



Vereniging van Mede-eigenaars Plata Nueva
Nieuwstraat 13-15 en de Zilverstraat 8-22
1000 – Brussel
0831.928.913
Hierna « de VME »

VERSLAG VAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN DONDERDAG 08 JUNI 2023

Op donderdag 08 juni 2023 om 18:00 uur werd de Gewone algemene vergadering van de VME gehouden op hybride wijze, op:

- Fysieke locatie: NH Berlaymont, 1000 Brussel 11/19, Boulevard de Charlemagne.
- Digital locatie: Digital meeting

I. SAMENSTELLING VAN DE VERGADERING

De oproepingsbrieven werden overgemaakt door de Syndicus bij wijze van brief d.d. maandag 22 mei 2023, met een dagorde gezamenlijk door de syndicus en de raad van mede-eigendom opgesteld.

De lijst van aanwezigheden met vermelding van de naam en het adres of de maatschappelijke zetel van alle mede-eigenaars die de vergadering in eigen persoon of via een volmacht bijwonen, alsook het aantal aandelen in de gemeenschappelijke delen van elke mede-eigenaar. Op de aanwezigheidslijst staat ook vermeld welke mede-eigenaars de vergadering hebben bijgewoond.

Het originele exemplaar van deze aanwezigheidslijst en de volmachten zullen bij dit verslag worden gevoegd en bijgehouden door de syndicus. De syndicus beschikt enkel over een getekende aanwezigheidslijst van de aanwezige eigenaars in de zaal, en dit wordt aangevuld door een aanwezigheidslijst van de eigenaars die digitaal hebben deelgenomen.

Digitale deelname

Op verzoek van de raad van mede-eigendom, en met akkoord van de Syndicus OP wordt de algemene vergadering hybride georganiseerd, met het expliciete verzoek van OP syndic aan de raadgever van de VME, Res Communes, om hierbij assistentie te verlenen. In dit kader heeft OP op 31/5/23 de integrale eigenaarslijst bezorgd aan de externe raadgever, die voor OP het nodige heeft gedaan om de dagorde alsook de eigenaars en stemrechten in te voeren in het platform Digital meeting, die dan deelname-links bezorgde aan de deelnemers.

Bepaalde leden van de Vereniging van mede-eigenaars nemen bijgevolg op afstand deel aan de algemene vergadering via www.digital-meeting.be. Deze leden worden als zodanig geïdentificeerd in de bijgevoegde aanwezigheidslijst. Zij worden geacht aanwezig te zijn op de plaats waar de algemene vergadering wordt gehouden voor de naleving van de quorum- en meerderheidsvoorwaarden.

De digitale vergadering en het verloop ervan (registratie van de aanwezigheden, stemresultaten) wordt ondersteund door Res Communes op verzoek van OP.





II. AGENDA

- 1) I.1 Controle van aanwezigheid, volmachten en stemrechten op de algemene vergadering
- 2) I.2 Samenstelling van het bureau van de algemene vergadering: voorzitter, secretaris(sen) en stemopnemer(s)
- 3) I.3 Verslag van de raad van mede-eigendom over de werking van de syndicus en de VME, kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom
- 4) I.4 Verslag over de herstructurering van de VME door de adviseur die is aangewezen overeenkomstig punt 10 van de AV van 5/9/23
- 5) II.5.a. Verslag van de Rekeningcommissarissen
- 6) II.5.b Goedkeuring van de rekeningen en de balans per 31/12/2020
- 7) II.5.c. Goedkeuring van de rekeningen en de balans per 31/12/2021
- 8) II.5.d Goedkeuring van de rekeningen en de balans per 31/12/2022
- 9) II.6.a. Quitus en décharge aan de syndicus voor het jaar 2022.
- 10) II.6.b. Quitus en décharge aan de commissarissen voor het jaar 2022.
- 11) II.7.a. Voorstel tot schadevergoeding aan de VME voor het gebrek aan beheer en fouten in het beheer sinds de benoeming tot syndicus van de VME, besluit van de VME over het voorstel, dan wel over de voortzetting van juridische en/of disciplinaire procedures tegen syndicus OP (voorganger Estia)
- 12) II.7.b. Verlening van een mandaat aan de raad van mede-eigendom om alle nodige maatregelen te nemen voor de uitvoering van de besluiten van het vorige punt, met inbegrip van de benoeming van juridische adviseurs, het inleiden van een procedure of het onderhandelen over een minnelijke schikking.
- 13) II.8.a. Goedkeuring van de begroting voor 2023
- 14) II.8.b. Besluit om de provisies per kwartaal te bepalen (begroting 2023/4 kwartalen) om de uitgaven van 2023 te dekken
- 15) II.8.c. Besluit over de verhoging van het reservefonds (bijzondere meerderheid opt out)
- 16) II.8.d Besluit over de verhoging van het permanente werkkapitaal



- 17) III.9.a. Presentatie van de kandidaten voor het mandaat van syndicus overeenkomstig punt 12 van de AV van 5/9/23
- 18) III.9.b.1 Verkiezing van de syndicuskandidaat OP
- 19) III.9.b.2 Verkiezing van de syndicuskandidaat Dewaele syndic
- 20) III.9.b.3 Verkiezing van de syndicuskandidaat Syncura
- 21) III.9.b.4 Verkiezing van de syndicuskandidaat Immo Dominique (Parte)
- 22) III.9.c. Indien een andere syndicus wordt gekozen dan de huidige, besluiten hoe het mandaat wordt beëindigd en het dossier wordt overgedragen.
- 23) III.10. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom
- 24) III.11. Verkiezing van de Rekeningcommissaris(sen)
- 25) III.12.a Dossier inzake de benoeming van een conciërge (herhaling van punt 20 van de AV van 5/9/22: a. Presentatie van de huidige kandidaten, modaliteiten, tussentijdse besluiten en nog te nemen maatregelen
- 26) III.12.b Mandaat aan de raad om het dossier af te ronden
- 27) IV.13. Bekrachtiging van de uitgevoerde dringende werken
- 28) IV. 14. Uit te voeren dringende werken
- 29) IV.15. Gemeenschappelijke tuin: Herneming van de beslissing goedgekeurd in de vorige algemene vergadering(en) over de herinrichting van de tuin en van de plantenbakken. Uit te voeren acties
- 30) IV.16 Besluit om de deskundige aan te wijzen om een vijfjarig onderhoudsplan op te stellen en de gevolmachtigde te mandateren om het contract in naam en voor rekening van de VME te ondertekenen.
- 31) V.17. Status van de zaak van de VME tegen de ontwikkelaar/aannemer ELDW, te nemen maatregelen, mandaat voor de raad om over een minnelijke schikking te onderhandelen of andere maatregelen te nemen.
- 32) V.18. Status van de zaak van Patri One tegen de VME, te nemen maatregelen, mandaat voor de raad om te besluiten
- 33) V.19 Status van de brandverzekeringsclaim in het verleden, te nemen maatregelen, mandaat voor de raad
- 34) V.20. Energieboekhouding (voor gemeenschappelijke ketels > 100kw) / EPB gemeenschappelijke delen



35) VI.21. Brand- en andere verzekeringen: verandering/behoud van verzekeringsmakelaar, en mandaat om te onderhandelen over een betere verzekeringspolis

36) VI.22 Beoordeling van terugkerende VME-leveranciers

37) VII.23 Vragen of opmerkingen van huurders over de gemeenschappelijke delen (art 577-8§ 3 en 8 BW)

38) VII.24. Varia

39) VII. 25. Ondertekening van de notulen door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige eigenaars of hun vertegenwoordigers, in persoon en op afstand

De voorzitter geeft aan dat er verschillende vragen werden gesteld en verzonden vóór de algemene vergadering, overeenkomstig de toepasselijke procedure, en dat deze zullen worden beantwoord tijdens de beraadslaging over de verschillende punten.



III. BERAADSLAGINGEN EN BESLUITEN

Na beraadslaging nemen de mede-eigenaars de volgende beslissingen:

1 - I.1 Controle van aanwezigheid, volmachten en stemrechten op de algemene vergadering

Er wordt een register gemaakt van alle deelnemers aan de hybride algemene vergadering. Zij worden aan het begin van de vergadering erop gewezen dat zij op het einde het verslag kunnen tekenen en een deelnamecertificaat bekomen.

Op basis van de aanwezigheidslijst wordt vastgesteld dat 55 mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn op een totaal van 98 (56,12 % en 9821 / 16000 quotiteiten (61,38 %) van de VME.

Nota : wegens tijdnood en het sluiten van de vergaderzaal om 22.30 uur kan het verslag ter zitting niet worden afgewerkt en getekend.

Er is overeengekomen dat het verslag namens alle eigenaars zal getekend worden door de voorzitter van de vergadering, samen met de leden van de raad van mede-eigendom en de rekeningcommissarissen. Dit geldt ook bijkomend voor de aanwezigheidslijsten en andere bijlages.

2 - I.2 Samenstelling van het bureau van de algemene vergadering: voorzitter, secretaris(sen) en stemopnemer(s)

De mede-eigenaars verkiezen een voorzitter, die zich hiervoor kandidaat heeft gesteld en het verslag zal tekenen.

De voorzitter krijgt naast de leiding van de algemene vergadering, ook het ondertekenen van documenten (aanwezigheid-en stemregister, contract syndicus) als taak, met bijzondere volmacht van de algemene vergadering, gezien niet iedereen de documenten ter plaatse kan tekenen na de Hybride AV.

Volgens het reglement van interne orde dienen ook bijzitters aangeduid te worden, die ook toezicht houden op de stemregistratie (die digitaal verloopt in transparantie voor allen).

> **Voorzitter**

██████████ stelt zich kandidaat en wordt verkozen door de algemene vergadering

> **Secretaris**

Als secretaris van de vergadering wordt de Syndicus OP aangesteld.

██████████ van Res Communes wordt als co-secretaris aangeduid door de algemene vergadering. Het verslag wordt door OP opgemaakt, door de heer ██████████ aangevuld en gecorrigeerd, en door de RVME gecontroleerd, aangevuld en gecorrigeerd voor het ter ondertekening wordt voorgelegd.



> **Stemopnemers:** Stellen zich voor en worden verkozen:

[redacted] zijn kandidaat stemopnemers

Stemming

Tegen:

[redacted] (148)

Onthouding:

[redacted]

Met een meerderheid van 97,96% van de aandelen die voor deze resolutie in aanmerking worden genomen, wordt het goedgekeurd.

3 - I.3 Verslag van de raad van mede-eigendom over de werking van de syndicus en de VME, kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom

De leden van de uittredende raad van mede-eigendom zijn :

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Namens de raad van Mede-eigendom doet [redacted] voorlezing van het jaarlijks verslag. Het verslag zal worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering als integrale bijlage.

Na lezing ervan wordt tot stemming overgegaan over kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom.

Tegen:

[redacted]

Onthouding:

[redacted]

Met een meerderheid van 97,77% van de aandelen die voor deze resolutie in aanmerking worden genomen, wordt het goedgekeurd.

4 - I.4 Verslag over de herstructurering van de VME door de adviseur die is aangewezen overeenkomstig punt 10 van de AV van 5/9/23

Res Communes, in persoon van [redacted] geeft toelichting bij het verslag over de herstructurering van de VME sinds september 2022. De raad van mede-eigendom en rekeningcommissarissen, met bijstand door Res Communes, hebben een vooruitgang kunnen optekenen in het beheer van de VME, deels door OP syndic (op eigen initiatief of onder permanente druk van de RVME-RC, deels ondanks OP syndic. Er is nog steeds heel veel te ondernemen voor men kan spreken voor een normaal beheer van de mede-eigendom.



Het verslag zal worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering als integrale bijlage.
Geen stemming.

5. II.5.a. Verslag van de Rekeningcommissarissen

Het college der rekeningcommissarissen was samengesteld uit:

-
-
-

Namens het college van rekeningcommissarissen doet [redacted] voorlezing van het jaarlijks verslag. Het verslag zal worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering als integrale bijlage.

geen stemming.

5. II.5.b Goedkeuring van de rekeningen en de balans per 31/12/2020

De Algemene afrekening, balans en individuele afrekeningen konden door OP niet bezorgd worden voorafgaand aan deze algemene vergadering. Er zijn nog gevraagde correcties te verwerken, waarvan sommige nog aangevraagd door de rekeningcommissarissen de dagen voor en van de algemene vergadering.

De algemene vergadering geeft expliciet mandaat aan de rekencommissarissen om de definitieve rekeningen goed te keuren.

OP zal deze gecorrigeerde afrekeningen zo snel mogelijk na de AV bezorgen aan de rekeningcommissarissen opdat deze ten laatste eind juni kunnen goedgekeurd worden en bezorgd aan de mede-eigenaars.

De AV eist dat correcties op 2020 in boekjaar 2020 zelf gebeuren, i.v.m. correcte afrekening met uitgetreden huurders en eigenaars

Stemming

Tegen:

[redacted]

Onthouding:

[redacted]

Met een meerderheid van 97,84% van de aandelen die voor deze resolutie in aanmerking worden genomen, wordt het goedgekeurd.



5.c. Goedkeuring van de rekeningen en de balans per 31/12/2021

De Algemene afrekening, balans en individuele afrekeningen konden door OP niet bezorgd worden voorafgaand aan deze algemene vergadering. Er zijn nog gevraagde correcties te verwerken, waarvan sommige nog aangevraagd door de rekeningcommissarissen de dagen voor en van de algemene vergadering.

De algemene vergadering geeft expliciet mandaat aan de rekencommissarissen om de definitieve rekeningen goed te keuren.

OP zal deze gecorrigeerde afrekeningen zo snel mogelijk na de AV bezorgen aan de rekeningcommissarissen opdat deze ten laatste eind juni kunnen goedgekeurd worden en bezorgd aan de mede-eigenaars.

De AV eist dat correcties op 2021 in boekjaar 2021 zelf gebeuren, i.v.m. correcte afrekening met uitgetreden huurders en eigenaars.

Stemming

Tegen:

[Redacted]

Onthouding:

[Redacted]

Met een meerderheid van 97,84% van de aandelen die voor deze resolutie in aanmerking worden genomen, wordt het goedgekeurd.

5.d Goedkeuring van de rekeningen en de balans per 31/12/2022

De Algemene afrekening, balans en individuele afrekeningen konden door OP niet bezorgd worden voorafgaand aan deze algemene vergadering. Er zijn nog gevraagde correcties te verwerken, waarvan sommige nog aangevraagd door de rekeningcommissarissen de dagen voor en van de algemene vergadering.

Tevens werden verdelingen van de verbruikscijfers van gas en water pas ontvangen van HMS+ op 8 juni 23, nadat deze pas op 22 mei 2023 werden aangevraagd door OP bij HMS+

De algemene vergadering geeft expliciet mandaat aan de rekencommissarissen om de definitieve rekeningen goed te keuren.

OP zal deze gecorrigeerde afrekeningen zo snel mogelijk na de AV bezorgen aan de rekeningcommissarissen opdat deze ten laatste eind juni kunnen goedgekeurd worden en bezorgd aan de mede-eigenaars.

De AV eist dat correcties op 2022 in boekjaar 2022 zelf gebeuren, i.v.m. correcte afrekening met uitgetreden huurders en eigenaars.

Stemming

Onthouding:



[REDACTED]

Agendapunt wordt unaniem goedgekeurd.

6.a. Quitus en décharge aan de syndicus voor het jaar 2022.

Agendapunt wordt unaniem afgekeurd. Er wordt voor 2022 geen quitus en decharge verleend aan de syndicus, net zoals voor 2020 en 21 geen quitus en decharge werd verleend op de AV van september 2022.

6.b. Quitus en décharge aan de commissarissen voor het jaar 2022.

Het uittredend college van rekeningcommissaris verklaart alle mogelijke toezicht op de boekhouding van 2022 te proberen hebben uitgevoerd, voor zover zij hiertoe in staat werden gesteld, en vraagt quitus en decharge voor deze missie.

De algemene vergadering dient dus te beslissen over het niet verlenen van quitus en decharge aan de syndicus, en wel aan de rekeningcommissarissen.

Stemming

Onthouding:

[REDACTED]

Agendapunt wordt unaniem goedgekeurd

7.a. Voorstel tot schadevergoeding aan de VME voor het gebrek aan beheer en fouten in het beheer sinds de benoeming tot syndicus van de VME, besluit van de VME over het voorstel, dan wel over de voortzetting van juridische en/of disciplinaire procedures tegen syndicus OP (voorganger Estia)

[REDACTED] deelt mee dat de directie een voorstel van de Raad van Mede-eigendom had verwacht, zoals eerder werd aangekondigd.

