



SYNDICUS.GENT - BIV 503.671 - KBO 0480.397.151  
Kortrijksesteenweg 253 | B - 9000 Gent  
T +32 9 375 27 94 | F +32 9 270 32 77 | GSM +32 495 41 69 33 | info@syndicus.gent

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING  
DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE ANEMOON EN IRIS  
OP ZATERDAG 26 JUNI 2021 OM 14u15 IN DE VERGADERZAAL  
VAN HET EUROPAHOTEL GELEGEN TE 9000 GENT, GORDUNAKAAI 59**

**0. Verwelcoming - aanwezigheidslijst en volmachten**

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 16 van de 23 mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 760 aandelen op 998.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per gewone of aangetekende brief dd. 11/06/2021, die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen en het quorum is bereikt in overeenstemming met de bepalingen van artikel 577-6 § 3 van het Burgerlijk Wetboek, kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over volgende punten vermeld op de agenda:

0. Teken en aanwezigheidslijst, nazicht volmachten
  1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
  2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
  3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
  4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2020
  5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2020
  6. Kwijting syndicus boekjaar 2020
  7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2020
  8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2020
  9. Mandaat syndicus
  10. (Her)Benoeming leden raad van mede-eigendom
  11. Evaluatie leveringscontracten
  12. Uit te voeren werken en/of herstellingen : bespreking + stemming
    - a. Isolatie dak
    - b. Problematiek ventilatie lift (IRIS)
    - c. Risicoanalyse lift (ANEMOON)
    - d. Plaatsing CLV (ANEMOON)
    - e. Problematiek afvoeren
  13. Agendapunten aangebracht door een mede-eigenaar :
    - a. Brandtrap
    - b. Isolatie gevel
    - c. Isolatie vloerplaat garages
    - d. Laadpaal
  14. Coördinatie statuten : bespreking + stemming
  15. Begroting 2021
  16. Bepaling opvraging werkkapitaal
  17. Bepaling opvraging reservefonds
  18. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal
  19. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
  20. Varia

### **1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering**

De heer Fernand DE BOUVRE wordt benoemd tot voorzitter van de algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

### **2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering**

De syndicus wordt benoemd tot secretaris van de algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

### **3. Benoeming rekencommissaris en bepalen van zijn/haar opdracht**

Mevrouw VANDER PLAETSEN en de heer DE BOUVRE worden herbenoemd tot college van commissaris der rekeningen.

Hun opdracht wordt bepaald als volgt:

*'De commissaris van de rekeningen dient de rekeningen, samen met de stavende stukken, waaronder de facturen, uittreksels en de balans, na te zien; hij zal aan de vergadering een mondeling verslag van zijn opdracht uitbrengen en desgevallend voorstellen doen.'*

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling en de taakomschrijving.

### **4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2020**

Elke mede-eigenaar heeft de afrekening van boekjaar 2020 ontvangen, samen met een ontwerp van de individuele afrekening.

De syndicus deelt onder de aanwezigen de kostenevolutie uit welke een omstandig overzicht doorheen de jaren weergeeft.

De syndicus overloopt de uitgaven aan de hand van deze kostenevolutie.

Het boekjaar werd afgesloten met een overschot van € 1.890,67.

Het college van commissarissen van de rekeningen geeft een positief advies.

De algemene vergadering gaat vervolgens unaniem akkoord met het financieel verslag boekjaar 2020.

### **5. Goedkeuren eindbalans boekjaar 2020**

De syndicus legt de eindbalans van boekjaar 2020 voor en geeft waar nodig een woordje uitleg.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

### **6. Kwijting syndicus boekjaar 2020**

De algemene vergadering verleent zonder opmerking eenparig kwijting aan Syndicus.Gent bvba voor het beheer van 01/01/2020 tot 31/12/2020.

### **7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2020**

De syndicus dankt de raad van mede-eigendom voor de goede en constructieve medewerking.

De algemene vergadering verleent zonder opmerking eenparig kwijting aan de raad van mede-eigendom voor het beheer van 01/01/2020 tot 31/12/2020.

### **8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2020**

De algemene vergadering verleent zonder opmerking eenparig kwijting aan het college van commissarissen van de rekeningen voor hun opdracht in boekjaar 2020.

## **9. Mandaat syndicus**

De vergadering herbenoemt unaniem Syndicus.Gent bvba als syndicus van de Vereniging der mede-eigenaars Residentie Anemoon en Iris voor een bijkomende periode van één jaar, zijnde tot aan de volgende statutaire algemene vergadering.

De syndicus dankt de mede-eigenaars en de raad van mede-eigendom voor het vertrouwen en de aangename samenwerking het afgelopen jaar.

## **10. (Her)Benoeming leden raad van mede-eigendom**

Volgende eigenaars worden (her)verkozen als leden van de raad van mede-eigendom:

- De heer Robin VANDEWALLE (ANEMOON)
- Mevrouw Christine VANDER PLAETSEN (ANEMOON)
- Mevrouw Sophia TOCH (IRIS)
- De heer Fernand DEBOUVRE (IRIS)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met deze samenstelling.

## **11. Evaluatie leveringscontracten**

De syndicus overloopt de huidige contracten en deelt mee dat er zich op heden geen verandering opdringt.

Er werd een nieuwe brandpolis afgesloten met Vivium met betere voorwaarden en mindere prijs.

De algemene vergadering gaat akkoord met bestendiging van de huidige contracten.

Er is nog geen overdracht naar Elindus voor IRIS.

Voor zover er een verandering zich opdringt, wordt dit eerst besproken binnen de raad van mede-eigendom.

## **12. Uit te voeren werken en/of herstellingen : bespreking + stemming**

### **a. Isolatie dak**

Het dak dient te voldoen aan de isolatienorm 2020.

Er werd een doorsnede gemaakt van de dakbedekking waaruit blijkt dat de norm niet gehaald wordt.

Sinds 1 januari 2015 kent de woningcontroleur bij een woningonderzoek (meestal op aanvraag van een huurder) strafpunten toe als de woning niet aan de dakisolatienorm voldoet. Tussen 2015 en 2020 krijgt de woning daarvoor een beperkt aantal strafpunten.

Vanaf 1 januari 2020 worden, naargelang de grootte van het dak, 9 tot 15 strafpunten toegekend als de woning bij een woningonderzoek niet aan de dakisolatienorm voldoet. Daardoor kan de woning in aanmerking komen voor een ongeschiktverklaring door de burgemeester. Dat betekent dat de eigenaar werken zal moeten uitvoeren om de woning opnieuw conform te maken.

De huidige isolatie van het dak van de residentie blijkt onvoldoende te zijn om de norm van 2020 te halen waardoor er strafpunten toegekend worden met mogelijks ongeschiktverklaring tot gevolg.

De Vlaamse Overheid stipuleert duidelijk dat alle appartementen evenveel strafpunten krijgen bij het ontbreken van dakisolatie, en niet enkel de appartementen onder het dak gelegen. Zie hiervoor de website van de Vlaamse Overheid (<https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/energie-besparen/vlaamse-dakisolatienorm-voor-woningen-en-huurwoningen>).

Er is ook het nieuw besluit van de Vlaamse Regering betreffende woningkwaliteitsbewaking van 24 mei 2019 welke in werking treedt op 1 januari 2021.

Dit besluit bepaalt dat met betrekking tot dakisolatie er geen strafpunten toegekend zullen worden wanneer het energieprestatiecertificaat van het appartement een energiescore betreft gelijk aan of lager dan 400.

De syndicus heeft daarom een kopie opgevraagd van het EPC-attest van het dakappartement, zijnde het appartement met de meeste weersinvloeden. Dit EPC-attest heeft een energiescore van 265.

Het dak dient derhalve niet geïsoleerd te worden.

#### **b. Problematiek ventilatie lift (IRIS)**

Er is nog steeds een probleem met de ventilatie van de machinekamer van de lift.  
De syndicus zal een gespecialiseerde firma inschakelen.

#### **c. Risicoanalyse lift (ANEMOON)**

Een verplichte modernisatie om de vijftien jaar dringt zich op.  
Een offerte werd opgevraagd.

#### **d. Plaatsing CLV (ANEMOON)**

De individuele verwarmingsinstallaties zijn atmosferische toestellen die hun zuurstof uit de ruimte zelf halen en de rookgassen via een gemeenschappelijke koker uitstoten.

Er stelt zich evenwel een probleem wanneer dergelijke (oude) installatie stuk gaat.

De plaatsing van dergelijke installatie is in een woning niet meer toegelaten en de plaatsing van een condenserende verwarmingsinstallatie is een verplichting waarbij er een afzonderlijke aanvoer van zuurstof en een afzonderlijke afvoer van rookgassen is. Dit is niet alleen veiliger maar ook zuiniger.

Voor appartementsgebouwen is er evenwel reeds jaren een uitdoofbeleid om reden dat vaak aanzienlijke werken vereist zijn om een condenserende verwarmingsinstallatie te kunnen plaatsen. Zo dient er meestal een CLV in de koker geplaatst te worden waarbij alle appartementen verbonden aan deze koker tegelijk een nieuwe condenserende verwarmingsinstallatie moeten plaatsen. Atmosferische en condenserende installaties kunnen immers niet samen werken.

Inmiddels werd voor de linkse koker reeds opdracht gegeven aan de firma Gecalor.  
Uitvoering op 20 september.

#### **e. Problematiek afvoeren**

Er doen zich nog vaak verstoppingen voor van de afvoer op het gelijkvloers (boven plafond inkomhal).  
Dit zal jaarlijks periodiek uitgespoeld worden.  
Er is gevolgschade in de inkomhal van ANEMOON.

### **13. Agendapunten aangebracht door een mede-eigenaar :**

#### **a. Brandtrap**

Er is op de vorige algemene vergadering discussie gerezen omtrent de eertijds verwijderde brandtrap.

De syndicus kan enkel maar verwijzen naar het proces-verbaal van minnelijke schikking dd. 17 april 2012 en het verslag van de Brandweer dd. 18 april 2008.

Volgens de volmachtdrager van mevrouw STORME zou er een nooduitgang gecreëerd zijn en hierdoor een onwettige erfdienstbaarheid gecreëerd zijn. Dit wordt tegengesproken door de oorspronkelijke plannen van het gebouw.

Dit dossier is niet meer aan de orde.

## **b. Isolatie gevel**

Er is de vraag tot isolatie van de zijgevel, en de achterste gevel van het dakappartement. Isolatie van de zijgevel brengt onvoldoende resultaat volgens deskundige Joost BEKE. Er is geen welwillendheid om hier momenteel werk van te make.

## **c. Isolatie vloerplaat garages**

Er is de vraag tot isolatie van de vloerplaat van de garages. De syndicus zal hiertoe een offerte opvragen voor ANEMOON.

## **d. Laadpaal**

Als iemand een wagen elektrisch wil opladen, dient hij dit te melden aan de syndicus.

Er rijzen eveneens tal van vragen :

- Is het toegestaan om een wagen op te laden in een garage ?
- Is een bijpremie van de verzekering ?

Momenteel is het niet toegestaan een wagen elektrisch op te laden gelet op bovenstaande vragen en gelet op het gegeven dat het verbruik dan op de gemeenschappelijke teller zou zijn.

## **14. Coördinatie statuten : bespreking + stemming**

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met het ontwerp van coördinatie.

## **15. Begroting 2021**

In de kostenevolutie is een kolom bijgevoegd omvattende een begroting voor huidig boekjaar.

Er zijn enkele specifieke hoge kosten te verwachten.

Hiermee rekening houdend worden volgende opvragingen voorgesteld in punt 16.

## **16. Bepaling opvragingen werkkapitaal**

-Gelet op de te verwachten kosten wordt voorgesteld een bedrag van € 10.000,00 voor ANEMOON op te vragen, zijnde € 2.500,00 per kwartaal.

-Gelet op de te verwachten kosten wordt voorgesteld een bedrag van € 16.500,00 voor IRIS op te vragen, zijnde € 4.125,00 per kwartaal.

De opvragingen gebeuren per kwartaal, zijnde januari (reeds opgevraagd), april (reeds opgevraagd), juli en oktober.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

## **17. Bepaling opvragingen reservefonds**

ANEMOON beschikt op 31/12/2020 over een reservefonds t.b.v. € 11.160,66.

IRIS beschikt op 31/12/2020 over een reservefonds t.b.v. € 19.289,63.

Er wordt unaniem beslist om voor ANEMOON geen reservefonds verder op te bouwen en voor IRIS € 2,50 per kwoteit per kwartaal op te vragen als reservefonds tot aan de volgende statutaire algemene vergadering.

## **18. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal**

ANEMOON beschikt over een basiswerkkapitaal t.b.v. € 5.000,02.

IRIS beschikt over een basiswerkkapitaal t.b.v. €5.001,30.

Er is geen akkoord om het huidig basiswerkkapitaal te verhogen.

**19. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen**

Geen vragen of opmerkingen.

**20. Varia**

-Er zal een noodkluisje opgehangen worden aan iedere deur op het dak met de sleutel van deze deur.  
Er zal in de inkomhal een kluisje gehangen worden (met een code) en met dezelfde sleutel.  
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

---

De voorzitter sluit de vergadering en dankt de mede-eigenaars voor het goed verloop.

---



De Baune



Van Roe Sabine