

SCHRIFTELIJKE BESLUITVORMING (art. 577-6, §11 BW)
VME RESIDENTIE LAMARTINE
Ondernemingsnummer 0851.822.029

1. Verslag van de rekencommissaris over de controle van de rekeningen (geen stemming)

De rekencommissarissen controleerden de boekhoudkundige documenten. Zij formuleerden een aantal opmerkingen die door het kantoor van de syndicus werden toegelicht. Na toelichting konden de rekencommissarissen zich akkoord verklaren met de ingediende globale afrekening.

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

De RVME maakte geen schriftelijk jaarverslag op. Wie vragen heeft kan steeds terecht bij de leden van de RVME. De syndicus dankt de RVME voor hun medewerking in het voorbije werkjaar.

3. Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op 31/12/2019 : **€ 0,00**.

Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar:

+€ 8.107,08 RK cfr. SAV 19/08/2020 (punt 6)

+€ 4.000 (opvraging conform beslissing SAV 2020)

-€ 1.529,77 Isoleren leidingen stookplaats

-€ 523,64 brandwerende deur

Het saldo van het reservekapitaal bedroeg op 31/12/2020 : **€ 10.053,67**

4. Goedkeuring van de rekeningen van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2020 tot 31/12/2020 bedragen **€ 50.165,48 (inclusief € 13.438,24 privaat gebruik en € 218,93 andere privaat gebruikskosten)**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 52.891,19**. De syndicus verwijst naar het detail van de globale kostenstaat, meegestuurd met de individuele afrekening.

De 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; de mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

De mede-eigenaars keuren de voorliggende afrekening goed.

5. Goedkeuring van de balans van het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De balans van het voorbije werkjaar is toegevoegd in bijlage van deze ontwerpnotulen. De mede-eigenaars keuren de balans van het voorbije werkjaar goed.

6. Verlenen van kwijting en décharge aan het kantoor van de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De mede-eigenaars verlenen kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

7. Verlenen van kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom (RVME) voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De mede-eigenaars verlenen kwijting en décharge aan de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (RVME).

8. Verlenen van kwijting en décharge aan het college van rekencommissarissen voor hun controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar (½ + 1 meerderheid)

De mede-eigenaars verlenen kwijting en décharge, voor de controle van de rekeningen in het voorbije werkjaar aan het college van/de rekencommissaris(sen).

9. Ontslag en (her)verkiezing van de syndicus (½ + 1 meerderheid)

Het mandaat van de syndicus loopt af. Het kantoor VM Vastgoedbeheer BV, commerciële benaming Syncura, lid van de groep Vande Moortel, stelt zich opnieuw verkiesbaar, voor een nieuw mandaat van 1 jaar, op basis van een maandelijks ereloon van € 520 en dit met ingang vanaf 15/06/2021. Voor de vergoedingen voor de forfaitaire en aanvullende prestaties wordt verwezen naar het meegestuurd contract dat tevens te consulteren is via het webportaal van het gebouw “algemeen documenten/syndicusovereenkomst”. De overeenkomst eindigt van rechtswege op de eerstvolgende statutaire jaarvergadering volgend op het einde van het mandaat.

De mede-eigenaars gaan akkoord met de **herverkiezing van VM Vastgoedbeheer BV/ Syncura** voor de periode en ereloon zoals hierboven vermeld.

10. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de laatste fysieke algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen (½ + 1 meerderheid)

De mede-eigenaars verlenen volmacht aan de Voorzitter van de laatste fysieke algemene vergadering (**Mr. Kristof Welleman**) om, namens de vereniging van mede-eigenaars, de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen.

11. Aanstelling van een rekencommissaris (½ + 1 meerderheid)

De mede-eigenaars gaan akkoord dat, tot rekencommissaris wordt aangesteld, voor het lopend werkjaar, **Mevr. Lies Delie**.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

12. Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom (½ + 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.

Kandidaat 1: Mevr. Lies Delie

Kandidaat 2: Mevr. Patricia De Meulemeester

Kandidaat 3: Mr. Geert Leleu

Kandidaat 4: Mr. Kristof Welleman

De mede-eigenaars gaan akkoord met de herverkiezing van de leden van de RVME.

13. Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de lopende uitgaven voor het onderhoud, de werking en het beheer van de gemeenschappelijke delen en de gemeenschappelijke uitrusting van het gebouw (de gewone uitgaven) alsmede de goedkeuring van de voorliggende begroting voor de buitengewone te verwachten kosten (buitengewone uitgaven) (½ + 1 meerderheid)

De syndicus heeft een voorstel van begroting meegestuurd in bijlage van de procedure schriftelijke besluitvorming.

1. voor de GEWONE uitgaven:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **€ 48.000 (4 x € 12.000)**; de totale onkosten beliepen **€ 50.165,48**; het permanent werkkapitaal bedraagt **€ 16.000**.

De begroting voor het lopend werkjaar beloopt **€ 51.885**.

2. voor de BUITENGEWONE uitgaven:

De syndicus verwijst, voor verdere behandeling, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

14. Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar

Op basis van de voorliggende klassieke begroting stelt de syndicus voor om de **bestaande voorschotten te verhogen**, de bestaande **periodiciteit** (driemaandelijks) blijft behouden.

De mede-eigenaars gaan akkoord met deze verhoging van de lopende voorschotten.

De eerste twee voorschotten van **€ 12.000** werden reeds opgevraagd per 01/01/2021 en 01/04/2021.

Op 01/07/2021 en 01/10/2021 zal telkens **€ 14.000** worden opgevraagd. Dit maakt een jaartotaal van **€ 52.000** wat overeenkomt met de jaarbegroting.

De syndicus herinnert er de mede-eigenaars aan dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen p r maand niet worden toegestaan.

15. Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (½ + 1 meerderheid)

De syndicus stelt voor, gezien het dossier stijgleidingen wat er de komende periode aankomt, **twee opvragingen van telkens € 5.000** te voorzien onder de sleutel (alle entiteiten appartementen), dit middels opvragingen per 01/08/2021 en 01/11/2021.

De algemene vergadering gaat hiermee akkoord.

16. Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)

De rappel- en invorderingsprocedure werd in bijlage toegevoegd. Deze is tevens opgenomen in de syndicusovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De mede-eigenaars beslissen de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure goed te keuren.

Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering teneinde deze procedure tevens tegenstelbaar te maken aan de nieuwe mede-eigenaars.

17. Bekrachtiging nieuw reglement van interne orde (RIO) (½ + 1 meerderheid)

Op de algemene vergadering van 19 augustus 2020 werd het RIO (versie 2020) bekrachtigd.

Er bereikten ons in de loop van dit werkjaar geen voorstellen tot wijziging.

De syndicus meldt dat het deel A werd aangepast aan het Nieuw Burgerlijk Wetboek en dat de correcte rappelprocedure werd overgenomen.

De syndicus wijst er op dat deel B nog steeds een modelreglement is waar nog tal van aanpassingen dienen te gebeuren om dit op maat van het gebouw te maken. Recent leidde de huidige uitgebreide versie immers nog tot een misverstand. Er wordt dan ook gevraagd dat de raad van mede-eigendom zich komend werkjaar hierover buigt en een vereenvoudigde versie overmaakt aan de syndicus.

Het voorliggend reglement van interne orde (versie 2021) wordt goedgekeurd.

18. Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (½ + 1 meerderheid)

De syndicus verwijst naar de belangrijkste reguliere leveringscontracten, consulteerbaar op het webportaal, en herinnert er aan dat Syncura vaak werkt met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting. Dit geldt ook voor de voorzieningen elektriciteit en aardgas waarvoor de syndicus jaarlijks een raamovereenkomst afsluit.

De mede-eigenaars verlenen volmacht aan de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verlenen volmacht aan de syndicus om de reguliere overeenkomsten desgevallend te “hernegociëren” en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden.

19. GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de wettelijke verplichtingen (½ + 1 meerderheid)

De mede-eigenaars verlenen volmacht aan de Voorzitter van de laatste fysieke algemene vergadering (**Mr. Kristof Welleman**) om de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst, in naam van de VME, te ondertekenen.

20. Dossier verplichte opmaak van een EPC voor de gemeenschappelijke delen (½ + 1 meerderheid voor uitvoering)

De toelichting bij deze nieuwe wetgeving werd toegestuurd in bijlage. Vanaf 1/1/2020 kan en vanaf 1/1/2022 **moet** een EPC voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw in Vlaanderen beschikbaar zijn.

De syndicus stelt voor dit EPC-rapport dit werkjaar reeds te laten opmaken gezien de voordelen van over dergelijk rapport EPC gemeenschappelijke delen te beschikken bij de opmaak van een individueel EPC-attest voor een kavel.

De syndicus stuurde een offerte mee , uitgewerkt door technisch vastgoedadviseur Trema., waarin de groep Vande Moortel participeert en die een exclusieve Syncura-offerte kan aanbieden.

Kostprijs: **€ 990**

De mede-eigenaars beslissen om deze werken toe te wijzen aan **Trema.** ; de syndicus zal verder instaan voor de praktische uitwerking.

De syndicus zal, na ontvangst van het EPC rapport voor de gemeenschappelijke delen, dit consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw.

21. Dossier Energieprestatiecertificaat (EPC) gemeenschappelijke delen (½+1 meerderheid voor financiering)

De financiering zal gebeuren via het werkkapitaal, het daartoe voorziene bedrag werd reeds opgenomen in de jaarbegroting.

22. Vraag mede-eigenaar voor het plaatsen van zonnescreefs (4/5 meerderheid)

De syndicus kreeg de vraag van een mede-eigenaar tot het plaatsen van zonnescreefs aan de voorzijde van het gebouw. Rondvraag bij de andere eigenaars leverde diverse antwoorden op, maar goedkeuring kon nog niet worden gegeven. De syndicus vroeg aan de bewuste eigenaar om technische specificaties en voegt bij deze notulen een document met uitleg van de bewuste eigenaar.

Gezien dit een wijziging van stijl en uitzicht van het gebouw betreft, dient dit punt met een 4/5 meerderheid te worden beslist. Indien voldoende mede-eigenaars hun akkoord geven, zullen de specificaties van deze screens (plaatsingswijze, systeem en kleur) opgenomen worden in deel B van het RIO.

23. Mogelijkheid tot kopen of huren van handelspand (voormalige apotheek) om te dienen als fietsenberging/afvallokaal (geen stemming)

Op de vorige vergadering werd het probleem van het stallen van fietsen en containers in het gebouw reeds aangehaald. Het handelspand naast de linkeringang zal door de eigenaars te koop/te huur worden aangeboden en de syndicus wil graag polsen naar de interesse bij alle eigenaars of er enig draagvlak is om dit met de VME te kopen of te huren. In eerste instantie wordt een peiling gedaan naar het draagvlak voor dergelijke actie en de syndicus vraagt dan ook aan de eigenaars om in het betreffende vak naast punt 23 hun mening omtrent dit dossier te geven. Na samenvatting van alle antwoorden zal dan worden gekeken om eventueel verdere onderhandelingen met de eigenaars aan te knopen. Indien een meerderheid geen interesse betoont, zal dit aan de betrokken eigenaars worden medegedeeld opdat zij kunnen verdergaan met een externe verkoop of verhuur.

24. Toelichting bij diverse items uit afgelopen werkjaar (geen stemming)

De syndicus verwijst naar het verslag van de algemene vergadering van 18 augustus 2020.

-RENOVATIE STOOKPLAATS : afgelopen werkjaar werden een aantal zaken uit de niet langer gebruikte stookplaats verwijderd nadat dit werd opgemerkt door een mede-eigenaar. Tevens werden de beide stookolietanks buiten dienst gesteld. De syndicus voegt het attest en het overzicht van de kosten toe aan deze notulen. De verlichting werd nog niet aangepast, maar de syndicus wenst dit te integreren in de aanpassing van de elektriciteit in de volledige kelder. Dit dossier kan dan ook als afgewerkt worden beschouwd.

-SCHOONMAAK : op dit ogenblik bedraagt de maandelijkse kostprijs voor DE LELIE (schoonmaak en containerdienst) € 767,04. De syndicus vroeg offertes op aan DE LELIE (€ 626,91), ALCYON (€ 799,60) en CLEANPOINT (voorheen FACILITY COMFORT)(€ 733,50) voor enkel het gedeelte schoonmaak. Bij DR. TROTTOIR werd een offerte gevraagd voor de containerdienst (€ 124,87).

Op basis van deze offertes, adviseert de syndicus de schoonmaak verder te laten uitvoeren door DE LELIE, maar voor de containerdienst over te schakelen naar DR. TROTTOIR. We merken in andere gebouwen dat deze firma niet enkel binnen en buiten plaatst, maar ook oog heeft voor communicatie en het proper houden van de zones waar de containers staan. Gezien vorig jaar reeds werd beslist dat

dit kon gebeuren als dit binnen het huidige budget viel, zal deze omschakeling na de voorziene opzegtermijn worden uitgevoerd.

-DEUREN INKOMHAL : de firma ENGELS die een nieuwe brandwerende deur plaatste in het stooklokaal, deed een ingreep aan de voordeur linkse kant waardoor deze reeds geruime tijd nauwelijks (of toch veel minder) sleept. Er zal aan diezelfde firma deze zomer nogmaals worden gevraagd beide deuren na te kijken en eventueel bij te regelen opdat een vervanging op vandaag nog niet aan de orde is. Zo kunnen de voorziene fondsen hiervoor ook worden aangewend voor de renovatie van de stijgleidingen.

-PROBLEMEN DAKTERRASSEN : opnieuw of nog steeds doen zich bij extremere weersomstandigheden problemen voor de op de daktterrassen. Aannemer Alain Gril werd opgeroepen hierin zijn verantwoordelijkheid te nemen en de problemen verder of definitief op te lossen.

-OMSCHAKELING ISTA/VWV : op 1 en 2 februari 2021 plaatste de firma VWV de nieuwe metertjes. Het is afwachten tot de eerste afrekening (eind 2021) of hier inderdaad een verbetering ten opzichte van de vaak warrige afrekeningen van ISTA merkbaar is. Alle vragen omtrent deze installatie kunnen steeds worden gesteld aan de firma (bart.robijn@vwv.be).

-RENOVATIE STIJGLEIDINGEN : gezien de verminderde schadedossiers en het feit dat er geen fysiek debat kan worden gevoerd, wordt deze operatie uitgesteld tot de SAV van 2022. De syndicus zal op dat ogenblik drie offertes voorleggen. Er dient rekening te worden gehouden met een totaalbedrag van om en bij de € 60.000 voor het ganse gebouw, dit bedrag zou in de periode mei 2022 – april 2023 moeten worden opgevraagd.

-CAMERA'S : conform de beslissing van de algemene vergadering van augustus 2020, werden de camera's inmiddels geïnstalleerd. Bij problemen waar eventueel beelden dienen te worden opgevraagd, kan men zich ten allen tijde wenden tot het kantoor van de syndicus.

-KELDERS : de syndicus stelt voor om samen met de eigenaars de kelders opnieuw te voorzien van nummerplaatjes waarop keldernummer (volgens akte) en appartementsnummer staan. Er doken immers enkele problemen op (wie heeft welke kelder, één te kort ?). Ook de verlichting zou worden aangepast waardoor er met bewegingsmelders en LED-verlichting zou worden gewerkt. De vrijgekomen kelder waar voorheen één van de twee stookplaatsen was, kan worden gebruikt als fietsenberging en/of afvallokaal. Deze operatie zal door de syndicus met de raad van mede-eigendom worden uitgevoerd.

25. Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp, 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 (½ + 1 meerderheid)

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 hij de notulen van de procedure schriftelijke besluitvorming ontving.



Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na deze datum.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, beslissen de mede-eigenaars toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze schriftelijke besluitvorming, 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.

Voor de VME LAMARTINE
Syndicus VM Vastgoedbeheer BV / Syncura
Dossierbeheerder Luc Gyssels
KBO 0851.822.029