IMMO
VAN DE WOESTIJNE

Aan de vereniging van mede-eigenaars van
Residentie Boudelo
Hofstraat/Plezantstraat 2-124/1-133
9100 Sint -Niklaas

Antwerpen, maandag 27 mei 2024

Geachte Mevrouw, Mijnheer,

Beknopt verslag van de algemene vergadering dd. 27.05.2024 voor gebouw: Gebouw Residentie Boudelo te Sint-Niklaas (Ond. Nr. 0851.600.117)

1. Aanwezigheid – aanstelling voorzitter & secretaris – aanduiding stemopnemers (50%+1)

De algemene vergadering gaat er unaniem mee akkoord dhr. Patrick Van Den Bosche aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering. Er wordt meegedeeld dat:

Aantal eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 66 op 127
Aantal aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 57.287 op 99.832
Bijgevolg is de vergadering geldig en kan dan ook geldig en bindend beslissen over de punten vermeld op de agenda. Er wordt voorgesteld dat er met handopsteken wordt gestemd. Indien een stemming betwistbaar is met handopsteken, zal een schriftelijke stemming worden georganiseerd. De syndicus wijst er op dat blanco en ongeldige stemmen niet worden meegeteld in het resultaat zoals bepaald in de wet op de mede-eigendom. De algemene vergadering stelt de syndicus aan als secretaris.

De volgende persoon wordt aangesteld als stemopnemer: Sono Project
De algemene vergadering gaat unaniem akkoord.

2. Financiële situatie (50% + 1)

2.1. Achterstallen – Goedkeuring invorderingsprocedure

De syndicus deelt mee dat op datum van deze algemene vergadering 32 achterstallige eigenaars voor een bedrag van €22.900,46

De syndicus *Van De Woestijne* verwijst naar de invorderingsprocedure en laat volgende tekst goedkeuren i.v.m. de betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdragen in de gemeenschappelijke kosten:

"Hetmaandelijkse voorschot moet toegekomen zijn op de rekening van de vereniging vóór het verstrijken van de maand waarin ze werden opgevraagd.
De buiten de normale opvragingsdata opgevraagde voorschotten en afrekeningen dienen 30 dagen na verzendingsdatum betaald op de rekening van de vereniging van mede-eigenaars. Bij ontstentenis van betaling zal een eerste niet-aangetekende rappel verzonden worden, waarbij ***geen administratiekosten*** *zullen aangerekend worden door Immo Van De Woestijne aan de in gebreke zijnde eigenaar.*

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, een administratiekost van €22*** *wordt aangerekend en de hoofdsom verhoogd wordt met* ***15% schadebeding****; dit om de extra administratie, die de vereniging hierdoor verplicht is te voeren, te dekken, en de* ***wettelijke intrest****.*
Beide zijn opeisbaar vanaf het vervallen van de factuur, namelijk 30 dagen na postdatum.
De kosten welke gepaard gaan met het verzenden van een (aangetekend) herinneringsbericht aan de in gebreke zijnde eigenaars zullen apart aan hen aangerekend worden door Uw Beheer NV in de post 'privatieve kosten' van de factuurlijst van het lopende jaar.
Bovendien is de syndicus gemachtigd om bij uitblijven van betaling na voormelde procedure desgevallend een ingebrekestelling via een advocaat, eventueel gevolgd door een dagvaarding (bij niet-betaling) uit te brengen.

"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 unaniem akkoord met bovenstaande.

2.2. Informatie over de lopende juridische procedures (art. 3.92)

De syndicus informeert de jaarlijkse algemene vergadering dat heden geen juridische procedures lopende zijn.

2.3. Verslag Commissaris + goedkeuring afrekening 01/01/2023 - 31/12/2023 en balans per 31.12.2023

Op de vorige algemene vergadering werd dhr. Samson en dhr. Vael aangesteld als commissaris van de rekeningen.

Het afgerekende boekjaar omvat de gemaakte gemeenschappelijke kosten van de VME m.b.t. de periode van 1 januari 2023 tot 31 december 2023. De syndicus overloopt samen met de vergadering de uitgaven welke volgens de factuurlijst een totaal bedragen

Beknopt financieel overzicht afrekening 01.01.2023 – 31.12.2023

Totale uitgaven volgens de factuurlijst:	**€ 366.077,74**

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

Oorklem haspelslang + staalpijp	€ 43,68
Vervangen drukknop lift	€ 89,04
Aankoop + herstelling verlichting	€ 1.434,87
Herstellen videofoon (gebouw C)	€ 464,28
Herstellingen stookinstallatie	€ 11.549,25
Lekdetectie + ontstoppen hoofdriolering	€ 951,95
Herstellingen garagepoort	€ 6.690,24
Instellen deurpomp tussendeur (gebouw C)	€ 131,95
EPC-gemene delen	€ 2.904,00
Opzoeken lek	€ 930,00
Plaatsen deurpompen + herstellen verlichting gangen	€ 3.326,74
Plaatsen deurpomp (Gebouw C2)	€ 990,35
plaatsen vaatwas en nieuwe kraan	€ 789,14
Privatieve kosten	€ 2.842,21
Huur conciërgewoning	€ -6.568,68
Totaal buitengewone kosten/inkomsten:	**€ 26.569,02**

De lopende kosten bedroegen in het boekjaar 2023 : € 339.508,72

De VME beslist om de globale afrekening 01/01/2023 – 31/12/2023 en balans per 31/12/2023 unaniem niet goed te keuren.

De algemene vergadering beslist unaniem om de afrekening niet goed te keuren.

2.4. Goedkeuring werkkapitaal 2024-2025

Rekening houdend met de uitgaven van **€339.508,72** wordt voorgesteld het budget voor de normale kosten te begroten op € 380.000. Wat op een bedrag van €31.667 per maand komt.

De Algemene vergadering beslist unaniem met het voorgestelde budget.
Indien het bedrag niet voldoende is, krijgt de syndicus in samenspraak met de commissaris mandaat om een bijkomende opvraging uit te sturen.

2.5. Goedkeuring reservekapitaal 2024 – 2025

De syndicus deelt op de vergadering mee dat op datum van 31.12.2023 het reservekapitaal bedroeg: €29.999,36.

De syndicus geeft toelichting over de afschrijvingstabel m.b.t. enkele investeringen in het gebouw, welke vooropgesteld worden in de loop van de komende jaren en licht tevens het jaarlijks vereiste spaarbedrag toe.
De syndicus stelt voor om een bepaalde reserve aan te leggen om het hoofd te kunnen bieden aan investeringen en onverwachte uitgaven. De syndicus verwijst eveneens naar de nieuwe wet op mede-eigendom (18/06/2018) dewelke van kracht is gegaan vanaf 01/01/2019. Hierin worden VME's verplicht een reservekapitaal aan te leggen t.b.v. 5% van de lopende uitgaven van het vorige boekjaar.

De VME gaat akkoord om een reservekapitaal te sparen. Er wordt beslist om opnieuw €15.000 te sparen. Er zal eenmalig een bijzondere opvraging uitgestuurd worden.

"In geval van verkoop wordt het reservekapitaal dat opgevraagd werd in het jaar van verkoop, evenredig verdeeld in eindafrekening tussen verkoper en koper volgens het aantal dagen dat voornoemde personen eigenaar waren, ongeacht in welk kwartaal deze reserves werden opgevraagd. Enkel indien anders overeengekomen werd in de compromis of de verkoopakte, zal een aangepaste verdeling opgesteld worden. Er moet in dit geval een kopij van de compromis of verkoopakte aan de syndicus bezorgd worden."

"In geval van verkoop wordt door de syndicus het aandeel in het reservefonds met betrekking tot het kwestieus pand, overgeboekt op naam van de nieuwe eigenaar. De syndicus mag het aandeel niet terug betalen aan de verkoper ingevolge de wet op mede-eigendom."

3. Kwijting commissaris, raadsleden en syndicus. (50% +1)

3.1. Kwijting commissaris:

De algemene vergadering verleent unaniem geen kwijting aan de commissaris voor wat de boekhouding betreft tot en met laatste afrekening (31/12/2023) en het technisch, administratief beheer tot op datum van heden.

3.2. Kwijting raad van mede eigendom

De algemene vergadering verleent unaniem geen kwijting aan de raad van mede-eigendom voor wat de boekhouding betreft tot en met laatste afrekening (31/12/2023) en het technisch, administratief beheer tot op datum van heden.

3.3. Kwijting syndicus Immo Van De Woestijne

De algemene vergadering verleent unaniem geen kwijting aan de syndicus voor wat de boekhouding betreft tot en met laatste afrekening (31/12/2023) en het technisch, administratief beheer tot op datum van heden.

4. <u>Mandaat syndicus – Ontslag Immo Van De Woestijne - Aanstelling nieuwe syndicus - volmacht ondertekenen contract (50% + 1)</u>

Syndicus Immo Van De Woestijne zal vanaf december de werzaamheden stopzetten. Daarom dient de algemene vergadering een nieuwe syndicus aan te stellen.

De algemene vergadering beslist unaniem om syndicus Trigon (BIV 037773096) aan te stellen vanaf dat Immo Van De Woestijne volledig stopt. De raad van mede-eigendom krijgt mandaat om juridisch advies in te winnen aangaande dit dossier.

Stemmen tegen om mandaat te geven aan de raad van mede-eigenom om juridisch advies in te winnen:
Matthys Anne-Sofie (993 quot)
Van Poucke Nabora: (1.097 quot)

5. <u>(Her)verkiezing commissaris van de rekeningen (50% + 1), Raad van Mede-eigendom (50%+1)</u>

5.1. <u>Commissaris van de rekeningen</u>

De wet op mede-eigendom verplicht de vereniging van mede-eigenaars een commissaris aan te stellen, die ofwel een mede-eigenaar mag zijn ofwel een buitenstaander. De syndicus geeft een korte toelichting over de taken van de commissaris van de rekeningen.

"De commissaris wordt jaarlijks aangesteld door de algemene vergadering. Hij zal zich na het einde van het boekjaar bij wijze van steekproeven vergewissen van de waarachtigheid van de gedane uitgaven, van de correcte kostenverdeling en aanrekening aan de mede-eigenaars van deze uitgaven, overeenkomstig de statuten van het gebouw en de beslissing van de algemene vergadering, van de correcte berekening van de provisieopvraging en het opvragen van de bijdrage tot het reservekapitaal. Tevens zal hij steekproefsgewijs nagaan dat de afrekeningen van het boekjaar aan de mede-eigenaars correct is opgesteld en dat eventuele schadeloosstellingen van de verzekeringsmaatschappijen correct werden doorgestort aan de rechthebbenden. Hij zal zich eveneens van vergewissen dat het vermogen van de vereniging van mede-eigenaars (werkings-en reservekapitaal) zijn geplaatst op de rekeningen op naam van de vereniging van mede-eigenaars. Bij het afsluiten van het lopende boekjaar zal hij controle over dit boekjaar houden vooraleer de afrekening van dat boekjaar naar alle mede-eigenaars wordt verstuurd. Tevens zal hij deze controle op het boekjaar toelichting verschaffen op de algemene vergadering."

Dhr Van Den Bosche en dhr Cloet stellen zich kandidaat en worden unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen.
Dhr Vael stelt zicht kandidaat om Ista te controleren en wordt unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen.

5.2. Raad van mede-eigendom

5.3. Aanstelling dhr. Samson als lid van de raad van mede eigendom:

De algemene vergadering beslist unaniem om Dhr. Samson niet aan te stellen

5.4. Aanstelling dhr. Claes als lid van de raad van mede eigendom

De algemene vergadering beslist unaniem om Dhr. Claes aan te stellen

5.5. Aanstelling Sono Project als lid van de raad van mede eigendom

De algemene vergadering beslist unaniem om Dhr. Sono Project aan te stellen

5.6. Aanstelling Dhr. Cloet als lid van de raad van mede-eigendom

De algemene vergadering beslist unaniem om Dhr. Cloet aan te stellen

5.7. Aanstelling Dhr. Van Den Bossche van de raad van mede-eigendom

De algemene vergadering beslist unaniem om Dhr. Van Den Bosche aan te stellen

5.8. Aanstelling andere kandidaten als lid van raadsleden

- De algemene vergadering beslist unaniem om mevr. Ann Degendt aan te stellen
- De algemene vergadering beslist unaniem om Dhr Van Der Veken aan te stellen

6. Beslissing/ bespreking vernieuwing Ista-watermeters (50% + 1) + financiering (50% + 1)

De nieuwe generatie warmtekostenverdelers en de submetering van energie en/of water door middel van op afstand uitleesbare radiofrequentie meters voldoen aan de nieuwe Europese energie-efficiëntie-richtlijn dat in voege is getreden vanaf 25 oktober 2020. Deze nieuwe meters zijn transparanter, frequenter en gedetailleerder te informeren, met als doelbewuster en efficiënter om te gaan met uw persoonlijk energieverbruik.
Ista biedt u:
• De uitlezing op afstand: Geen toegang tot de appartementen/gebouwen meer nodig. Er zijn geen afspraken meer nodig, zelfs niet wanneer een bewoner verhuist en er bestaat de mogelijkheid om de meterstand van een bepaalde datum te controleren.
• Een jaarlijkse afrekening die nauwkeurig, duidelijk en gemakkelijk te begrijpen is. Een Contact Center voor de bewoners.
• Een opvolging door Ista om u te helpen het verbruik te beheren en verrassingen aan het einde van het jaar te vermijden.

De syndicus ontving een offerte van Ista om de meters na 10 jaar te ontvangen. Echter na telefonisch contact met Ista is gebleken dat er een fout was in hun systeem. De meters werden al eind 2017 vervangen en zullen pas in 2027 vernieuwd moeten worden.

7. Varia

7.1. Toelichting stand van zaken dossier Joost Beke

Om de toestand van het beton en de stabiliteit van de betonnen balkonplaten te diagnosticeren, moest Joost Beke op enkele plekken een inspectievenster maken aan de bovenzijde van het balkon om de opbouw en wapening te controleren. Daarnaast moest hij het beton op verschillende plekken aan de onderkant onderzoeken door de beplating van het balkonplafond te verwijderen. Deze inspecties worden voorlopig hersteld. Voor deze werkzaamheden was schriftelijke toestemming van de eigenaar vereist. Door onduidelijke communicatie werd de afspraak verzet naar 26 juni en werd opnieuw schriftelijke toestemming aan de betreffende eigenaren gevraagd.
Er zal een bijzondere algemene vergadering worden bijeengeroepen zodra het verslag van de architect gereed is.

7.2. Camera's in de ondergrondse parking

Omwille van veiligheidsredenen, zal de raad een camera laten plaatsen in de ondergrondse parking.

7.3. Voordeur blok C en A

De technische werkgroep zal dit verder bekijken.

Omtrent de punten onder "Varia kunnen geen beslissingen genomen worden. Deze items kunnen verder uitgewerkt worden door de syndicus als voorbereiding van een volgende algemene vergadering:

Na uitputting van de dagorde en klassieke rondvraag, zijn er verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om **20.05** uur.
De voorzitster, en indien gewenst mogen alle aanwezige mede-eigenaars die dit wensen ondertekenen de notulen van de vergadering.

NOTA INZAKE GDPR

"in het kader van de verwerking van de persoonsgegevens (GDPR- General Data Protection Regulation) zal Immo Van De Woestijne 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"

De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en samenwerking met Immo Van De Woestijne.

Inmiddels verblijven wij, met de meeste hoogachting,

Immo Van De Woestijne
Secretaris

Voorzitter