

**VME Res. THIBAUD III**

Hundelgemsesteenweg 502  
 9820 Merelbeke  
 KBO: 0.863.454.012  
 Bank: BE02 7360 1515 8740 BIC: KREDBEBB

**VASTGOED N BEHEER bvba**

Hovenierstraat 36  
 9090 Melle  
 Tel.: 09 225 78 58  
 BIV: 506.884

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

**VERSLAG ALGEMENE VERGADERING****Datum: 25-03-2019**

GEHOUDEN OP MAANDAG 25 MAART 2019 OM 18U30 IN HET KANTOOR VAN DE SYNDICUS

Algemene info gebouw

De jaarlijkse Algemene Vergadering zal steeds plaatsvinden tussen 16 - 31 MAART

Bewoners en eigenaars die bepaalde agendapunten voor de vergadering willen aanbrengen, dienen dit voor 23 FEBRUARI mee te delen aan de syndicus.

Overeenkomstig de Wet op de Mede-eigendom worden onthoudingen, nietige en/of ongeldige stemmen afgetrokken van de uitgebrachte stemmen.

Alle documenten die verband houden met deze algemene vergadering kunnen, na voorafgaande afspraak, steeds geraadpleegd worden in het kantoor van de syndicus.

Elk lid van de algemene vergadering dient zijn adresverandering en/of wijzigingen in het zakelijk statuut van het privaatief deel, onverwijld ter kennis van de syndicus te brengen (art. 577-10 §1/1)

**ALGEMENE VERGADERING - AANWEZIGHEIDSLIJST BIJ AANVANG VAN DE VERGADERING**

<i>Deelnemer</i>	<i>Straat</i>	<i>Gemeente</i>	<i>Aanw</i>	<i>Van</i>	<i>Tot</i>	<i>Gevolmachtigde</i>	<i>Aandelen</i>
BARBIER Xavier	Hundelgemsesteenweg 502 /	Merelbeke	<input type="checkbox"/>				67
DEHOUWER IGNACE	Hundelgemsesteenweg 502/	Merelbeke	<input checked="" type="checkbox"/>				159
DEVROE Luc	Paulatemstraat 33	Paulatem	<input checked="" type="checkbox"/>				83
DIERENS - HESTERS pa Ag	Kortrijksesteenweg 74	Gent	<input checked="" type="checkbox"/>			Van Laecken Pascal	174
LECLERC Nicolas - VAN STI	Rue de Steinfort 32	Koerich	<input checked="" type="checkbox"/>				81
MARCHAND Paul	Bisschopstraat 13/601	Ledeberg (Gent)	<input type="checkbox"/>				61
VAN ACKER Christian	Mouterijstraat 16	Koersel	<input checked="" type="checkbox"/>			Van Laecken Pascal	57
VAN LAECKEN Pascal - VAN	Heiwijkstraat 40	Merelbeke	<input checked="" type="checkbox"/>				186
VERHELST Erwin	Vierlinden 41	Evergem	<input checked="" type="checkbox"/>				71
WILLEMS Isabel	Zutendaalweg 34	Munsterbilzen	<input type="checkbox"/>				57

**De stemming is rechtsgeldig.**

Aantal aanwezig 7 Van totaal 10  
 Aandelen aanwezig 811 Van totaal 996 Aandelen % 81.43%

**ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**

**Datum: 25-03-2019**

**Nr Agendapunt**

**0** Verwelkoming en aanwezigheidsopname. Nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum.

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars. Uit de ondertekening van het aanwezigheidsregister blijkt dat de vergadering rechtsgeldig is samengesteld. De beslissingen die worden genomen, zullen van kracht zijn.

<b>1</b>	Aanstelling voorzitter van de algemene vergadering (50%+1)	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	<b>Afwezig</b>
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Tot voorzitter van deze algemene vergadering wordt verkozen : Pascal Van Laecken  
De AV gaat unaniem akkoord.

<b>2</b>	Aanstelling secretaris van de algemene vergadering (50%+1)	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	<b>Afwezig</b>
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus stelt voor in te staan voor het secretariaat en de verslaggeving.  
De AV gaat unaniem akkoord.

