



**Proces-verbaal van de hernieuwde bijzondere algemene vergadering van de residentie Dunant
Gardens Complex, blok -1, blok A, blok B, blok C, Blok D, blok E en blok F
Gehouden in de Parochiezaal Paulushuis op donderdag 23/03/2023 om 18u.
Ondernemingsnummer: complex: 0642.499.294, blok -1: 0642.522.060,
blok A: 0652.816.532, blok B: 0652.816.730, blok C: 0652.816.631, blok D: 0642.523.446
blok E: 0642.521.070, blok F: 0642.519.189**

Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst en nazicht volmachten

De syndicus OP Syndic, hier vertegenwoordigd door Laurette Wouters, opent de vergadering omstreeks 18u en heet, samen met de voorzitter, alle mede-eigenaars van harte welkom.

Aanwezige / Vertegenwoordigde eigenaars	58	194	29.90 %
Afwezige eigenaars	136	194	70.10 %
Totaal	194	194	100.00 %
Geldige AV in deelnemers	58	194	29.90 %
Geldige AV in quotiteiten	30 374.00	100 000.00	30.37 %

Aangezien het quorum niet van toepassing is bij een hernieuwde algemene vergadering kan de vergadering rechtsgeldig beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige en/of vertegenwoordigde eigenaars.

De eigenaars werden per mail dd. 17/03/23 door de RvME geïnformeerd over de hernieuwde vergadering van vandaag en wel als volgt:

Wij verwijzen naar de bijeenroeping voor de buitengewone algemene vergadering van 1 maart 2023 en de bijeenroeping voor de hernieuwde buitengewone algemene vergadering van donderdag, 23 maart 2023. Belangrijkste agendapunten zijn de beëindiging van het mandaat van de huidige syndicus OP en de aanstelling van een nieuwe syndicus.

Op 1 maart 2023 werd het vereiste aanwezigheidsquorum om geldig te kunnen beraadslagen niet bereikt en diende aldus een hernieuwde buitengewone algemene vergadering te worden gehouden. Deze hernieuwde algemene vergadering kan reglementair beraadslagen ongeacht het aantal aanwezige en vertegenwoordigde leden. Zoals aan de aanwezigen op 1 maart 2023 werd toegelicht, was er het voornemen om op de hernieuwde buitengewone algemene vergadering van 23 maart aanstaande, te delibereren inzake de beëindiging van het mandaat van de huidige syndicus en de officiële aanstelling van een nieuwe syndicus te verdagen naar een buitengewone algemene vergadering te houden op een nader te bepalen datum in de maand mei, te weten na het einde van het huidig boekjaar 2022/2023 op 30 april 2023 aanstaande.

Na analyse van o.a. alle praktische en organisatorische aspecten verbonden aan de transitie van OP naar een nieuwe syndicus heeft de raad van de vereniging van mede eigenaars de wens om op de hernieuwde buitengewone algemene vergadering van 23/03/2023 reeds over te gaan tot de aanstelling van een nieuwe syndicus met ingang van het boekjaar 2023/2024 dat een aanvang neemt op 1 mei 2023.

Dit wordt besproken onder het agendapunt 'verkiezen nieuwe syndicus'.



Verslag HBAV Dunant Gardens 23/03/2023 – Hoofdvereniging (Complex)

1. Aanstellen van een voorzitter van de algemene vergadering (1/2 +1)

De algemene vergadering benoemt Geert Gielen als voorzitter van de algemene vergadering.

Agendapunt wordt unaniem goedgekeurd.

2. Aanstellen van de secretaris van de algemene vergadering (1/2 +1)

De algemene vergadering benoemt de syndicus als secretaris van de vergadering.

Agendapunt wordt unaniem goedgekeurd.

3. Aanstellen van de stemopnemer van de algemene vergadering (1/2 +1)

De algemene vergadering benoemt dhr. Geert Gielen als stemopnemer.

Agendapunt wordt unaniem goedgekeurd.

4. Stand van zaken ivm definitieve oplevering – geen stemming

N.a.v. het plaatsbezoek op woensdag 15/03/2023 en voorafgaandelijke interventies aan ramen werd er een stand-van-zaken-rapport opgemaakt door dhr. Pascal Salmon.

Dit rapport is beschikbaar op het klantenplatform van de syndicus.

Volgende stappenplan wordt door de expert voorgesteld:

- (TEAMS-)overleg met de RvME zonder BESIX
- Daarna BESIX-meeting
- April en mei afwerken gebreken
- Juni 2023 definitieve oplevering

5. Stand van zaken ivm I-Smile – geen stemming

Vonnis vrederecht 28/11/2022.

De vordering van Dunant Gardens werd afgewezen als ontoelaatbaar. Er werd ingegaan op de vraag van de tegenpartij om het PV van hernieuwde algemene vergadering nietig te verklaren, zodat er geen rechtsgeldig mandaat voorligt voor de opgestarte procedure.

De zaak werd bijgevolg niet ten gronde behandeld.

De Vrederechter stelt dat de wetgeving wordt miskend door een gezamenlijke algemene vergadering te organiseren van de hoofd- en deelverenigingen, daarenboven met vermelding van één voorzitter, ongeacht of deze persoon al dan niet mede-eigenaar is in deze verenigingen.

Er moet immers, volgens de Vrederechter, een duidelijk en onderscheiden afsplitsing worden gemaakt van de diverse verenigingen, die elk een onderscheiden bevoegdheid en beslissingsrecht hebben (uitsluitend voor de materies waarvoor zij bevoegd zijn).



Verder moeten, nog steeds volgens de Vrederechter, afzonderlijke notulen worden opgesteld voor elke vereniging, dewelke moeten worden opgenomen in een afzonderlijk notulenregister per vereniging.

Gezien daaraan niet is voldaan, acht de Vrederechter de genomen beslissingen inzake het mandaat onregelmatig en de vorderingen derhalve ontoelaatbaar.

Hierdoor is hij ook niet ingegaan op de grond van de zaak zelf, hetgeen uiteraard de bedoeling was van de tegenpartij.

Na voorstel van de tegenpartij zelf om in minnelijk overleg te gaan werd een vergadering vastgelegd op maandag 20/03/2023.

Dhr. Filip Mertens, advocaat van de tegenpartij heeft deze vergadering evenwel geannuleerd, aangezien hij er niet in geslaagd was om met zijn cliënte te spreken en hij doet voorlopig ook geen ander voorstel.

Volgens advocaat mevr. Ingrid Martens zijn er 2 mogelijkheden:

- Of er wordt alsnog gepoogd een minnelijk gesprek te organiseren (hetgeen m.i. te verkiezen valt, minstens voor zover de tegenpartij daaraan te goeder trouw meewerkt).
- Of er wordt beslist een nieuwe procedure op te starten (mits naleving van alle formele vereisten, zoals aangegeven in het eerste vonnis).

Dit zal intern met de RvME verder worden uitgewerkt. Een concreet voorstel zal tegen de volgende statutaire algemene vergadering (juni 2023) worden geagendeerd.

6. Ontslag van de huidige syndicus OP

OP bevestigt hierbij haar beslissing om de overeenkomst als syndicus van de VME Dunant Gardens te beëindigen en dit vanaf het boekjaar 2023/2024 (afsluiting boekjaar 2022-2023 op 30/04/2023).

OP verbindt er zich toe de boekhouding te voeren voor het volledige boekjaar 01/05/2022-30/04/2023, het ontwerp van jaarrekening voor te leggen aan de rekencommissarissen en de eindafrekening op te stellen.

Stemming:

Het ontslag van de syndicus OP wordt unaniem aanvaard.

7. Verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen (1/2 + 1)

De voorzitter geeft een gedetailleerde toelichting bij de activiteiten van de raad omtrent de aanbestedingen- en selectieprocedure van de kandidaten syndicus om vervolgens een aanbeveling tot stemming voor een nieuwe syndicus te maken.

De voorzitter geeft als inleiding de marktsituatie weer waarin we door verschillende consolidaties bij aanbieders van syndicus-beheer voor residenties terecht zijn gekomen.



Emeria is na de overname van OP in 2020 en Syncura in 2022 en talrijke overnames in West-Europa de afgelopen 6 jaar een dominante speler geworden in België en Frankrijk.

Gerantis is een grotere speler geworden door Assurimmo en Van de Woestijne over te nemen. Zij hebben het boekhoudprogramma Syndixis ontwikkeld, dat zowel door OP als Syncura gebruikt wordt en zijn ook de ontwikkelaars van Dobby, een communicatieplatform met Verenigingen van Mede-Eigenaars.

Grotere residenties komen meer en meer in handen van grotere spelers, hetgeen de keuze voor alternatieven drastisch beperkt.

De Raad van Mede-Eigenaars Dunant Gardens heeft nadat OP had aangekondigd haar mandaat neer te leggen en over te dragen aan Syncura, die sinds einde 2022 tot dezelfde moeder Emeria behoort, beslist deze overdracht niet zo maar te aanvaarden, maar de vrijheid te nemen om een marktanalyse te maken.

Er werden 5 syndici aangeschreven met een informatiebrochure en uitgenodigd voor een plaatsbezoek in de residentie Dunant Gardens: Syncura, Syndicius.Gent, Isera, Assurimmo en Immo D'Hondt. Na een eerste ronde haakten Immo D'Hondt en Assurimmo af.

De andere drie werden dan aangeschreven om een prijs offerte te maken en een lijst van 38 vragen in te vullen. De antwoorden van Syndicius.Gent werden door de Raad van Mede-Eigendom als onvoldoende beschouwd.

De selectie ging dan verder op basis van 2 offertes, die in een tweede ronde heel dicht bij elkaar kwamen. De Raad van Mede-Eigendom had een veel beter gevoel bij het enthousiasme van Isera tegenover de dwingende en arrogante houding van Syncura. Op 11.03.2023 heeft Syncura via OP meegedeeld zich terug te trekken als kandidaat.

De Raad van Mede-Eigendom draagt **Isera** voor als nieuwe syndicus voor het complex, de -1 en alle deelverenigingen A, B, C, D, E en F op basis van de competitieve offerte, de ruime competenties en de constructieve en enthousiaste uitstraling en vraagt aan de hoofdverenigingen complex en -1 en de deelverenigingen A, B, C, D, E en F van Dunant Gardens het **mandaat om een syndicusovereenkomst te tekenen voor het nieuwe boekjaar dat start op 1.05.2023 en loopt tot aan de volgende statutaire Algemene Vergadering van juni 2024.**

Het mandaat wordt voor beide hoofdverenigingen complex en -1 en voor alle deelverenigingen A, B, C, D, E en F van Dunant Gardens unaniem goedgekeurd. Er zijn geen tegenstemmen en geen onthoudingen.

Isera is een Brugs familiebedrijf met 13 medewerkers in volle expansie, dat uitbreidt in Gent en nog 2 extra medewerkers aanwerft. Zij hebben meerdere complexen van 100-den eenheden in portefeuille in De Haan, Zeebrugge, Dilbeek en Brugge. Tevens beheren zij verschillende residenties met assistentiewoningen voor de groep Desimpel/Aldea met onder andere residentie Beaux-Arts aan de Kortrijkse Steenweg in Gent. Het is in een pand van Beaux-Arts dat zij zich zullen vestigen in de loop van de komende zomer. Voor de residentie Dunant Gardens in Gent zullen naast de zaakvoerder Bert Cossey, vooral Sophie Demets (juriste), Maxim Stroo (immobiliën en verzekeringen) en Stefanie Dekeyzer (boekhouding) ingezet worden.

Stemming: Dit agendapunt werd unaniem goedgekeurd.



8. GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de wettelijke verplichtingen (opmaak en bijhouden van verwerkingsregister persoonsgegevens, informeren over de privacyverklaring en verlenen van volmacht aan de Voorzitter om namens de VME de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst – bijlage bij de syndicusovereenkomst - met de syndicus te ondertekenen); plenaire bespreking + stemming - geen stemming

Gezien dit een bijlage was bij de syndicusovereenkomst Syncura is dit punt zonder voorwerp en wordt op dit punt niet gestemd.

De nieuwe syndicus zal toelichten op welke manier hij de privacy op de persoonsgegevens behandelt en verwerkt.

Ondertekening van de notulen door de voorzitter, secretaris en alle nog aanwezige eigenaars of hun lasthebbers.

Na voorlezing van de notulen worden deze ondertekend door de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige eigenaars

Namens OP Syndic

De voorzitter



Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie
Dunant Gardens - Complex
ONR. 0642.499.294

NOTULEN - HERNIEUWDE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING MET ALS BIJLAGE DE STEMBILJETTEN DIE HIERVAN INTERGRAAL DEEL UITMAKEN
EN IN HET PROCES VERBAAL GEDETAILEERD ZULLEN WORDEN OPGENOMEN.

NOTULEN - HBAV - RESIDENTIE DUNANT GARDENS COMPLEX - 23/03/2023

Goedgekeurd, B= Niet goedgekeurd

		A	B
1	Aanstellen voorzitter van de algemene vergadering (1/2+1)	1	0
2	Aanstellen secretaris van de algemene vergadering (1/2+1)	2	0
3	Aanstellen stemopnemer van de algemene vergadering (1/2+1)	3	0
4	Stand van zaken i/vm definitieve oplevering	4	0
5	Stand van zaken i/vm I-Smile	5	0
6	Ontslag van de huidige syndicus OP (1/2 + 1)	6	0
7	Verkiezing van de syndicus, toelichting bij de voorliggende syndicusovereenkomst, bepaling van het ereloon alsmede de duurtijd van het mandaat: plenaire bespreking + stemming. Verlenen van volmacht aan de Voorzitter van de algemene vergadering om de wettelijk verplichte overeenkomst met de syndicus te ondertekenen (1/2 + 1)	7	0
8	GDPR: toelichting door het kantoor van de syndicus bij de wettelijke verplichtingen (opmaak en bijhouden van verwerkingsregister persoonsgegevens, informeren over de privacyverklaring en verlenen van volmacht aan de Voorzitter om namens de VME de wettelijk verplichte verwerkingsovereenkomst – bijlage bij de syndicusovereenkomst – met de syndicus te ondertekenen); plenaire bespreking + stemming (1/2 + 1)	8	0


Handtekening van de voorzitter:

Handtekening van de secretaris:

Handtekening van de nog aanwezige eigenaars:



OP SYNDIC

Brussels Office: Rue Van Brueghel 13/12 - Brussels 1050 Brussels - T +32 2 640 13 13
Luxembourg Office: Avenue de la Liberté 65 - 1050 Luxembourg - T +32 2 356 42 42

Antwerp Office: Brueghelstraat 51 - 2000 Antwerpen - T +32 3 241 18 18
TVA/BTW: BE 0212.824.362 - BVBA Goud / BNP Curs - BVBA 1028 107