PIERCO vastgoedmakelaars - syndicus - consultants
CONSULTING

Landen 08 juli 2026

Aan: Albert Janssen & Peter Driesen, Geassocieerde Notarissen
Residentie Menegaard 45 (Minderbroederstraat)
3300 Tienen

t.a.v. Mevr. Elien Staes

Betreft: Residentie Kennedypark 15, 3300 Tienen
Ondernemingsnummer 0852.115.405
App. A7 (116/5.000sten van de aandelen in de gemeenschappelijke gedeelten) + Garage G13 (12/5.000sten)
Verkoper/overdrager: [redacted]
Verwerver: [redacted]

U/Ref.: 26-KS-0040/003 - ELIEN

Geachte,

Met betrekking tot vermelde pand, heb ik de eer U onderstaande inlichtingen te laten geworden.

1° Het bedrag van het werkkapitaal en het reservekapitaal (boekjaar 01/01 – 31/12);

- Werkkapitaal 01/01/2026 – 31/12/2026 = maandelijks te betalen provisie van 250 € per appartement, vanaf 01/06/2026: 275 € per appartement.

- Reservekapitaal 01/01/2026 – 31/12/2026 = twee opvragingen (in april '26 + in oktober '26) van 500€ per appartement.

2° Het bedrag van de eventueel door de overdrager verschuldigde achterstallen;

- Dhr. [redacted] heeft momenteel een **totale achterstal van 5357.45 €**, bestaande uit:

- Onbetaalde afrekening van 2025 ten bedrage van 2632.45 € (zie bijlagen voor duplicaat opvraging)
- Onbetaald reservekapitaal opgevraagd op 04/06/2026 ten bedrage van 500 € (zie bijlagen voor duplicaat opvraging)
- Voor de maanden januari t.e.m. mei van het lopend boekjaar ontvingen we maandelijkse betaling van het werkkapitaal ten bedrage van 250 €/maand niet – 5 x 250 = 1250 €.
- Voor de maanden juni en juli 2026 ontvingen we het maandelijks werkkapitaal van 275 € niet – 2 x 275 = 550 €.
- Er dient tevens nog 425 € aan rappelkosten betaald te worden (inning via advokatenkantoor).

3° Toestand van de oproepen tot kapitaalinbreng:

- Zie bijgevoegde verslagen van de vergaderingen.

4° Een overzicht van de gerechtelijke procedures i.v.m. de VME:

- Zie bijgevoegde verslagen van de vergaderingen.

5° De notulen van de laatste vergaderingen:

- Zie bijlagen.

6° Een afschrift van de balans:

- Zie bijlagen.

§ 2.

1° het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing waartoe de algemene vergadering of de syndicus vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

⇨ Nihil

2° een staat van de oproepen tot kapitaalinbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht,

alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

⇨ Zie bijgevoegde verslagen van de laatste vergaderingen.

3° een staat van de kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

⇨ Nihil

4° een staat van de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van geschillen ontstaan vóór de vaste datum van de eigendomsoverdracht, maar waarvan de syndicus pas na die datum om betaling heeft verzocht;

⇨ Nihil

Sinds de toepassing van het postinterventiedossier zijn er volgens ons geen werken aan de gemeenschappelijke delen uitgevoerd waarvoor een dergelijk dossier nodig is.

Bij ons weten is er op de grond waarop het appartementsgebouw gevestigd is, geen vorm van bodemverontreiniging vastgesteld of enige handeling gesteld dewelke verontreiniging kan veroorzaken.

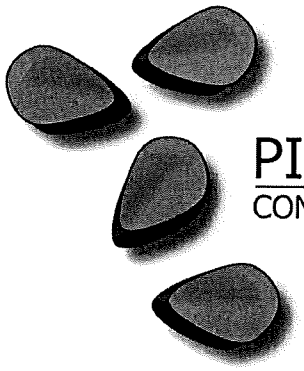
Bij ons weten bevindt er zich geen stookolietank in de gemene delen van het gebouw.

Het keuringsattest van de gasinstallatie vindt u in bijlage, alsook het EPC-attest, de basisakte en reglement van mede-eigendom.

Gelieve tijdig mee te delen aan de koper en verkoper dat zij contact dienen op te nemen met de firma Caloribel NV, tel 02/529.63.00 - caloribel@techem.be, voor het opnemen van de meterstanden van de verwarming op de dag van de akte zodat er een correcte afrekening kan worden opgemaakt betreffende het verbruik van de verwarming op het einde van het boekjaar. Hierbij te vermelden: Gebouwcode = 74066, Appartement code = 350 7L.

Voor ons opzoekwerk, bureelkosten, antwoorden op de vragen... zal een ereloon aangerekend worden ten bedrage van €275. In bijlage onze factuur hiervan.

Mogen wij u tevens vragen ons de datum van de notariële akte en de gegevens van de nieuwe eigenaar (domicilieadres, telefoonnummer, emailadres) door te geven aub.



PIERCO vastgoedmakelaars - syndicus - consultants
CONSULTING

Met oprechte hoogachting,

Pierco Consulting
Pascal Pierco

Pierco Consulting – Postlaan 1W4- 3400 Landen - T. 011/ 369 747 info@pierco-consulting.be BIV 507806 BTW-BE-1007.104.379
KBC BE49 7350 6519 2371 - KREDBEBB

Syncura Leuven
Engels Plein 35 / 0105
3000 Leuven

Syncura
managed with care

Tel. 09 280 80 34
leuven@syncura.be
www.syncura.be
Uw klantnummer: SDX-004319

(WEG) Kennedypark
Hannuitsesteenweg ZN - 3300 TIENEN
ONR 0852.115.405

[redacted]

Leuven, 3 februari 2025

Betreft: Individuele afrekening van kosten voor 2024/01 - 2024/12

Geachte heer en mevrouw [redacted]

Gelieve hieronder uw AFREKENING te willen vinden van de residentie: (WEG) Kennedypark

De afrekening bestaat uit twee delen. Het eerste deel is de privatieve afrekening welke bestaat uit een aantal onderdelen:

- Het eerste kader "Onkosten in de gemeenschappelijke delen" omvat uw aandeel van de kosten in de lasten van de gemeenschappelijke delen. Deze lasten worden hier per verdeelsleutel samengevat. Uw last in elke verdeelsleutel wordt berekend op basis van uw quotiteit (zie basisakte van uw gebouw). En het aantal dagen dat u eigenaar bent geweest in dit boekjaar (volgens datum van de notariële akte). De kleine cijfertjes zijn de BTW-bedragen van deze lasten.
- Een volgende kader "Individueel (privatieve kosten)" omvat indien van toepassing: de privatieve kosten die specifiek aan uw appartement, parking,... werden toegekend. Dit is bijvoorbeeld: verwarmingskosten, water,...
- Een volgende kader "Verrekening Opgevraagde Provisies" geeft een overzicht van de opgevraagde provisies van het boekjaar (al dan niet betaald).
- Een volgende kader "Totaal eindafrekening" geeft het totaalbedrag van de eindafrekening opgesplitst per BTW-tarief.
- Indien u nog een volgende kader zou hebben staan, genaamd "Openstaande bedragen", dan wil dit zeggen dat een bepaalde kostenpost door u niet voldaan is of dat u nog een tegoed hebt van het vorige boekjaar.
- Het laatste kader geeft een samenvatting van uw eventuele aandeel in het reserve- en/of werkkapitaal in het gebouw. Indien u overweegt een privatief te verkopen, zal reservekapitaal eigendom blijven van de gemeenschap (VME).

Het tweede deel is een detailoverzicht met alle lasten die de syndicus in naam van de vereniging betaalde in de loop van het boekjaar. Deze lasten staan gerangschikt volgens verdeelsleutel.

Meer gegevens over uw gebouw kan u terug vinden op uw portaal in Dobby.

Hierbij de afrekening van 2024 ***met privatieve verbruiken van techem***

Syncura Leuven
Engels Plein 35 / 0105
3000 Leuven

Syncura
managed with care

Tel. 09 280 80 34
leuven@syncura.be
www.syncura.be
Uw klantnummer: SDX-004319

Betalingsgegevens

vervaldatum 28/02/2025

Bedrag:	198,45 EUR
IBAN:	BE30 0011 6855 0411
BIC:	GEBABEBB
Op naam:	(WEG) Kennedypark
Adres:	Hannuitsesteenweg ZN
Gemeente:	3300 TIENEN
Mededeling:	+++110/0187/37384+++

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage): **266,35 EUR** **20,68**

A7 - 1/01/2024 - 31/12/2024 (366 / 366 dagen) € 241,59

0010	Quotiteiten	10.306,71 (116/5000)	Totaal	Aandeel	239,13	18,74
610130	Noodtelefoon liften		116,25	2,70		
610380	Meters en meteropname		1.459,26	33,85		
610510	Schoonmaak gebouw andere		805,20	18,68		
612100	Elektriciteit algemene delen		3.455,41	80,18		
613003	Erelonen syndici niet-recurrent		1.638,77	38,02		
613010	Erelonen advocaten		435,14	10,09		
614500	Beroepsaansprakelijkheid niet-professionele syndicus		84,72	1,97		
614600	Rechtsbijstand		385,42	8,94		
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent		1.019,20	23,64		
616002	Administratiekosten syndicus Legal		195,98	4,56		
616640	Licentiekosten VME		711,36	16,50		
0020	Gelijke delen	97,68 (1/40)	Totaal	Aandeel	2,46	0,00
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent		47,04	1,19		
616002	Administratiekosten syndicus Legal		50,64	1,27		

G13 - 1/01/2024 - 31/12/2024 (366 / 366 dagen) € 24,76

0010	Quotiteiten	10.306,71 (12/5000)	Totaal	Aandeel	24,76	1,94
610130	Noodtelefoon liften		116,25	0,28		
610380	Meters en meteropname		1.459,26	3,50		
610510	Schoonmaak gebouw andere		805,20	1,93		
612100	Elektriciteit algemene delen		3.455,41	8,33		
613003	Erelonen syndici niet-recurrent		1.638,77	3,94		
613010	Erelonen advocaten		435,14	1,04		
614500	Beroepsaansprakelijkheid niet-professionele syndicus		84,72	0,20		
614600	Rechtsbijstand		385,42	0,93		
616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent		1.019,20	2,43		
616002	Administratiekosten syndicus Legal		195,98	0,47		
616640	Licentiekosten VME		711,36	1,71		

Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage): **1.427,11 EUR** **99,85**

A7 - 1/01/2024 - 31/12/2024 (366 / 366 dagen) € 1.294,41

0010	Quotiteiten	55.294,44 (116/5000)	Totaal	Aandeel	1.282,82	90,49
610010	Brandblustoestellen		716,67	16,62		
610100	Keuring liften		436,26	10,12		
610110	Onderhoudscontract liften		2.787,33	64,66		
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract		2.956,53	68,59		
610130	Noodtelefoon liften		87,39	2,04		
610220	Overige onderhoud elektrische installaties		297,48	6,90		
610280	Camerabewaking		6.695,97	155,34		

610310	Onderhoudscontracten sanitair en verwarming	1.190,88	27,63		
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.187,46	27,55		
610380	Meters en meteropname	235,74	5,47		
610410	Onderhoud garagepoort	1.030,46	23,91		
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	1.844,26	42,79		
610503	Schoonmaak garage	423,50	9,83		
610510	Schoonmaak gebouw andere	1.633,66	37,90		
610600	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	1.548,80	35,93		
610610	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	678,00	15,73		
610620	Aanleg tuinen en directe omgeving	5.549,00	128,74		
610660	Diverse werken	64,99	1,51		
613000	Erelonen syndici recurrent	7.289,64	169,08		
613010	Erelonen advocaten	2.378,22	55,18		
613060	Invorderingsprocedure - achterstallige eigenaar	272,67	6,33		
613100	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	1.918,00	44,50		
614000	Brandverzekering	9.393,57	217,93		
614100	Burgerlijke aansprakelijkheid	122,00	2,83		
614600	Rechtsbijstand	588,49	13,65		
614800	Schadegevallen	3.114,33	72,26		
616100	Gebruik vergaderzalen	625,00	14,50		
616640	Licentiekosten VME	144,34	3,35		
650	Bankkosten en kosten van schulden	83,80	1,95		
0020	Gelijke delen 463,66 (1/40)	Totaal	Aandeel	11,59	0,00
613060	Invorderingsprocedure - achterstallige eigenaar	-313,94	-7,85		
616000	Administratiekosten syndicus recurrent	777,60	19,44		

G13 - 1/01/2024 - 31/12/2024 (366 / 366 dagen) € 132,70

0010	Quotiteiten 55.294,44 (12/5000)	Totaal	Aandeel	132,70	9,36
610010	Brandblustoestellen	716,67	1,72		
610100	Keuring liften	436,26	1,05		
610110	Onderhoudscontract liften	2.787,33	6,69		
610120	Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	2.956,53	7,09		
610130	Noodtelefoon liften	87,39	0,21		
610220	Overige onderhoud elektrische installaties	297,48	0,71		
610280	Camerabewaking	6.695,97	16,08		
610310	Onderhoudscontracten sanitair en verwarming	1.190,88	2,86		
610370	Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	1.187,46	2,85		
610380	Meters en meteropname	235,74	0,57		
610410	Onderhoud garagepoort	1.030,46	2,47		
610500	Schoonmaak gebouw volgens contract	1.844,26	4,42		
610503	Schoonmaak garage	423,50	1,02		
610510	Schoonmaak gebouw andere	1.633,66	3,92		
610600	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	1.548,80	3,72		
610610	Overig onderhoud tuinen en directe omgeving	678,00	1,63		
610620	Aanleg tuinen en directe omgeving	5.549,00	13,32		
610660	Diverse werken	64,99	0,16		
613000	Erelonen syndici recurrent	7.289,64	17,52		
613010	Erelonen advocaten	2.378,22	5,69		
613060	Invorderingsprocedure - achterstallige eigenaar	272,67	0,65		
613100	Kostenvergoeding interne raadsleden en interne commissaris van de rekeningen	1.918,00	4,60		
614000	Brandverzekering	9.393,57	22,54		
614100	Burgerlijke aansprakelijkheid	122,00	0,29		
614600	Rechtsbijstand	588,49	1,41		
614800	Schadegevallen	3.114,33	7,46		
616100	Gebruik vergaderzalen	625,00	1,50		
616640	Licentiekosten VME	144,34	0,35		
650	Bankkosten en kosten van schulden	83,80	0,20		

Eigenaar - Onkosten in de gemeenschappelijke delen (detail in bijlage): **2,55 EUR** **0,00**

A7 - 1/01/2024 - 31/12/2024 (366 / 366 dagen) € 2,55

0020	Gelijke delen 101,92 (1/40)	Totaal	Aandeel	2,55	0,00

Syncura Leuven
Engels Plein 35 / 0105
3000 Leuven

Syncura
managed with care

Tel. 09 280 80 34
leuven@syncura.be
www.syncura.be
Uw klantnummer: SDX-004319

616001	Administratiekosten syndicus niet-recurrent	101,92	2,55	

Individueel (privatieve kosten):			**2.702,44**	**EUR**
				0,00
A7 - Appartement			€ 2.702,44	
Verbruksverdeling 2024			2.702,44	0,00

Verrekening Opgevraagde Provisies:			**-3.000,00**	**EUR**
Provisie 000001 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/01/2024	-250,00	
Provisie 000002 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/02/2024	-250,00	
Provisie 000003 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/03/2024	-250,00	
Provisie 000004 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/04/2024	-250,00	
Provisie 000005 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/05/2024	-250,00	
Provisie 000006 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/06/2024	-250,00	
Provisie 000007 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/07/2024	-250,00	
Provisie 000008 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/08/2024	-250,00	
Provisie 000009 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/09/2024	-250,00	
Provisie 000010 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/10/2024	-250,00	
Provisie 000011 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/11/2024	-250,00	
Provisie 000012 - Maandelijkse bijdrage (A7)	DIV	1/12/2024	-250,00	

Totaal eindafrekening per BTW-tarief:				**1.398,45**	**EUR**
Basis 6%	€ 517,00	=	€ 31,02		
Basis 21 %	€ 426,21	=	€ 89,51		
Basis Vrijgesteld	€ 3.334,71	=	€ 0,00		

Openstaande bedragen:			**-1.200,00**	**EUR**
Afrekening vorige periode	1/01/2024		€ -2.205,30	
PRO - 000001 - Maandelijkse bijdrage	1/01/2024	€ 250,00		
BET - Binnenkomende betaling van [redacted]	1/01/2024		€ -250,00	
BET - Binnenkomende betaling van [redacted]	1/01/2024		€ -100,00	
PRO - 000002 - Maandelijkse bijdrage	1/02/2024	€ 250,00		
BET - Binnenkomende betaling van [redacted]	1/02/2024		€ -250,00	
BET - Binnenkomende betaling van [redacted]	1/02/2024		€ -100,00	
PRO - 000003 - Maandelijkse bijdrage	1/03/2024	€ 250,00		
BET - Binnenkomende betaling van [redacted]	1/03/2024		€ -250,00	

Syncura Leuven
Engels Plein 35 / 0105
3000 Leuven

Syncura
managed with care

Tel. 09 280 80 34
leuven@syncura.be
www.syncura.be
Uw klantnummer: SDX-004319

[redacted]	1/03/2024		€ -100,00
	1/04/2024	€ 250,00	
	1/04/2024		€ -250,00
	1/04/2024		€ -100,00
	1/05/2024	€ 250,00	
	1/05/2024		€ -250,00
	1/05/2024		€ -100,00
	1/06/2024	€ 250,00	
	1/06/2024		€ -250,00
	1/06/2024		€ -100,00
	1/07/2024	€ 250,00	
	1/07/2024		€ -250,00
	1/07/2024		€ -100,00
	1/07/2024	€ 1.487,90	
	1/07/2024	€ 717,40	
	1/08/2024	€ 250,00	
	1/08/2024		€ -250,00
	1/08/2024		€ -100,00
	1/09/2024	€ 250,00	
	1/09/2024		€ -250,00
	1/09/2024		€ -100,00
	1/10/2024	€ 250,00	
	1/10/2024		€ -250,00
	1/10/2024		€ -100,00
	1/11/2024	€ 250,00	
	1/11/2024		€ -250,00
	1/11/2024		€ -100,00
PRO - 000012 - Maandelijkse bijdrage	1/12/2024	€ 250,00	

Syncura Leuven
Engels Plein 35 / 0105
3000 Leuven

Syncura
managed with care

Tel. 09 280 80 34
leuven@syncura.be
www.syncura.be
Uw klantnummer: SDX-004319

[redacted]	1/12/2024	€ -250,00	
	1/12/2024	€ -100,00	

De openstaande bedragen zoals in deze lijst weergegeven houden enkel rekening met verrichtingen die binnen de af te rekenen periode vallen (tot en met 31 december 2024).

Te betalen (afrekening + openstaand): ***(in uw voordeel indien negatief)***	**198,45 EUR**

Met de meeste hoogachting,

Syncura Leuven
Syndicus VME (WEG) Kennedypark (8.3525.00)

Leuven Boekhouding

Uw werkings- en reservekapitaal:		**2.065,88 EUR**
489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen (82.635,31)	2.065,88

PIERCO CONSULTING

VME Res. Kennedypark
Kennedypark 10
3300 Bost
BE 0852.115.405

[redacted]

Datum afrekening: 22/05/2026

Geachte

Als syndicus van bovenvermelde vereniging van mede-eigenaars bezorgen wij je hierbij de afrekening van de kosten.

Afrekening voor de periode van 01/01/2025 tot 31/12/2025 - Details

Kostensoort KAVEL = App A7		Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW
610120	ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	5.065,00	116/5000	117,50	0,00
610130	NOODTELEFOON LIFTEN	1.093,44	116/5000	25,32	0,00
610380	METERS EN METEROPNAME	2.751,99	116/5000	63,84	0,00
610500	SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	7.818,06	116/5000	181,38	0,00
610600	ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR.	6.039,72	116/5000	140,13	0,00
610660	DIVERSE WERKEN	26.348,64	116/5000	611,28	0,00
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	4.553,95	116/5000	105,68	0,00
613000	ERELONEN SYNDICI	9.859,00	116/5000	228,73	0,00
613010	ERELONEN ADVOCATEN	2.569,81	116/5000	-5,33	0,00
614000	VERZEKERINGEN VME KENNEDYPARK	3.893,34	116/5000	90,32	0,00
642000	DIVERSE KOSTEN	8.502,98	116/5000	197,27	0,00
660000	UITZONDERLIJKE KOSTEN	20.500,00	116/5000	475,60	0,00
751000	NETTO BANKINTRESTEN	-464,02	116/5000	-10,76	0,00
	Subtotaal:	98.531,91		2.220,96	0,00

Kostensoort KAVEL = Gar G13		Totale kost incl. BTW	Verdeelsleutel	Aandeel incl. BTW	BTW
610120	ONDERH. EN HERST. LIFTEN N.B.I. ONDERHOUDSCONTR.	5.065,00	12/5000	12,15	0,00
610130	NOODTELEFOON LIFTEN	1.093,44	12/5000	2,63	0,00
610380	METERS EN METEROPNAME	2.751,99	12/5000	6,61	0,00
610500	SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT	7.818,06	12/5000	18,78	0,00
610600	ONDERH. TUINEN EN DIR. OMGEVING VOLGENS CONTR.	6.039,72	12/5000	14,49	0,00
610660	DIVERSE WERKEN	26.348,64	12/5000	63,25	0,00
612100	ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN	4.553,95	12/5000	10,97	0,00
613000	ERELONEN SYNDICI	9.859,00	12/5000	23,66	0,00
613010	ERELONEN ADVOCATEN	2.569,81	12/5000	-0,55	0,00
614000	VERZEKERINGEN VME KENNEDYPARK	3.893,34	12/5000	9,35	0,00
642000	DIVERSE KOSTEN	8.502,98	12/5000	20,40	0,00
660000	UITZONDERLIJKE KOSTEN	20.500,00	12/5000	49,20	0,00
751000	NETTO BANKINTRESTEN	-464,02	12/5000	-1,11	0,00
	Subtotaal:	98.531,91		229,83	0,00

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	2.450,79	0,00

Overzicht van het boekjaar 01/01/2025 tot 31/12/2025

Aandeel in de kosten:

Aandeel in de kosten excl. voorschotten:	2.450,79
Eindsaldo vorige afrekening:	198,45
Totaal:	2.649,24

Detailbetalingen:

31/01/2025	BA1/001	Uw betaling aan VME Kennedypark	350,00
25/02/2025	BA1/002	Uw betaling aan VME Kennedypark	198,45
25/02/2025	BA1/002	Uw betaling aan VME Kennedypark	350,00
26/03/2025	BA1/003	Uw betaling aan VME Kennedypark	350,00
02/04/2025	BA1/004	Uw betaling aan VME Kennedypark	350,00
14/05/2025	BA3/001	Uw betaling aan VME Kennedypark	250,00
19/05/2025	BA3/002	Uw betaling aan VME Kennedypark	250,00
30/06/2025	BA3/004	Uw betaling aan VME Kennedypark	250,00
31/07/2025	BA3/005	Uw betaling aan VME Kennedypark	250,00
31/07/2025	BA3/005	Uw betaling aan VME Kennedypark	312,50
31/08/2025	BA3/006	Uw betaling aan VME Kennedypark	250,00
31/08/2025	BA3/006	Uw betaling aan VME Kennedypark	725,00
17/09/2025	BA3/007	Uw betaling aan VME Kennedypark	250,00
10/10/2025	BA3/008	Uw betaling aan VME Kennedypark	250,00
30/11/2025	BA3/010	Uw betaling aan VME Kennedypark	250,00
31/12/2025	DIV/006	Afrekening 2025 water en CV Techem	-4.619,16
		Totaal betalingen:	16,79
		Saldo:	2.632,45

Totaal te betalen reservekapitaal

Te betalen reservekapitaal

Eindsaldo vorige afrekening:	0,00
Bijdrage reservekapitaal in deze afrekening:	0,00
Totaal:	0,00
Saldo:	0,00

TE BETALEN: € 2.632,45

Gelieve met volgende gestructureerde mededeling te betalen
+++000/0098/27817+++
Gelieve te betalen op bankrekeningnummer
BE14 7350 6991 7483 binnen de 14 dagen.

PROCES-VERBAAL SCHRIFTELIJKE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE ' KENNEDYPARK '
Met ondernemingsnummer: 0852 115 405
Hannuitsesteenweg – 3300 Tienen

VRIJDAG 22/01/2020 – 12u00
te kantoor SYNDIX – Tiensesteenweg 114, 3360 Korbeek-Lo (Bierbeek)

Deze vergadering wordt bijeengeroepen met het oog op de praktische organisatie van de gemeenschappelijke delen van VME Kennedypark en om niet te wachten tot in 2021 om bepaalde standaardbeslissing uit te stellen. Dit werd besproken met de Raad van Mede-eigendom en op basis daarvan uitgevoerd.

Onder de coronacrisis en de overheidsmaatregelen die ertoe strekken alle onnodig fysiek contact tegen te gaan, laten de omstandigheden momenteel echter nog niet toe om de voorgenomen vergadering op de normale wijze te kunnen organiseren.

Ondanks de Koninklijk Besluiten en regelgeving in het kader van de Corona pandemie blijft evenwel de mogelijkheid van artikel 577-6, §11 van het Burgerlijk Wetboek. Deze laatste mogelijkheid verwijst naar de schriftelijke besluitvormingsprocedure, voorzien door de wet, waarop beroep kan worden gedaan voor het houden van een algemene vergadering van mede-eigenaars, zij het met inachtneming van de regel van de eenparigheid of unanimiteit. Uitzonderlijk heeft de wetgever ingezien om zich tijdelijk te beroepen op de normale geldende quorums zoals bij een gewone algemene vergadering.

U zal begrijpen dat wij in de huidige omstandigheden de veiligheid van de mede-eigenaars niet kunnen garanderen in geval van een fysieke bijeenkomst. Eveneens is er minstens tot 15 januari 2021 een verbod op fysiek vergaderen en mogelijks kan dit nog verlengd worden. Teneinde evenwel geen vertraging meer op te lopen en te vermijden dat de algemene vergadering moeten worden uitgesteld naar een latere, nog onzekere datum, willen wij de door de wet beschreven 'schriftelijke algemene vergadering' houden om voor het beheer van de gemeenschappelijke delen noodzakelijke beslissingen te kunnen nemen en volgend jaar terug in een normaal stramien verder te kunnen gaan.

De syndicus verwijst naar het procedé van communicatie waarnaar de mede-eigenaars kunnen mailen (info@syndix.be) en bellen (van 09u30 tot 13u30 = 078 077 099 voor administratieve, juridische, technische en boekhoudkundige vragen - zonaal tarief , 24/7 = 0900 88 909 niet zonaal tarief voor technische noodgevallen), alsook het inloggen tot het eigenaars-portaal via www.syndix.be .

De syndicus deelt een overzicht van de werkzaamheden mee:

Overzicht communicatie	**Periode**	**Aantal**
Ingaande + uitgaande mails	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	855
Ingaande + uitgaande mails	van 01/01/2020 tot 05/01/2021	843
Publicaties via systeem:		
- mail	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	1006
- brieven	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	716
- aangetekend	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	5
Overzicht boekhouding		
Ingeboekte facturen	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	182
Afgepunte opvragingen werkkapitaal	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	480
Afgepunte opvragingen reservekapitaal	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	560

De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde en telling van de stemmen.

1. *Aanwezigheidsquorum + volmachten: mededeling;*

de vergadering kan rechtsgeldig doorgaan wanneer meer dan 50% van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat deze meer dan 50% van de aandelen bezitten;

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 23 op een totaal van 40
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 2878 op een totaal van 5.000

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

Burgerlijk Wetboek artikel 577-9§1:
De beslissing opgenomen in dit verslag zijn bindend voor alle mede-eigenaars. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van deze beslissing heeft genomen. De mede-eigenaars die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.

2. *Aanstellen van de voorzitter van de vergadering; beslissing; (50%+ 1 aandeel)*

De heer [redacted] stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100,00% (2752): [redacted]
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (126): [redacted]
- Blanco: (0)

De algemene vergadering stelt met meerderheid van de stemgerechtigden de heer [redacted] aan als voorzitter van de vergadering.

3. *Aanstellen van de secretaris van de vergadering; beslissing; (50%+ 1 aandeel)*

Christophe Smets i.o. SYNDIX bvba - syndicus stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100,00% (2624): [redacted]
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (126): [redacted]
- Blanco: (128): [redacted]

De algemene vergadering stelt met meerderheid van de stemgerechtigden Christophe Smets i.o. SYNDIX bvba - syndicus aan als secretaris van de vergadering.

4. ***Financieel verslag: Jaarafrekening periode 01/01/2019 tot en met 31/12/2019 + kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)***

De heer [redacted] heeft de boeken nagekeken op 30/04/2020 van op afstand.

De commissaris van de rekeningen had geen bemerkingen omtrent het financieel en administratief beheer van het afgelopen boek- en werkingsjaar. De syndicus heeft op 06/01/2021 de individuele afrekeningen en financiële stukken overgemaakt aan alle mede-eigenaars per post en / of e-mail.

De commissaris van de rekeningen adviseert de algemene vergadering om op basis van het nazicht kwijting te verlenen aan de syndicus.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100,00% (2497): [redacted]
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (253): [redacted]
- Blanco: (128): [redacted]

De vergadering verleent met meerderheid van de stemgerechtigden kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus voor zijn financieel, technisch en administratief beheer van het afgelopen boek- en werkingsjaar, zonder voorbehoud van aanpassingen.

De jaarafrekening dient binnen de 15 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **BE30 011 6855 0411.**

De eventuele tegoeden worden teruggestort aan de rechthebbende mede-eigenaars van zodra dat de stand van de rekening het toelaat.

5. ***Saldi op bankrekeningen + openstaande facturen: mededeling;***

Stand van de zichtrekening BE30 011 6855 0411	Op 31/12/2019	€ 17.813,46
Stand van de zichtrekening BE30 011 6855 0411	Op 05/01/2021	€ 42.733,85
Stand van de spaarrekening BE26 0359 5290 7429	Op 31/12/2019	€ 18.735,19
Stand van de spaarrekening BE26 0359 5290 7429	Op 05/01/2021	€ 20.609,22
Stand van de spaarrekening BE26 0350 8263 3129	Op 31/12/2019	€ 42 354,35
Stand van de spaarrekening BE26 0350 8263 3129	Op 05/01/2021	€ 42.349,50
Stand van het boekhoudkundig reservekapitaal	Op 31/12/2019	€ 107.761,07
Stand van het éénmalig vast werkkapitaal	Op 31/12/2019	€ Nihil
Openstaande facturen voor deze residentie	Op 31/12/2019	geen

6. ***Begroting werkkapitaal 01/01/2020 tot en met 31/12/2020 : bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)***

Onder " werkkapitaal " wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

De syndicus stelt in overleg met de rekeningcommissaris de heer [redacted] de begroting en de provisies aan te houden voor het boekjaar 01/01/2020 tot 31/12/2020. De maandelijkse provisies werkkapitaal (180 €) en maandelijks het reservekapitaal (25 €) blijven dezelfde .

Er volgt een stemming:

- Ja: 100,00% (2624): [redacted]
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (126): [redacted]
- Blanco: (128): [redacted]

De algemene vergadering beslist met meerderheid om de begroting aan te houden gedurende het boekjaar dat aanvangt op 1 januari 2020. Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1ste en de 10de dag van de maand en dat op rekeningnummer: **BE30 011 6855 0411**

De syndicus zal aan de mede-eigenaars met een batig saldo het verschil in maandelijkse bijdragen uitbetalen zodat hun rekening op nul komt te staan.

7. *Reservekapitaal: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)*

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

De syndicus verwijst naar de publicatie in het Belgisch Staatsblad dd.02/07/2018 Art. 165. In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht : De vereniging van mede-eigenaars moet 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 syndicus geeft aan dat bij aanvang van de corona pandemie en op vraag van een aantal mede-eigenaars geen extra reservekapitaal (2x500 € per appartement) werd opgevraagd (beslissing A.V. 23/03/2019). Deze twee opvragingen werden uitgesteld naar een later te bepalen datum door de Algemene Vergadering die zal georganiseerd worden met het oog op de behandeling van het boekjaar 01/01/2020 tot 31/12/2020 .
Evenwel wordt voorgesteld dat de beslissing genomen door de statutaire algemene vergadering van 23/03/2019 behouden blijft tot aan de volgende Algemene Vergadering (2020) en er maandelijks samen met de provisie van het werkkapitaal, 25 € voor het reservekapitaal gestort wordt door de mede-eigenaars.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100,00% (2878): [redacted]

- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming ...

