BAV VME "De Wastuin: Deelvereniging Parking"

Notulen Bijzondere algemene vergadering van 24/09/2025 DIGITAAL

Gebouw	De Wastuin - Deelvereniging Parking 0792.348.854
Tijdstip	26 september 2025 00:00
Aanwezig	575/640 (89,84%) Quotiteiten
	28/36 (77,78%) personen

1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen en u kan dit terugvinden op de aanwezigheidslijsten van de verschillende verenigingen.

De vergadering wordt geopend om 18u.

2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van dhr. Dimitri Van Hecke als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (640 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (436) (unaniem)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (640 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (436) (unaniem)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

4: Aanstellen van een stemopnemer (meerderheid 1/2+1)

De vergadering stemt over de aanstelling van dhr. Van Der Vloedt als stemopnemer.

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (640 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (436) (unaniem)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

(Fides verlaat na deze punten de vergadering vrijwillig zodoende de andere mede-eigenaars kunnen overleggen en stemmen over de volgende punten zonder inmenging van Fides (die tevens bouwheer is)

5: Bespreking en beslissing akkoord oplevering gemene delen "deelvereniging Parking" (meerderheid 1/2+1)

Deze vergadering is bij elkaar geroepen door de syndicus en dit op vraag van de eigenaars die gemandateerd waren voor het opleveren van de parking alsook de raad van mede-eigenaars van de VME.

De gemandateerde wensen op dit moment geen PV van voorlopige oplevering te ondertekenen daar zij twijfelen over de toegankelijkheid van de parking (gelijkvloers naar -1 en -2 + afwatering van de afvoerputjes -2).

Er was in het begin gezegd door de architect Stramien en Fides dat de nederlandse normering (gezien deze er niet is in Belgie) gevolgd werd voor inritten/toegankelijk van parkings. Echter is deze niet bindend gezien dit normering is van Nederland doch wordt hier vaak naar gekeken.

Echter is uitgewezen dat dit achteraf niet het geval is en dat de toegang niet geschikt is voor bepaalde wagens en voor andere wagens ook zeer nipt is.

Gezien de parking ook niet op een veilige manier met de wagen kan betreden worden hebben dus de gemandateerde samen met de raad van mede-eigendom beslist om eerst een bijzondere algemene

vergadering te houden om te luisteren naar de andere mede-eigenaars hoe we hierin verder gaan en wat hun standpunt hierin is.

Dhr. Vet (lid van de raad van mede-eigenaars) neemt hierbij het woord en geeft toelichting aan de hand van een presentatie.

1) In dit agendapunt wordt er gestemd of de VME op dit moment de voorlopige oplevering kan aanvaarden onder voorbehoud van de lijst met punten die er al reeds is maar dus dat de toegankelijkheid ook zoals deze nu is kan aanvaard worden.

Bijna alle eigenaars (96,63% aandelen) zijn niet akkoord om op te leveren hoe de parking er nu bij ligt behoudens volgende eigenaars:

De eigenaar Lieven Coppens is wel akkoord met een oplevering in de staat waarin de parking zich nu bevind.

De eigenaar Baes en Vandervloedt onthouden zich in deze stemming.

2) De syndicus stelt wel bijkomend een 2e vraag voor stemming omtrent dit agendapunt:

De algemene vergadering beslist met meerderheid akkoord te gaan met de voorlopige oplevering hoe deze nu is doch als volgende zaken ook mee worden opgenomen:

- de toegankelijkheid dient verbeterd te worden en dit zowel van gelijkvloers naar -1 en van -1 naar -2. (bv stootkussen, helling verbeterd wordt, spiegel,...). De oplossing moet gespecifieerd worden en expert van de VME moet zijn akkoord geven dat dit in orde is en dit binnen ook afzienbare termijn (3 maand).

- De afwatering van de afvoerputjes moet verbeterd worden op -2

Iedereen is akkoord met deze visie en indien dit dus zo wordt opgenomen mag de PV VO ondertekend worden door de gemandateerde die aangesteld zijn tijdens de SAV.

De stemresultaten van de bijkomende vraag vindt u hieronder.

(De bouwheer wordt steeds op blanco gezet gezien zij de vergadering hebben verlaten)

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (640 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (218)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (218)
	Fides Construct: 357 (218)

6: Bespreking en beslissing akkoord mandaat voor enkele eigenaars en dit voor het

<u>tekenen (indien akkoord onder vorig punt) van het PV voorlopige oplevering voor de VME (2/3 meerderheid)</u>

De vergadering stemt unaniem om volgende mensen te mandateren voor het ondertekenen van het PV VO (mits naleving vorig agendapunt) alsook als gemandateerde voor de volgende agendapunten:

- Nico Vet

- Jamy Mirck

- Eva Bruyninx (gevolmachtigde van BV Tim Baes)

Deze gemandateerde eigenaars zullen de vorige gemandateerde vanop de laatste SAV vervangen.

(De bouwheer wordt steeds op blanco gezet gezien zij de vergadering hebben verlaten)

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (640 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	**<u>Ja: 100,00% (218)</u>**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (218)
	Fides Construct: 357 (218)

<u>7: Bespreking en beslissing mandaat enkele eigenaars om bijstand en/of juridische procedure t.a.v. Fides, Stramien (en eventueel andere partijen/bouwactoren) op te starten indien geen akkoord onder punt 5 (2/3 meerderheid)</u>

De syndicus vraagt een mandaat voor de reeds gemandateerde in agendapunt 6 (dhr. Vet, Mirck, Bruyninx) om:

1) Een advocaat te mogen raadplegen voor advies en bijstand voor de VME indien nodig

2) Een advocaat te mogen aanstellen om indien nodig in en voor naam van de VME een procedure hieromtrent te voeren t.a.v. de bouwheer en eventueel andere bouwactoren

Kortom vraagt de raad dus dat zij mogen beslissen om, indien zij dit nodig achten, een procedure te mogen opstarten t.a.v. de bouwheer en bouwactoren in naam van de VME.

De algemene vergadering is met meerderheid akkoord.

(De bouwheer wordt steeds op blanco gezet gezien zij de vergadering hebben verlaten)

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (640 Q)

Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	**Ja: 100,00% (218)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (218)
	Fides Construct: 357 (218)

7: A. Bespreking en beslissing mandaat enkele eigenaars om een advocaat aan te stellen indien procedure wordt opgestart (2/3 meerderheid)

De syndicus vraagt; zoals toegelicht in vorig agendapunt en reeds beslist voor het mandaat om bijstand en eventueel een procedure op te starten dat zij dus ook een mandaat krijgen om zelf een advocaat te mogen aanduiden die dit, in naam en voor naam van de VME zal behartigen.

De algemene vergadering is met meerderheid akkoord.

(De bouwheer wordt steeds op blanco gezet gezien zij de vergadering hebben verlaten)

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (640 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	**Ja: 100,00% (218)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (218)
	Fides Construct: 357 (218)

7: B. Bespreking en beslissing voor bij stand van bureau bouwtechniek (zoals dit al voor de VO aanwezig is)(1/2 +1 meerderheid)

De syndicus vraagt akkoord dat bureau bouwtechniek ons mag bij staan in deze materie ongeacht of dit nu een procedure is of niet.

De syndicus vraagt ook; indien extra studies/plaatsbezoeken/enz nodig zijn dat deze mogen gevraagd worden door de VME aan bureau bouwtechniek.

De algemene vergadering is met meerderheid akkoord.

(De bouwheer wordt steeds op blanco gezet gezien zij de vergadering hebben verlaten)

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (640 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (218)**
	Nee: 0,00% (0)

Onthouding: (0)
Blanco: (218)
Fides Construct: 357 (218)

7: C. Bespreking en beslissing financiering indien procedure wordt opgestart (1/2+1 meerderheid)

De syndicus stelt voor om een éénmalige extra opvraging te doen van 5000 euro en dit volgens alle aandelen conform de basisakte op datum van 2/10/2025

Er moet gekeken worden voor de bergingen en de verdeling van de kost hiervan.

De vraag hieromtrent is namelijk om de kosten van advocaat voor in eerste instantie bijstand en extra kosten bureau bouwtechniek te kunnen betalen.

Gezien deze steeds in regie werken is dit een eerste buffer.

Als blijkt dat dit alsnog onvoldoende zou zijn voor de lopende kosten dan zal er automatisch een nieuwe extra opvraging plaatsvinden.

De algemene vergadering is met meerderheid akkoord.

(De bouwheer wordt steeds op blanco gezet gezien zij de vergadering hebben verlaten)

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (640 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (218)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (218)
	Fides Construct: 357 (218)

8: Verlenen van toestemming aan kantoor van de syndicus om alle beslissingen van deze AV bij voorraad uit te voeren (alle VME's) (meerderheid 1/2+1)

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 de algemene vergadering plaatsvond.

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

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, 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, waarvan akte.

(De bouwheer wordt steeds op blanco gezet gezien zij de vergadering hebben verlaten)

Verdeelsleutel	0010 - Alle aandelen: TOTAAL (640 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Ja: 100,00% (218)**
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (218)
	Fides Construct: 357 (218)

9: EINDE VERGADERING: Ondertekening Notulen (geen stemming)

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20 uur.

Na finalisering van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Locatie: DIGITAAL datum 24/9/2025

J.O. Syncura

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: _____

Details

Aanwezig: ADRIAENSEN - VERMEIREN (7), BAES TIM ADVOCAAT (7), BERTOGLIO - QUARTA Daniele - Alessandra (9), Boghe Sofie (7), BOOGAARD Martin (7), BOSMANS Sara (7), COPPENS Lieven (7), COREMANS - VANWESEMAEL Luc - Ingrid (7), CORPORATE ADVISORS (10), D'HOOGHE ANNICK DOKTER (12), EBBEN - TIEBOS Johannes - Evelyn (14), Fides Construct (357), GOOSSENS Ellen (7), HADAYA - Verheye MATTY - Elise (10), JANSSENS - ICKX Willem - Lars (7), Jennes Kilian (7), LEMOINE - DE KORT Jasper - Leen (7), MAES Guillaume (7), MERTENS Vanessa (7), Michiels - Adriaensen Robin - Evelien (7), MIRCK Jamy (14), Nys Annemie (11), VAN DER VLOEDT - VAN BEIRENDONCK Jan - Anne-Marie (3), VAN ELSHOCHT Marie (7), VAN HECKE - DE JONGH Dimitri - Laura (9), Vanmechelen - LECOUR Randy - Cynthia (7), VD&O (7), VET - BELTZ Nicolaas - Helena (7)

Afwezig: 2 N (7), Capwick (7), GOOSSENS Johan (14), JANSSEN Nick (7), ROOFTHOOFT - RUTGEERTS Guy - Sofie (7), SERRANO CALDERON Diana (9), Van den Eynden - DEBLIECK Erik - Kristin (7), VANISTERBECQ - JANSSENS Kristof - Ann (7)