

Verslag van de **algemene vergadering** van VME DUNANT GARDENS BLOK -1 op
24/06/2025 om 18:00.

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: 1.720,00/2.836,00 - 60,65 %

Eigenaars: 93/168 - 55,36 %

Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, die 60,65% 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 voorzitter van deze vergadering mandaat te geven om deze deelvereniging te vertegenwoordigen op de algemene vergadering van Dunant Gardens Complex (0642.499.294).

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

De vergadering beslist unaniem om dhr. Gielen Geert aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering.

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

03. Benoeming secretaris van deze vergadering 1/2 + 1

De syndicus, Isera Vastgoed, wordt unaniem aangesteld als secretaris van de algemene vergadering. Dit eveneens voor Dunant Gardens Complex.

04. Verkiezing en aanstelling raad van mede-eigendom + jaarverslag 1/2 + 1

De vergadering bedankt de voltallige raad voor diens inzet in het afgelopen jaar en verleent unaniem kwijting en décharge.

Als leden van de raad worden unaniem verkozen:

- Dhr. De Taevernier Marc
- Dhr. Verly Patrice
- Dhr. Meul Chris

05. Verkiezing en aanstelling rekencommissaris 1/2 + 1

Dhr. Meul Chris wordt unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen.

Dhr. Meul Chris en mevr. De Taevernier Goede worden unaniem



verkozen als commissaris van de rekeningen voor de
 hoofdvereniging van Dunant Gardens Complex.

06. 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 (tot de eerstvolgende geldige statutaire algemene vergadering), aan hetzelfde ereloon als voorheen, mits indexering.

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, dit ook voor de aandelen in de hoofdvereniging Dunant Gardens Complex

07. Bespreken en goedkeuren: Afrekening vorig boekjaar 1/2 + 1

Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de afrekening van het voorbije boekjaar. De afrekening met details werd op voorhand reeds bezorgd aan de mede-eigenaars.

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, dit eveneens voor de hoofdvereniging Dunant Gardens Complex.

08. Bespreken en goedkeuren geven van kwijting/décharge aan syndicus en/of rekencommissaris 1/2 + 1

De vergadering gaat unaniem akkoord om kwijting en décharge te verlenen aan de syndicus en rekencommissaris voor het afgelopen boekjaar, dit eveneens voor de aandelen van Dunant Gardens Complex.

09. Voorleggen van voorlopige budgettering & voorschotten voor het nieuwe boekjaar 1/2 + 1

Deelvereniging

Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de te verwachten kosten:

	besteding 2024/25	begroting 2025/26
Reinigen gemene delen	2.383,70	2.500,00
Ereloon syndicus	5.209,04	5.500,00

Ereloon rekencommissaris	50,00	50,00
Onderhoud brandbeveiliging	8.370,49	3.000,00
Administratiekosten	517,60	1.500,00
Kleine werken/herstellingen	2.803,03	3.000,00
TOTAAL	19.333,86	15.550,00

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.

Hoofdvereniging Dunant Gardens Complex

Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de te verwachten kosten:

	begroting 2024/25	begroting 2025/26
Elektriciteit	14.000,00	13.000,00
Reinigen gemene delen	7.000,00	10.000,00
Huisvuilverwerking	13.000,00	13.000,00
Lift: keuring	300,00	300,00
Lift: onderhoud	2.000,00	2.200,00
Lift: telefoon	1.200,00	1.200,00
Verzachter: zout	3.000,00	300,00
Water: verbruik gemene delen	2.500,00	7.000,00
Ruimingswerken	7.500,00	7.500,00
Ereloon syndicus	3.500,00	3.500,00
Ereloon advocaten	15.000,00	25.000,00



Ereloon deskundigen	3.200,00	5.000,00
Ereloon rekencommissaris	800,00	500,00
Verzekeringen	25.000,00	27.000,00
Onderhoud brandbeveiliging	15.000,00	15.000,00
Kosten procedure Besix	7.500,00	5.000,00
Tuinonderhoud	10.000,00	11.000,00
Administratiekosten	1.500,00	1.500,00
Kleine werken/herstellingen	15.000,00	15.000,00
TOTAAL	147.000,00	163.000,00

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 **Deelvereniging**

Op heden bedraagt de stand van het reservefonds 1.439,78 EUR.

