

**Notulen van de Algemene Vergadering van mede-eigenaars  
VME De Orchidee  
Ondernemingsnummer: 0697.937.665  
5 mei 2022 om 10u  
Vergaderlocatie: in de ontmoetingsruimte van de residentie**

**Gebouw:** De Orchidee (Kluisbergen)(0697.937.665)

**Tijdstip:** 05/05/2022

**Aanwezig:** 9741/10000 (97,41%) quotiteiten, 5/6 (83,33%) personen

· **1: Verwelkoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en prima facie controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

De vergadering wordt geopend om 10u05.

· **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van **Mevr Vandebussche** als voorzitter van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (meerderheid 1/2+1)**

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura als secretaris van de algemene vergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **4: Verslag van (het college van) de rekencommissaris(sen) over de controle van de rekeningen (geen stemming)**

De rekencommissaris(sen), **dhr Schollaert** brengt verslag uit en bevestigt de correctheid van de voorliggende afrekening en formuleert een aantal opmerkingen; deze opmerkingen worden, ter vergadering, verder toegelicht door de syndicus.

· **5: Toestand van het reservekapitaal (geen stemming)**

Het saldo van het reservekapitaal bedraagt, op datum afsluiting vorig werkjaar: **5863,00€**. Volgende verrichtingen vonden plaats in het voorbije werkjaar: geen bewegingen.

· **6: Goedkeuring van de rekeningen voor het voorbije werkjaar 1 (meerderheid 1/2+1)**

De onkosten voor het werkjaar 01/01/2021 tot 31/12/2021 beliepen 38199,38€ (inclusief 0,00€ individuele kosten); de onkosten van vorig werkjaar beliepen 28784,20€ (inclusief 0,00€ individuele kosten).

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de globale afrekeningen.

Deze mede-eigenaars wiens afrekening een te betalen saldo vermeldt, worden verzocht hun aandeel in de afrekening, binnen de 30 dagen, te storten op de zichtrekening van de VME; deze mede-eigenaars wiens afrekening een tegoed vertoont, zullen dit bedrag van zodra mogelijk teruggestort krijgen op hun private bankrekening.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)
- 
- 

· **7: Goedkeuring van de balans van het voorbije boekjaar (meerderheid 1/2+1)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de balans.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **8: Décharge en kwijting aan de syndicus voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de syndicus, voor het gevoerde boekhoudkundige, technische en administratieve beleid in het voorbije werkjaar.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**9: Décharge en kwijting (college van) rekeningcommissaris(sen) voor hun/zijn controle van de rekeningen van het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2 + 1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge aan de/het (college van) rekeningcommissaris(sen), voor de hem/haar/hen toevertrouwde taak in het voorbije werkjaar.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**10: Kwijting en décharge aan de leden van de raad van mede-eigendom, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar (meerderheid 1/2 + 1)**

De algemene vergadering stemt over het verlenen van kwijting en décharge, voor het gevoerde beleid in het voorbije werkjaar aan de leden van de raad van mede-eigendom (RVME).

Dhr Paret  
Dhr Schollaert  
Mr Delahaye

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**11: Verkiezing van (het college van) de commissaris(sen) van de rekeningen (meerderheid 1/2+1)**

De algemene vergadering stemt over de aanstelling van **dhr Schollaert** tot rekencommissaris(sen) voor het lopend werkjaar.

Voor wat betreft de concrete invulling, taken en bevoegdheden van de rekencommissaris, wordt verwezen naar het reglement van interne orde.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**12: Ontslag en (her)verkiezing van de Raad van Mede-eigendom. (meerderheid 1/2 + 1)**

De bestaande raad van mede-eigendom is ontslagnemend. De syndicus dankt, namens de mede-eigenaars, de ontslagnemende leden van de RVME voor hun gewaardeerde medewerking tijdens het voorbije werkjaar.

De nieuwe RVME wordt verkozen voor een periode van 1 jaar; de verkozen leden zullen, onder elkaar, de Voorzitter van de RVME verkiezen. Alle kandidaten stellen zich vervolgens kort persoonlijk voor aan de plenaire vergadering waarna wordt overgegaan tot publieke stemming.

Mevr Vandenbuscche Els  
Mr Paret

Beiden verkozen

**13: Goedkeuring van de voorliggende begroting voor de gewone en de buitengewone uitgaven (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft uitgebreid toelichting, aan de algemene vergadering, bij de met de uitnodiging meegestuurde begroting:

De opgevraagde voorschotten voor het voorbije werkjaar beliepen **30000,00€**; de totale onkosten beliepen **38199,38€**; het permanent werkkapitaal bedraagt **11200,00€**.  
De begroting voor het lopend werkjaar belooft **38620 Eur**

Voor de BUITENGEWONE uitgaven: De syndicus verwijst, voor een behandeling ten gronde, naar de agendapunt(en) waar deze buitengewone uitgaven zijn geagendeerd.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de goedkeuring van de begroting.

**14: Goedkeuring van de voorschotten voor het lopend werkjaar (meerderheid 1/2+1)**

Op basis van de voorliggende begroting stemt de algemene vergadering over de beslissing, om de bestaande voorschotten **te verhogen tot € 38.000** - met aanvang van het lopend boekjaar - alsmede de bestaande periodiciteit aan te houden.

**Bij verhoging van de voorschotten**

De opleg voor de reeds (op oude basis) opgevraagde periodieke voorschotten vindt u in bijlage van de notulen. De volgende periodieke voorschotten zullen uitgestuurd worden op basis van het hierboven nieuw vastgesteld jaarbudget.

**Bij wijziging periodiciteit**

In bijlage van de notulen vindt u éénmalig een gepersonaliseerde brief waarin de periodiciteit, het bedrag, de bankrekening en de gestructureerde mededeling worden meegedeeld.

De syndicus wijst er tot slot expliciet op dat, bij kwartaalvoorschotten, het verschuldigd bedrag in 1 keer dient gestort en derhalve deelbetalingen pér maand niet worden toegestaan.

Het werkingskapitaal is verschuldigd aan de VME. Mochten er zich in de loop van het boekjaar situaties voordoen waardoor het werkkapitaal ontoereikend zou zijn (bv grote achterstallen, onverwachte grote herstellingen, dringende en noodzakelijke werken, ...) is de syndicus wettelijk verplicht om de solvabiliteit van het gebouw te garanderen door extra provisies werkkapitaal op te vragen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**15: Verplichte oprichting van een reservekapitaal of opt-out (4/5 meerderheid)**

Toelichting door de syndicus: De vereniging van de mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging kan met een meerderheid van 4/5 van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.

De syndicus wijst ter vergadering expliciet op de wettelijke verplichting enerzijds en het belang anderzijds van een reservekapitaal aan te leggen als buffer voor noodzakelijke toekomstige investeringen of plotse onvoorzienbare uitgaven.

De algemene vergadering beslist niettemin, na verdere bespreking, om gebruik te maken van de "opt out" regeling en derhalve voorlopig alvast **géén reservekapitaal** aan te leggen.

**Opmerking:** Indien geen 4/5 meerderheid wordt gehaald en derhalve wordt gekozen voor oprichting reservekapitaal zie punt 'Het reservekapitaal'

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 4/5

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**16: Het reservekapitaal: bepaling van de datum en het bedrag van de opvraging voor het reservekapitaal (meerderheid 1/2 + 1)**

Niet van toepassing

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**17: Toelichting bij de rappelprocedure met betrekking tot de invordering van de lasten (2/3 meerderheid)**

De syndicus geeft toelichting bij de rappel- en invorderingsprocedure zoals deze tevens is opgenomen in de afgesloten syndicovereenkomst en in het reglement van interne orde (RIO).

De algemene vergadering neemt vervolgens kennis van de voorliggende rappel- en invorderingsprocedure. Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de voorliggende rappelprocedure. Syndicus Syncura zal deze rappel- en invorderingsprocedure jaarlijks agenderen op de statutaire jaarvergadering.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 2/3

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**18: Actualisering Reglement van Interne Orde (RIO) (geen stemming)**

Sinds 1 september 2021 is het boek 3 'Goederen' van het nieuw Burgerlijk Wetboek in werking getreden. Daarnaast werd de mogelijkheid om digitaal of hybride te vergaderen opgenomen in de wet op de mede-eigendom.

De syndicus is wettelijk verplicht het Reglement van Interne Orde (RIO) aan te passen telkens de wetgeving wijzigt en de algemene vergadering daarvan op de hoogte te brengen. In artikel

1 'werkwijze van de algemene vergadering' is de mogelijkheid om digitaal of hybride te vergaderen voorzien en de verwijzingen naar het Nieuw Burgerlijk Wetboek werden in het hele RIO aangepast

Syndicus Syncura heeft intussen het RIO geactualiseerd en zal dit aangepast RIO consulteerbaar stellen op het webportaal van het gebouw. De extra-prestaties voor deze actualisatie bedragen € 55 en zullen worden verrekend volgens de verdeelsleutel "alle aandelen".

**19: Evaluatie van de reguliere leveringscontracten (meerderheid 1/2+1)**

De syndicus geeft, zoals de Wet voorschrijft, toelichting bij de belangrijkste reguliere leveringscontracten en informeert de mede-eigenaars. Syncura werkt vaak met eigen ontwikkelde contracten met uitgebreide waarborgen en scherpe tariefzetting.

De algemene vergadering stemt vervolgens over het akkoord en mandaat aan het kantoor van de syndicus om in te stappen in lopende of nieuwe raamovereenkomsten en verleent unaniem volmacht aan het kantoor van de syndicus om deze overeenkomsten desgevallend te "hernegociëren" en/of te herplaatsen in functie van gewijzigde marktomstandigheden. De vergadering stemt over een akkoord van de bovenstaande evaluatie.

**Opmerking:** De meeste contracten zijn exclusieve Syncura-producten hetgeen betekent dat deze exclusieve voorwaarden vervallen bij wijziging van de syndicus. In voorkomend geval valt men dan terug op de standaardcontracten.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **100,00%**(890) (unaniem)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**20: Voorstel tot het plaatsen van panelen/ akoestiek ontmoetingsruimte : plenaire bespreking + stemming. ( 2/3 meerderheid )**

De syndicus ontving, binnen de wettelijk bepaalde termijn voor verzending van de uitnodiging.

Deze mede-eigenaar geeft toelichting, ter vergadering, bij het door haar ingediende agendapunt.

Er wordt een offerte aangebracht door de firma Loff, **5.712 eur incl BTW**

Nà verdere plenaire bespreking gaat de algemene vergadering over tot stemming omtrent het voorstel van deze mede-eigenaar.

De werken zullen gefinancierd worden via het reservekapitaal.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **83,26%**(741)
- Nee: **16,74%**(149): BOHEZ Marleen : 149
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**21: Voorstel tot goedkeuring overeenkomst: abonnement Dobby applicatie (meerderheid 1/2 + 1)**

Syndicus Syncura zet verder in op de modernisering en digitalisering van het beheer van uw mede-eigendom. De firma biedt Zeron, IT partner van Syncura, heeft daarom de "Dobby app" ontwikkeld zodat u als eigenaar nog eenvoudiger het reilen en zeilen binnen uw gebouw kan opvolgen en dit op een interactieve wijze. Deze app omvat naast heel wat informatie over de VME en uw privaatieve kavel eveneens uitgebreide stemmingsfuncties voor de algemene vergadering alsook laat u toe om op elk ogenblik eenvoudig en snel problemen in de gemene delen te melden aan de syndicus en vice versa.

De voorbije periode hebben alle eigenaars gratis kunnen kennismaken met de voordelen van deze applicatie.

Gelet op het feit dat de algemene vergadering beslist om **géén contract** met Zeron te onderschrijven zal de "Dobby app" gedeactiveerd worden en niet langer beschikbaar zijn. Indien gewenst, kan op de volgende statutaire algemene vergadering steeds gevraagd worden om dit punt opnieuw te agenderen.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

**22: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad uit te voeren, zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten (meerderheid 1/2 + 1)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.



Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen, voorwerp van deze algemene vergadering, bij voorraad te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

**Verdeelsleutel:** 0010 - Alle aandelen

**Vereiste meerderheid:** 1/2 + 1

**Resultaten:**

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(890) (unaniem)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

· **23: Toelichting door de beheersinstantie (geen stemming)**

· Toelichting door Sam De Kimpe:

Vanaf januari wordt er gepoogd om meer bezetting te krijgen in de residentie. In de zomerperiode zal er een opendeurdag georganiseerd worden om geïnteresseerden de kans te geven de residentie te leren kennen.

De ontmoetingsruimte zal ook aangeboden worden aan externe verenigingen, op deze manier kunnen bezoekers via mond aan mond reclame de residentie promoten. Bij het gebruik zal er een waarborg gevraagd worden.

De vraag werd vanuit de gemeente gesteld of de mogelijkheid bestaat om opvang te bieden in aan Oekraïense vluchtelingen. Eigenaars die hiervoor interesse hebben dienen contact op te nemen met het OCMW.

· **24: Vragen en/of opmerkingen vanwege de houders van een zakelijk of persoonlijk recht en/of van de niet - stemhoudende mede-eigenaars. (geen stemming)**

De wet op de mede-eigendom verplicht de syndicus de "houders van een persoonlijk of zakelijk recht" (in praktijk zijn dit meestal de huurders) voorafgaandelijk op de hoogte te brengen dat er een algemene jaarvergadering zal worden gehouden teneinde hun toe te laten hun opmerkingen, klachten en/of voorstellen met betrekking tot de gemeenschappelijke gedeelten schriftelijk mede te delen aan de syndicus. De syndicus dient deze bemerkingen vervolgens mede te delen aan de mede-eigenaars en de betrokkenen achteraf te berichten omtrent het ter zake ingenomen standpunt van de algemene vergadering. De syndicus mocht **géén vragen** of opmerkingen ontvangen zodat dit punt dan ook géén verdere behandeling behoeft, waarvan akte.

· **25: Varia (geen stemming)**

/ Er zal aan Grammyco gevraagd worden de banners te laten verwijderen met de vermelding van Eclips.

/ De voorkant van de residentie oogt vuil, er zal gevraagd worden om de ramen (voorkant), de garagepoort af te wassen. Alle buitendeuren zullen eveneens gereinigd worden.

/ De tuin dient ook beter onderhouden te worden, de syndicus zal de tuinman hierover aanspreken.

**26: Voorlezing verslag & ondertekening (geen stemming)**

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

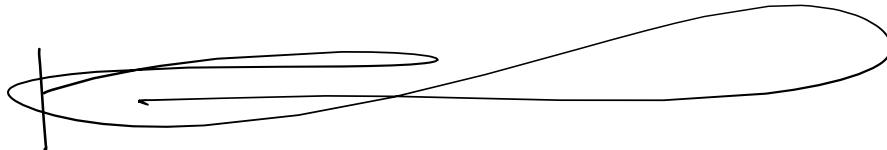
De algemene vergadering wordt afgesloten om 11u 10..

Na voorlezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

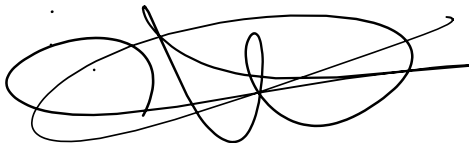
Locatie: Kluisbergen, 5/5/2022

Namens VM Vastgoedbeheer CVBA  
Ruth Van Heddegem  
Syndicus De Orchidee  
KBO 0697 937 665

Handtekening secretaris: \_\_\_\_\_



Handtekening Voorzitter: \_\_\_\_\_



Details

· **Aanwezig:** BOHEZ Marleen (149), GRAMMYCO NV (vertegenwoordigd door Vandenbussche Els) (9149), PARET Pascal - GEORGES (147), RAES Solange (vertegenwoordigd door Vandenbussche Els) (147), VANDEN MEERSSCHAUT Eric (149)

· **Afwezig:** DEGLAS Christian (259)