

VERSLAG VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN HET HUIS DER VLEUGELS VAN 12 JUNI 2025

Er waren 17 leden aanwezig en 11 leden werden vertegenwoordigd.

1. Inleiding door de voorzitter François Florkin (FF) ¹

“Namens de Raad van Bestuur en namens mijzelf heet ik u van harte welkom op de Algemene Vergadering (AV) van de vzw Huis der Vleugels.

Na de belangrijke beslissing die de AV vorig jaar nam om over te gaan tot de verkoop van ons gebouw, is de AV van dit jaar ook een belangrijke stap op weg naar een nieuw Huis der Vleugels.

Hier is de agenda van de vergadering:

- Inleiding door de Voorzitter (FF)
- Goedkeuring van de notulen van de Algemene Vergadering van 28 mei 2024 (FF)
- Activiteitenverslag
 - ✓ Inleiding
 - ✓ Verslag over de activiteiten in verband met het beheer van het gebouw (NM)
 - ✓ Evolutie van de procedure voor de verkoop van het gebouw (CC)
- Financieel verslag van de penningmeester (JVH)
- Verslag van de commissaris (FF)
- Kwijting voor het begrotingsjaar 2024 (FF)
- Aanduiding van een Controller voor 2025 (FF)
- Ontwerp van begroting voor 2025 (CC)
- Statutaire verkiezingen (FF)
- De toekomst van het HDV (MT)

Naast de klassieke punten die op de Algemene Vergadering van elke vereniging aan bod kwamen, geeft het jaarverslag een toelichting op de evolutie van het verkoopdossier.

Aangezien deze ontwikkeling niet stopte op 31 december 2024, worden ook de belangrijkste beslissingen die in de loop van 2025 zijn genomen, aan u voorgelegd.

Alvorens met het eerste punt op de agenda te beginnen, is het gepast om de leden van onze vereniging te herdenken die in de loop van het jaar 2024 zijn overleden.

Het zijn: BARON Jean, BELLENS Philippe, BURNIAT Freddy, DE WILDE Armand, FRANCHOMME Paul-Henri, HOUBEN Gérard, PAESMAN Marc, PEYRASSOL Charles.

Mag ik u vragen op te staan en hen enkele ogenblikken in stilte te gedenken.”

¹ Betekenis van de afkortingen: (FF) François Florkin, (CC) Chrétien Chabot, (NM) Nicolas Minguet, (JVH) John Van Eynde, (MT) Michel Top.

2. Goedkeuring van het verslag van de Algemene Vergadering van 28 mei 2024 (FF)

Er werden geen opmerkingen ingediend bij de secretaris-generaal. Het verslag wordt goedgekeurd.

3. Activiteitenverslag 2024

a. Inleiding (FF)

“Voordat ik het woord geef aan respectievelijk Nico en Chrétien, wil ik u een beeld geven van het jaar 2024. In 2024 keurde de AV het voorstel van het bestuursorgaan goed om over te gaan tot de verkoop van ons gebouw.

Deze beslissing domineerde heel 2024 en ook de eerste helft van 2025. Dit legde veel druk op het bestuursorgaan en zijn bestuurders.

Om de zaken bestuurbaar te houden werd een werkgroep "Verkoop" opgericht. Zij volgde de evolutie van de acties die bijna dagelijks werden ondernomen. Alle noodzakelijke beslissingen werden altijd voorgelegd aan het gehele BO. Er zijn verschillende onderwerpen geweest die aanleiding gaven tot discussies, maar we zijn er altijd in geslaagd om beslissingen te nemen die door alle BO-leden werden ondersteund.

Ik wil alle BO-leden bedanken voor hun werk en steun.

Speciale aandacht voor het werk van Chrétien, die in dit geval altijd de pen heeft vastgehouden. Hij stond altijd in contact met onze makelaar CBRE, onze advocaat Meester Brassart en onze kandidaat-koper. Zijn ervaring in het veld heeft zeker in belangrijke mate bijgedragen aan het behaalde resultaat.

Laat me ook zeggen dat in deze periode de grote waarde van de Nico-Chrétien tandem bewezen werd.