De vergadering beslist unaniem om dit fonds aan te zuiveren met de verplichte 5% van de begroting van huidig boekjaar ten bedrage van 777,50 EUR.

Hoofdvereniging Dunant Gardens Complex

Op heden bedraagt de stand van het reservefonds 17.171,60 EUR.

De vergadering beslist unaniem om dit fonds aan te zuiveren met de verplichte 5% van de begroting van huidig boekjaar ten bedrage van 8.150 EUR.

11. Evaluatie + verlenging onderhoudscontracten 1/2 + 1 De syndicus geeft hieronder een overzicht van alle lopende leveringscontracten:

Brandveiligheid	Somatifie
Branddetectie	Kingspan
Onderhoud speedgate	WPS
Schoonmaak parking	De Polderpanas (op afroep)

Er wordt unaniem beslist om de huidige leveranciers te behouden.

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

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

De vergadering beslist unaniem om deze goed te keuren.

Evaluatie tuinonderhoud

Volgende afspraken werden gemaakt met tuinman Groenburo:

- De tuinman spreekt rechtstreeks af met de bewoners van blokken A/B/D om toegang tot de daktuinen te krijgen.
- De binnentuinen spoelen vaak over bij regen met als gevolg dat er vaak aarde/modder blijft liggen op de klinkers. Firma Groenburo zal bijkomend 100+ bodembedekkers planten om bijkomende stabiliteit te voorzien aan de binnentuinen en om dit zo goed als mogelijk te voorkomen.

De syndicus merkt op dat opmerkingen rond het tuinonderhoud (of andere leveranciers) telkens bezorgd mogen worden via mail. Het is belangrijk om dergelijke zaken kort op de bal op te volgen.

12. Evaluatie zonnepanelen voor verbruik Complex 2/3

Gezien de lopende gerechtelijke procedure wordt geadviseerd om tot het vonnis alle werken aan de gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk uit te stellen, dit om discussies te vermijden rond tegensprekelijkheid.

De vergadering neemt hier nota van en beslist unaniem om dit punt uit te stellen naar volgende AV.

13. Evaluatie gevelreiniging 2/3

Gezien de lopende gerechtelijke procedure wordt geadviseerd om tot het vonnis alle werken aan de gemeenschappelijke delen zoveel als mogelijk uit te stellen, dit om discussies te vermijden rond tegensprekelijkheid.

De vergadering neemt hier nota van en beslist unaniem om dit punt uit te stellen naar volgende AV.

14. Evaluatie procedure BESIX 1/2 + 1

Op woensdag 11/09/2024 vond de eerste startvergadering plaats voor de lopende procedure tegen Besix. Hier werden de punten in grote lijnen overlopen alsook alle partijen voorgesteld.

Daarna vonden reeds meerdere expertisevergaderingen plaats, telkens op uitnodiging van de gerechtelijk expert Geert Billiet, om alvast enkele dringende zaken vast te stellen.

De partijen oordeelden dat het brandweerattest van blok D het meest dringende punten was. Dit attest spreekt over verschillende inbreuken die van toepassing zijn/waren en ervoor zorgden dat het behouden van de erkenning van de assistentiewoningen in het gedrang kwam.

Na expertise bevestigde Besix dat zij:

- De beschadigde branddeuren op de -1 gingen vervangen + attesteren
- De leidingdoorvoeren tussen de verdiepingen te vervangen + attesteren

Bijkomend dienen zij nog duidelijkheid te verschaffen over volgende opmerkingen van de brandweer:

- Extra rookdetectoren te plaatsen in de traphallen
- Keuring branddetectie bij indienststelling nog te bezorgen

Deze zaken zijn nodig om tot een A-attest te komen om de erkenning te garanderen.

De volgende expertisevergadering werd ingepland in september '25, alle partijen werden hiervoor uitgenodigd. De inbreuken rond de brandveiligheid worden dan ook opnieuw overlopen.

De vergadering neemt hier nota van en bevestigt unaniem het mandaat van de syndicus om de VME (inclusief hoofdvereniging) te vertegenwoordigen in deze procedure alsook beslissingen te maken als goede huisvader.

15. Evaluatie procedure DOOMS 1/2 + 1

Op 27/02/2025 vond een vergadering plaats waarbij bovenstaande punten verder werden besproken en vanuit DOOMS de belofte kwam om verschillende zaken recht te zetten (cfr. mandaat van vorige AV).

Op heden moeten we vaststellen dat deze punten nog steeds niet opgelost zijn, er werd geen enkele verdere actie opgemerkt. Een minnelijke oplossing blijkt zeer moeilijk te zijn...

De vergadering gaat unaniem akkoord om mandaat te geven aan de syndicus, RVME alsook kantoor Ockier/Moore Law om tot dagvaarding van partij DOOMS over te gaan, dit met betrekking tot volgende punten:

- 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.

Tevens wordt er beslist om een ingebrekestelling te versturen ivm de niet conforme warmtepomp ivm de brandveiligheid.

In deze procedure zal er tevens meegenomen worden dat hun afval moet gerecycleerd worden en in afzonderlijke containers moeten gestockeerd worden.

16.	Bespreken en goedkeuren vervanging/herstelling noodverlichting + periodieke keuring	2/3
------------	--	------------

De noodverlichtingen werden via ACEG (in samenwerking met DAC Systems) grondig gekeurd op 3/04/2025 en 17/04/2025.

Hierbij werd volgende gevraagd:

- DAC maakt offerte voor de defecte noodverlichtingen die oorspronkelijk werden geïnstalleerd onder Besix.
- DAC maakt offerte voor de noodverlichtingen die bijgeplaatst zouden moeten worden.
- DAC herstelt de door hem geplaatste defecte noodverlichtingen onder garantie.

Hiervoor werd eerder al een rondgang georganiseerd met enkele leden van de RVME en nadien ook nog met de syndicus ter controle.

De offertes worden gestaafd aan de hand van de keuringsverslagen van ACEG, deze werden op voorhand bezorgd aan de RVME.

Op heden zijn offertes voorhanden van 2 partijen, met prijs per noodverlichting (excl. werkuren) als volgt:

- SomatiFIE: 347,27 EUR incl. btw per stuk voor volgend armatuur:



- DAC Systems: 178,21 EUR incl. btw per stuk voor volgend armatuur:



En 114,95 EUR incl. btw per stuk voor volgend armatuur:



DAC Systems geeft mee dat enkele defecte armaturen werden weggenomen maar dat in de plaats nog geen nieuwe noodverlichting is gekomen, ook hier geeft deze prijs voor.
Een vergelijking van de totale kost als volgt:

Blok	SomatiFIE	DAC Systems*
A	€ 2.561,57	€ 14.676,14
B	€ 847,00	
C	€ 1.585,10	
D	€ 7.293,88	
E	€ 3.397,68	
F	€ 1.389,08	
-1	nvt	
TOTAAL	€ 17.074,31	€ 14.676,14

*Kost nog nader te verdelen per blok

Belangrijk:

- Somatie stelt enkel voor om de "verdwenen" exemplaren te vernieuwen, anders zullen zij de bestaande armaturen gewoon herstellen.
- DAC stelt voor om de defecte armaturen te vervangen door nieuwe, alsook de "verdwenen" exemplaren.

De facturatie zou, zoals voordien, per blok lopen.

De vergadering beslist unaniem om:

- Elk technisch lokaal te voorzien van veiligheidsverlichting > dit na rondgang.
- De offerte van DAC Systems goed te keuren.
- Vragen om zijn werkuren niet aan te rekenen bij het opnieuw plaatsen van de "verdwenen" noodverlichting.
- De factuur van ACEG/DAC zal pro rata verdeeld worden over de blokken.
- Te vragen aan DAC om de noodverlichting te nummeren.
- Het contract voor het periodieke nazicht via Somatie op te zeggen en dit toe te wijzen aan DAC Systems.

17.	Bespreken en goedkeuren camerabewaking	2/3
------------	---	------------

Sinds kort is het mogelijk geworden om de beelden van de camerabewaking tot wel 1,5 maand in het verleden op te vragen.

Het is de bedoeling om de camera's te gebruiken in onder andere volgende situaties:

- Aanrijding veiligheidspaaltes naast poort
- Sluikstort
- Beschadiging aan wagens (met vluchtmisdrijf)

Om discussies te vermijden wordt telkens gevraagd aan de dader om zich kenbaar te maken.

De vergadering neemt hier nota van en beslist unaniem om mandaat te geven aan de syndicus en RVME om beslissingen te maken rond het bijplaatsen van camera's indien dit nodig zou blijken.

Er wordt verwezen naar de beslissingen van de AV van 2024 waarbij een boete van 150 EUR werd goedgekeurd.
Dit zal tevens opgenomen worden in het RIO.

18.	Bespreken en goedkeuren reglement interne orde Bovengrondse fietsenstalling voor bezoekers	1/2 + 1
------------	---	----------------

De vergadering wijst nogmaals op het feit dat de bovengrondse fietsenstalling dienen voor bezoekers. Bewoners dienen hun fiets telkens ondergronds te plaatsen.

Vanaf heden zullen fietsen die buiten de fietsenstalling staan periodiek verplaatst worden naar de fietsenstalling bij het conciërgelokaal.

De vergadering beslist unaniem om de RVME mandaat te geven om hierrond verder te brainstormen om te zoeken naar een definitieve oplossing voor dit probleem.

Er zal nagekeken worden hoe er duidelijkere communicatie kan gebeuren aan de fietsenstalling zelf, zodat het duidelijk is voor alle bezoekers waar er fietsen mogen staan.

Tevens zal er navraag gebeuren wat er wettelijk gezien hieromtrent kan/mag gebeuren.

Er zal tevens een navraag gebeuren bij Stad Gent wat er mogelijk is op het openbaar domein voor de residentie.

18.01.	Evaluatie laadpalen	1/2 + 1
---------------	----------------------------	----------------

Zoals besproken op vorige AV dient de syndicus steeds ruim (minstens 2 maanden voor start werken) op voorhand ingelicht te worden van de installatie van een laadpaal.

Bij deze aanmelding bezorgt de syndicus een checklijst van zaken waarmee de eigenaar rekening moet houden om een veilige en correcte installatie te krijgen. Het is zo de bedoeling om het aantal laadpalen op te volgen alsook om het beschikbare vermogen steeds te waarborgen.

De syndicus meldt dat er eerder goedkeuring werd gegeven voor het plaatsen van laadpalen op privaatieve tellers (mits bovenstaande voorwaarden en checklijst!) echter is het niet toegestaan om deze aan te sluiten op de gemeenschappelijke teller!

De vergadering neemt hier nota van, dit wordt door de syndicus en RVME verder opgevolgd.

18.02.	Plaatsing van plug-and-play zonnepanelen	1/2 + 1
---------------	---	----------------

Met de opkomst van de nieuwe plug-and-play zonnepanelen, dienen duidelijke afspraken gemaakt te worden naar de bewoner toe.

Daar deze zonnepanelen een rechtstreekse impact hebben op het uitzicht, moeten dit goedgekeurd te worden door de algemene vergadering. Elke eigenaar moet dit dus individueel vragen aan de syndicus die dit zal meenemen naar de volgende RVME/AV.

De vergadering gaat unaniem akkoord met volgende werkwijze:

Interesse in dergelijke zonnepanelen dient gemeld te worden aan de syndicus die dit als punt zal agenderen op de volgende AV. Het plaatsen van zonnepanelen zonder goedkeuring van de AV zal resulteren in een gedwongen verwijdering (met alle kosten voor de eigenaar in kwestie).

De RVME is van mening dat het wetgevend kader rond deze zonnepanelen nog onvoldoende werd uitgewerkt en er kan dus moeilijk goedkeuring gegeven worden zonder deftig onderzoek op voorhand.

Vanuit Stad Gent wordt gemeld dat voor dergelijke zonnepanelen geen vergunning nodig is voor Dunant Gardens, echter is goedkeuring vanuit de AV wel een vereiste.

18.03.	Plaatsing van privatieve airco's	1/2 + 1
---------------	---	----------------

Er wordt verwezen naar de presentatie van enkele leden van de RVME dewelke op voorhand ook bezorgd werd met de uitnodiging.

Het is de bedoeling om een collectieve oplossing/goedkeuring te vinden die het mogelijk maakt om het uitzicht, exacte plaatsing op het terras en technische aspecten zoals geluidsniveau rond de airco's te bepalen zodat er uniformiteit is. Enkel dit type zal dan toegelaten worden.

De vergadering beslist unaniem om een mandaat te geven aan de raad om dit verder te bekijken, in samenspraak met mevrouw Ranschaert Nele (mede-eigenaar blok D) om dit verder te bestuderen en hieromtrent een verslag uit te brengen aan alle mede - eigenaars, waarbij er 2 weken de tijd wordt gegeven om mogelijke opmerkingen te bezorgen.

Dit voor de onderstaande punten:

- De installatie mag maximaal 40 dB in geluidsniveau hebben, dit zal verder besproken worden met Mevr. Ranschaert Nele en de raad.
- De installatie dient te gebeuren door een erkende installateur (cfr. Art. 10 van EU verordening 517/2014)
- Buitenunits moeten verplicht in een beschermkooi geplaatst worden, type premium omkasting van Alixo in gelakt aluminium. Verdiepingen 0 t.e.m. 4 dienen deze kooi te plaatsen in RAL9010 (wit), verdiepingen 5 & 6 dienen deze te plaatsen in RAL 7016 (antracietgrijs).
- Jaarlijks onderhoud en 5-jaarlijkse keuring is verplicht om de goede werking te kunnen garanderen.
- Er zal tevens een aanvraag dienen gebeuren 2 maanden voor de plaatsing, waarbij er een checklist zal gevolgd worden.
- Er zal nagekeken worden indien er mogelijkheden bestaan voor het plaatsen van airco's maar zonder buitenunit.
- Er zal nagekeken worden wat de gevolgen zijn bij het plaatsen van airco's op de inpandige terrassen.
- Tevens zal er nagegaan worden wat de invloed is van de vrijgekomen warmte op de bovengelegen appartementen.

Dit zal verwerkt worden in een nieuwe versie van het reglement van interne orde (zie eerder bezorgde verwoording), alle details worden opgenomen.

Elke afwijking van dit voorstel moet apart voorgelegd worden op een AV.

Er wordt een negatief advies gegeven worden bij privatieven met waterschade of gebreken die te maken hebben met de constructie en die behandeld moeten worden in de lopende gerechtelijke procedure. Bij twijfel kan het advies van de syndicus gevraagd worden.

18.04.	Verplicht onderhoud privatieve warmtepompen op -1	1/2 + 1
---------------	--	----------------

Gelijkvloerse appartementen hebben een warmtepomp dewelke staat in het ondergrondse garagecomplex. Zoals eerder gevraagd is het belangrijk om deze unit ook periodiek te onderhoud (jaarlijks) , dit om zowel de goede werking als de luchtkwaliteit te kunnen garanderen.

Na rondgang merkt de syndicus/RVME op dat sommige units in zeer slechte staat zijn, alsook zeer vuil met tekenen van schimmel door (vermoedelijk) condensvocht.

Beschadigde units (door defecten of aanrijding) dienen ook tijdig hersteld te worden.

Uit te voeren punten door de syndicus:

* Tegen de volgende RVME: verzekeraar feedback vragen over de plug - and play, laadpalen en elektrische wagens die uitbranden

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stemhoudende leden: