

GDPR gevoelige data

Gewone Algemene Vergadering

04/03/2025 (13:59 - 14:54) - Nieuwstraat 8, 2830 Willebroek (BE)

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
Christophe DARDENNE	B.06 - 1046			VAN PRAET-VERMEIR
Dirk & Nadia DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT	B.01 - 1046			VAN PRAET-VERMEIR
Jos & Linda DE BOECK-VAN DER STRAETEN	B.04 - 1046			
Joseph REYNIERS	A.01 - 1240			Jos & Linda DE BOECK-VAN DER STRAETEN
Martine Thomas	B.02 - 1046			Jos & Linda DE BOECK-VAN DER STRAETEN
VAN PRAET-VERMEIR	B.03 - 1046			

Eigenaren met het veld 'aanwezig van' / 'aanwezig tot' leeg, worden als aanwezig gemarkeerd voor de hele vergadering.

De stemming is rechtsgeldig

Aantal aanwezigen: 6
Totaal aanwezig aandelen: 6470
64.73 %

Totaal aantal mede eigenaars: 9
Totaal aandelen: 9996

Agendapunten en stemming

1 Vaststellen 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 aanwezigheidsquorum.

2 Benoeming van de voorzit(s)ter van de vergadering

Telling: 6470 / 6470 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 6470	Nee: 0	Onthouding: 0

Elke algemene vergadering behoeft een voorzitter, die noodzakelijk een eigenaar dient te zijn.

Stelt zich kandidaat als voorzit(s)ter van de vergadering: mevrouw Linda Van der Straeten

3 Benoeming van de secretaris van de vergadering

Telling: 6470 / 6470 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 6470	Nee: 0	Onthouding: 0

Elke algemene vergadering behoeft een secretaris, die niet noodzakelijk een eigenaar dient te zijn. Indien er geen kandidaten zijn, stelt Portas BV zich kandidaat om op te treden als secretaris.

Stelt zich kandidaat als secretaris van de vergadering: Portas BV, hier vertegenwoordigd door Mauran Suys

4 Rekeningen boekjaar 2024 - kennisname van het verslag van de commissaris van de rekeningen en goedkeuring van de rekeningen

Telling: 6470 / 6470 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 6470	Nee: 0	Onthouding: 0

De lasten van de VME voor het afgelopen boekjaar bedroegen EUR 8553,44 . Dit bedrag is inclusief de bijdrage in het reservefonds van EUR 6.000,00

Aan de commissarissen der rekeningen, mevrouw Linda Van Der Straeten en mevrouw Ghislaine Vermeir, werden alle boekhoudkundige stukken (bankuittreksels, facturen, individuele eindafrekeningen, balans...) overhandigd met het oog op de controle.

De commissarissen van de rekeningen brengt verslag uit omtrent de controle van de rekeningen, dewelke door de commissaris worden goedgekeurd.

De eigenaars ontvingen samen met de uitnodiging voor huidige algemene vergadering hun individuele afrekening, evenals een overzicht van inkomsten en uitgaven en balans.

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

De syndicus zal de balans nog is doorsturen naar alle mede-eigenaars.

Voorgesteld wordt om de rekeningen, inclusief de individuele eindafrekeningen, goed te keuren.

5 Kwijting aan de commissaris van de rekeningen m.b.t. boekjaar 2024

Telling: 6470 / 6470 - 100 %
Ja: 6470

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De commissarissen van de rekeningen, mevrouw Linda Van Der Straeten en mevrouw Ghislaine Vermeir, oefenen toezicht uit op het financieel en boekhoudkundig beheer door de syndicus.

De vergadering wordt verzocht zich uit te spreken over de kwijting.

Voorgesteld wordt om kwijting toe te kennen.

6 Benoeming van een (college van) rekencommissaris(sen)

Telling: 6470 / 6470 - 100 %
Ja: 6470

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Elke vereniging van mede-eigenaars dient een (college van) commissaris(sen) van de rekeningen aan te stellen voor een maximale duur van drie jaar.

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

Stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen: mevrouw Ghislaine Vermeir en mevrouw Linda Van der Straeten

7 Kwijting aan de syndicus voor het werk-en boekjaar 2024

Telling: 6470 / 6470 - 100 %
Ja: 6470

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Portas BV verzoekt om kwijting voor haar werk tijdens het werk-en boekjaar 2024.

Voorgesteld wordt om kwijting toe te kennen.

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

Telling: 4378 / 5424 - 80.72 %
Ja: 4378

Meerderheid: 50%+1
Nee: 1046

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Niet akkoord: Christophe DARDENNE (1046)

Portas BV is bereid om het syndicuscontract van de VME Polderstraat waar te nemen, met name tegen een maandelijkse bezoldiging van 275 euro (op jaarbasis: 3300 euro); telkens aan te passen aan de gezondheidsindex per 01/01.

Het ontwerp van de syndicusovereenkomst wordt ter vergadering ter inzage voorgelegd.

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

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

Telling: 6470 / 6470 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 6470

Nee: 0

Onthouding: 0

Stelt zich kandidaat als gebouwverantwoordelijke: Linda Van Der Straeten, 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...

10 Leveranciers - bespreking en evaluatie

Telling: 6470 / 6470 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 6470

Nee: 0

Onthouding: 0

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

Verzekering gebouw: de VME is verzekerd bij verzekeraar AXA, via verzekeringsmakelaar Portugaels & Partners uit Willebroek

Brandveiligheid: Sicli

Schoonmaak: in eigen beheer via Ghislaine Vermeir

Tuinonderhoud: Groenbeheer. De offerte van Groenbeheer zal door de syndicus goedgekeurd worden.

Elektriciteit: Engie

Bankrelatie: BNP Paribas Fortis

Onderhoud verwarming: Olivier Stas

Stookolie: Schelkens Energie

Voorgesteld wordt om de huidige leveranciers te behouden

11 Aanpassing onkostenbijdrage schoonmaak gebouw

Telling: 6470 / 6470 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 6470

Nee: 0

Onthouding: 0

Dit agendapunt werd toegevoegd door mevrouw Ghislaine Vermeir.

Momenteel ontvangt mevrouw Vermeir een onkostenvergoeding van 60 euro per maand.

De algemene vergadering besluit de onkostenbijdrage aan te passen naar EUR 70 per maand.

Voorgesteld wordt om hiemee akkoord te gaan.

12 Opladen elektrische wagens: bespreking en modaliteiten

Telling: 6470 / 6470 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 6470

Nee: 0

Onthouding: 0

De Algemene Vergadering brengt in herinnering dat er krachtens artikel 3.82 van het NBW een bijzondere procedure bestaat inzake de plaatsing van laadpalen.

Dit artikel, kent aan mede-eigenaars en erkende nutsoperatoren het recht toe om kabels, leidingen en bijhorende faciliteiten in of op de gemeenschappelijke delen aan te leggen. Dit wanneer de werken tot doel hebben om de infrastructuur op vlak van water, energie of telecommunicatie te optimaliseren. Dit recht is geenszins absoluut. Art. 3.82 laat geen wildgroei toe.

De wet bepaalt zeer uitdrukkelijk dat het recht tot de installatie van een laadpaal slechts kan worden uitgeoefend wanneer de mede-eigenaar minstens twee maanden voorafgaandelijk per aangetekende zending de syndicus heeft geïnformeerd. Die communicatie moet een beschrijving van de geplande werken en een verantwoording bevatten. Nadien beschikken de andere mede-eigenaars over een termijn van twee maanden (na ontvangst van de aangetekende zending) om verzet aan te tekenen. Zij kunnen dit doen op grond van een rechtmatig belang.

De syndicus stelt voor om dit desgevallend proactief tijdens een algemene vergadering te behandelen, zodat tijdig rekening kan worden gehouden met aspecten van brandveiligheid en brandverzekering.

De syndicus licht toe dat er ofwel een collectief systeem van laadpalen wordt geplaatst, dan wel een individueel.

Bij een individueel systeem wordt een eventuele laadpaal verbonden met de elektriciteitsmeter van het individu, zonder enige betrokkenheid van de elektriciteitsmeter van de gemene delen.

Bij een collectief systeem wordt eerst voorzien in een collectieve component, verbonden met de elektriciteitsmeter(s) van de gemene delen, en vervolgens wordt er vanuit die collectieve component een individuele aansluiting voorzien met een individuele laadpaal. Het verbruik door die individuele laadpaal wordt dan verrekend door de VME.

De Algemene Vergadering beslist om een individueel systeem in de VME te plaatsen. Indien een eigenaar een laadpaal wil zetten, zal dit individueel worden geregeld.

13 Reglement van interne orde

Telling: 6470 / 6470 - 100 %

Meerderheid: 2/3

Besluit: Ja

Ja: 6470

Nee: 0

Onthouding: 0

De VME Polderstraat beschikt reeds over een reglement van interne orde.

Het is van belang het reglement van interne orde steeds aan uw eventuele huurders over te maken.

De syndicus zal dit reglement naar elke mede-eigenaar doorsturen.

Voorgesteld wordt om hiermee akkoord te gaan.

14 Hoogspanningscabine - status

Telling: 6470 / 6470 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 6470

Nee: 0

Onthouding: 0

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 Fluvius, tegen een prijs van 200 EUR/m².

Tijdens de Bijzondere Algemene Vergadering van 5 december 2024 werd een ontwerpakte van verkoop goedgekeurd en bekrachtigd. Tevens werd de syndicus gemachtigd om de betrokken eigenaars te vertegenwoordigen bij de ondertekening van de verkoopakte.

De notariële verkoopakte werd ondertekend op 11 december 2024 in het notariskantoor Robberechts & Van Riet. Het verkoopbedrag werd in de eindafrekening van boekjaar 2024 aan elke eigenaar verrekend.

De Algemene Vergadering neemt hier kennis van, en krijgt ook de gelegenheid om vragen te stellen, dewelke in de mate van het mogelijke worden beantwoord.

De syndicus heeft voorafgaand aan de Algemene Vergadering van heden de finale versie verspreid bij de individuele mede-eigenaars.

Voorgesteld wordt om alle door de syndicus gestelde handelingen in dit verband te bekrachtigen.

15 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.

16 Vaststelling van het bedrag werkkapitaal boekjaar 2025 en wijze van opvragen

Telling: 6470 / 6470 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 6470

Nee: 0

Onthouding: 0

Het werkkapitaal voor het boekjaar 2025 wordt vastgesteld op EUR 29.550,00.

Dit kapitaal wordt opgevraagd als volgt: maandelijks.

17 Samenstelling van een waarborgfonds

Telling: 0 / 6470 - 0 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Nee

Ja: 0

Nee: 6470

Onthouding: 0

Niet akkoord: VAN PRAET-VERMEIR (1046), Christophe DARDENNE (1046), Joseph REYNIERS (1240), Dirk & Nadia DE SCHUTTER-VAN BUGGENHOUT (1046), Jos & Linda DE BOECK-VAN DER STRAETEN (1046), Martine Thomas (1046)

Er wordt voorgesteld om een waarborgfonds samen te stellen, met als doel ten allen tijden een bepaald saldo op de rekening te hebben en tijdelijke liquiditeitsproblemen op te vangen.

Het aandeel van een individuele mede-eigenaar hierin wordt niet jaarlijks afgerekend, maar vloeit enkel terug naar een individuele mede-eigenaar in geval van verkoop. In dergelijk geval is het aandeel dan opnieuw verschuldigd door de koper.

Er wordt voorgesteld om euro eenmalig op te vragen via quotiteiten in de maand ** 2025.

18 Vaststelling van het bedrag reservekapitaal boekjaar 2025 en wijze van opvragen

Telling: 6470 / 6470 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 6470

Nee: 0

Onthouding: 0

De Algemene Vergadering merkt op dat het vanaf 1 januari 2019 voor de VME verplicht is om een reservefonds te hebben in appartementsgebouwen waar de voorlopige oplevering van de gemene delen 5 jaar of meer voordien gebeurde.

Meer bepaald moet dit jaarlijks gebeuren en moet het gaan om minimaal vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorafgaande boekjaar.

Door het hebben van een voldoende groot reservefonds kan er vermeden worden dat bepaalde eigenaars onvoldoende geld ter beschikking hebben als er een grote uitgave aan het gebouw moet gebeuren.

De wetgever bepaalt dat de algemene vergadering van mede-eigenaars van deze regels kan afwijken met een 4/5e meerderheid van stemmen.

Voorgesteld wordt om in het boekjaar 2024-2025 het reservefonds te spijzen met een bedrag van 3000,00 euro.

De bijdrage wordt opgevraagd via een eenmalige, bijkomende opvraging in de maand mei 2025.

19 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.

De vergadering werd gesloten omstreeks 14:54

Handtekening

Portas

Voorzitter:

