

**Verslag hernieuwde statutaire algemene vergadering**  
**Residentie Academie Blok A**  
**Minderbroedersstraat 4-14, 2000 Antwerpen**  
**898.322.938**

Datum: Woensdag 23 oktober 2019 om 19u  
Locatie: Het Stadsmagazijn, Keistraat 3-5, 2000 Antwerpen

**Verslag Algemene vergadering**

**1. Verwelkoming en toelichting aanwezigheid**

De syndicus verwelkomt de aanwezigen op de algemene vergadering.

4/8 van de eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.  
4.851/10.000 van het quorum is aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht.

Huidige vergadering betreft een 2<sup>de</sup> algemene (hernieuwde) vergadering en kan rechtsgeldig plaatsvinden ongeacht het aantal mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd en ongeacht het quorum.

**2. Aanstelling Voorzitter en secretaris van de algemene vergadering (stemming 50%+1)**

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Van Waes als Voorzitter.

De algemene vergadering is met 100 % akkoord met aanstelling van dhr. Vanneste als secretaris.

**3. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar, goedkeuring van de afrekening en goedkeuring van de balans (stemming 50%+1)**

**Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar (incl. btw)**

Academie Complex

Totaal uitgaven boekjaar 2018-2019: € 35.875,29

Bijzondere uitgaven boekjaar 2018-2019:

- Wim Van den Berg – Ereloon deskundige € 3.694,74

Academie Blok A

Totaal uitgaven boekjaar 2018-2019: € 3.628,06

Bijzondere uitgaven boekjaar 2018-2019:

- TLI – Opsporen lekkage € 380,00

### Goedkeuring van de afrekening

De commissaris van de rekeningen brengt verslag uit over haar controle van de boekhouding van de VME en adviseert de algemene vergadering om de afrekening goed te keuren.

Een kopie van het verslag wordt gehecht aan huidig verslag van de algemene vergadering.

**Besluit:** De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen goedkeuring aan de afrekening van het voorbije boekjaar.

De syndicus dient jaarlijks een vergelijkingstabel te bezorgen van de kosten van het vorige boekjaar met het te bespreken boekjaar.

### Goedkeuring van de balans

#### Academie Complex

Rekening	Omschrijving		Rekening	Omschrijving	
4101	Opgevraagd voorschot werkkapitaal	1170,90	440	Leveranciers	
410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	7622,54	489300	Overgedragen eenmalig werkkapitaal - Algemeen	
410300	Opgevraagd eenmalig vast werkkapitaal - Algemeen	317,47	4991	Opening ivm automatisering	
416	Diverse vorderingen	-7389,65			
490	Over te dragen kosten	404,15			
499	Wachtrekeningen	-8,21			
551000	Kredietinstellingen - Werkkapitaal	2742,16			
	<b>TOTAAL</b>	<b>12133,30</b>		<b>TOTAAL</b>	<b>12133,30</b>

#### Academie Blok A

Rekening	Omschrijving		Rekening	Omschrijving	
410000	Opgevraagd voorschot reservekapitaal - Algemeen	111,50	440	Leveranciers	259,76
410100	Opgevraagd voorschot werkkapitaal - Algemeen	68,22	489000	Overgedragen reservekapitaal - Algemeen	1000,00
416	Diverse vorderingen	-1559,94			
499	Wachtrekeningen	-0,24			
550001	Kredietinstellingen - Reservekapitaal	888,50			
551000	Kredietinstellingen - Werkkapitaal	2742,16			
	<b>TOTAAL</b>	<b>1259,76</b>		<b>TOTAAL</b>	<b>1259,76</b>

**Besluit:** De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen goedkeuring aan de balans van het voorbije boekjaar.

### 4. Décharge aan de syndicus, de raad van mede-eigendom en de commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)

#### Décharge aan de syndicus

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de syndicus voor het voorbije werkjaar.

#### Décharge aan de raad van mede-eigendom

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de raad van mede-eigendom voor het voorbije werkjaar.

#### Décharge aan de commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering verleent met unanimité der stemmen décharge aan de commissaris van de rekeningen voor het voorbije werkjaar.

## **5. Aanstelling commissaris van de rekeningen (stemming 50%+1)**

De algemene vergadering dient jaarlijks een commissaris van de rekeningen aan te stellen. De verplichtingen en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen worden bepaald in het reglement van interne orde.

**Besluit:** Mevr. Hillen en dhr. Willemen (volmachtouder mevr. Willemen) worden aangesteld als het college van commissaris van de rekeningen.

## **6. Benoeming leden raad van mede-eigendom (stemming 50%+1)**

De algemene vergadering beslist bij volstrekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.

Aanstelling:

- Dhr. Van Waes wordt met unanimité der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.
- Dhr. Nollet wordt met unanimité der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.
- Dhr. Vanneste wordt met unanimité der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.
- Dhr. Schouppe wordt met unanimité der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.
- Mevr. Hillen wordt met unanimité der stemmen aangesteld als lid van de raad van mede-eigendom.

## **7. Evaluatie van de onderhouds-, leverings- en keuringsovereenkomsten (stemming 50%+1)**

Brandverzekering	B-Cover
BA VME	B-Cover
Rechtsbijstand	LAR
Elektriciteit	Engie Electrabel
Water	Water-Link
Liftonderhoud	Ora- Liften
Noodtelefoon lift	Lifttel
Keuring lift	Konhef
Brandalarminstallatie	B&G Security
Brandblusapparaten en -haspels	MDP Fireprotection
RWA-installatie	Indumec
Onderhoud garagepoort	/
Ruiming septische put(ten) + doorspuiten afvoer(en)	Lierse Ruimingswerken
Onderhoud valbeveiliging	Eurosafe Solutions
Tuinonderhoud	Gardinero
Schoonmaak	Prime Facility

### **Voorstel offerte schoonmaak SC-Network Cleaning:**

De firma SC-Network Cleaning heeft een voorstel bezorgd voor periodiek schoonmaak van Blok B, Blok C, Blok D en Blok F, alsook de goot aan de garage en het gangpad naast de inrit:

- Blok A:
  - o Kelderruimte: € 27,00, excl. btw/maand

**Besluit:** De algemene vergadering is niet akkoord voor uitvoering van deze werken door een professionele firma. De opkuis zal in eigen beheer worden opgevolgd.

### **8. Evaluatie brandverzekering (stemming 50%+1)**

Naar aanleiding van de hoge vrijstelling werden andere verzekeringsmaatschappijen gecontacteerd met de vraag om een voorstel te bezorgen. Alvorens een voorstel te bezorgen, dient de schadestatistiek van de voorbije 5 jaar te worden overgemaakt.

Ingevolge enkele grote schades de voorbije 5 jaar was er heden geen andere maatschappij geïnteresseerd om een voorstel te bezorgen.

Er wordt geen stemming gehouden daar geen voorstellen kunnen worden voorgelegd.

De syndicus zal navraag doen bij de verzekeringsmakelaar of er eventueel een mogelijkheid is om bij buitenlandse verzekeringsmaatschappijen een polis af te sluiten.

### **9. Vastleggen van periodieke voorschotten en een werkkapitaal op basis van een begroting voor de vaste uitgaven (stemming 50%+1)**

De syndicus stelt de eigenaars voor om terug over te stappen op kwartaalvoorschotten én betaling op slechts één rekening, namelijk de rekening van Academie Complex. De syndicus zal vervolgens voorschotten overschrijven van het Complex naar de VME 's Blok A, Blok B-F en Blok Ondergrond.

**Besluit:** De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord met bovenvermeld voorstel.

#### **Voorstel:**

##### **Academie Complex**

	<b><u>Begroting boekjaar 2019-2020</u></b>
Brandverzekering	€ 13.000,00
Burgerlijke aansprakelijkheid	€ 250,00
Brandalarminstallatie	€ 250,00
Brandblusapparaten en -haspels	€ 750,00
Tuinonderhoud	€ 7.000,00
Valbeveiliging	€ 350,00
Bankkosten	€ 150,00
Diverse	€ 2.000,00
<b>Totaal</b>	€ 23.750,00
Voorstel kwartaalprovisie	€ 6.000,00

- Kwartaalvoorschot: € 6.000
  - o periodes: juli-aug-sep / okt-nov-dec / jan-feb-mrt / apr-mei-juni
  - o Het kwartaalvoorschot zal steeds worden opgevraagd aan het begin van de eerste maand van het betreffende kwartaal.
  - o **OPGELET!!!**  
**Het eerste kwartaalvoorschot zal worden opgevraagd in januari 2020. De maandelijkse voorschotten dienen dan ook te worden stopgezet eind 2019.**

**Uw laatste maandelijkse voorschot dient te worden betaald in december 2019**

- Werkkapitaal: € 2.000

**Besluit:** De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met de begroting.

#### Academie Blok A

	<u>Begroting boekjaar 2019-2020</u>	
Elektriciteit	€	700,00
Liftonderhoud	€	350,00
Liftkeuring	€	90,00
Noodtelefoon lift	€	40,00
Syndicus	€	1.550,00
Administratiekosten	€	100,00
E-portaal	€	96,00
Bankkosten	€	150,00
Diverse	€	1.500,00
<b>Totaal</b>	€	<b>4.576,00</b>
Voorstel kwartaalprovisie	€	1.144,00

- Kwartaalvoorschot: € 1.144,00
  - o periodes: juli-aug-sep / okt-nov-dec / jan-feb-mrt / apr-mei-juni
  - o Het kwartaalvoorschot zal steeds worden opgevraagd aan het begin van de eerste maand van het betreffende kwartaal.
- Werkkapitaal: € 1.250,00

**Besluit:** De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met de begroting.

#### **ALGEMEEN BESLUIT**

Een kwartaalvoorschot zal enkel worden opgevraagd in Academie Complex t.b.v. € 17.389,00.

#### **10. Voorstel en goedkeuring opbouw reservekapitaal door de vereniging van mede-eigenaars (stemming 50%+1)**

De syndicus heeft op de begroting van de vaste uitgaven tevens een voorstel geformuleerd voor wat betreft de aanleg van een reservekapitaal.

Blok A:                      Voorstel:                      € 1.000,00 / jaar

**Besluit:** De algemene vergadering is met unanimititeit der stemmen akkoord met aanleg van een reservekapitaal conform bovenvermeld voorstel.

#### **11. Oprichting VME Academie Complex en wijziging VME 's naar deelverenigingen – Toelichting + beslissing (stemming 80%)**

Alle mede-eigenaars hebben een toelichting ontvangen omtrent de reden voor de oprichting van een VM Academie Complex en wijziging van de huidige VME 's naar deelverenigingen.

Via notaris Maes werd een raming ontvangen voor uitvoering deze wijzigingen:

- Aktekosten
- opzoekingen,
- erelonen,
- registratierechten
- BTW

Raming: € 4.500,00 à € 4.750,00.

Het dossier wordt besproken met de mede-eigenaars.

**Besluit:** De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord met de oprichting van VME Academie Complex en de wijziging van de huidige VME 's naar deelverenigingen. De syndicus zal de notaris opdracht geven om dit in orde te brengen.

De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord met gebruik van het reservekapitaal om deze kosten te dragen.

### **12. Behoud aanplantingen tuin – Aanpassing beplanting en besproeiing (stemming 2/3<sup>de</sup>)**

Omwillé van dode beplanting werd een prijsopgave gevraagd bij de tuinman voor het aanplanten van nieuwe beplanting:

- het verwijderen van dode beukenhaag
  - het oprapen , wegvoeren en storten van alle groenafval
  - het leveren en aanplanten van Portugese Laurierkers “Angustifolia”
  - 80/100 hoog met kluit ter vervanging van de twee blokken beukenhaag (links)
  - het leveren en aanplanten van Panicum (siergras) ter vervanging van de beuk onder de bomen (achteraan)
  - het goed bemesten van de bodem
- € 1.720,00, excl. btw

Bijkomend werd door de tuinman geadviseerd om een besproeiing aan te leggen omwillé van de droge zomers die mee periodiek zullen voorkomen naar de toekomst.

Aangezien er een regenwaterput aanwezig is die heden enkel als opvangput dient, kan deze worden gebruikt om te zorgen voor de besproeiing van de binnentuín. Hiervoor dienen wel de nodige leidingen te worden aangelegd.

Er wordt voorgesteld om eerst de nieuwe beplanting te voorzien en te evalueren.

**Besluit:** De algemene vergadering is met unanimitéit der stemmen akkoord met de offerte van de tuinman inzake het aanplanten van de nieuwe beplanting aan € 1.720,00, excl. btw.

### **13. Toelichting opruimactie fietsen**

Omwillé van de aanwezigheid van oude en niet-gebruikte fietsen wordt voorgesteld om een opruimactie te organiseren.

Dit houdt in dat alle mede-eigenaars die hun fietsen in het complex stallen, worden gevraagd om hun fiets te labelen tegen ten laatste **20 november 2019**. Indien de fiets niet zou worden gelabeld, zal deze worden verwijderd.

De syndicus zendt nog een apart schrijven aan alle mede-eigenaars. In dit schrijven zal eveneens worden opgenomen dat alle rommel, rotzooi, ed. dient te worden verwijderd van de privatieve staanplaatsen.

#### **14. Toelichting afstandsbedieningen poort**

Enkele jaren geleden werd het systeem van de afstandsbedieningen aangepast waarbij aan alle mede-eigenaars nieuwe zenders werden geleverd. Het laatste jaar diende te worden vastgesteld dat meerdere zenders al defect zijn terwijl ze relatief nieuw zijn.

Ondertussen werden deze defecte zenders vervangen en aan de desbetreffende mede-eigenaars bezorgd. De fabrikant heeft ook bevestigd dat er effectief een fout zat in die zenders dewelke werd opgelost. Heden functioneren alle zenders op een correcte wijze.

#### **15. Toelichting uitwerking elektrische oplaadpunten ondergrondse garage**

Dit agendapunt wordt besproken met de eigenaars van VME Academie Blok Ondergrond.

#### **16. Toelichting situatie Melior Beheer**

De syndicus geeft positieve feedback aan de algemene vergadering.

#### **17. Goedkeuring overeenkomst bescherming persoonsgegevens conform de GDPR- wetgeving (stemming 50%+1)**

Ingevolge de nieuwe privacywetgeving, **General Data Protection Regulation** (= GDPR), dient de syndicus een overeenkomst ter bescherming van de persoonsgegevens voor te leggen aan de vereniging van mede-eigenaars.

**Besluit:** Dhr. Van Waes ontvangt met unanimité der stemmen mandaat om bovenvermelde overeenkomst te ondertekenen met de syndicus in naam van de vereniging van mede-eigenaars.

#### **18. Bekrachtiging Reglement van interne orde (stemming 50%+1)**

Daar het Reglement van interne orde onderhands werd opgemaakt, dient dit jaarlijks op de algemene vergadering te worden bekrachtigd om zodoende tegenstelbaar te blijven ten aanzien van nieuwe mede-eigenaars.

**Besluit:** De algemene vergadering bekrachtigt met unanimité der stemmen het Reglement van interne orde.

#### **19. Varia**

De zaken dewelke worden besproken onder 'Varia' kunnen niet worden gestemd ter goedkeuring, uitgezonderd wanneer alle mede-eigenaars fysiek aanwezig zijn op de algemene vergadering én unaniem akkoord zijn met de welbepaalde beslissing.

Bespreking:

- Er worden geen meldingen gemaakt.

**20. Voorlezing en ondertekening van het verslag door de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars**

Het verslag wordt na lezing ondertekend ter goedkeuring door de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

---