



**PROCES-VERBAAL SCHRIFTELIJKE ALGEMENE VERGADERING  
VERENIGING DER MEDE-EIGENAARS  
RESIDENTIE ' Stadskamme 2 '**

Met ondernemingsnummer: 0845 557 116  
Kleine Molenstraat 9 – 1800 Vilvoorde

Woensdag 30/06/2021 – 12u00  
te kantoor SYNDIX – Tiensesteenweg 114, 3360 Korbeek-Lo (Bierbeek)

Deze vergadering wordt bijeengeroepen met het oog op de praktische organisatie van de gemeenschappelijke delen van VME **Stadskamme 2** en om niet te wachten om bepaalde standaardbeslissing uit te stellen. Dit werd besproken met de Raad van Mede-eigendom en op basis daarvan uitgevoerd.

Onder de coronacrisis en de overheidsmaatregelen die ertoe strekken alle onnodig fysiek contact tegen te gaan, laten de omstandigheden momenteel echter nog niet toe om de voorgenomen vergadering op de normale wijze te kunnen organiseren.

Ondanks de Koninklijk Besluiten en regelgeving in het kader van de Corona pandemie blijft evenwel de mogelijkheid van artikel 577-6, §11 van het Burgerlijk Wetboek. Deze laatste mogelijkheid verwijst naar de schriftelijke besluitvormingsprocedure, voorzien door de wet, waarop beroep kan worden gedaan voor het houden van een algemene vergadering van mede-eigenaars, zij het met inachtneming van de regel van de eenparigheid of unanimité. Uitzonderlijk heeft de wetgever ingezien om zich tijdelijk te beroepen op de normale geldende quorums zoals bij een gewone algemene vergadering.

U zal begrijpen dat wij in de huidige omstandigheden de veiligheid van de mede-eigenaars niet kunnen garanderen in geval van een fysieke bijeenkomst. Eveneens is er minstens tot 30 juni 2021 een verbod op fysiek vergaderen en mogelijks kan dit nog verlengd worden. Teneinde evenwel geen vertraging meer op te lopen en te vermijden dat de algemene vergadering moeten worden uitgesteld naar een latere, nog onzekere datum, willen wij de door de wet beschreven 'schriftelijke algemene vergadering' houden om voor het beheer van de gemeenschappelijke delen noodzakelijke beslissingen te kunnen nemen en volgend jaar terug in een normaal stramien verder te kunnen gaan.

De syndicus verwijst naar het procedé van communicatie waarnaar de mede-eigenaars kunnen mailen (info@syndix.be) en bellen (van 09u30 tot 13u30 = 078 077 099 voor administratieve, juridische, technische en boekhoudkundige vragen - zonaal tarief, 24/7 = 0900 88 909 niet zonaal tarief voor technische noodgevallen), alsook het inloggen tot het eigenaars-portaal via www.syndix.be.

De syndicus deelt een overzicht van de werkzaamheden mee:

Overzicht communicatie	Periode	Aantal
Ingaande + uitgaande mails	van 01/03/2019 tot 28/02/2020	233
Ingaande + uitgaande mails	van 01/03/2019 tot 12/02/2021	471
Publicaties via systeem:		
- mail	van 01/03/2019 tot 28/02/2020	174
- brieven	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	65
- aangetekend	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	6
Overzicht boekhouding		
Ingeboekte facturen	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	86
Afgepunte opvragingen werkkapitaal	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	264
Afgepunte opvragingen reservekapitaal	van 01/01/2019 tot 31/12/2019	66



De syndicus stelt de vergadering voor om over te gaan tot de dagorde en telling van de stemmen.

## 1. Aanwezigheidsquorum + volmachten: mededeling;

de vergadering kan rechtsgeldig doorgaan wanneer meer dan 50% van de eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn en dat deze meer dan 50% van de aandelen bezitten;

Aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 14 op een totaal van 23
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 3044 op een totaal van 4456

Aanwezig: Adriaenssen Erwin (308), De Smedt Leen (374), De Smedt - Opdebeeck (400), Dico - Accardo Guiseppe - Carmela (374), Fernandez Davila Antonio (44), Macken Monica (44), Maes Dion (44), Mertens - Mertens Luc - Stijn (312), Pakozdi Pascal (44), Permentiers Jean François (594), Schoevaers Godelieve (44), Seghers - De Pauw Bernard - Tilly (44), Van den Cruyce - Dave John - Pooja (44), Vandycke Christine (374)

Afwezig: Bongaerts Mathias (44), Guttierrez Riano (88), M'Rabet Younes - Soumaya (88), Provoost Christophe (308), Toscano Miguel (308), Valver (312), Van Camp Steve (176), Van der Auwera Martine (44), Zaroual - Ikazban Zakaria - Hanane (44)

Er wordt vastgesteld dat de vergadering rechtsgeldig samengesteld is om beslissingen te nemen.

### Burgerlijk Wetboek artikel 577-9§1:

De beslissing opgenomen in dit verslag zijn bindend voor alle mede-eigenaars. Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen om onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissingen van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen vier maanden te rekenen van het tijdstip waarop de belanghebbende kennis van deze beslissing heeft genomen. De mede-eigenaars die op regelmatige wijze is opgeroepen, wordt geacht kennis van de beslissing te hebben genomen op het tijdstip waarop ze door de Algemene Vergadering is goedgekeurd.

## 2. Aanstellen van de voorzitter van de vergadering; beslissing; (50%+ 1 aandeel)

De heer Jean François Permentiers stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (3044): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering stelt met unanimiteit van de stemgerechtigden de heer Jean François Permentiers aan als voorzitter van de vergadering.





### 3. Aanstellen van de secretaris van de vergadering; beslissing; (50%+ 1 aandeel)

Christophe Smets i.o. SYNDIX bvba - syndicus stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (3044): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- 

De algemene vergadering stelt met unanimité van de stemgerechtigden Christophe Smets i.o. SYNDIX bvba - syndicus aan als secretaris van de vergadering.

### 4. Financieel verslag: Jaarafrekening periode 01/03/2019 tot en met 29/02/2020 + kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)

De Permentiers Jean François heeft de boeken nagekeken op 12/06/2020 van op afstand.

De commissaris van de rekeningen had geen bemerkingen omtrent het financieel en administratief beheer van het afgelopen boek- en werkingsjaar. De syndicus heeft op 12/02/2021 de individuele afrekeningen en financiële stukken overgemaakt aan alle mede-eigenaars per post en / of e-mail.

De commissaris van de rekeningen adviseert de algemene vergadering om op basis van het nazicht kwijting te verlenen aan de syndicus.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (2670): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (374): Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374
- Blanco: (0)

De vergadering verleent met unanimité van de stemgerechtigden kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus voor zijn financieel, technisch en administratief beheer van het afgelopen boek- en werkingsjaar, zonder voorbehoud van aanpassingen.

De jaarafrekening dient binnen de 15 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **BE14 7350 4093 3883**.

De eventuele tegoeden worden teruggestort aan de rechthebbende mede-eigenaars van zodra dat de stand van de rekening het toelaat.



## 5. Financieel verslag: Jaarafrekening periode 01/03/2020 tot en met 28/02/2021 + kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)

De Permentiers Jean François heeft de boeken nagekeken op 19/05/2021 van op afstand.

De commissaris van de rekeningen had geen bemerkingen omtrent het financieel en administratief beheer van het afgelopen boek- en werkingsjaar. De syndicus heeft op 08/06/2021 de individuele afrekeningen en financiële stukken overgemaakt aan alle mede-eigenaars per post en / of e-mail.

De commissaris van de rekeningen adviseert de algemene vergadering om op basis van het nazicht kwijting te verlenen aan de syndicus.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (3044): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De vergadering verleent met unanimititeit van de stemgerechtigden kwijting aan de commissaris van de rekeningen en de syndicus voor zijn financieel, technisch en administratief beheer van het afgelopen boek- en werkingsjaar, zonder voorbehoud van aanpassingen.

De jaarafrekening dient binnen de 15 dagen na goedkeuring door de Algemene vergadering betaald te worden op rekeningnummer: **BE14 7350 4093 3883**.

De eventuele tegoeden worden teruggestort aan de rechthebbende mede-eigenaars van zodra dat de stand van de rekening het toelaat.

## 6. Saldi op bankrekeningen + openstaande facturen: mededeling;

Stand van de zichtrekening BE14 7350 4093 3883	Op 29/02/2021	€ 4.182,02
Stand van de zichtrekening BE14 7350 4093 3883	Op 14/06/2021	€ 2.581,35
Stand van de spaarrekening BE17 7440 6040 4721	Op 29/02/2021	€ 5.284,97
Stand van de spaarrekening BE17 7440 6040 4721	Op 14/06/2021	€ 5.284,97
Stand van het boekhoudkundig reservekapitaal	Op 29/02/2021	€ 11.278,32
Stand van het éénmalig vast werkkapitaal	Op 29/02/2021	€ 6.913,77
Openstaande facturen voor deze residentie	Op 29/02/2021	€ 1.594,36

## 7. Begroting werkkapitaal 01/03/2021 tot en met 28/02/2022: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)

Onder " werkkapitaal " wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

Samen met de eindafrekening van het boekjaar 01/03/2020-28/02/2021 heeft de syndicus een begroting meegestuurd ten bedrage van 17 000 euro.







Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (3044): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

Deze begroting vangt samen met het boekjaar aan op 01/03/2021. Deze maandelijkse bijdragen dienen betaald te worden tussen de 1<sup>ste</sup> en de 10<sup>de</sup> dag van de maand en dat op rekeningnummer: **BE14 7350 4093 3883**

De syndicus zal bij het verzenden van de notulen van deze vergadering nog een betalingsuitnodiging sturen met gestructureerde mededeling ten einde de betalingen van de maandelijkse bijdragen voor het boekjaar 01/03/2021 vlot te laten verlopen.

De syndicus zal aan de mede-eigenaars met een batig saldo het verschil in maandelijkse bijdragen uitbetalen zodat hun rekening op nul komt te staan.

## **8. Reservekapitaal: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)**

Onder "reservekapitaal" wordt verstaan de som van de periodiek ingebrachte bedragen die zijn bestemd voor het dekken van niet-periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld de uitgaven voor de vernieuwing van het verwarmingssysteem, de herstelling of de vernieuwing van een lift, of het leggen van een nieuwe dakbedekking. "

De syndicus verwijst naar de publicatie in het Belgisch Staatsblad dd.02/07/2018 Art. 165. In artikel 577-5 van hetzelfde Wetboek, ingevoegd bij de wet van 30 juni 1994 en gewijzigd bij de wet van 2 juni 2010, worden de volgende wijzigingen aangebracht : De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar;

De syndicus geeft aan dat er bij de statutaire algemene vergadering dd. 25/06/2019 beslist werd om het reservekapitaal uit te breiden met een opvraging van 1.050,- euro.

De vraag wordt gesteld aan de algemene vergadering als het reservekapitaal dit jaar mag uitgebreid worden met een bedrag ten belope van 1.050,- euro samen met het versturen van de notulen en een betaaltermijn van 15 dagen en te verdelen volgens de aandelen zoals in de basisakte . De eigenaars zullen een aparte opvraging ontvangen. Het aandeel dient rechtstreeks op de spaarrekening betaald te worden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (3044): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming met unanimiteit van de stemgerechtigden een reservekapitaal ten bedrage van 1.050,- euro op te vragen samen met het versturen van de notulen en een betaaltermijn van 15 dagen en te verdelen volgens de aandelen zoals in de basisakte. De eigenaars zullen een aparte opvraging ontvangen. Het aandeel dient rechtstreeks op de spaarrekening betaald te worden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

#### **9. Bufferkapitaal: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)**

De syndicus geeft een toelichting over het begrip en het voorstel "bufferkapitaal" – éénmalig vast werkkapitaal en waarom het interessant is om een "bufferkapitaal te hebben als de vereniging van mede-eigenaars hier niet over beschikt. Zo wordt de totale jaarlijkse begroting betaald in 12 gelijke delen en daardoor kunnen er op sommige momenten in het jaar zich bepaalde betalingstekorten voordoen wanneer grote betalingen vereist zijn. Om dit te vermijden is het aangewezen om een buffer aan te leggen bij het werkkapitaal. Zodoende tijdig alle rekeningen en terugbetalingen aan mede-eigenaars op korte termijn te kunnen voldoen. Bij een verkoop door een mede-eigenaar tijdens het werkingsjaar kan de desbetreffende mede-eigenaar zijn gestorte kapitaal recupereren omdat het een werkingsprovisie betreft en geen reservekapitaal. Onder " werkkapitaal " wordt verstaan de som van de voorschotten die zijn betaald door de mede-eigenaars als voorziening voor het betalen van de periodieke uitgaven, zoals bijvoorbeeld de verwarmings- en verlichtingskosten van de gemeenschappelijke delen, de beheerskosten en de uitgaven voor de huisbewaarder.

De V.M.E. beschikt over een éénmalig vast werkkapitaal van € 6.913,77

De syndicus vraagt het akkoord aan de algemene vergadering om het éénmalige vast werkkapitaal van € 6.913,77 aan te houden zoals voorheen en dit ongewijzigd te houden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (3044): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming met unanimiteit van de stemgerechtigden een reservekapitaal ten bedrage van 6.913,77- euro op te vragen samen met het versturen van de notulen en een betaaltermijn van 15 dagen en te verdelen volgens de aandelen zoals in de basisakte. De eigenaars zullen een aparte opvraging ontvangen. Het aandeel dient rechtstreeks op de spaarrekening betaald te worden. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

#### **10. Bedrag van mededinging: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)**

De Algemene Vergadering dient met drie vierden (twee derden) van de stemmen te beslissen over het bedrag van de opdrachten en contracten vanaf hetwelk mededinging verplicht is, behalve voor de in artikel 577-8, § 4, 4°, bedoelde daden (verplichting welke vervalt voor daden van bewaring en voorlopig beheer, m.a.w. daar waar dringende beslissingen moeten worden genomen zonder voorafgaand overleg of prijsonderzoek). Daarom is het vereist om conform artikel 577-8, § 4, 13° een bedrag te bepalen waarbij meerdere kostenramingen zullen voorgelegd worden op grond van een vooraf opgemaakt bestek als dit minimumbedrag overschreden zou worden.

De syndicus stelt voor om het minimumbedrag waaraan mededinging verplicht wordt vast te leggen op 2 500,- euro zoals voorheen bepaald werd.





Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (3044): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming met unanimititeit van de stemgerechtigden om het bestaande éénmalig vast werkkapitaal aan te houden en geen extra bufferkapitaal op te vragen voor het huidige boekjaar. Dit punt zal hernomen worden op de statutaire algemene vergadering van volgend jaar.

## **11. Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten: mededeling;**

### **- Machtiging:**

De algemene vergadering machtigt de syndicus om in eigen naam, doch voor rekening van de Vereniging van Mede-eigenaars, op te treden als eiser of als verweerder in alle aangelegenheden die de Vereniging van Mede-eigenaars aanbelangen, zowel voor alle rechtscolleges van het Rijk als voor scheidsrechters. Hij wordt gemachtigd alle rechtsmiddelen in te stellen en alle bewarende en alle voorlopige maatregelen te treffen

### **- Gedwongen inning van bijdragen in de gemeenschappelijke lasten:**

De mede-eigenaar die de hem gevraagde provisie of reserve-inbreng niet betaalt binnen de termijn vermeld op het bericht van opvraging, wordt door de syndicus bij gewone brief of e-mail of aangetekende brief of bij per drager afgegeven brief aan zijn verplichting herinnerd en aangemaand om binnen de 10 kalenderdagen tot betaling over te gaan. Voor deze eerste herinnering wordt een bedrag van € 15 aangerekend, evenals de verzendings- en administratieve kosten.

Vanaf dat moment lopen van rechtswege interesten op alle door de mede-eigenaar verschuldigde sommen, berekend per dag vertraging op basis van een rentevoet van één procent (1%) per maand.

Indien niet wordt ingegaan op de eerste herinnering, dan zal een tweede aanmaning geschieden, waarin de mede-eigenaar een laatste maal wordt aangemaand om tot betaling over te gaan, en dit weerom binnen een termijn van 10 kalenderdagen. Voor deze tweede herinnering wordt een bedrag van € 30 aangerekend, evenals de verzendings- en administratieve kosten.

Bij niet-betaling binnen de bovenvermelde termijn, heeft de syndicus de toestemming van de Vereniging van Mede-eigenaars om het dossier onmiddellijk door te sturen naar een advocaat, met het oog op een gerechtelijke invordering. Alle kosten (inbegrepen de advocatenkosten, de volledige kosten van invordering en de rechtsplegingsvergoeding) zijn ten laste van de niet betalende of in gebreke blijvende mede-eigenaar(s).

In het geval dat inning moet gebeuren via gerechtelijke weg, zal het verschuldigd bedrag bovenop voormelde kosten bovendien verhoogd worden met een schadevergoeding van 10 %, met een minimum € 250, voor de storing die deze niet-betaling voor de gemeenschap meebrengt. Hetzelfde geldt voor ieder ander bedrag dat een mede-eigenaar aan de vereniging van mede-eigenaars verschuldigd blijft.

### **Samengevat:**

- ✓ 1<sup>ste</sup> aanmaning per gewone post of mail = 15 euro vergoeding + eventuele port –en administratiekosten
- ✓ 2<sup>de</sup> aanmaning per aangetekend schrijven = 30 euro vergoeding + eventuele port –en administratiekosten
- ✓ Bij niet betaling binnen de termijn na de 2<sup>de</sup> herinnering wordt dit doorgegeven aan de advocaat.



## 12. Benoeming commissaris(sen) van de rekeningen: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)

" Art. 577-8/2. De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar is, wiens verplichtingen en bevoegdheden bij het reglement van mede-eigendom worden bepaald. "

De heer Jean François Permentiers stelt zich kandidaat als commissaris van de rekeningen.

Er volgt een stemming:

- Ja: 80.49% (2450): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guisepppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 19.51% (594): Permentiers Jean François : 594
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming met meerderheid van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met de voorgestelde kandidaat als commissaris van de rekeningen.

## 13. Benoeming Raad van Mede-eigendom: bespreking en beslissing; (50%+ 1 aandeel)

" Art. 577-8/1. In elk gebouw of groep van gebouwen omvattende ten minste twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Deze raad, die enkel bestaat uit mede-eigenaars, wordt ermee belast erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 577-8/2. Daartoe kan hij, nadat hij de syndicus op de hoogte heeft gebracht, kennis nemen en een kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer door deze laatste of betrekking hebben op de mede-eigendom. Hij kan, elke andere opdracht of delegatie krijgen, zo de algemene vergadering daar met een meerderheid van drie vierde van de stemmen toe beslist, behoudens de bij de wet aan de syndicus en de algemene vergadering toegekende bevoegdheden. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of delegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. De raad van mede-eigendom bezorgt de mede-eigenaars een omstandig halfjaarlijks verslag over de uitoefening van zijn taak. "

Volgende mede-eigenaars stellen zich kandidaat om een raad van mede-eigendom samen te stellen:

- De heer Pakozdi Pascal
- Mevrouw Van der Auwera Martine
- De heer Permentiers Jean François
- Mevrouw Vandycke Christine

Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (3044): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guisepppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering stelt met unanimité van de stemgerechtigden bovengenoemde mede-eigenaars aan als raad van mede-eigendom.





## 14. Mandaat syndicus: schriftelijke overeenkomst: beslissing;

De syndicus verwijst naar de op voorhand bezorgde overeenkomst en de bijhorende gegeven toelichting.

De syndicus formuleert het volgende voorstel:

- De prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn wettelijke taken worden vergoed door betaling van een forfaitaire ondeelbare vergoeding van tegen de voorwaarden zoals vermeld in de syndicusovereenkomst:
  - o € 20,50 (vrij van BTW) per maand per appartement/handelsruimte inbegrepen eventuele bergingen en/of autostaanplaatsen
- Het ereloon is vrij van BTW voor zover er BTW wordt aangerekend. Het maandelijks ereloon omvat het uitvoeren van de wettelijke of conventionele taken en is exclusief de tarieven voor de aanvullende of occasionele taken.

Er volgt een stemming:

- o Ja: 100.00% (3044): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- o Nee: 0.00% (0)
- o Onthouding: (0)
- o Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming om unaniem akkoord te gaan met volgende:

- SYNDIX bvba (KBO 0567.983.597) aan te stellen voor een periode van drie jaar aan het ereloon van:
  - o € 20,50 (vrij van BTW) per maand per appartement/handelsruimte inbegrepen eventuele bergingen en/of autostaanplaatsen
  - o Voor parking-eigenaars buiten project bedraagt het tarief € 5,00 per maand per parking (vrij van BTW)
- en tegen de voorwaarden zoals vermeld in de syndicusovereenkomst.
- Het ereloon is vrij van BTW voor zover er BTW wordt aangerekend. Het maandelijks ereloon omvat het uitvoeren van de wettelijke of conventionele taken en is exclusief de tarieven voor de aanvullende of occasionele taken.
- De voorzitter van deze vergadering krijgt het mandaat van de algemene vergadering om deze overeenkomst te ondertekenen.

De syndicus dankt de algemene vergadering voor het gestelde vertrouwen.

## 15. EPC gemeenschappelijke delen 01/01/2022: beslissing;

De syndicus verwijst naar de website van de Vlaamse Overheid [energiesparen.be](http://energiesparen.be) voor meer informatie en de bijhorende verplichtingen.

Vanaf 01/01/2022 zal ook een EPC beschikbaar moeten zijn voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw. Deze verplichting staat los van het EPC bij verkoop en verhuur.

Dit EPC gaat over de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw: het dak, de buitenmuren, de vloer, de vensters/deuren en verlichting van de gemeenschappelijke (circulatie)ruimtes zoals de inkomhal, de gang of een gedeelde (zit)ruimte. Naast de gebouwschil vallen ook de aanwezige collectieve installaties voor verwarming, warm water en zonne-energie hieronder.

Het EPC van de gemeenschappelijke delen is een instrument om de eigenaars en de gebouwbeheerder wegwijs te maken in de energieprestatie van het gebouw en hen te informeren over de stappen die best gezet worden om de energiezuinige renovatie op te starten.

De syndicus heeft verschillende offertes opgevraagd bij EPC-deskundigen en een vast prijs per appartement kunnen bekomen in functie van het aantal eenheden per gebouw. Het bijkomende werk voor de syndicus zit niet vervat in het forfaitaire ereloon en zal conform de aanvullende taken aangerekend worden.

Artikel	Omschrijving	Aantal	EH	Prijs	BTW%	Incl. BTW
EPC Gemeenschappelijke delen:						
K-EPCGD-2	EPC Gemeenschappelijke delen: 2 eenheden	1	/ST	125,00	21,00	151,25
K-EPCGD-3	EPC Gemeenschappelijke delen: 3 eenheden	1	/ST	150,00	21,00	181,50
K-EPCGD-4	EPC Gemeenschappelijke delen: 4 eenheden	1	/ST	195,00	21,00	235,95
K-EPCGD-5	EPC Gemeenschappelijke delen: 5 eenheden	1	/ST	240,00	21,00	290,40
K-EPCGD-6	EPC Gemeenschappelijke delen > 6 < 50 eenheden, supplement per bijkomende wooneenheid	1	/ST	25,00	21,00	30,25
K-EPCGD-5 1	EPC Gemeenschappelijke delen > 51 eenheden < 100 supplement per bijkomende wooneenheid	1	/ST	15,00	21,00	18,15
K-EPCGD-1 01	EPC Gemeenschappelijke delen > 101 eenheden supplement per bijkomende wooneenheid	1	/ST	10,00	21,00	12,10
10% korting bij mogelijkheid om het EPC Gemeenschappelijke delen uit te voeren in 2020						
EPC voor een handelspand:						
K-EPC-NKR 250	EPC kleine niet-residentiele eenheden < 250m²	1	/ST	125,00	21,00	151,25
K-EPC-NKR 500	EPC kleine niet-residentiele eenheden vanaf 251m² tot 500m²	1	/ST	185,00	21,00	223,85
EPC Residentieel:						
K-EPCAPP	EPC Appartement	1	/ST	95,00	21,00	114,95
K-EPCG	EPC Gesloten bebouwing	1	/ST	115,00	21,00	139,15

Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (2732): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (312): Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming met meerderheid van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met het geformuleerde voorstel.

#### **16. Vastleggen van de datum en het tijdstip van de volgende Algemene Vergadering; (50%+ 1 aandeel)**

De syndicus is verplicht om op iedere algemene vergadering een datum te bepalen voor de volgende algemene vergadering: deze vergadering dient dan in de periode van vijftien dagen plaats te vinden. Het boekjaar van deze residentie loopt van 01/03 tot en met 28/02 van ieder jaar.

De algemene vergadering kan dan doorgaan in de maand juni, meer bepaald op dinsdag 22/06/2022 om 18u45 (onder voorbehoud van de dan geldende veiligheidsmaatregelen).

Er volgt een stemming:

- Ja: 100.00% (3044): Adriaenssen Erwin : 308, De Smedt Leen : 374, De Smedt - Opdebeeck : 400, Dico - Accardo Guiseppe - Carmela : 374, Fernandez Davila Antonio : 44, Macken Monica : 44, Maes Dion : 44, Mertens - Mertens Luc - Stijn : 312, Pakozdi Pascal : 44, Permentiers Jean François : 594, Schoevaers Godelieve : 44, Seghers - De Pauw Bernard - Tilly : 44, Van den Cruyce - Dave John - Pooja : 44, Vandycke Christine : 374
- Nee: 0.00% (0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

De algemene vergadering beslist na stemming met unanimité van de stemgerechtigden om akkoord te gaan met de voorgestelde datum.





*De mede-eigenaars mogen dagordepunten doorgeven tot ten minste 3 weken voor de aanvang van de 14-daagse periode waarbinnen de uitnodiging voor de Algemene Vergadering dient verstuurd te worden. (wetgeving op de mede-eigendom artikel 577-6 paragraaf 3 en 4). Agendapunten die na het versturen van de uitnodiging overgemaakt worden, kunnen niet opgenomen worden in de dagorde voor de vergadering en dienen op de dagorde van de volgende vergadering geplaatst te worden.*

**17. Ondertekening van de notulen door de voorzitter van de vergadering en vastleggen van de stemuitslagen: mededeling;**

*Alle opdrachten inzake uit te voeren werken besproken en beslist in deze vergadering en opgenomen in dit verslag zullen pas gegeven worden na het verstrijken voor de voornoemde 4 maanden termijn.*

*Enkel de syndicus mag opdracht geven voor werken die beslist zijn in deze vergadering. Mede-eigenaars hebben zelf geen bevoegdheid om deze werken toe te kennen aan leveranciers/firma's.*

Daar er geen dagordepunten meer op de agenda staan, wordt de vergadering gesloten.

Jean François Permentiers  
Voorzitter statutaire algemene vergadering  
30/06/2021  
i.o. VME Stadskamme 2

Christophe Smets  
B.I.V. 505.904  
Syndicus  
i.o. SYNDIX bvba

