Vereniging van Mede-Eigenaars

ZWEDEN
Scandinaviëstraat 1 - 224
9000 Gent
KBO: 0850.407.908
Bank: BE49068249895871 BIC: GKCCBEBB

Qualitybeheer.be
Quality.immo

Syndic

QUALITY BEHEER Vander Cruyssen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING
Datum: 26-11-2024 om 18:00

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	142	Van totaal	211
Aandelen aanwezig	6731	Van totaal	10000

Aandelen % 67.31%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr	*Agendapunt*
0	Onthaal - Volmachten - Quorum.

142 van de 211 mede-eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd, aldus 67,30%.
Zij vertegenwoordigen samen 6.731 van de 10.000 aandelen, aldus 67,31%.

Het quorum werd bereikt. De Algemene Vergadering is rechtsgeldig en kan beslissen over alle punten op de agenda.

1	Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		5.778	358	595

Telling 5778 van 6136 ***Resultaat*** 94,2 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

DEGELAEN Geert wordt benoemd tot voorzitter van de Algemene Vergadering.

2	Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		5.907	452	372

Telling 5907 van 6359 ***Resultaat*** 92,9 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van:
Niet akkoord:

Onthouding van:

De syndicus wordt benoemd tot secretaris van de Algemene Vergadering.

3	Goedkeuring van de afrekeningen (boekjaar 01.06.2023 t.e.m.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		5.771	494	466

Telling 5771 van 6265 ***Resultaat*** 92,1 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De syndicus geeft de nodige toelichting over de afrekeningen. De syndicus benadrukt de positieve evolutie van de gewone uitgaven. Het saldo van de gewone uitgaven daalde van EUR 1.084.324,00 (boekjaar 01.06.2022 - 31.05.2023) naar EUR 721.182,00 (boekjaar 01.06.2023 - 31.05.2024), aldus een besparing van EUR 363.142,00.

De rekeningcommissaris$, draagt zijn verslag voor:

"Verslag rekeningcommissaris voor de periode van 01.06.2023 tot en met 31.05.2024 onder syndicus Quality Beheer Vander Cruyssen.

Als rekeningcommissaris zat ik samen met voor Quality Beheer Vander Cruyssen, op dd. 26.07.2024. Volgende overzichten, opgemaakt door Quality Beheer Vander Cruyssen aan de hand van de dossiers van Quality Beheer Vander Cruyssen, werden overgemaakt aan de rekeningcommissaris:

- Balans van dd. 31.05.2024
- Vereenvoudigde balans op dd. 01.06.2024
- Saldo zichtrekeningen en spaarrekening
- Schrapping historische saldi
- Grootboek leveranciers
- Lijst van kostenstukken

De rekeningcommissaris vroeg vorig jaar een (omstandig) jaarverslag van de Raad van Mede-eigendom, er is echter ook voor dit jaar, tot op heden, geen jaarverslag ontvangen.

De rekeningcommissaris vroeg vorig jaar een evaluatie van de lopende contracten op te nemen in de volgende Algemene Vergadering, dit is tot op heden nog niet gebeurd.

Ik nam steekproeven uit facturen uit de hierboven vermelde facturenlijst, alle gecontroleerde stukken zijn gestaafd.

Ik stel vast dat er in de boekhouding geen verhuispremies geboekt zijn bij het opmaken van dit verslag.

Ik stel vast dat er in de boekhouding geen transacties voor badges geboekt zijn bij het opmaken van dit verslag.

Ik stel vast dat er in de boekhouding geen onderhoud geboekt is voor de brandslanghaspels bij het opmaken van dit verslag en vraag me af of deze onderhouden en/of werkende zijn.

Conclusie:
- De rekeningcommissaris geeft het advies om kwijting te verlenen aan de huidige syndicus- De rekeningcommissaris vraagt kwijting voor zijn verslag aan de Algemene Vergadering" **Reactie syndicus**

Opmerking betreffende het (omstandig) jaarverslag
De syndicus laat weten dat er intussen een (omstandig) jaarverslag van de Raad van Mede-eigendom werd opgemaakt, alsook dat dit zal worden voorgedragen tijdens deze Algemene Vergadering.

Opmerkingen betreffende de evaluatie van de leveringscontracten
De syndicus laat weten dat dit op de agenda staat van deze Algemene Vergadering (Agendapunt 10).

Opmerkingen met betrekking tot de financi°n (verhuispremies, badges, ...)
De syndicus laat weten dat deze zaken intussen verwerkt werden in de versie die actueel ter goedkeuring wordt aangeboden.

Opmerkingen met betrekking tot de brandveiligheid
De syndicus laat weten dat er intussen reeds een rondgang plaatsvond in de residentie met de firma "Ansul". De syndicus heeft tevens op *dd.* 06.12.2024 een afspraak met deze firma met betrekking tot het verdere verloop.

Verdere toelichting syndicus

Begroting versus effectieve uitgaven
Een begroting ten bedrage van EUR 888.000,00 werd voorzien voor de gewone kosten. De effectieve uitgaven bedroegen EUR 721.182,00. Er is dus een overschot in de begroting ten bedrage van EUR 166.818,00. Hierdoor heeft de meerderheid van de mede-eigenaars recht op een terugbetaling.

Openstaande debiteuren
- Saldo openstaande debiteuren *dd.* 31.05.2022: EUR 373.033,00
- Saldo openstaande debiteuren *dd.* 31.05.2023: EUR 285.104,00
- Saldo openstaande debiteuren *dd.* 31.05.2024: EUR 192.465,00

Tussen *dd.* 01.06.2022 en *dd.* 31.05.2023 werd het saldo van de openstaande debiteuren afgebouwd met EUR 87.929,00. Tussen *dd.* 01.06.2023 en *dd.* 31.05.2024 werd dit saldo verder afgebouwd met EUR 92.639,00. Sinds de aanstelling van Quality Beheer Vander Cruyssen als syndicus werd dit saldo dus *quasi* gehalveerd.

Conclusie
De mede-eigenaars keuren de (individuele) afrekeningen goed. De mede-eigenaars met een "te betalen" bedrag dienen dit te volstorten op rekening BE49 0682 4989 5871 op naam van "VME Zweden" v r *dd.* 31.12.2024.

4	Goedkeuring van de balans (boekjaar 01.06.2023 t.e.m. 31.05.2024).	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		5.585	487	659

Telling 5585 van 6072 ***Resultaat*** 92,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De syndicus legt de balans (*dd.* 31.05.2024) voor aan de aanwezige mede-eigenaars en geeft de nodige toelichting.

Onderscheid debiteuren
- "Debiteuren", ten bedrage van EUR 192.464,66: dit betreft het totaal openstaand saldo van alle mede-eigenaars, exclusief dedubieuze debiteuren en exclusief de debiteuren met betrekking tot de renovatie.
- "Dubieuze debiteuren", ten bedrage van EUR 53.997,72: dit betreft het totaal openstaand saldo van mede-eigenaars waarbij ergeen garantie op inning is. Dit betreft voornamelijk ex-mede-eigenaars dewelke ’spoorloos’ raakten tijdens het beheer van de vorige syndicus. Alle betrokken ex-mede-eigenaars werden reeds gedagvaard door de Vereniging van Mede-eigenaars, dit na tussenkomst van Quality Beheer Vander Cruyssen. Er werd steeds een vonnis (verstek) bekomen ten gunste van de Vereniging van Mede-eigenaars. Øn van deze ex-mede-eigenaars werd intussen ’opgespoord’, de eerste betalingen werden reeds ontvangen.
- "Debiteuren renovatie", ten bedrage van EUR 102.000,00: dit betreft het totaal openstaand saldo van alle mede-eigenaars dewelke hun bijdrage voor de renovatie nog niet hadden volstort op *dd.* 31.05.2024. Er werd bewust een onderscheid gemaakt met de gewone debiteuren, daar *quasi* 90% van dit bedrag volstort zal worden door "Gent Knapt Op". Op *dd.* 31.10.2024 bedroeg dit saldo nog slechts EUR 6.450,00.

Reservekapitaal
Het totaal saldo van het reservekapitaal bedroeg op *dd.* 31.05.2024 EUR 327.931,37. Bij de aanstelling van Quality Beheer Vander Cruyssen stond er slechts *quasi* EUR 80.000,00 op de spaarrekening. Het reservekapitaal werd de voorbije jaren dan ook verder volstort, rekening houdende met een gezonde kasstroom. Op *dd.* 31.05.2024 was reeds EUR 300.000,00 van de EUR 327.931,37 volstort. Enkele weken later werd de overige EUR 27.931,37 volstort, waardoor het reservekapitaal actueel 100% volstort is op de spaarrekening.

Onthouding van:

Begroting renovatie
Het bedrag van EUR 1.500.000,00 *(Agendapunt 13, Algemene Vergadering dd. 09.11.2023)* werd reeds verrekend in de afrekeningen. De werken worden echter pas in fasen volstort aan de aannemer, in functie van de effectieve uitvoering. Op *dd.* 31.05.2024 werd in totaal reeds EUR 108.961,40 overgemaakt aan de aannemer. De overige EUR 1.391.038,60 zal worden overgeboekt naar het nieuwe boekjaar ter financiering van de werken.

Conclusie
De mede-eigenaars keuren de balans van boekjaar 01.06.2023 - 31.05.2024 goed.

---

5 Kwijting aan de syndicus (Quality Beheer Vander Cruyssen).

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
4.826	803	1.102

Telling 4826 van 5629 ***Resultaat*** 85,7 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De mede-eigenaars verlenen kwijting aan de syndicus, Quality Beheer Vander Cruyssen.

---

6 Kwijting aan de rekeningcommissaris (PENSIS Ralph) (boekjaar 01.06.2023 t.e.m. 31.05.2024).

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
5.642	574	515

Telling 5642 van 6216 ***Resultaat*** 90,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De mede-eigenaars verlenen kwijting aan rekeningcommissaris PENSIS Ralph voor boekjaar 01.06.2023 - 31.05.2024.

---

7 Aanstellen rekeningcommissaris (boekjaar 01.06.2024 t.e.m. 31.05.2025).

De kandidaat met de meeste stemmen (%) wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor boekjaar 01.06.2024 - 31.05.2025. Een minimaal resultaat van 50%+1 is vereist.

7.1 $

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
5.542	495	694

Telling 5542 van 6037 ***Resultaat*** 91,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

5.542 van de 6.037 aandelen brengen een stem uit aan (91,80%). krijgt de meeste voorkeurstemmen van alle kandidaten en wordt aangesteld als rekeningcommissaris voor boekjaar 01.06.2024 - 31.05.2025.

7.2	.....									Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
										637	409	5.685

Telling 637 van 1046 ***Resultaat*** 60,9 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Er waren geen andere kandidaten met betrekking tot de aanstelling van de rekeningcommissaris. Agendapunt 7.2 en diens stemmingsresultaten zijn dus nietig.

8	Goedkeuring voorgestelde begroting en daaraan gekoppelde provisies.	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		5.778	488	415

Telling 5778 van 6266 ***Resultaat*** 92,2 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Onder andere door de renovaties van de leidingen en de opbouw van de nieuwe stookplaats zullen de uitgaven aanzienlijk dalen. Daarom is een lagere begroting mogelijk dan tijdens het vorige boekjaar.

De syndicus stelt een begroting van EUR 708.000,00 voor met betrekking tot de gewone kosten voor boekjaar 01.06.2024 - 31.05.2025. Op basis van deze begroting wordt voorgesteld om de maandelijkse provisies te verlagen naar EUR 5,90 per aandeel (actueel EUR 7,40 per aandeel).

5.778 van de 6.266 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (92,21%). 488 van de 6.266 aandelen gaan niet akkoord met dit agendapunt (7,79%) en hebben dus een voorkeur voor de hogere provisies.

Gezien de wet een meerderheid van 50%+1 voorziet voor dit agendapunt, wordt dit agendapunt goedgekeurd. De nieuwe provisies zijn van toepassing vanaf januari 2025.

