

**Notulen van de Hernieuwde Algemene Vergadering van mede-eigenaars  
VME Sint-Elisabeth  
Ondernemingsnummer: 0830.774.910  
Vergaderlocatie: Vlaams Fruit, Parochianenstraat 4 te 2000 Antwerpen**

**Aanwezig:** 5215/10000 (52,15%) quotiteiten, 10/20 (50,00%) personen

## Stemmingspunten

- **1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**  
Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering **rechtsgeldig** is samengesteld en derhalve **rechtsgeldig** kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag weergegeven.  
De vergadering wordt geopend om 14u17u.
- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid: 50% +1)**  
Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen: Mevr. Morbe waarvan akte.  
**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -  
**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1  
**Resultaten:**
  - Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
  - Nee: **0,00%**(0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)
- **3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid: 50% +1)**  
Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens verkozen de syndicus commerciële benaming **Syncura**, waarvan akte.  
**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -  
**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1  
**Resultaten:**
  - Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
  - Nee: **0,00%**(0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)
- **4: Aanstellen van stemopnemer (meerderheid: 50% +1)**  
Tot stemopnemer wordt, door de algemene vergadering, verkozen: mevr. Morbe, waarvan akte.  
**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -  
**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1  
**Resultaten:**
  - Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
  - Nee: **0,00%**(0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)
- **5: Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)**  
De rekencommissaris **de heer Jan Van Den Broek** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.



**6: Goedkeuring van de rekeningen [boekjaar: 01/01/2019-31/12/2019] (meerderheid: 50% +1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/01/2019 tot 31/12/2019 bedragen €31.291,93.**

Volgende aanpassingen dienen doorgevoerd te worden:

- Er ontbraken twee waterfacturen. Deze zijn bijgevoegd en Ista heeft een nieuwe berekening gemaakt.

De syndicus wordt gelast binnen een termijn van 30 werkdagen vanaf heden een aangepaste afrekening op te maken, rekening houdend met de hierboven vermelde bezwaren en opmerkingen.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering, bij naamafroeping, over de goedkeuring van de globale en individuele afrekeningen.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**7: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (meerderheid: 50%+1)**

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

**Voor de GEWONE uitgaven:**

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen €28.939,92; de totale onkosten beliepen €31.291,93; het permanent werkkapitaal bedraagt €10.000,00. De begroting voor het lopend werkjaar belooft €28.430,00.

**Voor de BUITENGEWONE uitgaven:**

De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**8: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid: 50% +1)**

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande maandelijkse voorschotten **aan te houden € 2 411,66.**




Het werkingskapitaal is verschuldigd aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**9: Décharge en kwijting Syndicus (meerderheid: 50% +1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**10: Décharge en kwijting rekeningcommissaris (meerderheid: 50% +1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan **de rekeningcommissaris**, voor de hem toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**11: Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out (4/5 meerderheid)**

Toelichting door de syndicus: De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent respectievelijk voor jullie gebouw 1564,5965€, is gelijk aan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar;

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 4/5

**Resultaten:**

- Ja: **62,45%**(3257)
- Nee: **37,55%**(1958): Van den Broeck Jan : 1958
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



**12: Toestand van het reservekapitaal, bepaling van de datum en bedrag van de volgende opvraging (meerderheid: 50%+1)**

**GEBOUW > 5 JAAR + BESLISSING OPRICHTING RESERVEKAPITAAL** (zie vorige punt): De algemene vergadering beslist, na verdere bespreking, om een reservekapitaal aan te leggen van **1564,60 €**. Dit kapitaal in één keer opgevraagd worden en verdeeld worden volgens de aandelen in de basisakte.

**BESTAAND RESERVEKAPITAAL:** Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: €6.602,52.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**13: Verlening mandaat van de syndicus (meerderheid: 50% + 1)**

Het mandaat van de syndicus loopt af op **15/07/2020**. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer cvba, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van **1 jaar**, met ingang vanaf **01/07/2020**. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**14: Mandaat ondertekening contract Syndicus (meerderheid: 50% + 1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**15: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid: 50% + 1)**



Tot rekencommissaris(sen) wordt, door de algemene vergadering, voor het lopend werkjaar verkozen: **dhr Van Den Broeck** waarvan akte.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**16: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten. (geen stemming)**

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO). De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**17: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid: 50% +1)**

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

1. Onderhoudscontract liften: **Ora Liften: OK**
2. Brandbeveiliging: **Ansul: OK**
3. Contract periodieke keuring liften: **Konhef: OK**
4. Elektriciteit: **Engie - Electrabel: OK**

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegotiëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**18: Wettelijk verplichte modernisatie liften (meerderheid: 50%+1)**

**Risico-analyse moet voor 31/12/2021.**

**AKKOORD EN OFFERTES:** De syndicus zal de offertes opvragen en aan de voorzitter Mevr. Morbe doorsturen ter goedkeuring.

De algemene vergadering stemt dat Mevr. Morbe de offerte van de risico-analyse mag goedkeuren

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**19: Financiering modernisatie liften (meerderheid: 50% +1)**

De algemene vergadering beslist dit volgend jaar op de agenda te plaatsen.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**20: GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de wettelijke verplichtingen (opmaak en bijhouden van verwerkingsregister persoonsgegevens, informeren over de privacyverklaring en verlenen van volmacht aan de Voorzitter om namens de VME de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst – bijlage bij de syndicusovereenkomst - met de syndicus te ondertekenen); plenaire bespreking + stemming (50% + 1 meerderheid)**

De Europese verordening nr. 2016/679 van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van hun persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van richtlijn 95/46/EG (Algemene Verordening Gegevensbescherming - beter bekend als 'GDPR' of 'AVG') legt aan de VME (als verwerkingsverantwoordelijke) de verplichting op om: een verwerkingsregister van alle verwerkingsactiviteiten, die de VME uitvoert en die onder haar verantwoordelijkheid vallen, op te maken en bij te houden; een privacyverklaring op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privaatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens en zijn rechten (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en een verwerkingsovereenkomst af te sluiten tussen de VME en de syndicus (verwerker), vermits de VME de verwerking van persoonsgegevens door de syndicus laat uitvoeren.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het akkoord tot aanstelling van het kantoor van de syndicus als verwerker én het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus zullen gehonoreerd worden conform de tarieven (opgenomen in de syndicusovereenkomst onder "aanvullende prestaties") en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

**INDIEN NOG GEEN GDPR DOSSIER:**

VME's vanaf 16 t.e.m. 54 eenheden: € 10/eenheid opstartkost

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**21: Dossier verplichte opmaak van een EPC voor de gemeenschappelijke delen: plenaire bespreking + stemming (1/2 meerderheid)**

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze nieuwe wetgeving.

**In bijlage van deze notulen vindt u de toelichting/Deze toelichting wordt consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.**

De syndicus stelt voor dit EPC-rapport dit werkjaar reeds te laten opmaken gezien de voordelen van over dergelijk rapport EPC gemeenschappelijke delen te beschikken bij de opmaak van een individueel EPC-attest voor een kavel.

De syndicus zal de offerte voor de opmaak van het EPC opvragen en wordt verder besproken tijdens de volgende AV.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over deze werkwijze.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**22: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (meerderheid: 50%+1)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

**Verdeelsleutel:** Sleutel 01 -

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(5215) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**23: Varia (geen stemming)**





**24: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

De algemene vergadering wordt afgesloten om **15:00 uur**.

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: Vlaams Fruit, Parochianenstraat 4, 2000 Antwerpen datum 02/07/2020.

Handtekening secretaris: \_\_\_\_\_



Handtekening Voorzitter: \_\_\_\_\_



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: \_\_\_\_\_



## Details

- **Aanwezig:** Abbeloos Yvette (vertegenwoordigd door Vergauwen Chantal) (351), ADHIKARI-ADHIKARI Damodar (363), Bols - Mampaey (307), Cuypers Jan (vertegenwoordigd door Bols - Mampaey) (614), Kalsang - Monlam (vertegenwoordigd door Tenzin Palden) (307), Morbe - De Clercq (vertegenwoordigd door Philomene Morbe) (351), PALDEN - DAWA Tenzin - CHOKPA (351), Van den Broeck Jan (1958), Vermeiren Leo (vertegenwoordigd door Bols - Mampaey) (323), Vlaar Tania (290)
- **Afwezig:** De Boeck Maria (307), De Potter (292), De Rechter Oscar (363), Jean Alan Invest (150), KLLOKOQI Teuté (292), Liberati Diego (307), Mu i & Mu i Safeta - Nurfet (307), Rahman (2130), Shamsul Alam (307), Verheyen Elisabet (330)

