

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 MAANDAG 24 APRIL 2023 OM 18u00 IN DE POLYVALENTE ZAAL VAN PAROCHIALE WERKEN LEDEBERG,
GELEGEN TE 9050 LEDEBERG, LEDEBERGPLEIN 21.**

0. Verwelkoming – aanwezigheidslijst en volmachten

Uit de getekende aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 13 van de 25 mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 582 aandelen op 998.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per gewone of aangetekende brief dd. 07/04/2023, die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen en het een tweede oproeping betreft, 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 2022
5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2022
6. Kwijting syndicus boekjaar 2022
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2022
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2022
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. Problematiek ventilatie lift (IRIS)
 - b. Isolatie vloerplaat garages (ANEMOON en IRIS)
13. GDPR: goedkeuren verwerkingsovereenkomst + mandaat ter ondertekening
14. Begroting 2023
15. Bepaling opvraging werkkapitaal
16. Bepaling opvraging reservefonds
17. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal
18. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
19. Varia

1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering

Mevrouw Christine Vander Plaetsen stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er dient een volstreekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van mevrouw Christine Vander Plaetsen tot voorzitter van de algemene vergadering.

2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering

De syndicus stelt zich kandidaat als secretaris van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de syndicus tot secretaris van de algemene vergadering.

3. Benoeming rekencommissaris en bepalen van zijn/haar opdracht

Mevrouw Christine Vander Plaetsen en mevrouw Bernadette Rogiers 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.'

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen: 

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de aanstelling van mevrouw Christine Vander Plaetsen en mevrouw Bernadette Rogiers als college van commissaris van de rekeningen en de taakomschrijving.


4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2022

Elke mede-eigenaar heeft de afrekening van boekjaar 2022 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 € 1.122,75. 

De heer De Bouvre heeft door medische omstandigheden de boekhouding niet kunnen controleren. Mevrouw Christine Vander Plaetsen geeft een positief advies. De rekening van Iris zal nog bekeken worden zodat hier voorbehoud wordt voor gemaakt. *D VOOR ANEMOON* 

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: / 

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met het financieel verslag van boekjaar 2022 onder het voorbehoud voor residentie Iris. 

5. Goedkeuren eindbalans boekjaar 2022

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans van boekjaar 2022.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de eindbalans voor boekjaar 2022 onder het voorbehoud voor residentie Iris.

6. Kwijting syndicus boekjaar 2022

De algemene vergadering verleent zonder opmerking eenparig kwijting aan Syndicus.Gent bvba voor het beheer van 01/01/2022 tot 31/12/2022.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de syndicus voor boekjaar 2022.

7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2022

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 01/01/2022 tot 31/12/2022.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de raad van mede-eigendom voor boekjaar 2022.

8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2022

De algemene vergadering verleent zonder opmerking eenparig kwijting aan het college van commissarissen van de rekeningen voor hun opdracht in boekjaar 2022.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de kwijting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2022.

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.

Het tarief van de vaste maandelijkse vergoeding wordt verhoogd met een € 0.50/maand/privatief. De syndicus ziet zich genooddaakt over de gehele portefeuille deze aanpassing te doen gelet op een immense stijging van de kostprijs van de syndicussoftware. De aanpassing gaat in vanaf april 2023.

Er dient een volstreekte meerderheid voor de verlenging van het mandaat behaald te worden. Er zijn geen tegenstemmen, noch onthoudingen. De algemene vergadering verlengt vervolgens het mandaat van de syndicus 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.

Er dient een volstreekte meerderheid voor de verlenging van het mandaat behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering verlengt vervolgens het mandaat van de syndicus tot aan de volgende statutaire algemene vergadering.

De syndicus bedankt voor het vertrouwen.

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 Sabine VAN LAER (IRIS)
- De heer Bernadette ROGIERS (IRIS)

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met deze samenstelling.

Er dient een volstreekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de raad van mede-eigendom.

11. Evaluatie leveringscontracten

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

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

De telefoonlijn voor de lift van Iris is vervangen door een systeem van Lifttel.

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. Problematiek ventilatie lift (IRIS)

Er is nog steeds een probleem met de ventilatie van de machinekamer van de lift.

Voorstel is een tweede ventilatierooster of de muren in het wit te verven.

Dit wordt spoedig in orde gebracht (minstens poging tot).

b. Isolatie vloerplaat garages (ANEMOON en IRIS)

De syndicus mocht nog geen offerte ontvangen.

Voorstel is niet alleen de garages te doen maar ook het plafond van de inkomhal en de fietsenberging.
Men zou dit ook in IRIS eventueel willen doen.
Wordt vervolgd.

13. GDPR: goedkeuren verwerkingsovereenkomst + mandaat ter ondertekening

Ook in het kader van de mede-eigendom dient de GDPR te worden nageleefd. Net zoals de naam, het adres, het telefoonnummer of andere contactgegevens, zijn ook de financiële informatie (lasten, schulden, etc.) van en over een natuurlijke persoon, zijn eigendomsrecht op een kavel in gedwongen mede-eigendom, het aandeel van deze kavel in de mede-eigendom, evenzeer persoonsgegevens, die wanneer ze voor een of andere reden zouden worden verwerkt, binnen het toepassingsgebied vallen van de GDPR.

Zowel de VME alsook de syndicus hebben bijgevolg een aantal verplichtingen in het kader van de GDPR die er voornamelijk in bestaan om:

- Een verwerkingsregister aan te leggen (documentatie van wat wordt verwerkt, waarom, hoe, passende maatregelen etc)
- Een verwerkersovereenkomst afsluiten tussen de VME en de syndicus.

De algemene vergadering beslist unaniem dat de voorzitter het mandaat krijgt de overeenkomst te tekenen namens de VME.

14. Begroting 2023

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 15.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden voor de goedkeuring van het budget en het werkingsfonds.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de goedkeuring van de begroting 2023.

15. 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.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden voor de goedkeuring van het budget en het werkingsfonds.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de goedkeuring van het budget en het werkingsfonds.

16. Bepaling opvragingen reservefonds

ANEMOON beschikt op 31/12/2022 over een reservefonds t.b.v. € 11.160,66.

IRIS beschikt op 31/12/2022 over een reservefonds t.b.v. € 27.102,56.

Er wordt unaniem beslist om voor ANEMOON en IRIS geen reservefondsen meer op te bouwen.

17. 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 welwillendheid om het huidig basiswerkkapitaal te verhogen.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden voor de goedkeuring van het werkkapitaal.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de goedkeuring van het basiswerkkapitaal.

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

Geen vragen of opmerkingen.

19. Varia

-De afvoer aan de achtergevel drupt nog steeds.

-De meterstand van GAR20 dient nog opgenomen te worden en vervolgens verrekend te worden.

-Er zijn klachten over de bewoners van D-4R-159.

-De syndicus verzoekt de mede-eigenaars een kopie van het reglement van interne orde aan hun huurder(s) te bezorgen tegen ontvangstbewijs.

De voorzitter sluit de vergadering na lezing van de notulen en dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage aan deze vergadering die in een goede sfeer is verlopen.

Wandopater

Van der Sibone