De algemene vergadering merkt op dat het agendapunt duidelijk is opgesteld als een voorstel van OP Syndic naar de VME toe, en dat OP zich met dit agendapunt heeft akkoord verklaard en het zo heeft uitgestuurd naar de mede-eigenaars.

De algemene vergadering veroordeelt OP ten strengste wegens het uitblijven van een voorstel tot schadevergoeding van de directie; ondanks alle blijken van ontevredenheid, ingebrekestellingen

OP zegt steeds bereid te zijn om, van zodra de VME met een voorstel komt, dit in een overleg met de Raad van Mede-eigendom te bespreken.

De algemene vergadering is met deze omdraaiing van rollen niet akkoord, en ziet er opnieuw een gebrek van respect in voor de klant.



De raad van mede-eigendom en [REDACTED] merken op dat het laatste deel van het agendapunt, vanaf "dan wel" al toebehoort aan agendapunt 7b en de stemming over dit agendapunt dubbelzinnig zou kunnen maken. De stemming zal dus enkel plaatshebben over het eerste deel vanaf "Voorstel tot" tot "over het voorstel": Indien de stemming negatief is dient de vraag gesteld te worden naar de volgende stap in agendapunt 7b.

De AV stelt vast dat er geen voorstel ligt van OP.

Stemming

Tegen:

Onthouding:

Met 2,82% van de uitgebrachte stemmen voor deze resolutie wordt ze verworpen.

De algemene vergadering gaat dus niet akkoord met het standpunt of voorstel van OP.

7.b. Verlening van een mandaat aan de raad van mede-eigendom om alle nodige maatregelen te nemen voor de uitvoering van de besluiten van het vorige punt, met inbegrip van de benoeming van juridische adviseurs, het inleiden van een procedure of het onderhandelen over een minnelijke schikking.

Gezien de AV de handelswijze van OP syndic afgekeurd heeft in punt 7A, wordt er gestemd over mandaat aan de raad van mede-eigendom om alle nodige maatregelen te nemen voor de uitvoering van de besluiten van het vorige punt, met inbegrip van de benoeming van juridische adviseurs, het inleiden van een procedure of het onderhandelen over een minnelijke schikking.

Stemming

Tegen:

Onthouding:

Met een meerderheid van 98,29% van de aandelen die voor deze resolutie in aanmerking worden genomen, wordt het goedgekeurd.



8.a. Goedkeuring van de begroting voor 2023

Een ontwerp begroting werd voorafgaand aan de vergadering aan de eigenaars overgemaakt door de syndicus, gebaseerd op niet-finale cijfers van afrekening 2022. Het budget ter grootte van 350.000 euro wordt ter vergadering toegelicht en besproken.

Bepaalde posten werden te laag ingeschat, zelfs op basis van de cijfers van 2022.

Finaal wordt een gecorrigeerd budget aan stemming onderworpen. Dit budget wordt als integrale bijlage van het verslag toegevoegd. Het budget waarover gestemd wordt bedraagt 390.000 euro voor het jaar 2023.

Stemming

Het budget wordt unaniem goedgekeurd.

8.b. Besluit om de provisies per kwartaal te bepalen (begroting 2023/4 kwartalen) om de uitgaven van 2023 te dekken

Het budget zal worden verdeeld over 4 kwartaalprovisies.

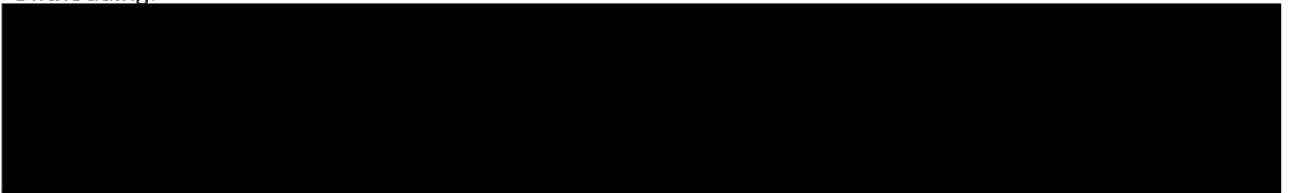
Gezien Q1 en Q2 reeds werden opgevraagd op basis van het vorige budget, zal OP syndic een aangepaste (verrekening gestemd – reeds opgevraagde provisies, resultaat te delen over 2 Kwartalen) opvraging doen voor Q3, en zal de volgende syndicus deze aangepaste provisie opvragen voor Q4 2023, Q1 2024, tot wijziging van budget en provisies op een volgende algemene vergadering.

Er zal geen verrekening van provisies voor 2023 kunnen gebeuren met de afrekeningen van 2020, 2021, 2022.

Aandacht wordt gevraagd voor het feit dat deze normale provisie-opvragingen los staan van de bijzondere provisie-opvragingen die OP syndic nog steeds moet opvragen op basis van de algemene vergaderingen van 6/7/22 en 5/9/22.

Stemming

Onthouding:



Agendapunt wordt unaniem goedgekeurd.

8.c. Besluit over de verhoging van het reservefonds (bijzondere meerderheid opt out)

Na beraadslaging wordt beslist om het reservefonds te verhogen met een bedrag van 18.000 euro.



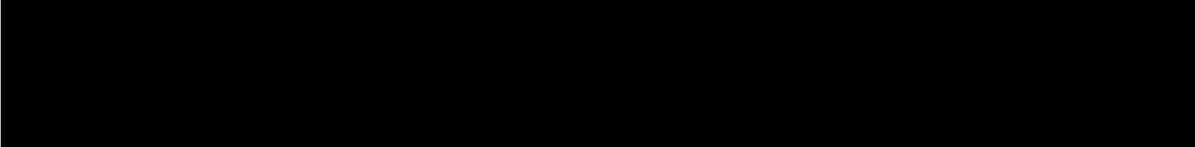
Dit zal opgevraagd worden door de nieuwe syndicus rond oktober 2023.

Stemming

Tegen:



Onthouding:



Met een meerderheid van 66,83% van de aandelen die voor deze resolutie in aanmerking worden genomen, wordt het goedgekeurd.

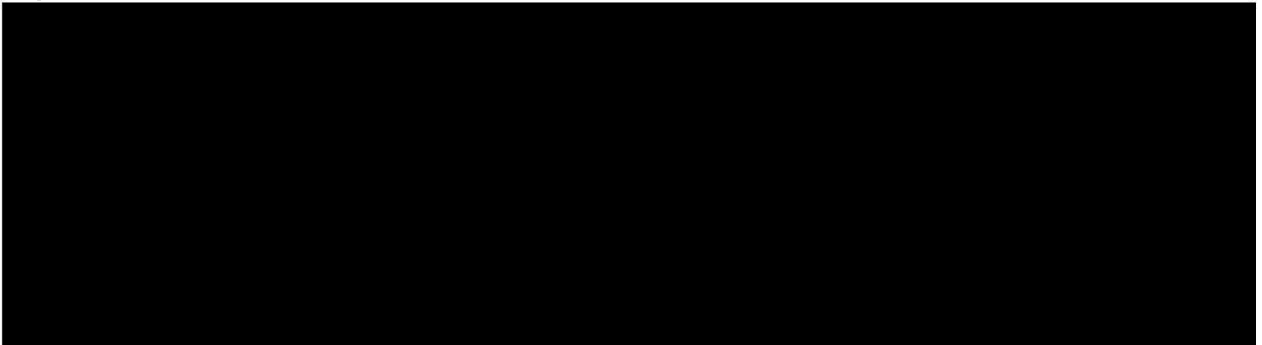
8.d Besluit over de verhoging van het permanente werkkapitaal

Het huidig permanente werkingskapitaal bedraagt boekhoudkundig 108.409,37 €

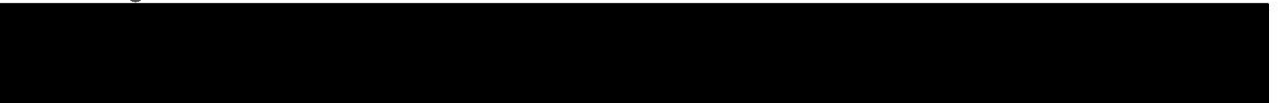
Na beraadslaging beslist de algemene vergadering om het permanent werkingskapitaal niet te verhogen.

Stemming

Tegen:



Onthouding:



Met 10,84% van de uitgebrachte stemmen voor deze resolutie wordt ze verworpen.



9.a. Presentatie van de kandidaten voor het mandaat van syndicus overeenkomstig punt 12 van de AV van 5/9/22

OP heeft in de algemene vergaderingen van .../11/21, 6/7/22, 5/9/22 signalen gekregen in de sterkst mogelijke bewoordingen dat de VME de dienstverlening als syndicus te wensen overliet, dat er ultimatum's werden gesteld, en in de AV van 5/9/22 kreeg de Raad van mede-eigendom het mandaat om een offerteaanvraag te houden onder kandidaat syndici, waarbij OP nog steeds een kans krijgt.

Op syndic inbegrepen, werden er 4 kandidaten voorgesteld aan de algemene vergadering. De vergelijkende tabel wordt toegevoegd aan het verslag.

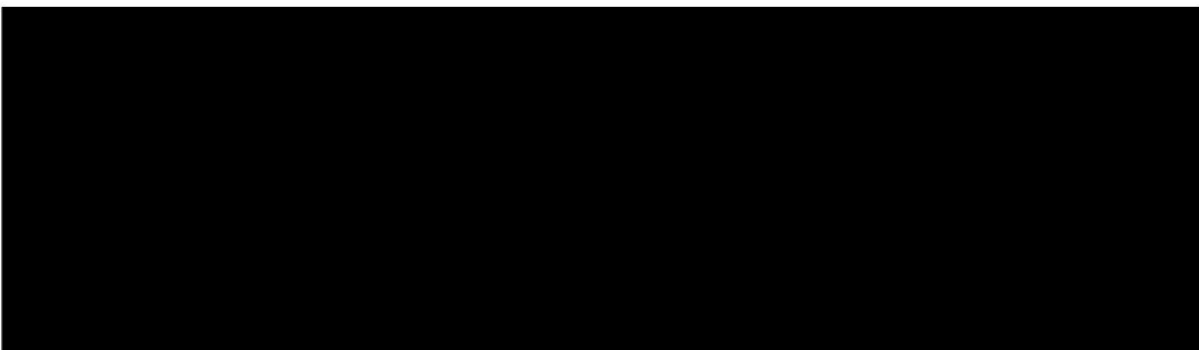
9.b.1 Verkiezing van de syndicuskandidaat OP

■■■■■■■■■■ houden een pleidooi om nog verder te werken met OP. Zij wijzen op de pogingen van P. Keane om een beter beheer te verzekeren, ondersteund door de bijkomende technical property manager ■■■■■■■■■■ en onder supervisie van ■■■■■■■■■■ die terugkeerde naar OP regio Brussels South om orde op zaken te stellen. Ook het topmanagement zou meer aandacht voor kwaliteit hebben.

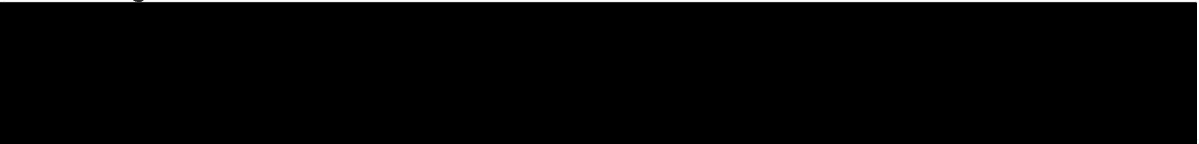
Na dit pleidooi en antwoorden op interventies van mede-eigenaars, verlaten zij de vergaderzaal en wordt er gestemd over de kandidatuur van OP syndic.

Stemming

Tegen:



Onthouding:



Het agendapunt wordt unaniem verworpen.

Derhalve dient OP syndic af te treden, en het dossier volledig over te dragen aan een nieuw te kiezen syndicus

9.b.2 Verkiezing van de syndicuskandidaat Dewaele syndic

Dewaele syndicus was al kandidaat in 2021, en zou door de algemene vergadering aangesteld worden in de AV van november 21. Dit was toen niet mogelijk wegens capaciteitsbeperkingen, maar nu heeft



Dewaele aangegeven de VME Plata Nueva wel te kunnen bijstaan, vanuit het kantoor gelegen op de tour & taxis site.

Door een nieuwe softwareimplementatie in juli 23 vragen zij wel te kunnen starten op 1/9/23

Er wordt gedebatteerd en tot stemming overgegaan.

Stemming

Tegen:

[Redacted]

Onthouding:

[Redacted]

Met een meerderheid van 90,79% van de aandelen die voor deze resolutie in aanmerking worden genomen, wordt het goedgekeurd.

Derhalve wordt Dewaele syndici aangewezen als syndicus die het dossier van OP zal overnemen.

20 - III.9.b.3 Verkiezing van de syndicuskandidaat Syncura

Over syncura wordt opgemerkt dat zij sinds najaar 2022 een zustervereniging zijn geworden van OP syndic, beiden onder de Emeria koepel. Er is een gebrek aan vertrouwen t.a.v. deze holding en dochterverenigingen.

Er wordt gedebatteerd en tot stemming overgegaan.

Stemming

Tegen:

[Redacted]

Onthouding:

[Redacted]



Met 2,14% van de uitgebrachte stemmen voor deze resolutie wordt ze verworpen.

9.b.4 Verkiezing van de syndicuskandidaat Immo Dominique (Parte)

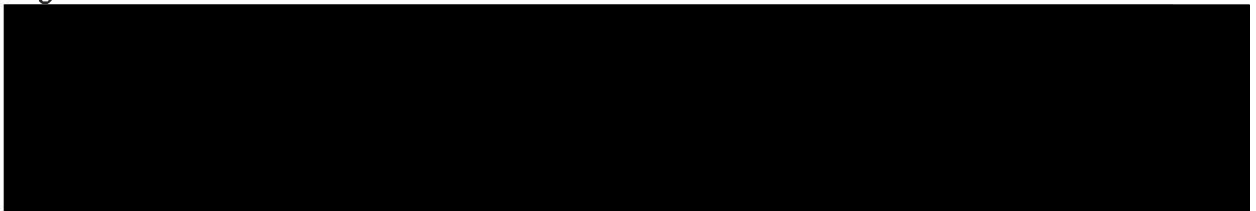
Immo Dominique, behorend tot de Parte groep, is een familiale vennootschap met een goede reputatie als syndicus.

De AV heeft wel opmerkingen op de locatie van het kantoor in Peutie (afstand tot plata Nueva) en de bescheiden schaal van het kantoor.

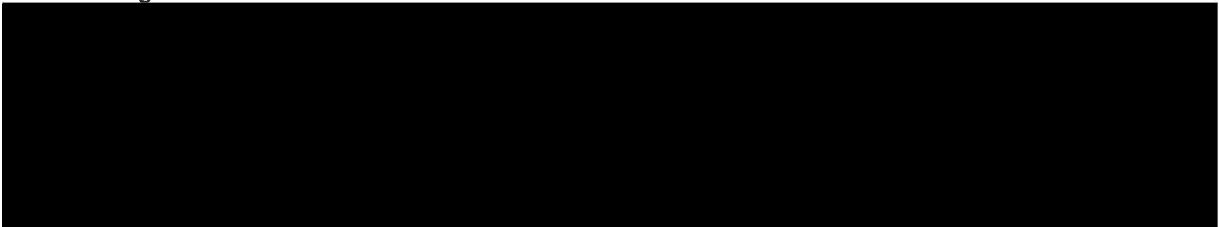
Er wordt gedebatteerd en tot stemming overgegaan.

Stemming

Tegen:



Onthouding:



Met 19,73% van de uitgebrachte stemmen voor deze resolutie wordt ze verworpen.



9.c. Indien een andere syndicus wordt gekozen dan de huidige, besluiten hoe het mandaat wordt beëindigd en het dossier wordt overgedragen.

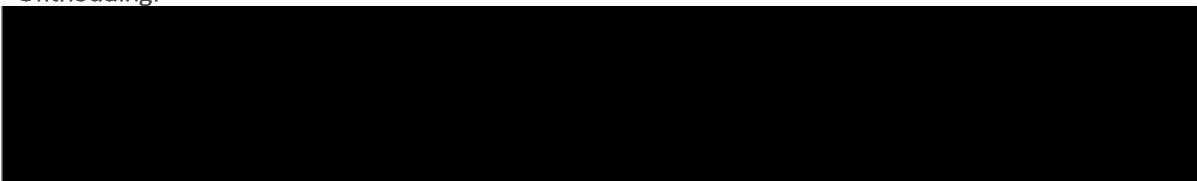
OP blijft nog syndicus tot 31/8/23, waarna de verkozen syndicus overneemt.

De algemene vergadering vraagt uitdrukkelijk aan OP om tussen 8/6/23 nog alles te doen wat men van een professionele syndicus mag verwachten, het dossier volledig op orde te stellen, en op het gepaste moment een volledige overdracht van alle dossierstukken (papier en digitaal), sleutels, badges, en andere voorwerpen behorend aan de VME te doen.

[REDACTED] engageren zich hiertoe.

Stemming

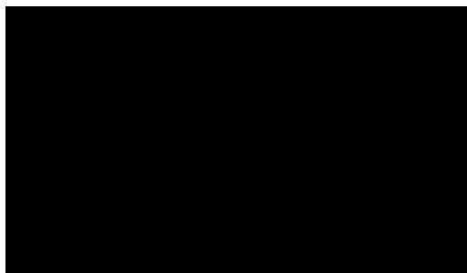
Onthouding:



Agendapunt wordt unaniem goedgekeurd.

10. Verkiezing van de leden van de raad van mede-eigendom

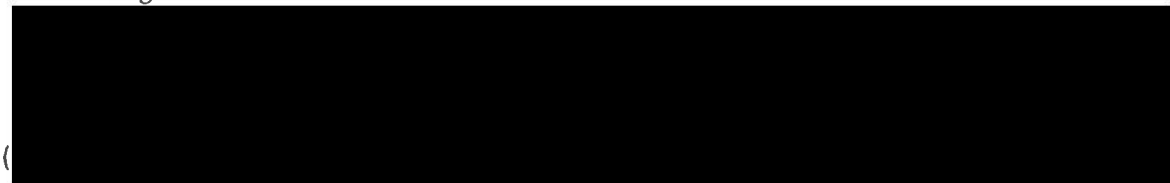
Kandidaten voor de raad van mede-eigendom zijn:



[REDACTED]
Na stemming is de nieuwe raad zo samengesteld.

Stemming

Onthouding:



(
Agendapunt wordt unaniem goedgekeurd.

11. Verkiezing van de Rekeningcommissaris(sen)



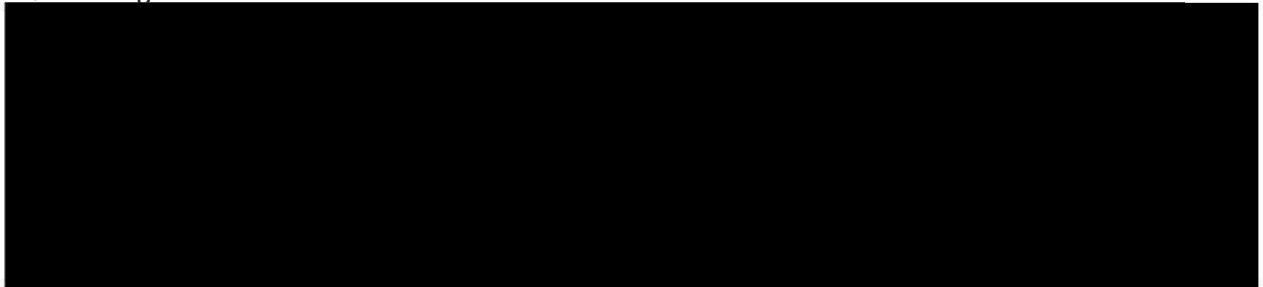
Kandidaten voor het college van rekeningcommissarissen zijn:



Na stemming is het nieuwe college zo samengesteld.

Stemming

Onthouding:



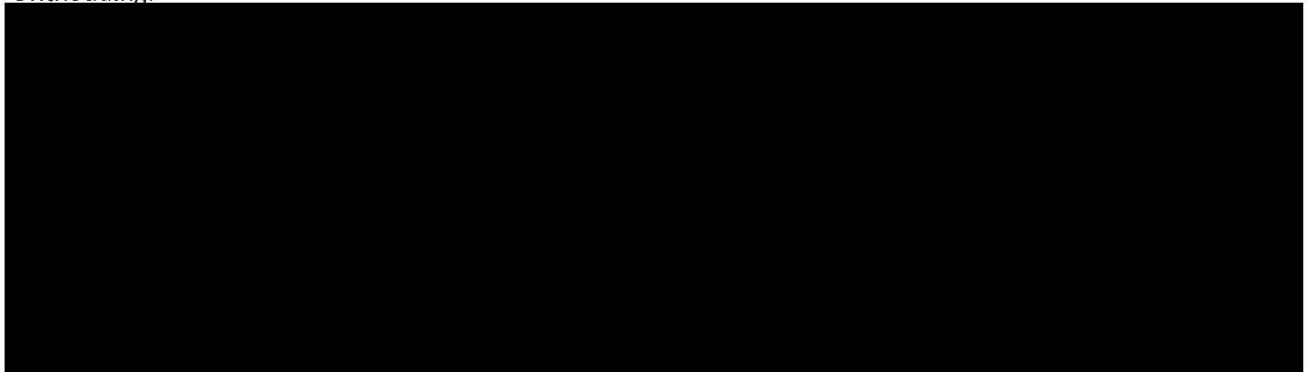
Agendapunt wordt unaniem goedgekeurd.

12.a Dossier inzake de benoeming van een conciërge (herhaling van punt 20 van de AV van 5/9/22: a. Presentatie van de huidige kandidaten, modaliteiten, tussentijdse besluiten en nog te nemen maatregelen

Dit Punt kon door tijdsgebrek niet ten gronde behandeld worden, omdat heel veel aandacht en debat ging naar punten 3 tot en met 9.

Er wordt wel meegedeeld door de raad dat Belgian Clean Quality, huidig schoonmaakbedrijf, beschikbaar is om een werknemer deeltijds of voltijds te detacheren om naast schoonmaak ook conciërgetaken op te nemen. Detachering kan via de normale maandelijkse facturatie, en vereist geen rol van de VME als werkgever. Verder modaliteiten dienen besproken te worden door de raad.

Onthouding:





De vergadering onthoudt zich unaniem.

Punt wordt hernomen op een volgende AV

12.b Mandaat aan de raad om het dossier af te ronden

Dit Punt kon door tijdsgebrek niet ten gronde behandeld worden, omdat heel veel aandacht en debat ging naar punten 3 tot en met 9.

De raad zal dit voorbereiden voor een volgende algemene vergadering.

Stemming

Onthouding:

De vergadering onthoudt zich unaniem.

Punt wordt hernomen op een volgende AV

13. Bekrchtiging van de uitgevoerde dringende werken

1. Contract met KETEL SERVICES voor verwarmingsinstallaties na beëindiging van ABC TECHNICS.
2. Beveiliging van toegangsdeuren (aanbrengen van veiligheidsstrips op toegangsdeuren en vergrendeling van toegangsdeuren)
3. Reactivering van het videobewakingssysteem door EM SECURITY
4. Maatregelen voor de reactivering van branddetectie- en brandbestrijdingssystemen.
5. Bevestigde offertes voor de exploitatie van liften van TK ELEVATORS



Toelichting door Res Communes: de raad van mede-eigendom heeft sinds september aan de syndicus gevraagd een aantal zeer dringende werken te laten uitvoeren.

Deze werken hebben de maken met de functionering van de verwarmingsinstallatie, en vooral met de veiligheid in het gebouw (liften en inbraakveiligheid).

In het geval van werken 3 tot 5 betreft het zaken die al lang hadden moeten uitgevoerd worden.