Dank je wel Chrétien, dank je wel Nico.”

b. Jaarverslag (NM)

Samenstelling van de Raad van Bestuur

Membres d'honneur – Ereleden		
Piet Vanhecke, Michel Mandl		
Organe d'administration - Bestuursorgaan		
Voorzitter	François Florkin	Président
Vice-voorzitter	Michel Top	Vice-président
Secretaris-generaal	Christian Chabot	Secrétaire général
Adjunct Secretaris-generaal	Nicolas Minguet	Secrétaire général adjoint
Penningmeester	John Van Hende	Trésorier
Beheerders	Administrateurs	
	Alfred Raes	
	Hermine Rasquin	
	Danny Van Brusselen	
	Francis Van Den Bossche	
	Jacques Waldeyer	

Er waren 6 bijeenkomsten van het BO.

Naast deze formele vergaderingen werden meerdere werkgroepsvergaderingen gehouden, over de verkoop van het gebouw en om kwesties met betrekking tot de concessie te beheren.

Leden en verenigingen

- ✓ Overleden leden: 7
- ✓ Geregistreerde leden van de vereniging = 365,
 - Wiens bijdrage is betaald op 1 juni 2025 = 229
 - Leden voor het leven = 29
- ✓ 32 verenigingen of clubs zijn lid van het Huis der Vleugels.

Belangrijkste uitgevoerde werken:

Riolering: ontstoppen – droogleggen – herstellingen: 14.550,00 €

De toiletten van de rotonde: 2.650,00 €

Nieuwe pomp: 2.200,00 €

Bewegingen van huurders

5e verdieping: Leeg van 01/05/23 tot 31/01/24 (8 maanden)

Verhuurd sinds 01/02/24 aan een advocatenkantoor XENIA

1e verdieping AR: Vertrek van ACRB (1 kantoor) en overname van de huurovereenkomst door TFBB

Lijst van huidige huurders

6e +7e verdieping DUPLEX : Mevr. ROCA

5e verdieping : Advocatenkantoren XÉNIA

4e verdieping : Centre Montoyer Dr KADI (psychiater)

3e verdieping : Aépo-Artis

2e verdieping AR : De Ismaili Culturele en Religieuze Vereniging (VZW),

2e AV-fase : MDA-HDV

1e verdieping AR : TFBB SRL. De heer Tekin Fatih . Beëdigd vertaler

HORECA: Sichilia SRL (Mevr. Fatna Bouannounnou)

c. Verkoop van het Huis der Vleugels – situatie op 12-06-2025 (CC)

De laatste algemene vergadering had de oplossing goedgekeurd om het gebouw in zijn geheel te verkopen, met de medewerking van de makelaar CBRE en had een mandaat gegeven aan onze voorzitter François Florkin om de voorlopige verkoopovereenkomst en de verkoopakte te ondertekenen, indien de minimaal aanvaarde verkoopprijs hoger was dan € 1.300.000,00.

Een eerste planning van de zoektocht naar een koper voorzag in de ondertekening van de verkoopakte rond 15 juni 2025.

De verkoopactiviteiten vonden plaats in verschillende fasen:

ZOEKEN NAAR POTENTIËLE KOPERS

Met de typische volgende stappen, in afstemming met CBRE:

- Uitgave van een bundel.
- Creatie van een dataroom.
- Bezoeken van potentiële kopers.
- Afsluiting van de offertes (5 kandidaten).
- Selectie van de hoogste bidder.

Er werd een exclusieve onderhandelingsprocedure opgestart met de hoogste bidder: het geselecteerde bod bedraagt € 2.500.000,00.

NOODZAAK OM TWEE BELANGRIJKE PROBLEMEN OP TE LOSSEN VOORDAT DE VERKOOP AFGESLOTEN KON WORDEN.

➤ **Beëindigen van de concessie van 9 jaar (na 18 maanden) met Sichilia BV**

Van meet af aan had de koper ons laten weten dat de concessie voor een periode van 9 jaar een obstakel vormde voor het sluiten van de verkoopovereenkomst. Het doel van de koper is immers om het Huis der Vleugels volledig te renoveren en zijn ambitie is om binnen een jaar (eind juni 2026) met de renovatiewerkzaamheden te beginnen; Het is daarom essentieel dat de concessie voor de start van de werken wordt beëindigd.

De vzw heeft een overeenkomst afgesloten om de concessie te beëindigen met SICHILIA BV onder de volgende voorwaarden:

- ✓ Een forfaitaire schadevergoeding van 100.000 euro ter vereffening van alle rekeningen tussen de partijen te voorzien, waarvan de betaling als volgt zal gebeuren:
 - a. € 50.000,00 binnen 15 dagen na ondertekening van deze transactie;
 - b. € 50.000,00 op de datum waarop SICHILIA BV het pand effectief heeft verlaten, zelfs als deze leegstand plaatsvindt vóór 30 juni 2026.
- ✓ Vanaf de maand na de ondertekening van deze overeenkomst en tot haar effectieve vertrek, is SICHILIA BV vrijgesteld van het betalen van de maandelijkse vergoeding, maar niet van de provisies voor kosten die betrekking hebben met de lokalen waarin het bedrijfsactiviteit plaats heeft.

Er werd in het bijzonder op toegezien dat de risico's voor de VZW en haar bestuurders als gevolg van de voortzetting van de exploitatie door Sichilia BV tot een minimum worden beperkt (verzekering, voortzetting van de regels van de oorspronkelijke concessie, het feit dat het tweede deel van de schadevergoeding pas zal worden uitbetaald wanneer Sichilia BV het pand heeft verlaten, dat de continuïteit van de activiteit van Sichilia wordt getolereerd zonder dat de VZW daarvoor enige vergoeding zal ontvangen, en dat de koper de voortzetting van het contract heeft aanvaard).

De overeenkomst werd neergelegd op 22 mei 2025 bij de rechtbank met het verzoek om indien nodig rechtstreeks (d.w.z. zonder opnieuw via de rechter te hoeven stappen) via de gerechtsdeurwaarder de uitzetting van Sichilia BV uit te voeren.

Een eerste schijf van € 50.000,00 werd op 3 juni 2025 aan Sichilia betaald. Sichilia BV zal vanaf juni 2025 ook worden vrijgesteld van het betalen van zijn huur, maar het zal zijn kosten blijven betalen zoals voorheen.

➤ **Aanpak van bodemverontreiniging onder de olietank**

Het probleem werd aan het licht gebracht na een eerste studie in opdracht van de koper zelf. Naar aanleiding van deze verkennende studie moesten de vzw en de koper vaststellen dat er verschillende vormen van vervuiling mogelijk waren in de kelder waar de oude olietank zich bevindt.

Het was van meet af aan duidelijk dat de verkoopovereenkomst niet kon worden ondertekend zonder een attest van Leefmilieu Brussel dat de koper garandeerde dat hij niet verplicht zou zijn het gebouw te moeten ontdoen van de vervuiling.

Op advies van onze CBRE Agent kreeg AB Ecoglobe de opdracht om een diepgaande studie uit te voeren om dit attest van Leefmilieu Brussel te behalen.

Uiteindelijk heeft Leefmilieu Brussel ons een categorie 3-certificaat toegekend (er is wel vervuiling, maar het risico is voldoende beperkt). Deze certificering is voldoende voor de koper en staat dus niet in de weg voor het sluiten van de verkoopovereenkomst.

Het totale bedrag van de studiekosten ten laste van de vzw bedraagt € 24.337,06.

✓ **Huidige situatie**

De verkoopovereenkomst werd ondertekend aan het einde van de Algemene Vergadering, zonder opschortende clause, aangezien de openstaande problemen opgelost waren, met het behoud van het nominale bedrag van de prijsofferte, d.w.z. € 2.500.000,00.

De ondertekening van de authentieke koopakte wordt verwacht binnen de 3 maanden.

4. Financieel verslag

a. RESULTATENREKENING PER 31-12-2024

Zakencijfer	184.302,87 €
HUROPBRENSTEN	180.126,51 €
BIJDAGEN	3.865,00 €
RECUPERATIE VAN KOSTEN	311,36 €

Diensten en diverse goederen	85.760,59 €
ONDERHOUD VAN DE LOKALEN	54.352,42 €
ADMINISTRATIE	1.835,56 €
WATER, GAS, ELECTRICITEIT	13.804,72 €
DIVERS	15.767,89 €

Andere exploitatiekosten	45.202,02 €
Patrimoniumbelasting van de VZW's	2.084,70 €
Registratierechten en legale publicaties	593,17 €
Onroerende belasting Bruxelles Fiscalité	28.202,27 €
Belasting op de kantooropervlakten - Stad Brussel	6.783,00 €
Roerende voorheffing op de concessie	7.538,88 €
DIVERSE BELASTINGEN	45.202,02 €

Financiële lasten en opbrengsten	204,09 €
Financiële opbrengsten	2,25 €
Financiële lasten	206,34 €
Financiële lasten en opbrengsten	204,09 €

RESULTAAT VOOR BELASTING OP RECHTSPERSONEN	53.136,17 €
RPB 2023	-10.920,53 €
RESULTAAT NA BELASTING OP RECHTSPERSONEN	42.215,64 €
Herwaardering van onroerende activa	39.823,23 €
RESULTAAT	82.038,87 €

b. BALANS PER 31-12-2024**ACTIVA**

Vaste Activa	20/28	1.266.112,25
Materiële vaste activa	22/27	1.266.112,25
Terreinen en gebouwen	22	1.266.112,25
222000 Bebouwde terreinen		1.266.112,25
Vlottende Activa	29/58	103.353,70
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	3.324,55
Handelsvorderingen	40	3.324,55
400000 Handelsdebiteuren		3.324,55
Liquide middelen	54/58	100.029,15
555010 KBC BE48 4245 5553 9127		65.637,34
555020 ING Bank		34.391,81

TOTAAL DER ACTIVA	20/58	1.369.465,95
--------------------------	--------------	---------------------

PASSIVA

Eigen vermogen	10/15	1.364.032,49
Fondsen van de vereniging	10	1.364.032,49
100000 Sociaal fonds van de Vereniging		1.281.993,62
100001 Toename van het sociaal fonds voor 2024		82.038,87
Schulden	17/49	5.433,46
Schulden op meer dan één jaar	17	5.400,00
Overige schulden	178/9	5.400,00
178120 Bankwaarborg Centre Ismaélien		2.100,00
178130 Bankwaarborg Atlantic Organization		3.300,00
Schulden op ten hoogste één jaar	42/48	33,46
Handelsschulden	44	33,46
Leveranciers	440/4	33,46
440000 Leveranciers		33,46

TOTAAL DER PASSIVA	10/49	1.369.465,95
---------------------------	--------------	---------------------

5. Verslag van de controleur der rekeningen Jan De Meyere

Ik heb de eer U verslag uit te brengen over de uitvoering van de opdracht die U mij hebt toevertrouwd.

Het omvatte steekproeven van boekhoudkundige gegevens en andere controleprocedures die ik noodzakelijk achtte.

Ik was verheugd te constateren dat de boekhouding met de grootste zorg werd bijgehouden.

Hierdoor kan ik u de goed gestructureerde jaarrekening presenteren en u een waarheidsgetrouw beeld geven van de resultaten en financiële situatie van de vereniging.

Kastoestand op 31 december 2024..... € 100.029,15

Inkomen 2024..... € 184.302,87

Uitgaven 2024..... € 131.166,70

Financieel resultaat..... + € 53.136,17

Nettowinst (- belastingen + herwaardering van vaste activa) + € 82.038,87

Ik stel daarom aan de Algemene Vergadering voor om de jaarrekening 2024, die u door de Raad van Bestuur wordt voorgelegd, goed te keuren en kwijting te verlenen aan de Raad van Bestuur en de Commissaris.

Op voorstel van de Voorzitter keurt de Algemene Vergadering unaniem de rekeningen 2024 goed.

De AV verleent kwijting aan de controleur en de bestuurders voor het jaar 2024.

Aanduiding van de controleur der rekeningen

Mr Jan Demeyere heeft de voorzitter meegedeeld dat hij ook voor het boekjaar 25 bereid is de controle van de rekeningen uit te voeren.

Hij stelt aan de AV voor om de aanduiding van Mr De Meyere als controleur van de rekeningen voor 2025 goed te keuren

De leden van de AV gaan unaniem akkoord.

6. Budget van de vzw voor 2025 en toekomstige ontwikkelingen

ONTVANGSTEN	BEDRAG
Bijdragen	3.745 €
Verkoop gebouw	2.500.000 €
Atlantic Organization	3.775 €
Nadia Kadi	13.545 €
Terra Nostra	22.475 €
Ismaëli	7.014 €
Roca Aguirre Gina	9.940 €
Xenia	12.250 €
Aepo-Artis ASBL	17.934 €
TFBB	5.103 €
Totaal ontvangsten	2.595.780 €

Bovenstaande inkomstentabel laat uiteraard een uitzonderlijke situatie zien, in de eerste plaats omdat de inkomsten uit ons gebouw (huur) vanaf de ondertekening van de akte, rond 15 september 2025, niet meer aan ons worden uitbetaald, en vervolgens omdat we een aanzienlijk bedrag van € 2.500.000,00 zullen ontvangen dat het gevolg is van de verkoop van het gebouw.

TERUGKERENDE KOSTEN	BEDRAG
Bankkosten	159 €
Huur VZW + concessie	24.635 €
Onderhoud van de lokalen	16.648 €
Administratie	1.632 €
Water, gas en electriciteit	3.232 €
Diversen	13.440 €
Diverse belastingen	39.436 €
Geschil Sichilia BV	50.000 €
Commission CBRE	75.000 €
Erelonen Experts	30.000 €
Totaal werkingskosten	229.388 €
Netto Opbrengsten	2.366.393 €

Wat de kosten betreft, komen daar de huurkosten voor de 2e verdieping vooraan en van de ruimte uitgebaat door onze concessiehouder, die we aan de koper moeten betalen vanaf de ondertekening van de akte, evenals het eerste deel van de vergoeding voor Sichilia BV, de erelonen van de experts en van ons advocaat en de commissie van onze makelaar CBRE.

We verwachten dan ook voor 2025 een nettoresultaat dat heel anders is dan het historische jaarresultaat van € 2.366.393,00.

Bewegingen op het niveau van de Balans

2024

Vaste activa : bebouwde terrein = 1.266.112,25 €

Liquide middelen = 100.029,15 €

2025

Vaste activa = 0,00 €

Liquide middelen = 2.444.633,00 €

Toegevoegde waarde op de realisatie van een vaste activa :

$(2.500.000 - 1.266.112,25) = 1.233.887,75 \text{ €}$ (niet belast)

De Algemene Vergadering keurt de voorgestelde begroting voor 2025 goed.

7. Statutaire verkiezingen

- Ontslagnemende bestuurders
 - Hermine RASQUIN
In naam van het BO bedankt de Voorzitter Mevrouw Rasquin. Hij licht haar betrokkenheid in het kader van de verhuur van diverse verdieping toe en bedankt haar voor haar inzet voor het HDV met een ruiker bloemen
 - Danny VAN BRUSSELEN
De Voorzitter bedankt eveneens Mr Van Brusselen voor al hetgene hij voor het HDV heeft gedaan.
 - **De AV neemt hier van nota**
- Uittredende en opnieuw verkiesbare bestuurders: geen
- Kandidaat-bestuurder: geen
- Nieuw Bestuursorgaan



8. Het huis der Vleugels: welke opties voor de toekomst?

a. Doelstelling van de vzw MDA

- Het bevorderen van vriendschap en contacten tussen vliegtuigbemanningen en luchtvaartorganisaties.
- Luchtvaartinitiatieven in het algemeen promoten en ondersteunen
- Ondersteuning kan "met of zonder" eigen infrastructuur worden gedaan
- "Luchtvaart" in al zijn aspecten vormt de essentie van het bestaan van de vzw

b. Besluit van de Algemene Vergadering van 28 mei 2024

De voorzitter van de vzw is gemachtigd om het gelijknamige gebouw te verkopen om de volgende redenen:

- Negatieve omzetontwikkeling door de stijging van de onderhoudskosten van het HDV-gebouw

- Zeer beperkt gebruik van de faciliteiten van het gebouw door de lidorganisaties (AV-briefing van 28 mei 2024)
- Hardnekkige problemen door de werking van de HDV-concessie

c. Toekomstmogelijkheden voor de vzw - Opmerking vooraf

Het bestuursorgaan bestaat uit 8 bestuurders, van wie er 6 tussen 74 en 79 jaar oud zijn (75%). De secretaris-generaal is 77 jaar oud. Geen enkele wervingscampagne om onze BO te vervangen en te verjongen tegenover de leden van onze organisaties is succesvol geweest.

d. Optie 1 - Aanschaf van nieuwe infrastructuur voor leden organisaties

Na een eerste analyse met onze leden zouden de behoeften ongeveer 325 m² bedragen, waaronder een vergaderzaal, een bar, een restaurant en een kantoor voor het secretariaat van de vzw. De nieuwe infrastructuur moet gelegen zijn rond de Brusselse ring.

Deze optie betekent een nieuwe investering in onroerend goed en dus de overname van alle exploitatie- en onderhoudsaspecten die het momenteel kent. Catering kan echter via een cateringservice worden gedaan.

e. Optie 2 – De vzw huurt een infrastructuur voor de leden

Deze oplossing is afgestemd op optie 1, maar verlost de OA van de MDA van de problemen van de eigenaar.

Te onthouden, de mogelijkheid bestaat om samen te werken met La Chise/Dakota in ruil voor een bijdrage in de onderhoudskosten. Deze infrastructuur zou ons ook de beschikbaarheid van ruimte kunnen bieden voor ons eigen secretariaat.

f. Optie 3 – Omvorming van de vzw MDA tot een steunfonds

Dit fonds zal uitsluitend luchtvaartorganisaties en -initiatieven ondersteunen die gericht zijn op het bevorderen van de luchtvaart.

Het Fonds biedt geen ruimte of infrastructuur meer, maar verleent financiële steun aan zijn voorkeurspartners.

Ook in deze context zou het Lebouté Fund opnieuw kunnen worden geïmplementeerd, evenals soortgelijke initiatieven, eventueel uitgebreid tot alle soorten opleidingen, voor zover deze verband houden met de luchtvaart.

g. Optie 4 – Ontbinding en vereffening van de vzw MDA

In dit kader denken we eraan om de activa over te dragen aan andere vzw's die actief zijn in de luchtvaartsector of om personeel te helpen dat actief is in de luchtvaart (Fonavibel, enz.).

In dit geval denken we eraan om de begunstigde vzw (of een van de begunstigde vzw's) te vragen om de Marie Monseur Fontaine-prijs opnieuw in te voeren, voor een jaarlijks vast te stellen bedrag.

Deze optie is de optie die het meest aansluit bij de realiteit van onze vzw, waarvan het kader aan het verouderen is, als er op korte termijn geen vervanging door jonge bestuurders plaatsvindt.

h. Conclusies

De Keuze tussen de verschillende opties zal voorgesteld worden voor de Buitengewone Algemene Vergadering van December 2025.

Deze keuze zou moeten geïmplementeerd worden tegen 30 juni 2026.

Een volledige juridische rechtvaardiging voor de gekozen optie is essentieel.

Er is noodzaak aan een veilig en verantwoord beheer van het beschikbare kapitaal.

Opties 1 en 2 worden steeds twijfelachtiger gezien het beperkte gebruik van infrastructuur door leden en de evolutie van het ledenbestand.

9. Afsluiting van de Algemene Vergadering

Op het einde van de AV wordt overgegaan tot de ondertekening van het compromis. Dit document wordt ondertekend door respectievelijk Mr Patrick Bouwen, CEO van de Groep Bouwen en door Mr François Florkin, Voorzitter van de VZW Huis Der Vleugels.

Na deze ondertekening, bedankt de Voorzitter de aanwezigen en nodigt hen uit voor het glas van de vriendschap.



François Florkin
Voorzitter

Chrétien Chabot
Secretaris-generaal