

Ondernemingsnummer VME: 0642.819.988

Datum AV: 22/09/2020

Locatie AV: Fort 3 - Frans Beirenslaan 2A - Borsbeek (Zaal Archipel)

Aanvang AV: 18u00

Einde AV: 00u15

## 1. Notering van de aanwezigen en volmachtdragers – bepaling rechtsgeldigheid van de vergadering

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er 47 van de 57 eigenaars, 8.543 van de 10.000 aandelen, aanwezig of vertegenwoordigd zijn. De vergadering kan rechtsgeldig beslissingen nemen.

## 2. Aanstelling bureau (Voorzitter, secretaris, stemopnemer) (volstreekte meerderheid)

Voorzitter: Dhr. ~~Geert Decon~~

Secretaris: Syndicus, BV Insurea

Stemopnemer: ~~Marc Stuyvenberg~~

Stemming: de algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van het bureau.

## 3. Bespreking en goedkeuring van de boekhouding van de vereniging 2019 (volstreekte meerderheid)

De afrekening 2019 wordt uitvoerig overlopen. De mede-eigenaars maken de opmerking dat het verbruik van de elektriciteit in de garagezone enorm hoog lag in 2019. De syndicus deelt deze mening en heeft daarom in 2020 – samen met de RVM – reeds actie ondernomen om alle TL-lampen te vervangen door LED-lampen & enkele overbodige lampen uit te draaien.

Periode	Kwh/dag	± € per/dag	Type lampen
04/11/'19 - 31/12/'19	53,28	16,88	TL-lampen
27/05/'20 - 15/07/'20	17,91	5,58	± halvering verlichting
15/07/'20 - 05/08/'20	9,10	2,82	ledverlichting
08/09/'20 - 16/09/'20	10,54	3,29	ledverlichting

Dhr. Huygh maakt melding dat hij geen volledig gebruik heeft kunnen maken van zijn kavel en dat hij hierdoor meer heeft moeten betalen dan waar hij gebruik van gemaakt heeft.

Stemming: de gevoerde boekhouding 2019 wordt goedgekeurd met meerderheid van stemmen.

### 1. Aanpassing verdeling kosten (vier vijfde meerderheid)

De woningen zijn niet akkoord met de afrekening 2019 om de volgende redenen:

- Zij wensen niet mee te betalen voor de aankoop van de sneeuwschoppen daar zij van oordeel zijn dat zij hier geen gebruik kunnen van maken (staan gestockeerd in de garage).
- Zij wensen de kosten van het ereloon van de architect niet te betalen volgens de algemene verdeelsleutel (@100 – ALLE AANDELEN) omdat de oplevering van de woningen veel minder tijd in beslag heeft genomen dan de oplevering van de appartementen.

Voorstel: De syndicus stelt voor om de kosten van het ereloon van de architect te verdelen volgens de volgende procentuele verdeling: 20% voor de woningen, 20% voor de garage, 60% voor de appartementen. De mede-eigenaars stemmen schriftelijk over dit voorstel (JA = akkoord om de kosten te verdelen volgens het 20-20-60 principe, NEE = niet akkoord om de kosten anders te verdelen, verdeling blijft volgens de basisakte).

Stemming: Het voorstel wordt niet aanvaard. Slechts 42,78% van de mede-eigenaars stemt 'JA' op dit punt. De kosten blijven verdeeld volgens de basisakte.

#### 4. Bespreking en goedkeuring begroting 2020 + bepalen nieuwe provisies werkkapitaal (volstreekte meerderheid)

De huidige voorschotten worden opgevraagd op basis van het budget 2018-2019. Op dat ogenblik waren alleen nog maar blok A en B opgeleverd. Ondertussen zijn alle blokken opgeleverd (ook C en D) waardoor de VME meer kosten heeft dan gebudgetteerd in 2019.

Op dit ogenblik wordt er €31.000 per jaar aan voorschotten opgevraagd aan gans de VME. Volgens de begroting 2020 zal er echter een budget nodig zijn van €55.000 op jaarbasis om alle kosten te dekken.

