Bijzondere Algemene Vergadering

Gebouw	BRABO II BE 0850.387.419
Locatie	S.A.C. - vergaderzaal
Tijdstip	27 april 2026 18:00
Aanwezig	6041/10000 (60,41%) Quotiteiten 88/148 (59,46%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris (Meerderheid : volstrekte meerderheid)

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: Erik De Boeverie
Wordt aangeduid als secretaris: David Torfs (Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (10000 Q) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (5977)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (64) SHAKHOV MAXIM: 64 Blanco: (0)

2.0: Beslissing renovatie zijgevels en straatkantgevel (Meerderheid : 66,67%)

Op 19 maart 2026 vond een infosessie voor alle eigenaren plaats.

Architect Lumo was aanwezig en gaf uitvoerige uitleg over dit project.

De renovatie van de gevels zorgt voor een duurzame energetische verbetering en een mooiere uitstraling van het gebouw. De waarde van ieders appartement blijft zo behouden en mogelijks verhoogd. Ook belangrijk, de huidige vochtproblemen worden verholpen.

Voor deze gemeenschappelijke werken dient een 2/3 meerderheid te worden bereikt.

Op basis van het stemresultaat (76,54%) is VME Brabo II akkoord met uitvoering.

Wel volgt er nog een Bijzondere Algemene Vergadering (vermoedelijk oktober 2026) waar Architect Lumo offertes van verscheidene leveranciers zal voorleggen. Hierover zal de VME dan een stem uitbrengen.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (10000 Q) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	**Voor: 76,54% (4575)**

Tegen: 23,46% (1402)
BLOMMAERTS YANN: 57, DE COCK-PAUWELS: 65, DESSEYN-METHAKIJWAROON: 55, ENGELS SABINE: 57, HAMIDI HAMED: 77, MATTHEUSSEN JEF: 65, MATTHEUSSEN HANS: 65, MERCHIE MARIE-LOUISE: 65, MUHAMMAD NAEEM-FARZANA SHAHEEN: 77, PINTO VANESSA: 65, SABER FARAH: 57, SHAKHOV MAXIM: 64, T SERVRANCKX-DE PAEPE: 65, THEISEN: 130, TIMMERMAN - CAMPS GUIDO - EMMY: 114, VAN GANSEN-LAURYSSENS: 65, VAN GILS CHARLES: 64, VAN HOSTAUIJEN: 65, VERGOUWEN - DE BIE PIERRE - ELSA: 65, VERSTRAETEN DENISE: 65
Onthouding: (64)
VANDENHAUTE: 64
Blanco: (0)

3.0: Goedkeuring Etics afwerking (bij meerderheid van stemmen ten opzichte beslissing punt 4)

Voor de afwerking in ETICS (pleisterwerk) wordt de kost begroot op +/- 2.300.000 €.

(Deze prijs is een inschatting op basis van de expertise van architect Lumo.)

Zie ook stemresultaat punt 4.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (10000 Q) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/100
Resultaten	Voor: 43,71% (2521)
	Tegen: 56,29% (3247)
	BOLLAERTS CARL: 65, BOURDEAU - DAUBERN BERTRAND - MALCOLM: 57, BRAEM - AERTS: 65, BUNK: 65, CARELSBERG - DUPONT: 57, COEN STEVEN: 65, CRABS SIDNEY: 57, DE BOEVERIE ERIK-BRABANTS TANJA: 64, DE BRUYCKER TOM: 65, DE COCK-PAUWELS: 65, DE HERTOGH - LEMMENS: 77, DECORTE: 77, DESSEYN-METHAKIJWAROON: 55, DIERICK R.: 65, DILLIËN Bart: 65, DINGENEN-DROSSAERT: 65, DONDERS T.: 77, EVERAERT VICTOR: 65, FRANCK STEFAN: 77, GEERTS KEN: 77, GRIETENS TONY-BOETS ODETTA: 65, HAMIDI HAMED: 77, KEUSTERMANS: 65, LAMBRECHT M.L.: 77, LORIDAN JOYCE: 65, MERSIE: 77, MUHAMMAD NAEEM-FARZANA SHAHEEN: 77, NAGELS DIANE: 64, OELBRANDT KEVIN: 57, PINTO VANESSA: 65, RELECOM - ENGELS PATRICK - ANNE: 114, SABER FARAH:

