

21/03/2019

Vereniging van Mede Eigenaars PANN, oorlogsinvaliedenlaan 30 te westende

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

**een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 06/04/2019 om 10h30 (einde voorzien 11h30)
kantoren van de syndicus, distellaan 34 - Westende**

dagorde

1. Samenstelling bureau

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

3. Verslag van de vergadering van 24/03/2018

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 15, over de periode 01/03/2018-28/02/2019.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

5. Evaluatie Gevelrenovatie

Na de vergadering van vorig jaar waren er een aantal punten die nog voor onenigheid zorgden:

* Een siding is gewoon "afgevallen". Sidings die goed vast zitten vallen niet af.

* De hoeken zijn niet uitgelijnd.

* Meerdere sidings trekken krom.

Evaluatie van de oplossing.

6. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019

Sinds 1 januari 2019 is er een nieuwe wet op mede-eigendom in voege. De belangrijkste wijzigingen werden hieronder opgelijst :

- Een mede-eigenaar of nutsmaatschappij kan zelf beslissen werken uit te voeren aan leidingen op de gemene delen, bijvoorbeeld voor het installeren van een laadpaal voor een wagen, distributie,...
- Een bepaalde eigenaar rechten geven op bepaalde gemene delen (bijv. de tuin) wordt als een erfdiensbaarheid aanzien.
- Een aantal zaken die vroeger deel uitmaakten van het reglement van mede-eigendom werden verplaatst naar het reglement van inwendige orde. Hierdoor kunnen ze gemakkelijker gewijzigd worden, want er is geen tussenkomst van een notaris meer voor nodig.
- Het reservefonds is nu wettelijk verplicht (voor gebouwen met meer dan 20 kavels) en het bedrag daarvan werd eveneens vastgelegd : de jaarlijkse bijdrage aan dat fonds mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan echter met een 4/5de meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.
- De syndicus kan zelf het initiatief nemen achterstallig te gaan invorderen.

- De betaler beslist: enkel eigenaars die meebetalen aan een kost (bijvoorbeeld de lift) stemmen mee over dit thema.
 - Werken aan de gemene delen en aanpassingen van de statuten kunnen beslist worden met een 2/3 meerderheid i.p.v. een 3/4 meerderheid.
- Om wettelijk opgelegde aanpassingen te stemmen is een volstreekte meerderheid voldoende (50 +1).
- In welomschreven situaties is er geen unanimité meer nodig om voor afbraak of volledige wederopbouw van het gebouw te stemmen.
 - Transparantie van het syndicuscontract. Zaken die niet expliciet vermeld staan als apart aan te rekenen kunnen niet aangerekend worden.
 - De taak van commissaris van de rekeningen kan nu door meerdere personen als college uitgevoerd worden.
 - De VME wordt bevoorrechte schuldeiser t.o.v. een mede-eigenaar met achterstellen.

7. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Een belangrijke wijziging van de wet bestaat in de afslanking van de statuten (de basisakte en het reglement van mede-eigendom). Voortaan bevatten de statuten nog slechts twee verplichte vermeldingen, namelijk:

- De beschrijving van de rechten en plichten van iedere mede-eigenaar betreffende de privatieve en de gemeenschappelijke gedeelten.
- De criteria en de berekeningswijze van de verdeling van de lasten.

Het RIO is niet langer vrijblijvend en dient te bevatten :

- De regels betreffende de wijze van bijeenroeping, de werkwijze en de bevoegdheden van de algemene vergadering.
- de wijze van benoeming van een syndicus, de omvang van zijn bevoegdheden, de duur van zijn mandaat en de nadere regels voor de hernieuwing ervan, de nadere regels voor de eventuele opzegging van zijn contract, alsook de uit het einde van zijn opdracht voortvloeiende verplichtingen.
- De jaarlijkse periode van vijftien dagen waarin de algemene vergadering van de vereniging van mede-eigenaars plaatsvindt.
- De plichten en bevoegdheden van de commissaris van de rekeningen.
- De regels met betrekking tot de leefbaarheid van het gebouw.

8. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Charissa Delys