9	Aanleg Reservekapitaal (minimum 5% begroting) (wettelijke verplichting af te keuren met 4/5e-meerderheid).	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		4.402	1.418	861

Telling 4402 van 5820 ***Resultaat*** 75,6 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Verworpen

De syndicus stelt voor om EUR 35.400,00 toe te voegen aan het reservekapitaal.

Saldo reservekapitaal
- Saldo *dd.* 31.05.2024: + EUR 327.937,37
- Interesten 01.06.2024 - 31.10.2024: + EUR 1.411,42
- Beslissingen B.A.V. *dd.* 26.06.2024: - EUR 319.581,43
- Actueel saldo: + EUR 9.767,36
- Aanzuivering: + EUR 35.400,00
- Nieuw saldo: + EUR 45.167,36

4.402 van de 5.820 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (75,64%). De wet voorziet echter dat de vereniging van mede-eigenaars uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemeenschappelijke delen van het gebouw een reservekapitaal moet aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een vier vijfde meerderheid van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen (Artikel 3.86, Burgerlijk Wetboek).

De meerderheid van vier vijfde van de stemmen om niet te moeten sparen wordt niet bereikt (24,36%). Hierdoor is de Vereniging van Mede-eigenaars wettelijk verplicht om te sparen.

Onthouding van:

10 Evaluatie leveringscontracten.

De Raad van Mede-eigendom draagt dienst jaarlijks verslag voor *(zie: Agendapunt 11)*. De rekeningcommissaris, PENSIS Ralph, maakt de opmerking dat er geen oplijsting is van de huidige leveringscontracten en vraagt dan ook om een duidelijk overzicht voor te dragen bij de volgende Algemene Vergadering.

11 Aanstellen raad van mede-eigendom (5 leden met meeste stemmen).

Jaarverslag huidige Raad van Mede-eigendom
lid van de Raad van Mede-eigendom, draagt het jaarverslag voor:

"Een jaar samenwerken met onze nieuwe syndicus Quality Beheer Vander Cruyssen zit er reeds op. We zijn al begonnen met het volgende boekjaar. In deze korte periode is er gigantisch veel gebeurd en verwezenlijkt. Deze lijst werd jullie bezorgd per mail en deze ga ik hier niet meer herhalen.

Tegen eind december zal onze nieuwe verwarmingsinstallatie draaien. "Ruim te laat", zullen sommigen zeggen. Voor een deel hebben ze gelijk, maar bedenk dan hierbij dat we met alles minstens 15 jaar te laat zijn. Bij de vorige syndicus zijn we met zen allen veel te tolerant geweest, we hebben blindelings geloofd in zijn oprechtheid. We moesten echter vaststellen dat er niets gebeurde, veel mooie praatjes werden verkocht en de Vereniging van Mede-eigenaars uiteindelijk achterbleef met een verwaarloosd gebouw en vooral een nakend faillissement door verwaarloosde financien.

Een aantal noodingrepen waren noodzakelijk om ons gebouw te redden van de ondergang. Deze maatregelen waren- en zijn niet leuk, zij zullen ook nog even duren. Het einde is echter in zicht en binnen een aantal jaren zal ons gebouw er weer bovenop komen. De financi°n zijn nu al aan de beterende hand en zullen in de toekomst nog verbeteren. Hierdoor gaan we in de toekomst alleen maar mooier en beter kunnen wonen.

Als Raad van Mede-eigendom mochten wij vaststellen:

- Dat de aanpak van Quality Beheer Vander Cruyssen professioneel is. Bedreven en bekwame medewerkers ondersteunen bij de zware taak om ons gebouw te beheren.
- Dat er volledige transparantie en openheid is. Er wordt naar ons geluisterd. Als Raad van Mede-eigendom kunnen wij wekelijks deelnemen aan de zitdag op vrijdag. Onze mening wordt steeds gevraagd, voor er een beslissing wordt genomen. Iedere bewoner mag trouwens aanwezig zijn op deze zitdag, ook als hij of zij geen klachten of vragen heeft. Sterker nog, wanneer er op een moment een beslissing wordt genomen, zullen 'alle' aanwezigen gehoord worden, dus niet alleen de verkozen raadsleden.
Dergelijke openheid vind je zelden.
- Mochten er medebewoners zijn die een probleem hebben met de persoon van $, dan kan ik alleen maar hetvolgende zeggen: "Hij neemt zijn bezorgdheid mee naar huis en neemt de problemen soms persoonlijk en compenseert dit met grote dosissen sarcastische humor. Je kan daar tegen of je kan daar niet tegen. Maar de essentie van heel het verhaal is dat we hier te maken hebben met een ondernemer met een hart en grote betrokkenheid met zijn klant. Dat is iets dat ik in de 15 jaar dat ik medebewoner mag zijn van de Residentie Zweden nooit heb meegemaakt.

Laat ons met zijn allen op een positieve manier verder kijken naar de positieve wind die door ons gebouw waait. Namens de voltallige Raad van Mede-eigendom van Residentie Zweden."

Aanstelling nieuwe Raad van Mede-eigendom
De vijf kandidaten met de meeste stemmen (%) worden aangesteld als lid van de Raad van Mede-eigendom. Een minimaal resultaat van 50%+1 is vereist.

Onthouding van:

Er waren geen andere kandidaten met betrekking tot de aanstelling van de leden van de Raad van Mede-eigendom. Agendapunt 11.8 en dienst stemmingsresultaten zijn dus nietig.

12	Aanstellen klusjesman (flexi-job) voor kleine werken in het gebouw.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		4.343	1.233	1.155

Telling 4343 van 5576 ***Resultaat*** 77,9 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Er wordt voorgesteld om een klusjesman in dienst te nemen (flexi-job) voor het opknappen van de hallen (vloeren, schilderen, ...). Bij goedkeuring zal een klusjesman worden aangenomen (10 uur per week). De kostprijs van het materiaal (verf, tegels, ...) is aan aankoopprijs.

4.343 van de 5.576 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (77,89%). De wet voorziet een meerderheid van 50%+1 voor de goedkeuring van dergelijke agendapunten. De meerderheid van 50%+1 wordt bereikt, waardoor dit agendapunt wordt goedgekeurd.

13	Aanpassingen/toevoegingen Reglement Interne Orde met betrekking tot werken.	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		4.161	925	1.645

Telling 4161 van 5086 ***Resultaat*** 81,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

De syndicus stelt volgende wijzigingen/aanpassingen voor met betrekking tot het Reglement van Interne Orde:

"Het is verplicht om de concierge (en de syndicus) te verwittigen bij grote privatieve werken, onder andere sanitaire werken badkamer en keuken. Bij gebreke aan dergelijke verwittiging is een boete van EUR 250,00 van toepassing."

"Indien er in een privatief appartement (tijdens sanitaire werken) verkeerd wordt aangesloten op de gemeenschappelijke delen, dan is de syndicus gemachtigd om een gedwongen herstelling te laten uitvoeren ten laste van de betrokken mede-eigenaar. Een boete van EUR 250,00 is van toepassing. Bij weigering zal de boete stijgen met EUR 50,00 per week."

"Indien tijdens sanitaire werken (in privatieve appartementen) (amateuristische) fouten worden opgemerkt, zal de syndicus deze gebreken gedwongen laten herstellen, kosten ten laste van de betrokken mede-eigenaar. Bij weigering is een boete van EUR 250,00 van toepassing + EUR 50,00 per week."

Onthouding van:

"De verplichting om een sleutel af te geven voor onder andere zware lekken aan de conciºrge en/of een sleutelkluis te plaatsen en de code aan de concierge te bezorgen zal strikt worden nageleefd. Het alternatief om "binnen de 10 minuten aanwezig te zijn" zal worden geschrapt. Een boete van EUR 250,00 is van toepassing + EUR 50,00 per week."

4.161 van de 5.086 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (81,81%). De wet voorziet een meerderheid van 50%+1 voor de goedkeuring van dergelijke agendapunten. De meerderheid van 50%+1 wordt bereikt, waardoor dit agendapunt wordt goedgekeurd.

14 Agendapunten aangebracht door mede-eigenaars.

14.1 Periodieke behandeling bedwantsen & kakkerlakken.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
2.407	3.316	958

Telling 2407 van 5723 ***Resultaat*** 42,1 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Verworpen

Mede-eigenaar stelt voor om een periodieke behandeling van bedwantsen & kakkerlakken in te voeren.

2.407 van de 5.723 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (42,06%). De wet voorziet echter een meerderheid van 50%+1 voor de goedkeuring van dergelijke agendapunten. De meerderheid van 50%+1 wordt niet bereikt, waardoor dit agendapunt niet wordt goedgekeurd.

14.2 Plaatsing drie afgesloten tussendeuren naar de privatieve kelders ter hoogte van de liften.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
2.815	3.093	773

Telling 2815 van 5908 ***Resultaat*** 47,6 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Verworpen

Mede-eigenaar $ stelt voor om drie afgesloten tussendeuren naar de privatieve kelders te plaatsen, dit ter hoogte van de liften.

2.815 van de 5.908 aandelen gaan akkoord met dit agendapunt (47,65%). De wet voorziet echter een meerderheid van 2/3 voor de goedkeuring van dergelijke agendapunten. De meerderheid van 2/3 wordt niet bereikt, waardoor dit agendapunt niet wordt goedgekeurd.

15 Varia.

Ontvangen stemmingsformulieren

In totaal waren er 142 mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd per volmacht. De syndicus mocht, na afloop van de vergadering, 139 stemmingsformulieren ontvangen. Er werd geen stemmingsformulier ontvangen van volgende drie mede-eigenaars, waardoor deze zich automatisch onthouden op alle agendapunten:

- $

15.1 Toelichting verschillende premies werken.

Actueel worden er meerdere werkzaamheden uitgevoerd in de residentie. Zowel voor het vernieuwen van de leidingen als voor de renovatie van het dak kunnen individuele mede-eigenaars een premie aanvragen bij de Vlaamse Overheid.

Om recht te hebben op deze premie dient de aanvrager te voldoen aan meerdere voorwaarden. Het uiteindelijke bedrag van de premie is afhankelijk van het inkomen van de aanvrager.

De indicatieve premies, voor de renovatie van de leidingen en de vernieuwing van het dak, bedragen als volgt:

Premie per inkomenscategorie (schatting)

- Laagste inkomenscategorie: respectievelijk EUR 1.781,00 en EUR 269,00, voor het totaal van EUR 2.050,00
- Middelste inkomenscategorie: respectievelijk EUR 1.272,00 en EUR 192,00, voor het totaal van EUR 1.464,00 - Hoogste inkomenscategorie: respectievelijk EUR 0,00 en EUR 0,00, voor het totaal van EUR 0,00

Inkomensgrenzen per inkomenscategorie

Laagste inkomenscategorie

- Alleenstaande: EUR 0,00 - EUR 42.340,00
- Meerdere personen: EUR 0,00 - EUR 59.270,00

Middelste inkomenscategorie
- Alleenstaande: EUR 42.340,00 - EUR 53.880,00
- Meerdere personen: EUR 59.270,00 - EUR 76.980,00

Hoogste inkomenscategorie
- Alleenstaande: >EUR 53.880,00
- Meerdere personen: >EUR 76.980,00

Barema's te verhogen met EUR 4.320,00 per persoon ten laste.

Het inkomen heeft betrekking op de som van:
- Het gezamenlijk belastbaar inkomen
- De afzonderlijke belastbare inkomsten
- Het leefloon
- De inkomensvervangende tegemoetkoming aan een persoon met een handicap
- De van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling- De inkomsten van kapitalen en roerende goederen

Procedure aanvraag
Na afronding van de desbetreffende werken zal de syndicus een formulier bezorgen aan alle mede-eigenaars, waarmee zij de premie kunnen aanvragen. Daar de syndicus eerst een dossier moet indienen bij de Vlaamse Overheid, is het belangrijk dat de mede-eigenaars zelf geen aanvraag doen alvorens hierover een schrijven te hebben ontvangen van de syndicus. Dit schrijven zal

vermoedelijk in de helft van 2025 verzonden worden.

Bovenvermelde uiteenzetting is louter informatief en niet bindend, alsook is deze onderhevig aan eventuele wetswijzigingen, ...

15.2 Toelichting stand van zaken renovatiewerken.

$ van de firma TemperatuurExpert is aanwezig en geeft de nodige uitleg over de stand van zaken van de werken.

Toelichting $
- Men belooft om de verwarming tegen *dd.* 10.12.2024 te kunnen opstarten.
- Bij de opstart zal de firma TemperatuurExpert in elk appartement langskomen. De bewoners mogen de kranen dan ook zelf nietopendraaien, dit met betrekking tot het gevaar op lekkages.
- De firma TemperatuurExpert zal de bestaande radiatoren terug aansluiten.
- De verwarming in de badkamers zal niet worden aangesloten.
- De oude stijgleidingen worden door de firma TemperatuurExpert verwijderd.
- De laatste zaken zullen uitgevoerd worden in het voorjaar van 2025.
- De afwerking van de appartementen zou maximaal ØØn dag per appartement moeten duren.
- De meters komen in de hal. De bewoners mogen absoluut zelf geen meters verwijderen.
- De buizen in de hallen zullen nog ge soleerd worden.

Meldingen mede-eigenaars
- Meerdere mede-eigenaars klagen over de slordige afwerking. $ laat weten dat zij een gespecialiseerde firma hebben aangesteld voor de boringen, maar geeft toe dat dit traag verloopt door de samenstelling van het beton. Er is dan ook meer schade door het type 'boor' dan men dient te gebruiken. In de privatieve delen tracht men een betere afwerking uit te voeren, wat niet altijd eenvoudig is wegens meubels, kasten, ... die in de weg staan.
- Meerdere mede-eigenaars merken de slechte communicatie van de firma TemperatuurExpert op.
- De mede-eigenaars vragen aan de firma TemperatuurExpert en aan de conciºrge om de bewoners/eigenaars tijdig teverwittigen.

Toekomstige opmerkingen, klachten, ...
- De conciºrge houdt een lijst bij met nog af te werken zaken. Men dient hiervoor dus de conciºrge te contacteren.
- Nieuwe radiatoren kunnen met vertraging nog worden geplaatst in de lente van 2025, alsook andere onvoorziene werken.

15.3 Toelichting aanvang krediet.

Voor de financiering van de renovatiewerken werd een budget voorzien van EUR 1.500.000,00.

- 4.300 van de 10.000 aandelen gingen akkoord met een eenmalige opvraging, voor het totaal van EUR 645.000,00
- 5.700 van de 10.000 aandelen gingen akkoord met de deelname aan een krediet via de vereniging van mede-eigenaars, voor het totaal van EUR 855.000,00

De syndicus laat weten dat de aflossingen van dit krediet zullen starten in januari 2025 en zullen lopen tot en met december 2029.

Onthouding van:

De aflossingen zullen ongeveer EUR 2,79/aandeel/maand bedragen.

Alle kredietnemers zullen in de loop van januari een schrijven ontvangen met de betalingsinstructies.

15.4 Stand van zaken goedgekeurde werken (vernieuwing dak, plaatsing zonnepanelen, containers IVAGO, update stappenplan betonrot).

De syndicus geeft de nodige toelichting over de vernieuwing van het dak, de plaatsing van de zonnepanelen, de plaatsing van de containers (IVAGO) en een update over het stappenplan aangaande het betonrot.

15.5 Afdichting ramen.

De syndicus en de concierge geven de nodige toelichting met betrekking tot het correct plaatsen van nieuwe ramen, in het bijzonder over de afdichting ervan. Bij de plaatsing van nieuwe ramen dient men steeds de concierge te verwittigen om na te kijken of alles conform is.

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

De vergadering werd om 21:45u afgesloten.

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening