

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE 'T PARK

Ondernemingsnummer: 0881.380.701

Donderdag 29/02/2024 18u

Poortakkerstraat 91/005, 9051 Sint-Denijs-Westrem

· **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:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	10/16 (62,50%) personen
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	648/1000 (64,80%) quotiteiten

Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.
De vergadering wordt geopend om 18u00.

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

De vergadering stemt over de aanstelling van dhr. Moreau als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (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 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **4: Aanstellen van een stemopnemer (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van dhr. Raes als stemopnemer.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **5: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris, dhr. Leyman, brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

Het verslag van de rekencommissaris is consulteerbaar op het webportaal.

· **6: 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.

Het jaarverslag kan geconsulteerd worden op het webportaal van het gebouw.

· **7: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: €3.780,21

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

- Opvraging van €1.000,00 conform beslissing SAV 2023

· **8: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 2022-2023 (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar 01-12-2022 tot 30-11-2023 bedragen €20.716,61; de onkosten van vorig werkjaar beliepen €19.821,28. De kosten lagen het voorbije werkjaar iets hoger omwille van het vervangen van het drukvat van de drukverhogingsgroep (€1.472,34) en het uitvoeren van de druk- en debiettesten van de brandhaspels (€729,63).

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

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **9: 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 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **10: 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 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **11: Décharge en kwijting rekeningcommissaris voor 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 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **12: Décharge en kwijting aan dhr. Leyman, lid van 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, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan dhr. Leyman, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Décharge en kwijting aan dhr. Haegeman, lid van 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, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan dhr. Haegeman, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Décharge en kwijting aan dhr. Van Den Hove, lid van 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, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan dhr. Van Den Hove, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon en de duurtijd van het mandaat (meerderheid 1/2+1)

Het mandaat van de syndicus loopt af. De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, met ingang vanaf heden. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het contract dat ter vergadering uitgebreid toegelicht wordt aan de algemene vergadering.

Na plenaire bespreking, stemt de algemene vergadering vervolgens over de herverkiezing van Syncura.

De syndicus geeft een chronologisch overzicht van de wijziging van de syndicusovereenkomst, dit voor een vlotte en transparante samenwerking.

2023

Verduidelijking jaarlijkse indexatie

Het organiseren van een vergadering na 17u

Het organiseren van een vergadering na 20u

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: 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 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

17: GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus en mandaat aan de voorzitter ondertekening verwerkingsovereenkomst (meerderheid 1/2+1)

De 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;
- een privacyverklaring op te stellen en aldus de betrokkene (bv. mede-eigenaars en/of huurders van de privaatdelen) te informeren over de verwerking van zijn persoonsgegevens (zoals naam, voornaam, adres, telefoonnummer, e-mailadres, enz.) en zijn rechten 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.

De Syndicus stelt deze documenten op in opdracht van de VME; Deze zijn consulteerbaar op het portaal.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het akkoord tot aanstelling van het kantoor van de syndicus als verwerker én het verlenen van volmacht aan de Voorzitter om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

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

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **18: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)**

Aangezien er geen kandidaten zijn is er geen 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 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (648) (unaniem)
- Blanco: (0)

· **19: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 26/02/2024 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering (geen stemming)**

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 zich opnieuw kandidaat, 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.

· **20: Verkiezing kandidaat dhr. Leyman als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van dhr. Leyman als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **21: Verkiezing kandidaat dhr. Haegeman als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van dhr. Haegeman als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

22: Verkiezing kandidaat dhr. Van Den Hove als lid van de Raad van Mede-eigendom (meerderheid: 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de verkiezing van dhr. Van Den Hove als lid van de Raad van Mede-eigendom.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

23: 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 €10.400,00; de totale onkosten beliepen €20.716,61; het permanent werkkapitaal bedraagt €12.790,01. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt €23.017,89.

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 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

24: 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 te wijzigen naar **€5.750,00** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede **de bestaande periodiciteit (jaarlijks) te wijzigen naar driemaandelijks**.

