

VME Wouter Haecklaan 7 - 8 (Res. Kievit)

Wouter Haecklaan 7 - 8
2100 Deurne (Antwerpen)
0869.624.794
Bank: BE34 7370 5416 9590 BIC: KREDBEBB

Beveko BV

Berchemboslaan 28A
2600 Berchem
Tel: 03/440.38.44
BIV: 510.150

Verslag Hernieuwde Algemene Vergadering d.d. 29/4/2025

*Datum: maandag 29-4-2025 Tijdstip: 18:00 U
Locatie: Zaal Kriekenhof Knyffstraat 19 Deurne*

0 Ondertekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Om 18.00 uur zijn er 25 van de 64 mede-eigenaars aanwezig of rechtsgeldig vertegenwoordigd met samen 4.351 / 10.000 sten.

De vergadering is rechtsgeldig samengesteld en de beslissingen genomen tijdens deze algemene vergadering zijn bindend voor alle mede-eigenaars.

De Algemene Vergadering zal stemmen bij handopsteking. De syndicus informeert de vergadering dat onthoudingen en ongeldige stemmen niet opgenomen worden in het resultaat van de stemming. Tegenstemmen en onthoudingen worden nominatief vermeld in het verslag.

1 Aanduiden Voorzitter, Secretaris en Stemopnemers van de vergadering

De Algemene Vergadering kiest met eenparigheid van stemmen dhr. ~~D. De Vries~~ als Voorzitter van de vergadering. De syndicus wordt unaniem aangeduid als Secretaris van de Vergadering. De Vergadering beslist geen Stemopnemers aan te duiden.

2 Bespreking financiële situatie

Bespreking en goedkeuring financiële situatie afgesloten per 31/12/2024.

- Balans:

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Eigenaars	35.058.67	
410000 Reservekapitaal		62.635.24
410100 Werkkapitaal		40.400.00
440000 Leveranciers		17.841.03
491000 Afrondingen	13.04	
493000 Overboeking voorafbetaling		95.77
499000 Wachtrekening	215.09	
550003 Zichtrekening KBC	3.143.93	
550022 Spaarrekening KBC	82.541.31	
	120.972.04	120.972.04

- Afrekening:

De syndicus bespreekt de belangrijkste cijfers boekjaar 2024.

Totaal van de kosten boekjaar 2024: € 230.235,30

Waarvan Buitengewoon

- Aangroei reservekapitaal	€ 20.520,00
- Aflossing lening	€ 27.006,00
- Tussenkost reservekapitaal	€ - 37.563,00
- Branddossier	€ 3.539,25
- Stookplaats isolatie	€ 7.020,38
- Asbestsanering	€ 27.071,34
- Elektriciteitswerken	€ 2.459,49

2.1 Bespreking achterstallen + goedkeuring invorderingsprocedure

2.1.1 Achterstallen:

Volgende grote achterstallen worden genoteerd:

5500039 Suzanne	6055,37	euro	<u>ingebrekestelling Ajo</u>
intrest	605,537		
5500049 Marcel	245,68	Renovatie	<u>ingebrekestelling Ajo</u>
	1086,97	jaarrekening	
	785	Provisie 2Q	
	2117,65		
Intrest	211,765		

Voor ~~Suzanne~~ (eigenaar 5500039) zal een juridische procedure opgestart worden. De syndicus zal een dossier openen via Meester Peterfreund.

2.1.2 Achterstallenprocedure:

Invorderingsprocedure cfr. statuten

Besloten wordt regelmatig rappels te verzenden, zodat de eigenaar verplicht wordt te voldoen aan zijn betalingsverplichtingen. De volgende werkwijze wordt unaniem goedgekeurd:

- De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars voor het verstrijken van maand waarin ze werden opgevraagd. De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen voor einde maand van aanbidding te zijn gecrediteerd binnen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars.

Het is van belang dat de achterstallen op de voet gevolgd worden door gepast in te grijpen. Grote achterstanden moeten vermeden worden om het predicaat "slecht beheer" te voorkomen.

- Bij niet-betaling na het verstrijken van de betalingstermijn zal na 15 dagen een eerste niet aangetekende rappel verzonden worden.

- Bij niet betaling binnen de 20 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel / ingebrekestelling verzonden worden.

- In geval deze zonder gevolg zou blijven wordt een derde aangetekende maning verstuurd inbegrepen een ingebrekestelling en met toepassing van administratieve vergoeding en intresten volgens dit artikel 37 uit de statuten. De ingebrekestelling omvat de verhoging van de hoofdsom met 112,00 euro, dit om de extra administratie die de vereniging van mede-eigenaars verplicht is te voeren te dekken en aanrekening op de hoofdsom van de intrest van 1% per begonnen maand. Beiden zijn opeisbaar op de vervaldatum van de oorspronkelijke betalingstermijn. Na aftrek van de kosten komt het saldo toe aan de Vereniging der Mede-eigenaars.

- Per aangetekende rappel en/of ingebrekestelling zal, ten voordele van de syndicus, een contractueel vastgelegde vergoeding van 15,00 euro doorgerekend worden aan de individuele eigenaars dewelke zal verrekend worden bij de eindafrekening.

- Indien de betaling 20 dagen na deze derde aangetekende ingebrekestelling nog niet werd ontvangen, zal zonder verwijl een juridische procedure door de syndicus opgestart worden.

- De algemene vergadering gaat eveneens akkoord dat een eigenaar welke zijn afrekening of voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betalingstermijn, alle op dat moment uitgebrachte betalingsverzoeken uitgaande van de VME onmiddellijk opeisbaar worden ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken.

2.2 Evaluatie van de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen

De syndicus overloopt de overeenkomsten van geregeld verrichte leveringen:

- Onderhoud brandblustoestellen:	Ansul	
- Afvalstickers:	Stad Antwerpen	
- Tuinonderhoud:	De Prins Jan	
- Onderhoud 3 plantenbakken	Jungl	(nieuw ter vervanging van Broelinckx)
- Levering water:	Waterlink	
- Elektriciteit:	Engie	

Dhr. Van Bulck meldt dat er nog een creditnota uitbetaald dient te worden aan de vme door engie.

- Mazout	Op afroep	(na vergelijking 3 prijzen)
- Controle lift:	Konhef	
- Onderhoud liften:	Dalatec	
- Arbeidsongevallen:	Baloise	
- Brandverzekering:	Baloise	
- Loonberekening:	SD Worx	
- Onderhoud c.v.	Bondec	

- Meteropname:

Caloribel

De Algemene Vergadering heeft verder geen bijzondere opmerkingen betreffende de bestaande leveringscontracten. De Algemene Vergadering bekrachtigt formeel de lopende contracten en de duurtijd van deze contracten.

2.3 Goedkeuring individuele afrekening + balans

De Algemene Vergadering keurt unaniem de afrekening, balans en individuele afrekeningen boekjaar 2024 zoals hierboven besproken goed.

3 Kwijting Syndicus

De Algemene Vergadering geeft unaniem kwijting aan de Syndicus voor het financiële beheer tot op datum van de afrekening en voor wat betreft het technische en administratieve beheer tot op datum van de huidige algemene Vergadering.

4 Kwijting Raad van Mede-eigendom

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de leden van de raad van mede-eigendom

5 Kwijting Commissaris der rekeningen

De Algemene Vergadering geeft eveneens unaniem om kwijting te verlenen aan de commissaris der rekeningen

6 Verkiezing Raad van Mede-eigendom - individueel

Volgende eigenaars stellen zich kandidaat als lid van de raad van mede-eigendom:

- Dhr. ~~Van Bors~~
- Dhr. ~~De Baat~~

De Algemene Vergadering verkiest met unanimititeit, volgende mede-eigenaars als leden van de Raad van Mede-eigendom :

- * Dhr. ~~Van Bors~~
- * dhr. ~~De Baat~~

- Volgende bepaling geldt enkel m.b.t. kasverrichtingen door de rvm:

De Raad van Mede-eigendom krijgt een specifiek mandaat voor het beheer van een kasbudget voor de duur van haar mandaat. De bevoegdheid en verantwoordelijkheid wordt overgedragen met toestemming van de Algemene Vergadering conform de wettelijke bepalingen (art. 577-8 § 5 wet op de mede-eigendom).