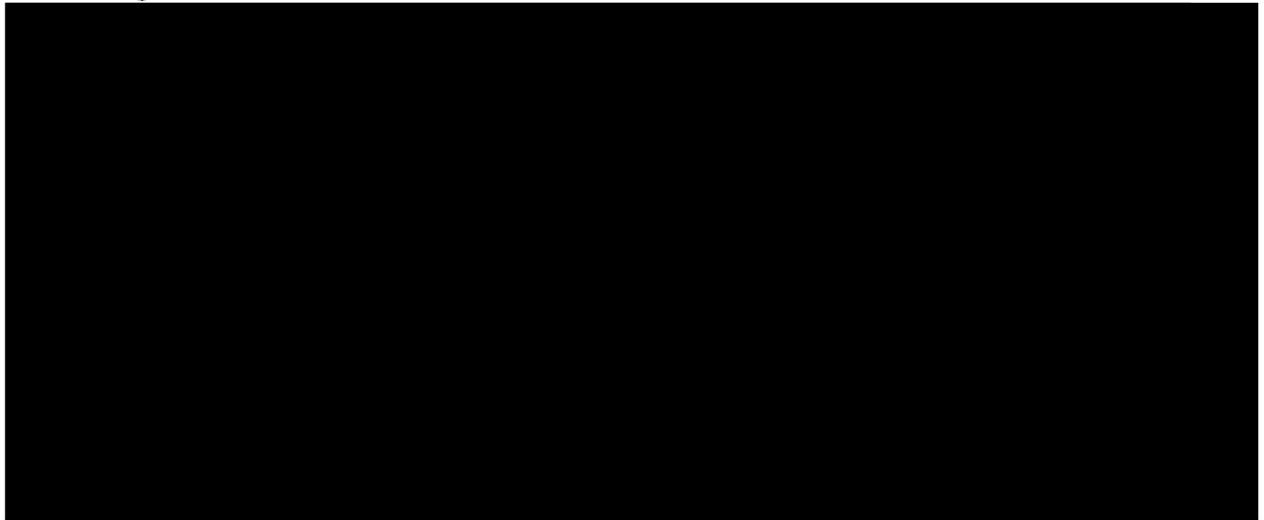
De raad vraagt de algemene vergadering deze werken retroactief goed te keuren.

De algemene vergadering dankt voor de genomen initiatieven.

Er wordt overgegaan tot stemming.

Stemming

Onthouding:



Agendapunt wordt unaniem goedgekeurd.

14. Uit te voeren dringende werken

1. Besluit tot ondertekening van de offertes van TKELEVATORS voor het bidirectionele communicatiesysteem voor de liften, en andere dringende offertes om aan de voorschriften te voldoen.
2. Besluit tot ondertekening van de offerte van EUROYNAMICS voor het toevoegen van een waterontharder op de hoofdleiding voor koud water.
3. Besluit tot ondertekening van de offerte van EM SECURITY voor het toevoegen van enkele camera's aan het videobewakingsstelsel.
4. Voorstel voor het overdekken van de kleine binnenplaats en het opvangen van regenwater.

Dit Punt kon door tijdsgebrek niet ten gronde behandeld worden, omdat heel veel aandacht en debat ging naar punten 3 tot en met 9.

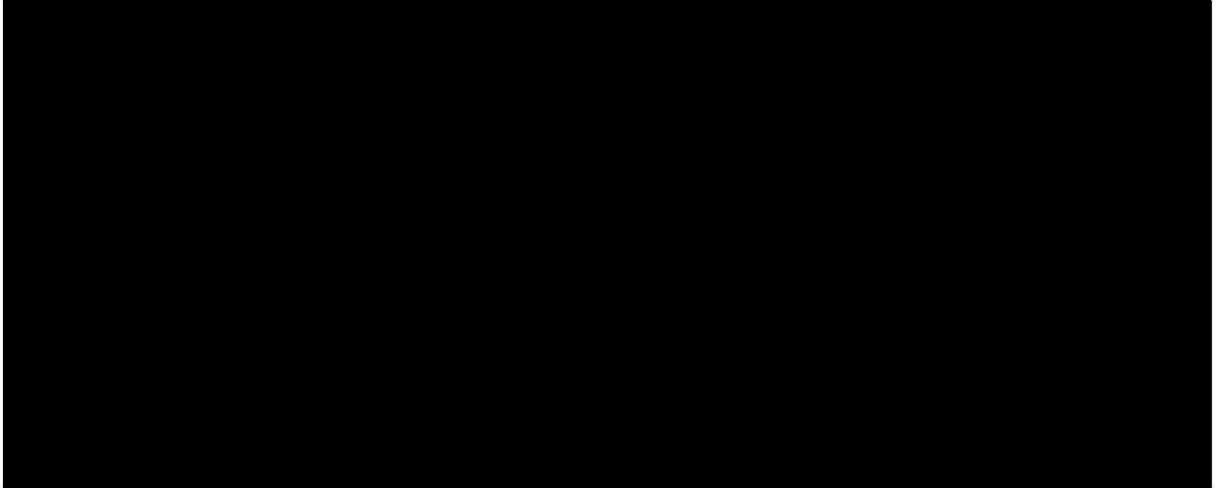
De raad, huidige en nieuwe syndicus zullen dit voorbereiden voor een volgende algemene vergadering.



Enkel het werk onder punt 1 wordt besproken omwille van de veiligheid van de liftgebruikers.

Stemming

Onthouding:



Er wordt enkel unanieme goedkeuring gegeven voor het afsluiten van de offertes van TKEELEVATORS voor het bidirectionele communicatiesysteem voor de liften, in het belang van de veiligheid van alle gebruikers.

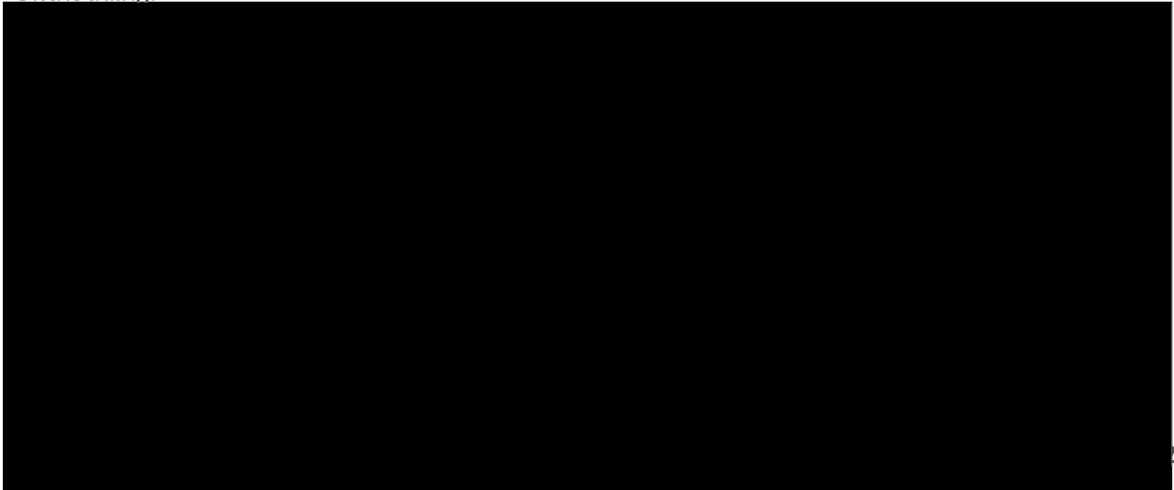
Voor alle andere punten onthoudt de vergadering onthoudt zich unaniem. Punten worden hernomen op een volgende vergadering

15. Gemeenschappelijke tuin: Herneming van de beslissing goedgekeurd in de vorige algemene vergadering(en) over de herinrichting van de tuin en van de plantenbakken. Uit te voeren acties

Dit Punt kon door tijdsgebrek niet ten gronde behandeld worden, omdat heel veel aandacht en debat ging naar punten 3 tot en met 9.

De raad, huidige en nieuwe syndicus zullen dit voorbereiden voor een volgende algemene vergadering.

Onthouding:





[REDACTED]

De vergadering onthoudt zich unaniem.

Punt wordt hernomen op een volgende AV

16 Besluit om de deskundige aan te wijzen om een vijfjarig onderhoudsplan op te stellen en de gevolmachtigde te mandateren om het contract in naam en voor rekening van de VME te ondertekenen.

Dit Punt kon door tijdsgebrek niet ten gronde behandeld worden, omdat heel veel aandacht en debat ging naar punten 3 tot en met 9.

De raad, huidige en nieuwe syndicus zullen dit voorbereiden voor een volgende algemene vergadering.

Er wordt wel toelichting gegeven: er werden via de externe raadgever inlichtingen en offertes ingewonnen: 3 Firmas hebben hun diensten aangeboden om een technische analyse van het complex uit te voeren en te vertalen in een meerjarenonderhoudsplanning en een meerjarenbegroting:

- Notermans Consult
- We love Buildings
- Trema

De offertes worden verder geëvalueerd door de raad, en zullen ook ter beschikking worden gesteld van de mede-eigenaars via het platform van de syndicus.

Stemming

Onthouding:

[REDACTED]

De vergadering onthoudt zich unaniem.

Punt wordt hernomen op een volgende AV



17. Status van de zaak van de VME tegen de ontwikkelaar/aannemer ELDW, te nemen maatregelen, mandaat voor de raad om over een minnelijke schikking te onderhandelen of andere maatregelen te nemen.

Dit Punt kon door tijdsgebrek niet ten gronde behandeld worden, omdat heel veel aandacht en debat ging naar punten 3 tot en met 9.

De raad en huidige en nieuwe syndicus zullen dit voorbereiden voor een volgende algemene vergadering.

Er wordt wel een korte toelichting gegeven: de gerechtsexpert heeft in de loop van 2022 en 2023 zijn voorlopig verlag over deze zaak afgewerkt en ter beschikking gesteld van alle partijen, die nog hun laatste opmerkingen konden indienen tot 31/5/23.

Dit rapport werd ter beschikking gesteld van de raad van mede-eigendom, en enkel de samenvattende tabel op het eind van het rapport wordt als bijlage van dit verslag meegestuurd/

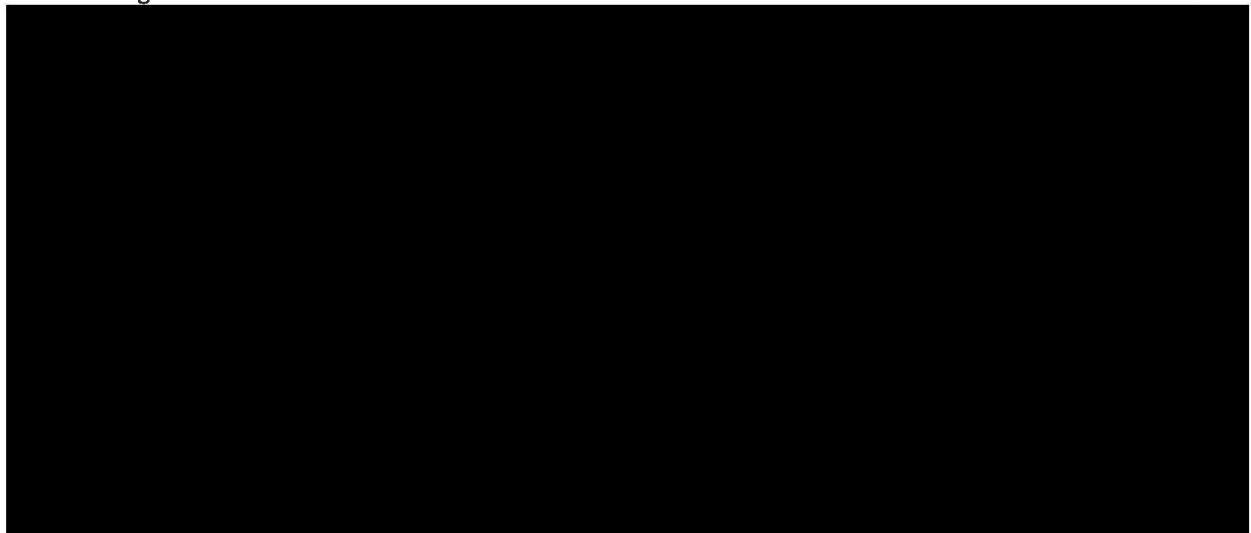
In samenspraak met de advocaat [REDACTED] en de technisch expert, [REDACTED], die de vme bijstaat, werd ervoor geopteerd geen verdere opmerkingen neer te leggen, om namens de VME de zaak niet meer te vertragen of complexer te maken. De expert zal nu zijn definitieve verslag afwerken en neerleggen bij de rechtbank.

Er wordt verwacht dat de rechtbank dat partijen zal samenroepen in een verzoeningsvergadering.

Er waren dus op deze algemene vergaderingen geen beslissingen te nemen, wellicht wel op een volgende

Stemming

Onthouding:



De vergadering onthoudt zich unaniem.

Punt wordt hernomen op een volgende AV



18. Status van de zaak van Patri One tegen de VME, te nemen maatregelen, mandaat voor de raad om te besluiten

Dit punt kon door tijdsgebrek niet ten gronde behandeld worden, omdat heel veel aandacht en debat ging naar punten 3 tot en met 9.

De raad en huidige en nieuwe syndicus zullen dit voorbereiden voor een volgende algemene vergadering.

Er wordt wel een korte toelichting gegeven: Na de BAV van 6/7/22 en en 5/9/22 werd er door de raad van mede-eigendom en het bijzonder [REDACTED], technisch onderlegd in deze materie, in twee fases gewerkt:

- Voorafgaand onderzoek met proefboringen door Franki Foundations om de grondtoestand te kennen, de oorzaak van de verzakkingen van fundering, en de mogelijke oplossingen
- Uitvoeren van de finale oplossingen met micropalen. Dit laatste dient nog te gebeuren, maar in het kader van het bijzonder mandaat heeft de raad hiervoor zijn akkoord al gegeven

De werken worden verder geobserveerd door de syndicus en de raad van mede-eigendom.

Er vond ook een algemene plaatsbeschrijving van de gemene delen, en van de appartementen die grenzen aan de bouwwerf, plaats voor de aanvang van dz werken aan de naastgelegen gebouwen. De syndicus heeft enkel de verantwoordelijkheid voor de ondertekeningen van het verslag voor de gemene delen, de individuele eigenaars zijn verantwoordelijk voor hun eigen appartement. Hiertoe heeft P. Keane wel gefaciliteerd opdat de expert C-expert de bezoeken kon uitvoeren.

Stemming

Onthouding:

De vergadering onthoudt zich unaniem.

Punt wordt hernomen op een volgende AV



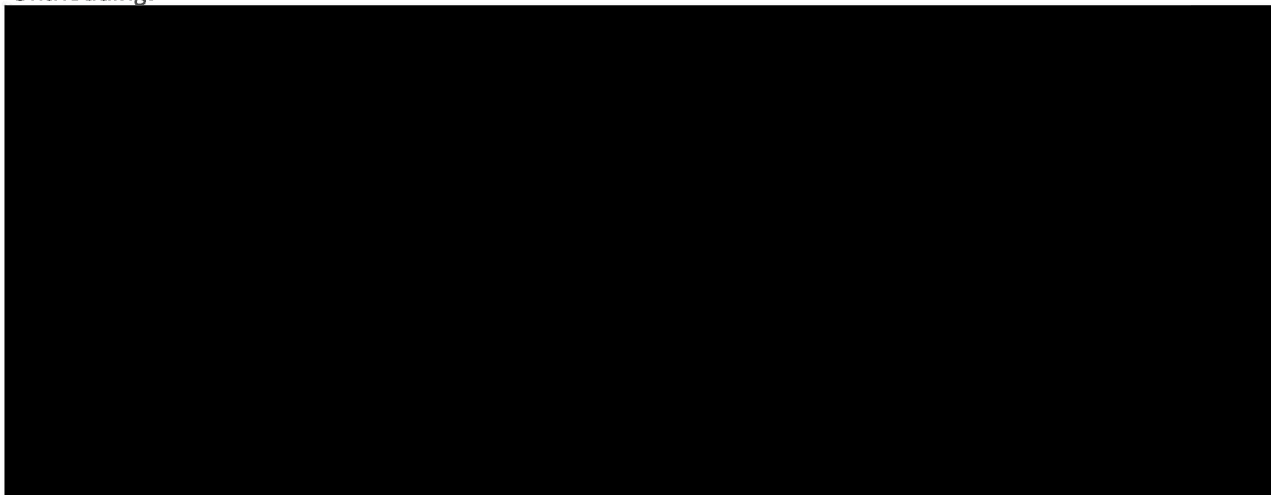
19 Status van de brandverzekeringsclaim in het verleden, te nemen maatregelen, mandaat voor de raad

Dit punt kon door tijdsgebrek niet ten gronde behandeld worden, omdat heel veel aandacht en debat ging naar punten 3 tot en met 9.

De raad, huidige en nieuwe syndicus zullen dit voorbereiden voor een volgende algemene vergadering.

Stemming

Onthouding:



De vergadering onthoudt zich unaniem.

Punt wordt hernomen op een volgende AV

20. Energieboekhouding (voor gemeenschappelijke ketels > 100kw) / EPB gemeenschappelijke delen

1. Wettelijke verplichting om een energierapport op te stellen voor de mede-eigendom krachtens de artikelen 3.2.2 en 3.2.3 van de programmawet van 24 12 2002, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

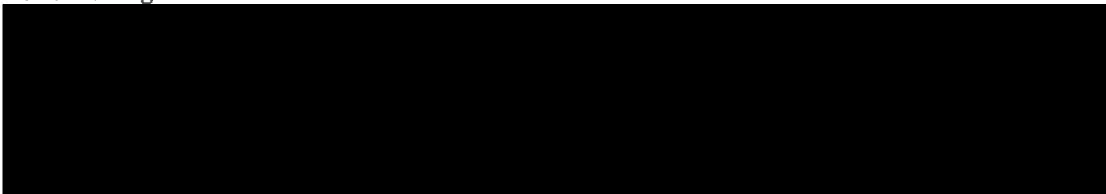
Wettelijke verplichting tot het opstellen van een EPB-energiecertificaat voor de gemeenschappelijke delen door de inwerkingtreding van het Energiebesluit

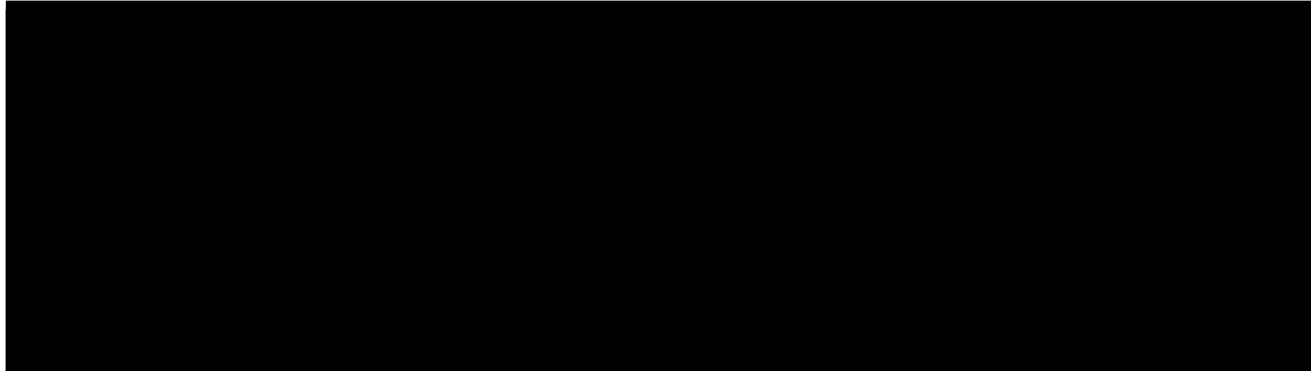
Dit punt kon door tijdsgebrek niet ten gronde behandeld worden, omdat heel veel aandacht en debat ging naar punten 3 tot en met 9.

De raad, huidige en nieuwe syndicus zullen dit voorbereiden voor een volgende algemene vergadering.

Stemming

Onthouding:





De vergadering onthoudt zich unaniem.

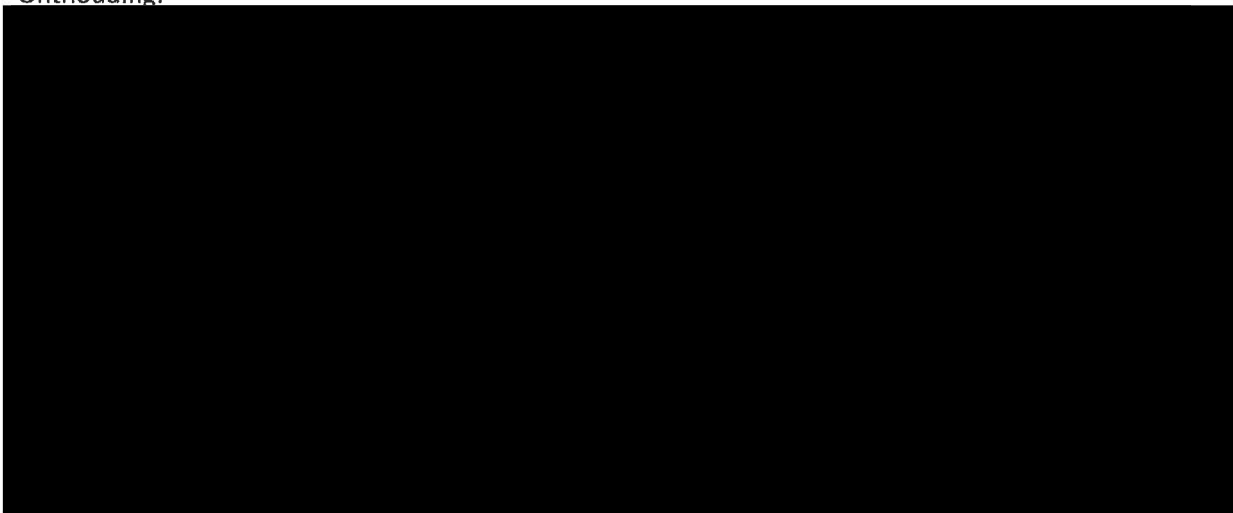
Punt wordt hernomen op een volgende AV

21. Brand- en andere verzekeringen: verandering/behoud van verzekeringsmakelaar, en mandaat om te onderhandelen over een betere verzekeringspolis

Punt kon door tijdsgebrek niet behandeld worden

Stemming

Onthouding:



De vergadering onthoudt zich unaniem.

Punt wordt hernomen op een volgende AV

22 Beoordeling van terugkerende VME-leveranciers

Punt kon door tijdsgebrek niet behandeld worden

Stemming

Onthouding:



De vergadering onthoudt zich unaniem.

Punt wordt hernomen op een volgende AV

23 Vragen of opmerkingen van huurders over de gemeenschappelijke delen (art 577-8§ 3 en 8 BW)

OP heeft geen aankondigingen gedaan in het gebouw zoals door de wet is voorgeschreven

Hierdoor konden huurders geen vragen of opmerkingen doorgeven

Punt wordt hernomen op een volgende AV

24. Varia

Geen andere variapunten die een weerslag in het verslag moeten krijgen

25. Ondertekening van de notulen door de voorzitter, de secretaris en alle nog aanwezige eigenaars of hun vertegenwoordigers, in persoon en op afstand

Er wordt tenslotte overgedaan tot het mondeling overlopen van het verslag. Het verslag zal namens alle eigenaars ondertekend worden door de eigenaars die dit nu digitaal willen tekenen en door de voorzitter van de algemene vergadering. Dit dient zo snel als mogelijk te gebeuren zodat de gekozen syndicus uitvoering kan geven aan alle beslissingen van deze AV.

IV. EIND VAN DE SESSIE

Tijdens de vergadering hebben zich technische problemen voorgedaan waardoor het digitaal stemmen niet altijd mogelijk was. De eigenaars hebben hun stem mondeling uitgebracht waarna de co-secretaris hiervan registratie gedaan heeft op het digitale platform.

Aangezien er geen verdere vragen zijn, wordt de vergadering verdaagd om 22:30 uur.

Ten blijke waarvan deze notulen zijn genomen, gedateerd en genomen op de hierboven vermelde tijd en plaats en, na het lezen ervan, op donderdag 08 juni 2023 in Brussel.



De voorzitter, stemopnemers, de secretaris, co secretaris, de raad van mede-eigendom, en het college van rekeningcommissarissen, hebben het ondertekend.

Voorzitter

[Redacted signature]

Secretaris

[Redacted signature]

Co-secretaris

21.08.2023

Stemopnemers

De raad van mede-eigendom

Het college van rekeningcommissarissen



Bijlagen :

- Bij punt 1: Aanwezigheidslijst van personen in de fysieke locatie en deelnemers via digital meeting, Volmachten
- Bij punt 3 (I.3) Verslag van de raad van mede-eigendom
- Bij punt 4 (I.4) verslag van de externe raadgever over de herstructurering van de VME
- Bij punt 5 (II.5.a) verslag van de rekeningcommissarissen
- Bij punt 11 (II.7;A) voorstel OP: Ontbrekend
- Bij punt 13 (II.8.a) budget
- Bij punt 17 (III.9.a) vergelijkende tabel syndici
- Bij punt 31 (V.17) samenvattende tabel gerechtsexpert