

Ondernemingsnummer VME: 0642.819.988
Datum AV: 30/09/2021
Locatie AV: Fort 3 - Frans Beirenslaan 2A - Borsbeek (Zaal Archipel)
Aanvang AV: 18u00
Einde AV: 21u30

1. Notering van de aanwezigen en volmachtdraggers – bepaling rechtsgeldigheid van de vergadering

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat er 44 van de 57 eigenaars, 7.821 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. ██████████
Secretaris: Syndicus, BV Insurea
Stemopnemer: Mr. ██████████

Stemming: de algemene vergadering gaat met 93,84% akkoord met de aanstelling van het bureau.

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

De afrekening 2020 wordt uitvoerig overlopen. De commissaris licht de vergadering ook zijn bevindingen toe.

Stemming: de gevoerde boekhouding 2020 wordt goedgekeurd met 100% van de stemmen.

4. Bespreking en goedkeuring begroting 2021 (volstreekte meerderheid)

In 2020 werden de voorschotten aangepast zodat deze dichter aansluiten bij de kostenverdeling tussen de woningen en de appartementen. Ook werden de voorschotten verhoogd naar €55.000 per jaar zodat alle kosten binnen de VME gedekt kunnen worden.

Heden stellen we vast dat de verhoging van de voorschotten voldoende was om de kosten gedurende het boekjaar te dekken.

De syndicus stelt dan ook voor om de voorschotten niet aan te passen het komend boekjaar en deze te behouden op €55.000 op jaarbasis.

Stemming: de begroting 2021 wordt goedgekeurd met 100% van de stemmen.

5. Kwijting aan de commissaris van de rekening 2020 (volstreekte meerderheid)

De commissaris van de rekening licht zijn opmerkingen betreft boekjaar 2020 toe aan de mede-eigenaars.

Stemming: de algemene vergadering beslist met 100% van de stemmen om kwijting te verlenen aan de commissaris voor zijn werk in boekjaar 2020.

6. Aanstelling commissaris van de rekeningen 2021 (volstreekte meerderheid)

Dhr. ██████████ stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2021.

Stemming: de vergadering gaat met 100% van de stemmen akkoord met de aanstelling van dhr. Goris voor boekjaar 2021.

7. Kwijting aan de RVM (volstreekte meerderheid)

De RVM licht zijn opmerkingen betreft boekjaar 2020 toe aan de mede-eigenaars.

Stemming: de algemene vergadering beslist met 100% van de stemmen om kwijting te verlenen aan de RVM voor hun werk in boekjaar 2020.

8. (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. ~~Spies Dava~~

Stemming: aanvaard met 98,02% van de stemmen

Kandidaat 2: Mevr. ~~Franck Ganna~~

Stemming: aanvaard met 85,11% van de stemmen

Kandidaat 3: Mevr. ~~Van den Broeck~~

Stemming: aanvaard met 95,24% van de stemmen

Kandidaat 4: Dhr. ~~Van den Broeck~~

Stemming: aanvaard met 95,66% van de stemmen

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

De syndicus vraagt kwijting aan de VME voor zijn werk in boekjaar 2020.

Stemming: de vergadering beslist met 95,29% van de stemmen om kwijting te verlenen aan de syndicus voor zijn werk in boekjaar 2020.

10. 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.

Resultaten:

Blok A – Start nog niet met aanleggen reservekapitaal

Blok B – Blijft sparen 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.

11. 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

Opmerkingen ABS:

- Blok D is niet tevreden over de poets (spinnenwebben blijven hangen, plinten worden niet gereinigd, matten worden niet gestofzuigd,...)
- Ingang 55A: opmerkingen betreft de poets werden al opgenomen met de poetsfirma

12. Wijzigen 15-daagse periode algemene vergadering (volstreekte meerderheid)

Gezien de voorbije 2 jaar de algemene vergadering heeft plaatsgevonden in het najaar, stelt de syndicus voor om de 15-daagse periode aan te passen naar 01/10 – 15/10.

Stemming: de vergadering beslist met 100% van de stemmen om de 15-daagse vergaderperiode te verplaatsen naar 01/10 – 15/10.

13. Aanpassen boekjaar VME naar 01/07-30/06 (volstreekte meerderheid)

Volgend op de beslissing onder agendapunt 12, zal de boekhoudkundige periode van het gebouw ook worden aangepast naar 01/07 – 30/06.

De VME ontvangt in 2022 dan een eindafrekening voor de periode 01/01/2021 – 30/06/2022. Vanaf 01/07/2022 zal er opnieuw per boekjaar worden gewerkt.

Stemming: de vergadering beslist met 100% van de stemmen om het boekjaar van de VME te wijzigen naar 01/07 – 30/06.

AGENDAPUNTEN GEHELE VME:

14. Bespreking en beslissing toelating om motorrijtuigen te poetsen op het Wijnerf (volstreekte meerderheid)

Onlangs werd er op de Facebook pagina van het gebouw de toelating gevraagd om een Mobilhome te poetsen op het Wijnerf. Sommige eigenaars waren akkoord, anderen niet. Omdat dit echter niet de correcte manier is om dergelijke zaken te bevragen, wordt het in de vergadering opnieuw aangekaart.

De vergadering gaat over tot stemming voor het toelaten van het poetsen van motorrijtuigen op het Wijnerf (JA = ik ben akkoord, NEE = ik ben niet akkoord).

Stemming: de vergadering beslist met 71,32% van de stemmen om het poetsen van motorrijtuigen NIET toe te laten op het Wijnerf.

15. Bespreking en beslissing plaatsen airco's voor (dak)appartementen en woningen (2/3de meerderheid)

Enkele mede-eigenaars vragen toestemming voor het plaatsen van een airco met buitenunit.

De syndicus wijst de vergadering er op dat het plaatsen van een airco statutair niet is toegelaten maar dat hier, mits een correcte stemming kan van afgeweken worden. Het is dan wel belangrijk om enkele regels vast te leggen waaraan moet worden voldaan bij het plaatsen van een airco.

Besproken regels:

- Het plaatsen van een buitenunit is niet toegelaten aan de voorzijde van het gebouw of de delen die van op de straat/Wijnerf zichtbaar zijn (openbaar domein)
- De airco unit mag niet verankerd worden aan de gevel. Deze dient los op het terras te staan.
- De airco unit mag maximaal een geluid van 40 decibel produceren
- De airco unit dient afgekast te worden in de RAL kleur van de ramen om de uniformiteit van het gebouw te bewaren.

De algemene vergadering gaat over tot stemming van dit agendapunt (JA = ik ben akkoord voor het plaatsen van een airco, conform de besproken regels. NEE = ik ben niet akkoord met het plaatsen van een airco unit).

Stemming: de meerderheid voor het toelaten van dit agendapunt wordt niet bereikt (57,41% JA). De algemene vergadering gaat NIET akkoord met het plaatsen van airco's in de VME.

16. Bespreking en beslissing omvorming deel groen dak Blok B naar houten dakterras:

De eigenaar van het dakappartement in blok B wenst een deel groen dak om te vormen tot een dakterras met privaat genotsrecht. De VME heeft voorafgaand aan de vergadering een schrijven met meer uitleg ontvangen hieromtrent. De desbetreffende eigenaar is ook op de vergadering aanwezig om eventuele vragen en/of opmerkingen te beantwoorden.

De stemming betreft dit agendapunt zal in meerdere fases gebeuren.

- 16.1 Beslissing van toekennen privaat genotsrecht van een gedeelte groen dak (4/5de meerderheid)

Vooraleer er een bouwvergunning kan aangevraagd worden bij de gemeente, dient de AV zijn goedkeuring te geven betreft het toekennen van een privaat genotsrecht van een gedeelte groen dak.

De vergadering bespreekt het agendapunt en gaat over tot een definitieve stemming (JA = ik ben akkoord om een privaat genotsrecht toe te kennen van een gedeelte groen dak, NEE = ik ben niet akkoord om een privaat genotsrecht toe te kennen).

Stemming: de vergadering beslist met 92,52% van de stemmen om GEEN privaat genotsrecht toe te kennen.

- 16.2 Goedkeuring VME voor indienen bouwaanvraag bij gemeente (4/5de meerderheid)

Stemming: de vergadering beslist met 92,52% van de stemmen om NIET akkoord te gaan met het indienen van een bouwaanvraag.

- 16.3 Geven van mandaat aan syndicus voor ondertekening wijzigende basisakte (volstreekte meerderheid)

Stemming: de vergadering beslist met 92,52% van de stemmen om GEEN mandaat te verlenen aan de syndicus voor ondertekening van de wijzigende basisakte.

16.4 Beslissing en toewijzing kosten statutenwijziging (4/5de meerderheid)

Stemming: de vergadering beslist met 92,32% van de stemmen om dit agendapunt af te keuren.

17. Bespreking en beslissing toelaten plaatsen privatieve waterverzachters in gemeenschappelijke technische ruimte (volstreekte meerderheid)

De vraag werd gesteld of er een goedkeuring kan komen voor het plaatsen van een privatieve waterverzachter in de gemeenschappelijke technische ruimte.

De syndicus wijst er op dat dergelijke installaties ook in de privatieve bergingen binnen het appartement geplaatst kunnen worden.

De vergadering gaat over tot stemming van dit agendapunt (JA = ik ben akkoord met het plaatsen van een privatieve wasverzachter in de gemeenschappelijke technische ruimte, NEE = ik ben niet akkoord).

Stemming: de vergadering beslist met 84,34% van de stemmen om NIET akkoord te gaan met het plaatsen van privatieve waterverzachters in de gemeenschappelijke technische ruimte.

18. Evaluatie herstel oorzaak lekken garage (bespreking)

Ondertussen is ~~Bogert Kemmema~~ op pensioen gegaan en werd hij vervangen door een nieuwe werfleider: ~~Frank~~
~~Vanden~~

Op 13 september 2021 zijn de werken gestart om de lekken in de kelder aan te pakken. De tuinen tussen blok A en B werden afgegraven en sinds woensdag 29/09/2021 zijn ze bezig met het leggen van nieuwe roofing. Nadien volgt er eerst nog een lekzoeking alvorens de tuinen worden dicht gelegd conform de opgemaakte plaatsbeschrijving of verdere individuele afspraken met de bouwheer.

19. Bespreking en beslissing voor het geven van een mandaat aan de syndicus met bijstand van RVM/mede-eigenaars ad hoc voor het aanstellen van een deskundige ter nazicht van de schade van de lekken in de garage (volstreekte meerderheid)

Nu de oorzaak van de lekken (hopelijk) werd weg genomen, dient er ook nog gekeken te worden naar de gevolgschade. De betonnen balken die zich ter hoogte van de lekken situeren vertonen betonrot en roestvorming en dienen grondig nagekeken te worden.

De syndicus stelt voor om een deskundige aan te stellen dewelke de schade zal bekijken langs de kant van de VME.

De vergadering gaat over tot stemming van dit agendapunt (JA = ik ben akkoord met het aanstellen van een expert, NEE = ik ben niet akkoord).

Stemming: de vergadering beslist met 87,91% van de stemmen om een deskundige aan te stellen.

20. Planning buitenaanleg en toestand speeltuin (bespreking)

Momenteel is er nog geen concrete planning bekend betreft de buitenaanleg en het openen van de speeltuin.

De bouwheer is momenteel nog steeds in overleg met de gemeente over hoe de buitenaanleg zal worden uitgevoerd. Zeker is wel dat de betonklinkers op het erf allemaal dienen vervangen te worden door kleiklinkers. Het Wijnerf zal binnenkort dus opnieuw helemaal worden open gegraven.

De speeltuigen werden ondertussen aan een keuring onderworpen maar werden afgekeurd. De bouwheer heeft een offerte opgevraagd om de aangehaalde punten in orde te laten maken. Nadien zal er opnieuw een keuring plaatsvinden.

Wie de verantwoordelijkheid over de speeltuin zal dragen is tot op heden onbekend. Dit zal hopelijk later duidelijk worden wanneer de overdracht naar de gemeente rond is.

21. Bespreking en beslissing voor het geven van een mandaat aan de syndicus met bijstand van RVM/mede-eigenaars ad hoc voor het opstarten van een juridische procedure tegen de bouwheer indien beloftes niet worden nageleefd (volstreekte meerderheid)

De vergadering stelt voor om de bouwheer nog 1 jaar de tijd te geven om de grootste pijnpunten in het gebouw aan te pakken:

1. De lekken in de kelder (oorzaak + gevolgschade)
2. De volledige buitenaanleg + speeltuigen & overdracht naar de gemeente
3. De lift in blok 55B

Stemming: de algemene vergadering beslist om Hooyberghs nog 1 jaar de tijd te geven om de grootste pijnpunten in het gebouw op te lossen.

AGENDAPUNTEN GARAGES

22. Bespreking en beslissing poetsen garage en bergingen na werken kelder (volstreekte meerderheid)

Nu de werken aan de Schanslaan zijn afgerond, en ook de werken aan de lekken in kelder een eindfase bereiken, zou de garage eens grondig geïets mogen worden.

De poetsfirma van het gebouw heeft hiervoor een offerte opgesteld dewelke voor de algemene vergadering aan alle mede-eigenaars ter inzage werd verzonden.

De vergadering gaat over tot stemming van dit agendapunt (JA = ik ben akkoord met het poetsen van de garage, NEE = ik ben niet akkoord met het poetsen van de garage).

Stemming: de algemene vergadering beslist met 74,46% van de stemmen om de garage en de bergingen te laten poetsen na de werken aan de lekken in de kelder.

ALGEMENE MEDEDELINGEN

23. Overlopen reeds gemaakte afspraken betreft parkeren op Wijnerf, fietsen tegen gevels, vuilnis, etc.

Om het uitzicht van het gebouw te bewaren werden er in het verleden enkele regels vastgelegd (waaronder ook in de basisakte). Jammer genoeg worden niet alle regels nageleefd. Hierbij wijzen we nogmaals op de gemaakte afspraken:

- Fietsen horen thuis in de fietsenstalling, niet tegen gevels of op het Wijnerf
- Het is verboden om vuilnis te plaatsen op de terrassen! Vuilnis dient in een afgesloten bak te worden bewaard in het appartement of in de privatieve kelderberging. Het vuilnis dient buiten gezet te worden

de dag voor ophaling. Indien vuilnis eerder wordt buiten gezet wordt dit aanzien als sluikestorten en dit is verboden. Indien het vuilnis niet werd opgehaald dient dit ook meteen terug te worden opgeborgen in de private kavels.

- Parkeren op het Wijnerf is VERBODEN! Het Wijnerf is enkel een laad- en los zone. Hier wordt nog vaak tegen gezondigd door zowel bewoners als bezoekers. Wij verzoeken nogmaals om de regels en afspraken te respecteren. Er is parkeer gelegenheid genoeg rondom het gebouw.

24. Fietsenbeleid na werken buitenaanleg

24.1 Aanstellen werkgroep voor uitwerken voorstel fietsenbeleid (volstreekte meerderheid)

Kandidaten werkgroep: ~~Raoul de Mey, Eddy Schoenmaeckers, Peter Van Berckmoes en Erik De Vylder~~

Stemming: de algemene vergadering beslist met 93,88% van de stemmen om bovenstaande mede-eigenaars aan te duiden als werkgroep voor het uitwerken van een voorstel rond het fietsenbeleid.

24.2 Geven van mandaat aan werkgroep voor aanstellen externe partij (indien nodig) ter ondersteuning (volstreekte meerderheid)

De werkgroep vraagt het mandaat aan de algemene vergadering om, indien nodig, een externe partij aan te stellen ter ondersteuning. Het maximum budget hiervoor wordt bepaald op €250,00 ex BTW.

Stemming: de algemene vergadering beslist met 52,73% van de stemmen om het mandaat aan de werkgroep te verlenen.

25. Uitwerken dossier elektrisch rijden

25.1 Aanstellen werkgroep voor uitwerken voorstel dossier elektrisch rijden (volstreekte meerderheid)

Kandidaten werkgroep: Wim Bervoets, Peter Berckmoes en Jasmine Ilse

Stemming: de algemene vergadering beslist met 83,97% van de stemmen om bovenstaande mede-eigenaars aan te duiden als werkgroep voor het uitwerken van het dossier elektrisch rijden.

25.2 Geven van mandaat aan werkgroep voor aanstellen externe partij voor opmaak offerte elektrische laadinfrastructuur (volstreekte meerderheid)

De werkgroep vraagt het mandaat aan de algemene vergadering om, indien nodig, een externe partij aan te stellen ter ondersteuning. Het maximum budget hiervoor wordt bepaald op €2.000,00 ex BTW.

Stemming: de algemene vergadering beslist met 65,40% van de stemmen om het mandaat aan de werkgroep te verlenen.

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

Gepolierde beton in de garage is heel glad. De syndicus vraagt aan de bouwheer of daar eventueel oplossingen voor zijn.

De afstelling van de garagepoort is niet goed. Deze gaat te snel toe als je met de fiets naar beneden rijdt. De syndicus neemt dit op met L-doors.

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