

Vilvoorde, 23 april 2014

Betreft: Beheer gebouw van de Mede-eigendom Balearen III, gelegen Italiëlaan, 6 te 1800 Vilvoorde - Verslag van de Statutaire Algemene Vergadering van 23 april 2014,

1. Aanwezigheden – geldigheid van de vergadering
Er zijn 32 eigenaars op 63 (5.275,00 ‰) aanwezig of vertegenwoordigd. De vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.
2. Aanstellen van voorzitter, twee bijzitters en een secretaris voor deze Algemene Vergadering
M. Lauwers, R. wordt aangesteld als voorzitter van de vergadering, Mevr. Stevelinck en Mevr. De Greef worden aangesteld als bijzitters. De syndicus stelt voor om de rol van secretaris op zich te nemen. De AV gaat hier unaniem mee akkoord.
3. A/ Goedkeuring van de rekeningen (2013) en kwijting verlenen aan de syndicus
Er worden enkele vragen gesteld over de afrekening (o.a. over het systeem van Ista), die beantwoord worden. Deze wordt, na kort overleg, goedgekeurd met unanimité en er wordt kwijting verleend aan de syndicus.

B/ Trimestriële oproepen, eventuele opvragingen voor het reservefonds in functie van de nodige werken, werkingsfonds en budget

Het voorstel van het beheer is om de opvragingen ongewijzigd te laten, d.w.z.:

11 EUR per quotiteit en per maand voor de voorschotten

en

0,5 EUR per quotiteit en per maand voor het Reservefonds

Na bespreking en overleg wordt dit voorstel unaniem goedgekeurd door de AV.

C/ Bespreking van de toestand van achterstallige betalings

De syndicus geeft uitleg bij de procedures die gevolgd worden en bij de huidige stand van zaken van de mede-eigenaars met achterstallen.

Er wordt gevraagd om minstens 4 % aan te rekenen aan iedereen die een maand of meer te laat betaalt.

Bovendien moet de gerechtelijke intrest (momenteel 8%) toegepast worden vanaf de start van een procedure.

Bovendien wordt voorgesteld om daarenboven nog 15% met een minimum van 500 EUR aan te rekenen aan diegenen die daadwerkelijk voor de rechtbank gedaagd worden.

Alle aanwezigen zijn het hier unaniem mee eens.

4. A/ Mandaat van de syndicus

Na bespreking wordt het mandaat van de syndicus unaniem verlengd met één jaar tot aan de volgende Algemene Statutaire Vergadering.

B/ Raad van mede-eigendom en rekeningcommissaris(sen) – (her)verkiezing

M. Roger Lauwers is terug kandidaat voorzitter voor de Raad van Mede-eigendom. Mevr. De Greef is nog kandidaat om als bijzitter te zetelen in de raad van de mede-eigendom. Iedereen wordt unaniem aanvaard.

Mevr. Stevelinck is kandidaat om rekeningcommissaris te blijven en M. Vandenbroeck is ook kandidaat rekening-commissaris en worden als dusdanig unaniem aanvaard door de AV. Ook zij wordt unaniem aanvaard.

5. A/ Goedkeuring van de gecoördineerde statuten volgens de wet van 2010

Na overleg en om te voldoen aan de wet van 2010, keurt de AV de voorgelegde teksten van de gecoördineerde statuten (reglement van Mede-eigendom) unaniem goed. Iedereen zal een exemplaar ontvangen.

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE BALEAREN III
Italiëlaan 6 – 1800 Vilvoorde**

Pro memorie:

De periode waarin de Statutaire Algemene Vergadering dient te worden gehouden is de tweede helft van april. (tekst uit 2010: "Om te voldoen aan de nieuwe wetgeving wordt bepaald dat de Statutaire Algemene Vergaderingen steeds in de tweede helft van april dienen te worden georganiseerd, behalve in geval van overmacht.

Aangezien de Algemene Vergaderingen ook niet tijdens de schoolvakanties mogen worden gehouden, zal deze periode eventueel verlengd worden met het aantal dagen dat er schoolvakantie is in deze periode van 14 dagen.)"

