de tuinman alsook de poetsploeg hun takenpakket uit te breiden met de nadruk op verdieping - 1. De syndicus zal hiervoor de nodige stappen ondernemen.

Hierbij wordt verwezen naar agendapunt 5 van de onderhoudscontracten voor de opzeg van de contracten.

De Algemene Vergadering gaat met **6.385/6.385** akkoord om geen conciërge aan te stellen.

9. Bespreking groepscontract 2-jaarlijkse controle verwarmingsinstallatie

Meerderheid: 1/2 +1

De syndicus geeft toelichting over de offerte van BVBA De Bock Verschooris met betrekking tot het groepsonderhoud verwarmingsketels, dit omvat het onderhoud van de gasketel volgens geldende normen, incl. wettelijke attest en meting en Vaillant WSS brander dichting koolstof voor een bedrag van € 124,12 excl. 6% BTW of € 131,57 inclusief BTW.

10. Bespreking onderhoud ramen – vastleggen RAL-kleur

Meerderheid: 1/2 +1 (stemming RAL-kleur meerderheid: 2/3)

De syndicus geeft toelichting over het nazicht van de contractuele en technische documenten met betrekking tot het geplaatste schrijnwerk. Uit dit nazicht blijkt dat geen specifieke RAL-kleur uitdrukkelijk werd vastgelegd of teruggevonden.

De kleurafwerking wordt omschreven aan de hand van algemene termen zoals "*Meranti grondlaag / 2 x lak houtimitatie / unicolor*" en "*transparante beits (Dark red Meranti)*", zonder verwijzing naar een genormaliseerde RAL-code.

Bijgevolg is er geen objectieve kleurreferentie voorzien waarop de VME zich kan baseren voor de beoordeling van de kleurafwerking of voor het bewaken van de esthetische uniformiteit binnen het gebouw.

De syndicus stelt voor een inschrijvingsperiode te openen voor het gemeenschappelijk schilderen van de ramen.

De deelname is facultatief en vereist een inschrijving binnen de vastgelegde. De datum zal via de leden van de raad gecommuniceerd worden.

Op basis van de inschrijvingen zal de opdracht verder worden voorbereid en offertes op te vragen.

De RAL-Kleur zal later opgenomen worden in het Reglement van interne Orde.

De AV gaat bij **6.385/6.385** akkoord met bovenstaand voorstel.

11.Toelichting en wijziging Reglement van Interne Orde (RIO)

Meerderheid: 1/2 +1

De syndicus benadrukt opnieuw het belang van het Reglement van Intern Orde (RIO). Er werden X aantal voorstellen ingediend om dit reglement aan te passen.

De syndicus vraagt wel aan alle mede-eigenaars die hun privatieve delen verhuren, of waarvan het goed momenteel verhuurd is, om na te gaan of hun huurders over een exemplaar van het RIO beschikken. Indien dat niet het geval is, wordt aan de betreffende mede-eigenaars verzocht een kopie van het RIO aan hun huurders te bezorgen, zodat ook zij op de hoogte zijn van de geldende regels binnen de mede-eigendom.

- Verboden voertuigen te wassen in de ondergrondse garage en hiervoor stroom van de gemeenschap te gebruiken.

De geüpdatete te versie zal voorgelegd worden op de volgende algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat met **6.385/6.385** akkoord.

12. Bespreking en beslissing omtrent de toelating tot het plaatsen van een pellet- en/of houtkachel.

Meerderheid: 2/3

De Algemene Vergadering gaat met **6.385/6.385** niet akkoord tot het plaatsen van een pellet- en/of houtkachel.

13.Toelichting problematiek septische putten.

De syndicus geeft toelichting over de bijna 'rampzalige' situatie die zich voorgedaan tijdens de feestdagen met de pompen die in contact staan met de septische putten. De syndicus zal nog de nodige stappen ondernemen om het alarmsysteem te beveiligen. Het voorval wordt

voorgelegd en besproken met de verzekering met het oog op enige tussenkomst in de vernieuwing pompen en/of het pompsysteem.

14.Toelichting communicatie per e-mail

Commissarissen van de rekeningen merken op regelmatige basis hoge portkosten op. Tevens ondervinden we dat briefwisseling door de wijziging van de postlevering lang onderweg is. Om die redenen, alsook om onze ecologische voetafdruk te verkleinen, geven wij er de voorkeur aan om via e-mail te communiceren.

Vanaf heden zullen wij alle communicatie (provisies, afrekeningen, verslagen, meldingen...) per e-mail bezorgen naar het door ons gekende e-mailadres.

De uitnodiging van de algemene vergadering blijven conform de wet. Deze worden verstuurd volgens de door u schriftelijk opgegeven verzendwijze (per e-mail, per post of aangetekende zending).

Indien u de communicatie toch via de post wenst te ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk om ons hiervan schriftelijk in kennis te stellen.

15.Allerlei

De eigenaars delen mee dat zij geen sleutels kunnen bijmaken van hun privatieve voordeur.

Deze certificaten zouden in het bezit zijn van de syndicus.

De syndicus zal dit verder uitzoeken.

-
- 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.
 - 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 uur

Bert Van Cauter Gebouwbeheerder	Dhr. Thomas De Wilde Voorzitter algemene vergadering	Dhr. Schoonen Daniel Secretaris algemene vergadering

Voor akkoord de resterende aanwezige mede-eigenaars voor 10/10 pagina's