57, SHAKHOV MAXIM: 64, SIAENS MYRIAM: 57, SOMERS MANUELLA: 65, T SERVRANCKX-DE PAEPE: 65, THEISEN: 130, VAN DIJCK ANNETTE: 57, VAN GANSEN-LAURYSSENS: 65, VAN GILS CHARLES: 64, VAN HERCK JEANNE: 64, VAN HOECKE JAN: 65, VAN HOSTAUIJEN: 65, VAN LEUVEN MARTINE: 57, VERGOUWEN - DE BIE PIERRE - ELSA: 65, VERMEIREN SONIA: 57, VERSTRAETEN DENISE: 65, VERVOORT STEVEN: 57

Onthouding: (273)

DE BRUYNE JORDY: 65, DIRCKEN JACQUES-MERTENS BRIGITTE: 79, MERCHIE MARIE-LOUISE: 65, VANDENHAUTE: 64

Blanco: (0)

4.0: Goedkeuring Metalen afwerking (bij meerderheid van stemmen ten opzichte beslissing punt 3)

Voor de metalen afwerking wordt de kost begroot op +/- 3.200.000 €.

(Deze prijs is een inschatting op basis van de expertise van architect Lumo.)

Zie ook stemresultaat punt 3.

Op basis van besluiten punten 3 en 4 kiest de VME voor de metalen afwerking.

Architect Lumo zal hiervoor offertes opvragen bij verscheidene leveranciers en voorleggen op de bijzondere algemene vergadering in najaar 2026.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (10000 Q) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/100
Resultaten	**Voor: 50,51% (2881)**
	Tegen: 49,49% (2823)
	AERTS DIETER: 65, ARNOUTS MICHELLE: 77, BERGMANS-YUNG: 65, BLOMMAERTS YANN: 57, DE COCK-PAUWELS: 65, DE HAUWERE MONIQUE: 65, DELFANT: 77, DESSEYN-METHAKIJWAROON: 55, DILS JAN: 65, ELSEVIERS STEVEN: 65, ENGELS SABINE: 57, HAMELEERS - BEELEN: 65, HAZEM MAHMUD HEVE: 79, INVESTA N.V.: 79, JOOSTEN CAROLINE: 57, LEMMENS: 65, MATTHEUSSEN JEF: 65, MATTHEUSSEN HANS: 65, MEEUS

BENNY-ATTAR BOULAICH NADIA: 57, MOORS Klara: 57, NEST PROPERTIES NV: 60, PALMERS JOYCE: 65, PINTO VANESSA: 65, SCHEFFER MARTINE: 57, SCHEFFER ROGER-BRODMAN: 79, SHAKHOV MAXIM: 64, T SERVRANCKX-DE PAEPE: 65, THEISEN: 130, TIME MANAGEMENT COMPANY: 130, TIMMERMAN - CAMPS GUIDO - EMMY: 114, UKCAMAJ - UKCAMAJ BESIM - DONIKA: 65, VAN DEN BERGH ILONA: 79, VAN GANSEN-LAURYSSENS: 65, VAN HAUWE FRIEDA: 79, VAN HOSTAUIJEN: 65, VAN PETEGHEM AMBER: 65, VAN TRICHT SARAH: 79, VAN WONTERGHEM - DE VOCHT: 65, VERGOUWEN - DE BIE PIERRE - ELSA: 65, VOS - BOONKENS: 65

Onthouding: (337)

CAUTREELS BRAM: 79, CLAESSEN RIENSKE: 64, MERCHIE MARIE-LOUISE: 65, VANDENHAUTE: 64, WYCKMANS-VAN REETH: 65

Blanco: (0)

5.0: Financiering via MijnVerbouwLening VME en Reservefonds (Meerderheid : volstrekte meerderheid)

Syndicus Beheer adviseert om de renovatiewerken te financieren via MijnVerbouwLening VME.

Tijdens de infosessie van 19 maart gaf het Energiehuis (Stad Antwerpen) er verdere toelichting over.

Deze lening biedt (momenteel nog) een uiterst interessante rentevoet van 1,5 %.

Maar kost gevelrenovatie kan niet volledig worden gedekt door de MVL VME.

Enkel wat leidt tot duurzame energetische verbetering van het gebouw kan ermee worden gefinancierd.

Voor ongeveer een kwart van de totaalprijs (simulatie Energiehuis metalen afwerking) zijn andere middelen nodig voor dit restbedrag.

Dit gedeelte kan opgevangen worden door het reservefonds van de VME. Die bedraagt op moment BAV +/- 740.000 € en de VME blijft dit kapitaal verder opbouwen (afhankelijk beslissing stempunt vergaderingen.)

Syndicus Beheer stelt voor om, naast financiering met MVL VME, ook het spaargeld van de VME aan te wenden.

Syndicus Beheer adviseert sterk dat alle eigenaren mee instappen in de MVL VME:

- biedt bijzonder aantrekkelijke financiële voorwaarden die beperkt zijn in de tijd.
- is voor alle partijen transparant bij verkoop of erfenis/overlijden. (vermelding in verkoopsovereenkomst!)
- heeft minder boekhoudkundige verwerking en kosten.
- eigenaars worden volgens quotiteiten gelast met de kosten van de verbouwing en dit telkens op gelijke tijdstippen.

Zelf financieren met eigen middelen of via een particuliere MijnVerbouwLening blijft een optie.
Uiterlijk 1 september 2026 dienen deze eigenaren dit kenbaar te maken aan syndicus Beheer.

Voor goedkeuring aanvraag gezamenlijke MVL is de VME verplicht een kredietverzekering af te sluiten. Elke eigenaar draagt hierin bij volgens aandelen in het gebouw. De ganse VME is gedekt voor achterstallige betalingen voor de MijnVerbouwLening.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (10000 Q) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 98,08% (5735)** Tegen: 1,92% (112) CARELSBERG - DUPONT: 57, DESSEYN-METHAKIJWAROON: 55 Onthouding: (254) CLAESSEN RIENSKE: 64, NEST PROPERTIES NV: 60, TIME MANAGEMENT COMPANY: 130 Blanco: (0)

6.0: Beslissing verhoging Reservekapitaal (Meerderheid : volstrekte meerderheid)

Syndicus Beheer stelt voor om vanaf 01/07/2026 37.500 € per kwartaal als reservekapitaal op te vragen in plaats van het huidige 25.000 € per kwartaal.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (10000 Q) - : TOTAAL (10000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Voor: 43,19% (2291)
	Tegen: 56,81% (3013)
	ARNOUTS MICHELLE: 77, BLOMMAERTS YANN: 57, BOURDEAU - DAUBERN BERTRAND -MALCOLM: 57, BRAEM - AERTS: 65, DE BRUYNE JORDY: 65, DE COCK-PAUWELS: 65, DELFANT: 77, DESSEYN-METHAKIJWAROON: 55, DIERICK R.: 65, ELSEVIERS STEVEN: 65, ENGELS SABINE: 57, HAMIDI HAMED: 77, HAZEM MAHMUD HEVE: 79, LAMBRECHT M.L.: 77, MATTHEUSSEN JEF: 65, MATTHEUSSEN HANS: 65, MEEUS BENNY-ATTAR BOULAICH NADIA: 57, MERCHIE MARIE-LOUISE: 65, MERSIE: 77, MOORS Klara: 57, MUHAMMAD NAEEM-FARZANA SHAHEEN: 77, NEST PROPERTIES NV: 60, PALMERS JOYCE: 65, PINTO VANESSA: 65, SABER FARAH: 57, SHAKHOV MAXIM: 64, SIAENS MYRIAM: 57, T SERVRANCKX-DE PAEPE: 65, THEISEN: 130, TIME MANAGEMENT COMPANY: 130, TIMMERMAN - CAMPS GUIDO - EMMY: 114, UKCAMAJ - UKCAMAJ BESIM - DONIKA: 65, VAN DEN BERGH ILONA: 79, VAN GANSEN-LAURYSSENS: 65, VAN HAUWE FRIEDA: 79, VAN HERCK JEANNE: 64, VAN HOSTAUIJEN: 65, VAN LEUVEN MARTINE: 57, VAN TRICHT SARAH: 79, VAN WONTERGHEM - DE VOCHT: 65, VERGOUWEN - DE BIE PIERRE - ELSA: 65, VERMEIREN SONIA: 57, VERSTRAETEN DENISE: 65
	Onthouding: (737)
	BERGMANS-YUNG: 65, BOLLAERTS CARL: 65, CAUTREELS BRAM: 79, CLAESSEN RIENSKE: 64, DIRCKEN JACQUES-MERTENS BRIGITTE: 79, FRANCK STEFAN: 77, JOOSTEN CAROLINE: 57, VAN DIJCK ANNETTE: 57, VAN GILS CHARLES: 64, VAN PETEGHEM AMBER: 65, WYCKMANS-VAN REETH: 65
	Blanco: (0)

7.0: Algemene berichtgeving

Onder dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden. Wel kunnen algemene opmerkingen worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende vergadering worden geagendeerd.

Ø Betalingsvoorwaarden en invorderingsbeleid

1.Betalingstermijn

De periodieke voorschotten (maandelijks, per kwartaal, per jaar) moeten toekomen op de bankrekening van de vereniging van mede-eigenaars en dit uiterlijk bij het verstrijken van de 14de dag volgend op de dag waarop ze werden opgevraagd. De periodiciteit en de opvragingsmodaliteiten zijn jaarlijks terug te vinden in de notulen van de algemene vergadering waarin deze werden goedgekeurd. Voor wat de buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen/extra opvragingen betreft, deze dienen voor vervaldag op de bankrekening van de VME toe te komen (vervaldag zoals weergegeven op de desbetreffende documenten). De jaarlijkse afrekeningen moeten voldaan worden binnen de 14 dagen nadat de jaarlijkse algemene vergadering deze heeft goedgekeurd.

2. Rappelprocedure bij niet tijdige betaling

2.1 Eerste herinnering

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Het invorderen van achterstallen door een Vereniging van Mede-eigenaars bij een mede-eigenaar valt niet onder de wet van 4/05/2023, dewelke Boek XIX invoegt in het Wetboek van Economisch Recht met betrekking tot de schulden van de consument. Vermits een Vereniging van Mede-eigenaars niet op duurzame wijze een economisch doel nastreeft, is het zo dat de Wet niet van toepassing is op Verenigingen van Mede-eigenaars wat maakt dat aldus een eerste aanmaning niet gratis zal zijn en dat er ook onmiddellijk enige interest of schadevergoeding aangerekend kan worden. Dit standpunt wordt ook bevestigd door het Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (BIV) en van de Confederatie van Immobiliënberoepen (CIB).

2.2 Tweede herinnering

Verzendwijze: mail en/of post (afhankelijk van doorgegeven voorkeurcommunicatie)

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.3 Aangetekende ingebrekestelling

Verzendwijze: aangetekend

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

2.4.Opstarten juridische invorderingsprocedure

Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

Instrueren van de advocaat van de VME - vraag tot uitbrengen dagvaarding

Verzendwijze: betekening via deurwaarder

Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

Volgend mandaat heeft de syndicus:

De syndicus heeft als vertegenwoordiger van de VME het uitdrukkelijk mandaat om bij achterstallen een gerechtelijke procedure op te starten, in naam en voor rekening van de VME, tegen achterstallige mede-eigenaars, leveranciers en alle andere derden waartegen de VME een vordering op heeft. Dit mandaat geldt voor het opstarten, opvolgen en coördineren van de ganse procedure, alsook voor het aanstellen van een raadsman. Dit teneinde de belangen van de VME in rechte te behartigen in het geval een juridische procedure dient te worden opgestart of opgevolgd.

De volgende zaken worden door de syndicus meegedeeld aan de mede-eigenaars:

- Gelieve bij elke communicatie met de syndicus (telefoon, e-mail, briefwisseling) duidelijk aan te geven over welke residentie / gebouw het gaat.
- Elke wijziging in contactgegevens van eigenaars EN huurders dient onmiddellijk doorgegeven te worden aan de syndicus per mail of schriftelijk. De mede-eigenaars zijn zelf verantwoordelijk voor elke kost die het gevolg is van het niet of niet tijdig doorgeven van de correcte contactgegevens.
- In geval van tussenkomst via de globale blokpolis, passen wij het algemeen gebruik toe met betrekking tot de contractuele vrijstelling, zijnde ten laste legging aan de veroorzaker, die kan zowel privatief als gemeenschappelijk zijn. De schadelijder dient de vrijstelling op te vorderen bij de veroorzaker indien de oorzaak van de schade privatief is.

De volgende zaken worden door de mede-eigenaars meegedeeld aan de Algemene Vergadering / de syndicus:

Geen meldingen.

Details

Aanwezig: AERTS DIETER (65), ARNOUTS MICHELLE (77), BERGMANS-YUNG (65), BLOMMAERTS YANN (57), BOLLAERTS CARL (65), BOURDEAU - DAUBERN BERTRAND -MALCOLM (57), BRAEM - AERTS (65), BUNK (65), CARELSBERG - DUPONT (57), CAUTREELS BRAM (79), CLAESSEN RIENSKE (64), COEN STEVEN (65), CRABS SIDNEY (57), DE BOEVERIE ERIK-BRABANTS TANJA (64), DE BRUYCKER TOM (65), DE BRUYNE JORDY (65), DE COCK-PAUWELS (65), DE HAUWERE MONIQUE (65), DE HERTOGH - LEMMENS (77), DECORTE (77), DELFANT (77), DESSEYN-METHAKIJWAROON (55), DIERICK R. (65), DILLIËN Bart (65), DILS JAN (65), DINGENEN-DROSSAERT (65), DIRCKEN JACQUES-MERTENS BRIGITTE (79), DONDERS T. (77), ELSEVIERS STEVEN (65), ENGELS SABINE (57), EVERAERT VICTOR (65), FRANCK STEFAN (77), GEERTS KEN (77), GRIETENS TONY-BOETS ODETTA (65), HAMELEERS - BEELEN (65), HAMIDI HAMED (77), HAZEM MAHMUD HEVE (79), INVESTA N.V. (79), JOOSTEN CAROLINE (57), KEUSTERMANS (65), LAMBRECHT M.L. (77), LEMMENS (65), LORIDAN JOYCE (65), MATTHEUSSEN JEF (65), MATTHEUSSEN HANS (65), MEEUS BENNY-ATTAR BOULAICH NADIA (57), MERCHIE MARIE-LOUISE (65), MERSIE (77), MOORS Klara (57), MUHAMMAD NAEEM-FARZANA SHAHEEN (77), NAGELS DIANE (64), NEERINCK STEFAAN (64), NEST PROPERTIES NV (60), OELBRANDT KEVIN (57), PALMERS JOYCE (65), PINTO VANESSA (65), RELECOM - ENGELS PATRICK - ANNE (114), SABER FARAH (57), SCHEFFER MARTINE (57), SCHEFFER ROGER-BRODMAN (79), SHAKHOV MAXIM (64), SIAENS MYRIAM (57), SOMERS MANUELLA (65), T SERVRANCKX-DE PAEPE (65), THEISEN (130), TIME MANAGEMENT COMPANY (130), TIMMERMAN - CAMPS GUIDO - EMMY (114), UKCAMAJ - UKCAMAJ BESIM - DONIKA (65), VAN ACKER YANNICK (65), VAN DEN BERGH ILONA (79), VAN DIJCK ANNETTE (57), VAN GANSEN-LAURYSSENS (65), VAN GILS CHARLES (64), VAN HAUWE FRIEDA (79), VAN HERCK JEANNE (64), VAN HOECKE JAN (65), VAN HOSTAUIJEN (65), VAN LEUVEN MARTINE (57), VAN PETEGHEM AMBER (65), VAN TRICHT SARAH (79), VAN WONTERGHEM - DE VOCHT (65), VANDENHAUTE (64), VERGOUWEN - DE BIE PIERRE - ELSA (65), VERMEIREN SONIA (57), VERSTRAETEN DENISE (65), VERVOORT STEVEN (57), VOS - BOONKENS (65), WYCKMANS-VAN REETH (65)

Afwezig: ALG. PATRIMONIUM BEHEER (79), ATARZADA Maryam (64), AUDENAERDE GIOVANNA (57), BEAUFAYS-ARGEERTS (79), BEGOVIC EDIS-BEGOVIC MIRELA (79), BOLSENS - CONCUBIERTA (57), BOONKENS RITA (57), BULUT Mizgin (65), CLAES PATRICIA (65), COPPENS Jolien (57), DAI Xin (65), DE COSTER Ronald (65), DE MAER Michel (57), DECKX BILLY (79), FINKH - VERHOEVEN (65), FUNG - LAM (57), GOIRIS - STUER (65), GYS - VANHAEREN (65), HASHEMI - HAIDARI (77), HENDRICKX JAN (79), JACOB MARIO (57), JAMALI MOHAMMAD (65), LANGELET MARGAUX (65), MARIEN JARI (57), MATTHIJS RAYMOND (65), MOIBZADA JAWEED (65), MUS WILLY-COSEMANS RITA (79), MYNCKE - BAEKELANT THIBAUT - EVA (65), NOORDMAN CARMEN (79), OLIVER Francesca (65), OMARKHIL - OMARKHEL (64), PIMEK LIBOR (65), RAEYMAEKERS MAARTEN (65), RAOUFI (77), SCHEERLINCK MARK (65), SENTEN - NOENS JIM - WENDY (64), SHAHIDUL KHAN-DANUTA PUZON (65), SNOEKEN (65), STOOP - CLAESSEN (64), TAMBEUR FRANS (64), TREADLO BV (65), TSAI SSU-CHIEH (65), TWAHIRWA - NZABAMWITA ILDEPHONSE - DOROTHÉE (77), UYTTERHOEVEN - HEYRMAN (65), VAN AERSCHOT INES (57), VAN KERCKHOVEN SANNE (57), VAN KETS - SCHOUTEN (77), VAN LEUVEN MONIQUE (65), VAN LEUVEN -

VAN DEN HEUVEL (65), VAN LOOY KAIKO (65), VAN LOOY SVEN (65), VANASSCHE - DE MEULENAERE HANS - KIM (65), VANDE PUTTE KENNETH (64), VERBEECK LILI (65), VERHAEGEN - SMITS ANTOON - MARIA (65), VERSTRAETEN DANNY (64), VERVAET - VERWIMP (65), VZW ISKCON-BELGIUM (65), WILLEMS MARIA (65), WUYTS PAUL-JOOS RITA (65)

Voorzitter VME

Erik De Boeverie



Syndicus Beheer

David Torfs