Het bedrag waarboven de AV geen beslissingen mag nemen zonder drie offertes ter beschikking te hebben, werd vastgelegd op: 50.000 EUR (2011).

B/Bespreken van het creëren de vereniging van mede-eigenaars van Balearen Park

Pro memorie, tekst van 2013:

Zoals eerder gezegd zal het nodig zijn om de overkoepelende mede-eigendom Park Balearen op te richten. Immers de teksten van de huidige basisakte voldoen niet meer aan de huidige noden. Grote dossiers zoals de terrassen of de parking en de kopgevels, maar ook de herinrichting van de tuin zijn veel beter te sturen indien alle betrokkenen daar rechtstreeks zelf kunnen over beslissen.

Ook voor het contract met Eandis ivm de (nieuwe) hoogspanningscabine is een officiële mede-eigendom 'Park Balearen' noodzakelijk.

Ook de problematiek van het water en de doorgangsrechten kunnen dan beter (wettelijk) geregeld worden.

Pro memorie, tekst van 2012:

Op vraag van Balearen III, werd het systeem aangepast aangaande de gemeenschappelijke kosten die door alle drie de Balearen dienen te worden betaald.

Ten einde te vermijden dat Balearen III kosten moet voorschieten, zal de bestaande bankrekening op naam van Park Balearen gebruikt worden om deze kosten te betalen. Deze rekening wordt geprovisioneerd à rato van 1.000 EUR per maand en per gebouw. Vanaf het boekjaar 2012 wordt reeds een aparte afrekening opgemaakt worden voor deze kosten.

Ten einde de standpunten van de drie gebouwen te kennen vraagt de syndicus ook aan de AV van Balearen III of zij akkoord gaan met het oprichten van de mede-eigendom, hetgeen de zaken vergemakkelijkt, maar uiteraard ook kosten met zich brengt.

Na overleg is bijna iedereen het principieel eens met het oprichten van deze overkoepelende mede-eigendom, waarvoor dan ook een AV zal worden georganiseerd.
Enkel M. Vets onthoudt zich met 1/1.000sten.

In de marge van het punt wordt gesproken over de conciërge waarbij ervoor gezorgd zal worden dat zowel Balearen I en Balearen III exact de helft betalen van alle kosten – de baten. Hierbij wordt wel rekening gehouden met heel het jaar 2014 voor wat betreft de huurinkomsten.

C/ Esplanade – Park Balearen – Tuin

Er worden momenteel geen beslissingen genomen die verband houden met het Park Balearen, behalve dan dat de RVM gemandateerd wordt om samen met de syndicus kleine belangrijke zaken op te lossen, ten einde de zaken niet te blokkeren. Zie bv. punt 9B.

6. Reglement inwendige orde

A/ Gemeenschappelijk voor de drie Balearen – naleving

Het is duidelijk dat in onze veranderende maatschappij het doen naleven van een Reglement steeds moeilijker wordt.

De syndicus benadrukt dat hij en zijn team enkel legale middelen mogen inzetten. Dit betekent concreet dat er boetes mogen aangerekend worden aan de eigenaars (die deze dan eventueel mogen doorrekenen aan hun huurders) en dat de syndicus de betaling hiervan kan afdwingen voor de rechtbank.

De syndicus mag echter niet tussenkomen bij intermenselijke problemen en zeker geen partij kiezen.

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE BALEAREN III
Italiëlaan 6 – 1800 Vilvoorde**

Los van het feit dat het voor iedereen duidelijk moet zijn dat de syndicus geen enkele wet mag overtreden (en dus bv. nooit zonder toelating van de bewoners een privéwoning mag betreden) is het de VME zelf die verantwoordelijk is indien iemand tijdens het uitvoeren van een beslissing van de AV, bv. zou gewond worden in een conflict.

De enigen die mogen tussenkomen bij conflicten tussen eigenaars en andere bewoners zijn de bevoegde politiediensten. De syndicus kan nooit een politietaak uitoefenen.

Op wetgevend vlak is er momenteel een discussie aan de gang, waarbij de oprichting van een instituut overwogen wordt zodat personen, betrokken bij een mede-eigendom een buitengerechtelijke mogelijkheid zouden hebben om beroep te doen op een vorm van bemiddeling.

De syndicus kan voorlopig enkel bemiddelen als alle betrokkenen het daarmee op voorhand eens zijn. In voorkomend geval hoort dit niet tot zijn standaardtaken.

B/ Mogelijkheden om de toepassing hiervan af te dwingen

Het is absoluut noodzakelijk dat iedereen steeds de bevoegde politiediensten contacteert i.v.m. problemen. Daarnaast is het noodzakelijk dat de syndicus van de AV mandaat krijgt om indien hij dit nodig acht, beroep te doen op de vrederechter teneinde bepaalde zaken af te dwingen.

Bv. in geval een huurder veel overlast bezorgt en er verschillende pv's van de politie beschikbaar zijn, kan de syndicus in naam van de VME een rechtszaak inleiden, maar hiervoor heeft hij de toestemming van de AV nodig.

Na overleg beslist de AV om toelating te geven aan de syndicus om telkens hij het nodig acht een rechtszaak te beginnen tegen een eigenaar waarvan de huurder overlast bezorgt. De syndicus mag autonoom elke situatie beoordelen, maar vraagt wel dat de betrokkenen voor voldoende pv's zorgen teneinde een rechtszaak te kunnen beginnen.

C/ Vraag tot schrapping van het reglement

Deze vraag gaat uit van een eigenaar en iedereen heeft begrip voor deze vraag.

Echter het afschaffen van het Reglement, wat enkel kan mits de drie VME's het hiermee eens zijn, zou het onderliggende probleem niet oplossen

Na overleg beslist de Av dan ook om het Reglement niet af te schaffen.

Er wordt wel een onthouding van de indiener van het voorstel, M. Biesemans met 18/1.000 sten.

Er wordt dus nogmaals aan iedereen gevraagd om het reglement van interne orde na te leven. Dit vooral op het vlak van lawaai, netheid en het behandelen van afval. D.w.z. dat huurders het reglement moeten ontvangen van hun eigenaars en verkopers dienen het door te geven aan de nieuwe eigenaars.

Er wordt gevraagd om te schrijven naar de eigenaars van de appartementen waarmee problemen zijn.

7. Privatieve werken die invloed hebben op het gebouw

A/ Regelgeving

De regelgeving wordt uitgelegd.

Alles blijft zoals het was, de bestaande afspraken blijven behouden.

B/ Verplichting opleggen aan verkopers om dit te melden aan (kandidaat) kopers

De verkopers moeten de bestaande afspraken mededelen aan de (kandidaat)kopers, bv. ivm parlofonie, chauffage, enz.

C/ Uitzondering enkel in geval van dringende werken

In geval van dringende werken kan een uitzondering op de bestaande afspraken gemaakt worden.

8. A/ Recht van de buren (stadsdiensten) om gebruik te maken om het terrein van de VME om de bomen te snoeien die op het terrein van de stadsdiensten staan

Er bestaat algemene wetgeving i.v.m. het zogenaamde 'ladderrecht' dat toelaat aan buren om via het terrein van de buren bepaalde werken uit te voeren. Dit geldt uiteraard ook voor stadsdiensten.

VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE BALEAREN III
Italiëlaan 6 – 1800 Vilvoorde

B/ Verplichting om hiervoor toelating te vragen

In principe moet er voorafgaandelijk gemeld worden dat er werken zullen uitgevoerd worden en mag er geen afval achtergelaten worden.

De syndicus zal aan de bevoegde diensten vragen om hem (of toch minstens de conciërge) enkele dagen op voorhand te verwittigen indien men via het terrein van de Balearen werken wenst uit te voeren aan bv. de beplanting.

9. A/ Opvolging plaatsen nieuw systeem om de brandweg af te sluiten

Aangezien de drie VME's hierover uiteenlopende meningen hebben, zal op het niveau van de RVM gesproken worden met de andere twee gebouwen om hiervoor een geschikte oplossing te laten plaatsen, bv. de reeds eerder vermelde kettingen. Zie ook eerder in dit verslag.

B/ Verplichting om de conciërge te verwittigen bij een verhuis

Er wordt nogmaals herhaald dat de conciërge (en/of de syndicus) steeds op voorhand verwittigd moet worden van elke verhuis.

10. Problematiek schotelantennes op de terrassen – Europese wetgeving

Deze problemen werden reeds eerder aangehaald. Schotelantennes mogen niet zichtbaar zijn van op de straat en mogen vanuit de VME's niet geplaatst worden op de terrassen.

Men mag echter niet helemaal de toegang tot informatie verhinderen. Daarom zou het kunnen dat in geval van rechtszaak tegen een eigenaar van een schotelantenne, deze laatste gelijk zou krijgen in de zin dat het Park Balearen op het dak schotelantennes zou moeten voorzien met een centraal leidingenstelsel (zoals vroeger met de gewone antenne).

De syndicus zal elke melding die hem wordt gedaan (bv. via de conciërge) doorgeven aan de bevoegde stadsdiensten i.v.m. de regelgeving op dat niveau.

Voor wat betreft het mandaat aan de syndicus om naar de rechtbank te stappen in geval van weigering een schotelantenne te verwijderen, beslist de AV unaniem om hiervoor zeker geen toelating te geven.

Daarentegen het idee om een centraal systeem te plaatsen op het dak wordt wel een goed idee genoemd. Hiervoor kan zeker prijs gevraagd worden tegen de volgende AV.

11. Opvolging van de beslissingen van de Algemene Vergadering

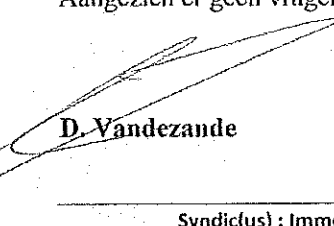
-Lift: op aanraden van de Liftingenieur die zich met de dossiers van Balearen I en III bezighoudt zal waarschijnlijk gekozen worden om met een groot bedrijf (zoals Otis) te blijven samenwerken. Het is gezien de marktsituatie aangewezen om nog even te wachten.

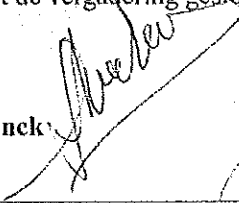
-De kleine herstelling aan de esplanade werd uitgevoerd, voor de volledige vernieuwing werd beslist om te wachten (zie ook punt i.v.m. het oprichten van de VME Balearen Park).

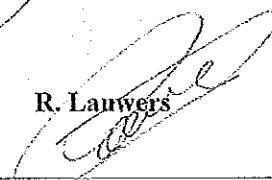
-De verwarmingsinstallatie zal in orde gebracht worden in de loop van de volgende weken. Het gaat vooral over aanpassingen aan de elektronica en de bedrading.

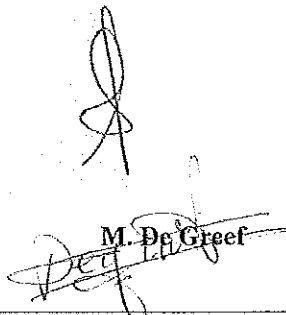
-Het verderzetten van de werken aan de buizen kant keuken moet ook voorzien worden. Er is een prijs door Peytier gegeven om deze buizen te vervangen. Dit moet volgend jaar behandeld en beslist worden. Er zal door de firma tijdig moeten verwittigd worden wanneer deze werken zullen gebeuren en er zal op voorhand overal moeten bekeken worden wat er moet verwijderd worden om de werken mogelijk te maken..

Aangezien er geen vragen meer zijn, wordt de vergadering gesloten om 22.45 uur.

 D. Vandezande

 A. Stevelinck

 R. Lauwers

 M. De Greef