

VERSLAG VAN DE HERNIEUWDE BIJZONDERE ALGEMENE  
VERGADERING  
**VME RESIDENTIE STADSKAMME 1**  
**ondernemingsnummer 0845.556.918**  
Woensdag 15/03/2023 – 13.30 uur  
LOCATIE: CC Het Bolwerk - vergaderzaal 1B - Bolwerkstraat 17 te 1800  
Vilvoorde

**Gebouw:** Stadskamme 1(0845.556.918)

**Tijdstip:** 3/15/2023 6:45:00 PM

**Aanwezig:** 1631/5544 (29.42%) quotiteiten, 5/20 (25.00%) personen

## Stemmingspunten

- **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.  
De vergadering wordt geopend om **13.30**.
- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**  
De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr Pascal Pakozdi** als voorzitter van de algemene vergadering.  
**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte  
**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1  
**Resultaten:**
  - Ja: **100.00%**(704) (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 VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.  
**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte  
**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1  
**Resultaten:**
  - Ja: **100.00%**(704) (unaniem)
  - Nee: **0.00%**(0)
  - Onthouding: (0)
  - Blanco: (0)

**4: Goedkeuring van de rekeningen voor het werkjaar [01/10/2019-30/09/2020] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/10/2019 tot en met 30/09/2020** bedragen **€ 30.543,82**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 47.770,83**.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(704) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**5: Goedkeuring van de rekeningen voor het werkjaar [01/10/2020-30/09/2021] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/10/2020 tot en met 30/09/2021** bedragen **€ 74.388,82**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 30.543,82**.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(704) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar [01/10/2021-30/09/2022] (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar **01/10/2021 tot en met 30/09/2022** bedragen **€ 52.079,05**; de onkosten van vorig werkjaar beliepen **€ 74.388,82**.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

Er dient nagekeken te worden of de facturen gas terug per domiciliëring betaald worden.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(704) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**7: Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(704) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**8: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(704) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**9: Décharge en kwijting rekeningcommissaris voor zijn controle van de rekeningen van de voorbije werkjaren (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de rekeningcommissaris, voor de hem toevertrouwde taak in de voorbije werkjaren.

- 01/10/2019-30/09/2020: OK

- 01/10/2020-30/09/2021: OK


- 01/10/2021-30/09/2022: OK

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(704) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)



**10: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

Voor de GEWONE uitgaven: De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen € 26.272,70; de totale onkosten beliepen € 30.497,17; het permanent werkkapitaal bedraagt € 2.699,97. De begroting voor het lopend werkjaar beloopt € 41.000,00.

Voor de BUITENGEWONE uitgaven: De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(704) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**11: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 41.000,00** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit (**maandelijks**) aan te houden.

**Bij verhoging van de voorschotten**

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten vindt u in bijlage van de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

Het werkingskapitaal is verschuldigd aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(704) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**12: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2+1)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: € 16.383,77. De algemene vergadering stemt, na plenaire bespreking, om geen reservekapitaal op te richten.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **0.00%**(0)



- Nee: **100.00%**(704) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**13: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)**

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht géén vragen en/of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

**14: Vraag mede-eigenaar Soumaya (Handelspand GV) - nieuwe verdeelsleutel kosten lift (meerderheid 4/5)**

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging, volgende vraag van mede-eigenaar Soumaya:

We zouden graag hebben dat de verdeelsleutel voor de deelname in de kosten van de lift wordt aangepast.

We willen dat het Handelspand niet langer moet bijdragen in de kosten van de lift.

Reden hiervoor is dat we ons handelspand op het gelijkvloers hebben en in principe geen nood hebben aan de lift.

Momenteel worden de kosten verdeeld volgens de basisakte: aandelen in de gemeenschap = 5544sten  
Met het voorstel van Soumaya zou de verdeelsleutel worden aangepast naar 'basisakte zonder Handelsgelijkvloers' = 4460sten

Dat zou dan een verschil van ongeveer 20% betekenen, dat te verdelen is over de overige aandelen.

Deze mede-eigenaar geeft toelichting, ter vergadering, bij het door hem/haar/hun ingediende agendapunt.

Nà verdere plenaire bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming omtrent het voorstel van deze mede-eigenaar.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 4/5

**Resultaten:**

- Ja: **0.00%**(0)
- Nee: **100.00%**(704) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**15: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (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.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Basisakte

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100.00%**(704) (unaniem)
- Nee: **0.00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**16: Varia (geen stemming)**

Paskozdi Pascal:

- Waterlek plafond kamer - controle dak
- Waterlek muur appartement - bouwpathologisch onderzoek?

Defect slot deur naar Stadskamme 2 + inkomdeur Stadskamme 1

Contactpersoon: Tim Van Der Perren

Appartement 4.2 rookafvoer schoorsteen is niet conform geplaatst.

Eigenaar contacteren en in overleg gaan.

Agedapunt AV najaar 2023: controle stabiliteit gebouw

Collectieve ketel: verbruik opvragen bij installateur

**17: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De algemene vergadering wordt afgesloten om 14.50

Na voorlezing 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.

Leuven, 15/03/2023

Handtekening secretaris: \_\_\_\_\_

Handtekening Voorzitter: \_\_\_\_\_

Handtekening nog aanwezige mede-eigenaars: \_\_\_\_\_

## Details

- **Aanwezig:** Maes Dion (vertegenwoordigd door Pakozdi Pascal) (497), Pakozdi Pascal (431), Seghers - De Pauw Bernard - Tilly (vertegenwoordigd door Pakozdi Pascal) (351), Toscano - Santos Francisca & Michel (13), Van Der Perren - Van Der Perren Tim & Frieda (339)
- **Afwezig:** Adriaenssen Erwin (13), Boukhzar - Mofaddel Boukhzar Mohammed & Aïcha (497), De Smedt - Opdebeeck Miel (704), Dico - Accardo Guiseppe - Carmela (13), Heyse Tanya (13), M'Rabet Younes - Soumaya (754), Mertens - Mertens Luc - Stijn (13), Mikinda - Memeliwando (497), Permentiers Jean François (13), Provoost Christophe (13), Schoevaers Godelieve (338), Shaw James (351), Valver (13), Van Camp Steve (330), Van den Cruyce - Dave John - Pooja (351)