De algemene vergadering beslist na stemming met unanimiteit van de stemgerechtigden een reservekapitaal ten bedrage van 12.000,- euro op te vragen maandelijkse schijven van 25 € per kavel. Het aandeel dient rechtstreeks op de spaarrekening betaald te worden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

8. Bufferkapitaal: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)

De syndicus geeft een toelichting over het begrip en het voorstel "bufferkapitaal" – éénmalig vast werkkapitaal en waarom het interessant is om een "bufferkapitaal te hebben als de vereniging van mede-eigenaars hier niet over beschikt. Zo wordt de totale jaarlijkse begroting betaald in 12 gelijke delen en daardoor kunnen er op sommige momenten in het jaar zich bepaalde betalingstekorten voordoen wanneer grote betalingen vereist zijn. Om dit te vermijden is het aangewezen om een buffer aan te leggen bij het werkingskapitaal. Zodoende tijdig alle rekeningen en terugbetalingen aan mede-eigenaars op korte termijn te kunnen voldoen. Bij een verkoop door een mede-eigenaar tijdens het werkingsjaar kan de desbetreffende mede-eigenaar zijn gestorte kapitaal recupereren omdat het een werkingsprovisie betreft en geen eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

De V.M.E. beschikt niet over een éénmalig vast werkkapitaal.

De syndicus vraagt het akkoord aan de algemene vergadering geen opvraging van het éénmalige vast werkkapitaal uit te sturen en het éénmalige vast werkkapitaal aan te houden zoals voorheen en dit ongewijzigd te houden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100,00% (2878): [redacted]
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming ...

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden geen bufferkapitaal op te vragen samen met de notulen. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

9. Bedrag van mededinging: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)

De Algemene Vergadering dient met drie vierden (twee derden) van de stemmen te beslissen over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden (verplichting welke vervalt voor daden van bewaring en voorlopig beheer, m.a.w. daar waar dringende beslissingen moeten worden genomen zonder voorafgaand overleg of prijsonderzoek). Daarom is het vereist om conform artikel 577-8, § 4, 13° een bedrag te bepalen waarbij meerdere kostenramingen zullen voorgelegd worden op grond van een vooraf opgemaakt bestek als dit minimumbedrag overschreden zou worden.

De syndicus stelt voor om het minimumbedrag waaraan mededinging verplicht wordt vast te leggen op 2500,- euro zoals voorheen bepaald werd.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100,00% (2752): [redacted]
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (126): [redacted]
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist met meerderheid van de stemgerechtigden om het bedrag van mededinging vast te leggen op 2.500,- euro. Dit punt wordt jaarlijks hernomen bij elke statutaire algemene vergadering.

10. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten. (50%+ 1 aandeel)

- *Machtiging:*

De algemene vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam, doch voor rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars, op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de Vereniging van Mede-eigenaars aanbelangen, zowel voor alle rechtscolleges van het Rijk als voor scheidsrechters. Hij wordt gemachtigd alle rechtsmiddelen in te stellen en alle bewarende en alle voorlopige maatregelen te treffen

Er volgt een stemming:

- Ja: 100,00% (2878) [redacted]
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel.

- *Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten:*

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de termijn vermeld op het bericht van opvraging, wordt door de syndicus bij gewone brief of e-mail of aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd en aangemaand om binnen de 10 kalenderdagen tot betaling over te gaan. Voor deze eerste herinnering wordt een bedrag van € 15 aangerekend, evenals de verzendings- en administratieve kosten.

Vanaf dat moment lopen van rechtswege interesten op alle door de mede- eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Indien niet wordt ingegaan op de eerste herinnering, dan zal een tweede aanmaning geschieden, waarin de mede-eigenaar een laatste maal wordt aangemaand om tot betaling over te gaan, en dit weerom binnen een termijn van 10 kalenderdagen. Voor deze tweede herinnering wordt een bedrag van € 30 aangerekend, evenals de verzendings- en administratieve kosten.

Bij niet-betaling binnen de bovenvermelde termijn, heeft de syndicus de toestemming van de Vereniging van Mede-eigenaars om het dossier onmiddellijk door te sturen naar een advocaat, met het oog op een gerechtelijke invordering. Alle kosten (inbegrepen de advocatenkosten, de volledige kosten van invordering en de rechtsplegingsvergoeding) zijn ten laste van de niet betalende of in gebreke blijvende mede-eigenaar(s).

In het geval dat inning moet gebeuren via gerechtelijke weg, zal het verschuldigd bedrag bovenop voormelde kosten bovendien verhoogd worden met een schadevergoeding van 10 %, met een minimum € 250, voor de storing die deze niet-betaling voor de gemeenschap meebrengt. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd blijft.

Samengevat:

- ✓ 1ste aanmaning per gewone post of mail = 15 euro vergoeding + eventuele port –en administratiekosten
- ✓ 2de aanmaning per aangetekend schrijven = 30 euro vergoeding + eventuele port –en administratiekosten
- ✓ Bij niet betaling binnen de termijn na de 2de herinnering wordt dit doorgegeven aan de advocaat.

Er volgt een stemming:

- o Ja: 100,00% (2878) [redacted]
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel.

11. Benoeming commissaris(sen) van de rekeningen: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)

" Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald. "

De heer Gunter Sels stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen.

Er volgt een stemming:

- o Ja: 100,00% (2752): [redacted]
- o Nee: 0,00% (0)
- o Onthouding: (126): [redacted]
- o Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming met meerderheid van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met de voorgestelde kandidaat als commissaris van de rekeningen.

12. Benoeming Raad van Mede-eigendom: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)

" Art. 577-8/1. In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. "

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat als verantwoordelijke voor het gebouw :

- De heer [redacted]

Er volgt een stemming:

- Ja: 100,00% (2752): [redacted]
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (126): [redacted]
- Blanco: (0)

De algemene vergadering stelt met meerderheid van de stemgerechtigden bovengenoemde mede-eigenaars aan als verantwoordelijke voor het gebouw

13. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering; (50%+ 1 aandeel)

De syndicus is verplicht om op iedere algemene vergadering een datum te bepalen voor de volgende algemene vergadering: deze vergadering dient dan in de periode van vijftien dagen plaats te vinden. Het boekjaar van deze residentie loopt van 01/01 tot en met 31/12 van ieder jaar.

De algemene vergadering kan dan doorgaan in de maand maart, meer bepaald op zaterdag 20/03/2021 om 10 u in het ontmoetingscentrum "De Buksboom (onder voorbehoud van de dan geldende veiligheidsmaatregelen).

Er volgt een stemming:

- Ja: 100,00% (2878) [redacted]
- Nee: 0,00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met de voorgestelde datum.

De mede-eigenaars mogen dagordepunten doorgeven tot ten minste 3 weken voor de aanvang van de 14-daagse periode waarbinnen de uitnodiging voor de Algemene Vergadering dient verstuurd te worden. (wetgeving op de mede-eigendom artikel 577-6 paragraaf 3 en 4). Agendapunten die na het versturen van de uitnodiging overgemaakt worden, kunnen niet opgenomen worden in de dagorde voor de vergadering en dienen op de dagorde van de volgende vergadering geplaatst te worden.

14. ***Ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering en vastleggen van de stemuitslagen: mededeling;***

Alle opdrachten inzake uit te voeren werken besproken en beslist in deze vergadering en opgenomen in dit verslag zullen pas gegeven worden na het verstrijken voor de voornoemde 4 maanden termijn.

Enkel de syndicus mag opdracht geven voor werken die beslist zijn in deze vergadering. Mede-eigenaars hebben zelf geen bevoegdheid om deze werken toe te kennen aan leveranciers/firma's.

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten.

[redacted]
Voorzitter statutaire algemene vergadering
22/01/2020
i.o. VME Kennedypark

Christophe Smets
B.I.V. 505.904
Syndicus
i.o. SYNDIX bvba

PROCES-VERBAAL STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE ' KENNEDYPARK '
Met ondernemingsnummer: 0852.115.405
Hannuitsesteenweg ZN, te 3300 Bost (Tienen)

MAANDAG 30/05/2022 – 18u45
te Ontmoetingscentrum De Buksboom – Sint-Odulphusstraat 15 te 3300 Bost (Tienen).

De syndicus opent de vergadering omstreeks 19u05 en heet iedereen van harte welkom op de algemene vergadering van de vereniging der mede-Eigenaars Residentie ' **KENNEDYPARK** ' .

De syndicus verwijst naar het procedé van communicatie waarnaar de mede-eigenaars kunnen mailen (info@syndix.be) en bellen (van 09u30 tot 13u30 = 078 077 099 voor administratieve, juridische, technische en boekhoudkundige vragen - zonaal tarief , 24/7 = 0900 88 909 niet zonaal tarief voor technische noodgevallen), alsook het inloggen tot het eigenaars-portaal via www.syndix.be .

Overzicht communicatie	**Periode**	**Aantal**
Ingaande + uitgaande mails	van 01/01/2021 tot 31/12/2021	1.016
Ingaande + uitgaande mails	van 01/01/2022 tot 30/05/2022	416
Publicaties via systeem:		
- mail	van 01/01/2021 tot 31/12/2021	366
- brieven	van 01/01/2021 tot 31/12/2021	253
- aangetekend	van 01/01/2021 tot 31/12/2021	9
Overzicht boekhouding		
Ingeboekte facturen	van 01/01/2021 tot 31/12/2021	142
Afgepunte opvragingen werkkapitaal	van 01/01/2021 tot 31/12/2021	468
Afgepunte opvragingen reservekapitaal	van 01/01/2021 tot 31/12/2021	468

De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde en telling van de stemmen.

1. ***Aanwezigheidsquorum + volmachten: mededeling;***

de vergadering kan rechtsgeldig doorgaan wanneer meer dan 50% van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat deze meer dan 50% van de aandelen bezitten;

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 20 op een totaal van 39
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 2.528 op een totaal van 5.000

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

Burgerlijk Wetboek artikel 577-9§1:
De beslissing opgenomen in dit verslag zijn bindend voor alle mede-eigenaars. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van deze beslissing heeft genomen. De mede-eigenaars die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.

2. ***Aanstellen van de voorzitter van de vergadering; beslissing; (50%+ 1 aandeel)***

Mevrouw [redacted] stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden mevrouw [redacted] aan als voorzitter van de vergadering.

3. ***Aanstellen van de secretaris van de vergadering; beslissing; (50%+ 1 aandeel)***

[redacted] i.o. SYNDIX BV (integraal onderdeel van SYNCURA/VM Vastgoedbeheer BV) - syndicus stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering.

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden [redacted] i.o. SYNDIX BV (integraal onderdeel van SYNCURA/VM Vastgoedbeheer BV) - syndicus aan als secretaris van de vergadering.

4. ***Financieel verslag: Jaarafrekening periode 01/01/2020 tot en met 31/12/2020 + kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus: beslissing; (50%+ 1 aandeel)***

De heer [redacted] heeft de boeken nagekeken op 18/05/2022 op kantoor.

De commissaris van de rekeningen had geen bemerkingen omtrent het financieel en administratief beheer van het afgelopen boek- en werkingsjaar. De syndicus heeft op 25/05/2022 de individuele afrekeningen en financiële stukken overgemaakt aan alle mede-eigenaars per post en / of e-mail.

De commissaris van de rekeningen adviseert de algemene vergadering om op basis van het nazicht kwijting te verlenen aan de syndicus.

VERSLAG COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Ondergetekende, [redacted]
commissaris van de rekeningen voor de vereniging van mede-eigenaars
LEMMENSPARK met maatschappelijke zetel te _____
en
Ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen onder het nummer
0852.115.405 is op datum van
19/05/22 overgegaan tot controle van de financiële documenten met betrekking tot jaarafrekening voor
de periode van 01/01/2021 tot en met 31/12/2021

Aanduiden van wat toepassing is:

☒ Er zijn geen opmerkingen en de commissaris van de rekeningen adviseert de algemene vergadering kwijting te verlenen aan de syndicus.

~~☐ De commissaris van de rekeningen formuleert onderstaande opmerkingen:~~

De commissaris van de rekeningen adviseert de algemene vergadering kwijting te verlenen aan de syndicus na aanpassing van voormelde opmerkingen.

Opgemaakt te TIENEN op 24/05/2022

Handtekening

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - Nihil
- ✓ Tegen:
  - Nihil
- ✓ Voor:
  - Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De vergadering verleent met unanimiteit van de stemgerechtigden kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus voor zijn financieel, technisch en administratief beheer van het afgelopen boek- en werkingsjaar, onder voorbehoud van bovengenoemde aanpassingen.

De jaarafrekening dient binnen de 15 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **BE30 0011 6855 0411.**

De eventuele tegoeden worden teruggestort aan de rechthebbende mede-eigenaars van zodra dat de stand van de rekening het toelaat.

5. ***Financieel verslag: Jaarafrekening periode 01/01/2021 tot en met 31/12/2021 + kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus: beslissing; (50%+ 1 aandeel)***

De heer [redacted] heeft de boeken nagekeken op 21/05/2022 van op afstand.

De commissaris van de rekeningen had geen bemerkingen omtrent het financieel en administratief beheer van het afgelopen boek- en werkingsjaar. De syndicus heeft op 25/05/2022 de individuele afrekeningen en financiële stukken overgemaakt aan alle mede-eigenaars per post en / of e-mail.

De commissaris van de rekeningen adviseert de algemene vergadering om op basis van het nazicht kwijting te verlenen aan de syndicus.

VERSLAG COMMISSARIS VAN DE REKENINGEN

Ondergetekende, [redacted]
commissaris van de rekeningen voor de vereniging van mede-eigenaars WENNSA-PARK met maatschappelijke zetel te _____
_____ en
ingeschreven in de kruispuntbank der ondernemingen onder het nummer 0850.415.465 is op datum van 24/05/22 overgegaan tot controle van de financiële documenten met betrekking tot jaarafrekening voor de periode van 1/01/2021 tot en met 31/12/2021

Aanduiden van wat toepassing is:

[X] Er zijn geen opmerkingen en de commissaris van de rekeningen adviseert de algemene vergadering kwijting te verlenen aan de syndicus.

[ ] ~~De commissaris van de rekeningen formuleert onderstaande opmerkingen:~~

De commissaris van de rekeningen adviseert de algemene vergadering kwijting te verlenen aan de syndicus na aanpassing van voormelde opmerkingen.

Opgemaakt te TIENEN op 24/05/2022

Handtekening

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil

- ✓ Voor:
  - Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De vergadering verleent met unanimiteit van de stemgerechtigden kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus voor zijn financieel, technisch en administratief beheer van het afgelopen boek- en werkingsjaar, onder voorbehoud van bovengenoemde aanpassingen.

De jaarafrekening dient binnen de 15 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **BE30 0011 6855 0411.**

De eventuele tegoeden worden teruggestort aan de rechthebbende mede-eigenaars van zodra dat de stand van de rekening het toelaat.

6. Saldi op bankrekeningen + openstaande facturen: mededeling;

Stand van de zichtrekening BE30 0011 6855 0411	Op 31/12/2021	€ 5.985,03
Stand van de zichtrekening BE30 0011 6855 0411	Op 30/05/2022	€ 17.025,50
Stand van de spaarrekening BE26 0359 5290 7429	Op 31/12/2021	€ 21.642,10
Stand van de spaarrekening BE26 0359 5290 7429	Op 30/05/2022	€ 21.642,10
Stand van de spaarrekening BE26 0350 8263 3129	Op 31/12/2021	€ 24.745,11
Stand van de spaarrekening BE26 0350 8263 3129	Op 30/05/2022	€ 24.745,11
Stand van het boekhoudkundig reservekapitaal	Op 31/12/2021	€ 37.570,51
Stand van het éénmalig vast werkkapitaal	Op 31/12/2021	geen
Openstaande facturen voor deze residentie	Op 31/12/2021	€ 17.473,87

7. Begroting werkkapitaal 01/01/2022 tot en met 31/12/2022: beslissing; (50%+ 1 aandeel)

Onder " werkkapitaal " wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Samen met de eindafrekening 2020-2021 dd. 25/05/2022 heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 115.200,- euro .

VME Residentie Kenneypark: Begroting 2022 (01/01/2022→31/12/2022)

Rekening	Verdeelsleutel	Bedrag
6 - Kostenraming volgens uitgaven 2021	40/40 sten - gelijke delen	83.000,00 €
6122 - Gas - extra voorziening prijsstijgingen	40/40 sten - gelijke delen	32.200,00 €
Totaal		**115.200,00 €**

Eigenaar	Entiteiten	Jaarbijdrage	Maandbijdrage
[redacted]		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		5.760,00 €	480,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
		2.880,00 €	240,00 €
Totaal		115.200,00 €	9.600,00 €

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist na stemming met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel, dan wel met de overeenkomst om de nieuwe bijdragen aanvang te laten nemen op 01/07/2022.

Deze begroting vangt volgens de beslissing van de AV niet samen met het boekjaar aan op 1 januari 2022, maar op 01 juli 2022. Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1ste en de 10de dag van de maand en dat op rekeningnummer: **BE30 0011 6855 0411.**

De syndicus zal bij het verzenden van de notulen van deze vergadering nog een betalingsuitnodiging sturen met gestructureerde mededeling ten einde de betalingen van de maandelijkse bijdragen voor het boekjaar 01/01/2022-31/12/2022 vlot te laten verlopen.

De syndicus zal aan de mede-eigenaars met een batig saldo het verschil in maandelijkse bijdragen uitbetalen zodat hun rekening op nul komt te staan.

8. Reservekapitaal: beslissing; (50%+ 1 aandeel)

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

De syndicus verwijst naar de publicatie in het Belgisch Staatsblad dd.02/07/2018 Art. 165. In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht: De vereniging van mede-eigenaars moet 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 syndicus geeft aan dat er bij de schriftelijke algemene vergadering van vorig jaar dd. 22/01/2021 beslist werd om het reservekapitaal uit te breiden met enerzijds een opvraging van 12.000,- euro (te verdelen in 2 schijven van 500,- euro per kavel) en anderzijds met een opvraging van 11.700,- euro (te verdelen in maandelijkse schijven van 25,- euro per kavel).

De vraag wordt gesteld aan de algemene vergadering als het reservekapitaal dit jaar mag uitgebreid worden met een bedrag ten belope van 5.760,- euro (= 5%) samen met het versturen van de notulen en een betaaltermijn van 15 dagen en te verdelen volgens gelijke delen. De eigenaars zullen een aparte opvraging ontvangen. Het aandeel dient rechtstreeks op de spaarrekening betaald te worden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden een reservekapitaal ten bedrage van 5.760,- euro op te vragen samen met het versturen van de notulen en een betaaltermijn van 15 dagen en te verdelen volgens gelijke delen. De eigenaars zullen een aparte opvraging ontvangen. Het aandeel dient rechtstreeks op de spaarrekening betaald te worden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

9. Extra reservekapitaal: beslissing; (50%+ 1 aandeel)

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

De syndicus verwijst naar de publicatie in het Belgisch Staatsblad dd.02/07/2018 Art. 165. In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht : De vereniging van mede-eigenaars moet 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 syndicus geeft aan dat er bij de schriftelijke algemene vergadering van vorig jaar dd. 22/01/2021 beslist werd om het reservekapitaal uit te breiden met enerzijds een opvraging van 12.000,- euro (te verdelen in 2 schijven van 500,- euro per kavel) en anderzijds met een opvraging van 11.700,- euro (te verdelen in maandelijkse schijven van 25,- euro per kavel).

De vraag wordt gesteld aan de algemene vergadering als het extra reservekapitaal dit jaar mag uitgebreid worden met een bedrag ten belope van 20.000,- euro (te verdelen over 2 schijven van 10.000,- euro en in gelijke delen) samen met het versturen van de notulen en een betaaltermijn van 15 dagen en te verdelen volgens gelijke delen. De eigenaars zullen een aparte opvraging ontvangen. Het aandeel dient rechtstreeks op de spaarrekening betaald te worden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

Er volgt een stemming:
- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden een reservekapitaal ten bedrage van 20.000,- euro op te vragen samen met het versturen van de notulen en een betaaltermijn van 01/07/2022 voor de eerste schijf en een tweede schijf op 01/11/2022 te verdelen volgens gelijke delen. De eigenaars zullen een aparte opvraging ontvangen. Het aandeel dient rechtstreeks op de spaarrekening betaald te worden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

10. Bufferkapitaal: beslissing; (50%+ 1 aandeel)

De syndicus geeft een toelichting over het begrip en het voorstel "bufferkapitaal" – éénmalig vast werkkapitaal en waarom het interessant is om een "bufferkapitaal te hebben als de vereniging van mede-eigenaars hier niet over beschikt. Zo wordt de totale jaarlijkse begroting betaald in 12 gelijke delen en daardoor kunnen er op sommige momenten in het jaar zich bepaalde betalingstekorten voordoen wanneer grote betalingen vereist zijn. Om dit te vermijden is het aangewezen om een buffer aan te leggen bij het werkingskapitaal. Zodoende tijdig alle rekeningen en terugbetalingen aan mede-eigenaars op korte termijn te kunnen voldoen. Bij een verkoop door een mede-eigenaar tijdens het werkingsjaar kan de desbetreffende mede-eigenaar zijn gestorte kapitaal recupereren omdat het een werkingsprovisie betreft en geen reservekapitaal. Onder " werkkapitaal " wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

De V.M.E. beschikt niet over een éénmalig vast werkkapitaal.

De syndicus vraagt het akkoord aan de algemene vergadering om het éénmalige vast werkkapitaal van € 0,00 aan te houden zoals voorheen en dit ongewijzigd te houden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

Er volgt een stemming:
- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:

- Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om het bestaande éénmalig vast werkkapitaal aan te houden en geen extra bufferkapitaal op te vragen voor het huidige boekjaar. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

11. Bedrag van mededinging: beslissing; (50%+ 1 aandeel)

De Algemene Vergadering dient met drie vierden (twee derden) van de stemmen te beslissen over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden (verplichting welke vervalt voor daden van bewaring en voorlopig beheer, m.a.w. daar waar dringende beslissingen moeten worden genomen zonder voorafgaand overleg of prijsonderzoek). Daarom is het vereist om conform artikel 577-8, § 4, 13° een bedrag te bepalen waarbij meerdere kostenramingen zullen voorgelegd worden op grond van een vooraf opgemaakt bestek als dit minimumbedrag overschreden zou worden.

De syndicus stelt voor om het minimumbedrag waaraan mededinging verplicht wordt vast te leggen op 4.000,- euro zoals voorheen bepaald.

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - [redacted]
- ✓ Tegen:
  - [redacted]
- ✓ Voor:
  - De rest van aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met meerderheid van de stemgerechtigden om het bedrag van mededinging vast te leggen op 4.000,- euro. Dit punt wordt jaarlijks hernomen bij elke statutaire algemene vergadering.

12. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten: mededeling;

Nieuw in de wetgeving sedert 01/01/2019 is de verplichting tot opname, in het notarieel reglement van mede-eigendom (RME), van alle bedingen en sancties met betrekking tot de betaling van de lasten (art 3.85, §1, 2° NBW).

Deze invorderings- en rappelprocedure is opgenomen in de ondertekende syndicusovereenkomst afgesloten tussen de vereniging van mede-eigenaars en Syncura, zit vervat in het Reglement van Interne Orde (RIO) en wordt jaarlijks geagendeerd op de statutaire jaarvergadering.

De rappel- en invorderingsprocedure in concretu:
De afrekeningen (openstaande saldi) dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen nà de datum van de goedkeuring van de rekeningen door de algemene vergadering/voorzitter/rekencommissaris/raad van mede-eigendom.

De voorschotten dienen toegekomen te zijn op de rekening van de Vereniging uiterlijk 30 dagen na verzenddatum van de aanvraag tot betaling.
Na het verstrijken van deze periode wordt er kosteloos een eerste betalingsnazicht verzonden.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op het betalingsnazicht nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een tweede aanmaning tot betaling van het openstaand saldo sturen. Het openstaande bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 15,00.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de vorige aanmaning nog geen betaling wordt bekomen, zal de syndicus de betrokken eigenaar een aangetekende aanmaning sturen tot betaling, van het openstaand saldo. Het openstaand bedrag zal, bij een aangetekende aanmaning, worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 50,00.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende aanmaning, nog geen betaling is bekomen, kan de syndicus een advocaat aanstellen om een aangetekende ingebrekestelling te versturen. Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met een forfaitaire kostenvergoeding voor extra administratiekosten ten bedrage van € 100,00, alsook met het ereloon van de advocaat voor het opmaken en opvolgen van de ingebrekestelling. Deze opsomming is niet limitatief.

Al de bovenstaande kosten worden ingeschreven op de individuele rekening van de betrokken mede-eigenaar.

Indien na het verstrijken van de vervaldatum vermeld op de aangetekende ingebrekestelling nog geen betaling is bekomen, kan de juridische invordering via advocaat worden ingesteld.

Het openstaand bedrag zal worden vermeerderd met:

- ✓ een nalatigheidsintrest gelijk aan de wettelijke intrestvoet te vermeerderen met 5% die ten goede komt aan de Vereniging;
- ✓ een schadevergoeding ten belope van 10% van de hoofdsom die ten goede komt aan de Vereniging.

Bij buitengerechtelijke invordering, zullen alle kosten worden toegerekend aan de achterstallige eigenaar. Bij gerechtelijke invordering, zullen de kosten in eerste instantie toegerekend worden aan de vereniging van mede-eigendom om dan nadien, de kosten te verdelen zoals voorzien in het vonnis. Verdere tussenkomsten die de Syndicus in het invorderingsdossier nog dient te stellen zullen tegen regietarief (zie artikel 2.2 van de algemene voorwaarden van de syndicusovereenkomst) worden gerekend.

<u>Samengevat:</u>

- ✓ 1ste aanmaning per gewone post of mail = 15 euro vergoeding + eventuele port –en administratiekosten
- ✓ 2de aanmaning per aangetekend schrijven = 50 euro vergoeding + eventuele port –en administratiekosten
- ✓ Bij niet betaling binnen de termijn na de 2de herinnering wordt dit doorgegeven aan de advocaat en aanrekening forfaitaire vergoeding van 100 euro.

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel.

13. Benoeming commissaris(sen) van de rekeningen: beslissing; (50%+ 1 aandeel)

" Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald. "

De heer Gunter Sels stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen.

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met de voorgestelde kandidaat als commissaris van de rekeningen.

14. Benoeming Raad van Mede-eigendom: beslissing; (50%+ 1 aandeel)

" Art. 577-8/1. In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. "

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat om een raad van mede-eigendom samen te stellen:

[redacted]

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden bovengenoemde mede-eigenaars aan als raad van mede-eigendom.

15. Mandaat syndicus: schriftelijke overeenkomst: beslissing; (50%+ 1 aandeel)

De syndicus verwijst naar de op voorhand bezorgde overeenkomst en de bijhorende gegeven toelichting.

De syndicus formuleert het volgende voorstel:

- De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn wettelijke taken worden vergoed door betaling van een forfaitaire ondeelbare vergoeding van tegen de voorwaarden zoals vermeld in de syndicusovereenkomst:
  - o € 560,88 (vrij van BTW) per maand per gebouw
- Het ereloon is vrij van BTW voor zover er BTW wordt aangerekend. Het maandelijks ereloon omvat het uitvoeren van de wettelijke of conventionele taken en is exclusief de tarieven voor de aanvullende of occasionele taken.

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met volgende:

- VM Vastgoedbeheer BV (KBO 0437.396.556)) aan te stellen voor een periode van drie jaar aan het ereloon van:
  - o € 560,88 (vrij van BTW) per maand per gebouw
  - o Voor parking-eigenaars buiten project bedraagt het tarief € 5,00 per maand per parking (vrij van BTW
- en tegen de voorwaarden zoals vermeld in de syndicusovereenkomst.
- Het ereloon is vrij van BTW voor zover er BTW wordt aangerekend. Het maandelijks ereloon omvat het uitvoeren van de wettelijke of conventionele taken en is exclusief de tarieven voor de aanvullende of occasionele taken.
- De voorzitter van deze vergadering krijgt het mandaat van de algemene vergadering om deze overeenkomst te ondertekenen.

De syndicus dankt de algemene vergadering voor het gestelde vertrouwen.

16. GDPR: verwerkingsovereenkomst + mandaat aan de Voorzitter. (½+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 (zie digitale versie op webportaal/bijlagen/algemene documenten/GDPR/verwerkingsregister);
- een privacyverklaring op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privatieve delen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten (zie digitale versie op webportaal/bijlagen/algemene documenten/GDPR/privacyverklaring) 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 (zie bijlage papieren versie en/of digitale versie op webportaal/bijlagen/algemene documenten /GDPR/ verwerkings-overeenkomst).

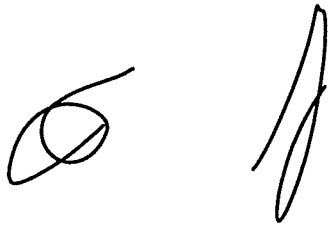
De extra-prestaties van het kantoor van de syndicus zullen gehonoreerd worden conform de tarieven opgenomen in de syndicovereenkomst onder "aanvullende prestaties" en verrekend worden volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

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

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming omtrent de toewijzing van deze verplichtingen aan de syndicus én het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst in naam van de VME te ondertekenen.

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:



- Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel.

17. EPC gemeenschappelijke delen 01/01/2022: beslissing; (50%+ 1 aandeel)

De syndicus verwijst naar de website van de Vlaamse Overheid energiesparen.be voor meer informatie en de bijhorende verplichtingen.

Vanaf 01/01/2022 zal ook een EPC beschikbaar moeten zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Deze verplichting staat los van het EPC bij verkoop en verhuur.

Dit EPC gaat over de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw: het dak, de buitenmuren, de vloer, de vensters/deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes zoals de inkomhal, de gang of een gedeelde (zit)ruimte. Naast de gebouwschil vallen ook de aanwezige collectieve installaties voor verwarming, warm water en zonne-energie hieronder.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen is een instrument om de eigenaars en de gebouwbeheerder wegwijs te maken in de energieprestatie van het gebouw en hen te informeren over de stappen die best gezet worden om de energiezuinige renovatie op te starten.

De syndicus heeft de firma TREMA aangesteld als EPC-deskundige om een EPC van de gemeenschappelijke delen op te maken. Het bijkomende werk voor de syndicus zit niet vervat in het forfaitaire ereloon en zal conform de aanvullende taken aangerekend worden.

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - Nihil
- ✓ Tegen:
  - Nihil
- ✓ Voor:
  - Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel.

18. Contractuele leveringen: beslissing;

De syndicus bemerkt dat op heden alle leveranciers lopende zijn en er geen onmiddellijke noodzaak is om te wijzigen, met uitzondering van de leveranciers die hierna besproken worden. Tenzij de algemene vergadering een andere mening hierover heeft of een verbetering wenst van bepaalde leveranciers, mag dit steeds ten alle tijden doorgegeven worden.

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - Nihil
- ✓ Tegen:
  - Nihil
- ✓ Voor:
  - Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden op heden niets aan te passen en de bestaande leveranciers aan te houden.

Door de huidige fusie van SYNDIX met SYNCURA, maken wij mee onderdeel uit van de groep VMRE. Hierdoor beschikken wij vanaf heden over de mogelijkheid om beroep te doen op raamcontracten voor bepaalde (grote) leveranciers. Enkele van deze partner-leveranciers zijn leveranciers waar de VME reeds beroep op doet (ENGIE, TOTAL ENERGIES, TECHEM, PROXIMUS, AXA). Wij stellen dan ook voor om deze leveranciers te vragen om offertes op te maken, aan de voorwaarden van de raamcontracten van SYNCURA.

Er volgt een stemming:
- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel en om haar mandaat te verlenen aan de RVME voor de verdere opvolging van deze offertes. De RVME mag op basis van de aangereikte offertes een geschikte kandidaat kiezen.

19. Problematiek tuinaannemer: bespreking en beslissing;

De syndicus kreeg melding van een zekere ontevredenheid met betrekking tot de geleverde prestaties van de huidige tuinaannemer. In eerste instantie werd er dan ook gevraagd om het contract met de tuinaannemer op te zeggen.

Echter, gelet op het feit dat wij tot op heden nog geen offertes mochten ontvangen van eventuele andere tuinaannemers, èn gelet op het feit dat de huidige tuinaannemer door onoplettendheid nog niet gevraagd heeft om het vorige contract te herbevestigen, werd er beslist om hier voorlopig geen aandacht op te vestigen en de overeenkomst met de huidige tuinaannemer op zijn beloop te laten.

Er wordt voorgesteld om in tussentijd andere tuinaannemers aan te schrijven om offertes te ontvangen. Mocht blijken dat deze offertes gunstiger zijn voor de VME KENNEDYPARK kan er alsnog worden overgegaan tot een officieel schrijven voor de stopzetting van het contract.

Er volgt een stemming:
- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel en nieuwe offertes te laten opvragen met visie. De algemene vergadering verleent haar mandaat aan de RVME om dit dossier verder op te volgen en op basis van de aangereikte offertes een geschikte kandidaat te kiezen.

20. Fietsenstalling afwerking: bespreking en beslissing;

De heer [redacted] bracht dit punt aan voor op de dagorde. Er dringen zich nog enkele werken op in de fietsenstalling. Zo zijn er nog deuropeningen die nog dicht gemetst moeten worden. En er moeten fietshaken geplaatst worden.

Er wordt voorgesteld om offertes op te vragen en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de RVME, die zou kunnen gemandateerd worden om dit dossier verder op te volgen en af te werken.

Er volgt een stemming:
- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel. De algemene vergadering verleent haar mandaat aan de RVME om dit dossier verder te behandelen en op basis van de aangereikte offertes een geschikte kandidaat aan te duiden.

21. Camerabewaking sorteerstraat en inkomhallen: bespreking en beslissing;

De syndicus mocht van enkele bezorgde mede-eigenaars de vraag ontvangen om de plaatsing van camerabewaking op de agenda te plaatsen.

Enerzijds is er in het verleden gebleken dat de sorteerregels niet gerespecteerd worden. Ten tijde van de overeenkomst met GIELENS droeg de VME hier nauwelijks de gevolgen van, maar dit zal (eens de sorteerstraat in gebruik wordt genomen) niet langer het geval zijn. Verder is er al meermaals het vermoeden geuit dat de centrale afvalverwerking van VME ook door niet-bewoners (lees buurtbewoners) zou gebruikt worden om zich op oneigenlijke wijze van hun afval te ontdoen.

Gelet op het feit dat de VME in de nabije toekomst de financiële gevolgen zal dragen van dergelijke wanpraktijken wordt er dan ook gevraagd om te bekijken of er camerabewaking kan geplaatst worden.

Verder werd er gevraagd om hetzelfde voorstel te bekijken voor de inkomhallen, die vrij toegankelijk zijn. Verder is een van de 2 tussendeuren geforceerd.

De syndicus stelt de algemene vergadering voor om offertes op te vragen bij verschillende leveranciers en deze ter goedkeuring voor te leggen aan de RVME, die zou kunnen gemandateerd worden om dit dossier verder op te volgen en af te werken.

Er volgt een stemming:
- ✓ Onthouding:
  - o Nihil
- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel. De algemene vergadering verleent haar mandaat aan de RVME om dit dossier verder te behandelen en op basis van de aangereikte offertes een geschikte kandidaat aan te duiden.

22. Brandpreventie: stand van zaken: mededeling;

De syndicus geeft het woord aan de heer [redacted] voor een kleine toelichting.

Wat is er reeds gedaan:

- De bestrating van de brandgang is getest en goedgekeurd door de brandweer. Er kunnen ondertussen bijgevolg mensen geëvacueerd worden op een veilige manier en de bestrating laat toe om een bluswagen te stallen.

- Al de elektriciteit van de gemeenschap is volledig in orde gezet en gekeurd. En dit met een gunstig effect op het verbruik van de gemeenschap.

Wat staat er nog op het plan:

- Het laten plaatsen van branddeuren.
- Het laten behandelen van de steunbalken met brandvertragende verf
- Het laten plaatsen van SAS deuren voor een compartimentering te garanderen.
- Het laten herkeuren van de stookruimte.
- Het laten plaatsen van een nieuwe noodtrap op de bovenste verdiepen, aangepast aan de huidige norm.
- Er moet een balustrade geplaatst worden tussen de 2 gebouwen.

23. Betonrot terrassen: stand van zaken: mededeling;

Dit punt werd in het verleden reeds behandeld en er werd reeds een spaarplan opgesteld voor de noodzakelijke werken. In het verleden werden de hiervoor gespaarde gelden echter steeds aangewend om andere dringende werken/ingrepen te financieren.

De syndicus geeft aan dat er best eerst een lastenboek dient opgemaakt te worden. De ervaring leert ons dat er zonder dergelijk lastenboek immers weinig tot geen respons is van bekwame aannemers om over te gaan tot het opmaken van gedetailleerde offertes.

Met het ook op de opmaak van een dergelijk lastenboek heeft de syndicus reeds enkele stappen ondernomen. Zo is er een bezoek ter plaatse dat eerstdaags zal doorgaan in aanwezigheid van de firma TRIFLEX. Het resultaat van deze bijeenkomst zal resulteren in een eerste visie over de noodzakelijke stappen, alsook een overzicht van kandidaat aannemers en kandidaat studiekantoren (voor de opmaak van de meetstaat).

24. Nazicht en eventuele vernieuwing individuele meters: CALORIBEL: bespreking en beslissing;

Meerdere eigenaars gaven reeds te kennen dat er problemen zijn met de huidige warmtemeters. Enkelen werken niet en er zouden fouten zijn in de inventaris van TECHEM.

Nazicht geeft aan dat de tellers eigendom zijn van de mede-eigenaars en dat zij opdraaien voor alle kosten en herstellingen met betrekking tot deze warmtemeters. De syndicus stelt daarom voor om de bestaande tellers (die sterk verouderd zijn) te vervangen door nieuwe radio gestuurde exemplaren en direct een nieuwe accurate inventaris op te laten maken. Zodat wij de historische fouten kunnen rechtzetten.

De syndicus zal een offerte opvragen bij de firma TECHEM (voor de huur van tellers, zodat geen kosten meer voor de mede-eigenaars).

Er volgt een stemming:

- ✓ Onthouding:
  - o Nihil

- ✓ Tegen:
  - o Nihil
- ✓ Voor:
  - o Alle aanwezige mede-eigenaars van de algemene vergadering

De algemene vergadering beslist met unanimiteit van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel. De algemene vergadering verleent haar mandaat aan de RVME om dit dossier verder te behandelen en op basis van de aangereikte offertes een geschikte formule te kiezen.

25. Kuisen afvoerkanalen dampkappen: BCA-NETTOYAGE: oproep geïnteresseerden: mededeling;

De afvoerkanalen van de dampkappen zijn toe aan een onderhoud. De laatste decennia werd er geen onderhoud of kuisbeurt uitgevoerd op deze kanalen. Het vermoeden rijst dan ook dat deze kanalen verstopt zijn, met sterk verminderde afzuiging tot gevolg.

De syndicus doet een algemene oproep naar de leden van de algemene vergadering voor geïnteresseerde kandidaten. De syndicus stelt dan een lijst op om over te maken naar de onderhoudsfirma.

26. Conformiteit buitenschrijnwerk: basisakte p.16, artikel negen: wijziging stijl algemeen uitzicht: mededeling;

De syndicus werd aangesproken op het feit dat er de laatste tijd herstellingen/vervangen aan het buitenschrijnwerk werden doorgevoerd. Deze aanpassingen hielden echter geen rekening met de statuten, wat resulteerde in een afwijking van het homogene karakter van de gemene delen.

De syndicus herneemt hieronder een knipsel uit de basisakte, die van toepassing is op het algemeen uitzicht van de mede-eigendom:

verschijnster.

ARTIKEL NEGEN. - WIJZIGING AAN DE STIJL VAN HET ALGEMEEN UITZICHT.

Aan de stijl van het algemeen uitzicht van het gebouw, mag niets veranderd worden, zelfs indien het veranderingen van privatieve zaken betreft, tenzij met akkoord der algemene vergadering der medeëigenaars, beslissend met een meerderheid van drie/vierden. Dit betreft ondermeer de ingangsdeuren der appartementen en privatieve vertrekken, de vensters, de leunen, de balkons, de blinden en vensterluiken, en alles wat van op de straat zichtbaar is, zelfs de beschildering.

Voor uitvoering der eventuele toegestane veranderingswerken gelden dezelfde regelen van verantwoordelijkheid en toezicht als deze in artikel acht hierboven.

Concreet wil dit zeggen dat er geen vrije keuze is voor het uitzicht, de stijl en kleur van het buitenschrijnwerk. Dit gegeven verhindert geenszins de herstelling van buitenschrijnwerk, maar wil wel zeggen dat de eigenaars gebonden zijn aan bepaalde voorwaarden (ab origine).

27. Orde en netheid terrassen: basisakte: mededeling;

De syndicus werd aangesproken op de orde (lees gebrek aan orde) van de terrassen.

De syndicus herneemt een fragment uit het reglement van orde van de VME KENNEDYPARK, ter herinnering aan al de leden van de algemene vergadering:

AFDELING III. REGLEMENTEN

Artikel 20. Ramen en balkons

1. De mede-eigenaars of bewoners van het gebouw zullen in geen geval aan de ramen, terrassen of balkons reclame, wasgoed of welke andere voorwerpen ook , aanbrengen.

2. De ramen van het gebouw moeten voorzien worden van gordijnen; die zullen van een neutrale lichte kleur en doorschijnend zijn en de volledige hoogte en breedte van het raam bedekken.

28. Stopzetting contract GIELEN afvalcontainers: mededeling;

Niettegenstaande de gemeentelijke verplichting om voor de afvalverwerking samen te werken met ECOWERF, was de VME KENNEDYPARK in het verleden niet aangesloten bij deze afvalverwerker. De oorzaak hiervan lag bij de gemeente, die de noodzakelijke installatie nog niet voorzien had. Het leveringscontract met de firma GIELEN afvalcontainers was hier een tussenoplossing voor, maar was per definitie van tijdelijke aard (tot plaatsing sorteerstraat).

Als gevolg van herhaaldelijke aanpassingen van de planning van de werken van ECOWERF was de VME genoodzaakt om het contract met GIELEN enkele keren te verlengen. En in het verleden gebeurde dit zonder noemenswaardige problemen.

Tijdens de laatste verlenging van het contract met GIELEN liep er echter iets mis in de interne planning van GIELEN, waardoor de afvalcontainers (tegen de afspraken in) vroegtijdig werden verwijderd van het terrein. Onze pogingen om dit euvel recht te zetten ten spijts bleek GIELEN niet bereid om haar verantwoordelijkheid in deze te dragen.

Concreet kwam het er op neer dat GIELEN de containers wel wilde terugplaatsen, maar dat de VME daarvoor een kost ging aangerekend krijgen. Daar dergelijke handelingen kwaad bloed zette bij de syndicus en de RVME werd er dan in samenspraak beslist om een alternatieve oplossing te zoeken.

Terugkoppeling met ECOWERF bood ons de tussenoplossing van een reguliere afvalophaling op wekelijkse basis (in afwachting van de geplaatste sorteerstraat). Dit resulteerde wel in de noodzaak om de overgangsperiode te overbruggen door de centrale aankoop van afvalzakken.

De syndicus wenst de heer Gunter Sels te bedanken voor zijn beschikbaarheid en inspanningen in deze materie.

29. Afvalstraat ECOWERF & STAD TIENEN: stand van zaken: mededeling;

De voorziene werken werden ondertussen afgehandeld en de oplevering van de werken zou door ECOWERF gedaan zijn op 16/05/2022 laatstleden.

De sorteerstraat zal dus eerstdaags in gebruik genomen worden. Hiermee komt er een einde aan de uitzonderingsbehandeling van de VME KENNEDYPARK door de Stad Tienen en ECOWERF.

30. Informatieavond ECOWERF dd. 31/05/2022: toelichting sorteerstraten: mededeling;

De syndicus werd indirect geïnformeerd over een ingepland informatiemoment met de firma ECOWERF. Op dinsdag 31/05/2022 (morgen) om 19:00 uur zou de verantwoordelijke Sorteerstraten Vlaanderen van de firma ECOWERF ter plaatse zijn in Residentie Kennedypark voor een toelichting van de geïnstalleerde sorteerstraat.

De datum van de informatieavond werd verzet naar een nader te bepalen moment.

Naar verluid zouden alle aspecten omtrent sorteerregels en modaliteiten van de ophaling worden toegelicht.

Wij wensen de mede-eigenaars en de bewoners dan ook aan te sporen om in groten getale present te zijn op dit infomoment.

31. Schadedossier dd. 03/05/2022: stand van zaken: mededeling;

- [redacted] maakte melding van een waterinfiltratie in het plafond van haar badkamer op 03/05/2022.
- De syndicus kreeg melding dat er een schadedossier werd geopend op 04/05/2022 bij de verzekeraar.
- Op 06/05/2022 kwam de firma DELFRO ter plaatse voor de eerste bewarende maatregelen.
- Op 08/06/2022 zal er een doorgedreven expertise doorgaan om de oorzaak in detail te bekijken.

32. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering.

De syndicus is verplicht om op iedere algemene vergadering een datum te bepalen voor de volgende algemene vergadering: deze vergadering dient dan in de periode van vijftien dagen plaats te vinden. Het boekjaar van deze residentie loopt van 01/01 tot en met 31/12 van ieder jaar.

De algemene vergadering kan dan doorgaan in de maand maart, meer bepaald op dinsdag 21/03/2023 om 18u45 in het ontmoetingscentrum De Buksboom – Sint-Odulphusstraat 15 te 3300 Bost (Tienen).

De mede-eigenaars mogen dagordepunten doorgeven tot ten minste 3 weken voor de aanvang van de 14-daagse periode waarbinnen de uitnodiging voor de Algemene Vergadering dient verstuurd te worden. (wetgeving op de mede-eigendom artikel 577-6 paragraaf 3 en 4). Agendapunten die na het versturen van de uitnodiging overgemaakt worden, kunnen niet opgenomen worden in de dagorde voor de vergadering en dienen op de dagorde van de volgende vergadering geplaatst te worden.

33. Ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering en vastleggen van de stemuitslagen: mededeling;

Alle opdrachten inzake uit te voeren werken besproken en beslist in deze vergadering en opgenomen in dit verslag zullen pas gegeven worden na het verstrijken voor de voornoemde 4 maanden termijn.

Enkel de syndicus mag opdracht geven voor werken die beslist zijn in deze vergadering. Mede-eigenaars hebben zelf geen bevoegdheid om deze werken toe te kennen aan leveranciers/firma's.

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten omstreeks 22u30.

[redacted]
Voorzitter statutaire algemene vergadering
30/05/2022
i.o. VME KENNEDYPARK

[redacted]
i.o. SYNDIX BV
(integraal onderdeel van SYNCURA/VM Vastgoedbeheer BV)
Syndicus

Syncura
managed with care

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE KENNEDYPARK
ondernemingsnummer 0852.115.405
datum + uur: vrijdag 27 oktober 2023 om 18.30u.
LOCATIE: OC De Buksboom (adres: Sint-Odulphusstraat 15 – 3300 Bost)

Gebouw: Kennedypark (0852.115.405)
Tijdstip: 27/10/2023 0:00:00
Aanwezig: 2928/5000 (58,56%) quotiteiten, 23/40 (57,50%) personen

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 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 opgenomen.

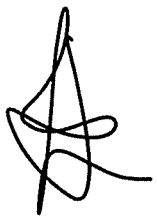
De vergadering wordt geopend om **18u37**.

2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)
De vergadering stemt over de aanstelling van [redacted] als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)
De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



4: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)
De rekencommissaris, **dhr [redacted]rengt** verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening **en** formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

5: Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (geen stemming)
De leden van de RVME geven, ter vergadering, toelichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars.

6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/01/2022 - 31/12/2022] (meerderheid 1/2+1)
De onkosten voor het werkjaar **01 / 01 / 2022 tot 31/ 12/ 2022..** bedragen **€ 193.758,40** waarvan **€126.266,43 privatief** ; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 84.403,57** waarvan **€39 348,96 privatief.**

Aanschrijven Total Energies en De Watergroep over evolutie eenheidsprijs respectievelijk gas en water. Uitsluitsel in de week van 6 november.

Rechtzetting van de kosten van de sorteerstraat is betaald door het reservekapitaal en zit terug in de huidige afrekening. Dit is fout en zal rechtgezet worden.

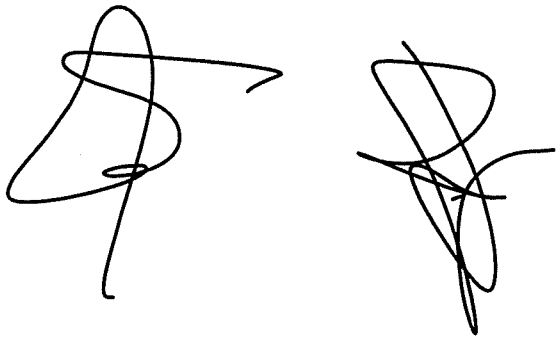
Stopzetting bankrekening BE22 0018 4756 3747. Bedrag: € 885,68. Rekening aankopen VME wordt afgesloten. [redacted]stort het resterende saldo op zichtrekening: BE30 0011 6855 0411.
Onkosten voor VME worden enkel nog via onkostennota en kasticket terugbetaald.

Een spaarrekening wordt geschrapt.

De afrekening wordt goedgekeurd voor de algemene kosten. De privatieve afrekeningen staan on hold en zullen pas overgegaan worden na onderzoek van Total Energies en De Watergroep. De privatieve afrekening mag genegeerd worden en de nodige aanpassingen worden mee afgerekend in de eindafrekening van boekjaar 2023. Rappelprocedure voor eindafrekening wordt stopgezet.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



7: Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar (meerderheid 1/2+1)
Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

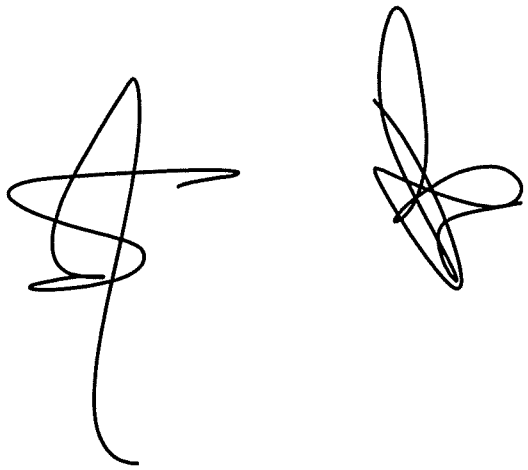
Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

8: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+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: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9: Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+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: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



10: Décharge en kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+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.

Décharge en kwijting van alle leden van de RVME:
[redacted]

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)
De algemene vergadering stemt over de aanstelling van [redacted] tot rekencommissaris(sen) voor het lopend werkjaar.
Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom
De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar. De bestaande raad stelt / volgende leden stellen zich niet langer kandidaat:

De huidige raad ontslagnemend:
[redacted]

De nieuwe raad wordt verkozen door de algemene vergadering:
[redacted]

Ter vergadering stellen zich (tevens) een aantal nieuwe mensen voor. De nieuwe RVME wordt verkozen voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen. Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

13: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)

De Syndicus verduidelijkt dat de begroting een raming is van de te verwachten kosten, opgemaakt voor aanvang van deze statutaire algemene vergadering, op basis van de op het ogenblik van het opmaken, gekende gegevens. De begroting is geenszins een absolute zekerheid voor wat de effectieve werkingskosten van het besproken, nieuwe boekjaar betreft.

De syndicus wijst er eveneens op dat het werkkapitaal verschuldigd is 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, dringend noodzakelijke werken ...), is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit en voldoende liquiditeit van de VME te garanderen door extra provisies op te vragen. Dit ongeacht de voorgelegde en goedgekeurde begroting.

De syndicus geeft uitgebreid toelichting bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 118.400,00**; de totale onkosten beliepen **€ 193.758,40**. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 120.000,00**.

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.

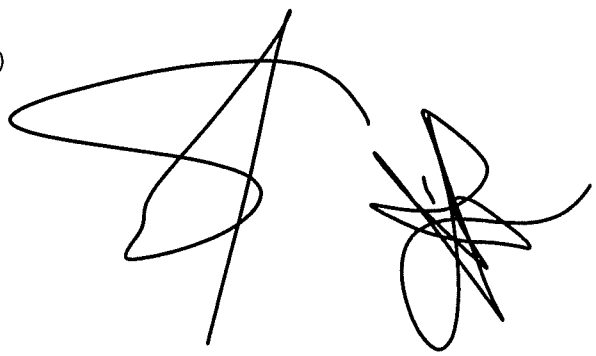
Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **aan te houden tot € 10.000,00** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit **(maandelijks)** aan te houden.

De algemene vergadering geeft de raad de machtiging om in te grijpen in de mandelijkse provisies moest dit nodig zijn om de facturen tijdig te betalen.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



15: 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 van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

Toestand van het **reservekapitaal** op het einde van het boekjaar: **€ 89.330,51.**

Er is een injectie in het reservekapitaal gebeurd via twee provisie-opvragingen: - totaal: € 15.760,00, opgevraagd op 07/07/2022 en 01/11/2022.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 4/5
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)
Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **€ 89.330,51**. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om (opnieuw) **€ 250 per entiteit via extra opvraging.**

Beide wachtrekeningen (499004 + 499090) : 11.311,46€ wordt toegevoegd aan het reservefonds volgens sleutel 0020.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

17: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)
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. Nà plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18: Vastleggen 15-daagse periode (meerderheid 1/2 +1)
De syndicus stelt voor om de 15daagse periode vast te leggen tussen 15/03 en 30/03.

De 15daagse periode is de periode waarbinnen de jaarlijkse statutaire vergadering moet plaatsvinden.

De algemene vergadering stemt om akkoord te gaan met bovenstaand voorstel.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

19: Bekrachtiging nieuw Reglement van Interne Orde (RIO) (meerderheid 1/2+1)
De Wet Mede-eigendom is van dwingend recht. Eén van de verplichtingen van de syndicus betreft de verplichte opmaak van een nieuw onderhands reglement van interne orde, dat ter bekrachtiging wordt voorgelegd aan de algemene vergadering. Dit reglement omvat enerzijds diverse regels inzake de werking van de algemene vergadering, syndicus, de RVME enz. en anderzijds het eventueel bestaand huishoudelijk reglement. De teksten werden meegestuurd in bijlage met de uitnodiging tot deze jaarvergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

20: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+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. Contract liftonderhoud: OTIS: OK
2. Contract periodieke keuring lift(en): Overeenkomst met Normec BTV: OK
3. Poetsen gemene delen: Geniclean: OK
4. Onderhoud CV: Delfro: OK
5. Onderhoud brandcentrale: BGS Fire Protection: OK
6. Onderhoud schoorsteen: Belgian Cleaning Agency: OK
7. Poortonderhoud: Hörmann Belgium nv/sa: OK
8. Elektriciteit: Engie: OK
9. Elektricitien: Pans: OK
9. Gas: Lampiris: OK - overstappen eventueel naar Engie
10. Water: De Watergroep: 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.

Syncura
managed with care

Opmerking: De meeste contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21: Wettelijk verplichte plaatsing van rookmelders in gemene delen (1/2+1 meerderheid)
De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Niet van toepassing. Rookmelders zijn geplaatst.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

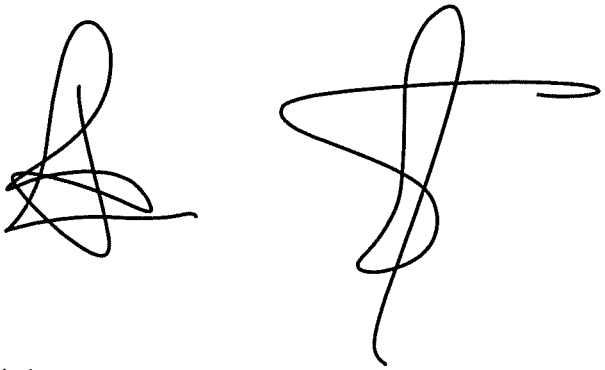
- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (2928): [redacted]

22: Wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)
De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij deze wetgeving. Deze toelichting wordt tevens consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw. Het is in Vlaanderen verplicht om periodiek een verwarmingsaudit voor cv-installatie die ouder is dan 5 jaar, met een nominaal totaal geïnstalleerd vermogen van meer dan 100 kW of bestaande uit meerdere ketels, te laten uitvoeren. Deze audit moet uitgevoerd worden door een erkende technicus.

De algemene vergadering beslist om deze verwarmingsaudit uit te voeren.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



23: Financiering wettelijk verplichte verwarmingsaudit (meerderheid 1/2+1)
De financiering zal gebeuren via het werkingskapitaal.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

24: Nestplaats slechtvalk (2/3 meerderheid)
Er is een valk, die zich nestelt op het dag, samen met de provincie is er gekeken om deze een nestplaats te geven op het dak van Kennedypark. Dit zou de ideale plaats zijn voor de slechtvalk. Er zijn ook twee nestplaatsen in de buurt. Hierdoor zou ook de overlast van uitwerpselen op de terrassen verminderen.
De vergadering stemt voor de plaatsing van de nestkast.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

25: Stand van zaken brandpreventie
Plaatsing van branddeuren stookkot. Dit is de vraag van de brandweer.
Plaatsing railing op het dak tussen de twee liftkokers
Noodverlichting
Brandblussers

26: Stand van zaken rond de werken aan de oprit en containerstraat (geen stemming)
Voor deze werken zijn reeds de nodige opvragingen gedaan in het verleden (pré-Corona) en eindelijk worden de nodige werken uitgevoerd.
Realisatie van toegankelijkheid van sorteerstraat voor rolstoel of rolator is recent gebeurd. De stoep rond de sorteerstraat is aangebracht.
Voor de oprit is de opdracht gegeven aan de firma Rebo Projects om zo snel mogelijk met deze werken te starten. Bareel verwijderd op vraag van brandweer.

27: Gebruik containerstraat + afvalproblematiek (geen stemming)
Het gebruik van sorteerstraat komt goedkoper uit, dan blijven vuilzakken aan de straat zetten. Het is properder.
Fietsenkot zit vol rommel.

Verzekering Burgerlijke Beroepsaansprakelijkheid en Borgstelling: nv AXA Belgium met polisnummer 730.390.160
BIV 511088 – BIV 200957 – BIV 504722 – ING 390-0638403-04

28: Dossier renovatiewerken van de brievenbussen en inkomhal: bespreking (meerderheid 2/3)
De raad geeft toelichting bij het plan van aanpak voor de renovatiewerken van de brievenbussen en inkomhal.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken. De syndicus zal offertes opvragen.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

29: Dossier renovatiewerken van de de brievenbussen en inkomhal: financiering (meerderheid 1/2+1)
Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om **OF** het reservekapitaal aan te wenden. **OF** volgende bijkomende opvragingen te zullen uitsturen, de eerste in bijlage van de notulen OF per .. / .. / 20...

Niet van toepassing.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (2928): [redacted]

30: Dossier renovatiewerken van de terrassen: financiering (meerderheid 1/2+1)
Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om **OF** het reservekapitaal aan te wenden. **OF** volgende bijkomende opvragingen te zullen uitsturen, de eerste in bijlage van de notulen OF per .. / .. / 20...

Niet van toepassing - eerst onderzoek van staat van de terrassen.
Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (2928): [redacted]

31: Dossier renovatiewerken van de terrassen: bespreking (meerderheid 2/3)
De raad geeft toelichting bij het plan van aanpak voor de noodzakelijke renovatiewerken van de terrassen.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord om de het onderzoek van de terrassen naar betonrot te doen.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

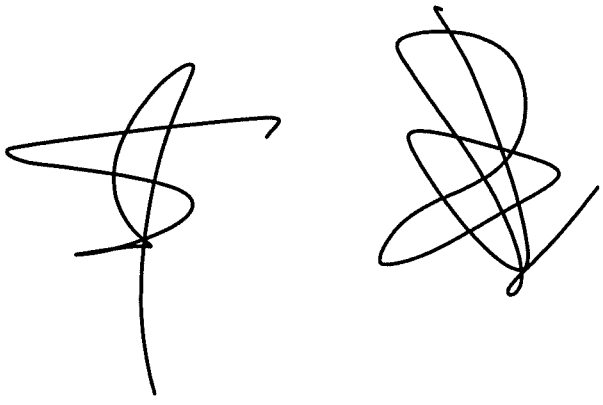
32: Dossier renovatiewerken het platdak van de garage: bespreking (meerderheid 2/3)
De raad geeft toelichting bij het plan van aanpak voor de renovatiewerken van het platdak van de garage.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

33: Dossier renovatiewerken van het platdak van de garage: financiering (meerderheid 1/2+1)
Wat de financiering betreft van de werken goedgekeurd onder het voorgaande punt, stemt de algemene vergadering om het 50% reservekapitaal aan te wenden en 50% via een extra opvraging bij uitvoer van de werken volgens de quotiteiten.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:
- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



34: Plaatsing zonnepanelen (2/3 meerderheid)
Niet van toepassing - dit zal hernomen op de volgende vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (2928): [redacted]

35: Dossier renovatiewerken - heraanleg tuin: financiering (meerderheid 1/2+1)
Financiering zal op volgende SAV aanbod komen als er de nodige offertes

Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (2928) [redacted]

36: Dossier renovatiewerken - heraanleg tuin: bespreking (meerderheid 2/3)
De raad geeft toelichting bij het plan van aanpak voor de heraanleg van de tuin. Dit als oplossing voor de grasvliegjesplaag. Er is een gerechtelijk dossier opgestart wegens de overlast.

Offerte wordt opgevraagd door raad.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken.
Verdeelsleutel: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 2/3
Resultaten:

- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

37: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

38: 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 1/2+1)

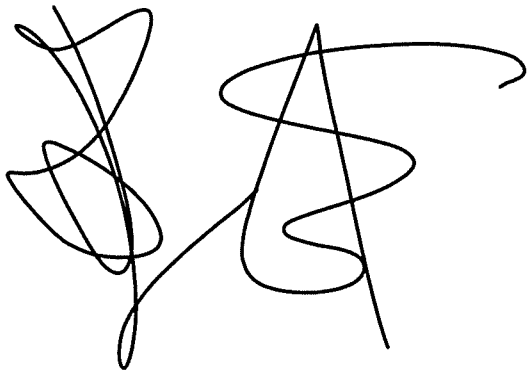
De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de 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: 0010 - Quotiteiten
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

- Ja: **100,00%**(2928) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



39: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)
De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 21u30 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: _GC De Kruisboog - Bost_____ datum 27/10/2023

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

40: Varia (geen stemming)
Plaatsing watermeters Techem: laatste meterplaatsingen voorzien op 6 november.
Brandpreventie

Details

- **Aanwezig:** [redacted]
- **Afwezig:** [redacted]

Gebouw	Kennedypark 0852.115.405
Tijdstip	17 december 2024 00:00
Aanwezig	2758/5000 (55,16%) Quotiteiten
	22/40 (55,00%) personen

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 de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

De vergadering wordt geopend om 18u01

2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

Tot Voorzitter van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: [redacted], waarvan akte.

Verdeelsleutel	0010 - Quotiteiten: TOTAAL (5000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (2758) (unaniem)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

Tot secretaris van de algemene vergadering wordt vervolgens, met **unanimiteit** van stemmen, verkozen: de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV** / commerciële benaming **Syncura**, waarvan akte.

Verdeelsleutel	0010 - Quotiteiten: TOTAAL (5000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (2758) (unaniem)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4: Verkiezing van een extra commissaris van de rekeningen voor boekjaar 01.01.2024 - 31.12.2024, [redacted] (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van [redacted] tot rekencommissaris voor het lopend werkjaar.

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

Verdeelsleutel	0010 - Quotiteiten: TOTAAL (5000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (2758) (unaniem)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5: Verkiezing van de syndicus: Geel Blauw Syndicus(meerderheid 1/2+1)

Er wordt gestemd voor kandidaat Geel Blauw:

Verdeelsleutel	0010 - Quotiteiten: TOTAAL (5000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 4,53% (125)
	Nee: 95,47% (2633)
	[redacted]
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6: Verkiezing van de syndicus: PIERCO (meerderheid 1/2+1)

Er wordt gestemd voor kandidaat Pierco:

Verdeelsleutel	0010 - Quotiteiten: TOTAAL (5000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 82,23% (2268)**
	Nee: 17,77% (490)
	[redacted]
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

Syncura
managed with care

7: Verkiezing van de syndicus: ROBIJNS (meerderheid 1/2+1)

Er wordt gestemd voor kandidaat Robbijns.

Verdeelsleutel	0010 - Quotiteiten: TOTAAL (5000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 0,00% (0)
	Nee: 100,00% (2758) (unaniem)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8: Verkiezing van de syndicus: DE SYNDICUS: (meerderheid 1/2+1)

Er wordt gestemd voor kandidaat De Syndicus.

Verdeelsleutel	0010 - Quotiteiten: TOTAAL (5000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 13,23% (365)
	Nee: 86,77% (2393)
	[redacted]
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

9: Mandaat aan de voorzitter voor ondertekening contract syndicus (meerderheid 1/2+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	0010 - Quotiteiten: TOTAAL (5000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (2758) (unaniem)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

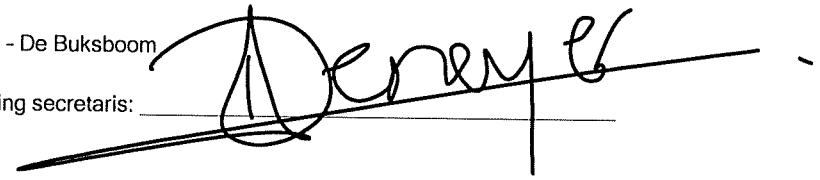
10: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 18u24

De syndicus, de voorzitter, de secretaris tekenen 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.

