

Verslag van de algemene vergadering van VME DUNANT GARDENS COMPLEX op
25/06/2024 om 18:30.

De vergadering vond plaats te: Vergaderzaal Paulushuis, Patijntjestraat 27 - 9000 Gent.

Agendapunten:

01. **Ondertekening aanwezigheidsregister & controle volmachten**
a. Ondertekening aanwezigheidsregister.
b. Controle volmachten door de syndicus.

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 83.276,00/100.000,00 - 83,27 %
Eigenaars: 6/7 - 85,71 %

Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, die 83,27% van de aandelen hebben, kan er geldig gestemd worden over alle punten.

02. De mede-eigenaar Dooms wordt bijgestaan door haar juridisch adviseur, de syndicus werd hier voorhand niet van geïnformeerd.
Benoeming voorzitter van deze vergadering 1/2 + 1
De vergadering beslist unaniem om dhr. Gielen aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering. Deze krijgt unaniem volmacht om het verslag te ondertekenen.
03. **Benoeming secretaris van deze vergadering** 1/2 + 1
De syndicus, Isera Vastgoed, wordt unaniem aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.
04. **Verkiezing en aanstelling rekencommissaris** 1/2 + 1
Dhr. Meul Chris en mevr. De Taevernier Goedele worden unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen.
05. **Verkiezing en aanstelling raad van mede-eigendom + jaarverslag** 1/2 + 1
Voor elke deelvereniging werd een raad van mede-eigendom aangesteld, deze vertegenwoordigen de VME ook in de hoofdvereniging.
06. De vergadering gaat unaniem akkoord.
Beslissing (her)aanstelling syndicus 1/2 + 1
Het kantoor Isera Vastgoed stelt zichzelf (opnieuw) voor en overloopt de voorwaarden in de syndicusovereenkomst. De vergadering mag beslissen om in te tekenen voor een periode van 1 jaar, aan dezelfde voorwaarden als voordien.

De voorzitter van de vergadering krijgt volmacht om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

De vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van Isera Vastgoed als syndicus.
07. **Bespreken en goedkeuren: Afrekening boekjaar 2022/23** 1/2 + 1
In samenspraak met de raad wordt voorgesteld om de beginsituatie zoals overgedragen door OP Syndic goed te keuren om met een correcte boekhouding (zoals deze nu van toepassing is) verder te kunnen.

De vergadering keurt de afrekening voor boekjaar 2022/23 unaniem goed,

huidige syndicus Isera Vastgoed behoudt deze beginsituatie dan ook. Hierbij wordt er wel geen kwijting gegeven aan OP Syndic.

- | | | |
|-----|--|---------|
| 08. | <p>Bespreken en goedkeuren: Afrekening vorig boekjaar 2023/24</p> <p>Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de afrekening van het voorbije boekjaar.</p> <p>De afrekening met details werd op voorhand reeds bezorgd aan de mede-eigenaars.</p> | 1/2 + 1 |
|-----|--|---------|

De rekencommissaris gaf op voorhand ook reeds goedkeuring voor deze afrekening.

Er wordt unaniem beslist om de boekhouding van vorig boekjaar (inclusief de afrekening) goed te keuren en décharge te verlenen aan de syndicus en rekencommissaris.

- | | | |
|-----|--|---------|
| 09. | Voorleggen van voorlopige budgettering & voorschotten voor het nieuwe boekjaar
Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de te verwachten kosten: | 1/2 + 1 |
|-----|--|---------|

res. Dunant Gardens complex - budget 2024/25		
	besteding 2023/24	begroting 2024/25
Elektriciteit	13.207,04	14.000,00
Reinigen gemene delen	9.089,89	7.000,00
Huisvuilverwerking	8.639,27	13.000,00
Lift: keuring	251,43	300,00
Lift: onderhoud	1.913,88	2.000,00
Lift: telefoon	1.021,24	1.200,00
Verzachter: zout	1.995,29	3.000,00
Water: verbruik gemene delen	2.367,00	2.500,00
Ruimingswerken	10.203,56	7.500,00
Ereloon syndicus	3.440,00	3.500,00
Ereloon advocaten	13.272,47	15.000,00
Ereloon deskundigen	2.895,50	3.200,00
Ereloon rekencommissaris	500,00	800,00
Conciërge	37.352,80	

Verzekeringen	24.506,23	25.000,00
Onderhoud brandbeveiliging	11.565,18	15.000,00
Kosten procedure Besix	13.052,23	7.500,00
Tuinonderhoud	9.342,18	10.000,00
Administratiekosten	1.451,08	1.500,00
Kleine werken/herstellingen	21.403,02	15.000,00
TOTAAL	187.469,29	147.000,00

Dit budget houdt geen rekening met uitzonderlijke kosten en eventuele uitgaven die hierna zouden beslist worden.

Bepalen van voorschotten

Provisies zullen opgevraagd worden in 3 gelijke delen, telkens per 4 maanden.

De vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande begroting en de voorschotten voor het nieuwe boekjaar.

- | | | |
|-----|---|---------|
| 10. | Stand reservefonds + bepaling nieuwe voorschotten | 1/2 + 1 |
|-----|---|---------|

Op heden bedraagt de stand van het reservefonds 9.751,63 EUR.

De vergadering beslist unaniem om dit fonds aan te zuiveren met de verplichte 5% van de begroting van huidig boekjaar ten bedrage van 7.350 EUR.

- | | | |
|-----|---|---------|
| 11. | Evaluatie + verlenging onderhoudscontracten | 1/2 + 1 |
|-----|---|---------|

De syndicus geeft een overzicht van de leveringscontracten:

Branddetectie	Kingspan / G4S
Onderhoud rookkoepels	WH Solutions
Keuring liften	BTV
Onderhoud liften	Kone
Noodtelefoon liften	Proximus
Ruimdient	Bart Moens
Ramenwas	Pro-Clean
Tuinonderhoud (vanaf 12/07/2024)	Ward Lyppens / Tuinen Dekeyzer
Groendaken (vanaf 12/07/2024)	Ward Lyppens / Tuinen Dekeyzer
Water gemene delen	Farys
Elektriciteit gemene delen	Total Energies
Brandverzekering	Vivium (De Clercq-Verstichel)
Verzekering BA Verstichel)	Baloise Insurance (De Clercq-
Verzekering rechtsbijstand	DAS (Claus Assurimmo)
Noodgroep	Eneria - CAT
Spiderpoorten	Thocoran
Druppelleidingen	Aqua Projects

De vergadering beslist unaniem om deze goed te keuren.

12. Bespreken, evalueren en goedkeuren lopende procedure met Besix voor de definitieve oplevering gemene delen 1/2 + 1

Naar aanleiding van de besprekingen op vorige algemene vergadering en de uiteindelijke beslissing om een juridische procedure op te starten tegen Besix, werd advocaat Ockier (Laurent Pockel ) uitgenodigd om vragen te beantwoorden vanuit de eigenaars rond dit punt.

Op 17/05/2024 ging een eerste inleidende zitting door waarbij beslist werd om over te gaan tot aanstelling van een gerechtelijk deskundige om alles te documenteren om tegensprekelijkheid te vermijden.

De syndicus en advocaat leggen hierbij nogmaals de nadruk op volgende werkwijze voor mede-eigenaars met gevolgschade in het privaat:

1. De mede-eigenaar gaat na bij diens verzekering of een uitgebreide rechtsbijstand van toepassing is, mogelijks kunnen juridische kosten op die manier gedekt zijn.
2. De mede-eigenaar kiest zelf of deze een raadsman contacteert voor de privaatieve schade en, indien van toepassing, vraagt deze om via een verzoekschrift van vrijwillige tussenkomst opgenomen te worden als partij in de reeds lopende procedure tegen Besix.

Er wordt gevraagd om tegen 02/07/2024 te beslissen om al dan niet deel te nemen aan de procedure voor diens privaatieve schade.

De syndicus meldt dat onder dergelijke alles begrepen kan worden dat zich voordoet binnen de muren van het privaat. Ook gevolgschade (bijvoorbeeld waterschade) met een gemeenschappelijke oorzaak (bijvoorbeeld slecht geplaatste dichting in het bovenliggende dak) dient geclaimd te worden door de benadeelde mede-eigenaar. De effectieve oorzaak wordt geclaimd door de VME gezien het gemeenschappelijk karakter.

De vergadering keurt de lopende procedure met Besix goed en daarmee ook de aanstelling van BV Advocatenkantoor Ludo Ockier (KBO 0452.031.480, met kantoor te 8500 KORTRIJK, Beneluxpark 24) en geeft unaniem mandaat aan de raad en syndicus om deze verder op te volgen en beslissingen te maken over het verdere verloop.

De eigenaars worden periodiek geïnformeerd over verdere ontwikkelingen.

13. Bespreken, evalueren en goedkeuren procedure met Ismile 1/2 + 1

De private eigenaars van de HOOFDVERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE DUNANT GARDENS (KBO 0642.499.294), bevestigen opdracht te geven aan de syndicus BV ISERA VASTGOED (KBO 0455.186.653) om:

BV ADVOCATENKANTOOR LUDO OCKIER (KBO 0452.031.480, met kantoor te 8500 KORTRIJK, Beneluxpark 24) aan te stellen als raadsman van de

HOOFDVERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE DUNANT GARDENS teneinde verdere actie te ondernemen ten aanzien van de BV DR. MED. DENT. M. DOOMS (KBO 0894.613.083) met oog op een oplossing van navolgende problematiek:

- Verwijdering van de grote kast op het gemeenschappelijk binnenplein van de residentie eenzijdig geplaatst en ten dienste van de BV DR. MED. DENT. M. DOOMS ;
- Verwijdering van de warmtepomp in de parking onder blok C eenzijdig geplaatst en ten dienste van de BV DR. MED. DENT. M. DOOMS, minstens afwerking volgens de regels van de kunst mits voorlegging van een conformiteitsattest door erkend aannemer en brandweer ;
- Verwijdering van de geplaatste camera's en herstel van de schade aan de muren, minstens deze die gericht zijn naar de binnentuinen en omliggende appartementen plus verstrekking informatie over opgeslagen beeldmateriaal mbt de resterende camera's;
- Herstellen/dichtmaken van de muuropening zoals verwijderd in het pand van de BV DR. MED. DENT. M. DOOMS, minstens bewijs dat er geen stabiliteitsprobleem is en de uitvoering voldoet voor de brandveiligheid.

Er wordt aldus mandaat gegeven aan BV ADVOCATENKANTOOR LUDO OCKIER om in eerste instantie een minnelijke regeling na aangetekende ingebrekestelling na te streven met BV DR. MED. DENT. M. DOOMS, en bij gebreke daaraan, alle verdere dienstige stappen te ondernemen, desgevallend in rechte met dagvaarding.

14. **Evaluëren en goedkeuren installatie zonnepanelen voor verbruik complex** 4/5
De syndicus meldt dat de lopende procedure ervoor zorgt dat er momenteel nog geen aanzienlijke aanpassingen mogen gebeuren aan de gemeenschappelijke delen teneinde discussies over tegensprekelijkheid te vermijden.

Ondertussen zijn er wel al meerdere offertes binnen dewelke kort overlopen en vergeleken worden, het gedetailleerde overzicht wordt als bijlage toegevoegd bij dit verslag.

De vergelijking gaat tussen volgende bedrijven:

- DAC Systems
- Belivert
- MR Solar

Er wordt rekening gehouden met het uitzicht en de zonnepanelen zullen zoveel als mogelijk geplaatst worden op de daken van de hoogste verdiepingen (en niet op de groendaken).

De syndicus meldt dat huidige prijzen kunnen afwijken in de toekomst (als de offertes vervallen zijn).

De vergadering beslist unaniem om de raad en syndicus mandaat te geven om dit verder uit te werken voor een maximum bedrag van € 40.000,00 incl. BTW (rekening houdend met de lopende procedure met Besix) en om dit voor te leggen op de eerst volgende vergadering na nieuws omtrent de

- procedure (prijs per paneel, terugverdientijd etc).
Hierbij zal er wel rekening moeten gehouden worden met de voorschriften die door de Stad Gent worden opgelegd in de afgeleverde vergunning.
Er zal tevens juridisch nagekeken worden welke bepalingen er opgenomen zijn in de basisakte omtrent de bovenste appartementen.
15. **Opvolging foutief geparkeerde fietsen + actieplan** **1/2 + 1**
Zoals meegedeeld in eerdere briefwisseling wordt vanaf huidig jaar een labelsysteem toegepast om weesfietsen/foutief geparkeerde fietsen tegen te gaan.
- De raad en syndicus hopen dat de binnentuinen op deze manier georganiseerd en brandveilig blijven.
- Recent werden alle fietsen gelabeld en gedateerd waarna de eigenaar dit label moet verwijderen. Indien het label na 3 weken nog aan de fiets hing, werd deze verplaatst.
- Cfr. de Wet van 4 februari 2020 houdende boek 3 "Goederen" van het Burgerlijk Wetboek, begon vanaf dat momenteel een termijn van 3 maand waarna deze fietsen officieel gezien worden als "weesfiets" en weggenomen kunnen worden.
- De syndicus wijst daarnaast nogmaals op het reglement van interne orde waarin duidelijk staat dat de bovengrondse fietsenstallingen enkel van toepassing zijn voor bezoekers. Er is onvoldoende plaats om alle fietsen daar te plaatsen. Bewoners dienen hun fiets daarom ook ondergronds te parkeren.
- De binnentuinen dienen als brandweg, deze dienen vrij gehouden te worden. Foutief geparkeerde fietsen zullen daarom ook periodiek verplaatst worden en mits boete opnieuw vrijgegeven worden. Eigenaars van foutief geparkeerde fietsen zijn dan ook persoonlijk aansprakelijk als de brandweer geen toegang krijgt, alle bijkomende kosten zullen aan hen aangerekend worden.
- De brandveiligheid is prioritair en wordt zeer serieus genomen.
- De vergadering beslist unaniem om deze werkwijze goed te keuren, idem het reglement van interne orde en de sancties rond het foutief parkeren.
16. **Bespreken en goedkeuren reglement interne orde** **1/2 + 1**
De vergadering overloopt en keurt het reglement van interne orde unaniem goed mits aanpassingen die hierna goedgekeurd worden.
- 16.01. **Bespreken en goedkeuren afspraken rond afvalbeheer/sluikstort + sancties** **1/2 + 1**
De raad en syndicus wijzen op volgende zaken:
- Sluikstort in de gemeenschappelijke delen (vooral containerlokaal) dient vermeden te worden. Recent werd dan ook een camera geplaatst in het containerlokaal.
- Afval en rommel op de terrassen is verboden, enkel degelijke meubels en afgesloten tonnen worden toegestaan. Dit gaat vooral over oude, kapotte meubels, banden,...

- Bovengrondse fietsenstallingen zijn enkel voor bezoekers en niet voor bewoners!
- Plaatsen van meubels en materiaal in de gemene delen (o.a. ook gangen) is verboden cfr. brandveiligheid

De vergadering beslist unaniem om volgende sancties goed te keuren en het reglement aan te passen:

- 150 EUR per vaststelling van sluikstort in de gemene delen , dit na vaststelling door de camera
- 100 EUR voor valse herhaaldelijke brandalarmen (vooral blok D)
- 250 EUR per week bij het niet respecteren van Art. 13 (afdeling 3) van het reglement van interne orde:

Op van buitenaf zichtbare delen mogen geen wasgoed of andere voorwerpen gehangen worden. Het is niet toegestaan op de terrassen geplaatst worden die boven de balustrade van de verdieping uitsteken behalve parasols. Terrasverwarming is verboden.

Op de terrassen is het niet toegelaten om vuilnisbakken of -zakken te plaatsen. De gordijnen aan de ramen dienen wit en doorschijnend te zijn en moeten de he van vensters bestrijken.

De schilderwerken van geveldelen, buitenschrijnwerk en andere gemeenschappelijk steeds gemeenschappelijk te gebeuren.

Planten en/of bloembakken geplaatst op het privaat of de terrassen dienen een onderhouds uitzicht te hebben. Deze mogen enkel aan de binnenzijde van de terrassen worden.

Sancties die lopen via de VME worden verwerkt in de afrekening en mogen door de eigenaar doorgerekend worden aan de huurder. De syndicus kan niet rechtstreeks aanrekenen aan huurders!

- | | | |
|--------|--|---------|
| 16.02. | Bespreken en goedkeuren afspraken rond meubilair en opslag van zaken op terrassen + sancties
Zie punt hierboven. | 1/2 + 1 |
| 16.03. | Toelichting werkwijze bij verhuizen + naamplaatjes
Verhuizen dienen telkens gemeld te worden aan de syndicus waarna deze de nodige naamplaatjes zal voorzien. | 1/2 + 1 |

Gezien de vele verhuizen is het wel de bedoeling dat de bewoner deze zelf plaatst door:

- Vanuit de binnenkant van de brievenbus de plexi los te klikken
- Het algemene bord los te klikken en het blad voor de bellen te vervangen.

- | | | |
|-----|--|-----|
| 17. | De vergadering gaat unaniem akkoord.
Bespreken en goedkeuren gevelreiniging
Gevelreiniging | 2/3 |
|-----|--|-----|

Op vraag van meerdere eigenaars blijkt een periodieke gevelreiniging aan de orde om verdere groenaanslag te vermijden.

Meer bepaald betreft de vraag:

- Reinigen van kopsekanten betonterrassen onder warmwater hogedruk
- Hydrofoberen van de kopsekanten van de betonterrassen
- Reinigen van betonnen boordstenen en PVC dakranden onder warmwater hogedruk
- Reinigen van crepigevels onder warmwater met aangepaste druk

Voor deze werken werden 3 offertes opgevraagd:

- Nemegheer: 116.244,22 EUR incl. btw
- Luvi bvba: 90.750 EUR incl. btw
- FDK: niet ontvangen

Er zal nagevraagd worden aan de aangestelde advocaat door de VME indien dit mag uitgevoerd worden in het kader van de lopende procedure van Besix.

Tevens zal er een opsplitsing van de offerte gevraagd worden per blok, zodat dit ook op deze manier kan verdeeld worden cfr. de verschillende basisaktes.

Aan de aannemer die de werken krijgt toegewezen, zal de vraag gesteld worden indien er een verzekering is voor de mogelijke schade.

De vergadering gaat unaniem akkoord om de werken met een jaar uit te stellen, gezien de lopende procedure.

Aanleg reservefonds voor toekomst

Een frequentie van 5 jaar wordt voorgesteld waarbij jaarlijks een bedrag zal opgevraagd worden voor het reservefonds. De aanleg van dit reservefonds zal voorgelegd worden op volgende vergadering.

De vergadering gaat unaniem akkoord om de werken met een jaar uit te stellen, gezien de lopende procedure.

18. **Evaluatie en afspraken rond laadpalen**

1/2 + 1

Na controle (svz 04/2024) blijken er op heden 9 laadpunten te zijn in het garagecomplex, deze zijn als volgt verdeeld over de blokken:

- Blok A: 3 stuks
- Blok B: 3 stuks
- Blok C: 1 stuk
- Blok D: nvt
- Blok E: 1 stuk
- Blok F: 1 stuk

Naar aanleiding van de studie door S.air en de daarbij horende resultaten, blijkt er op heden nog voldoende ruimte te zijn voor het installeren van bijkomende laadpalen.

Het is echter wel essentieel om dit te blijven opvolgen om problemen in de (nabije) toekomst te vermijden.

Volgende werkwijze wordt voorgesteld:

1. De mede-eigenaar is verplicht om minstens 2 maanden voor installatie laadpaal te melden dat zij deze werken wensen uit te voeren.
2. De syndicus bezorgt na deze melding een checklijst met voorwaarden (syndicus plaatst dit ook op het portaal) dewelke ondertekend moeten

worden door de mede-eigenaar. Dit document verplicht de eigenaar om rekening te houden met enkele belangrijke zaken waaronder:

- Is er voldoende vermogen beschikbaar?
- Is de installatie conform de norm rond brandveiligheid?
- Keuringsattest te bezorgen na installatie

Er dient rekening gehouden te worden met nieuwe laadpalen zodat ze indien mogelijk communiceren met de bestaande laadpalen. Dit in kader van verbruik.

Ook dient er rekening gehouden te worden met de nieuwe en opkomende wetgeving aangaande laadpalen in ondergrondse garages. Zo is er sprake van de laadpalen zo dicht mogelijk bij de uitgang te plaatsen, alsook deze plaatsen te delen. De syndicus zal dit zeker opvolgen.

Op die manier kunnen bijkomende laadpalen nog steeds geïnstalleerd worden en kan er tijdig aan de alarmbel getrokken worden als de capaciteit bijna bereikt is.

Belangrijk: een laadpaal aansluiten op een gemeenschappelijke teller dient nog steeds voorgelegd te worden op een AV, bovenstaande geldt enkel voor de aansluiting op privatieve tellers!

De vergadering neemt nota van bovenstaande werkwijze en gaat unaniem akkoord, dit wordt jaarlijks geëvalueerd en dus opnieuw besproken op volgende AV.

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden:



Gert GIELEN