

Verslag van de **algemene vergadering** van **VME DUNANT GARDENS BLOK F** op **22/06/2023** om 19:00.

De vergadering vond plaats te: **Vergaderzaal Nick Ervinck, Zebrastraat 32/001 - 9000 Gent.**

Agendapunten:

01. Ondertekening aanwezigheidsregister

**01.01. Controle volmachten door de syndicus
Aanwezig of vertegenwoordigd:**

Aandelen: 8.625,00/16.724,00 - 51,57 %
Eigenaars: 18/34 - 52,94 %

Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, die 51,57% van de aandelen hebben, kan er geldig gestemd worden over alle punten.

In dit verslag wordt ook gestemd voor de aandelen in de hoofdvereniging Dunant Gardens Complex (0642.499.294) indien van toepassing.

De vergadering beslist unaniem om de syndicus mandaat te geven om deze deelvereniging te vertegenwoordigen op de algemene vergadering van de hoofdvereniging Dunant Gardens Complex.

02. Benoeming voorzitter en secretaris van deze vergadering 1/2 + 1

De vergadering beslist unaniem om mevr. Vermoortele aan te stellen als voorzitter van deze vergadering.

De vergadering beslist unaniem om dhr. Gielen aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering van de hoofdvereniging Dunant Gardens Complex.

De vergadering beslist unaniem om Isera Vastgoed aan te stellen als secretaris van deze vergadering en deze van de hoofdvereniging Dunant Gardens Complex.

03. Dankwoord raad van mede-eigendom 1/2 + 1

Met dank aan de raad werd de overdracht vanuit OP Syndic gestimuleerd en kon Isera Vastgoed op relatief kort termijn een overzicht krijgen van alle lopende zaken betreffende het beheer van het complex.

Er werd hier heel wat tijd en moeite geïnvesteerd door de leden van de raad.

De vergadering en syndicus dankt de raad voor alle inzet.

04. (her)verkiezing mandaat raad van mede-eigendom en rekencommissaris 1/2 + 1

De huidige raad van deze deelvereniging wordt unaniem herverkozen en bestaat uit:

- Mevr. Vermoortele

De vergadering beslist unaniem om dhr. Meul te verkiezen als rekencommissaris van deze deelvereniging.

De vergadering beslist unaniem om dhr. Meul Chris en mevr. De Taevernier Goedele te verkiezen als rekencommissarissen van de hoofdvereniging Dunant Gardens Complex.

05.	Verlenen van mandaat aan de voorzitter van de algemene vergadering ter ondertekening van de syndicusovereenkomst	1/2 + 1
------------	---	----------------

De vergadering beslist unaniem om de voorzitter van deze vergadering mandaat te geven om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

De vergadering beslist unaniem om de voorzitter van de algemene vergadering van de hoofdvereniging Dunant Gardens Complex mandaat te geven om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

06.	Bespreken en goedkeuren afgelopen boekjaar 2022/23	1/2 + 1
------------	---	----------------

Isera Vastgoed mocht de boekhouding van de deelvereniging en hoofdvereniging pas op 20/06/2023 ontvangen. Gezien dit zeer kortbij is, was het onmogelijk om deze volledig door te nemen en in te boeken tegen 22/06/2023.

Een overzicht kan dus niet bezorgd worden op deze algemene vergadering.

Isera Vastgoed zal de afrekening zelf versturen en deze zal dus niet meer vanuit OP Syndic komen. Rekeningen werden wel overgezet.

De vergadering beslist unaniem om deze boekhouding (deel- en hoofdvereniging) als beginsituatie te nemen voor Isera Vastgoed. De syndicus zal deze, in samenspraak met de rekencommissaris(sen), grondig evalueren en voorleggen op de volgende algemene vergadering in 2024 ter goedkeuring.

06.01.	Overlopen van inkomsten en uitgaven op basis van afrekening vorige syndicus	1/2 + 1
---------------	--	----------------

De vergadering beslist unaniem om dit punt uit te stellen tot de volgende algemene vergadering in 2024, dit zowel voor de deel- en hoofdvereniging.

06.02.	Goedkeuring van de rekeningen en balans	1/2 + 1
---------------	--	----------------

De vergadering beslist unaniem om dit punt uit te stellen tot de volgende algemene vergadering in 2024, dit zowel voor de deel- en hoofdvereniging.

06.03.	Kwijting aan de vorige syndicus en aan de rekencommissaris	1/2 + 1
---------------	---	----------------

De vergadering beslist unaniem om dit punt uit te stellen tot de volgende algemene vergadering in 2024, dit zowel voor de deel- en hoofdvereniging.

07.	Bespreken en beslissen: begroting 2023/24 - bepalen voorschotten Deelvereniging	1/2 + 1
------------	--	----------------

De vergadering gaat unaniem akkoord met een begroting van 20.500 EUR voor deze deelvereniging.

