Dhr. en Mevr. DE PROOST -

VEENENDAAL J. (Mezzanine)

De Vrièrestraat 21
2000 Antwerpen

Antwerpen, woensdag 26 april 2023

Betreft: Gebouw Bleekhofstraat 113/115 te Borgerhout (ondernemingsnr. 0850.367.623)
Verslag algemene vergadering dd.25/04/2023

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter en secretaris – aanduiding stemopnemer – beslissing stemwijze.

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen: 5.562/9.988
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars: 57/107

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om De heer Baghouri aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, en de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris.
Als stemopnemer wordt verkozen:

- Mevr. Simons

De algemene vergadering beslist unaniem dat er wordt gestemd met handopsteking. Indien dit een onzeker resultaat zou opleveren, zal overgegaan worden tot een schriftelijke stemming.
Bij elke stemming zullen de tegenstemmers en personen die zich van de stemming onthouden, conform de wet op mede-eigendom, in het verslag vermeld worden.

2. Financiële situatie

2.1. Achterstallen / Invorderingsprocedures

De afgevaardigde van Uw Beheer NV meldt de algemene vergadering dat er op het moment van de algemene vergadering nog 21 eigenaars de afrekening 2022 dienen te betalen, en 1 eigenaar staat daarbij ook nog het voorschot 1e kwartaal 2023 open. Hiervoor werden de nodige herinneringen verstuurd.

De algemene vergadering bevestigt voor zover als nodig de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten, welke werden goedgekeurd op een vorige algemene vergadering:
De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap
Vóór het verstrijken van de maand, waarin ze werden opgevraagd, namelijk vóór 31 januari, 30 april, 31 juli en 31 oktober.
De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum te worden betaald. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij €13 administratiekosten zullen aangerekend worden door de syndicus.
Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van €13 administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel €22, de hoofdsom verhoogd wordt met 15% schadebeding; dit om de extra administratie, die de gemeenschap verplicht is te voeren, te dekken, en een intrest gelijk aan de gerechtelijke intrest.
Beiden zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum of in het geval van de trimestriële voorschotten vanaf 1 februari, 1 mei, 1 augustus en 1 november.
Indien na de verzending van de aangetekende ingebrekestelling het voorschot nog niet werd betaald op het binnen de 15 dagen, wordt het dossier doorgegeven aan de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars. De raadsman van de vereniging van mede-eigenaars
stuurt de laatste ingebrekestelling, waarvan de kosten aan het betrokken appartement worden doorgerekend, waarna een dagvaarding zal worden uitgebracht.
De algemene vergadering bevestigt voor zover nodig unaniem de hier bovenvermelde invorderingsprocedures.
Voor de goede orde wordt tevens herhaald dat het voorschot in één maal dient te worden betaald.

In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in de eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd (m.a.w. de nieuwe eigenaar draagt pas bij in het reservekapitaal vanaf het moment dat hij of zij effectief eigenaar is geworden). Voor de goede orde wordt herhaald dat het reeds bestaande reservekapitaal bij verkoop automatisch wordt overgedragen aan de nieuwe eigenaar (en door de vereniging van mede-eigenaars niet wordt terugbetaald aan de verkoper of opgevraagd aan de koper).
Bij verkoop dient het opgevraagde voorschot voor het lopende kwartaal volledig vereffend te worden door diegene die op het moment van de opvraging eigenaar is.
"Wanneer een eigenaar zijn voorschot niet voldoet binnen de vastgestelde betaaltermijn, zullen alle op dat moment uitgebrachte voorschotten en andere betaalverzoeken uitgaande van de VME, onmiddellijk opeisbaar worden, ook al is de betaaltermijn nog niet verstreken"
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
Deze clausule zal worden opgenomen in het reglement van interne orde, ingevolge de aangepaste wetgeving.

2.2. Goedkeuring afrekening 2022

Totale uitgaven 2022 volgens de factuurlijst: €356.644,12

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Herstellingskosten liften:	€4.700,96
• Vervanging expansieautomaat (CV):	€7.719,91
• Vervanging poortmotor garage:	€1.831,18
• Financiering via reservekapitaal:	- €7.719,91
• Recuperatie schadebedingen en intresten:	- €1.041,22
• Privatieve kosten:	€8.630,84
Totaal buitengewone kosten/inkomsten:	**€14.121,76**

De "normale kosten" bedroegen in 2022 **± €342.500 t.o.v. ± €219.000 in 2021**. Dit betekent een **stijging met €123.500** te wijten aan:
De stijging is te wijten aan en enorm gestegen energiekosten.

De volledige boekhouding werd nagekeken en goedgekeurd door boekhoudkantoor Rony Claes.

De individuele afrekening werd ter kennis gebracht van de eigenaars voorafgaandelijk aan de datum van huidige algemene vergadering.
De VME keurt de globale afrekening (unaniem) goed. De eigenaars gaan akkoord met hun privatieve afrekening.

2.3. Energiekosten

- Stijging CV-kost €114.876,21 – €27.835,47 = **+ €90.040,74**
- Stijging warm water kost €49.674,17 – €12.625,01 = **+ €37.049,16**
- Stijging elektriciteitskost €7.632,96 – €4.957,06 = **+ €2.875,90**

2.4. Budget

Voor de budgettering voor 2023 wordt rekening gehouden met een prijsdaling voor gas en elektriciteit, alsook met de zeer hoge inflatie:

2023:

Datum	Periode	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Reserve	STPL
01/01	01-03	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/04	04-06	9544(app.)	€80.000	444 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/07	07-09	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
1/10	10-12	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
Totaal:			€320.000		€5.280		€20.000	

2024:

Datum	Periode	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Bedrag	Aandelen	Reserve	STPL
01/01	01-03	9544(app.)	€80.000	440 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754
01/04	04-06	9544(app.)	€80.000	444 (gar.)	€1.320	9544 (app.)	€5.000	€2.754

Samen met de voorschotopvragingen worden telkens de bedragen voor de huur van de autostaanplaatsen mee opgevraagd (€137,7 per kwartaal). Deze worden enkel opgevraagd aan de eigenaars die een autostaanplaats huren. Er dient steeds rekening mee te worden gehouden dat de huurprijs gekoppeld is aan de gezondheidsindex, en dat deze jaarlijks kan aangepast worden.

De algemene vergadering gaat met dit budget unaniem akkoord en verleent volmacht aan de syndicus om in samenspraak met de raad van mede-eigendom dit budget te mogen aanpassen indien nodig (zowel omhoog als omlaag).

2.4. Reservekapitaal

Het **reservekapitaal** bedroeg op 31/12/2022 **€151.106,76**

Alle appartementen delen hierin volgens hun aandeel in de gemeenschappelijke delen (9544 aandelen).
Met betrekking tot de aangroei van het reservekapitaal wordt beslist om samen met de opvragingen voor het werkkapitaal telkens een bedrag van €5.000 op te vragen voor het reservekapitaal.

Het vaste werkkapitaal bedroeg op 31/12/2022 **€55.000,00.**

Alle appartementen delen hierin volgens een gelijk deel (dus ieder voor 1/107e).

3. Kwijting/mandaat/contract syndicus.

De algemene vergadering verleent unaniem kwijting aan de syndicus en de raad van mede-eigendom voor wat het boekhoudkundig beheer betreft tot de laatste afrekening (31/12/2022) en voor wat het technisch en administratief beheer betreft tot op datum van huidige algemene vergadering.

De syndicus stelt een contract voor, voor een periode van één jaar en 3 maanden.
Het ereloon van de syndicus bedraagt €13,79per maand per appartement en €5,73 per garage welke niet toebehoort aan een eigenaar van een appartement (= aparte entiteit). (Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd op 1 januari volgens de index van PC 323).
In de nabije toekomst zal het onlineplatform “Dobby” worden opengesteld voor het gebouw, zodat alle eigenaars op een gemakkelijke en transparante manier het beheer van het gebouw gemakkelijker zullen kunnen opvolgen, alsook op een gemakkelijke manier meldingen van defecten kunnen doen aan de syndicus.
Iedere eigenaar zal vanaf dan ook allerhande documenten ten allen tijde zelf kunnen inkijken (private afrekeningen, basisakte, reglementen, verslagen van vergaderingen enz…). De kostprijs die hiervoor wordt gerekend bedraagt €80 + BTW per maand voor de volledige VME.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
De afgevaardigde van Uw Beheer NV dankt de algemene vergadering voor het gestelde vertrouwen.

4. Verkiezing/samenstelling raad van mede-eigendom - aanstelling commissaris.

Dhr. Van Dyck en dhr. Deira gaan de raad van mede-eigendom verlaten in de loop van 2022 en worden alvast hartelijk bedankt voor alle zaken die zij voor de VME hebben gedaan en verwezenlijkt.

Er wordt gevraagd naar nieuwe eigenaars die deel wensen uit te maken van de raad van mede-eigendom . Volgende eigenaars stellen kandidaat voor de raad van mede-eigendom:

- Farid Baghouri (Voorzitter)
- Steven Simons (fietsen en opvolging projecten)
- Ellen Van Steen
- Jan Op De Beeck (erelid)
- Horia Bali (projecten)
- Wilfried Van Dyck
- Glenn Deira (autostaanplaatsen)
- Stefan Spaens (liften)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om deze kandidaten aan te stellen als raad van mede-eigendom.
Dhr. Op De Beeck houdt zich enkel nog bezig met de pompen, de CV en opvolging van de rekeningen.
In eerste instantie dient bij een probleem vanaf heden de conciërge te worden geraadpleegd. Hierbij dienen uiteraard de werkuren van de conciërge te worden gerespecteerd (tenzij het een noodgeval betreft).
Er stelt zich niemand kandidaat om de taak als commissaris op zich te nemen.
De VME geeft volmacht aan mevr. Rottiers om een externe commissaris aan te stellen om de boekhouding te controleren. De kostprijs van deze externe commissaris zal ± €1.500 à €2.000 bedragen.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
De algemene vergadering beslist unaniem dat de raad van mede-eigendom éénmaal per jaar een gepaste appreciatie krijgt en zal geven aan personen die voor het gebouw in de loop van het jaar zaken hebben verwezenlijkt.

5. Plaatsing zonnepanelen – stand van zake (2/3)
De opdracht tot plaatsing van de zonnepanelen werd reeds gegeven aan de firma Sun Eco BV. In totaal zullen 126 zonnepanelen en 6 batterijen worden geplaatst.
De totale investering hiervoor bedraagt €81.451,10.
Ondertussen heeft Fluvius alle elektriciteitsmeters vernieuwd, waarna de zonnepanelen mochten geplaatst worden.
De prijzen bleven maar stijgen, waardoor de raad van mede-eigendom op een bepaald ogenblik de knoop heeft doorgehakt en de bestelling geplaatst heeft.
De investering zal betaald worden via het reservekapitaal.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

6. Masterplan Benoveren Stad Antwerpen: Stand van zake: (projectgroep hernieuwbare energie – pilootproject energie-delen – problematiek laadpalen. (2/3)
Met betrekking tot het benoveerproject wordt gemeld dat de Stad momenteel onvoldoende personeel heeft om aan de enorme vraag te voldoen.
De raad van mede-eigendom vraagt aan de bewoners om het Ecohuis te contacteren met de vraag naar de stand van zaken:
Ecohuis: Turnhoutsebaan 139 – 2140 Borgerhout of via renovatiecoach@antwerpen.be

De mogelijkheid wordt door de raad van mede-eigendom onderzocht om over te stappen naar een versie van de Vlaamse regering met grotere tegemoetkomingen.

Verder wordt onderzocht hoe de elektriciteit op een zo goed mogelijke manier te kunnen gebruiken.

Met betrekking tot de plaatsing van laadpalen wordt gemeld dat deze niet op de bovengrondse parking kunnen geplaatst worden, aangezien dit allemaal privatieve plaatsen zijn.
Om deze in de ondergrondse garages te zetten (waar ook allemaal privatieve plaatsen zijn, is er nog een bijkomend probleem m.b.t. brandveiligheid.
Er wordt voorgesteld om voorlopig af te wachten om (grote) investeringen te doen, totdat er van overheidswege ook meer duidelijkheid komt ivm eventuele verplichtingen.

7. Problematiek liften (storingen) (2/3).
Dhr. Spaens heeft navraag gedaan waar er problemen zijn met de deuren van de liften.
Er zal een relatief kleine investering gebeuren van ± €1.100 zodat het probleem van de deuren voor het grootste deel is opgelost.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.
Indien er in de toekomst problemen zijn met de liften mag dit gemeld worden aan dhr. Spaens.

8. Reglement Interne Orde: periode algemene vergadering 2e helft april - wild parkeren.
De algemene vergadering is unaniem akkoord dat vanaf 2023 de jaarlijkse vergadering telkens zal doorgaan in de laatste 15 dagen van april.

Er wordt vastgesteld dat er regelmatig op de oprit wordt geparkeerd. Zowel door bewoners, bezoekers maar ook soms door buitenstaanders.
Uiteraard is dit onder geen enkele voorwaarde toegelaten.
Er zal getracht worden om met een bloembak dit op te trachten op te lossen.

9. Verhoging verhuur fietsenstalling – Plaatsing bijkomende fietsenstalling (2/3)
Er wordt voorgesteld om de huur van de fietsenstalling op te trekken naar €40 per jaar, in plaats van de huidige €25 per jaar.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Tevens wordt voorgesteld om een bijkomende fietsenstalling te plaatsen door een systeem te plaatsen dat men fietsen ook in de hoogte kan plaatsen. Dit zal door de raad van mede-eigendom verder worden uitgewerkt.
De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

10. Herstelling pad tussen straat en gebouw
De algemene vergadering beslist dit pad plaatselijk te herstellen waar nodig.
De raad van mede-eigendom doet hiervoor het nodige.

11. Allerlei
Aan de achterzijde van het gebouw zal de dagparking eens worden afgespoten door de conciërge.
Verder worden geen andere punten meer behandeld.

De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun deelname aan de gesprekken en sluit hierna de vergadering.

F. Baghouri
Voorzitter algemene vergadering.

G. De Groof / Uw Beheer NV
Secretaris algemene vergadering.

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal NV UW BEHEER de EU-Verordening 2016/679 van het Europees Parlement en de Raad van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens naleven. Voor de toepasselijke voorwaarden verwijzen wij naar de privacyverklaring op onze website"