Deze verhoging is te wijten aan onder andere:

- Onderhoud liften komt ten laste van de VME
- Keuring liften komt ten laste van de VME
- Elektriciteit per blok + garage (meters werden overgezet van bouwheer naar VME)
- Jaarlijks nazicht brandinstallatie komt ten laste van de VME
- Brandverzekering voor blok A, B, C en D + ondergrondse parking & bergingen

Omdat de vergadering niet kon doorgaan in maart 2020 wegens de Coronacrisis, en de syndicus het nijpend tekort op de zichtrekening kenbaar maakte aan de RVM, werd beslist om een éénmalige extra opvraging te doen van €24.000. Dit bedrag was het verschil tussen de begroting (€55.000) en de huidige voorschotten (€31.000). Via deze éénmalige opvraging kwam de VME er financieel weer bovenop en konden de mede-eigenaars hun maandelijkse provisies ongewijzigd laten.

Vanaf 01/01/2021 zal de jaarlijkse begroting opgetrokken dienen te worden naar €55.000 per jaar. De mede-eigenaars zullen in januari 2021 éénmalig een schrijven van de syndicus ontvangen waar hun nieuwe maandelijkse provisie in meegedeeld staat. Zij dienen vervolgens zelf hun bestendige opdracht bij de bank te laten aanpassen naar het nieuwe bedrag.

Daarbovenop geven de woningen te kennen dat zij veel te veel voorschot betalen tegenover de kosten waartoe zij dienen bij te dragen.

Om dit probleem op te lossen zijn er 2 mogelijkheden:

- 1) De woningen worden volledig uit de provisies gehaald en betalen slechts éénmalig hun eindafrekening op het einde van het boekjaar.
- 2) De woningen betalen maandelijks een kleine provisie van +/- €35,00 (€3.000 op jaarbasis voor blok C in zijn geheel) ter dekking van hun bijdrage aan het ereloon van de syndicus, administratiekosten en de blokpolis van hun gebouw + hun eindafrekening op het einde van het jaar. De overige kosten worden aangerekend aan de appartementen/ondergrondse garage conform hun aandelen in het gebouw (€52.000 op jaarbasis).

Voorstel: De syndicus stelt voor om voor optie 2 te kiezen: de woningen maandelijks een bijdrage te laten storten van +/- €35,00 ter dekking van hun aandeel in de gemeenschappelijke kosten. Op het einde van het boekjaar zullen zij dan ook nog hun eindafrekening ontvangen en dienen te voldoen (indien een positief saldo). De vergadering gaat over tot schriftelijke stemming over dit agendapunt (JA = ik ben akkoord met het voorstel om de voorschotten van de woningen te wijzigen, NEE = ik ben niet akkoord om de voorschotten te wijzigen)

Stemming: het voorstel wordt aanvaard door de vergadering met 92,93% van de stemmen. De syndicus doet het nodige om op 01/01/2021 de nieuwe voorschotten te verzenden aan alle mede-eigenaars.

**5. Reservekapitaal:**

**1. Opbouw reservekapitaal: Bespreking + goedkeuring voorstel sparen per blok (volstreekte meerderheid)**

De mede-eigenaars wensen graag een reservekapitaal per blok aan te leggen in plaats van 1 gemeenschappelijk reservekapitaal. De syndicus wijst er op dat VME Wijngaard statutair één VME is waardoor er eigenlijk ook maar één reservekapitaal kan zijn.

Voorstel: Om de VME tegemoet te komen wilt de syndicus dit echter wel toepassen op voorwaarde dat elke blok met een aparte spaarrekening werkt. Zo kan er financieel altijd het overzicht worden behouden over welke blok welk spaarkapitaal heeft. De mede-eigenaars gaan over tot een schriftelijke stemming betreft dit punt (JA = ik wil sparen per blok, NEE = ik wil niet sparen per blok)

Stemming: de algemene vergadering beslist om te starten met sparen per blok. De stemming of er al dan niet vanaf 2020 gespaard gaat worden gebeurd schriftelijk.

Resultaten:

Blok A – Start nog niet met aanleggen reservekapitaal

Blok B – Start met het aanleggen van een reservekapitaal aan €250 per kavel per jaar

Blok C – Start nog niet met aanleggen reservekapitaal

Blok D – Start nog niet met aanleggen reservekapitaal

Ondergrondse – Start nog niet met aanleggen reservekapitaal

Het reservekapitaal wordt jaarlijks opnieuw besproken op de algemene vergadering.

**2. Opbouw (wettelijk) minimum reservekapitaal: Bespreking + goedkeuring (4/5de meerderheid)**

De wetgever heeft voorzien dat gebouwen ouder dan 5 jaar een wettelijk minimum reservekapitaal dienen aan te leggen van minsten 5% van de totale kosten van het werkingskapitaal van het vorige boekjaar.

Voorstel: Gezien het gebouw nog geen 5 jaar oud is vervalt deze verplichting. De mede-eigenaars kunnen echter altijd nog per blok sparen indien onder punt 5.1 beslist.

**6. Kwijting aan de commissaris van de rekening 2019 (volstreekte meerderheid)**

De commissaris van de rekening licht zijn opmerkingen betreft boekjaar 2019 toe aan de mede-eigenaars.

Stemming: de algemene vergadering beslist unaniem om kwijting te verlenen aan de commissaris voor zijn werk in boekjaar 2019.

**7. Aanstelling commissaris van de rekeningen 2020 (volstreekte meerderheid)**

~~Dhr. Gorus~~ stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2020.

Stemming: de vergadering gaat akkoord met de aanstelling van dhr. Goris voor boekjaar 2020.

**8. Kwijting aan de RVM (volstreekte meerderheid)**

De RVM licht zijn opmerkingen betreft boekjaar 2019 toe aan de mede-eigenaars.

Stemming: de algemene vergadering beslist om kwijting te verlenen aan de RVM voor hun werk in boekjaar 2019.

### 9. (Her)verkiezing Raad van Mede – Eigendom (volstreekte meerderheid)

De opdrachten van de raad van mede-eigendom, met als voornaamste taken een controlerende en adviserende opdracht naar de syndicus toe, worden door de syndicus verduidelijkt. Tevens wordt erop gewezen dat de leden van de raad van mede-eigendom verslag moeten uitbrengen aan alle mede-eigenaars op de algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat over tot schriftelijke stemming voor dit agendapunt (JA = ik ben akkoord met de aanstelling van dit raadslid, NEE = ik ben niet akkoord met de aanstelling van dit raadslid)

Kandidaat 1: Dhr. ██████████  
Stemming: aanvaard met 91,77% van de stemmen

Kandidaat 2: Mevr. F. ██████████  
Stemming: aanvaard met 67,24% van de stemmen

Kandidaat 3: Mevr. V. ██████████  
Stemming: aanvaard met 76,74% van de stemmen

Kandidaat 4: Dhr. ██████████  
Stemming: aanvaard met 96,23% van de stemmen

Kandidaat 5: Dhr. ██████████  
Stemming: aanvaard met 72,54% van de stemmen

### 10. Administratieve, technische en financiële kwijting aan de syndicus (volstreekte meerderheid)

De syndicus vraagt kwijting aan de VME voor zijn werk in boekjaar 2019.

De VME maakt enkele kleine opmerkingen betreft het beheer in 2019:

- Een vlottere en snellere communicatie via het online platform is wenselijk
- Belangrijke zaken melden per schrijven aan alle mede-eigenaars

Stemming: de algemene vergadering geeft kwijting aan de syndicus voor zijn werk in boekjaar 2019 met 74,87% van de stemmen.

### 11. Wettelijke 3-jaarlijkse verlenging mandaat syndicus (volstreekte meerderheid)

De vergadering beraadslaagt over de verlenging van het mandaat van de syndicus volgens de voorwaarden beschreven in de overeenkomst.

Voorstel: Verlenging van het mandaat voor een periode van 3 jaar volgens de voorwaarden beschreven in de overeenkomst.

Stemming: de algemene vergadering gaat akkoord met de verlenging van het mandaat van de syndicus voor een periode van 3 jaar met 78,06% van de stemmen.

De syndicus bedankt de vergadering voor de verlenging van het mandaat.

### 12. Ondertekening nieuw contract syndicus (volstreekte meerderheid)

De vergadering beslist dat de voorzitter het mandaat krijgt om het nieuwe contract met de syndicus te ondertekenen.

De syndicus zal het contract doorsturen naar alle mede-eigenaars. Eventuele opmerkingen kunnen aan de voorzitter worden doorgegeven. Het contract dient ten laatste tegen 30/09/2020 getekend te worden terug bezorgd aan de syndicus.

Stemming: aanvaard

### 13. Evaluatie vaste leveranciers (bespreking)

Op dit ogenblik kent de VME de volgende vaste leveranciers:

- Brandbeveiliging: ARDOR
- Elektriciën voor kleine werken: Patrick Verbeeck
- Onderhoud garagepoort: L-door
- Onderhoud liften: Lift technics
- Keuring liften: Konhef
- Schoonmaak: ABS

### 14. Toepassing op de vereniging van mede-eigenaars van de Europese Privacywetgeving (AVG/GDPR) – toelichting gevolgen hiervan voor de VME (geen stemming vereist)

Om de privacy van Europese burgers, waaronder deze die in België wonen, te vrijwaren, is sedert 25 mei 2018 de zogenaamde Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)/ General Data Protection Regulation (GDPR) van kracht.

Deze wetgeving beschermt natuurlijke personen en ze geeft hen ook meer rechten m.b.t. wat er met hun persoonsgegevens gebeurt.

Omdat, via haar syndicus, ook een vereniging van mede-eigenaars persoonsgegevens verwerkt, is deze wetgeving ook op een VME van toepassing.

Als eindverantwoordelijke is de VME verplicht om ervoor te zorgen dat zij voorzichtig omspringt met de verwerking van de persoonsgegevens van mede-eigenaars en andere bewoners.

Om in regel te zijn, dient de syndicus voor elke VME die hij beheert, een dossier op te maken en bij te houden.

Dit dossier moet uit een aantal verplichte documenten bestaan.

Zo moet de syndicus bijvoorbeeld een verwerkingsovereenkomst opmaken die tussen de VME en de syndicus moet worden getekend, moet de syndicus een privacybeleid opmaken en aan alle eigenaars en bewoners overmaken, enz.

Hoe dit alles zich concreet vertaalt, wordt uitvoerig uitgelegd in de informatiebundel die elke mede-eigenaar en bewoner, ontvangen heeft en/of online heeft kunnen raadplegen.

Omdat voor bepaalde doeleinden, Insurea BV als syndicus van de betrokkenen (eigenaars, huurders, ...) hun expliciete schriftelijke toestemming nodig heeft, werd met de uitnodiging van de algemene vergadering een 'Invuldocument GDPR' verstuurd.

Wanneer een eigenaar verhuurt of wanneer het om een constructie naakte eigenaar-vruchtgebruiker gaat, dan dient niet alleen de (naakte) mede-eigenaar maar ook de huurder, vruchtgebruiker, een fiche in te vullen (in dat geval kan de verlener van het recht bij de syndicus een bijkomende fiche aanvragen).

Belangrijk hierbij!

Omdat zoals aangehaald ook houders van een persoonlijk (huurders) of zakelijk recht (vruchtgebruikers) voor de verwerking van hun persoonsgegevens hun toestemming moeten geven, is het belangrijk dat de verlener van het recht (bijvoorbeeld verhuurder) een fiche aan de betrokkene bezorgt zodat deze eveneens het nodige kan doen.

Alle fiches moeten voor akkoord worden getekend door alle eigenaars/lasthebbers en moeten aan Insurea worden terugbezorgd. Dit binnen de 45 dagen, te rekenen vanaf de datum van huidige vergadering.

De syndicus wijst de eigenaars/de AV erop, dat wanneer iemand nalaat om de fiche (correct) in te vullen en/of nalaat om ze (tijdig) terug te sturen, noch de VME noch Insurea hierin enige verantwoordelijkheid draagt.

Tot slot meldt de syndicus aan de algemene vergadering dat de prestaties die Insurea moet leveren voor het aanleggen van het dossier, voor het verwerken, beschermen en onderhouden van de persoonsgegevens conform de AVG-wetgeving, enzovoort, een buitencontractuele opdracht betreft, waarvoor een aanvullend ereloon zal worden aangerekend. Dit bedraagt eenmalig 150 euro/VME voor de opmaak van alle nodige, wettelijke, documenten en jaarlijks een vaste vergoeding van de som van 1x de aantal kavels van de VME, met een minimum van 30 euro/VME. Deze kosten worden verdeeld volgens alle aandelen.

- 15. Geven van een mandaat aan de voorzitter van de AV of een door de AV aan te duiden eigenaar om de verwerkingsovereenkomst opgemaakt tussen de VME en Insurea te ondertekenen (volstreekte meerderheid)**

Gemandateerde: dhr. ~~Geert De Maesseneke~~

Stemming: akkoord

- 16. Wettelijke verplichting opmaak EPC voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw: Bespreking + goedkeuring voorstel (volstreekte meerderheid)**

Vanaf 2022 moet er voor elk appartementsgebouw een energieprestatiecertificaat (EPC) voor de gemeenschappelijke delen zijn. Dat EPC geeft aan hoe energiezuinig de gemeenschappelijke delen zijn. Er staan ook aanbevelingen in om de energieprestatie te verbeteren. De info uit het EPC voor gemeenschappelijke delen wordt gebruikt als een EPC bij verkoop of verhuur van een appartement wordt opgesteld. De 2 certificaten vullen elkaar aan.

Het syndicuskantoor werkt deze wettelijke opdracht verder uit en zorgt ervoor dat de gebouwen onder haar beheer tijdig voldoen aan deze regelgeving.

Voor nieuwbouw geldt de verplichting tien jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning of de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen.

INSUREA heeft ondertussen met enkele firma's samen gezeten die dergelijk EPC attest voor gemene delen kan opmaken. Uit deze besprekingen is het studiebureau DIMAR met het beste voorstel/plan van aanpak naar voor gekomen.

Kostprijs:

- € 195 ex btw voor gebouw met 2 wooneenheden
- € 45 ex btw voor elk bijkomend appartement (dus vanaf het 3e en volgende)
- Prijs op maat voor gebouwen vanaf 20 appartementen

Opmerking bij kostprijs: Het enige dat vóór het plaatsbezoek nog voor onduidelijkheid kan zorgen is de exacte aanrekening van de opdracht. Afhankelijk van hoe het gebouw in één zit, kan het gebeuren dat één of meerdere EPC's opgesteld moeten worden. Dat heeft te maken met of er meerdere ingangen zijn en of/hoe deze (in)gangen/traphallen met mekaar verbonden zijn (interne circulatie). Aantal EPC's is dus afhankelijk van de situatie ter plaatse (en hoe het gebouw geregistreerd is bij de overheden en op geopunt) ... en kunnen we vooraf moeilijk inschatten. We zien dat pas als we ter plaatse zijn.

Aan te leveren gegevens per gebouw:

- Adres (eventueel meerdere adressen als er verschillende ingangen zijn) en het totaal aantal appartementen per adres/ingang
- Contactgegevens van gebouwverantwoordelijke (naam, mail, telefoon)

- Facturatiegegevens VME
- Mochten die (digitaal) beschikbaar zijn, plannen van de gebouwen (maar dat zal in de praktijk niet dikwijls 't geval zijn)
- Eventuele bijkomende gegevens die bij jullie beschikbaar zijn over isolatiematerialen en technieken van gemene delen (maar dat zal in de praktijk niet veel zijn).

Aangezien de bouwvergunning voor gebouwen A en B dateert van 2014, geldt deze verplichting pas vanaf 2024. Voor gebouwen C en D is dit mogelijks nog later. De syndicus doet het nodige om tijdig het EPC gemene delen te laten opmaken.

De syndicus doet eveneens navraag bij de bevoegde instanties betreft het EPC gemeenschappelijke delen voor de woningen. Van zodra hier meer informatie over is koppelt hij dit terug.

## AGENDAPUNTEN GEHELE VME:

### 17. Overlopen openstaande punten voorlopige oplevering + eventuele verdere juridische stappen m.b.t. afwerking project (volstreekte meerderheid)

#### 1. Evaluatie reeds aangepakte punten (lekken kelder, problemen liften, etc.)

Sinds de komst van de nieuwe projectleider bij de bouwheer, Roger Kerremans, stellen we vast dat de openstaande punten van de voorlopige oplevering stap voor stap worden aangepakt. Zo werd er de voorbije weken hard gewerkt om de lekken in de garage aan te pakken, voorlopig met een gunstig gevolg. Ook werd de lift in huisnummer 55B conform de gangbare geluidsnormen aangepast. De problemen met de leidingen in blok A worden eerstdaags aangepakt door Hooyberghs. Zij zullen de leidingen aanpassen & vervangen waar nodig.

#### 2. Aanleg tuinen en bestrating

In de bouwvergunning stond meegedeeld dat het erf diende aangelegd te worden met kleiklinkers. Heden is dat niet het geval. Na een procedure tussen de gemeente en de bouwheer moet de bouwheer alsnog het erf voorzien van kleiklinkers.

De bouwheer wenst echter niet meer samen te werken met de toenmalige onderaannemer (DFM) en is op zoek naar een nieuwe partij voor het heraanleggen van de klinkers & het aanplanten van de tuinen. Volgens onze informatie zou dit nog in 2020 moeten gebeuren.

Na de heraanleg van het erf zal – behoudens onze vergissing – ook de fietsenstalling worden geplaatst.

#### 3. Afvalstraatje

Het afvalstraatje zal pas in gebruik kunnen genomen worden van zodra de overdracht naar de gemeente rond is.

#### 4. Overdracht domein naar de gemeente + onderhoud

De overdracht naar de gemeente zal pas plaatsvinden van zodra de heraanleg van het erf is gebeurd & de groenpartijen zijn aangeplant. Nadien zal de bouwheer nog 2 jaar instaan voor het onderhoud van het groen en zal de gemeente instaan voor het onderhoud van de wegenissen.

Bij de overdracht van het domein zal de syndicus het nodige doen om de gemeente te vragen wat de voorwaarden voor het onderhoud exact inhouden.

#### 5. Brandweerverslag

Op heden kan de bouwheer ons geen brandweerverslag voorleggen. Op dit ogenblik weten we dus niet of de VME wettelijk in orde is met de brandvoorschriften. De syndicus stelt dan ook voor om nogmaals via Hooyberghs een controle door de brandweer aan te vragen. Indien er opmerkingen zouden zijn dan zullen deze ten laste van de bouwheer worden gelegd.

### Juridische stappen

De mede-eigenaars bespreken de mogelijkheid tot het nemen van juridische stappen tegen de bouwheer betreft de op heden openstaande punten.

Stemming: de algemene vergadering beslist om momenteel geen verdere juridische stappen te ondernemen jegens de bouwheer.

### **18. Toelichting verplicht aanplanten beukenhagen conform de bouwvergunning (geen stemming)**

De bouwvergunning voorziet de verplichting voor het plaatsen van beukenhagen op de gelijkvloerse appartementen en woningen. Op dit ogenblik zijn nog niet alle tuinen voorzien van deze beukenhagen. De syndicus wijst de mede-eigenaars er op dat de hagen op eigen kosten en eigen verantwoordelijkheid dienen aangeplant te worden. Het plantseizoen is van november tot april.

### **19. Bespreking en beslissing plaatsen voorzetrolluiken (2/3<sup>de</sup> meerderheid)**

De mede-eigenaars hebben voorafgaand aan de vergadering een informatiefiche ontvangen met betrekking tot het plaatsen van de voorzetrolluiken.

De syndicus wijst de vergadering er op dat dit agendapunt de voorbije jaren reeds werd besproken. Het kan niet de bedoeling zijn dat dit jaarlijks wordt hernomen indien de stemming negatief is.

Voorstel: Indien voorzetrolluiken geplaatst worden dienen deze conform de kleur van de zonnetenten & ramen te zijn. Kleurcodes zijn beschikbaar op het Insurea platform. De bak van de rolluiken mag maximaal een afmeting hebben van 20 x 20cm. De vergadering gaat over tot schriftelijke stemming van dit agendapunt (JA = Akkoord met het plaatsen van voorzetrolluiken, NEE = niet akkoord met het plaatsen van voorzetrolluiken)

Stemming: de algemene vergadering gaat akkoord met het plaatsen van voorzetrolluiken met 70,15% van de stemmen.

### **20. Aanplanting tuinen & tuinen met privaat genot (bespreking)**

Er werd opgemerkt dat er, buiten de verplichte beukenhagen, ook een omheining met draadwerk werd aangebracht door de bouwheer. Dit draadwerk werd niet aangebracht door iemand van de mede-eigenaars.

De syndicus heeft een rondgang gehad met de gemeente waarop de gemeente liet weten dat zij geen probleem maken van het aanwezige draadwerk (dit draadwerk stond ook reeds beschreven in het verkooplastenboek waardoor alle mede-eigenaars reeds op de hoogte waren van de aanwezigheid hiervan). Het draadwerk dient wel altijd voorzien te worden van de verplichte beukenhagen.

Indien mede-eigenaars een ander type omheining wensen dan dienen zij hier toestemming voor te vragen bij de gemeente. De VME kan hier niet over stemmen zolang er vanuit de gemeente geen goedkeuring wordt gegeven. De handhaving van de bouwvergunning ligt immers bij de gemeente en niet bij de VME. Pas na de goedkeuring van de gemeente kan de VME beslissen om al dan niet andere omheiningen toe te staan.



**21. Bespreking en beslissing onderhoud groene daken (volstreckte meerderheid)**

Alle blokken van VME Wijngaard beschikken over (een deel) groen dak. Een groen dak is een natuurlijke isolatie (vanwege de aanwezige plantjes op het dak) maar vraagt ook een jaarlijks onderhoud. De firma die het groen dak heeft geplaatst geeft aan dat een halfjaarlijks onderhoud zelfs nog beter is.

De offerte werd voor de AV aan alle mede-eigenaars toegezonden.

Kostprijs voor halfjaarlijks onderhoud:

Blok A (431,70m<sup>2</sup> groen dak): €1.172,40 ex BTW

Blok B (195,10m<sup>2</sup> groen dak): €475,22 ex BTW

Blok C (106,20m<sup>2</sup> groen dak): €343,36 ex BTW

Blok D (214 m<sup>2</sup> groen dak): €586,20 ex BTW

De eigenaars gaan per blok over tot schriftelijke stemming van dit agendapunt (JA = ik ga akkoord met het halfjaarlijks onderhoud van het groen dak, NEE = ik ga niet akkoord met het halfjaarlijks onderhoud van het groen dak).

Stemming:

BLOK A: Niet akkoord met 55,05% van de stemmen

BLOK B: Unaniem akkoord met de uitvoering van het onderhoud

BLOK C: Unaniem niet akkoord met de uitvoering van het onderhoud

BLOK D: Akkoord met 71,64% van de stemmen

**22. Bespreking individueel plaatsen waterverzachter – eventuele groepsaankoop (toelichting)**

De syndicus heeft, voorafgaand aan de vergadering, alle mede-eigenaars de informatie betreft de waterverzachter doorgestuurd. Aangezien dit een privaatieve aangelegenheid is zal de syndicus dit niet verder opvolgen.

**AGENDAPUNTEN WONINGEN:****23. Tijdelijk plaatsen van bescherming tegen inkijk aan omheining tot als de beukenhagen hoog genoeg zijn (volstreckte meerderheid)**

De mede-eigenaars van de woningen vragen toestemming aan de algemene vergadering voor het plaatsen van een TIJDELIJKE bescherming tegen inkijk aan de omheining tot als de beukenhagen hoog genoeg zijn.

Voorstel: plaatsen van een heidemat op hoogte van de aanwezige omheining voor maximum 2 jaar. Na 2 jaar wordt dit punt opnieuw geëvalueerd en kan deze termijn eventueel worden verlengd.

De algemene vergadering gaat over tot schriftelijke stemming van dit agendapunt (JA = ik ben akkoord met het plaatsen van een tijdelijke bescherming, NEE = ik ben niet akkoord met het plaatsen van een tijdelijke bescherming).

Stemming: de algemene vergadering gaat akkoord met het voorstel met 87,38% van de stemmen.

**24. Plaatsen van andere omheining dan de reeds aanwezige draad + verplichte beukenhagen (volstreckte meerderheid – beukenhagen kan niet over gestemd worden daar verplichting uit de bouwvergunning)**

Indien de mede-eigenaars een andere omheining wensen te plaatsen dan de voorziene beukenhagen in de bouwvergunning, is het aan de gemeente om dit al dan niet toe te staan.

De VME kan hierover niet beslissen zonder deze goedkeuring, zij kunnen alleen over gaan tot een hypothetische stemming. Indien de VME zijn akkoord geeft dan is dit altijd op voorwaarde dat de desbetreffende kavels voldoen aan de huidige stedenbouwkundige vergunning. De VME kan niet aansprakelijk worden gesteld indien bepaalde mede-eigenaars zich niet aan de gangbare vergunningen houden.

Stemming: 54,50% van de mede-eigenaars zou op dit ogenblik akkoord gaan met het plaatsen van een andere omheining dan de verplichte beukenhagen.

### AGENDAPUNTEN APPARTEMENTEN

#### 25. Schoonmaak garage na werken aan Schanslaan (volstreekte meerderheid)

Er wordt voorgesteld om, na de werken aan de Schanslaan, de garage eens professioneel en machinaal te laten reinigen.

De syndicus heeft hier offertes voor opgevraagd maar heeft op heden jammer genoeg nog niet voldoende vergelijkbare offertes ontvangen.

De syndicus vraagt de VME om zijn mening betreft het schoonmaken van de garage. De vergadering gaat over tot schriftelijke stemming (JA = ik wens de garage professioneel te laten schoonmaken, NEE = ik wens de garage niet professioneel te laten schoonmaken)

Stemming: de vergadering beslist met 54,84% van de stemmen om de garage niet professioneel te laten reinigen.

#### 26. Bespreking en beslissing plaatsen stopcontact voor elektrische wagen op parkeerplaats (volstreekte meerderheid)

Dhr. Wagemans is eigenaar van een parking maar bezit geen appartement of woning in het project. Hij vraagt de algemene vergadering toestemming voor het plaatsen van een stopcontact op zijn parking voor het laden van zijn elektrische wagen. Dhr. Wagemans zal een privatieve meter voorzien zodanig dat er geen tussenmeter dient geplaatst te worden op de gemeenschappelijke leiding.

De vergadering gaat over tot stemming over dit agendapunt (JA = akkoord met het plaatsen van een stopcontact, B = niet akkoord met het plaatsen van een stopcontact).

Stemming: de algemene vergadering keurt het plaatsen van een stopcontact goed met 84,88% van de stemmen.

#### 27. Bespreking en beslissing plaatsen uniforme brandvaste kasten op parkeerplaatsen (volstreekte meerderheid)

De vergadering gaat over tot schriftelijke stemming over dit agendapunt. (JA = brandkast op parking is toegelaten, NEE = brandkast op parking is niet toegelaten).

Stemming: de algemene vergadering beslist met 58,45% van de stemmen dat een brandkast niet is toegelaten op de ondergrondse parkings.

#### 28. Bespreking en beslissing gebruik barbecue op houtskool (volstreekte meerderheid)

Op de vergadering van 2019 werd reeds beslist dat het gebruik van een barbecue op houtskool is toegelaten in de woningen. Op de terrassen van de appartementen is het gebruik van een barbecue op houtskool niet toegelaten.

De gelijkvloerse appartementen vragen nu de goedkeuring om bij hen op het terras/in de tuin wel een barbecue op houtskool te mogen gebruiken. Dit op voorwaarde dat ze de barbecue zo ver mogelijk in de tuin plaatsen,

verwijderd van de gevel. De vergadering gaat over tot schriftelijke stemming van dit agendapunt (JA = akkoord voor het gebruik van een barbecue op houtskool in de GLVL appartementen, NEE = niet akkoord voor het gebruik van een barbecue op houtskool in de GLVL appartementen).

Stemming: de algemene vergadering beslist met 50,28% van de stemmen om een barbecue op houtskool toe te laten voor de gelijkvloerse appartementen.

**29. Bespreking en beslissing plaatsen afdakje scootmobiel – Wijnerf 2 GLVL (volstreekte meerderheid).**

De eigenaars van Wijnerf 2 GLVL vragen toestemming aan de algemene vergadering voor het plaatsen van een afdakje voor het stallen van een scootmobiel.

Voorstel: plaatsen van een houten afdakje, conform met het uitzicht van de tuinhuisen, rechts van het tuinhuis. De algemene vergadering gaat over tot schriftelijke stemming van dit agendapunt (JA = ik ben akkoord met het plaatsen van een afdakje, NEE = ik ben niet akkoord met het plaatsen van een afdakje).

Stemming: de algemene vergadering beslist met 82,98% van de stemmen om het plaatsen van het afdakje voor de scootmobiel goed te keuren.

**30. Bespreking en beslissing alternatief systeem voor buitenkranen op regenwater indien regenput leeg is (volstreekte meerderheid)**

Dit agendapunt komt nu te vervallen en zal worden hernomen tijdens de AV 2020.

Varia (niet officieel agendapunt, hier kunnen enkel stemmingen gebeuren indien iedereen aanwezig is)

- 31. Info werking brandcentrale
- 32. Info handmatig ontgrendelen garagepoort
- 33. Info BIN-werking Borsbeek

Enkele mede-eigenaars vragen de goedkeuring om een paadje in klinkers aan te leggen op het GLVL rondom de gevel. Aangezien dit op sommige plaatsen reeds werd uitgevoerd gaat de syndicus er van uit dat dit is toegelaten op voorwaarde dat het om een waterdoorlatende constructie gaat die conform is aan het gebruikte materiaal van de reeds aanwezige paden.

---

Na lezing van de notulen worden deze ter ondertekening aangeboden aan de voorzitter van de vergadering en alle nog aanwezige mede-eigenaars.

---

X

SYNDICUS

X

VOORZITTER

