

De Vereniging van Mede-eigenaars

## VME 24 - Residentie Candy

Werkzaamheidstraat 13, 8400 Oostende

0827.763.158

### PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 5 MAART 2019 OM 19:30

De vergadering vond plaats in Vergaderlokaal van syndicus Labyt, Ieperstraat 80 (glv) te 8400 Oostende.

<u>Aanwezig</u>		
Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
App 1	Mevr. Neef	325
G3	Dhr. Sterckx J	50
Totaal aanwezig		375
<u>Vertegenwoordigd</u>		
App 3	Mevr. Marchan Jessica	175
G2	Despodt Birgit	50
Totaal vertegenwoordigd		225
<b>Totaal der stemmen die beslissen</b>		<b>600</b>

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

**100 ONDERTEKENEN VAN DE AANWEZIGHEIDSLIJST & ONTVANGEN VAN VOLMACHTEN**

Bij het binnenkomen wordt de aanwezigheidslijst ondertekend door de leden van de Algemene Vergadering, volmachten worden in ontvangst genomen.

**110 VASTSTELLEN VAN HET VEREISTE QUORUM**

De algemene vergadering beraadslaagt alleen rechtsgeldig wanneer **aan het begin** van de algemene vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten.

Niettemin beraadslaagt de algemene vergadering tevens rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn **aan het begin** van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

(B.W. art. 577-6, §5)

Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn (B.W. art. 577-6, §5, 3de alinea).

**200 HET AANSTELLEN VAN DE VOORZITTER VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De Algemene Vergadering stelt een voorzitter (mede-eigenaar) aan.

De vorige Algemene Vergadering was dit dhr. Sterckx.

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

Mevr. Neef aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

**210 HET AANSTELLEN VAN DE SECRETARIS VAN DE ALGEMENE VERGADERING**

De Algemene Vergadering stelt een secretaris (b.v. de syndicus) aan die zal notuleren.

De vorige Algemene Vergadering was dit dhr. Labyt.

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

Dhr. Labyt A. wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

**230 HET PROCESVERBAAL VAN DE LAATSTE ALGEMENE VERGADERING**

Binnen de wettelijke bezwaartermijnen van 4 maanden vanaf de datum van de Algemene Vergadering werd geen verzoekschrift tot het vernietigen van een beslissing neergelegd.

Bespreken van eventuele vragen/bemerkingen.

**240 GOEDKEURING VAN DE UITGEVOERDE WERKEN**

Opsomming uitgevoerde werken.

Goedkeuring.

- Openen deur + blokkeren dagschoot inkomdeur (Bervan, factuur 19).

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

De uitgevoerde werken worden goedgekeurd.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

#### 250 GOEDKEURING VAN DE AFREKENING EN VAN DE BALANS TOT OP 31-12-2018

Goedkeuring van de afrekening en de balans tot en met 31-12-2018.

De afrekening 2018 en de balans tot op 31-12-2018 mits de volgende opmerkingen  
- de schoonmaakproducten dienen enkel aangerekend te worden aan de appartementen

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

#### 260 DECHARGE VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN

#### 261 DECHARGE VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE SYNDICUS

De syndicus vraagt decharge voor zijn administratief, financieel en technisch beheer tot op heden.

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

De syndicus krijgt decharge voor zijn administratieve, financiële en technische verantwoordelijkheden tot 31-12-2018.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

#### 263 DECHARGE VAN DE VERANTWOORDELIJKHEDEN VAN DE REKENINGCOMMISSARIS

De rekeningcommissaris vraagt decharge voor zijn verantwoordelijkheden tot op heden.

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

De rekeningcommissaris krijgt decharge voor zijn verantwoordelijkheden tot op 31-12-2018.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

## 270 EVALUATIE EN BESLISSINGEN M.B.T.DE DUURZAME CONTRACTEN

Er wordt een evaluatie gemaakt van de lopende contracten:

- Water, Farys (monopolie);
- Afrekening verwarming, Caloribel
- Aardgas, Electrabel; 22,50 euro MW, onmiddellijk opzegbaar
- Schoonmaak, PWA
- Brandverzekering, Ethias, jaarlijksopzegbaar, vervalddag 19-05, zie punt 401,00

Mede-eigenaars die kunnen stemmen op dit punt: alle aandelen.

Alle lopende contracten worden positief geëvalueerd en kunnen gehandhaafd blijven, mits brandverzekering zie punt 271.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

## 271 BRANDVERZEKERING

De syndicus heeft een groepspolis ontwikkeld om alle residenties onder een zelfde polis te gaan verzekeren bij BDM.

Bijzonder voorwaarden buiten de standaard dekkingen:

- 1) BA rvme en rekeningcommissaris inbegrepen
- 2) BA Gebouw is inbegrepen
- 3) Bij volledige verlies van het bouw wordt 130% uitbetaald i.v.p. 100%
- 4) Kosten voor opsporen water en elektriciteitsleidingen worden vergoed
- 5) Balustrades en scheidingswanden zijn verzekerd zonder tussenlimiet
- 6) Breken van sanitair is verzekerd
- 7) Kosten voor herstel van tuinen na schade is verzekerd tot 10.000,00 euro
- 8) Aanrijding gebouw door mede-eigenaar of huurder is gedekt
- 9) Beschadiging van onroerende eigendommen ten gevolge van verhuis, diefstal en poging tot is tot 10.000 euro verzekerd
- 10) Zonnepanelen zijn meeverzekerd
- 11) Inhoud in de gemeenschappelijke delen is tot 6000,00 euro mee verzekerd
- 12) Verfraaiingen door de mede-eigenaars van appartementen is bijkomend verzekerd tot 25.000,00 euro per appartement op de standaard uitvoering
- 13) Bij wederopbouw van het gebouw is er bijkomend een vergoeding van max. 50.000 euro voor het respecteren van de nieuwe bouwvoorschriften
- 14) Automatisch afstand van verhaal tussen de vme en de mede-eigenaars afzonderlijks
- 15) 250,00 euro vast vrijstelling ( niet gekoppeld aan ABEX index)
- 16) Laterale waterinfiltratie
- 17) Maatschappij zegt nooit polis op of verhoogt de premie na slechte schadestatistiek, enkel de vrijstelling voor het betrokken risico wordt tijdelijk verhoogt tot het probleem is opgelost.
- 18) Jaarlijks opzegbaar 3 maanden voor de vervalddatum

Huidige premie AG: € 933,22/jaar

Vervalddatum: 19 mei

Premie BDM: € 649,09

**Verschil € 284,13**

De offerte van BDM wordt goedgekeurd, de huidige blokpolis dient opgezegd te worden.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

## 290 STATUTAIRE BENOEMINGEN

## 291 BENOEMING VAN DE SYNDICUS

Hubert Labyt Vastgoedadvies bvba stelt zich kandidaat voor het syndicusschap tot de volgende statutaire algemene vergadering.

Hubert Labyt Vastgoedadvies bvba wordt aangesteld tot syndicus tot de volgende algemene vergadering.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

## 296 BENOEMING VAN HET COLLEGE VAN DE REKENINGCOMMISSARISSEN

De algemene vergadering stelt een (college van) rekeningcommissaris(sen) aan.

Vorige Algemene Vergadering werd mevr. Marchand aangesteld.

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

Dhr. Sterckx wordt aangesteld als rekeningencommissaris.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

## 300 ONDERHOUD &amp; UITVOERING VAN WERKEN

## 302 TOESTAND VOORGEVEL

Overlopen toestand vochtinfiltratie 1ste verdieping. Hieruit bleek dat verschillende voegen openstaan waardoor er infiltraties kunnen optreden

Op de vorige algemene vergadering werd beslist een afwachtende houding aan te nemen.

Nemen van beslissingen/volgende stappen.

Het probleem werd opgelost.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

## 303 UITVOERING VAN WERKEN IN DETAIL

De algemene vergaderingen bepaalt de prioriteiten op korte en op minder korte termijn.

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

De cv installatie dient te worden onderhouden ( 2 jaarlijks).

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

## 600 STATUTEN EN REGLEMENT VAN ORDE

### 601 UITEENZETTING VERNIEUWDE WET OP MEDE-EIGENDOM VAN 18-06-2018

Uiteenzetting over de wijzigingen inzake nieuwe wet op mede-eigendom van 18-06-2018.  
Zie bijlage.

### 602 AANPASSEN REGLEMENT VAN INTERNE ORDE

Per 01-01-2019 is de gewijzigde wet op mede-eigendom van kracht. Hierin staat beschreven dat de statuten zullen gewijzigd worden. Zo zal de basisakte compacter worden en het reglement van interne orde lijviger, maar gemakkelijker aan te passen daar deze laatste niet notarieel vastgelegd hoeft worden.

Het opstellen van een nieuw reglement van interne orde kan gebeuren bij meester Coppens voor € 185,00 + 50,00 euro voor de syndicus prestatie.

Het aanpassen van het huidig reglement van interne orde kan maar zal duurder zijn dan het opstellen van een nieuw reglement.

De Algemene Vergadering geeft goedkeuring voor het opstellen van een nieuw reglement van interne orde of aanpassen van het huidig reglement van interne orde.

Het opstellen van een nieuw reglement van interne orde dient te gebeuren bij meester Coppens voor € 185,00 + 50,00 euro voor de syndicus prestatie.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

### 603 WIJZIGING EENSGEZINSWONING NAAR MEERGEZINSWONING

Bij de overdracht van een appartement werd er door de notaris vastgesteld dat de bouwvergunning van residentie Candy zou goedgekeurd zijn geweest voor een eensgezinswoning.

De eigenaar die die woning heeft opgekocht om in te delen in appartementen heeft geen bouwaanvraag ingediend om de woning om te vormen van eengezinswoning naar een meergezinswoning.

Om in regel te zijn dient er een regularisatie aanvraag ingediend te worden bij de gemeente door een architect.

De syndicus heeft prijs gevraagd aan :  
Kurt Claeys  
Maes

De syndicus dient een regularisatie aan te vragen door Arch. Maes, de geschatte kostprijs bedraagt 5000,00 euro.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.  
Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

## 604 GENERAL DATA PROTECTION REGULATION

In 2016 is de Algemene Verordening Gegevensbescherming aangenomen. In mei 2018 is de verordening integraal van toepassing. Voor grote en kleine ondernemingen die zakendoen in Europa is het van cruciaal belang om de bedrijfsvoering af te stemmen op deze nieuwe verordening. De GDPR van toepassing op alle organisaties die persoonlijke data verwerken.

Een cruciale taak van de syndicus is het verzamelen en verwerken van persoonsgegevens. Hierdoor zijn we onnoemelijk gebonden aan de GDPR. De VME dient een register bij te houden van alle uitgevoerde verwerkingsactiviteiten. Daarnaast dient de VME (verwerkingsverantwoordelijke) en de syndicus (verwerker) een overeenkomst af te sluiten.

Voorstel: De voorzitter van de Algemene Vergadering ondertekent de overeenkomst in naam van de VME.

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

De overeenkomst wordt goedgekeurd en ondertekend door de voorzitter.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

## 800 FINANCIËLE WERKING VAN DE RESIDENTIE

Meedelen van de huidige kastoestand.

Zichtrekening 18-01-2019: € 126,00

Stemden voor met 0 / 0 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 0 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 0:

**Geen voor of tegen stemmen (met gewone meerderheid)**

## 810 BUDGET VAN DE PERIODIEKE KOSTEN

Bepalen van het werkkapitaal.

Bepalen van periodieke voorschotten.

Goedkeuring van het budget van de periodieke kosten (zie bijlage).

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

Het budget van de periodieke en voorschotten kosten wordt goedgekeurd.

Stemden voor met 375 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 175 / 550 stemmen.

*Marchan Jessica (App 3 - quot . 175, )*

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

**Beslissing goedgekeurd met 68,18% van de stemmen (met gewone meerderheid)**

## 820 BUDGET VAN DE NIET PERIODIEKE KOSTEN

Bepalen van het budget van de niet periodieke kosten (in functie van de besliste werken).

Naar aanleiding van de vernieuwde Wet op Mede-eigendom (01-01-2019), wordt er automatisch voorzien om een minimum reservekapitaal van 5% van de periodieke kosten van vorig boekjaar te sparen. De VME kan hiervan afwijken door er met 4/5 meerderheid van af te zien.

Voor deze residentie zou dit een minimum inbreng van € 215,00 bedragen.

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

Er dient een bijkomend bedrag opgevraagd te worden van 5000,00 euro als reservekapitaal die tevens gebruikt dient om het ereloon van Arch. Maes te vergoeden.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

**Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 4/5 meerderheid)**

#### 900 EINDPROTOCOL VAN DE ALGEMENE VERGADERING

#### 910 BESLISSINGEN UIT TE VOEREN VOOR HET VERSTRIJKEN VAN DE BEZWAARTERMIJN

De Algemene Vergadering bepaalt welke beslissingen onmiddellijk moeten uitgevoerd worden, zonder vooreerst de termijn van vier maanden - binnen de welke beslissingen via de rechtbank kunnen worden aangevochten - af te wachten.

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

Alle genomen beslissingen zijn uitvoerbaar bij voorraad.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

#### 920 BEPALEN VAN DE DATUM VAN DE VOLGENDE ALGEMENE VERGADERING

De Algemene Vergadering bepaalt de datum van de volgende Algemene Vergadering.

Voorstel: 03-03-2020 om 19h00.

Mede-eigenaars die kunnen stemmen voor dit punt: alle aandelen.

De volgende Algemene Vergadering vindt plaats op 03-03-2020 om 19h30.

Stemden voor met 550 / 550 stemmen.

Stemden tegen met 0 / 550 stemmen.

Hebben zich onthouden met 0 / 550:

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

#### 930 VARIA

Opmerkingen en mededelingen allerhande.

#### 940 SLUITEN VAN DE VERGADERING

Het proces-verbaal en eventuele bijlagen worden voorgelezen en ondertekend voor akkoord door de voorzitter, de nog aanwezige leden en de secretaris van de Algemene Vergadering.



De voorzitter sluit de Algemene Vergadering.

De syndicus deelt mee aan de mede-eigenaars-verhuurders dat de notulen van de Algemene Vergadering dienen overgemaakt te worden binnen de 30 dagen aan de huurders.  
Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 21u00.

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 Hubert Labyt Vastgoedadvies.

**Handtekening van de voorzitter:**



**Voor de syndicus en de secretaris:  
Alain Labyt**



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