17/12/2024 - De Buksboom

Handtekening secretaris: 

Handtekening Voorzitter: [redacted] (Signature)

Digitaal ondertekend door [redacted]
(Signature)
Datum: 2024.12.19 11:23:59 +01'00'

Details

Aanwezig: [redacted]

Afwezig: [redacted]

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Res. Kennedypark

Kennedypark 10, 3300 Bost

0852.115.405

PROCES-VERBAAL VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 25 FEBRUARI 2025 OM 18:00

De vergadering vond plaats in OC De Buksboom, Sint - Odulphusstraat te 3300 Bost.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
[redacted]		128
		126
		116
		100
		125
		137
		123
		127
		127
		115
		137
		125
		137
		138
		126
		123
		125
		125
		123
Totaal aanwezig		2383

Vertegenwoordigd

[redacted]	125
Totaal vertegenwoordigd	125

Totaal der stemmen die beslissen	**2508**

Deze vergadering kon niet rechtsgeldig beraadslagen en beslissen. De tweede algemene vergadering zal, ongeacht het quorum rechtsgeldig beraadslagen en beslissen conform art. 577-6, §5, 3de alinea (B.W.).

Deze vergadering kon niet rechtsgeldig beraadslagen en beslissen. De tweede algemene vergadering zal, ongeacht het quorum rechtsgeldig beraadslagen en beslissen conform art. 3.87, §5 (B.W.).

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Res. Kennedypark

Kennedypark 10, 3300 Bost

BE 0852.115.405

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN MAANDAG 23 MAART 2026 OM 17:00

De vergadering vond plaats in OC De Buksboom, Sint - Odulphusstraat te 3300 Bost.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
[redacted]		128
		126
		100
		137
		125
		123
		127
		115
		137
		127
		125
		137
		112
		126
		123
		125
		125
		123
Totaal aanwezig		2241

Vertegenwoordigd

Totaal vertegenwoordigd

Totaal der stemmen die beslissen	**2241**

Deze vergadering kon niet rechtsgeldig beraadslagen en beslissen. De tweede algemene vergadering zal, ongeacht het quorum rechtsgeldig beraadslagen en beslissen conform art. 577-6, §5, 3de alinea (B.W.).

Deze vergadering kon niet rechtsgeldig beraadslagen en beslissen. De tweede algemene vergadering zal, ongeacht het quorum rechtsgeldig beraadslagen en beslissen conform art. 3.87, §5 (B.W.).

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Res. Kennedypark

Kennedypark 10, 3300 Bost

BE 0852.115.405

PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VAN DONDERDAG 21 MEI 2026 OM 14:00

De vergadering vond plaats in OC De Buksboom, Sint - Odulphusstraat te 3300 Bost.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
[redacted]		126
		100
		137
		127
		115
		125
		137
		125
		137
		123
		125
		125
		123
Totaal aanwezig		1625

Vertegenwoordigd

[redacted]	113
Totaal vertegenwoordigd	113

Totaal der stemmen die beslissen	**1738**

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen ongeacht het quorum conform art. 3.87, §5 (B.W.).

1 Vaststellen aanwezigen via aanwezigheidslijst.

Gelieve bij aankomst het aanwezigheidsregister te ondertekenen en uw eventuele ingevulde volmachten af te geven. U kan een volmachtformulier ook terugvinden op DOBBY en in bijlage van deze uitnodiging.

De syndicus stelt vast dat op de oorspronkelijke algemene vergadering het wettelijk vereiste aanwezigheidsquorum niet werd bereikt, waardoor de vergadering niet geldig kon beraadslagen.

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek werd daarom een hernieuwde algemene vergadering samengeroepen op 21 mei 2026.

Bij aanvang van deze hernieuwde algemene vergadering wordt vastgesteld dat opnieuw niet het vereiste aanwezigheidsquorum wordt bereikt. Aangezien het echter een hernieuwde algemene vergadering betreft, kan deze overeenkomstig de wettelijke bepalingen geldig beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars en aandelen. De vergadering kan derhalve rechtsgeldig doorgaan.

2 Openen vergadering en toelichting agendapunten.

Bij de opening van deze hernieuwde algemene vergadering zal een beknopte toelichting worden gegeven bij de verschillende agendapunten. De agenda en de bijgevoegde stukken bevatten reeds een duidelijke en volledige omschrijving van de te behandelen onderwerpen, aangevuld met de nodige administratieve, financiële en/of operationele informatie.

Deze hernieuwde algemene vergadering wordt bijeengeroepen aangezien tijdens de eerdere vergadering het wettelijk vereiste aanwezigheidsquorum niet werd bereikt. Dit heeft geleid tot bijkomende kosten en organisatorische lasten voor de mede-eigendom, evenals tot het feit dat mede-eigenaars die reeds aanwezig waren, zich opnieuw dienen vrij te maken.

Gelet op de zeer beperkte beschikbaarheid in de agenda (algemene vergaderingen, bijzondere algemene vergaderingen, overlegmomenten met de raad van mede-eigendom en externe partijen) en de afhankelijkheid van beschikbare vergaderzalen, wordt benadrukt dat de geplande datum van 21 mei om 14u de enige mogelijkheid is om deze vergadering nog vóór de zomer te laten doorgaan.

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek inzake mede-eigendom zal deze hernieuwde algemene vergadering rechtsgeldig kunnen beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

Er wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat deze vergadering uitsluitend zal bestaan uit het overlopen van de agendapunten, het nemen van beslissingen en het uitvoeren van de stemmingen. De agenda en bijlagen werden reeds voorafgaand bezorgd, waardoor ieder mede-eigenaar voldoende gelegenheid heeft gehad om zich voor te bereiden.

De bijgevoegde stembrief dient te worden meegebracht naar de vergadering. Deze kan voorafgaand worden ingevuld, maar dient in elk geval uiterlijk tijdens de algemene vergadering te worden ingevuld en afgegeven voor de stemmingen per agendapunt.

Wij rekenen op een efficiënte en vlotte afhandeling van de agenda.

De syndicus opent de hernieuwde algemene vergadering en verwijst naar de inhoud van de uitnodiging, waarin werd verduidelijkt dat de vergadering opnieuw werd samengeroepen wegens het niet bereiken van het wettelijk vereiste aanwezigheidsquorum tijdens de oorspronkelijke algemene vergadering.

Er wordt benadrukt dat de hernieuwde algemene vergadering overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek rechtsgeldig kan beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars.

De syndicus licht toe dat de agenda en de bijgevoegde stukken voorafgaand aan de vergadering reeds uitvoerig aan de mede-eigenaars werden bezorgd, zodat iedere mede-eigenaar voldoende mogelijkheid had om kennis te nemen van de te behandelen onderwerpen en zich hierop voor te bereiden.

Vervolgens worden de verschillende agendapunten één voor één overlopen. Bij elk agendapunt verstrekt de syndicus de nodige toelichtingen van administratieve, financiële en/of operationele aard en worden, waar nodig, bijkomende verduidelijkingen gegeven aan de aanwezige mede-eigenaars.

De syndicus herinnert de aanwezigen eraan dat de vergadering hoofdzakelijk gericht is op het behandelen van de agendapunten, het nemen van beslissingen en het uitvoeren van de stemmingen, teneinde de vergadering op een efficiënte en vlotte wijze te laten verlopen.

3 Aanstellen Voorzitter van deze Algemene Vergadering.

De voorzitter leidt de algemene vergadering, ziet toe op het ordelijk verloop van de besprekingen en stemmingen, waakt over de naleving van de wettelijke en statutaire bepalingen en ondertekent samen met de secretaris de notulen van de vergadering

De algemene vergadering gaat over tot de aanstelling van een voorzitter voor de huidige vergadering.

De heer [redacted] wordt voorgesteld als voorzitter van de algemene vergadering. De mede-eigenaars gaan hier unaniem mee akkoord.

De heer [redacted] aanvaardt het mandaat en neemt het voorzitterschap van de vergadering op zich.

Stemden 'voor' met 1.738 / 1.738 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.738 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.738;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

4 Aanstellen secretaris van deze Algemene Vergadering.

De secretaris staat in voor het opstellen van de notulen van de algemene vergadering, registreert de genomen beslissingen en ondertekent samen met de voorzitter de notulen.

De algemene vergadering gaat over tot de aanstelling van een secretaris voor de huidige vergadering.

De syndicus wordt voorgesteld als secretaris van de algemene vergadering. De mede-eigenaars gaan hiermee akkoord.

De syndicus aanvaardt het mandaat en staat in voor het opstellen van het verslag van de vergadering.

Stemden 'voor' met 1.738 / 1.738 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.738 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.738;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

5 Aanstellen Commissaris van de rekeningen voor het nieuwe boekjaar.

De commissaris van de rekeningen heeft als opdracht de boekhouding en financiële verrichtingen van de Vereniging van Mede-eigenaars te controleren. Hij/zij verifieert onder meer de inkomsten en uitgaven, de rekeningen en bewijsstukken, en zie toe op de correcte naleving van de beslissingen van de algemene vergadering. De commissaris brengt hierover verslag uit aan de algemene vergadering.
Wenst u zich kandidaat te stellen als commissaris van de rekeningen, gelieve dit dan voor aanvang van de algemene vergadering aan de syndicus door te geven.

6 Aanstelling [redacted] als commissaris van de rekeningen 2026.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 975 / 1.615 stemmen;
Stemden 'tegen' met 640 / 1.615 stemmen;

[redacted]

Hebben zich 'onthouden' met 123 / 1.738;

[redacted]

Beslissing goedgekeurd met 60,37% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

7 Aanstellen [redacted] als commissaris van de rekeningen 2026.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 1.476 / 1.738 stemmen;
Stemden 'tegen' met 262 / 1.738 stemmen;
[redacted]
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.738;

Beslissing goedgekeurd met 84,93% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

8 Bespreking uitgevoerde werkzaamheden a.d.h.v. bijgevoegde facturenlijst.

Via bijgevoegde facturenlijst voor het afgelopen boekjaar kan u de uitgevoerde werken terugvinden (o.a. Diverse kosten/werken). Indien u vragen heeft over bepaalde facturen, gelieve deze dan voor aanvang van de algemene vergadering aan de syndicus door te geven.
Totaal facturenbedrag: 149.141,17€
Zichtrekening: beginsaldo: 7.995,50 € - eindsaldo: 14.211,78 €
Spaarrekening: beginsaldo: 82.656,98 € - eindsaldo: 42.121 €

Het totaal facturenbedrag bevat alle werkingskosten 2025, inclusief 2799.75€ erelonen advocaten die via de eindafrekening aan de betrokken mede-eigenaar werden aangerekend, conform eerdere beslissingen, inclusief 29.392€ facturen van De Watergroep, die door de firma Techem privatief (volgens uitgelezen verbruik) verdeeld werden onder de gebruikers, inclusief 44.870,51€ facturen van Engie voor het gasverbruik dewelke eveneens door de firma Techem privatief (volgens uitgelezen verbruik) verdeeld werden onder de gebruikers en 20.500€ 'éénmalige' uitzonderlijke kost voor het vernieuwen van het platte dak (50% hiervan werd via het reservekapitaal betaald).

De algemene vergadering neemt kennis van de boekhouding van het afgelopen boekjaar. Via de bijgevoegde facturenlijst konden de mede-eigenaars voorafgaandelijk alle uitgevoerde werken en gemaakte kosten raadplegen, waaronder de diverse kosten en werken.

Het totaal facturenbedrag voor het boekjaar 2025 bedraagt € 149.141,17.

Overzicht rekeningen:

Zichtrekening
Beginsaldo: € 7.995,50
Eindsaldo: € 14.211,78
Spaarrekening
Beginsaldo: € 82.656,98
Eindsaldo: € 42.121,00

De syndicus verduidelijkt dat het totaal facturenbedrag alle werkingskosten van 2025 omvat, waaronder:

€ 2.799,75 aan erelonen van advocaten, welke conform eerdere beslissingen via de eindafrekening werden doorgerekend aar de betrokken mede-eigenaar;
€ 29.392,00 aan facturen van De Watergroep, welke door de firma Techem privatief werden verdeeld onder de gebruikers volgens het uitgelezen verbruik;
€ 44.870,51 aan facturen van Engie voor het gasverbruik, eveneens privatief verdeeld door Techem volgens het uitgelezen verbruik;
een éénmalige uitzonderlijke kost van € 20.500,00 voor de vernieuwing van het platte dak, waarvan 50% werd betaald via het reservekapitaal.

De commissaris van de rekeningen heeft de boekhouding gedurende het boekjaar driemaal gecontroleerd en heeft de boekhouding op het einde van het boekjaar goedgekeurd.

De stemming en de stemresultaten betreffende de goedkeuring van de boekhouding worden opgenomen in het volgende agendapunt.

9 Stemming goedkeuring boekhouding afgelopen boekjaar.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 1.490 / 1.615 stemmen;
Stemden 'tegen' met 125 / 1.615 stemmen;
[redacted]
Hebben zich 'onthouden' met 123 / 1.738;
[redacted]

Beslissing goedgekeurd met 92,26% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

10 Toelichting voorlopige afrekeningen.

De individuele 'voorlopige' afrekeningen worden samen met de uitnodiging voor de algemene vergadering verstuurd. Indien u hier vragen over heeft, gelieve deze dan voor de vergadering per mail aan de syndicus te stellen.
Let op, dit zijn 'voorlopige' eindafrekeningen. Deze dienen op de algemene vergadering nog goedgekeurd te worden. Een eventueel verschuldigd saldo dient nu nog 'niet' betaald te worden.
Pas na de algemene vergadering worden deze definitief. De definitieve afrekeningen worden dan samen met het verslag van de algemene vergadering aan elke mede-eigenaar verzonden.
Gelieve eventuele vragen over uw voorlopige afrekening voor de algemene vergadering aan de syndicus door te geven.
De eindafrekeningen werden zorgvuldig nagekeken.
Er zijn enkele appartementen met een uitzonderlijk hoog verbruik (water en of verwarming). Voor deze appartementen wordt gevraagd om na te kijken of er geen constant waterverbruik (bv. lopend toilet ... ?) is.
Daarnaast is er één mede-eigenaar waarvoor er een juridische procedure loopt. Indien er voor eind 2026 geen resultaat is in deze procedure, zal de openstaande schuld voor deze mede-eigenaar in 2027 ten laste van de VME moeten genomen worden.

De eindafrekeningen resulteren in een tegoed voor de VME van 41.396€ (inclusief bovenstaande) en een te betalen saldo van 16.510€.

De algemene vergadering neemt kennis van het feit dat de definitieve eindafrekeningen samen met het verslag van de algemene vergadering aan alle mede-eigenaars zullen worden bezorgd.

De syndicus verduidelijkt dat de afrekeningen voorafgaand aan de algemene vergadering reeds zorgvuldig werden nagekeker en gecontroleerd, onder meer door de commissaris van de rekeningen.

Eventuele beperkte verschillen tussen de eerder verstuurde voorlopige afrekening en de definitieve versie kunnen uitsluitend het gevolg zijn van technische afrondingsverschillen of kleine administratieve correcties die voortvloeien uit de finale verwerking van de boekhouding. Deze eventuele aanpassingen wijzigen niets aan de door de algemene vergadering goedgekeurde boekhouding en afrekening.

11 Stemming goedkeuring eindafrekeningen afgelopen boekjaar.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 1.490 / 1.615 stemmen;

Stemden 'tegen' met 125 / 1.615 stemmen;
[redacted]
Hebben zich 'onthouden' met 123 / 1.738;
[redacted]
Beslissing goedgekeurd met 92,26% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

12 Décharge RvME - commissaris van de rekeningen en syndicus voor beheer afgelopen boekjaar

Dit agendapunt betreft het verlenen van décharge aan de Raad van Mede-Eigendom (RvME), de commissaris van de rekeningen en de syndicus voor de uitoefening van hun mandaat gedurende het voorbije boekjaar.

De décharge houdt in dat de algemene vergadering bevestigt kennis te hebben genomen van het gevoerde beheer en, op basi van de voorgelegde documenten (jaarrekening, toelichtingen, verslag van de commissaris van de rekeningen, enz.), haar goedkeuring verleent aan de wijze waarop het mandaat werd uitgevoerd. Door het verlenen van décharge erkent de algemene vergadering dat het beheer werd gevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de beslissingen van de algemene vergadering, voor zover deze blijken uit de voorgelegde stukken.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 1.613 / 1.738 stemmen;
Stemden 'tegen' met 125 / 1.738 stemmen;
[redacted]
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.738;

Beslissing goedgekeurd met 92,81% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

13 Vernieuwing mandaat syndicus.

Stemming over de verlening van het mandaat van de syndicus tot de volgende algemene vergadering + verlenen van mandaat aan de voorzitter van deze algemene vergadering ter ondertekening van deze eventuele verlening.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 1.738 / 1.738 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.738 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.738;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

14 Aanstellen [redacted] als lid van de RvME 2026.

Overeenkomstig de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek dient de algemene vergadering over te gaan tot de (her)aanstelling van de leden van de Raad van Mede-Eigendom voor het werkingsjaar 2026.

De Raad van Mede-Eigendom (RvME) heeft als opdracht toezicht te houden op de werking van de syndicus en fungeert als aanspreekpunt en overlegorgaan tussen de mede-eigenaars en de syndicus. De Raad ondersteunt het beheer van de VME en kan advies verlenen over administratieve, financiële en technische dossiers, zonder de beslissingsbevoegdheid van de algemene vergadering of de uitvoerende bevoegdheid van de syndicus over te nemen.

Voor het werkingsjaar 2026 stellen zich reeds volgende mede-eigenaars kandidaat:

De syndicus nodigt hierbij ook andere mede-eigenaars uit om zich kandidaat te stellen voor de Raad van Mede-Eigendom. Bijkomende kandidaturen dienen voorafgaand aan de algemene vergadering schriftelijk aan de syndicus te worden overgemaakt, zodat deze tijdig kunnen worden opgenomen in de bespreking en stemming.

De algemene vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de samenstelling van de Raad van Mede-Eigendom voor 2026.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 1.363 / 1.738 stemmen;
Stemden 'tegen' met 375 / 1.738 stemmen;
[redacted]
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.738;

Beslissing goedgekeurd met 78,42% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

15 Aanstellen [redacted] als lid van de RvME 2026.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 1.613 / 1.613 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.613 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 125 / 1.738;
[redacted]
Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

16 Aanstellen [redacted] als lid van de RvME 2026.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 975 / 1.615 stemmen;
Stemden 'tegen' met 640 / 1.615 stemmen;
[redacted]
Hebben zich 'onthouden' met 123 / 1.738;
[redacted]
Beslissing goedgekeurd met 60,37% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

17 Aanstellen [redacted] als lid van de RvME 2026.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 1.476 / 1.613 stemmen;
Stemden 'tegen' met 137 / 1.613 stemmen;
[redacted]
Hebben zich 'onthouden' met 125 / 1.738;
[redacted]
Beslissing goedgekeurd met 91,51% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

18 Bespreking eventueel te voorziene werkzaamheden.

Onder dit agendapunt worden twee afzonderlijke dossiers toegelicht waarvoor de algemene vergadering wordt gevraagd zich principieel uit te spreken over de verdere aanpak.
1. Vervanging branddeuren - conformiteit brandweer
Naar aanleiding van de brandweerinspectie werd vastgesteld dat verschillende branddeuren binnen het gebouw niet (meer) voldoen aan de geldende brandveiligheidsnormen. Het betreft elementen die conform moeten zijn aan de actuele regelgeving inzake brandcompartimentering en brandweerstand.
Gezien het hier gaat om een veiligheids- en conformiteitsvereiste, is vervanging noodzakelijk om het gebouw in regel te brengen en het risico op aansprakelijkheid te beperken.
Er werden meerdere offertes opgevraagd en inhoudelijk vergeleken. De geraamde kostprijs voor de volledige vervanging van de betrokken branddeuren bedraagt circa € 20.000.
De algemene vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de uitvoering van deze noodzakelijke aanpassing.
2. Opstellen lastenboek vernieuwing terrassen - studiefase
Dit punt betreft uitdrukkelijk niet de beslissing tot effectieve vernieuwing van de terrassen.
De beslissing over:
- de noodzaak van de werken,
- de concrete technische uitvoering,
- de timing,
- en de uiteindelijke kostprijs,

zal op een latere, bijzondere algemene vergadering afzonderlijk worden behandeld.
Momenteel bevindt dit dossier zich in de voorbereidende studiefase. In dat kader werd:
- het volledige gebouw digitaal opgemeten en in beeld gebracht;
- een gedetailleerd digitaal plan opgemaakt;
- de nodige technische basisinformatie verzameld.

Deze plannen vormen een essentiële technische basis om een correct en juridisch sluitend lastenboek te kunnen opstellen.
Zonder deze voorbereidende fase is het niet mogelijk om vergelijkbare en inhoudelijk correcte offertes aan te vragen bij aannemers.
De volgende stap bestaat uit het opstellen van een technisch lastenboek en verdere studie, zodat:
- de problematiek objectief wordt omschreven,
- duidelijke uitvoeringsvoorwaarden worden vastgelegd,
- en nadien correcte prijsaanvragen kunnen gebeuren.

De geraamde kostprijs voor deze verdere studiefase bedraagt circa € 20.000.
3. Financiering
Verder in de agenda wordt voorgesteld om beide bedragen:
- € 20.000 (branddeuren)
- € 20.000 (studie en lastenboek terrassen)

te financieren via het reservekapitaal van de VME.
Dit betekent dat er, bij goedkeuring door de algemene vergadering, geen bijkomende werkingskost of extra opvraging bij de mede-eigenaars wordt voorzien voor deze dossiers.
De algemene vergadering wordt verzocht deze dossiers inhoudelijk te bespreken en zich uit te spreken over de voorgestelde verdere stappen, met het oog op een zorgvuldig, technisch onderbouwd en financieel verantwoord beheer van het gebouw.

De syndicus licht de verschillende onderdelen van dit agendapunt uitvoerig toe aan de aanwezige mede-eigenaars.

Vooreerst wordt het dossier inzake brandveiligheid en de vervanging van de branddeuren besproken. De syndicus

verduidelijkt dat naar aanleiding van eerdere opmerkingen van de brandweer werd vastgesteld dat bepaalde branddeuren binnen het gebouw niet meer voldoen aan de geldende normen inzake brandveiligheid.

Na bespreking beslist de algemene vergadering unaniem om het dossier inzake brandveiligheid verder op te nemen en in de loop van 2026 te finaliseren. In dat kader zal door de syndicus een afspraak worden gemaakt met de brandweer teneinde een nieuw en geactualiseerd brandveiligheidsdossier te bekomen, met een duidelijk overzicht van de maatregelen en werken die noodzakelijk zijn om het gebouw volledig conform de geldende brandveiligheidsvoorschriften te maken.

Vervolgens wordt het dossier inzake de renovatie van de terrassen en gevels besproken. De syndicus verduidelijkt uitdrukkelijk dat op heden geen beslissing wordt genomen omtrent de effectieve uitvoering van renovatiewerken, doch uitsluitend omtrent het opstarten van de voorbereidende studie- en ontwerpfase.

De syndicus licht toe dat hiervoor een bouwteam zal worden samengesteld dat de toestand van de gevels en terrassen technisch in kaart zal brengen. In dat kader zullen de nodige studies worden uitgevoerd en offertes worden opgevraagd. Na verwerking van deze gegevens zal, samen met de aan te stellen architect, een presentatie worden voorbereid die op een latere bijzondere algemene vergadering aan de mede-eigenaars zal worden toegelicht.

Daarnaast deelt de syndicus mee dat tevens de nodige informatie zal worden verzameld omtrent mogelijke financieringsvormen, waaronder een eventuele renovatielening via de VME Kennedypark.

De algemene vergadering beslist vervolgens unaniem om de studiefase voor het dossier van de terrassen en gevels op te starten.

De geraamde kostprijs voor deze studie- en voorbereidingsfase bedraagt circa € 20.000,00. De algemene vergadering beslist unaniem om deze kost te financieren via het reservefonds van de VME.

De stemming over dit agendapunt gebeurt via handopsteking.

19 Bepalen budget & provisies nieuwe boekjaar.

De algemene vergadering wordt verzocht het voorgestelde werkingsbudget voor het boekjaar 2026 te bespreken en goed te keuren.
Het budget 2026 werd opgesteld op basis van de reële uitgaven van de afgelopen jaren, de bestaande onderhoudscontracten, de actuele marktprijzen en de gekende prijsstijgingen binnen energie en dienstverlening. Er werd bewust gekozen voor een realistische en prudente inschatting om financiële tekorten tijdens het boekjaar te vermijden.
Voor 2026 worden volgende posten voorzien:

- Liften (onderhoud en telefoon): € 6.100
- Techem (meteropname): € 2.700
- Schoonmaak gebouw: € 8.000
- Tuin en omgeving: € 7.500
- Diverse werken: € 15.000
- Elektriciteit algemene delen: € 4.500
- Syndicusvergoeding: € 9.500
- Juridische procedures: € 2.500
- Verzekeringen: € 4.000
- Water: € 20.000
- Gas: € 45.000
- Diverse kosten: € 7.500

Motivering van de budgetstijging
De stijging ten opzichte van vorig jaar is hoofdzakelijk het gevolg van externe factoren waarop de VME slechts beperkt invloed heeft.
1. Schoonmaak gemeenschappelijke delen
De firma Ser Tech, die instond voor het onderhoud van het gebouw, is in de loop van het jaar onverwacht in moeilijkheden geraakt en moest haar activiteiten plots stopzetten. Hierdoor diende de VME dringend een nieuwe firma aan te stellen om de continuïteit van het onderhoud te garanderen.
Er werden meerdere offertes opgevraagd, maar enkel The Cleaning Factory kon onmiddellijk opstarten. Deze firma werkt aan een hogere prijs, maar kon zonder onderbreking de dienstverlening overnemen, wat noodzakelijk was om het gebouw correct te blijven onderhouden.
De syndicus engageert zich om in de loop van 2026 opnieuw de markt te bevragen en te onderzoeken of een kwalitatief gelijkwaardig maar goedkoper alternatief mogelijk is.
2. Tuinonderhoud

Door de aanstelling van een andere firma is ook hier een hogere kostprijs van toepassing.
3. Energieprijzen (gas en elektriciteit)
De energieprijzen blijven onderhevig aan schommelingen en vertonen opnieuw een stijgende trend. Gezien gas een belangrijke kost vormt binnen de VME, heeft dit een aanzienlijke impact op het totale werkingsbudget.
Het voorgestelde budget is geen luxe- of uitbreidingsbudget, maar een inschatting die toelaat het gebouw correct te onderhouden, wettelijke verplichtingen na te leven en onverwachte liquiditeitsproblemen te vermijden.
Een te laag ingeschat budget zou onvermijdelijk leiden tot tussentijdse bijstortingen of een plotse sterke verhoging later, wat net vermeden wordt door nu realistisch te begroten.
Maandelijkse provisies 2026
Op basis van dit budget wordt voorgesteld om de maandelijkse provisie vast te stellen op:
€ 275 per maand per appartement,
met ingang van 01/06/2026.
Deze provisie is afgestemd op het geraamde werkingsbudget en moet ervoor zorgen dat de VME haar verplichtingen tijdig kan nakomen zonder bijkomende uitzonderlijke opvragingen.
De algemene vergadering wordt verzocht het budget 2026 en de vaststelling van de maandelijkse provisies gezamenlijk goed te keuren (één stemming).

De algemene vergadering neemt kennis van de toelichting door de syndicus betreffende het voorgestelde werkingsbudget voor het boekjaar 2026. Het budget werd opgesteld op basis van de reële uitgaven van de afgelopen jaren, de lopende onderhoudscontracten, de actuele marktprijzen en de gekende prijsstijgingen binnen energie en dienstverlening.

De syndicus verduidelijkt bijkomend dat binnen de post "diverse werken" onder meer de kosten zijn voorzien voor het opnieuw in orde brengen en afwerken van de inkomhallen na de plaatsing van de nieuwe brievenbussen.

Verder wordt toegelicht dat de syndicus contact zal opnemen met Natuur en Landschappen en/of een landschapsarchitect of ingenieur teneinde de aanhoudende vliegjesplaag grondig te laten onderzoeken, zodat duidelijk kan worden om welke plaag het precies gaat en welke structurele oplossing mogelijk is om dit probleem definitief aan te pakken.

De algemene vergadering neemt eveneens kennis van de motivering van de budgetstijging, waaronder:

de hogere kostprijs voor de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen na de onverwachte stopzetting van de firma Ser Tech en de dringende aanstelling van The Cleaning Factory;
de hogere kostprijs voor het tuinonderhoud ingevolge de aanstelling van een andere firma;
de stijgende energieprijzen, in het bijzonder voor gas en elektriciteit.

Er wordt benadrukt dat het voorgestelde budget noodzakelijk is om het gebouw correct te onderhouden, de wettelijke verplichtingen na te leven en tussentijdse bijstortingen of liquiditeitsproblemen te vermijden.

De algemene vergadering beslist het voorgestelde werkingsbudget 2026 goed te keuren, samen met de vaststelling van de maandelijkse provisies.

De aangepaste maandelijkse provisie wordt vastgesteld op € 275 per appartement per maand, betaalbaar vanaf 01/06/2026.

De stemming en goedkeuring kunnen worden teruggevonden in het volgende agendapunt, waar de stemverhoudingen werden opgenomen.

20 Stemming goedkeuring budget 2026 = 275€/maand/appartement.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

Stemden 'voor' met 1.738 / 1.738 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.738 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.738;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

21 Bepalen reservekapitaal nieuwe boekjaar.

Het reservekapitaal is een verplichte financiële buffer van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME), bestemd voor toekomstige grote herstellingen en vernieuwingen aan de gemeenschappelijke delen (zoals dak, gevel, lift of leidingen). Door dit kapitaal geleidelijk op te bouwen, worden plotse en zware kosten voor de mede-eigenaars vermeden.
Sinds 1 januari 2019 is elke VME wettelijk verplicht om een reservekapitaal aan te leggen, vijf jaar na de voorlopige oplevering van het gebouw. De jaarlijkse dotatie wordt beslist door de algemene vergadering en bedraagt minstens 5% van de gewone jaarlijkse lasten, tenzij de VME hier met een gemotiveerde en uitdrukkelijke beslissing van afwijkt.
Voor het boekjaar 2026 wordt voorgesteld om het reservekapitaal verder aan te vullen door middel van twee afzonderlijke opvragingen van € 500 per appartement, telkens betaalbaar in apil 2026 en oktober 2026.
Het huidige reservekapitaal is beperkter dan wenselijk. In het verleden werd een aanzienlijk deel van het opgebouwde reservekapitaal terugbetaald aan de mede-eigenaars. Om welke concrete reden dit destijds is gebeurd, is vandaag niet meer volledig duidelijk. Feit is wel dat hierdoor de financiële buffer van de VME momenteel relatief beperkt is.
Gezien de leeftijd van het gebouw en het belang van een duurzaam en toekomstgericht onderhoudsbeleid, is het aangewezen om het reservekapitaal opnieuw op een voldoende niveau te brengen. Dit is niet alleen relevant in het kader van mogelijke toekomstige terrassenwerken, maar ook voor andere grotere herstellingen of vernieuwingen die zich in de komende jaren kunnen aandienen.
Het gebouw wordt correct opgevolgd en de nodige stappen inzake onderhoud en instandhouding worden genomen. Een versterkt reservekapitaal biedt echter bijkomende financiële zekerheid en laat toe toekomstige investeringen gespreid en doordacht te financieren, zonder plotse en zware financiële lasten voor de mede-eigenaars.
De algemene vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over dit voorstel.

22 Stemming goedkeuring reservekapitaal 2026+ = 2 x 500€.

Voorafgaand aan de stemming wordt het betreffende agendapunt door de syndicus opnieuw toegelicht aan de aanwezige mede-eigenaars. Vervolgens krijgen de aanwezigen de tijd om hun stem via de stembrief in te vullen. De ingevulde stembrieven worden nadien opgehaald en gecontroleerd door de syndicus.

De stemresultaten worden hieronder opgenomen en weergegeven in het verslag.

De eerste schijf van 500€ zal 06/2026 opgevraagd worden de tweede schijf van 500€ zal 11/2026 opgevraagd worden.

Stemden 'voor' met 1.738 / 1.738 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 1.738 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.738;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

23 Bepalen bedrag van mededingen: 3500€

Het bedrag van de mededingen is het grensbedrag waarbinnen de syndicus kan optreden zonder toepassing van de mededingingsprocedure, zodat kleine of dringende interventies (bv. vervanging van een lamp) efficiënt kunnen worden uitgevoerd.

Stemden 'voor' met 1.613 / 1.738 stemmen;
Stemden 'tegen' met 125 / 1.738 stemmen;
[redacted]
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 1.738;

Beslissing goedgekeurd met 92,81% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: Basisakte Sleutel 0010 - 5000/5000

24 Varia.

Aangezien het hier een hernieuwde algemene vergadering betreft, bijeengeroepen wegens het niet bereiken van het vereiste aanwezigheidsquorum op de vorige vergadering, wordt verduidelijkt dat er geen nieuwe of bijkomende agendapunten meer kunnen worden toegevoegd.

Overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen inzake mede-eigendom zal deze hernieuwde algemene vergadering uitsluitend beraadslagen en beslissen over de agendapunten zoals opgenomen in de oorspronkelijke oproeping.

Agendapunten die niet op de oorspronkelijke agenda vermeld stonden, kunnen noch geldig worden besproken, noch ter stemming worden voorgelegd.
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in Pierco Consulting.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger: