

Gewone algemene vergadering

Gebouw: Polderstraat (0833.438.054)

Tijdstip: 14/03/2024 14:00:00

Aanwezig: 7710/9996 (77,13%) quotiteiten, 7/9 (77,78%) personen

Dagorde:

1: Vaststelling van de aanwezigheden en controle van de volmachten

De eigenaars worden door de syndicus welkom geheten, zij ondertekenen de aanwezigheidslijst en de voorgelegde volmachten zijn prima facie geldig.

De algemene vergadering gaat door in de kantoren van Portas BV aan de Nieuwstraat 8 te Willebroek

De vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen, aangezien voldaan is aan de wettelijke aanwezigheidsquorums.

2: Benoeming van de voorzitter van de vergadering

Elke algemene vergadering heeft een voorzitter, die noodzakelijk een eigenaar dient te zijn. Stelt zich kandidaat als voorzitter van de vergadering: de heer Kurt Van Keer.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

3: Benoeming van de secretaris van de vergadering

Elke algemene vergadering heeft een secretaris, die niet noodzakelijk een eigenaar dient te zijn. Indien niemand zich kandidaat stelt, is BV Portas bereid het mandaat van secretaris waar te nemen.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(6664)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (1046): DARDENNE Christophe : 1046
- Blanco: (0)

4: Rekeningen boekjaar 2023 - kennisname van het verslag van de commissaris van de rekeningen en goedkeuring van de rekeningen

De lasten van de mede-eigendom tijdens het boekjaar 2023 (van 1 januari 2023 tot 31 december 2023) bedroegen **36.608,59 euro**. Er werd een gezamenlijke inbreng van **6.000,00 euro** verricht in het reservekapitaal.

De eigenaars ontvingen de voorlopige rekeningen boekjaar 2023 (balans per 31-12-2023, het overzicht van kosten en opbrengsten 2023 en elke eigenaar zijn/haar individuele afrekening).

De voorlopige rekeningen werden bezorgd aan de commissarissen van de rekeningen ter controle.

De commissarissen van de rekeningen brengen ter vergadering verslag uit en adviseren de goedkeuring van de rekeningen boekjaar 2023 gunstig.

In geval van goedkeuring van de rekeningen boekjaar 2023 worden de eigenaars die nog een saldobetaling dienen te verrichten uitgenodigd hiertoe binnen de 15 dagen vanaf heden over te gaan.

Eigenaars die recht hebben op een terugbetaling, zullen deze zo spoedig als mogelijk mogen ontvangen, in zoverre en in de mate dat de liquiditeiten van de VME Residentie Polderstraat 60-62 dit toelaten.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de goedkeuring van de rekeningen.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **84,30%**(5618)
- Nee: **15,70%**(1046): DARDENNE Christophe : 1046
- Onthouding: (0)
- Blanco: (1046): VAN PRAET-VERMEIR : 1046

5: Kwijting aan de commissarissen van de rekeningen m.b.t. boekjaar 2023

De commissarissen van de rekeningen oefenen toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus. De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting aan de commissarissen van de rekeningen voor hun controlewerkzaamheden tijdens het boekjaar 2023.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

6: Benoeming van een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen (gelieve aan de syndicus kandidaturen te bezorgen uiterlijk 12 maart 2024)

Elke vereniging van mede-eigenaars dient een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen aan te stellen.

Voorgesteld wordt om het mandaat van de aan te stellen commissaris(sen) van de rekeningen te beperken tot de eerstvolgende gewone algemene vergadering.

Stellen zich kandidaat als commissarissen van de rekeningen:

6A: Linda Van Der Straeten

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **6B: Ghislaine Vermeir**

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **86,43%**(6664)
- Nee: **13,57%**(1046): DARDENNE Christophe : 1046
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Kwijting aan de syndicus m.b.t. het werk- en boekjaar 2023**

Portas BV verzoekt om kwijting voor haar administratief, technisch, boekhoudkundig en financieel beheer tijdens het werk- en boekjaar 2023. De vergadering wordt gevraagd zich uit te spreken over de kwijting aan de syndicus voor diens beheer tijdens het werk- en boekjaar 2023.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **86,43%**(6664)
- Nee: **13,57%**(1046): DARDENNE Christophe : 1046
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8: Benoeming van de syndicus, duur van diens mandaat en aanstelling mandataris m.h.o. ondertekening van de syndicusovereenkomst**

Portas is bereid verder het syndicusbeheer van de Residentie Polderstraat 60-62 waar te nemen voor een termijn van **één jaar** (en minstens tot de gewone algemene vergadering van **2025**) tegen een maandelijkse bezoldiging van **253,00 euro** (op jaarbasis: 3.036,00 euro), aan te passen aan de gezondheidsindex telkens per 1 januari.

Wordt gemandateerd om namens de mede-eigenaars de syndicusovereenkomst te ondertekenen: De Voorzit(s)ter van de vergadering.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **86,43%**(6664)
- Nee: **13,57%**(1046): DARDENNE Christophe : 1046
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **9: Benoeming van één (of meer) gebouwverantwoordelijke(n) en omschrijving van diens takenpakket**

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: Linda Van Der Straeten, de heer Christophe Dardenne en Ghislaine Vermeir.

Tot de taken van een gebouwverantwoordelijke met betrekking tot de gemeenschappelijke delen in het gebouw behoren de communicatie met de syndicus omtrent technische problemen, het oplossen van kleine defecten, de begaanbaarheid van het voetpad, regelmatig nazicht van de technische installaties indien haalbaar, beschikbaar zijn voor de firma's die onderhoudswerkzaamheden dienen uit te voeren, opnemen en doorgeven van meterstanden aan de syndicus ...

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

10: Leveranciers - bespreking en evaluatie

Krachtens art. 3.89, paragraaf 5, 12de lid BW dient de syndicus aan de gewone algemene vergadering een evaluatierapport te bezorgen betreffende de regelmatig verrichte leveringen ten behoeve van de VME:

- brandbeveiliging: Sicli;
- schoonmaak: in eigen beheer via Ghislaine Vermeir (60,00 EUR per maand onkosten).
- tuinonderhoud: in eigen beheer;
- elektriciteit: Elexys;
- brandverzekering: AXA-Verzekeringen;
- bankrelatie: BNP Paribas Fortis;
- onderhoud verwarming: Olivier Stas;
- stookolie: Schelkens Energie;
- softwarelicentie: Zeron (of gelijkwaardige)

Voorgesteld wordt om de huidige leveranciers te behouden.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(5618)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (2092): DARDENNE Christophe : 1046, VAN PRAET-VERMEIR : 1046

11: Tuinonderhoud - bespreking offertes

Offertes werden opgevraagd bij:

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11A: Bart De Bondt

Offerte voor het tuinonderhoud op jaarbasis bedraagt 4.166,55 EUR (excl. BTW).

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(7710): DARDENNE Christophe : 1046, DE BOECK-VAN DER STRAETEN : 1046, DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia : 1046, REYNIERS Joseph : 1240, Thomas Martine : 1046, VAN KEER Kurt : 1240, VAN PRAET-VERMEIR : 1046
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11B: De Cock & Schonejans

Offerte voor het tuinonderhoud op jaarbasis bedraagt 3.100, EUR (excl. BTW).

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(7710): DARDENNE Christophe : 1046, DE BOECK-VAN DER STRAETEN : 1046, DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia : 1046, REYNIERS Joseph : 1240, Thomas Martine : 1046, VAN KEER Kurt : 1240, VAN PRAET-VERMEIR : 1046
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

11C: Groenbeheer

Offerte voor het tuinonderhoud op jaarbasis bedraagt 1.680,00 EUR (excl. BTW). Voor het snoeien van de krulwilg komt er 220,00 EUR bij (excl. BTW)

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Vaststelling van het bedrag van het werkkapitaal van het boekjaar 2024 en wijze van opvragen

Het werkkapitaal voor het **boekjaar 2024** wordt vastgesteld op **29.000,00 euro**.

Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: **maandelijks**, in gelijke delen, betaalbaar voor de **10de dag** van de maand.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Vaststelling van het bedrag van het reservekapitaal van het boekjaar 2024 en wijze van opvragen

Sinds 1 januari 2019 legt de wetgever de verplichting aan elke VME op om een reservefonds aan te leggen van minstens 5 % van het werkkapitaal.

Er zijn twee opt-outs, met name wanneer eigenaars met minstens 80 % van de aandelen geen reservefonds wensen of wanneer de voorlopige oplevering nog geen 5 jaar geleden is, wat in casu het geval is.

Voorgesteld wordt om in het **boekjaar 2024** het reservefonds te spijzen met een gezamenlijk bedrag van **6.000,00 euro**, te verdelen over alle eigenaars in verhouding tot hun aandelen in de mede-eigendom.

De bijdrage wordt eveneens maandelijks betaald in gelijke schijven, betaalbaar voor de 10de dag van de maand.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/5 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

14: Toelichting subsidie gevelrenovatie en bestemming ontvangen premie

In 2022-2023 werden gevelrenovatiewerken uitgevoerd waarvoor de VME recht heeft op een subsidie door de Vlaamse Overheid.

Deze subsidie bedraagt 8.580,00 EUR die op 1 maart 2024 op de zichtrekening van de VME werd gestort.

Deze gelden krijgen volgende bestemming:

- terugbetaald aan de eigenaars in de loop van het huidige boekjaar.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

15: Herstelling muur trappenhuis nr. 60 - bespreking en toewijzing

Een offerte werd bekomen van de firma Bujorean voor een bedrag van 985,00 EUR.

De offerte van de firma Augusteyns bedroeg in 2021 reeds 4.553,03 EUR.

Voorgesteld wordt om de offerte van Bujorean te aanvaarden en de werken te financieren vanuit het reservefonds.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

16: Herstellen en vernieuwen gemeenschappelijke elektriciteit in de garage - bespreking offertes

De offerte van elektricien Jef Van Damme bedraagt 6.908,20 EUR (excl. BTW).

Voorgesteld wordt om deze werken aan Jef Van Damme toe te vertrouwen, tenzij de offerte die op verzoek van Ghislaine zal worden voorgelegd binnen de maand.

De financiering vanuit het reservefonds

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

17: Periodieke keuring van de gemeenschappelijke elektriciteitsinstallatie - bespreking en toewijzing

Met het Koninklijk besluit van 5 maart 2023 kwamen er vanaf 1 juni 2023 opnieuw wijzigingen aan de verschillende boeken van het Algemeen Reglement op de elektrische installaties. Eén van de wijzigingen

heeft betrekking op de periodiciteit van de controlebezoeken van elektrische installaties van gemeenschappelijke delen binnen appartementsgebouwen.

Als gevolg van de wijziging aan het Algemeen Reglement op de elektrische installaties worden de elektrische installaties van gemeenschappelijke delen van een residentieel geheel voortaan beschouwd als niet-huishoudelijke installaties. Dat betekent dat de periodiciteit van de elektrische keuring van de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een residentieel geheel wordt gelijkgeschakeld op 5 jaar.

Portas beschikt als syndicus niet over gegevens wanneer een dergelijke keuring van de elektrische installatie in de gemeenschappelijke delen is gebeurd, laat staan over een geldig keuringsverslag.

Voorafgaand aan de effectieve keuring dienen een aantal gegevens en documenten ter beschikking te worden gesteld, zoals actuele schema's van de gemeenschappelijke elektrische installatie, het bewijs van de aanwezige aarding van het gebouw, ...

Aan de vergadering van mede-eigenaars wordt voorgesteld om door een elektricien een voorstudie te laten opstellen van de gemeenschappelijke elektrische installatie, met inbegrip van het afleveren van de vereiste documenten met het oog op een keuring van de gemeenschappelijke elektrische installatie door een erkend keuringsorganisme. Bijkomend wordt voorgesteld dat de syndicus aansluitend een keuring bestelt bij een erkend keuringsorganisme.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

18: Reglement van interne orde - bespreking ontwerp

Op 24-7-2023 werd het ontwerp van reglement van interne orde in voorlezing bezorgd aan de eigenaars. De syndicus mocht geen opmerkingen ontvangen.

Voorgesteld wordt om het voorliggend ontwerp goed te keuren.

De eigenaars worden erop gewezen dat zij in voorkomend geval het goedgekeurde reglement van interne orde ter kennis dienen te brengen aan hun guurder(s).

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(6664)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (1046): VAN PRAET-VERMEIR : 1046
- Blanco: (0)

19: Asbestinventarisatie m.b.t. de gemeenschappelijke delen - bespreking en toewijzing

De Algemene Vergadering staat stil bij nieuwe verplichtingen inzake informatieverstrekking door de VME, en meer specifiek het asbestattest.

Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Op basis van deze inventarisatie levert de OVAM voor elk gebouw een asbestattest af. Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst of het asbestveilig is.

Het beschrijft met name (i) welke materialen of gebouwoonderdelen asbest bevatten; (ii) wat de staat is van het asbest en (iii) geeft advies over hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen gaat de verplichting in op 1 mei 2025, voor zover de gemeenschappelijke delen van het gebouw werden opgeleverd voor 1 januari 2001, wat in casu het geval is.

Offertes werd opgevraagd bij As Vesta en Ir. Segers.

Voorgesteld wordt opdracht te geven tot uitvoering van een asbestinventarisatie en de kosten te financieren via het reservefonds.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **19A: As Vesta**

De offerte bedraagt:

- Basis: 275,00 EUR
- 1 extra bouwlaag: 40,00 EUR
- OVAM (2 huisnummers): 100,00 EUR
- Subtotaal: 415,00 EUR

Met voorbehoud voor 2 bijkomende staalnames (40 € x 2 = 80 €), omwille van het feit dat er twee ingangen en dus huisnummers zijn.

Te vermeerderen met 21% BTW.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(7710)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **19B: Daniël Segers**

De offerte bedraagt

- Vaste bijdrage Ovam: 50,00 EUR
- Vaste bijdrage Certificatie instelling 55,00 EUR
- Staalname verdachte materialen (4): 160,00 EUR
- Onderz. ter plaatse+opstellen attest: 400,00 EUR
- totaal 665,00 EUR (excl. BTW)

Verdeelsleutel: Quotiteiten -

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(7710): DARDENNE Christophe : 1046, DE BOECK-VAN DER STRAETEN : 1046, DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia : 1046, REYNIERS Joseph : 1240, Thomas Martine : 1046, VAN KEER Kurt : 1240, VAN PRAET-VERMEIR : 1046
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **20: Hoogspanningscabine - status**

Tijdens de algemene vergadering van 9 maart 2020 werd principieel ingestemd met de verkoop van 25m² grond van het perceel van de Residentie Polderstraat 60-62 aan Fluvijs tegen een prijs van 200 EUR/m². Recent ontving de syndicus van het notariskantoor Robberechts & Van Riet, met standplaats te Londerzeel, bericht dat de akte van verkoop in voorbereiding is. De ontwerpakte kon echter niet tegen de algemene vergadering van heden worden voorgelegd. Voorgesteld wordt om aan de syndicus mandaat te verlenen om namens de VME en de eigenaars de akte van overdracht te ondertekenen.

Verdeelsleutel: Quotiteiten -
Vereiste meerderheid: 1/2 + 1
Resultaten:

1. Ja: **100,00%**(7710)
2. Nee: **0,00%**(0)
3. Onthouding: (0)
4. Blanco: (0)

21: Facturaties gevelwerken - toelichting

Tijdens de algemene vergadering van 26-7-2022 werden gevelrenovatiewerken toevertrouwd aan de firma Gevelwerken Bjorn Ceulemans voor een bedrag van 39.374,76 EUR (incl.BTW)..

Deze werken werden gefactureerd als volgt:

- factuur dd. 24-11-2022: 15.749,91 EUR
- factuur dd. 6-12-2022: 11.812,43 EUR
- factuur dd. 19-2-2023: 7.874,95 EUR
- factuur dd. 17-3-2023: 3.937,47 EUR
- **totaal: 39.374,76 EUR**

22: Gerechtelijke procedures - status

Er zijn momenteel geen gerechtelijke procedures hangende waarbij de VME Residentie Polderstraat 60-62 betrokken procespartij is, voor zover de syndicus er weet van heeft.

23: Voorlezing van de notulen van de algemene vergadering en ondertekening ervan

Na bespreking van de dagorde leest de syndicus de notulen voor en nodigt elke aanwezige eigenaar uit over te gaan tot ondertekening.

De voorzitter en de secretaris tekenen de notulen hoe dan ook.

Details

Aanwezig: DARDENNE Christophe (1046), DE BOECK-VAN DER STRAETEN (1046), DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT Dirk & Nadia (1046), REYNIERS Joseph (vertegenwoordigd door DE BOECK-VAN DER STRAETEN) (1240), Thomas Martine (vertegenwoordigd door DE BOECK-VAN DER STRAETEN) (1046), VAN KEER Kurt (1240), VAN PRAET-VERMEIR (1046)

Afwezig: BERGHMANS Hedwige (1240), LK SYSTEMS BVBA (1046)



