

AAN DE MEDE-EIGENAARS VAN HET GEBOUW
TURNHOUTSEBAAN 455/457
2140 BORGERHOUT

Borgerhout, donderdag 31 maart 2022

Geachte mevrouw, mijnheer,

Betreft: Gebouw Turnhoutsebaan 455/457 te Borgerhout (ond. nr. 0850.432.850)

Verslag algemene vergadering dd.21/03/2022

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

Aanwezige en vertegenwoordigde aandelen:	5.379/10.000
Aanwezige en vertegenwoordigde eigenaars:	111 /221

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om Mevr. De Vylder aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering, en de syndicus, Uw Beheer NV als secretaris.

Als stemopnemers worden volgende personen verkozen:

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 geeft op de algemene vergadering een overzicht van de op dat moment gekende achterstallen:

Tegen volgende eigenaars is/was een juridische procedure lopend:

- (): €3.664,41 (juridische procedure in afbetaling)
- (): €2.679,76 (Via schuldbemiddeling)

Verder dienen nog 5 eigenaars het voorschot voor het 1^e kwartaal 2022 betalen. Hiervoor werden de nodige herinneringen verstuurd.

De betalingstermijn voor de afrekening 2021 is nog niet overschreden (nog 3 eigenaars dienen hiervoor een betaling te verrichten).

De algemene vergadering bevestigt voor zover als nodig volgende betalingstermijnen en invorderingsprocedures van de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten:

De trimestriële voorschotten moeten toegekomen zijn op de rekening van de gemeenschap binnen de maand van dag van de maand waarin ze werden opgevraagd, namelijk ten laatste op 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 12 euro administratiekosten zullen aangerekend worden. Bij niet-betaling binnen de 10 dagen na ontvangst van de eerste rappel zal een aangetekende rappel verzonden worden, waarbij buiten de aanrekening van 12 euro administratiekosten van de eerste rappel en de kosten van de aangetekende rappel (20 euro), 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 einde van die maand, 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.

Voor de goede orde wordt tevens herhaald dat het voorschot in één maal dient te worden betaald. De algemene vergadering bevestigt met een eenparigheid van stemmen dat de invordering van de voorschotten en afrekeningen in elk geval dient te worden doorgevoerd. De algemene vergadering bevestigt éénparig het bovenstaande.

2.2. Goedkeuring afrekening 2019/20/21

Totale uitgaven volgens de factuurlijst 2019: €506.614,23

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Renovatie elektrische installatie:	€16.552,96
• Uitbreiding camerasysteem:	€6.994,00
• Diverse terraswerken:	€7.645,11
• 1 ^e deel nieuwe schuifdeuren:	€46.554,75
• Erelonen deskundigen:	€10.047,84
• Vervanging sectionaalpoort:	€2.220,70
• Aankoop containers:	€3.680,82
• Tussenkost reservekapitaal:	- €86.612,25
• Privatieve kosten:	€12.640,67

Totaal buitengewone kosten/inkomsten: €18.542,19

De "normale kosten" bedroegen in 2019 ± €488.000

Totale uitgaven volgens de factuurlijst 2020: €486.865,16

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Plaatsing Airco's technische ruimtes:	€6.375,90
• Plaatsing aarding:	€4.367,20
• Vernieuwing badgesysteem garages:	€3.872,00
• Plaatsing afdak fietsenstalling:	€5.035,00
• Privatieve kosten:	€9.969,04

Totaal buitengewone kosten/inkomsten: €29.619,14

De "normale kosten" bedroegen in 2020 ± €457.246,02 (zeer lage gaskost)

Totale uitgaven volgens de factuurlijst 2021: €513.228,97

In de afrekening zaten volgende buitengewone kosten/inkomsten vervat:

• Herstelling asfalt parking:	€6.489,34
• Privatieve kosten:	€13.130,16

Totaal buitengewone kosten/inkomsten: €29.619,50

De "normale kosten" bedroegen in 2021 ± €493.500 (verdubbeling gaskost)

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.

Met betrekking tot de verhuisvergoedingen wordt gemeld dat, indien een huurder de verhuisvergoeding (€125) niet spontaan betaalt aan de raad van mede-eigendom, deze in de jaarafrekening van de betrokken eigenaar wordt aangerekend. Het is aan de eigenaar zelf om bij de huurder te informeren of deze de verhuisvergoeding heeft betaald!

2.3. Budget 2022/2023

Gezien de extreme stijging van de gas- en elektriciteitskost wordt voorgesteld om het budget voor de gewone kosten vanaf 01/04/2022 te begroten op €160.000 per kwartaal en de reserve te verlagen naar €5000 per kwartaal.

Opvragingsdatum	Periode	Sleutel	gewone k.	Reserve
1 ^e kw. 01/01	01-03	10.000	130.000	18.000
2 ^e kw. 01/04	04-06	10.000	160.000	5.000
3 ^e kw. 01/07	07-09	10.000	160.000	5.000
4 ^e kw. 01/10	10-12	10.000	160.000	5.000
Totaal	100%:		610.000	33.000

Ook voor het 1^e en 2^e kwartaal 2023 wordt hetzelfde gebudgetteerd:

Opvragingsdatum	Periode	Sleutel	gewone k.	Reserve
1 ^e kw. 01/01	01-03	10.000	160.000	5.000
2 ^e kw. 01/04	04-06	10.000	160.000	5.000

De algemene vergadering keurt dit budget éénstemmig goed en verleent volmacht aan beheer en bestuur om dit in de loop van het jaar aan te passen, mocht dit noodzakelijk zijn.

Indien zou blijken dat de gas en elektriciteit toch meer zouden stijgen dan verwacht, dan zullen bijkomende opvragingen uitgestuurd worden.

2.4. Reservekapitaal

De syndicus meldt dat de vereniging van mede-eigenaars, per 31/12/2021 beschikte over een reservekapitaal van **€251.519,41**

Het reservekapitaal voor de terrassen bedroeg **€153.168,75**.

Van het reservekapitaal blijft een gedeelte, het zogenaamde "bufferkapitaal" (samen €20.000) op de zichtrekening van de gemeenschap staan.

Dit bedrag blijft staan op de zichtrekening om ingeval van een tijdelijk tekort aan fondsen, dat zich telkens voordoet op het einde van het 1^e kwartaal van elk boekjaar, op te vangen.

Gelet op de beslissing van een vorige algemene vergadering wordt de huur t.b.v. ± €10.000 (geïndexeerd) welke door PROXIMUS jaarlijks wordt betaald voor de huur van een gedeelte van het dak, de helft als reservekapitaal geboekt en de andere helft naar het bijzonder reservekapitaal (reserve werken).

De algemene vergadering bevestigt dit unaniem.

Verder wordt verwezen naar een beslissing van een vorige algemene vergadering om de verwijlntresten die worden gerecupereerd nadat de raadsman van de vereniging van mede-eigenaars is moeten tussenkomen ter recuperatie van een achterstal, worden gebruikt om tussen te komen in de gemaakte kosten voor de raadsman. Het eventuele overschot (of tekort) wordt naar / van de bijzondere reserve getransfereerd.

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.

De algemene vergadering bevestigt éénparig wat voorafgaat.

3. Mandaat/contract syndicus

De afgevaardigde van Uw Beheer NV stelt de vergadering voor om het contract te verlengen tot juni 2023 (een contract van 1 jaar en 3 maanden, ingaande op 1 april, zodat dit steeds op de algemene vergadering kan worden opgezegd).

Het ereloon van de syndicus bedraagt €10,90 per appartement per maand en €2,88 per garage per maand. De bedragen worden jaarlijks op 01/01 geïndexeerd met de index van PC323.

De algemene vergadering gaat met dit voorstel unaniem akkoord en geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom om het (wettelijk verplichte) contract met de syndicus te ondertekenen (contract van één jaar en 3 maanden vanaf 1 april).

De syndicus dankt de eigenaars voor het gestelde vertrouwen.

4. Verkiezing raad van mede-eigendom en commissaris – handtekeningbevoegdheid op de bankrekening.

In de uitnodiging voor huidige algemene vergadering werd gevraagd aan de eigenaars of er kandidaten zijn om in de raad van mede-eigendom te zetelen.

De algemene vergadering beslist unaniem om de raad van mede-eigendom te laten bestaan uit 3 personen.

Er werden volgende kandidaturen ontvangen:

Mevrouw De Vylder

De heer Nollet

Mevr. Van Britsom

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de kandidaten.

Met betrekking tot de handtekeningbevoegdheid op de bankrekeningen van de VME wordt beslist dat er een dubbele handtekeningbevoegdheid geldt, d.w.z. iedere betalingsopdracht van een rekening van de VME aan derden, dient te worden ondertekend door een afgevaardigde van de syndicus, en een lid van de raad van mede-eigendom. De algemene vergadering beslist unaniem om over te schakelen naar een enkele handtekeningbevoegdheid waarbij louter betalingen uitgevoerd worden na goedkeuring per mail van mevrouw De Vylder.

Als commissaris wordt door de algemene vergadering aangesteld: Mevrouw De Vylder.

Verder is er in het gebouw nog een raad der wijzen, waarbij iedereen welkom is die interesse heeft in het reilen en zeilen van het gebouw. De personen die hier deel van wensen uit te maken, kunnen zich opgeven bij de raad van mede-eigendom. De raad der wijzen komt een aantal keer per jaar samen om diverse onderwerpen/problemen te bespreken.

5. Bespreking en beslissing Benoveerproject met Stad Antwerpen – toelichting door afgevaardigde van Stad Antwerpen.

Een afgevaardigde van de Stad Antwerpen geeft toelichting omtrent het "Benoveerproject".

Er wordt aan de algemene vergadering voorgesteld om een renovatiecoach van de Stad Antwerpen aan te stellen zodat samen met de VME en de syndicus kan onderzocht worden wat de beste werkwijze is die gevolgd moet worden om het gebouw te renoveren en daarbij rekening te houden met alle mogelijk zaken waar subsidies, premies enz... kunnen bekomen worden. Het uitvoeren van allerlei plaatselijke herstellingen zal op lange termijn veel duurder uitkomen dan een renovatie.

Het is de bedoeling om oudere gebouwen een 2^e leven te geven.

In eerste instantie wordt een volledige analyse van het gebouw gemaakt door allerlei deskundigen (elk op hun vakgebied bvb. betonstudies, energiedeskundigen, mogelijkheid voor zonnepanelen enz...).

Hiervan wordt 50% mee gefinancierd door de stad Antwerpen.

De voorwaarde is dat in de studie de algemene veiligheid mee wordt onderzocht, alsook de gebouwschil, de elektriciteit, de energienormen, de liften, de brandveiligheid, toegankelijkheid enz...

Na de analyse wordt er een meerjarenplanning opgemaakt (verspreid over 20 jaar), met in eerste instantie de strikt noodzakelijke renovaties om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen.

Tevens wordt ook onderzocht wat er verder kan om op lange termijn het gebouw te verbeteren.

Er zal ook mee gekeken worden naar de mogelijkheid tot financiering van de werken, rekening houdend met mogelijke premies enz...

De kostprijs voor een totale gebouwstudie wordt geraamd tussen €10.000 tot €25.000 waarvan de Stad Antwerpen de helft subsidieert (met max. van €7.500).

Het voordeel hierbij is dat de studie geheel onafhankelijk gebeurt.

Op de volgende algemene vergadering zal dan een afgevaardigde van de Stad of het studie bureau toelichting komen geven over de mogelijkheden die er zijn, afhankelijk van de kostprijs.

De Stad Antwerpen geeft hierbij ook individuele mogelijkheden om renteloze leningen af te sluiten en helpt bij de aanvraag van allerhande premies enz...

De algemene vergadering gaat met meerderheid akkoord om deze studie te bestellen met een maximale kostprijs van 25.000 euro en te financieren via het reservekapitaal. (en voorlopig nog geen verdere werken te laten uitvoeren, tenzij deze hoogdringend zijn).

Stemt tegen Dhr. Laroche

6. Plaatsing laadpunten elektrische wagens.

Het plaatsen van laadpunten voor elektrische wagens zal mee opgenomen worden in het Benoveerproject.

Echter is er reeds op korte termijn nood aan enkele laadpunten.

Er wordt onderzocht of er op het deel van de parking (waar momenteel een kuip is), de mogelijkheid is om aldaar enkele laadplaatsen (een vijftal) te kunnen installeren.

Samen met Zuidtrant (een organisatie die gratis laadpunten plaatst) zal verder onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheden. Ook zal dit verder in samenspraak met Blok II gebeuren.

Er wordt voorgesteld om volmacht te verlenen aan de raad van mede-eigendom om in samenspraak met syndicus hierin de nodige beslissingen te nemen. De investeringen zullen via het reservekapitaal worden gedragen.

De algemene vergadering beslist om dit punt mee op te nemen in het benoveerproject en de adviezen hierin op te volgen. Er wordt gevraagd om tegen de volgende algemene vergadering een clausule op te nemen in het RIO aangaande de te volgen procedure voor eigenaars met een elektrische wagen.

7. Renovatie liften (aanpassing sturing)

De algemene vergadering wordt ervan in kennis gesteld dat er in ingang 457 reeds maanden ernstige problemen zijn met de liften.

Onderzoek wees uit dat de liftsturing van beide liften moest vernieuwd worden.

Aangezien dit in volle Coronacrisis was gebeurd, werd in samenspraak met de raad van mede-eigendom en omwille van hoogdringendheid reeds beslist om deze werken te bestellen. (De toestand verslechtert alleen maar en het risico was reëel dat ingang 457 binnen onafzienbare tijd zonder lift zou komen zitten.

De totale investering bedraagt €56.525,59 + BTw = €59.917,13.

Er wordt voorgesteld om deze investering via het reservekapitaal te financieren.

De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

Ook de sturing van ingang 455 zal weldra aan vernieuwing toe zijn (zijn ongeveer even oud).

Hier wordt volmacht gevraagd aan de raad van mede-eigendom om in deze zaak de nodige beslissingen te nemen.

Er zal getracht worden om met de lifffirma (Technilift) een nieuw investeringscontract af te sluiten, waardoor de investering kan gespreid worden over een periode van 10 jaar. Indien er hiervoor geen interessant voorstel zou komen, dan zal de vernieuwing van de sturing ook gefinancierd worden via het reservekapitaal. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

8. Allerlei

Hierna sluit de voorzitter de algemene vergadering.

Mevr. De Vylder
Voorzitter algemene vergadering.

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

De stemopnemer:

P.S. Het ondertekende verslag blijft op het kantoor van de syndicus.

"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"