**3** Jaarrekening van het voorbije werkjaar - Verslag rekencommissaris

Alle stukken met betrekking tot de jaarrekening 2018 werden voorafgaand aan de verzending voorgelegd aan de rekencommissaris, Pascal Van Laecken, die hierrond verslag uitbrengt. Het verslag van de rekencommissaris werd aan de eigenaars overgemaakt.

<b>3.1</b>	Goedkeuring jaarrekening 2018, balans en reservekapitaal per 31/12/18 (50%+1)	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	<b>Afwezig</b>
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus licht de voornaamste kosten opgenomen in de afrekening toe:  
 - ereloon Mr. Vervae (dossier De Paepe) werd afgeboekt op reservekapitaal  
 - verbruikskosten / verrekening meterkosten  
 - periodiek doorspuiten leidingen / ruimen putten  
 - afvalverwijdering

De totale kosten bedroegen 16.338,36 euro. Na verrekening van de voorschotten resulteren de eigenaarssaldi in een terug te betalen saldo van 1.037,44 euro

Toestand reservekapitaal:  
 saldo per 31/12/2017 : 10.059,82  
 afboeking saldo ex-eigenaar - 1.018,74  
 tussenkomst ereloon : - 1.104,10  
 saldo per 31/12/2018 : 7.936,98

Verhuisvergoedingen : 300 euro

Na bespreking beslist de AV de rekeningen en balans per 31/12/2018 UNANIEM goed te keuren.

Datum: 25-03-2019

3.2	Verlenen van kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom & rekencommissaris (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811                      **Resultaat** 100,0 %                      **Aandelen vereist** 50% + 1                      **Besluit** Aangenomen

Aansluitend wordt UNANIEM kwijting verleend aan de syndicus en de rekencommissaris met betrekking tot het voorbije werkjaar.

4	(Her)benoeming syndicus (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811                      **Resultaat** 100,0 %                      **Aandelen vereist** 50% + 1                      **Besluit** Aangenomen

Het huidige mandaat vervalt per 31/5/2019. De syndicus stelt zich graag opnieuw verkiesbaar. Het basisereloon bedraagt 208 euro per maand (index 5/2015) voor de totaliteit. Er wordt tevens een website voor het gebouw onderhouden. De AV beslist het mandaat te vernieuwen voor een volgende periode van 2 jaar en geeft volmacht aan de voorzitter van deze vergadering om de nieuwe overeenkomst te ondertekenen namens de VME.

GDPR / Register verwerkingsactiviteiten VME

De syndicus (=verwerker) wijst de VME (= verwerkingsverantwoordelijke) op de wettelijke verplichting tot bijhouden van een register van verwerkingsactiviteiten en bepalen van het privacybeleid. Er dient opgenomen welke gegevens worden bijgehouden en met welk doel.

De AV mandateert de voorzitter van deze vergadering om over te gaan tot ondertekening van de verwerkingsovereenkomst namens de VME.

5	(Her)benoeming van raad van mede-eigendom en rekencommissaris (50%+1)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811                      **Resultaat** 100,0 %                      **Aandelen vereist** 50% + 1                      **Besluit** Aangenomen

Raad van mede-eigendom

Er is geen raad van mede-eigendom. Er is hiertoe geen verplichting (gebouw of groep van gebouwen met minder dan 20 kavels).

De AV bevestigt geen RvMe op te richten.

Rekencommissaris

De wet voorziet de jaarlijkse aanstelling van een rekencommissaris. Zijn taak, die automatisch een einde neemt op de eerstvolgende statutaire vergadering, bestaat er in alle stukken van de boekhouding na te zien en hieromtrent schriftelijk verslag uit te brengen. De huidige rekencommissaris, Pascal Van Laecken, wordt unaniem herkozen.

**6** Diverse bepalingen wet op mede-eigendom

Nieuwe wet mede-eigendom per 1/1/2019

- wijziging beslissingsmeerderheden (werken/genot/gebruik 2/3 ipv 3/4)
- betaler beslist
- verplichte inleg reservekapitaal (gebouw > 5 jaar)
- volmacht AV telt ook voor hernieuwde AV
- VME = bevoorrechte schuldeiser
- tarieven/forfait aanvullende taken syndicus zijn aan de overeenkomst te hechten (website)
- kennisgeving beslissingen aan houder persoonlijk recht door mede-eigenaar/verhuurder
- verplicht reglement van interne orde

Datum: 25-03-2019

6.1	Basisakte niet in overeenstemming met reële uitvoering. Bepalen standpunt - verdere actie Coördinatie van de statuten - reglement interne orde (66%)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

Er werd recent een verkoop van een parkeerplaats in het gebouw aangekondigd. Uit navraag is gebleken dat de rechtsopvolger van Style & Concept, "We Renovate" uit Oudenaarde, eigenaar zou zijn van S.1 (perceel 0657/55M3P0013) gelegen Hundelgemsesteenweg 502. Deze standplaats werd bij de opbouw van het gebouw, bij gebrek aan plaats, niet gerealiseerd. Om die reden worden alle gemeenschappelijke kosten verdeeld over 996 sten (4 duizendsten gekoppeld aan de niet bestaande standplaats worden niet mee in rekening genomen). De toenmalige bouwheer/promotor heeft blijkbaar nooit het nodige gedaan voor aanpassing van de basisakte en/of quotiteiten.

De AV is van oordeel dat de bouwheer/promotor destijds nalatig is geweest en dat de VME er geen enkel nut bij heeft om thans alsnog de basisakte te laten aanpassen, laat staan hiervan de kosten te dragen. De mede-eigenaars zullen terzake dan ook geen initiatieven nemen. De AV stelt dat verdere acties van de betrokken eigenaar zijn af te wachten.

Reglement van interne orde

Op 1 januari 2019 is de nieuwe wet (dd 18/6/2018) op de mede-eigendom in werking getreden.

Eén van de belangrijkste wijzigingen is het reglement van interne orde.

Waar het 'reglement van orde' voorheen niet verplicht was, wordt 'het reglement van interne orde' verplicht en is het een uiterst belangrijk document naast de bestaande statuten. De bepalingen in verband met de organen van de VME (algemene vergadering, syndicus, RvMe en rekencommissaris) zijn hierin op te nemen.

De syndicus dient zonder verwijl het reglement van interne orde bij te werken wanneer de algemene vergadering hiertoe beslist, alsook indien de toepasselijke wettelijke regels wijzigen, zonder dat hij hiervoor een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering nodig heeft.

De gecoördineerde tekst dient naderhand aan de AV meegedeeld.

Het reglement van interne orde mag opgesteld worden bij onderhandse akte zodat de tussenkomst van een notaris niet vereist is.

Advocatenkantoor Probita die instond voor de eerdere coördinatie, kan hiervoor instaan. Kostprijs ong. 250 euro incl. BTW. De syndicus zal ter zake de nodige opdrachten geven.

6.2	Evaluatie reguliere leveringscontracten (50%+1) Melding van leveranciers die binding hebben met een eigenaar en/of syndicus.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding	Afwezig
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus overloopt de belangrijke leveringscontracten. De contracten/polissen, edm, worden ook (voor zover mogelijk) ter beschikking gesteld op de website.

- Lift : Er deden zich de laatste weken geregeld problemen met de lift voor. Recent werden de leisloffen vervangen ( kostprijs 785 euro).

Ook na deze werken blijven er problemen, voornamelijk met de liftkooideur. De deuroperator werd meermaals bijgeregeld. Bij aanhoudende problemen dient de deuroperator vervangen. Kostprijs ong 4.600 euro.

De AV vraagt te informeren bij Matrix Liften (installateur) of dergelijke defecten normaal zijn na +-15 jaar. Er is tevens een offerte voor het onderhoud op te vragen.

Er zal waar nodig een rondschriven gedaan worden aan de eigenaars die in deze kosten moeten meedragen. Ingeval deze werken dienen uitgevoerd te worden, zijn deze te financieren via het reservekapitaal.

- CV : 2-jaarlijks onderhoud te voorzien in lopende boekjaar

- Schoonmaak algemene delen : de syndicus mocht recent geen klachten ontvangen. Er wordt aangedrongen dit steeds te doen zodat er kan bijgestuurd worden waar nodig.

Er zijn geen verdere vragen/opmerkingen mbt de leveringscontracten.

De syndicus herinnert eraan dat elke persoonlijke binding met een door de VME aangestelde leverancier, vooraf aan de AV is mee te delen. In die optiek verwijst de syndicus naar de eerdere melding dat haar echtgenoot een zelfstandige "klusdienst" heeft. Er zijn geen nieuwe meldingen.

Datum: 25-03-2019

**7** Instandhoudingswerken (niet dringende werken) (66%)

.

<b>7.1</b>	Plaatsen GSM module in lift	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	<b>Afwezig</b>
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 2/3      **Besluit** Aangenomen

Er werd offerte ontvangen voor plaatsing van een GSM-module voor de liftcommunicatie. Dit ter vervanging van de vaste telefoonlijn.  
De communicatiekosten kunnen hierdoor verminderd worden van ongeveer 330 euro/jaar tot zo'n 85 euro / jaar.  
Investeringskost : 520 euro.  
De AV beslist deze werken dadelijk op te dragen.

**8** Financieel plan volgend/lopend boekjaar (50%+1)

Samen met de uitnodiging ontving elke eigenaar de begroting voor het komende boekjaar.

<b>8.1</b>	Werkkapitaal, begroting, bepalen voorschotten	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	<b>Afwezig</b>
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Er is een permanent werkkapitaal van 6.000 euro (volgens aandelen totaliteit) aangevuld met periodieke voorschotten.  
  
Het budget voor het lopende werkjaar wordt toegelicht. De syndicus meldt dat de kwartaalvoorschotten op basis hiervan kunnen aangehouden worden.  
Na bespreking keurt de AV de begroting eenparig goed.

<b>8.2</b>	Reservekapitaal : bepalen inleg volgend boekjaar	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	<b>Afwezig</b>
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

Het reservekapitaal bedroeg per 31/12/2018, 7.936,98 euro (volgens aandelen totaliteit).  
  
De syndicus wijst de AV op de wetwijziging per 1/1/2019.  
BW art 577-5 §3, 1° : De VME moet uiterlijk na afloop van 5 jaar na datum van de voorlopige oplevering van de AD een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet minder mag zijn dan 5% van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar.  
De VME kan hiervan afzien met een 4/5de meerderheid.  
  
De AV beslist unaniem voor het lopende boekjaar een bijkomende inleg in het reservekapitaal te doen van 795 euro. Dit bedrag wordt opgevraagd bij de eerstvolgende kwartaalopvraging.

<b>8.3</b>	Procedure laattijdige betalers	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	<b>Afwezig</b>
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De syndicus herinnert aan de procedure aangaande laattijdige betaling:  
1. Elke opvraging en goedgekeurde afrekening dient binnen de maand vereffend te worden.  
2. Na de vervaldatum zal de syndicus een rappelbrief sturen met een aanmaning om binnen de 10 dagen te betalen en melden dat er een intrest start van 1 % per maand indien men binnen de 10 dagen niet betaalt. Alle administratieve kosten die hieruit voortvloeien, zullen aan desbetreffende eigenaar ten laste gelegd worden. Hiervoor

Datum: 25-03-2019

een eerste maal een forfaitaire dossierkost aanrekenen.  
 3. Tien dagen na de rappelbrief zal de eigenaar per aangetekend schrijven in gebreke gesteld worden, met toepassing van bovengenoemde intresten en kosten. De intresten zullen op de rekening van de VME komen en dienen voor mogelijke gerechtelijke vervolgingen. Hiervoor zal de syndicus een 2de maal een forfaitaire dossierkost aanrekenen.  
 4. Om geen AV te moeten afwachten of BAV bijeen te moeten roepen, stelt de syndicus voor om goedkeuring te verlenen om achterstallige betalings gerechtelijk te vervolgen van zodra het achterstal is opgelopen tot 500 euro en mits het voorafgaand verwittigen van de raad van mede-eigendom.

**8.4** Achterstallen / lopende procedures

NIHIL

**9** Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van niet stemhoudende mede-eigenaars.  
 - Vragen van V. Dissenberg (huisvuil/schoonmaak)  
 - Gebruik lift

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de 'houders van een persoonlijk of zakelijk recht' voorafgaandelijk te informeren omtrent de geplande vergadering. Dit teneinde hen toe te laten hun vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen te formuleren. Deze dienen dan op de vergadering aan de eigenaars meegedeeld.

- De syndicus ontving via mede-eigenaar Verhelst kopij van een klachtenbrief van Dhr. Dissenberg.  
 1/ vuilnis : De syndicus meldt dat er sedert de intrek van deze nieuwe huurder, geregeld vuilnis in de gemeenschappelijke delen (stooklokaal / fietsenberging) werd achtergelaten. Betrokkene werd hierrond meermaals aangesproken, achtergelaten vuil werd afgevoerd, de wijkagent werd door de syndicus meermaals gecontacteerd. Betrokkene maakt in zijn brief melding dat het voor hen onmogelijk is de vuilniszakken op het appartement bij te houden tot de dag van ophaling, wegens onvoldoende ruimte. De syndicus wijst er op dat er in het gebouw geen ruimte is voor de gezamenlijke inzameling. De AV bevestigt dan ook dat de huurder zijn vuilnis zelf moet bijhouden tot de dag van ophaling.  
 2/ deurpomp : de syndicus kreeg hierrond recent geen klachten. Als de pomp zachter wordt afgesteld, sluit de deur niet.  
 3/ schoonmaak : de syndicus kreeg rond de prestaties van de schoonmaakdienst recent geen grote klachten. Er wordt gevraagd dit steeds (bij voorkeur per mail) te willen doen zodat er kort op de bal kan gespeeld worden. De syndicus zal de huurder informeren rond het standpunt van de VME.

- gebruik lift : huurders zijn er op te wijzen dat er geen grote stukken mogen verhuisd worden met de lift, noch mogen de fotocellen afgeplakt worden.  
 De lifffirma diende recent ter plaatse te komen na melding van liftproblemen. Er bleek een pleister op een fotocel gekleefd. Hiervoor worden kosten in rekening gebracht.

<b>10</b>	Verlenen van toestemming aan de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze vergadering, bij voorraad uit te voeren (50%+1)	<b>Akkoord</b>	<b>Niet akkrd</b>	<b>Onthouding</b>	<b>Afwezig</b>
		811	0	0	

**Telling** 811 van 811      **Resultaat** 100,0 %      **Aandelen vereist** 50% + 1      **Besluit** Aangenomen

De wet voorziet dat elke mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een zijn inziens onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de AV te vernietigen of wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van 4 maanden vanaf de datum van de AV.  
 Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste uitvoering aan de beslissingen van de AV kan gegeven worden, 4 maanden na de datum van de AV. Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, vraagt de syndicus aan de VME hem toestemming te verlenen om alle beslissingen, voorwerp van deze AV, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van deze termijn af te wachten.  
 De AV is unaniem akkoord.

**11** Bepalen van beslissingen die tegenstelbaar moeten gemaakt worden aan bewoners die geen eigenaar zijn.

Melding beslissingen AV aan Dhr. Dissenberg

**Datum: 25-03-2019**

**12**      Punten volgende AV / Varia

Datum volgende AV : maandag 23 maart 2020 om 18u30

---

**Datum: 25-03-2019**

## ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De algemene vergadering wordt afgesloten om 20u10.

De syndicus bedankt de eigenaars voor de belangstelling en hun aanwezigheid.

Na lezing ervan, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register.

Een kopij van het verslag van de Algemene vergadering zal aan de eigenaars worden bezorgd in de maand volgend op de AV. De mede-eigenaars kunnen dit tevens terugvinden via het klantenportaal.

---

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening