

NOTULEN VME MOLENVELD

Datum: 09/12/2025

Uur: 17.00u

Plaats: kantoor van de Syndicus BV, Kolonel Begaultlaan 75 bus 101 te 3012 Wilsele (gelijkvloers)

Aanwezig: $825 / 1.000^{ste}$ = aantal aandelen aanwezig
 $6 / 8$ = aantal eigenaars

Notulen

1. Verwelkoming en stemopneming

Iris Van Melkebeke, optredend voor de Syndicus BV, verwelkomt de aanwezige eigenaars en dankt iedereen voor hun komst. Er zijn voldoende aandelen en aanwezigen, dus er kan rechtsgeldig vergaderd worden. De Syndicus opent de vergadering.

2. Aanstellen voorzitter en secretaris Algemene Vergadering (stemming 50 % +1)

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: $825 / 825^{ste}$

Beslissing: De heer D' hondt is aangesteld als voorzitter van de Algemene Vergadering. Deze geeft het woord aan de Syndicus.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: $825 / 825^{ste}$

Beslissing: De Syndicus wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

3. Goedkeuren en overlopen boekjaar (stemming 50 % +1)

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: $825 / 825^{ste}$

Beslissing: De syndicus heeft de boekhouding van afgelopen boekjaar overlopen en toegelicht. De Algemene Vergadering heeft de boekhouding van het voorbije boekjaar zonder opmerkingen goedgekeurd.

De mede-eigenaars met een te betalen saldo worden verzocht dit te betalen binnen 10 dagen na het versturen van de definitieve afrekening. De eigenaars met een terug te vorderen saldo krijgen dit teruggestort binnen 30 dagen na het versturen van de definitieve afrekening, op het rekeningnummer dat bij ons bekend is, en op voorwaarde dat de financiële toestand van de VME-rekening dit toelaat.

4. Bepalen budget volgend boekjaar

- **Bespreking begroting werkingskapitaal (stemming 50% +1)**

Vorig jaar: 9.000 €

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: 825 / 825^{ste}

Beslissing: Dat de werkingsbijdrage voor volgend boekjaar behouden blijft.

De Syndicus verzoekt de eigenaars om hun bijdrage correct te storten zodat de werking van de residentie niet in het gedrang komt.

- **Bespreken begroting eventuele buitengewone uitgaven (stemming 50% +1)**

Niet van toepassing

Beslissing: Dat er geen opvraging voor buitengewone kosten voor volgend boekjaar wordt bepaald.

- **Bepalen voorstel spaarreserve**

Vorig jaar: 1.000 €

Nu min: 387 €

- o **Voor gebouwen > 5 jaar na voorlopige oplevering: (stemming 4/5)**

De Syndicus adviseert een reservekapitaal op te bouwen aan de hand van een jaarlijkse opvraging. Bij het beslissen over de aanleg van een reservekapitaal is het belangrijk om stil te staan bij het feit dat er vroeg of laat renovatiewerken of noodzakelijke herstellingen nodig zullen zijn. Denk hierbij aan structurele werken aan de gevel, dakrenovaties, liftherstellingen of modernisering van technische installaties. Dit soort investeringen brengen aanzienlijke kosten met zich mee en zonder een vooraf opgebouwd fonds zullen deze lasten in één keer bij de mede-eigenaars terechtkomen. Het aanleggen van een reservekapitaal zorgt ervoor dat deze kosten gespreid kunnen worden over meerdere jaren.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: 825 / 825^{ste}

Beslissing: Dat er **1.000 €** opgevraagd wordt aan spaarkapitaal.

5. Bespreking en beslissing evaluatierapport voor geregeld verrichte leveringen en bevestiging leveranciers (stemming 50% +1)

De Syndicus heeft de leveranciers overlopen bij het bespreken van het overlopen van het boekjaar, cf. agendapunt 3.

→ Tegen volgende vergadering 3 offertes verzekering.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: 825 / 825^{ste}

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist om de huidige leveranciers te behouden.

6. Décharge en stemming mandaten

Huidige RVM: geen

Huidige Rekeningcommissaris: D'Hondt → vergoeding RC 160 €/j

- Décharge en stemming mandaten afgelopen boekjaar / werkingsjaar en komend boekjaar / werkingsjaar

○ **Commissaris van de rekeningen (stemming 50% +1)**

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: 825 / 825^{ste}

Beslissing: De Algemene Vergadering heeft décharge aan de rekencommissaris gegeven voor afgelopen boekjaar.

Verklaring rekencommissaris:

De rekencommissaris verklaart dat deze opdracht werd uitgevoerd in het kader van artikel 3.91 B.W. Bijgevolg bestond dit uit een nazicht van de boekhoudbescheiden en rekeningen over het boekjaar 01/10/2024 - 30/09/2025 en toetsing ervan aan de budgetten, opgesteld door de Syndicus met betrekking tot het dagelijks beheer en de voorzienbare uitzonderlijke kosten. Tot besluit verklaar ik dat de boekhoudbescheiden een getrouw beeld geven en in overeenstemming zijn met de wetgeving op de mede-eigendom.

○ **Commissaris van de rekeningen (stemming 50% +1)**

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: 825 / 825^{ste}

Beslissing: Het mandaat van de commissaris van de rekeningen wordt voor een periode van één jaar door de aanwezige mede-eigenaars van de Algemene Vergadering **niet** verlengd, de heer BONTE wordt verkozen tot commissaris van de rekeningen. De vergoeding van 160 €/j blijft gehandhaafd.

- **Raad van mede-eigendom (stemming 50% +1)**

Niet van toepassing

- **Raad van mede-eigendom (stemming 50% +1)**

Geen kandidaten

- **Syndicus (stemming 50% +1)**

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: 825 / 825^{ste}

Beslissing: De Algemene Vergadering heeft décharge aan de Syndicus gegeven voor het financiële beheer tot op datum van afsluiting van het vorige boekjaar en tot op heden voor het administratieve en technisch beheer.

- **Syndicus (stemming 50% +1)**

Index: 264,10 €

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: 825 / 825^{ste}

Beslissing: Het mandaat van de Syndicus BV wordt voor een periode van één jaar door de aanwezige mede-eigenaars **wel** verlengd. De voorzitter van de Algemene Vergadering ontvangt een mandaat om de syndicusovereenkomst onmiddellijk te ondertekenen.

- **Bespreking en toekenning van opdracht of bevoegdheidsdelegatie aan de RVM (stemming 2/3)**

De raad van mede-eigendom kan naast haar wettelijke opdracht van toezicht op de Syndicus, aanvullende bevoegdheden krijgen van de Algemene Vergadering. De bevoegdheden gelden slechts voor een duur van één jaar.

→ Niet van toepassing.

7. **Bespreking en beslissing uitvoering keuring elektriciteit gemeenschappelijke delen (stemming 50% +1)**

De Syndicus is verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw en moet erover waken dat de elektrische installaties tijdig worden gekeurd. De elektrische installaties in de gemeenschappelijke delen en technische lokalen van een appartementsgebouw worden beschouwd als niet-huishoudelijke elektrische installaties. De keuring van deze installaties is verplicht om de 5 jaar.

Dit is een éénmalige gebeurtenis van technische aard die valt onder de aanvullende taken van de Syndicus, zoals vermeld in de syndicusovereenkomst. De Syndicus zal hiervoor een factuur in regie mogen opmaken.

Mevrouw Josiane Wuyts contacteren

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: 825 / 825^{ste}

Beslissing: De Algemene Vergadering gaat akkoord met het uitvoeren van de technische- en elektrische installaties in de gemeenschappelijke delen door Elektrofix.

8. Bespreking en beslissing asbestattest gemeenschappelijke delen (stemming 50% +1)

Verkoopt u een eigendom in een gebouw met bouwjaar 2000 of ouder? Dan moet u vanaf 23 november 2022 bij de verkoop over een asbestattest beschikken van de privatieve delen. De inhoud van het asbestattest moet aanwezig zijn bij het ondertekenen van het compromis.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen **gaat de verplichting pas in op 1 januari 2027**. Deze regeling vervangt de huidige verplichting om vanaf 1 mei 2025 bij overdracht te moeten beschikken over een asbestattest voor de gemene delen.

Hiervoor dient een gecertificeerd asbestdeskundige aangesteld te worden die ter plaatse een inventarisatie zal uitvoeren. Op basis van deze inventarisatie levert de OVAM voor elk gebouw een uniek asbestattest af. Het attest zal beschrijven:

- Welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten.
- Wat de staat is van het asbest.
- En geeft advies hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

De wetgever heeft met de aanpassing van de deadline een duidelijk kapstok willen geven om NU werk te maken van een asbestattest voor de gemene delen. Dit om te vermijden dat bij de nadering van de deadline de druk op de asbestdeskundige dusdanig groot is, dat asbestattesten niet tijdig ter beschikking zullen zijn met alle gevolgen van dien.

Dit is een eenmalige gebeurtenis van technische aard die valt onder de aanvullende taken van de Syndicus, zoals vermeld in de syndicusovereenkomst. De Syndicus zal hiervoor een factuur in regie opmaken.

De Algemene Vergadering heeft als volgt gestemd:

Voor: 825 / 825^{ste}

Beslissing: De Algemene Vergadering mandateert de Syndicus om op basis van het gevoerde marktonderzoek een gecertificeerde asbestdeskundige aan te stellen. De asbestdeskundige zal ter plaatse de asbestinventaris uitvoeren en het unieke asbestattest door de OVAM laten opstellen.

Beslissing: De Algemene Vergadering beslist het asbestattest te laten opmaken door A-Conform. Er wordt een geactualiseerde offerte opgevraagd en dan goedgekeurd.

9. Meldingen

1. Betreffende het reinigen van de dakgoten aan de terraszijde: is dit een algemene verantwoordelijkheid van de mede-eigendom, of valt dit onder de verplichtingen van de eigenaar van het terras? Dak en afvoer zijn gemeenschappelijk dus onderhoud door de VME. **Vraag aan Bart Verminck om zijn deel dakafvoer zuiver te maken.**

2. Wat zijn de voorwaarden om enkele zonnepanelen te mogen installeren aan de zuidkant van het gebouw?

Is hiervoor de goedkeuring van de buren of de Algemene Vergadering vereist? En hoe wordt de beschikbare oppervlakte op het dak verdeeld onder alle eigenaars?

Wat zijn de spelregels indien de VME zelf tot plaatsing wenst over te gaan?

Indien de VME zelf tot plaatsing wenst over te gaan nadat één of meerdere van de mede-eigenaars gesuggereerd hebben om hiertoe als VME over te gaan, zal hierover gestemd moeten worden op de Algemene Vergadering waarbij een 2/3de meerderheid vereist zal zijn om tot plaatsing over te kunnen gaan.

Om zo'n stemming efficiënt te kunnen laten verlopen is het, zoals steeds, aangewezen om tijdig aan de syndicus te vragen om de stemming over de eventuele plaatsing van zonnepanelen als agendapunt te agenderen voor de volgende Algemene Vergadering en om de nodige offertes en berekeningen qua uitsparingen bij te brengen. Een voldoende grote meerderheid van de andere mede-eigenaars zal immers ook gewonnen gevonden moeten worden voor het idee.

Indien de vereiste meerderheid wordt behaald (en de beslissing niet aangevochten en vervolgens vernietigd wordt), zal de VME de installatie financieren en hier vanzelfsprekend ook eigenaar van worden. De stroom die daarmee wordt opgewekt, zal in eerste instantie gebruikt worden voor de gemene delen van het gebouw zodat deze aan iedere mede-eigenaar ten goede komt. Een eventueel overschot kan de VME tegen vergoeding op het net plaatsen om er nog iets aan te verdienen en eventueel zelfs aan individuele mede-eigenaars verkopen die daarmee dan hun privatieve delen mee van goedkopere stroom kunnen voorzien.

We geven voor de volledigheid nog mee dat de beslissing van de VME, of die nu voor of tegen plaatsing van zonnepanelen blijkt te zijn, zoals steeds aangevochten kan worden cfr. artikel 3.92 Nieuw Burgerlijk Wetboek indien men van mening is dat het een bedrieglijke, onregelmatige of onrechtmatige beslissing betreft die de rechtszoekende een persoonlijk nadeel oplevert.

Wat zijn de spelregels indien een mede-eigenaar tot plaatsing wenst over te gaan?

Wanneer een mede-eigenaar zelf tot plaatsing van zonnepanelen wenst over te gaan, kan dit ook maar in dat geval heeft hij/zij een 4/5e meerderheid nodig. Dat deze meerderheid hoger ligt dan bij plaatsing in opdracht van de VME,

mag niet verwonderen. In geval deze aanvraag goedgekeurd wordt, heeft deze mede-eigenaar immers een exclusief gebruiksrecht op een gemeenschappelijk gedeelte van het gebouw, nl. het dak.

Indien een mede-eigenaar individueel de toelating krijgt, zal hij/zij uiteraard ook eigenaar van de installatie worden en komt de stroom aan hem/haar toe. De mede-eigenaar kan uiteraard, net zoals de VME, de eventuele overtollige stroom terug op het net plaatsen of aan andere mede-eigenaars verkopen.

Zelfs na de toelating te verlenen tot het plaatsen van zonnepanelen, heeft de Algemene Vergadering echter wel nog steeds het recht om het gebruik en genot opnieuw in te trekken met eenzelfde 4/5de meerderheid. In dat geval dient er uiteraard wel gemotiveerd te worden welk belang de VME heeft bij het terugkomen op haar beslissing. De VME zou dat in geval mogelijk gehouden kunnen zijn tot het betalen van een schadevergoeding, als de mede-eigenaar kan aantonen dat het intrekken van de beslissing schade met zich meebracht, waarbij de kans reëel is dat dit het geval is.

In geval van weigering van de VME om een individuele mede-eigenaar toelating te verschaffen, kan hij/zij dat uiteraard ook steeds weer trachten aan te vechten indien hij/zij van mening is dat het een bedrieglijke, onregelmatige of onrechtmatige beslissing betreft die hem/haar een persoonlijk nadeel oplevert. Let wel: het feit dat de VME een mede-eigenaar toelating weigert omdat de VME liever een globale oplossing ziet plaatsvinden, is dit een legitieme reden om zich te verzetten tegen een individuele aanvraag.

De VME moet er in dat geval wel op toezien om dan binnen een redelijke tijdspanne naar zo een globale oplossing toe te werken, omdat anders uit het getalm afgeleid zou kunnen worden dat er geen ernstige, werkelijke wil is om een globale oplossing uit te werken en dat men de individuele mede-eigenaar(s) dus ten onrechte de mogelijkheid tot het plaatsen van zonnepanelen heeft ontzegd.

Eventuele alternatieven voor een mede-eigenaar die niet de vereiste 4/5e meerderheid behaalt, bestaat er in om bijvoorbeeld een huurovereenkomst met de VME te sluiten, waarvoor slechts een 2/3de meerderheid nodig is, nu dit minder ingrijpend is dan een exclusief gebruiksrecht.

Ter verduidelijking heb ik enkele foto's in bijlage toegevoegd.

Alvast bedankt voor uw tijd en terugkoppeling.

Met vriendelijke groeten,

Radu Ponta

3.Scheiding water

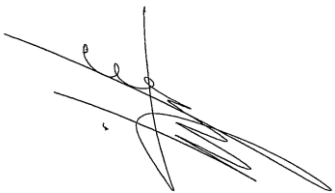
De syndicus heeft de notulen van de vergadering overlopen.

De algemene vergadering heeft zich akkoord verklaard met de notulen.

De syndicus biedt de eigenaars ook de mogelijkheid om deze notulen te ondertekenen.

De ondertekende notulen kunnen door de mede-eigenaars ingekeken worden op kantoor.

Einde notulen

	
Handtekening syndicus	Handtekening commissaris van de rekeningen
Handtekening Voorzitter	Handtekening Secretaris

