Bijzondere Algemene Vergadering "Verenigde Mede-Eigenaars Witheren"
d.d. 22/11/2021 19u00
Ondernemingsnummer *0847.606.685*
VERSLAG

- **OPNAME AANWEZIGHEDEN / VOLMACHTEN / VERONTSCHULDIGINGEN:**

- Aanwezig:
  Mm. Rombouts, Jacobs, Grillet-Eyndels,
  Vandenbroeck, Bruyninck, Switsers
  Decoster, Verstraeten, Jochmans,
  Brenael, Robyn, Desloovere, Dewit, De Groef,
  Bennani Zeroual, Van Den Bergh, Labiese,.
- Vertegenwoordigd per volmacht:
  Partena, Mm. Leemans, De Dobbeleer, Dr. Hulstaert, Van Steenwinkel, Bentizi Azzeddine, Schmids, Piron
- Niet vertegenwoordigd: Mm. Deveen, Bormans, De Keersmaecker-Van Dormael, Van Nijlen, El Abbouti, Sefa Kocyigit, Raemaekers,

De mede-eigenaars zijn in voldoende aantal vertegenwoordigd (8.002 10.000sten, 25 op 32 eigenaars) zodat deze A.V. bindende beslissingen kan nemen.

- **Voorzitter:**
  De Hr. Rombouts aanvaardt op te treden als voorzitter van deze A.V.
  De Hr. Rombouts heet alle aanwezigen welkom en verleent daarna terug het woord aan de syndicus om de verdere agendapunten toe te lichten en te bespreken (ondersteund door een power-point presentatie op scherm)

- **RME (beheerraad)**
  De beheerraad vergaderde op 16/01/2021. De syndicus geeft uitleg over de 4 probleemdossiers die door de RME op zijn vraag werden besproken en de follow-up die er aan wordt gegeven:
  Besluit van deze RME-vergadering: daar waar nodig moet de verzekering "Juridische bijstand" worden ingeschakeld.
  Verder bevestigt de RME het vertrouwen in de syndicus.
  Ter info: RME: samenstelling en functionering
  - Blok A Brenael Gabrielle
  - Blok B Jochmans Monique (back-up Vansteenwinkel Nick)
  - Blok C De Dobbeleer Werner
  - Blok D Rombouts Jacques
  - Blok E Van Den Bergh Didier
    Taak: Controle over de werking van de syndicus.

- **Relatie met verzekering A.G.**
  De syndicus geeft een overzicht van zijn rol in de relatie (particulier)eigenaar/verzekering

  Niet alleen de wet (artikel 577-8, § 4, 6° B.W.) maar praktisch alle reglementen van mede-eigendom in het algemeen bepalen dat:
  -> de syndicus de vereniging van mede-eigenaars zowel in rechte als voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken vertegenwoordigd, derhalve ook ten overstaan van de verzekeraars in het bijzonder.
  -> de ondertekening van de polissen, de verdeling van premies onder de mede-eigenaars, de aangifte en vaststelling van schade en het beheer van de gemeenschappelijke verzekeringspenningen aldus ressorteren onder de executieve taak van de syndicus.
  De syndicus vertegenwoordigt de mede-eigenaars voor hun gemeenschappelijke belangen.
  -> De syndicus is in eerste instantie niet bevoegd om kwijting te geven aan de verzekeringsmaatschappij bij particuliere schade.
  -> Behoudens het geval waar de syndicus als lasthebber van een individuele eigenaar aangesteld werd, onderhandelt elke in de privé-gedeelten getroffen mede-eigenaar voor eigen rekening rechtstreeks met de verzekeraar.
  -> De mede-eigenaar zal bij gevolg aan de maatschappij kwijting verlenen van zodra er een overeenstemming bestaat over de omvang van de schadevergoeding.
  -> Dit vermijdt dat achteraf onenigheid ontstaat tussen mede-eigenaar en syndicus wanneer ingeroepen wordt dat de syndicus onbevoegd was de eigenaar te vertegenwoordigen.
  -> Hierop aansluitend dient de syndicus in alle omstandigheden waarin hij van de verzekeraar een vergoedingsvoorstel ontvangt voor private schade dit rechtstreeks aan de betrokken eigenaar(s) over te maken voor akkoord en ondertekening.

Besluit: rechtstreeks contact particulier <-> verzekering kan en mag en hoeft niet persé via de syndicus te verlopen. Hierover gaf de syndicus destijds een verkeerd advies aan een eigenaar en excuseerde zich daarvoor.

- **Makelaar verwittigt:**
  Via email verwittigde de makelaar ons voor volgende probleemgebieden:
  - Ik merk op dat het contract geen gunstige schadestatistiek heeft, daarom misschien toch wel opletten met schades die niet te veel kosten.
  - Misschien kunnen deze schades beter zonder verzekering geregeld worden. Dit even ter info als tip.
  - Aangezien er geen materiële gevolgschade is zal AG hier geen tussenkomst voor verlenen (lek Partena).
  - Er is pas dekking als er materiële gevolgschade is boven de vrijstelling van 500 EUR (lek S7 7).
  - Ik heb het u al gemeld in het vorige schadegeval dat er momenteel véél schades op deze polis staan, en er geen gunstige schadestatistiek is.

  Op basis van deze verwittigingen wordt het volgende punt aangesneden:

- **Aanvullende verzekering particulier**
  Rekening houdend dat de blokverzekering enkel de gevolgschade dekt is het aangeraden bijkomend een "familiale verzekering" aan te gaan. Daardoor bestaat de mogelijkheid om gans of gedeeltelijk de franchise te recupereren en in sommige gevallen de herstellingskosten van de oorzaak van de schade. Dit geldt enkel voor de verzekeringsnemer die het pand zelf bewoont. (In bijlage enige verduidelijking bijgevoegd bij dit verslag: "Naast de blokpolis is toch ook de familiale polis belangrijk!")

- **Wie betaald de franchise bij schade**
  Vijf hypothesen kunnen onderscheiden worden:
  1. Schade én schadeoorzaak in één appartement.
  -> De eigenaar van dit appartement draagt de franchise
  2. Schade in één appartement maar schade-oorzaak in een gemeenschappelijk gedeelte.
  -> De franchise komt ten laste van de vereniging van mede-eigenaars.
  3. Schade én schade-oorzaak in een gemeenschappelijk deel.
  -> De vereniging van mede-eigenaars draagt de franchise.
  4. Schade in een gemeenschappelijk deel maar schade-oorzaak in een appartement.
  -> De eigenaar van dit appartement draagt de franchise
  5. Schade in één appartement en schade-oorzaak in een ander appartement.
  -> De eigenaar van het laatste appartement draagt de franchise

  Besluit: " de schadeveroorzaker " draagt steeds de franchise. Echter… oorzaak is niet hetzelfde als "veroorzaker"
  Indien niet aangetoond kan worden dat een "appartementseigenaar" de schadeveroorzaker is, <u>zal de vereniging van mede-eigenaars ipso facto de franchise moeten dragen</u>.
  Indien een huurder aan de basis van een schade ligt en de franchise niet via de verzekeraar van de huurder kan gerecupereerd worden, zal de syndicus de franchise ten laste van de "eigenaar van het verhuurde appartement" leggen. Vervolgens dient de eigenaar verhaal op zijn huurder uit te oefenen, desgevallend door afhouding van de franchise van de huurwaarborg.

  In geval van betwisting

  <u>VOORSTEL</u>
  1. "Familiale" inschakelen (indien voorhanden) voor recuperatie van de vrijstelling (als de vrijstelling ten uwe laste is, bent u de veroorzaker van schade aan derde).
  2. VME neemt vrijstelling ten laste voor waterschade veroorzaakt door lekkende verzonken drukleidingen. (dit voorstel wordt unaniem door de vergadering goedgekeurd)
  3. Bij verstoppingen in privatieve afvoerleidingen: vrijstelling ten laste van eigenaar/huurder
  4. Andere betwistingen worden behandeld door de VME op volgende A.V.

  Concrete gevallen:
  - Lekdetectie bij Partena door CIBOR. Geen schadeclaim van Partena aangezien hun lokalen verkocht worden en de schade zich voordoet in een kast die afgebroken wordt. Kosten ten laste van VME
  - Stationlei 7/7: schade veroorzaakt door hemelwater door het dak. De herstelling ligt lager dan de franchise. Kosten van de herstelling ten laste van de VME.
  - Schade badkamer blok E appartement 1R: franchise valt onder punt 2 van het voorstel hierboven. Franchise ten laste van de VME.

Rol van de makelaar

De makelaar is een expert in verzekeringen. Hij geeft advies. Hij heeft een totaalbeeld van het marktaanbod en kan dus een gepersonaliseerd pakket samenstellen. Hij Is hulpvaardig, geruststellend, erg beschikbaar voor persoonlijke contacten en digitale kanalen.
De verzekeringspremie die men betaalt aan een makelaar is dezelfde als deze die rechtstreeks aan de verzekeringsmaatschappij zou worden betaald.

Eén eigenaar vraagt dat de VME-Witheren van makelaar zou veranderen omdat hij negatieve ervaring heeft met de huidige.
Uitslag van stemming over wijzigen van makelaar: 1 voor, rest tegen.
Besluit: VME Witheren wijzigt niet van makelaar

- **Reglement Interne Orde**

De syndicus haalt enkele punten aan uit het RIO waar 1 eigenaar hardleers tegen zondigt. Hiervoor is via gerechtsdeurwaarder een verzoekschrift aan de vrederechter gestuurd. Een dagvaarding voor verschijning op 02/12 werd aan betrokkene + echtgenote overgemaakt.

Achterstallige betalingen 2 appartementen.
Een minnelijke schikking zal via gerechtsdeurwaarder voorgesteld worden (gunstig resultaat in 2020).
Bij negatief resultaat: verzoekschrift naar vrederechter + zo nodig beslaglegging.

Andere gemelde punten die niet door de beugel kunnen: vet in afvoerbuizen (Stationlei 7/roofing dak garage), sabotage van dompelpomp (lokaal zal op slot gedaan worden), urinegeur aan lift Witherenstraat 43 (komt van wildplassers aan inkom garage), sluikstorten van mondmaskers in garage.

- **Dakwerken**

Iso2020 is failliet. Expert architect Guy Rowies heeft het dak bezocht en een gedocumenteerd verslag opgesteld (op gegronde vraag raadpleegbaar). De uitgevoerde werken zijn onaanvaardbaar. Firma Brems werd bereid gevonden de nodige aanpassingswerken te doen “in regie”.

Geplande aanpassingen BREMS

De 'dunner' liggende isolatie onder het terras:
Bijkomende afvoer voor dit deel van het terras (helling!)
Hiervoor terras ontmantelen en hetzelfde terugzetten.
Roofing: voor dakterras met een hogere perforatieweerstand
Loskomende naden en opstanden vast branden en bijwerken en zo nodig overlappende strook aanbrengen
Vorm van “noodspuwers” voorzien zodat bij wolkbreuk het water steeds weg kan (cftr juni 2021)
Doorvoeren van airco, elektriciteitsleidingen e.a.
Chronologisch
1.Juiste type doorvoer voorzien
2.Loskoppelen van de airco-buitenunits door installateur.
3.Plaatsen van doorvoer
4.Terug aansluiten van de airco-buitenunits door installateur.

- **Verkoop lokalen Partena**

Opgesplitst in 3 delen:
Witheren 43 blok E1R (verkocht)
Witheren 43 blok EGVR + Stationlei 1 DGVL+R + archiefruimte in kelder (verkocht)
Stationlei 3 CGVL+R + Stationlei 5 BGVL
Werken:
E1R: wegnemen draaitrap + dichtmaken vloer
EGVR: wegnemen draaitrap + dichtmaken plafond
DGVR – CGVL: volle scheidingsmuur
CGVL nieuwe deur met opstap (hall Stationlei 3)
Bijkomende brievenbus hall Stationlei 3
Adreswijziging ingang Stationlei 1->Witherenstraat 47 vragen
Wijzigen basisakte (notaris)

- **Laadpalen elektrische auto's**
  De syndicus geeft een toelichting over de te volgen procedure bij de aanvraag, wie betaalt wat bij installatie, welke installatie kiest men best, wat met het verbruik, het gelijktijdig opladen van wagens, welke gegevens kunnen leiden tot weigering van installatie en nog enkele extra tips. Gegadigden kunnen details hierover opvragen bij de syndicus. Bemerking: een controle door de brandweer en goedkeuring is noodzakelijk.

- **Gemelde problemen**
  Nummering van de garageboxen en staanplaatsen: zal uitgevoerd zij voor het einde van dit jaar.
  Blok D en E: inkom- en traphall worden geschilderd. Begin der werken = rond 25 nov. Contactpersonen ter plaatse zijn Rombouts bvba (blok D) en mevr. Van Den Bergh (blok E)

- **Varia**
  Er starten kortelings zware werken in de Stationlei. Een vraag naar plaatsbeschrijvingen voor ons gebouw werd gericht naar mevr. Vaes Katrien, schepen. Deze beschrijvingen zouden normaliter op initiatief van de provincie moeten gedaan worden. Voorlopig geen antwoord. Aangeraden wordt de plaatsbeschrijvingen die gemaakt werden in 2017 goed te bewaren.

- **Ondertekenen van de genomen besluiten:**
  - geen wijziging van makelaar
  - franchise bij schade door lekkende drukleidingen valt ten laste van de VME
  - staanplaatsen zijn geen stockageplaatsen: overtreders worden aangemaand

  Tot slot vraagt de syndicus het vertrouwen van de VME Witheren. Alle aanwezige stemgerechtigden op één na reageren positief. De syndicus dankt voor dit vertrouwen.

- **Einde van de vergadering (21u40)**
  De voorzitter bedankt de vergadering voor de constructieve bijdragen.
  De syndicus bedankt de Hr. Rombouts, voorzitter, en wenst ieder een behouden thuiskomst