

De Vereniging van Mede-eigenaars

**VME 0059 - Madou**

L. Lendersstraat 6, 1210 Saint-Josse-ten-Noode

0807.310.610

**PROCES-VERBAAL VAN DE HERNIEUWDE ALGEMENE VERGADERING VAN  
DINSDAG 8 FEBRUARI 2022 OM 14:00**

De vergadering vond plaats in Online meeting platform - zoom, URL in agenda.

<u>Aanwezig</u>		
<b>Kavels</b>	<b>Naam stemhoudende eigenaar</b>	<b>Quotiteiten</b>
A1-001	Dhr. De Graeve Thomas	100
B1-002	Dhr. Van Haele Christian	67
BER1,9, PAR24, PAR107, BER1,10, PAR25	Meneer ERKUS cem	12
BER3,8, AB8-083, BER3,9	Dhr. & Mevr. COENEN - ORYE Dimitri & Quirine	139
C2-018	CORDIER	89
C4-045	DE LEEUW NICO	89
D5-058, J1-009, D3-034	CHARBEL	246
P2-030, PAR370, PAR253	Dhr. DREESEN jean	102
P6-073, PAR123	JANSSENS	105
PAR250, M3-041	Dhr. & Mevr. Adriaenssens Mark	95
PAR252, GH8-087	WHITE ART CENTRE	187
WIN4, WIN2, WIN3, WIN1, WIN5	FORUM ESTATES NV	312
Totaal aanwezig		1543
<u>Vertegenwoordigd</u>		
A2-016	Dhr. LEMAIRE - DEMARET Jacques	100
BER360, PAR380, GH7-078	COESSENS	185
D1-004, BER326, PAR379	Lismont Diane	70
E4-047	NUYTS - BLOCKX	91
E8-085	Mevr. MICHIELS-BACQUAERT LORE	89
J5-061, PAR244	FORREZ - BRUYNOOGHE	135
J6-070	SALU-EVERAERTS	132
M6-072	VAN ROY-RONSMANS	90
PAR115, M5-063, B2-017, P4-054, K2-025	ELNIMO	346
PAR364, E5-059	Dhr. TARQUINI Gianluca	96
PAR367, P8-091, PAR377, PAR122	VACAN INVEST Greet	115
PAR378, KL7-080, BER28, M8-090	Dhr. WOUTERS jean pierre	249
PAR388, J4-051, PAR389	VERSTRAETE ARSEEN	123
Totaal vertegenwoordigd		1821

<b>Totaal der stemmen die beslisten</b>
-----------------------------------------

<b>3364</b>
-------------

**De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslisten ongeacht het quorum conform art. 3.87, §5 (B.W.).**

## 0 Join Zoom Meeting

<https://us06web.zoom.us/j/87497376040?pwd=eVJpRUt5ZnRqUIIwZkNLSSt4dIN1UT09>

Meeting ID: 874 9737 6040

Passcode: 765957

## 1,01 Aanstelling voorzitter

Dhr Van Haele

Stemden 'voor' met 3.364 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.364 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 1,02 Aanstelling secretaris

Verimass

Stemden 'voor' met 3.364 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.364 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 1,03 Aanstelling stemopnemer

Verimass

Stemden 'voor' met 3.364 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.364 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

## 2,01 Goedkeuring van de rekeningen

Bespreking en goedkeuring van uitgaven en balans tot 30/06/2021

Ten gevolge de beperkingen rond covid 19 sinds begin 2020 konden de rekeningen van boekjaar 19-20 niet formeel worden goedgekeurd. De rekeningen van 19-20 worden bij deze goed gekeurd.

Betreft boekjaar 20-21:

Alle eigenaars ontvingen een gedetailleerde lijst met alle facturen verdeeld per grootboekrekening, een individuele afrekening, een vermogensstaat bij einde boekjaar, een vergelijkende tabel over de laatste 3 jaar en een budget.

De rekeningcommissaris keek de rekeningen na en kreeg antwoord op alle gestelde vragen.

De zonnepanelen brachten meer dan €4000 op aan groene stroomcertificaten. Gecombineerd met de pure elektriciteitsopbrengst (besparing) zorgt dit voor een zeer hoog rendement van de investering.

De uitgaven bedroegen € € 124.194,10

De reserve op 30/06/2021 bedraagt € 10000

De rekeningen en balans worden goedgekeurd.

Stemden 'voor' met 3.364 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.364 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 3,01 Kwijting syndicus

De vergadering geeft kwijting aan Verimass voor de voorbije periode.

Stemden 'voor' met 3.364 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.364 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 3,02 Aanstelling syndicus

Verimass beheer met KBO 0755 690 871 wordt aangesteld als syndicus.

Stemden 'voor' met 3.364 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.364 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 4,01 Kwijting en aanstelling Raad van Mede-eigendom

De raad van mede-eigendom krijgt kwijting en volgende eigenaars worden benoemd: Van Haele Christian , De Winne André, Mvr Hertsens (Charbel).

Stemden 'voor' met 3.364 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.364 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 4,02 Kwijting en aanstelling rekeningcommissaris

De rekeningcommissaris krijgt kwijting en dhr Van Haele Christian wordt (her)benoemd.

Stemden 'voor' met 3.364 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.364 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,01 Uit te voeren werken: inrit garage

herinrichting inrit - aanpassing uitwijkzone

Er werd vastgesteld dat autobestuurders (buurtbewoners) zich parkeren op de inrit van de garage en dit zorgt voor overlast en een veiligheidsprobleem. De aangebracht pictogrammen met een parkeerverbod worden genegeerd.

Om dit probleem op te lossen zal eerst een rijaanduiding gemarkeerd worden met een pijl op de grond zodat het duidelijk is dat het een rijzone is en geen parkeerzone.

Indien er ondanks deze ingreep nog sluikparkeerders staan zal de zone beperkt worden met parkeerpalen.

Het laatste jaar werd de garagepoort diverse malen beschadigd door voertuigen. De nummerplaten van de betrokkenen werden overgemaakt aan de politie maar hier komt weinig of geen respons van. Om aanrijdingen te voorkomen wordt een bescherm balk gemonteerd om de maximaal gelimiteerde hoogte af te dwingen.

Bijkomend wordt de zijkant beveiligd door een bescherm paal.

De vergadering gaat akkoord met de offerte van Beyers ter waarde van 3880,40 + btw

Stemden 'voor' met 3.364 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.364 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

5,02 Laadpalen in de garage

Elektrische laadpunten in de garage. Organisatie en toekomstvisie

Het valt te verwachten dan in de nabije toekomst meer elektrische wagens zullen gebruik maken van de parkeerplaatsen. Het ongecontroleerd toelaten van individuele aanvragen voor de installatie van laadpunten zal vermoedelijk op middellange termijn problemen veroorzaken aangaande de elektriciteitsvoorziening in het gebouw.

Er werden verschillende firma's aangesproken om hier een oplossing voor aan te bieden. Er werd concreet gezocht naar een externe partner die een laadoplossing kan aanbieden zodat de gevraagde vermogens bij het gelijktijdig opladen van verscheidene wagens 'intelligent' kunnen worden gebalanceerd.

Voorlopig ontvingen we enkel feedback van de firma E+Drive, die een onderzoek ter plaatse deed en een oplossing voorstelde waarbij de VME een basisinfrastructuur voorziet waarop de eigenaars die dit wensen een eigen aansluiting kunnen aan koppelen. Het systeem is modulair en kan groeien in functie van de vraag.

Het aanbieden van de mogelijkheid om elektrische wagens te laden kan een verhuurargument zijn, met hogere huurprijzen. Dit concept wordt verder geconcretiseerd en er worden ook andere potentiële dienstverleners aangesproken.

In afwachting van een uitgewerkt standpunt rekeninghoudend met wettelijke normen, brandveiligheid, milieu overwegingen,... zijn tot nader order geen individuele laadpunten toegelaten.

5,03 Vraag eigenaar : installatie airco / warmtepompen

Vraag mede eigenaar voor de installatie van een airco / warmtepompen

eigenaar appartement 8AB Coenen - Orye wensen een warmtepomp te installeren op het dak als ook duivenpinnen te plaatsen.

De aanwezige eigenaars gaan akkoord om een duivenweringssysteem te plaatsen (pinnen, draad..) binnen het normale onderhoudsbudget van het gebouw.

De vraag voor de plaatsing van een warmtepomp wordt on hold gezet tot de volgende algemene vergadering in afwachting van een ruimer onderzoek naar de optimale benutting van de gemeenschappelijke ruimte die hiervoor in aanmerking kan komen (dak/garage..) teneinde op termijn zo veel mogelijk eigenaars de kans te geven om dergelijke installatie te installeren.

Zowel de mogelijkheden voor het gebouw als de vigerende wetgeving moet bekeken worden.

Stemden 'voor' met 3.053 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 311 / 3.364 stemmen;

SALU-EVERAERTS (J6-070 - quot . 132, ), MICHIELS-BACQUAERT LORE (E8-085 - quot . 89, ), VAN ROY-RONSMANS (M6-072 - quot . 90, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

**Beslissing goedgekeurd met 90,76% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 5,04 Aanvulling RIO: verhuur

##### Verbod voor uitbatingsactiviteiten voor toeristische logies

De aanwezige eigenaars gaan akkoord om het verbod voor de verhuur voor toeristische logies (verblijf van minder dan 91 dagen) in het RIO op te nemen. De goedkeuring van de uitbatingsactiviteit voor toeristische logies in het gebouw, zoals gestemd op de algemene vergadering van 24 oktober 2016 wordt hiermee ongedaan gemaakt.

Stemden 'voor' met 2.592 / 3.052 stemmen;

Stemden 'tegen' met 460 / 3.052 stemmen;

SALU-EVERAERTS (J6-070 - quot . 132, ), CORDIER (C2-018 - quot . 89, ), COENEN - ORYE Dimitri & Quirine (BER3,8 - quot . 1, AB8-083 - quot . 137, BER3,9 - quot . 1, ), De Graeve Thomas (A1-001 - quot . 100, )

Hebben zich 'onthouden' met 312 / 3.364;

FORUM ESTATES NV (WIN4 - quot . 48, WIN2 - quot . 40, WIN3 - quot . 40, WIN1 - quot . 141, WIN5 - quot . 43, )

**Beslissing goedgekeurd met 84,93% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 6,01 Goedkeuring gewone begroting

€ 135.000,-

Stemden 'voor' met 3.364 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 0 / 3.364 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

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

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 6,02 Goedkeuring bijzondere begroting

Geen bijzondere begroting

Stemden 'voor' met 3.274 / 3.364 stemmen;

Stemden 'tegen' met 90 / 3.364 stemmen;

VAN ROY-RONSMANS (M6-072 - quot . 90, )

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

**Beslissing goedgekeurd met 97,32% van de stemmen (met volstreekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

#### 6,03 Opbouw wettelijke reserve

Bepaling en goedkeuring bedrag voor opbouw wettelijke reserve.

€ 10.000,- voor de opbouw van de wettelijke reserve. Dit bedrag wordt per direct opgevraagd.

Stemden 'voor' met 3.274 / 3.364 stemmen;  
Stemden 'tegen' met 90 / 3.364 stemmen;  
VAN ROY-RONSMANS (M6-072 - quot . 90, )  
Hebben zich 'onthouden' met 0 / 3.364;

**Beslissing goedgekeurd met 97,32% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).**

Verdeelsleutel: Basisakte

## 7 Varia

Vraag Fortum estate:  
Gezien de leegstand in de handelspanden op het gelijkvloers polst Forum Estates bij de aanwezige eigenaars of er een principieel bezwaar zou zijn om de panden samen te voegen. Het betreft een hypothetische vraag die desgeval sowieso op een (B)AV moet worden voorgelegd. Er werd geen principiële tegenstand genoteerd.

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 16u00.

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 Verimass beheer bv.

**Handtekening van de voorzitter:**

**Voor de syndicus en de secretaris:**

**Kevin Castro**

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