De syndicus benadrukt geen enkele verantwoordelijkheid te dragen voor de uitgaven en daden van de Raad van Mede-eigendom. De syndicus zal hieromtrent nooit enige verantwoording moeten afleggen.

De mede-eigenaars gaan unaniem akkoord en aanvaarden dat de syndicus nooit aansprakelijk kan worden gesteld voor daden, bestellingen, betalingen,... die uitgevoerd worden in eigen beheer.

7 Verkiezing Commissaris der Rekeningen

De Algemene Vergadering verkiest als Commissaris der rekeningen:

* Dhr. ~~Van der Valk~~

De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering.

Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissingen van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en van het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal.

Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden.

Hij zal er zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging der mede-eigenaars (werking- en reservekapitaal) zijn geplaatst op rekeningen op naam van de vereniging der mede-eigenaars.

8 Goedkeuring verlenging mandaat syndicus + ondertekening beheersovereenkomst

De Algemene Vergadering her verkiest unaniem Beveko voor een periode van 1 jaar en 3 maanden.

De Voorzitter van de Algemene vergadering krijgt het mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

9 Bespreking vernieuwing inkomdeuren - reeds ontvangen offertes

De syndicus overloopt de ontvangen offertes.

Prijzen excl. BTW

Offerte Meulders BV

Wouter Haecklaan 7

2 deuren

Avantis Smartline 70 profiel

€ 15.360,00

Wouter Haecklaan 8

2 deuren

Avantis Smartline 70 profiel

€ 15.360,00

Totaalprijs: € 30.720,00

Offerte Winsol (19/3/2024)

4 raamgehlen

ALUMINIUM schrijnwerk met het raamprofiel ALLURA+81

Totaalprijs: € 27.351,08

De algemene vergadering beslist unaniem om voorlopig nog geen offertes aan te vragen, gelet een (dringende) vervanging van de deuren niet nodig is.

10 Opladen van batterijen in appartementen

De algemene vergadering beslist om de bewoners te verzoeken om geen batterijen onbewaakt in de kelder op te laden.

Bij het opladen raden we je aan om steeds in de buurt te blijven en je fietsbatterij op een veilige plaats op te laden. Dit wil zeggen uit de buurt van brandbare stoffen en eventueel in de buurt van een rookmelder.

De syndicus benadrukt dat elektrische wagens in het gebouw NIET geladen mogen worden en zeker niet mogen gekoppeld worden op de gemeenschappelijke elektrische installatie..

11 Reglement van orde: Gelijkvloerse deuren worden niet gesloten / Luidruchtig sluiten van deuren / Verwijderen niet gebruikte kinderwagens

De algemene vergadering beslist om alle eigenaars te verzoeken om hiermee rekening te houden.

De gelijkvloers deuren moeten steeds gesloten zijn.

Deuren mogen niet luidruchtig gesloten worden.

Dhr. [REDACTED] zal plaatjes laten maken, dat de deuren gesloten moeten worden.

Bewoners worden verzocht om niet gebruikte kinderwagens te verwijderen.

[REDACTED] stemt tegen.

12 Bespreking toestand terrassen: Aanvraag offerte studie renovatie terrassen achtergevel

De terrassen achterzijde gebouw vertonen schade.

Er is al eens een stuk beton af gekomen aan de onderzijde (waar betonijzer zichtbaar is en blootgesteld). De betegelde vloeren van de terrassen zijn (op meerdere locaties) niet meer waterdicht. Bij renovatie van de dichting van de terrassen / herstelling van het beton, zal dienen geëvalueerd worden, OF de balustrades kunnen blijven dienen

De algemene vergadering beslist om trema aan te stellen voor opmaak van een volledige studie van de terrassen en aanvraag offertes.

[REDACTED] stemt tegen.

13 Problematiek afval - stemming goedkeuring plaatsing extra camera's

Prijzen excl. BTW

Offerte firma Parlofoonspecialist

3 extra camera's + andere recorder

Prijs: € 2.438,48

De algemene vergadering beslist om de offerte goed te keuren.

[REDACTED] stemt tegen.

De algemene vergadering beslist unaniem om deze werken te financieren via het reservekapitaal bij goedkeuring.

14 Bespreking vernieuwing bruggen Sterckshoflei en Cornelissenlaan / heraanleg Wouter Haecklaan

Het dossier wordt besproken. De brief vanwege Agentschap en verkeer werd overgemaakt aan de eigenaars.