Dit bedrag wordt per kwartaal opgevraagd in gelijke delen, dit als volgt:

- Eerstdaags na de algemene vergadering
- augustus 2023
- november 2023
- februari 2024

Afrekeningen worden niet teruggestort, wel verrekend met de nieuwe provisies.

Hoofdvereniging

De vergadering gaat unaniem akkoord met een begroting van 195.000 EUR voor de hoofdvereniging.

Dit bedrag wordt per kwartaal opgevraagd in gelijke delen, dit als volgt:

- Eerstdaags na de algemene vergadering
- augustus 2023
- november 2023
- februari 2024

Bijkomende opmerkingen:

- Bovenstaande begrotingen houden geen rekening met uitzonderlijke kosten of zaken die hierna beslist zouden worden.
- Gezien de laattijdigheid van de afrekening van OP Syndic, zal de eerste provisie eerstdaags na de vergadering opgevraagd worden. De tweede provisie volgt dan kortbij in augustus '23.

De vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande begroting, voorschotten en bijkomende opmerkingen.

08.	Bespreken en beslissen: stand reservefonds + bepaling nieuwe voorschotten	1/2 + 1
	Deelvereniging	

Op heden is er geen reservefonds beschikbaar.

De vergadering beslist unaniem om dit fonds aan te zuiveren met de verplichte 5% van de begroting van huidig boekjaar ten bedrage van 1.025 EUR.

Hoofdvereniging

Kalenderjaar 2022

Op de hernieuwde AV van 19/09/2022 werd beslist om een reservefonds aan te leggen op niveau hoofdvereniging Dunant Gardens Complex echter werd dit nooit opgevraagd.

De vergadering beslist unaniem om dit punt niet goed te keuren.

Kalenderjaar 2023

De vergadering beslist unaniem om dit fonds aan te zuiveren met de verplichte 5% van de begroting van huidig boekjaar ten bedrage van 9.750 EUR.

09.	Evaluatie en verlenging van de leveringscontracten	1/2 + 1
	De syndicus geeft een overzicht van de leverancierscontracten voor deze deelvereniging:	

Brandveiligheid	Somatifie
Onderhoud liften	Kone
Keuring liften	AIB-Vinçotte

Waterverzachter	Aquagroup
Elektriciteit	Engie
Ramen- en gevelwas	Pro-Clean Team
Onderhoud rookkoepels	WH Solutions

De vergadering beslist unaniem om deze goed te keuren.

De syndicus geeft een overzicht van de leverancierscontracten voor de hoofdvereniging Dunant Gardens Complex:

Branddetectie	Kingspan
Onderhoud rookkoepels	WH Solutions
Keuring liften	AIB-Vinçotte
Onderhoud liften	Kone
Noodtelefoon liften	Proximus
Noodoproepsysteem	G4S
Ruimdienst	Bart Moens
Ramenwas	PRO-Cleanteam
Tuinonderhoud	Ward Lyppens
Groendaken	Ward Lyppens
Water gemene delen	Farys
Elektriciteit gemene delen te verrekenen via complex)	Engie / Total Energies (enkel voor blok -1,
Brandverzekering	Vivium (De Clercq-Verstichel)
Verzekering BA	Baloise Insurance (De Clercq-Verstichel)
Verzekering arbeidsong.	Vivium (De Clercq-Verstichel)
Verzekering rechtsbijstand	DAS (Claes Assurimmo)
Conciërge	Acerta / Monizze
Noodgroep	Eneria - CAT
Spiderpoort	Thocoran (Devil Doors)
Druppeldarmen	Aqua Projects

De vergadering beslist unaniem om deze goed te keuren.

09.01. Evaluatie conciërge 1/2 + 1

Isera Vastgoed zat samen met de conciërge op 25/05 voor een evaluatiegesprek en hier werd ook het contract (en takenpakket) overlopen:

Deze hoofdpdracht omvat onder meer volgende deeltaken:

- verantwoordelijkheid voor een volmaakte netheid van het gebouw
- onderhoud van de belendende tuinpercelen en toegangen;
- ontvangst van pakketten en boodschappen;
- openen en sluiten van de toegangsdeuren;
- toezicht op de in- en uitgaande personen;
- toezicht op de diverse installaties in het gebouw
- algemene onderhoudswerken (bv schilderwerken, kleine herstellingswerken, elektriciteit/verwarming,...)

Bovenstaande opsomming is niet exhaustief.

Opmerkingen

- Het tuinonderhoud wordt momenteel gedaan door een externe tuinman.
- De conciërge kan de 38 uren op een week niet volledig vullen met diens huidige takenpakket, de verloning is wel voor 38 uren.
- Schoonmaak gemene delen is niet altijd in orde.
- Geen permanentie doordat de conciërge niet in het gebouw woont (eigen keuze).
- Conciërge geeft aan dat hij niet tevreden is over de huidige voorwaarden van het contract en wil graag:

Loonopslag

Bijkomend materiaal (nieuwe computer, bureau, bijkomend materiaal voor tuinonderhoud (tbv 2.084,99 EUR))

Wijziging uurrooster

...

Kostprijs conciërge

Volgens de boekhouding, ontvangen door OP Syndic op 20/06/2023, gaat dit alles samen met volgende kostprijs voor boekjaar 2022/23:

Bezoldigingen	29.121,69 EUR
Andere kosten (maaltijdcheques, acerta,...)	20.586,66 EUR
TOTAAL	49.708,35 EUR

Alternatieve oplossingen

Volgende leveranciers kunnen aangesteld worden om het takenpakket van de conciërge over te nemen.

- Afvalbeheer via Dr. Trottoir: 719,95 EUR incl. btw / maand
- Schoonmaak gemene delen via Nathalie Bettens: het is de bedoeling dat zij een eerste eenmalige opkuis doet in regie. Hierna zal zij een gerichte offerte kunnen bezorgen.
- Ontvangst + sleutelafgifte leveranciers: Een pool van 3 eigenaar-bewoners zal instaan voor het ontvangen van de leveranciers. Er wordt een logboek bijgehouden. Voor nu betreft dit: Muriel Pauwels, Chris Meul, Patrice Verly.

Tuinonderhoud loopt momenteel al via tuinman Ward Lyppens dus dit blijft behouden.

De totale kostprijs wordt nadien nog geëvalueerd met de raad.

Beslissing

In samenspraak met de RVME werd de mogelijkheid bekeken om het contract met conciërge Stefaan De Smet stop te zetten en de taken uit te besteden aan bovenstaande externe partijen.

Deze beslissing zou in eerste geval gepaard gaan met een verbrekingsvergoeding van 16.070,69 EUR, eenmalig te betalen om het contract per direct te kunnen stoppen.

De vergadering gaat unaniem akkoord om de samenwerking met conciërge Stefaan De Smet per direct (en dus mits betaling van bovenstaande verbrekingsvergoeding) stop te zetten en geeft de syndicus mandaat om bovenstaande contracten af te sluiten met externe partijen, dit telkens in samenspraak met de raad. De contracten worden afgesloten op niveau van de hoofdvereniging Dunant Gardens Complex.

10. Bespreken en beslissen: definitieve oplevering gemeenschappelijke delen 1/2 + 1

Met dank aan de RVME en expert Pascal Salmon kreeg syndicus Isera Vastgoed een beter overzicht van de openstaande punten rond de oplevering.

Op 5/05/2023 werd een meeting met Besix georganiseerd om alle punten te overlopen.

Een beknopt overzicht van de nog openstaande zaken:

- Problematiek stroom-uitval parking & rookgordijnen
- Waterinsijpeling tussen prefab elementen terras
- Vorstbeveiliging op brandhaspel-leidingen in parking
- Slecht-sluitende ramen & loskomende krukken & grepen
- Water-infiltraties
- RF-compartimentering
- Scheuren en barsten in constructie
- Losse tegels en plinten
- Vloerpomp branddeur
- Restanten pleisterwerken
- Lichtsensoren
- Problematiek septische put

Na meerdere rappels werd door Besix nog steeds geen duidelijk actieplan opgesteld om alles op redelijk termijn op te lossen.

Momenteel worden sommige zaken hersteld en andere worden genegeerd. Een uitnodiging voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen werd tot op heden nog niet ontvangen maar wordt binnenkort wel verwacht.

De vergadering beslist unaniem om geen goedkeuring te geven voor de definitieve oplevering van de gemeenschappelijke delen van de deelvereniging en hoofdvereniging.

De vergadering beslist unaniem om de syndicus en RVME mandaat te geven om in gesprek te treden met een advocaat voor de opstart van een eventuele juridische procedure tegen Besix, dit voor de deelvereniging en hoofdvereniging.

Bijkomend punt: Bespreken en beslissen: opmaak studie ivm zonnepanelen

De vergadering beslist unaniem om bovenstaand bijkomend punt toe te voegen gezien deze vermeld werd op de dagorde van hoofdvereniging Dunant Gardens Complex.

De vergadering geeft unaniem mandaat aan de syndicus en RVME om hiervoor een studie uit te werken en voor te leggen op de volgende algemene vergadering van de deel- en hoofdvereniging.

Uit te voeren punten door de syndicus:

- Om de portkosten te beperken zal alle briefwisseling vanaf heden via e-mail worden verstuurd. Gelieve de syndicus te contacteren indien u dit toch liever via post ontvangt.
- De syndicus werkt de signalisatie rond de huisnummers verder uit.

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden: