

De Vereniging van Mede-eigenaars

## VME Guldendal kelderverdieping

Goudleerstraat 2, 2800 Mechelen

0568.649.632

**Heer HENDRICKX Peter**  
**Turfbeemd 24**  
**2800 MECHELEN**

### PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOENSDAG 21 OKTOBER 2020 OM 20:00

De vergadering vond plaats in 't Kranske, Tervuursesteenweg te 2800 Mechelen.

#### Aanwezig

| Kavels          | Naam stemhoudende eigenaar                              | Quotiteiten |
|-----------------|---------------------------------------------------------|-------------|
| B01, P01        | Vercauteren - Penneman Marlene                          | 29          |
| B13, B10, P55   | Puttemans - Verberckt Pierre                            | 31          |
| B16, P03        | Janssens - Govaert Mia                                  | 26          |
| B21, P33, B20   | Steensels - Saviko bvba                                 | 30          |
| B23, P08        | Heer Broothaers Marc                                    | 25          |
| B29, P34        | Heer Heylen Steven                                      | 28          |
| B30, P25        | Van Geesbergen Patrick                                  | 26          |
| B34, P26        | Heer Hendrickx Peter                                    | 28          |
| B35, P40        | Moens - De Smet                                         | 29          |
| P02, B40        | Andries Cédric                                          | 26          |
| P05             | Astrid Leriche                                          | 20          |
| P16, B09        | Mijnheer en Mevrouw Lahousse - Van Schil Pascal & Karin | 26          |
| P20             | Nys - Sterckx                                           | 20          |
| P27, B39        | Pissens Cathérine                                       | 27          |
| P28, B33        | Beirinckx Peter                                         | 35          |
| P30, B32        | Claes - Vaerten Bavo                                    | 28          |
| P31, B18, P37   | D'Haese Marina                                          | 46          |
| P32, B36        | Mijnheer en Mevrouw Caluwaerts - Kluppels jef           | 28          |
| P35, B17        | Leunen Lutgart                                          | 25          |
| P41, B31        | Ghys - Vandeven                                         | 27          |
| P56             | Verdonck Vera                                           | 20          |
| P58, B08        | Moray - Smits Jean-Louis                                | 34          |
| Totaal aanwezig |                                                         | 614         |

#### Vertegenwoordigd

|                         |                                                               |     |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------|-----|
| B02, B03                | Heer Verheyden - Van Win Marc                                 | 12  |
| B15, P44                | Coppens Tom                                                   | 26  |
| B25, P04                | Mijnheer en Mevrouw Van den Eynde - Vermeulen Herman en Lieve | 25  |
| B27, P45                | De Bleser Elke                                                | 25  |
| B41, P12                | Heer Van Moll - Derous Roger                                  | 25  |
| P07, B07                | Eeckhout Kirsty                                               | 26  |
| P09, B06                | Heer Loos Rob                                                 | 26  |
| P11, B11                | Berckmans - Weyns Ruben                                       | 26  |
| P15, B22                | Willaert Doris                                                | 25  |
| P36, B28                | De Saeger - Le Sage Denise                                    | 29  |
| P42, B38                | Van der Auwera Marie-Louise                                   | 27  |
| P48                     | Cornelis Katrien                                              | 20  |
| P51                     | Mieke Christiaens                                             | 20  |
| Totaal vertegenwoordigd |                                                               | 312 |

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| <b>Totaal der stemmen die beslissen</b> | <b>926</b> |
|-----------------------------------------|------------|

**De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.**

**1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten**

Er zijn 35 van de 48 eigenaars met in totaal 926 van de 1.500 aandelen aanwezig of bij volmacht vertegenwoordigd.

De vergadering kan geldig beslissen over de punten van de agenda.

**2 Aanstelling voorzitter van de Algemene Vergadering**

De voorzitter van de algemene vergadering moet een eigenaar zijn.

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord dat dhr Caluwaerts Jef voorzitter is van deze vergadering?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

**3 Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering**

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord dat de syndicus wordt aangesteld als secretaris?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

**4 Balans/Kostenafrekening: bespreking en goedkeuring boekjaar 2019-2020**

De balans en kostenafrekening van het boekjaar 01/08/2019 tot 31/04/2020 wordt overlopen en toegelicht door de syndicus.

Het balanstotaal is 16.061,69 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 10.136,47 euro.

De eigenaars bevestigen dat zij voorafgaand aan deze algemene vergadering hun individuele afrekening hebben ontvangen.

De goedkeuring van de jaarafrekening impliceert dan ook de goedkeuring van deze individuele afrekeningen die eraan ten grondslag liggen.

**Stempunt:** Keuren de eigenaars de afrekening van het afgelopen boekjaar goed ?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

**5 Kwijting van de syndicus**

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord dat aan de syndicus kwijting wordt gegeven over de uitoefening van het mandaat tot op heden?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 6 Verderzetting samenwerking syndicus

Het bestaande contract tussen VME Guldendal kelderverdieping en Hevo vastgoed cvba met zetel Leopoldstraat 70 bus 8 te 2800 Mechelen wordt verdergezet en verlengd met 3 jaar vanaf heden.

De handtekening bevoegdheid op de rekening van de vereniging van mede eigenaars rust op de bestuurders van Hevo vastgoed cvba John Hendrickx en Wendy Hendrickx.

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord met het verlengen van de samenwerking met Hevo Vastgoed cvba volgens de voorwaarden van het contract?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 7 Kwijting Commissaris van de Rekeningen

Kwijting mevr Van Schil Karin en dhr Caluwaerts Jef, Commissaris van de Rekeningen van het boekjaar 01/08/2019 tot 31/07/2020.

**Stempunt :** Zijn de eigenaars akkoord om kwijting te geven aan de commissaris van de rekeningen?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 8 Benoemen Commissaris van de rekeningen

Benoeming commissaris van de rekening voor het boekjaar 01/08/2020 tot 31/07/2021.

Het benoemen van de commissaris van de rekening is wettelijk verplicht.

De commissaris zal één controle per jaar uitvoeren voorafgaandelijk aan de algemene vergadering en rapporteren aan de mede-eigenaars.

Om zijn controle effectief uit te voeren zal de commissaris een afspraak maken met de syndicus tijdens de kantooruren om alle stukken in te kijken en eventueel de nodige verduidelijkingen te vragen.

Op de statutaire algemene vergadering zal de commissaris mondeling en eventueel schriftelijk verslag uitbrengen van zijn

bevindingen.

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord om dhr Caluwaerts Jef en mevr Van Schil Karin tot commissarissen van de rekeningen voor het boekjaar 01/08/2020 tot 31/07/2021 aan te stellen?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 9 Kwijting Raad van Mede-eigendom

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord om kwijting te geven aan de raad van mede eigendom ?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 10 Oprichting Raad van Mede-eigendom + benoeming leden + taakomschrijving

Het oprichten van een raad van mede eigendom is verplicht voor gebouwen met meer dan 20 appartementen.

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord op een raad van mede eigendom op te richten?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 10,10 Oprichting Raad van Mede-eigendom + benoeming leden + taakomschrijving

Benoeming dhr Caluwaerts voor de raad van mede-eigendom.

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord dat dhr Caluwaerts een lid mag zijn van de raad van mede eigendom?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 10,20 Oprichting Raad van Mede-eigendom + benoeming leden + taakomschrijving

Benoeming dhr Vercauteren voor de raad van mede-eigendom.

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord dat dhr Vercauteren een lid mag zijn van de raad van mede eigendom?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

10,30 Oprichting Raad van Mede-eigendom + benoeming leden + taakomschrijving

Benoeming mevr Van Schil Karin voor de raad van mede-eigendom.

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord dat mevr Van Schil Karin een lid mag zijn van de raad van mede eigendom?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

11 Evaluatie van de lopende contracten

De syndicus krijgt mandaat om van energieleverancier te veranderen voor de gemene delen.

De syndicus krijgt een mandaat om een contract af te sluiten voor het onderhoud van brandblussers, rookmelders en signalisatie.

De eigenaars hebben verder geen opmerkingen bij de lopende contracten.

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord dat de syndicus een mandaat krijgt om de nodige contracten af te sluiten voor het gebouw ?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

12 Uit te voeren en te plannen werken: Andere

De definitieve herstelling van de poort dringt zich op. De syndicus dringt aan bij de aannemer.

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

13 Plaatsen van laadpaal voor elektrische auto

## Vraag van mevrouw Wyns

Eigenaars die een laad paal wensen te plaatsen dienen die nog aan te sluiten op hun privatieve meter.

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 14 Kostenraming voor gewone werkmiddelen

Het budget voor de gewone werkmiddelen voor periode 1/8/2020 tot 31/7/2021 wordt begroot op 10.685 euro en bestaat uit :

VER. ONDERH. ELEKTR. INSTALLATIES 1200

LUCHT- EN ROOKAFZUIGINGSINSTALLATIES 2500

ONDERHOUD GARAGEPOORT 400

SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT 1700

ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (9199) 1500

ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0198) 2500

BRANDVERZEKERING 860

BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN 25

**Stempunt:** zijn de eigenaars akkoord met het vooropgestelde budget van 10.685 euro?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 15 Voorschotten en werkkapitaal

Voorstel voorschotten te verlagen naar 2.800 euro per kwartaal.

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord met de voorschotten van 2.800 euro per kwartaal te verdelen volgens de verdeelsleutel basisakte?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 16 Reservefonds: aanleg

**Stempunt:** Zijn de aanwezige eigenaars akkoord met de aanleg van het verplicht reservekapitaal?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 17 Reservefonds: toestand, bedrag opvraging en datum van oproep

Op het einde van het boekjaar 1/8/2019 tot 31/07/2020 bedroeg de stand van het reservekapitaal 2.999,58 euro.

**Stempunt:** Zijn de eigenaars akkoord met het opvragen van een reservekapitaal van 1.000 euro te verdelen volgens de verdeelsleutel basisakte?

De opvraging zal gebeuren op 1/2/21.

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 18 Procedure achterstallen

De rekeningen dienen 14 dagen na verzenddatum betaald te worden. Rappelkosten worden aangerekend aan de in gebreke zijnde eigenaars.

Bij ontstentenis van betaling krijgt de syndicus mandaat om de achterstallige eigenaars te dagvaarden en om alle kosten die gemaakt worden m.b.t. de invordering van de achterstal door te rekenen aan de achterstallige mede-eigenaar.

Een forfaitair schadebeding à rato van 10% op de hoofdsom zal ook worden aangerekend.

Voor zover de VME in gebreke blijft opzichtsens de mede-eigenaar zal ook de VME gehouden zijn om de schade van de mede-eigenaars te vergoeden met een maximum van 10% van de jaarlijkse bijdragen in het werkkapitaal die de mede-eigenaar verschuldigd is.

**Stempunt:** zijn de eigenaars akkoord met deze procedure?

Stemden voor met 926 / 926 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 926 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 926:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekke meerderheid)**

*Verdeelsleutel: Basisakte, uw quotiteiten: 28/1500*

## 19 Varia

De eigenaar van staanplaats P5 krijgt de toestemming om een kleine afscheiding te plaatsen zodat fietsen niet tegen haar wagen kunnen aanstoten.

## 20 Besluiten van de vergadering

Alle beslissingen zijn opgenomen in voorgaande punten.

Alle beslissingen zijn genomen met voldoende meerderheid zowel volgens de wet als volgens de statuten.

De verhuurders dienen de huurders in kennis te stellen van de genomen beslissingen die hen aanbelangen.

**21 Voorlezing en ondertekening notulen**

De syndicus leest het verslag voor.  
 Er zijn geen opmerkingen bij het voorgestelde verslag.  
 De voorzitter en de nog aanwezige eigenaars ondertekenen het verslag.

**22 Tarievenlijst**

1. Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: 250 EUR; (indien > 3u, extra aan uurtarief);
2. Het organiseren van een algemene vergadering van een gedeelte van de mede-eigendom dat geen aparte rechtspersoonlijkheid heeft: 250 EUR;
3. Het organiseren van een vergadering van de raad van mede-eigendom buiten de vergaderingen waarin de onderhavige overeenkomst voorziet: 250 EUR;
4. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussenpersoon/makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 577-11 §1 B.W.: 150 EUR privaat ten laste van de verkoper;
5. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 577-11 §2 B.W.: 150 EUR privaat ten laste van de verkoper;
6. Website voor gebouw: 5€ per app/jaar en 1€ per parking/jaar;
7. VME lening: 3,5€/eigenaar/maand voor wie instapt in de lening;
8. Premieaanvraag, aangifte schadedossier, aanvraag asbestinventaris: 65 EUR;
9. Opmaak standaard reglement interne orde: 250 EUR;
10. Rappelkosten: 1e : 10 EUR, 2e (aangetekend): 15 EUR. Deze kosten zijn privaat ten laste van de achterstallige eigenaar;
11. De vertegenwoordiging van de mede-eigendom, in de hoedanigheid van bouwheer, bij het uitvoeren van grote werkzaamheden > 20.000 EUR: 2,5% van de aannemingskost;
12. Beheerskosten voor het verwerken van verdeling verwarmingskost, waterkost: 10 EUR/app/jaar;
13. Kopijwerk: 0,2 EUR per pagina;
14. Administratieve formaliteiten in het kader van aanvraag KBO nummer: 30 EUR;
15. Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de KBO: 30 EUR;
16. Per post versturen van info mede-eigendom (verslagen, uitnodiging, afrekening, ...): 2 EUR /eig/maand;
17. Beheerskosten voor het houden van personeel: 25 EUR/maand/werknemer;
18. Het zoeken en aanwerven van nieuwe personeelsleden wanneer er een vacature is aan uurtarief;
19. Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen en openen van de boekhouding van het gebouw: aan uurtarief;
20. Diensten ( los van de kosten voor derden (advocaten, notarissen, etc. )) die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving aan uurtarief (GDPR, aanpassingen nav gewijzigde wet op de mede-eigendom, ...): aan uurtarief;
21. Bijkomende prestaties aan uurtarief
  - a. aanwezigheid bij expertises, opleveringen, werfvergaderingen, procedures;
  - b. aanpassen huishoudelijk reglement;
  - c. opvolgen asbestdossiers;
  - d. opvolgen gerechtelijke dossiers;
  - e. opmaak aanbestedingsdossier;
  - f. inhoudingsplicht RSZ/FOD;
  - g. aanvraag parkeerborden;
  - h. opvolgen problematiek schouwen
  - i. aanwezigheid tolk, vertalingen.

Het uurtarief bedraagt 65 EUR.

Deze bedragen zijn exclusief BTW (zolang Hevo Vastgoed niet BTW plichtig is).

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 00u00.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in hevo vastgoed cv.

**Handtekening van de voorzitter:**



**Voor de syndicus en de secretaris:**

**Wendy Hendrickx**



**Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:**