~~De syndicus~~ stelde zich kandidaat om de bewoners toe te lichten over het project, i.f.v. het indienen van bezwaarschriften.

15 Goedkeuring van de ontwerpbegroting en goedkeuring van de daaruit voortvloeiende voorschotten werkkapitaal - reservekapitaal

De syndicus geeft toelichting bij ontwerpbegroting voor komende boekjaar. Dit wordt als volgt bepaald:

- Gewone kosten € 180.450,00
- Buitengewone kosten € 7.500,00

De algemene vergadering is akkoord met de begroting.

De syndicus stelt op basis van het budget voor het komende boekjaar volgende hierop volgende provisies voor:

1. Werkkapitaal

Er is een vaste provisie werkkapitaal, ten bedrage van € 40.400,00 (zijnde 700,00 euro voor een klein appartement en 725,00 euro voor een groot appartement).

De algemene vergadering beslist unaniem om deze vaste provisie werkkapitaal te behouden.

De mede-eigenaars worden gevraagd om akkoord te gaan met volgend voorstel van de syndicus, voor de provisies werkkapitaal en reservekapitaal, op te vragen in het lopende boekjaar 2025 en de eerste 2 kwartalen boekjaar 2026.

Werkkapitaal – provisies

Q1 + q2 2025 (reeds opgevraagd)

* € 38.850,00 / kwartaal als volgt:

- Provisie € 65,00 / garage (36 garages)
- Provisie € 630,00 / app ad 147 Q. (37 appartementen)
- Provisie € 660,00 / app ad 170 Q. (20 appartementen)

Voorstel Q3 + q4 2025 en volgende

* € 47.760,00 / kwartaal als volgt:

- Provisie € 75,00 / garage (36 garages)
- Provisie € 780,00 / app ad 147 Q. (37 appartementen)

- Provisie € 810,00 / app ad 170 Q. (20 appartementen)

De trimesteriele provisie zal worden opgemaakt / verzonden aan de eigenaars op de eerst dag van de maand van het desbetreffende kwartaal / trimester zodoende er steeds voldoende liquiditeit op de rekening van de vme aanwezig is.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de provisies werkkapitaal.

2. Reservekapitaal

* € 5.130,00 / kwartaal als volgt

- Provisie € 90,00 / appartement (57 gelijke delen per app.)

De trimesteriele provisie zal worden opgemaakt / verzonden aan de eigenaars op de eerst dag van de maand van het desbetreffende kwartaal / trimester zodoende er steeds voldoende liquiditeit op de rekening van de vme aanwezig is.

De algemene vergadering is unaniem akkoord met de provisies reservekapitaal en beslist unaniem om deze te behouden.

Een overzicht van de provisies wordt opgenomen in het verslag van de AV.

	Werkkapitaal	Reservekapitaal
01/01/2025 – 31/03/2025	€ 38.850,00	€ 5.130,00
01/04/2025 – 30/06/2025	€ 38.850,00	€ 5.130,00
01/07/2025 – 30/09/2025	€ 47.760,00	€ 5.130,00
01/10/2025 – 31/12/2025	€ 47.760,00	€ 5.130,00
<u>Totaal boekjaar 2025</u>	€ 173.220,00	€ 20.520,00
01/01/2026 – 31/03/2026	€ 47.760,00	€ 5.130,00
01/04/2026 – 30/06/2026	€ 47.760,00	€ 5.130,00

De Algemene Vergadering beslist en gaat unaniem akkoord met de voorgestelde **provisie werkkapitaal** voor boekjaar 2025 en de eerste 2 kwartalen boekjaar 2026.

→ kwartaal provisie q1 en q2: € 65,00 / garage + € 630,00 / app ad 147 Q. + € 660,00 / app ad 170 q.

→ kwartaal provisie q3 en q4: € 75,00 / garage + € 780,00 / app ad 147 Q. + € 810,00 / app ad 170 q.

De algemene vergadering beslist en gaat unaniem akkoord om de voorgestelde **provisie reservekapitaal** voor boekjaar 2025 ten bedrag van 5.130,00 / kwartaal.

→ € 90,00 / appartement / kwartaal.