Dit op basis van de goedgekeurde begroting van €23.017,89. De driemaandelijkse provisies bedragen dus:

12/2023: €5.750,00

03/2024: €5.750,00 (deze wordt samen opgevraagd met de provisie van 12/2023)

06/2024: €5.750,00

09/2024: €5.750,00

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen per maand niet worden toegestaan.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

25: 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: €3.780,21. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om €1.050,00 (€1,05 per aandeel in de mede-eigendom) op te vragen voor het lopend werkjaar en tot de volgende statutaire jaarvergadering; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging op datum van 01/08/2024.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **54,78%**(355)
- Nee: **45,22%**(293): HAEGEMAN Tom : 59, LEYMAN Pieter : 59, RASSAUW - BULTYNCK Laurent en Caroline : 58, SOINNE Magali : 59, Van der Elst Pascal : 58
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

26: 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. Na 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 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

27: 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. Onderhoudscontract lift: Syncura onderhoudscontract met De Lift: OK
2. Contract periodieke keuring lift: Overeenkomst met Vinçotte: OK
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met TCC Gent: OK
4. Elektriciteit: voor deze levering sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af. Het voorbije jaar werd er gewijzigd van Total naar Engie.

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.

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 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

28: Dossier blokpolis gebouw: voorstel makelaar Insures om de bestaande blokpolis gebouw te (her)onderschrijven (meerderheid 1/2+1)

De huidige blokpolis gebouw is afgesloten bij de maatschappij Vivium via bemiddeling van makelaar Hillewaere (De Clercq-Verstichel). De syndicus legt, ter vergadering, een voorstel voor, uitgewerkt door verzekeringsmakelaar Insures, een makelaar die net als Syncura lid van de EMERIA groep en die een exclusieve Syncura-polis kan aanbieden.

Enkele van de bedongen uitbreidingen / extra waarborgen zijn in de blokpolis o.m. :

- dekking in nieuwbouwwaarde met doorbreking van het kapitaal
- evenredigheidsregel wordt niet toegepast
- onroerende verfraaiingen zijn onbeperkt meeverzekerd;
- indirecte verliezen 10%;
- machinebreuk: eerste risico 50.000 EUR;
- dekking waterschade via terras/gevel (laterale insijpeling);
- terugbetaling van de kosten van lekdetectie aan 100% bij een niet gedekt schadegeval;
- aanrijding door om even welk voertuig (mede-eigenaar, huurder, onbekende);
- afschaffing van de wettelijke vrijstelling (de franchise) indien de schade-oorzaak zich bevindt in de gemene delen;
- dekking in glasbraak van condensatie van dubbele beglazing, voor ramen tot 20 jaar oud (eerste 10 jaar fabrieksgarantie);
- kosten van plaatselijk herstel van de leidingen bij waterschade;
- de inhoud toebehorende aan de gemeenschap wordt gratis meeverzekerd in eerste risico

De brandpolis Gebouw + Allrisk Machinebreuk + 10% onrechtstreekse verliezen bij AXA via Insures komt neer op een jaarpremie van 2.504,86 euro.

Dit is 422,12 euro duurder dan de huidige premie, dit is dus niet goedkoper dan de huidige verzekeraar, maar ze bieden wel een veel ruimer pakket aan waarborgen. Er dient dus niet enkel naar de premie, maar ook naar het pakket te worden gekeken.

Op het webportaal staat de gedetailleerde offerte, met op pagina 4 de meest voorkomende waarborgen uitgelegd in mensentaal.

Tevens op het webportaal staat een vergelijking tussen de huidige polis en het voorstel van Insures.

De VME kan ook opteren om de polis aan de huidige voorwaarden te laten lopen, maar Insures als makelaar te mandateren vanaf 2025.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het onderschrijven van de bestaande blokpolis vanaf de eerstkomende vervaldag door Insures.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

29: Polis “BA alle organen”: voorstel makelaar Insures om de (bestaande) polis “BA alle organen” te (her)onderschrijven (meerderheid 1/2+1)

Meestal bepalen de statuten van de mede-eigendom dat dergelijke polis verplichten dient onderschreven te worden; sowieso is het afsluiten van dergelijke polis steeds aan te bevelen teneinde de mogelijke aansprakelijkheid van de vereniging van mede-eigenaars (VME), de leden van de Raad van Mede-eigendom (RVME) en de rekencommissaris (RC) te waarborgen. Net zoals voor de blokpolis brand gebouw kan Insures een concurrentiële polis “Burgerlijke aansprakelijkheid alle organen” aanbieden.

Deze polis dekt de aansprakelijkheid ingevolge fout of nalatigheid van de VME, de RVME of de RC, bijvoorbeeld:

- De gemeenschappelijke afvalcontainer wordt buiten geplaatst maar men vergeet de rem op te zetten waardoor deze schade berokkent aan een geparkeerd voertuig; de VME is verantwoordelijk;
- Een lid van de Raad toont per vergissing de verkeerde plaats aan waar een aannemer dient te boren waardoor een waterleiding wordt geraakt; de RVME is verantwoordelijk;
- De rekencommissaris ziet een foutieve transfert in de boekhouding van de VME niet; de RC kan verantwoordelijk gesteld worden.

De syndicus legt, ter vergadering, een gepersonaliseerde offerte voor, uitgewerkt door verzekeringsmakelaar Insures, een makelaar een makelaar die net als Syncura lid is van de EMERIA groep en die een exclusieve Syncura-polis kan aanbieden. Kostprijs op jaarbasis, all-in: < 25 app.: €75

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om de bestaande polis “BA alle organen” op te zeggen en te herplaatsen conform de voorliggende offerte.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

30: Polis “rechtsbijstand”: voorstel makelaar Insures om de (bestaande) polis rechtsbijstand te (her)onderschrijven (meerderheid 1/2+1)

Net zoals voor de blokpolis brand gebouw en de BA alle organen (zie agendapunt 28 en 29) kan Insures (makelaar die net als Syncura lid is van de EMERIA groep) een concurrentiële polis “Rechtsbijstand Mede-eigendom” aanbieden.

Deze polis verleent rechtsbijstand aan de VME voor diverse geschillen, enkele voorbeelden:

- ingevolge werken bij de buur, lijdt het gebouw van de VME schade;
- bijstand bij discussie omtrent de schadevergoeding met de brandverzekeraar nà een schadegeval;
- de VME wenst de omgevingsvergunning voor de buur aan te vechten;
- discussies met aannemers omtrent slecht uitgevoerde werken;
- de conciërge betwist zijn ontslag;
- een buur claimt een schadevergoeding;
- schade veroorzaakt door de mede-eigendom.

Insures adviseert steeds om een afzonderlijke rechtsbijstandsverzekering te onderschrijven. Zo is er een objectieve partij die de belangen van de VME zal verdedigen bij een geschil.

De huidige polis dekt een beperkte formule - nog lager dan de basisformule bij Euromex. Hiervoor betaalt de VME momenteel 288,82 euro per jaar voor.

De VME heeft -via Insures- keuze uit drie formules via Euromex, aan onderstaande jaarpremies:

- AllRisk: 425,00 euro
- VME Extra: 375,73 euro
- VME: 250,49 euro

Op het webportaal is er een vergelijking tussen de verschillende formules en de waarborgen opgenomen per formule. Eveneens op het webportaal staat een uitgebreide brochure met toelichting tot de verschillende waarborgen op basis van voorbeelden.

Zo is duidelijk waarom een goede rechtsbijstand noodzakelijk is.

De huidige polis kan ook behouden worden waarbij Insures dan het beheer overneemt.

Er wijzigt dan niets aan de polis.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om de bestaande polis “rechtsbijstand” op te zegen en te herplaatsen conform de voorliggende offerte (optie “VME”).

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

31: Periodieke risicoanalyse lift(en): toelichting door het kantoor van de syndicus; volmacht aan het kantoor van de syndicus om de noodzakelijke werken, conform het verslag, uit te voeren (meerderheid 1/2+1)

De syndicus licht de wetgeving toe. Om de 15 jaar dient de syndicus, wettelijk verplicht, een risicoanalyse te laten uitvoeren van de lift door een EDTC (Externe Dienst voor Technische Controle op de werkplaats).

Op basis van een controlelijst die rekening houdt met de technische kenmerken van de liften en met de specifieke gebruiksvoorwaarden (bvb. frequent gebruik door personen met beperkte mobiliteit) duidt de EDTC de (ernstige) risico's aan waaraan onmiddellijk dient verholpen.

De syndicus verwijst naar het verslag van de laatste risicoanalyse van 2018 en de hierin vermelde opmerkingen. De onderhoudsfirmas, De Lift, heeft een offerte ingediend om de opmerkingen van het keuringsorganisme te verhelpen/op te lossen zodat de lift verder veilig en conform de wetgeving kan gebruikt worden. De totale kostprijs van deze werken komt op €4.770,99 inclusief 6% btw (exclusief de optie voor de bordesverlichting).

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over een akkoord voor het uitvoeren van de noodzakelijke werken conform de offerte van De Lift, met uitzondering van de bordesverlichting.

Voor de verlichting zal dhr. Raes testen of er betere verlichting kan geplaatst worden zodat de minimale intensiteit gehaald wordt. De syndicus bezorgt de voorschriften nog aan dhr. Raes.

Verdeelsleutel: 0020 - Kosten appartementen zonder gelijkvloers

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

32: Periodieke risicoanalyse lift(en). Financiering (meerderheid 1/2+1)

Wat de financiering betreft voor het verhelpen van de opmerkingen na de risicoanalyse van de lift, voor een totale kostprijs van €4.770,99 inclusief 6% btw (exclusief de optie voor de verlichting - zie offerte De Lift), beslist de algemene vergadering:

Het reservekapitaal aan te wenden (voor een maximaal bedrag van €3.780,21) en voor een het resterende bedrag een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "Kosten appartementen zonder gelijkvloers".

Verdeelsleutel: 0020 - Kosten appartementen zonder gelijkvloers

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

33: Dossier algemeen reglement op de elektrische installaties (AREI): toelichting door het kantoor van de syndicus; planning (meerderheid 1/2+1)

De syndicus geeft, ter vergadering, toelichting bij de wettelijke verplichtingen van deze periodieke keuring. In bijlage van de notulen vindt u deze toelichting.

Door de nieuwe verstrengde wetgeving, zal de syndicus deze wettelijk verplichte keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties elke 5 jaar agenderen op de statutaire jaarvergadering.

Het kantoor van de syndicus zal een erkend bureau aanstellen om tijdens het lopend werkjaar een keuring van de gemeenschappelijke elektrische installaties te laten uitvoeren.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

34: Dossier algemeen reglement op de elektrische installatie (AREI): financiering (meerderheid 1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de noodzakelijke aanpassingswerken teneinde de gemeenschappelijke delen in overeenstemming te brengen met de wetgeving op het AREI.

De kosten zullen verrekend worden via het werkkapitaal. Indien deze fondsen desgevallend ontoereikend zijn, zal de syndicus gerechtigd zijn om een uitzonderlijke betalingsuitnodiging uit te sturen, op basis van de verdeelsleutel "Kosten geheel gebouw".

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

35: 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.

Het is in Vlaanderen verplicht om in de gemeenschappelijke delen die direct toegankelijk zijn en waar zich een technische installatie bevindt.

De syndicus zal hiervoor de nodige rookmelders laten plaatsen. De onkosten worden gefinancierd via het werkkapitaal zullen verrekend worden volgens de verdeelsleutel “Kosten geheel gebouw”.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de plaatsing van de wettelijk verplichte rookmelders.

Verdeelsleutel: 0010 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

36: 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.

37: 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 - Kosten geheel gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(648) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

38: Varia (geen stemming)

- Datum AV doorgeven bij verspreiding verslag (laatste donderdag van februari – 27/02/2025 om 12u – digitaal)

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 20u00.

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: Poortakkerstraat 91/005, 9051 Sint-Denijs-Westrem

Datum: 29/02/2024

Korneel Vael
Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura
Syndicus VME Residentie 't Park
Ondernemingsnummer: 0881.380.701

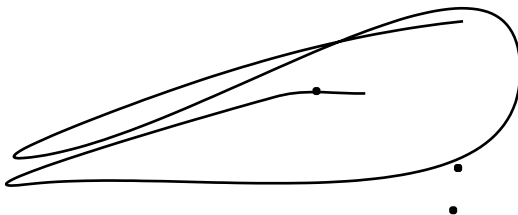
Handtekening secretaris:



Handtekening Voorzitter:



Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars:



Details

- **Aanwezig:** DEPLA - DE VOS Stefaan (vertegenwoordigd door VAN DEN HOVE Sibe) (59), HAEGEMAN Tom (vertegenwoordigd door LEYMAN Pieter) (59), LEYMAN Pieter (59), MOREAU Marc (121), RAES - BLOMMAERT Geert - Anja (58), RASSAUW - BULTYNCK Laurent en Caroline (58), SOINNE Magali (59), VAN DEN HOVE Sibe (58), Van der Elst Pascal (vertegenwoordigd door LEYMAN Pieter) (58), ZEGELS Raf (59)
- **Afwezig:** DE MOL - SEVENANTS (59), DE RAUW - DE POOTER (30), DEVOS - LAPENNA (30), Licoma & Co bv (58), VANDEPITTE Francisca (58), Vererfve - Breda (117)