Bijzondere Algemene Vergadering

Gebouw	STATIELEI 7-9-11 0851.778.477
Locatie	Côté Sud
Tijdstip	23 oktober 2024 14:00
Aanwezig	147/200 (73,50%) Quotiteiten 11/16 (68,75%) personen

1.0: Aanduiding voorzitter van de vergadering en secretaris

Wordt aangeduid als voorzitter van de vergadering: Mevr. 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% (147)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

2.0: 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 paragraaf5. – 12*B.W.

- Verzekeringen: Vivium
- Nazicht brandblusapparaten: SA Ansul
- Schoonmaak: BroLan
- 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	33/50
Resultaten	**Voor: 100,00% (147)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0)

Blanco: (0)

3.0: Beslissing herstelling betonrot aan de terassen

Voor de herstelling werden volgende offertes bekomen:

Betotec: Dit zou nu gaan over een totaalbedrag tussen de 14.000,00 en 16.000,00 euro.

ConceptHuys: Regietarief 58,00 euro per uur. (vermoedelijke duur 3 dagen met 2 man) + materiaal.

H&K Facility: 11.635,55 euro incl. BTW.

De VME is van mening dat dit een privatieve kost is en vraagt aan de syndicus om aangetekend schrijven te sturen naar de betreffende eigenaars om de herstelling uit te voeren.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	Voor: 0,00% (0)
	Tegen: 100,00% (92)
	HERES NV: 17, STEYAERT: 6, STEYAERT CVBA: 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE: 17, VAN EESTER FRANCISCA: 11, VERHOEVEN-JANSSENS: 10
	Onthouding: (55)
	BAL : 11, DE CHAFFOY MONIQUE: 6, DE WEERDT RITA: 11, ROMBAUT: 21, ROMBAUT MARLEEN: 6
	Blanco: (0)

4.0: Uitvoeren schilderwerken liftdeuren op alle verdiepingen

Er werd een offerte bekomen van Stefan van Balen om de aan de liftdeuren uit te voeren in een donkere kleur (donker blauw of zwart).

De offerte bedraagt 1.780,80 euro (incl. BTW).

De vergadering beslist om de offerte goed te keuren en de werken te laten uitvoeren.

De gelijkvloers betaald hier niet in mee

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	**Voor: 100,00% (33)**
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (114)

BAL : 11, DE CHAFFOY MONIQUE: 6, DE WEERDT RITA: 11, HERES NV: 17, ROMBAUT: 21, ROMBAUT MARLEEN: 6, STEYAERT CVBA: 31, VAN EESTER FRANCISCA: 11
Blanco: (0)

5.0: Bespreking en beslissing omtrent blokpolis en rechtsbijstand

Er werd hiervoor een offerte bekomen van KBC.

Polis gebouw: 3.972,25 euro
BA Gebouw: 65,92 euro
Rechtsbijstand: 43,95 euro

Totaal te betalen jaarpremie: 4.082,12 euro

Eventueel bijkomende huuraansprakelijkheid is + 470,00 euro per jaar op bovengenoemde premie.

De algemene vergadering beslist om de polis samen met de huuraansprakelijk aan te nemen.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	**Voor: 100,00% (147)**
	Tegen: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

6.0: Bespreking en beslissing wijzigen kostenverdelingen van de algemene kosten

Dit punt werd aangebracht door Dhr. Van den Broeck. Dhr. van den Broeck vraagt aan de algemene vergadering of de kostenverdeling voor volgende punt niet kan herzien worden:

LIFTKOSTEN (IEDEREEN GEBRUIKT DE LIFT)

ONDERHOUD KELDERS (GELIJK VOOR IEDERE EIGENAAR)

ONDERHOUD VERWARMING (IEDEREEN HEEFT VERWARMING)

ONDERHOUD RIOLERING EN POMPINSTALATIE (IEDEREEN GEBRUIKT WATER)

WATER ALGEMENE DELEN (IEDEREEN GEBRUIKT WATER)

ELEKTRICITEIT GEMENE DELEN (IEDEREEN GEBRUIKT DEZE-HAL-KELDER- HAL PER VERDIEP)

ERELONEN SYNDICUS (SYNDICUS BEHEER VOOR ALLE APPARTEMTEN)

BANKKOSTEN (VOOR IEDEREEN)

De kosten worden op dit moment verdeeld volgens de quotiteiten, zoals dit ook in de basisakte staat vermeld. Dhr. Van den Broeck vraagt om de kosten te verdelen volgens gelijke delen. Dat wil zeggen dat de eigenaars met weinig quotiteiten meer zullen moeten bijdragen in de kosten en de eigenaars met meer quotiteiten minder zullen bijdragen in de kosten.

Bij aanpassing van de kostenverdeling, dienen ook de statuten gewijzigd te worden. Dit moet gebeuren via een notaris en brengt extra kosten met zich mee.

De algemene vergadering beslist om hier niet verder op in te gaan.

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	Voor: 0,00% (0)
	Tegen: 100,00% (147)
	BAL : 11, DE CHAFFOY MONIQUE: 6, DE WEERDT RITA: 11, HERES NV: 17, ROMBAUT: 21, ROMBAUT MARLEEN: 6, STEYAERT: 6, STEYAERT CVBA: 31, VAN DEN BROECK-VAN WANGHE: 17, VAN EESTER FRANCISCA: 11, VERHOEVEN-JANSSENS: 10
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7.0: Beslissing voor het toekennen van een vergoeding aan elk lid van de raad van mede-eigendom.

Dit punt werd aangebracht door dhr. Van den Broeck. vraagt aan de algemene vergadering om een vergoeding toe te kennen aan elk lid van de raad van mede-eigendom voor een bedrag van 200,00 euro per kwartaal. Dit voor de geleverde inzet van de Raad van mede-eigendom doorheen het jaar.

Rita De Weerdt en Marc Steyaert wensen hier niet in mee te doen en geen vergoeding te ontvangen.

De algemene vergadering beslist om

Verdeelsleutel	Basisakte: TOTAAL (200 Q) - : TOTAAL (200 Q)
Vereiste meerderheid	4/5
Resultaten	Voor: 62,31% (81)
	Tegen: 37,69% (49)
	BAL : 11, DE WEERDT RITA: 11, ROMBAUT: 21, ROMBAUT MARLEEN: 6
	Onthouding: (17)
	DE CHAFFOY MONIQUE: 6, VAN EESTER FRANCISCA: 11
	Blanco: (0)

8.0: Verkiezing leden raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom is een controle en bijstandsorgaan van de syndicus en bestaat enkel uit mede-eigenaars.Tevens kan de raad van mede-eigendom mandaten ontvangen vanuit de beslissing van de algemene vergadering.

Mevr. De Weerdt, Dhr. Van den Broeck, Dhr. Steyaert 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% (147)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9.0: Beslissing tot het opvullen of uitbreken van de stookolietank

Hiervoor werden volgende offertes bekomen:

All Clean Milieutechniek: 2.200 euro (excl. BTW) + 0,10 euro per L afvalrestant.

Tank-Service: 2.324 euro (excl. BTW) + 0,15 euro per extra L afvalrestant boven de 100L (eerste 100L is inbegrepen)

Sun Calor: Reinigen 2.609,13 euro incl. BTW
Reinigen en demonteren 3.439,62 euro incl. BTW

De algemene vergadering beslist om de werken te laten uitvoeren door All Clean Milieutechniek.

De VME vraagt aan All Clan Milieutechniek om de parkeergelegenheid en de borden zelf aan te vragen tegen een meerkost. De VME vraagt of dit evntueel op een zaterdag kan.

De financiering gebeurt met een extra opvraging.

Verdeelsleutel	WINKELS (BA) - : TOTAAL (48 Q)
Vereiste meerderheid	33/50
Resultaten	**Voor: 100,00% (34)** Tegen: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

10.0: Toelichting stand van zaken invordering achterstallen Heres

In dit dossier heeft de advocaat Dobson op 22/02/2024 moeten dagvaarden in recuperatie van achterstallen.

Deze waren op dat moment € 902,04 zijnde het bedrag waarvoor de advocaat een vonnis bekwam op 12/03/2024.

Daarop heeft de deurwaarder eerst getracht om roerend uit te voeren, wat niet gelukt is.

Vervolgens heeft deze opzoekingen gedaan teneinde na te gaan of onroerende uitvoering van het vonnis mogelijk was.

Toen is gebleken dat er nog beslag lag op de kavel en is dit beslag eerst moeten opgeheven worden alvorens er tot onroerend beslag kon worden overgegaan.

Het onroerend beslag is uiteindelijk gelegd in september 2024 en momenteel ligt dit beslag nog ter overschrijving bij het Hypotheekkantoor.

Eens de advocaat dit beslagexploot heeft kan zij het nodige doen teneinde een verzoekschrift bij de Rechtbank neer te leggen in aanstelling van een notaris die vervolgens tot openbare verkoop van het pand zal overgaan.

Feit is wel dat inmiddels de achterstallen geen € 902,04 meer zijn, maar wel € 5.593,74.

Normalerwijze kan het verschil wel gerecupereerd worden indien tot openbare verkoop wordt overgegaan (de VME is daarbij trouwens bevoorrecht), maar het zou ook kunnen dat naar aanleiding van de onroerende uitvoering NV Heres ineens haar schuld gaat voldoen en dan dient zij uiteraard enkel maar de schuld te voldoen waarvoor reeds een vonnis voorligt.

In dergelijk geval (maar dit valt nog af te wachten) zal er aldus opnieuw dagvaarding moeten uitgebracht worden voor wat betreft het verschil tussen de € 902,04 en de huidige achterstal van € 5.593,74.

Op 15/10 kwam er een beschikking tot aanstelling van een notaris.

De advocaat heeft de notaris de instructie gegeven om over te gaan tot een openbare verkoop.

Over verdere vorderingen in dit dossier, zal de syndicus tijdig worden ingelicht. Hij zal op zijn beurt de Raad van Mede-Eigendom inlichten.

11.0: 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.

***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: mail + post + aangetekend

- Kost: Zie tariefblad overeenkomst met de syndicus

3. Opstarten juridische invorderingsprocedure* na doorlopen rappelprocedure en bij niet betaling van de achterstallen.

3.1 Samenstellen bundel en doorzenden aan de advocaat van de VME

3.2 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:**

- Dirk van Den Broeck vraagt om een mail te sturen naar ale eigenaars met zijn telefoonnumer en mailadres.

Details

Aanwezig: BAL (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (11), DE CHAFFOY MONIQUE (6), DE WEERDT RITA (11), HERES NV (17), ROMBAUT (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (21), ROMBAUT MARLEEN (vertegenwoordigd door DE WEERDT RITA) (6), STEYAERT (6), STEYAERT CVBA (31), VAN DEN BROECK-VAN WANGHE (17), VAN EESTER FRANCISCA (11), VERHOEVEN-JANSSENS (10)

Afwezig: DE RAEDT B. EN CO (10), ERFGENAMEN DENISE VERSTRAETEN (21), LAMBRECHT JEROEN (10), ROCK YOUR LIFE BV (6), YVES WILLEMSSENS (6)

Voorzitter: Rita de Weerdt

Beheerder: Sadik Akkad





Onder voorbehoud