

VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE GROENDREEF
ondernemingsnummer 0878.771.597
donderdag 18/04/2024 om 14u
Digitaal via MS TEAMS

1. Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen.

Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen, met name:

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemhoudende eigenaars:	20/38 (52,63%)
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen:	1665/3253 (51,18%)

Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.
De vergadering wordt geopend om **14u05**.

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

De vergadering stemt over de aanstelling van **mevr. Becu Jessica** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: **(0)**

- Blanco: (0)

4. Verslag van het college van de rekencommissarissen over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissarissen, mevr. Becu, mevr. Venneman en dhr. Dumolin brengen verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening.

5. Toelichting door de Raad van Mede-eigendom (RVME) bij hun jaarverslag (geen stemming)

De leden van de RVME geven, ter vergadering, toelichting bij hun werkzaamheden in het voorbije werkjaar en beantwoorden de vragen van de mede-eigenaars.

6. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het reservekapitaal bedraagt op datum afsluiting werkjaar 31/01/2024: **€ 15.340,64**

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

+€ 3.000 opvraging RK
+€ 31,64 rente

7. Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 2023-2024 (meerderheid 1/2+1)

De onkosten voor het werkjaar **1/02/2023 t.e.m. 31/01/2024** bedragen **€ 128.433,88** (inclusief € 1.812,74 privatieve kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 57.980,93**.

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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: **(0)**
- Blanco: **(0)**

8. 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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(1665) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

9. 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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(1665) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10. Décharge en kwijting college van rekeningcommissarissen voor hun controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan het college van rekeningcommissarissen, voor de hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(1665) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11. Décharge en kwijting aan de leden 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 **mevr. Becu**, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).
- De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan **mevr. Venneman**, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).
- De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan **mevr. Bogaert**, lid van de raad van mede-eigendom (RVME).

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(1665) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12. 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.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(1665) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13. 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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(1665) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14. 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 privaatieve delen) 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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15. Verkiezing van het college van de commissarissen van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **mevr. Becu** en **mevr. Venneman** tot rekencommissarissen 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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. Kandidaturen dienen schriftelijk en uiterlijk tegen 18/04/2024 gemeld aan het adres van de syndicus of mondeling ter vergadering (1/2+1 meerderheid)

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.

- De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidatuur van **mevr. Becu**.
- De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidatuur van **mevr. Venneman**.
- De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidatuur van **mevr. Bogaert**.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

17. 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 € **128.471,22** (1 x 11.000 + 3 x 13.165,62 + opleg 2.165,62 + extra schouwen € 65.971,11 + parlofoon 3.388,82 + lift 6.448,81); de totale onkosten beliepen € **128.433,88**.

Het permanent werkkapitaal bedraagt € **9.750**. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € **50.500,00**.

Voor de BUITENGEWONE uitgaven: De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)

Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het wekkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...- is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verminderen tot € 12.625,00 / kwartaal** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**driemaandelijks**) aan te houden.

De teruggave op de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten wordt verrekend bij de eerstvolgende afrekening.

Overzicht voorschotten:

Voorschot 1	01/02/2024	€ 13.165,62
Voorschot 2	01/05/2024	€ 12.625,00
Voorschot 3	01/08/2024	€ 12.625,00
Voorschot 4	01/11/2024	€ 12.625,00

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p r maand niet worden toegestaan.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

19. Verplichte aanzuivering van een reservekapitaal (1/5 meerderheid)

Toelichting door de syndicus: De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorziene uitgaven.

De algemene vergadering stemt over de aanvulling van het reservekapitaal. Indien 80% tegen stemt, wordt het reservefonds niet aangevuld. Indien minstens 20% voor stemt, wordt er overgegaan tot aanvulling van het reservefonds.

De algemene vergadering beslist om het reservefonds verder aan te vullen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/5

Resultaten:

- Ja: **89,91%(1497)**
- Nee: **10,09%(168): DE SCHUYTER Ann : 40, VAN MASSENHOVE Annelies : 128**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

20. 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: **€ 15.340,64**.

De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om opnieuw **€ 3.000,00** in de mede-eigendom op te vragen voor het lopend werkjaar; opvraging via een geïndividualiseerde betalingsuitnodiging in bijlage van deze notulen.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

21. 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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

22. 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 liften: Kone: OK
2. Contract periodieke keuring liften: Overeenkomst met BTV: OK
3. Poetsen gemene delen: Overeenkomst met De Lelie: OK
4. Elektriciteit: voor deze leveringen sluit de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst af. Momenteel lopende bij Engie-Electrabel.

Gezien de hogere voorschotfacturen en de grote teruggave bij afrekening in Groendreef 54, zal de syndicus vanaf heden maandelijkse afrekeningen vragen aan Engie-Electrabel. Dit is mogelijk wanneer er digitale tellers aanwezig zijn in het gebouw.

5. Nazicht brandbeveiliging: Statamat: OK
6. Onderhoud dakventilatoren: BCV: OK
7. Onderhoud sifonputten en leidingen: Aqua Jet Vlerick: **gezien de slechte ervaring van dhr. De Raedt met Aqua Jet wordt er gevraagd om uit te kijken naar een andere onderhoudsfirma voor het onderhoud van de leidingen en sifonputten. Één van de mede-eigenaars stelt firma IQ Plumbing voor. De syndicus neemt contact op met deze firma voor een offerte.**

Op afroep:

- Onderhoud klimop: Immo Tuin: OK

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te “hernegotiëren” en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(1665) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

23. Stand van zaken GFT containers

Afgelopen vrijdag 12/04/2024 mochten we volgend bericht ontvangen van IVAGO:

Wij hebben uw bericht voor een verzamelcontainer voor gft goed ontvangen.

We zijn ondertussen een aantal weken verder en danken u voor uw geduld. Gezien de hoeveelheid vragen die we ontvingen, moesten we dit eerst even afstemmen met de afdeling operaties.

Net zoals voor jullie, is het voor ons ook even nadenken hoe we het best omgaan met de verzamelcontainers voor gft bij hoogbouw, we kregen veel vragen over de moeilijkheid van het doorrekenen van deze kosten aan de bewoners.

We starten daarom een onderzoek om op termijn over te schakelen naar de verkoop van retributiezakken voor gft. Het grote voordeel voor jullie is dat er dan geen doorrekening van jullie naar de bewoners dient te gebeuren. Dit is de dezelfde werking die jullie gebruiken voor het restafval: groene huisvuilzakken die aangeboden worden in verzamelcontainers.

Het voorzien van deze retributiezakken voor burgers zal echter wat tijd vragen, dit is een beleidsbeslissing die nog moet worden voorgelegd en goedgekeurd. Wij vermoeden dat dit ten vroegste in het najaar 2024 in voege zal gaan.

Intussen bieden wij u twee mogelijkheden aan:

1) Jullie wachten tot deze retributiezakken beschikbaar zijn

2) Jullie wensen voorlopig een verzamelcontainer voor gft en u rekent de ledigingen door aan de bewoners

Indien jullie kiezen voor optie 1 dient u vandaag niets te doen.

Indien jullie kiezen voor optie 2, vragen wij jullie om een bevestiging te sturen "ik kies voor optie 2" als antwoord op deze mail. Zo kunnen wij de levering van de reeds aangevraagde verzamelcontainer(s) voor gft verder behandelen.

De algemene vergadering kiest voor optie 1.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(1665) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

24. 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 **Insures**. De syndicus legt, ter vergadering, een voorstel voor, uitgewerkt door verzekeringsmakelaar **Insures** via verzekeringsmaatschappij **AXA**.

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

- dekking in nieuwbouwwaarde met doorbreking van het kapitaal (onder voorbehoud van expertise)
- evenredigheidregel wordt niet toegepast. Onroerende verfraaiingen zijn onbeperkt meeverzekerd;
- indirecte verliezen 10%;
- machinebreuk: eerste risico 50.000 EUR;
- afschaffing van de wettelijke vrijstelling (de franchise) indien de schade-oorzaak zich bevindt in de gemene delen;

De kostprijs van nieuwe polis bedraagt € 4.809,10 in plaats van de huidige polis voor een bedrag van € 5.506,98.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het onderschrijven van de voorgestelde blokpolis gebouw vanaf eerstkomende vervaldag (indien mogelijk gezien opzegtermijn), op basis van voorliggend voorstel.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

25. Voorleggen en goedkeuren schilderwerken hal Abrikoosstraat 52 (2/3 meerderheid)

Er werden meerdere offertes opgevraagd bij firma Dekrisco, Willems-Cnockaert en Laleman Decor Team. Van Dekrisco en Willems-Cnockaert werd een offerte verkregen.

De offerte van firma Dekrisco wordt voorgelegd ter stemming.

De totale kostprijs incl. btw bedraagt € 1.184,97.

Hierbij wordt de 1^e inkomhal alsook de 2^e inkomhal op het gelijkvloers opnieuw geschilderd.

Kostprijs per appartement: +- € 200

De algemene vergadering gaat akkoord met de offerte van Dekrisco.

Verdeelsleutel: 0012 - Alle aandelen Abrikoosstr. 52

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%(212)**
- Nee: **0,00%(0)**

- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

26. Schilderwerken hal Abrikoosstraat 52. Financiering (1/2+1 meerderheid)
Schilderwerken hal Abrikoosstraat 52. Financiering (1/2+1 meerderheid)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de werken.
De kosten zullen gefinancierd worden via een bijzondere betalingsuitnodiging, uit te sturen door de syndicus.

Verdeelsleutel: 0012 - Alle aandelen Abrikoosstr. 52

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(212)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

27. Voorleggen en goedkeuren schilderwerken hal Groendreef 53 (2/3 meerderheid)

Er werden meerdere offertes opgevraagd bij firma Dekrisco, Willems-Cnockaert en Laleman Decor Team. Van Dekrisco en Willems-Cnockaert werd een offerte verkregen.

De offerte van firma Dekrisco wordt voorgelegd ter stemming.

De totale kostprijs incl. btw bedraagt € 1.245,24.

Hierbij wordt de 1e inkomhal alsook de 2e inkomhal op het gelijkvloers opnieuw geschilderd.

Kostprijs per appartement: +- € 125

Mede-eigenaar mevr. Venneman Els stelt voor om deze zomer zelf de gang te schilderen. Hiervoor dient enkel de verf aangekocht te worden.

De algemene vergadering beslist om de gang te laten herschilderen door mevr. Venneman Els. Dit zal in de zomervakantie door haar uitgevoerd worden.

Verdeelsleutel: 0016 - Alle aandelen Groendreef 53

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%(362) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

28. Schilderwerken hal Groendreef 53. Financiering (1/2+1 meerderheid)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de werken.

Het kasticket voor aankoop van de verf mag doorgestuurd worden aan de syndicus zodat dit via de afrekening kan verrekend worden onder ingang Groendreef 53. Gezien de beperkte kost dient hier

geen bijzondere provisie voor uitgestuurd te worden en kunnen de kosten verrekend worden via het werkkapitaal.

Verdeelsleutel: 0016 - Alle aandelen Groendreef 53

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(362) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

29. Voorleggen en goedkeuren schilderwerken hal Groendreef 54 (2/3 meerderheid)

Er werden meerdere offertes opgevraagd bij firma Dekrisco, Willems-Cnockaert en Laleman Decor Team. Van Dekrisco en Willems-Cnockaert werd een offerte verkregen.

De offerte van firma Dekrisco wordt voorgelegd ter stemming.

De totale kostprijs incl. btw bedraagt € 1.456,45.

Hierbij wordt de 1e inkomhal alsook de 2e inkomhal op het gelijkvloers opnieuw geschilderd.

Kostprijs per appartement: € 100

De algemene vergadering gaat akkoord met de offerte van Dekrisco.

Verdeelsleutel: 0018 - Alle aandelen Groendreef 54

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%(696) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

30. Schilderwerken hal Groendreef 54. Financiering (1/2+1 meerderheid)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de werken.

De kosten zullen gefinancierd worden via een bijzondere betalingsuitnodiging, uit te sturen door de syndicus.

Verdeelsleutel: 0018 - Alle aandelen Groendreef 54

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(696) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

31. Dossier hek parking: voorleggen en goedkeuren offerte grondige renovatie hek (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw. De werken omvatten het volgende: het vernieuwen van de automatisatie van het schuifhekken met Tousek Pull T15 aandrijfmotor en het plaatsen van een codeklavier met verlichte druktoetsen en badge systeem.

Er werd offerte gevraagd aan firma Dirix.

Eerder werd ook al offerte verkregen van VDP Automatics en Ferram. Na bespreking met de RVME ligt de offerte van firma Dirix voor ter goedkeuring.

Het totaalbedrag van de offerte bedraagt € 5.632,94 excl. btw → € 5.970,92 incl. btw.

Na plenaire bespreking gaat de algemene vergadering akkoord met de vooropgestelde werken met plaatsing van een nieuwe codeklavier met badgesysteem.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **89,91%(1497)**
- Nee: **10,09%(168)**: DECLOEDT Johan : 97, Thomae - Schuller David & Stéphanie : 71
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

32. ALTERNATIEF Dossier hek parking: voorleggen en goedkeuren offerte vernieuwen hek (2/3 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de voorliggende offertes die consulteerbaar werden gesteld via het webportaal van het gebouw. De werken omvatten het volgende: het vernieuwen van het schuifhekken op rail, standaard model met verticaal vierkante profielen, automatisatie schuifhekken, codeklavier met badge systeem en afsluiting met staalmatopvulling.

Er werd offerte gevraagd aan firma Dirix.

Het totaalbedrag van de offerte bedraagt € 13.923,35 excl. btw → € 14.758,75 incl. btw.

Kostprijs per appartement: € 343,76 en per staanplaats of garage: € 75,11

Dit punt wordt verder niet behandeld gezien goedkeuring op voorgaand punt.

33. Dossier hek parking: keuze aannemer (meerderheid 1/2+1)

De syndicus legt, ter vergadering, een aantal offertes voor.

Deze offertes werden tevens meegestuurd met de uitnodiging/consulteerbaar gesteld op het webportaal van het gebouw.

Na verdere plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het toewijzen van de werken aan firma Dirix.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

34. Dossier hek parking: Financiering (1/2+1)

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de financiering van de werken. De kosten zullen ten laste gelegd worden van het reservekapitaal.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%(1665) (unaniem)**
- Nee: **0,00%(0)**
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

35. Dossier MASTERRENOVATIEPLAN: toelichting door het kantoor van de syndicus. (geen stemming)

De syndicus geeft toelichting bij het voorliggend dossier.

De syndicus verwijst naar de nota die vooraf consulteerbaar werd gesteld via het webportaal. Dit agendapunt kadert in de langtermijndoelstelling tegen 2050 van Vlaanderen om alle woningen én appartementen energiezuiniger te maken.

<https://www.vlaanderen.be/veka/energie-en-klimaatbeleid/vlaamse-langetermijnrenovatiestrategie-voor-gebouwen-2050/de-langetermijndoelstelling-tegen-2050-voor-de-vlaamse-woningen>

De syndicus wijst er de algemene vergadering op dat 60% van de factuur door gekozen aannemer gefactureerd aan het VEKA. De overige 40% wordt gefactureerd aan de VME. De maximale tussenkomst van het VEKA bedraagt 12.000 euro, inclusief btw voor appartementsgebouwen die meer dan 15 privé-eigenaren bezitten.

Momenteel zijn er nog geen verplichtingen verbonden aan de langetermijndoelstelling 2050. Maar het is wel verstandig om hier al rekening mee te houden! Woningen die niet aan de langetermijndoelstelling voldoen, kunnen in de toekomst minder interessant zijn op de vastgoedmarkt en mogelijk in waarde dalen.

Pro memorie: vanaf 2023 geldt sowieso voor nieuwe eigenaars van woningen of appartementen met een slechte energiescore een binnen de 5 jaar na aankoop tot minstens energielabel D, label wat vanaf 2028 stelselmatig wordt verstrengd.

De syndicus beantwoordt de vragen van de algemene vergadering.

36. Dossier Renovatieplicht 2050: toelichting door het kantoor van de syndicus. (geen stemming)

De syndicus geeft toelichting bij het voorliggend vereenvoudigd Dossier RENOVATIEPLICHT 2050 - TREMA. De syndicus verwijst naar de nota die vooraf consulteerbaar werd gesteld via het webportaal. Dit agendapunt kadert in de langtermijndoelstelling tegen 2050 van Vlaanderen om alle woningen én appartementen energiezuiniger te maken. Dit via een vereenvoudigd model opgesteld door studie bureau TREMA.

37. Dossier Renovatieplicht 2050: beslissing tot het opstellen van een vereenvoudigde versie aangeleverd door TREMA (1/2+1 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de werkwijze van TREMA.
De kostprijs bedraagt € 5.747,50 incl. btw;

Na plenaire bespreking beslist de algemene vergadering om dit punt niet verder te behandelen gezien alle appartementen een A of B label hebben op hun EPC-attest.
Er wordt dus beslist om geen vereenvoudigde versie te laten opstellen door Trema.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0,00%(0)
- Nee: 100,00%(1665) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

38. Dossier MASTERRENOVATIEPLAN: beslissing tot het opstellen van een masterrenovatieplan door VEKA (1/2+1 meerderheid)

De syndicus geeft toelichting bij de werkwijze van VEKA. De syndicus wijst er de algemene vergadering op dat de aannemer 60% van de factuur factureert aan het VEKA. De overige 40% wordt gefactureerd aan de VME. De maximale tussenkomst van het VEKA bedraagt 12.000 euro, inclusief btw voor appartementsgebouwen die meer dan 15 privatieven bezitten.

Na plenaire bespreking beslist de algemene vergadering om dit punt niet verder te behandelen gezien alle appartementen een A of B label hebben op hun EPC-attest.
Er wordt dus beslist om geen masterrenovatieplan te laten opstellen door VEKA.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 0,00%(0)
- Nee: 100,00%(1665) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

39. Financiering van de kosten voor de opmaak van een masterrenovatieplan of het vereenvoudigd Dossier Renovatieplicht 2050: (door VEKA of TREMA). (1/2 + 1 meerderheid)

Niet van toepassing gezien geen goedkeuring op voorgaand punt.

40. 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.

41. 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 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: 100,00%(1665) (unaniem)
- Nee: 0,00%(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

42. Varia (geen stemming)

- We merken op dat er meer en meer schade is in de inkomhal (huisnummer 52). Zo zijn de muren gehavend en zitten we af en toe met een beschadigde/geforceerde deur waardoor hier dus steeds herstellingen aan nodig zijn. Vermoeden is dat dit door huurders van de appartementen komt en niet zozeer door eigenaars, dus het kan geen kwaad dat verhuurders hun huurders nogmaals informeren over de regels.
- Op de gang in nr 54, vlak naast de deur van de fietsenberging, staat al weken materiaal (bijlage 1) gestockeerd : dit briefje (in bijlage2) hangt er al weken maar niets wijzigt. Graag de nodige actie om dit te verwijderen.
- Verschillende mede-eigenaars melden dat men hun keuringsattest van de nieuwe ketels van Pauwels nog niet hebben verkregen. Alsook vraagt men zich af hoe het onderhoud in de toekomst zal verlopen. De syndicus zal dit nagaan bij firma Pauwels.

43. 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 16u10.

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.

Gent, 18/04/2024

Astrid Vertriest

Namens VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura

Syndicus VME Residentie Groendreef

Ondernemingsnummer 0878.771.597

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____



VM Vastgoedbeheer BV
Poortakkerstraat 91/005 – 9051 Gent
RPR 0437.396.556

www.syncura.be

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

