

De Vereniging van Mede-eigenaars

VME 60 - Guldendal gebouw E (nr 2-4-6)

Goudleerstraat 2, 2800 Mechelen

0568.648.246

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DONDERDAG 23 OKTOBER 2025 OM 20:00

De vergadering vond plaats in Olivetenhof ontmoetingscentrum, Olivetenvest 32 te 2800 Mechelen.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
0.11	De Bleser Elke	218
0.13	Steensels - Saviko bvba	217
0.14	Coppens Tom	211
0.15	Heer Hendrickx Peter	212
1.12	De Saeger - Le Sage Denise	238
1.13	Moens - De Smet	235
1.15	Van Geesbergen Patrick	204
1.16	Beirinckx Peter	224
1.9	Leunen Lutgart	198
2.6	D'Haese Marina	234
2.7	Gillis Ann	227
2.8	Mijnheer en Mevrouw Caluwaerts - Kluppels Jef	219
Totaal aanwezig		2637

Vertegenwoordigd

0.12	Holvoet - Melis	224
Totaal vertegenwoordigd		224

Totaal der stemmen die beslissen	2861
---	-------------

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheid, nazicht volmachten

Er zijn 13 van de 19 eigenaars met in totaal 2.861 van de 4.137 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 Caluwaerts Jef voorzitter is van deze vergadering?

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

3 Aanstelling secretaris van de Algemene Vergadering

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

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

4 Balans/Kostenafrekening: bespreking en goedkeuring

Het balanstotaal is 21.750,03 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 20.272,16 euro.

De balans en kostenafrekening van het boekjaar 01/08/2024 tot 31/07/2025 wordt overlopen en toegelicht door de syndicus.

Het balanstotaal is 21.750,03 euro en de totale kosten die verdeeld zijn bedragen 20.272,16 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.

Eigenaars met een saldo te betalen wordt gevraagd dit saldo te betalen op rekening van de VME.

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

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

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 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

6 Verderzetting samenwerking syndicus - contracthernieuwing

Het contract tussen VME Guldendal gebouw E en Hevo vastgoed bv met zetel Geitestraat 11 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 bv John Hendrickx en Wendy Hendrickx.

De voorzitter van de AV krijgt het mandaat om het syndicuscontract te ondertekenen.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met het verlengen van de samenwerking met Hevo Vastgoed bv volgens de voorwaarden van het contract en krijgt de voorzitter het mandaat om het contract te ondertekenen?

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

7 Kwijting Commissaris van de Rekeningen

Kwijting aan dhr. Jef Caluwaerts, Commissaris van de Rekeningen van het boekjaar 01/08/2024-31/07/2025.

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

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

8 Benoemen Commissaris van de rekeningen

Benoeming commissaris van de rekening voor het boekjaar 01/08/2025 - 31/07/2026

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. Jef Caluwaerts tot commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 01/08/2025 - 31/07/2026 aan te stellen?

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

9 Kwijting Raad van Mede-eigendom

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

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

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 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

10,10 Benoeming van dhr. Jef Caluwaerts

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord met de benoeming van dhr. Jef Caluwaerts?

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

11 Evaluatie van de lopende contracten

Opsomming van lopende contracten:

- Konhef - keuring liften
- Kone - onderhoud liften

- Lazeroms - onderhoud riolering
- All Clean - schoonmaak gemeenschappelijke delen
- Pidpa - water gemeenschappelijke gelen
- Electrabel nv - elektriciteit gemeenschappelijke delen
- Baloise - brandverzekering

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

De syndicus krijgt een mandaat om de nodige contracten af te sluiten voor het onderhoud van het gebouw.

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

Er wordt gevraagd om voor de brandverzekering een vergelijkende offerte op te vragen bij Ethias.

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

12 Toelichting afval beheer: voor de residentie Guldendal worden er cocons voorzien op het openbaar domein, zowel voor restafval alsvoor GFT

De syndicus heeft toelichting over het afvalbeheer. Er wordt een cocon voorzien voor GFT en restafval voor de bewoners van de residentie Guldendal.

13 Bespreking en goedkeuring aanleg glasvezelkabel

U kan het rapport van Wyre terugvinden in bijlage.

Stempunt: zijn de mede-eigenaars akkoord met de aanleg van glasvezelkabel volgens het rapport van Wyre?

Stemden 'voor' met 0 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Moen - De Smet (1.13 - quot . 235,), Beirinckx Peter (1.16 - quot . 224,), Leunen Lutgart (1.9 - quot . 198,), De Saeger - Le Sage Denise (1.12 - quot . 238,), Holvoet - Melis (0.12 - quot . 224,), Coppens Tom (0.14 - quot . 211,), D'Haese Marina (2.6 - quot . 234,), Steensels - Saviko bvba (0.13 - quot . 217,), Van Geesbergen Patrick (1.15 - quot . 204,), Gillis Ann (2.7 - quot . 227,), Hendrickx Peter (0.15 - quot . 212,), Caluwaerts - Kluppels Jef (2.8 - quot . 219,), De Bleser Elke (0.11 - quot . 218,)

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

Beslissing unaniem afgekeurd (met volstreckte meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

14 Kostenraming voor gewone werkmiddelen

Het budget voor de gewone werkmiddelen voor periode 01/08/2025 tot 31/07/2026 wordt begroot op 18.900 euro en bestaat uit :

610100 KEURING LIFTEN 900

610110 ONDERHOUDSCONTRACT LIFTEN 4900

610370 OVERIG ONDERH. AFVOEREN, RIOLERING EN POMPINST. 2400

610431 DEUREN & SLOTEN 150

610500 SCHOONMAAK GEBOUW VOLGENS CONTRACT 5700

612010 WATER ALGEMENE DELEN 700

612101 ELEKTRICITEIT ALGEMENE DELEN (0037) 500

614000 BRANDVERZEKERING 3400

650000 BANKKOSTEN EN KOSTEN VAN SCHULDEN 250

Stempunt: zijn de eigenaars akkoord met het vooropgestelde budget?

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

15 Voorschotten en werkkapitaal

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met de voorschotten van 4.725 euro per kwartaal te verdelen volgens de verdeelsleutel basisakte?

Dit betreft een verhoging van de voorschotten. (BJ 2024-2025: 4500 euro/kwartaal)

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

16 Reservefonds: aanleg

De VME moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen. De jaarlijkse bijdrage mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De VME kan met een vier vijfde meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

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

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 20% meerderheid).

Verdeelsleutel: Basisakte

17 Reservefonds: toestand, bedrag opvraging en datum van oproep

Op 31/07/2025 bedroeg de stand van het reservekapitaal 15.000,87 euro.

Stempunt: Zijn de eigenaars akkoord met het opvragen van dit reservekapitaal: 2.000,00 euro?

De opvraging zal worden uitgestuurd op 01/02/2026 en is te betalen binnen de 15 kalenderdagen op de spaarrekening van de VME.

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

18 Varia

19 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.

20 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.

21 Tarievenlijst

De aanvullende prestaties door de syndicus geleverd in het kader van zijn opdracht worden gefactureerd krachtens de volgende tarieven:

1. Het organiseren van een buitengewone algemene vergadering of een tweede zitting van de algemene vergadering: 250 EUR; voor hybride vergaderingen kan extra aangerekend worden.
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 mbt verkoop aan de notaris, aan de beroepshalve optredende tussenpersoon/makelaar of aan de verkopende mede-eigenaar overeenkomstig artikel 3.94 § 1 Boek 3.: 150 EUR privaatief ten laste van de verkoper; voor spoedaanvragen (vraag tot oplevering vroeger dan wettelijke termijn), wordt 75€ extra aangerekend.
5. Het verstrekken van inlichtingen aan de notaris overeenkomstig artikel 3.94 § 1 Boek 3.: 150 EUR privaatief ten laste van de verkoper. voor spoedaanvragen (vraag tot oplevering vroeger dan wettelijke termijn), wordt 75€ extra aangerekend.
6. Website: 5€ per app/jaar en 1€ per parking/jaar.
7. VME lening: 3,5€/eigenaar/maand voor wie instapt in de lening;
8. Opmaak standaard reglement interne orde: 250 EUR; aanpassing RIO: 125 EUR;
9. Rappelkosten: 1e : 10 EUR, 2e (aangetekend): 20 EUR. Deze kosten zijn privaatief ten laste van de achterstallige eigenaar;
10. Opvolging van grote werkzaamheden (> 15.000 EUR): 2,5% van de aannemingskost ex BTW;
11. Beheerskosten voor het verwerken van verdeling verwarmingskost, waterkost in geval van gemeensch. verwarming of opname tussenmeters: 10 EUR/app/jaar;
12. Administratieve formaliteiten in het kader van aanvraag KBO nummer: 30 EUR;
13. Administratieve formaliteiten in het kader van de inschrijving in de KBO: 30 EUR;
14. Per post versturen van info mede-eigendom (verslagen, uitnodiging, afrekening, ...): 2 EUR /eig/maand - Per mail: gratis;
15. Beheerskosten voor het houden van personeel (conciërge): 25 EUR/maand/werknemer;
16. Het zoeken en aanwerven van nieuwe VME personeelsleden (conciërge) wanneer er een vacature is aan uurtarief;
17. Admin, archivering & IT kosten, indexeerbaar per 1/1 volgens gezondheidsindex (basis 12/2024: 161.51):
 - i. <= 10 kavels met aandelen: 227.16€ per gebouw/jr
 - ii. <= 25 kavels met aandelen: 361.36€ per gebouw/jr
 - iii. <= 40 kavels met aandelen: 567.88€ per gebouw/jr
 - iv. <= 55 kavels met aandelen: 722.72€ per gebouw/jr
 - v. <= 85 kavels met aandelen: 1032.48€ per gebouw/jr
 - vi. <= 125 kavels met aandelen: 1238.96€ per gebouw/jr
 - vii. <= 190 kavels met aandelen: 1548.72€ per gebouw/jr
 - viii. > 190 kavels met aandelen: 1858.44€ per gebouw/jr
18. Alle diensten die noodzakelijk zijn voor het overnemen/opstarten van het gebouw: Voor de overname van de boeken rekenen we een eenmalige kost aan van 250€. We gaan ervan uit dat de afrekening van het lopende boekjaar nog door de huidige syndicus wordt opgemaakt. Indien we de afrekening dienen te maken, wordt dit aan uurtarief gefactureerd.
19. Diensten (los van de kosten voor derden (advocaten, notarissen, etc.)) die het gevolg zijn van de inwerkingtreding van nieuwe regelgeving aan uurtarief (GDPR, EPC GD, Asbestinventaris, schouwen, aanpassingen nav gewijzigde wet op de mede-eigendom, ...): aan uurtarief;
20. Bijkomende prestaties aan uurtarief
 - a. aangifte verzekeringsdossier (minimum 1u);

- b. aanwezigheid bij expertises, opleveringen, werfvergaderingen, procedures;
- c. opvolgen gerechtelijke dossiers;
- d. voorbereiding grote werkzaamheden (> 15.000€);
- e. inhoudingsplicht RSZ/FOD;
- f. aanvraag parkeerborden;
- g. aanwezigheid tolk, vertalingen

Het uurtarief bedraagt 80 EUR.

Alle bedragen zijn exclusief BTW (momenteel is Hevo Vastgoed niet BTW plichtig).

Stemden 'voor' met 2.861 / 2.861 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 2.861 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 2.861;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 22u00.

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 bv.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:

Shana Peirlinckx

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