Algemene Vergadering

Gebouw	STATIELEI 7-9-11 BE 0851.778.477
Locatie	Côté Sud
Tijdstip	10 april 2026 14:00
Aanwezig	141/200 (70,50%) Quotiteiten 11/17 (64,71%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: Mevr. Rita De Weerdt
Wordt aangeduid als secretaris: Sadik Akkad (Beheer BV, syndicus)

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

2.0: Goedkeuring jaarrekening en balans + toelichting door commissaris van de rekeningen

De commissaris van de rekeningen licht zijn verslag toe en verzoekt de algemene vergadering om de jaarrekening en balans goed te keuren.

De globale en individuele jaarafrekening (periode 01/01/2025 t/m 31/12/2025) werd tijdig ter kennis gebracht aan de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering. De vergadering keurt de globale en individuele jaarafrekening periode 01/01/2025 t/m 31/12/2025 met bijbehorende balans/resultatenrekening unaniem goed.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

3.0: Beslissing werkkapitaal

Rekening houdende met de voorliggende begroting wordt het nieuwe periodieke werkkapitaal bepaald op 46.000,00 euro per jaar. De vergadering beslist unaniem om de huidige voorschotten te behouden (en tot een volgende Algemene Vergadering hierover anders beslist). (Ter info: tot op heden bedroeg het periodieke werkkapitaal 12.500 euro per kwartaal)

Alle betalingen naar de VME STATIELEI 7-9-11 dienen uitsluitend te gebeuren op de VME ZICHTREKENING met

nummer BE40 4143 1333 2163.

De syndicus benadrukt het belang van een financieel gezond beleid van de vereniging van mede-eigenaars. Elke mede-eigenaar dient tijdig zijn bijdrage te betalen op de rekening van de VME. De syndicus voert hierin een zeer strikt beleid. In het kader van bewarende maatregelen zal de syndicus in geval van geldtekorten in de loop van het boekjaar een extra opvraging uitsturen om de financiële continuïteit van de VME te vrijwaren.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)**
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4.0: Beslissing permanent werkkapitaal

Een permanent werkkapitaal dient als buffer om tijdelijke tekorten op te vangen. Deze tekorten kunnen ontstaan door onvoorziene uitgaven, overbrugging, wanbetaling, samenloop van facturen,... In geval van verkoop wordt dit in mindering gebracht van de laatste individuele afrekening en opgevraagd bij de nieuwe eigenaar.

Het permanent werkkapitaal dat momenteel aanwezig is in de VME bedraagt 5.000,00 euro.

De vergadering beslist om het permanent werkkapitaal niet op te trekken.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)**
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5.0: Reservekapitaal

Het reservekapitaal bedraagt op het einde van het afgesloten boekjaar 0 euro.

Het wettelijk te sparen minimum bedraagt 5 % van de lopende uitgaven. In praktijk komt dit neer op 2.300,00 euro. Middels een 4/5de meerderheid kan de algemene vergadering alsnog beslissen om niet in te gaan op deze wettelijke verplichting.

De vergadering beslist om dit jaar niet te sparen.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/5
Resultaten	Voor: 0,00% (0)
	Tegen: 100,00% (141)
	BAL : 11, DE CHAFFOY MONIQUE: 6, DE WEERDT RITA: 11, DURONJIC - DEVEDZIC - BESEYEI: 11, HAKIZIMANA INES: 11,

PIETER STEYAERT BV: 31, ROMBAUT: 21, ROMBAUT MARLEEN: 6, STEYAERT: 6, TORFS - ZAHNOUN: 17, VERHOEVEN-JANSSENS: 10
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

6.0: Kwijting raad van mede-eigendom

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de leden van de raad van mede-eigendom voor zijn/haar werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

7.0: Kwijting commissaris van de rekeningen

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de commissaris van de rekeningen, Mevr. DE WEERDT voor zijn werkzaamheden het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

8.0: Kwijting syndicus

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het gevoerde financiële, administratieve en technisch beheer voor het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom

Mevr. Rita De Weerdt, dhr. Pieter Steyaert en dhr. Jacques Torfs worden verkozen als lid van de raad van mede-eigendom.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)**
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

10.0: Verkiezing commissaris van de rekeningen

Mevr. Rita De Weerdt en dhr. Pieter Steyaert wordt verkozen als commissaris van de rekeningen.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)**
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

11.0: Beslissing mandaat syndicus

De syndicus meldt dat de beheersovereenkomst afloopt voor de volgende algemene vergadering. De syndicus licht de voorwaarden omtrent de nieuwe beheersovereenkomst toe.

Beheer verzoekt de vergadering om het mandaat te hernieuwen, ingaand vanaf heden tot en met 09/04/2029.

De syndicus meldt aan de vergadering, die zich akkoord verklaart, dat welbepaalde boekhoudkundige en administratieve taken kunnen worden uitbesteed aan bedrijven van de moedermaatschappij, Gerantis NV (BE0727.889.285), dewelke eveneens onder controle vallen van de BIV mandatarissen van Beheer . De uitvoering van deze taken geschiedt onder de exclusieve verantwoordelijkheid van Beheer .

De voorzitter van de algemene vergadering ontvangt een mandaat om de beheersovereenkomst te ondertekenen.

De algemene vergadering mandateert de syndicus om verbintenissen aan te gaan die de duur van zijn mandaat overschrijden met maximum 2 jaar.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)**
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

12.0: Bespreking en toekenning bijzonder mandaat aan de raad van mede-eigendom : toekenning bedrag verbetering / verfraaiingswerken

De algemene vergadering beslist om te stemmen over een mandaat voor de raad van mede-eigendom om te beslissen over werken / verbeteringswerken / verfraaiingen tot een **maximaal bedrag** van **€ 3.000** op jaarbasis en per inkom.

De financiering zal geschieden vanuit het reguliere werkkapitaal of, indien het begrote werkkapitaal niet toereikend blijkt tot de volgende algemene vergadering, middels een extra opvraging op datum van de beslissing van de raad van mede-eigendom volgens de verdeelsleutels zoals beschreven in de basisakte of een andersluidende beslissing van een algemene vergadering.
De syndicus verwacht dus een verslag (of opdracht) van de raad van mede-eigendom voorzien van een vaste datum waarop deze beslissing werd genomen.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)**
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

13.0: Evaluatie overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen + mandaat aan de verkozen commissaris van de rekeningen of de raad van mede-eigendom om lopende contracten te herzien

De syndicus overloopt de lopende contracten binnen de VME; zoals voorzien in art. 3.89 paragraaf 5. – 12*B.W.

- Verzekeringen: KBC
- Nazicht brandblusapparaten: SA Ansul
- Schoonmaak: Cleanpoint
- Water algemene delen: Water-link
- Elektriciteit algemene delen: Electrabel
- Onderhoud lift: ORA-Liften
- Keuring lift: Konhef
- Ruimingen: Janseghers White

De algemene vergadering verleent het mandaat om, na toestemming van de raad van mede-eigendom, de lopende contracten te herzien, te heronderhandelen en desgevallend te laten overzetten naar een andere leverancier of tussenpersoon, indien zulks betere voorwaarden biedt voor de VME.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	**Voor: 100,00% (141)**
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

14.0: Bespreking aanpassen verlichting bordessen en rookmelders

De elektricien die de elektriciteit keuringsklaar heeft gezet raad de VME aan om de rookmelders te integreren in verlichting en vraagt of hij hier een offerte hieraan aangepast mag worden.

De algemene vergadering is hier unaniem mee akkoord.

15.0: Toelichting zwerfvuil gemene delen

Vorig jaar heeft de VME de kelder volledig laten opkuisen en ondertussen zit het terug vol met zxerfvuil.

Er wordt gevraagd aan de eigenaars om hun huurders hiervvan op de hoogte te brengen en ervoor te zorgen dat iedereen zijn eigen spullen in zijn eigen kelder steekt of verwijdert.

Er wordt ook gevraagd aan iedereen om de kelders proper te houden.

De fietsen mogen niet aan de vitrine van de bank geplaatst worden. Er is een fietsenberging in de kelder waar de fietsen kunnen geplaats worden.

De vuilzakken moeten geplaatst worden op de stoep.

16.0: 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 weede 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:

- De boekhouder stuurt de privatieve afrekening nog eens door naar iedereen.

- De rekeningcommissaris vraagt om de boekhouding begin maart door te sturen.

- Er worden nieuwe naamplaatjes gemaakt voor de brievenbussen en in de lift.

- Ook Bellock wordt gevraagd om de namen in de parlofonie aan te passen wanneer de syndicus de juiste info heeft over de huidige huurders.

- Proximus wordt nog eens gevraagd om het kastje van op de kabeltjes van de parlofonie te plaatsen.

- De knop van de lift op het 3de verdiep moet herstelt worden door ORA

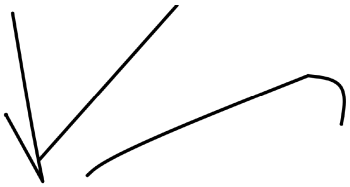
- De syndicus zal een communicatie uithangen in het gebouw betreffende het zwerfvuil in de kelder.

Details

Aanwezig: BAL (11), DE CHAFFOY MONIQUE (6), DE WEERDT RITA (11), DURONJIC - DEVEDZIC - BESEYEI (11), HAKIZIMANA INES (11), PIETER STEYAERT BV (31), ROMBAUT (21), ROMBAUT MARLEEN (6), STEYAERT (6), TORFS - ZAHNOUN (17), VERHOEVEN-JANSSENS (10)

Afwezig: DE RAEDT BENNY (10), HERES NV (17), IKUNI OLUCHUKWU (10), LAMBRECHT JEROEN (10), ROCK YOUR LIFE BV (6), YVES WILLEMSSENS (6)

Voorzitter: Rita de Weerdt



Beheerder: Sadik Akkad



Onder voorbehoud