

# Residentie Lys

Statutaire Algemene Vergadering van 29/11/2021

## VERSLAG

### 0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Bij nazicht blijken er voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn om rechtsgeldig te vergaderen: er zijn 154 op 304 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd, die samen 5200 op 9823 kwotiteiten vertegenwoordigen. Sowieso verloopt deze vergadering op tweede oproeping.

Behoudens andersluidende vermelding werden alle beslissingen aangaande de onderstaande agendapunten met unanimitieit genomen. In voorkomend geval wordt er schriftelijk gestemd en worden de stemresultaten vervat in een proces-verbaal van stemverrichtingen, dat aan het origineel van huidig verslag gehecht wordt om er integrerend onderdeel van uit te maken.

## MANDATEN

### 1. Benoeming voorzitter van de AV

De heer Erik SLOCK wordt als voorzitter van de vergadering aangeduid.

### 2. Benoeming secretaris van de AV

De syndicus zal als secretaris van de vergadering optreden.

## BOEKJAAR 2020

### 3. Verslag rekencommissaris + goedkeuring financieel verslag en eindbalans - Nazicht basiswerkkapitaal en reservefonds

De rekencommissaris (mevrouw De Vos Marie-Jeanne) heeft de boekhouding grondig onderzocht. Het verslag van dit onderzoek wordt staande de vergadering mondeling aan elke mede-eigenaar toegelicht. De rekencommissaris besluit dat de boekhouding goedgekeurd kan worden.

Het budget 2020 werd gerespecteerd, aangezien de totale inkomende facturatie € 580.930,63 bedroeg. Er was dus een overschot op de begroting (€ 663.950,00) van € 83.019,37.

De voorschotten 2020 werden begroot op hetzelfde niveau als 2019 ( 4 x € 170.000 = € 680.000) zodat de voorschotsopvragingen ruimschoots voldeden om de in de gewone begroting gemaakte kosten te dekken. Dit houdt in dat –gemiddeld gezien- de mede-eigenaars een terugbetaling op eindafrekening ontvangen hebben.

Op 31/12/2020 bedroeg het basiswerkkapitaal € 85.227,45. Het reservefonds bedroeg € 233.713,46.

De syndicus verzoekt om goedkeuring van het financieel verslag 2020, van de eindbalans en van het voorgelegde basiswerkkapitaal en eindafrekening. De vergadering keurt goed met unanimitieit.

### 4. Kwijting syndicus + raad van mede-eigendom + rekencommissaris

Kwijting wordt verleend met unanimitieit.

Telkens betekent een JA-stem dat kwijting verleend wordt; een NEEN-stem betekent dat de stemmer niet akkoord gaat met kwijting.

## BOEKJAAR 2021

### 5. Benoeming rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht

De rekencommissaris wordt belast met volgende taken:

- nazicht van alle inkomende facturen
- vergelijking van elke factuur met de verzamellijst van de facturen
- nazicht van de plaatsing van elke gemeenschappelijke factuur in de rubrieken van de globale afrekening
- nazicht van de individuele kosten, of deze geplaatst werden op de individuele afrekeningen
- controle van de betalingen van de facturen via de afschriften van de werkrekening
- controle van de overdrachten van vorig boekjaar en naar volgend boekjaar
- controle van de afhalingen van de werkrekening en reservefonds
- samenstelling van het reservefonds en de spreiding over de verschillende rekeningen
- nazicht inkomsten uit verhuur (bergingen, conciërgewoning, autostaanplaatsen)
- opvolging van de achterstallen
- nazicht van de balans en de boekhoudkundige rapporten

De rekencommissaris doet dit middels regelmatige tussentijdse werkvergaderingen op kwartaalbasis met de syndicus. Indien fouten vastgesteld worden, worden deze besproken met de syndicus en wordt in constructief overleg naar een oplossing gewerkt. Indien geen overeenstemming bereikt wordt, of indien misbruiken vastgesteld worden, neemt de rekeningcommissaris hiervan nota in zijn kwartaalverslag ten aanzien van de raad van mede-eigendom. Uiteindelijk rapporteert de rekencommissaris zijn bevindingen aan de algemene vergadering.

De controle dient voltooid te worden en het eindverslag dient aan de syndicus en de leden van de raad van mede-eigendom afgeleverd te worden minstens 1 week voor de deadline voor het verzenden van de uitnodigingen voor de algemene vergadering.

Mevrouw DE VOS heeft ter zake doorheen de jaren een zekere ervaring opgebouwd, en is kandidaat om deze functie ook in 2021 en 2022 waar te nemen. De vergadering gaat daarmee met unanimité akkoord.

### 6. Verkiezing leden Raad van Mede-Eigendom

De raad van mede-eigendom (momenteel Erik Slock, Huguette Waeri, Anne-Marie Vandewege) dient (her)verkozen te worden tot de volgende statutaire algemene vergadering. Er dienen zich na oproep geen andere kandidaten aan. De raad wordt met unanimité herverkozen.

### 7. Werken 2022

#### a. maatregelen brandveiligheid

Residentie LYS werd opgericht ingevolge een daartoe verleende bouwvergunning van 20 mei 1974, verleend door het College van Burgemeester en Schepenen van de stad GENT. Van belang is het feit dat het indertijd gegeven brandpreventieverslag van 12 maart 1974 als bijzondere vergunningsvoorwaarde is gevoegd bij de voornoemde bouwvergunning van 20 mei 1974.

Naar aanleiding van een brand in een woontoren te LONDON (UK) in juni 2017 heeft de Burgemeester van de stad GENT de opdracht aan de Brandweer gegeven om alle hoogbouwtorens in GENT te controleren op hun brandveiligheid.

Op 27 oktober 2017 ging de Brandweer van de stad GENT over tot het controleren van de naleving van de brandpreventievereisten in de Residentie LYS.

Pas op 26 april 2019 werd het brandpreventieverslag van voornoemde controle door de Brandweer van de stad GENT overgemaakt aan de syndicus. In essentie komt de Brandweer van de stad GENT tot het volgende besluit:

- enerzijds blijken meerdere opgelegde voorwaarden uit het brandpreventieverslag van 12 maart 1974, zoals opgenomen als een bijzondere voorwaarde in de bouwvergunning van 20 mei 1974, **niet zijn uitgevoerd.**

-anderzijds blijken een aantal brandpreventievereisten **niet** te zijn **voldaan**, zoals vastgelegd in het Koninklijk Besluit van 7 juli 1994 tot vaststelling van de basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing waaraan de gebouwen moeten voldoen (hierna "KB Basisnormen" genoemd).

In het brandpreventieverslag wordt de VME verzocht haar toestand te regulariseren.

Gezien de omvang en bijhorende kostprijs van de te nemen maatregelen heeft de syndicus zich voorzien van juridisch advies gegeven door een gespecialiseerd advocatenkantoor (MARLEX) teneinde te vernemen welke volgens het recente brandpreventieverslag te nemen maatregelen juridisch gezien afgedwongen kunnen worden, en welke niet.

Concreet werden volgende rechtsvragen gesteld:

- Welke is de juridische grondslag van de weerhouden opmerkingen ter zake brandpreventie in het verslag van de Brandweer van de stad GENT d.d. 26 april 2019?
- Welke is de toepasselijke regelgeving nopens de brandpreventie ten aanzien van de Residentie LYS?
- Kan er afgeweken worden van de dwingende brandpreventievereisten uit het brandpreventieverslag van 26 april 2019?

Het advocatenkantoor MARLEX antwoordde als volgt:

E zijn 2 juridische grondslagen voor de weerhouden opmerkingen van de Brandweer van de stad GENT:

**Enerzijds** zijn er de brandpreventievereisten die rechtstreeks voortspruiten uit **de bouwvergunning van 20 mei 1974**. In de bouwvergunning van 20 mei 1974 werd de stipte naleving opgelegd van de voorwaarden uit het brandpreventieverslag van 12 maart 1974. Los van de vigerende regelgeving omtrent brandveiligheid toentertijd, leidt dit gegeven tot de vaststelling dat deze brandpreventievereisten **hoe dan ook dienden uitgevoerd te worden**. Deze brandpreventievereisten worden besproken op p. 8 tot p. 19 van het brandpreventieverslag van 26 april 2019.

**Anderzijds** zijn er de brandpreventievereisten die hun grondslag vinden in:

- het ARAB en de Codex Welzijn op het Werk;
- het Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders; (zie p. 20 tot p. 22 brandpreventieverslag van 26 april 2019)

Evenwel dient te worden vastgesteld dat de Brandweer van de stad GENT in het brandpreventieverslag van 26 april 2019, in het zogenaamd "deel II" van dit verslag, nog een aantal "aandachtspunten en extra maatregelen" meegeeft ter uitvoering. Lezing van deze aandachtspunten en extra maatregelen leert dat deze nagenoeg volledig hun grondslag terugvinden in het KB Basisnormen. (zie p. 23 tot p. 27 brandpreventieverslag van 26 april 2019)

De opdracht van MARLEX bestond erin na te gaan in hoeverre de brandpreventievereisten, zoals opgenomen in het brandpreventieverslag d.d. 26 april 2019, afdwingbaar zijn en hun uitvoering dienen te kennen in Residentie LYS.

- Brandpreventievereisten voortspruitend uit de bouwvergunning 20 mei 1974

Na studie besluit MARLEX dat de brandpreventievereisten uit het brandpreventieverslag van 12 maart 1974 dienden uitgevoerd te worden nu deze een bijzondere voorwaarde uitmaakt van de bouwvergunning van 20 mei 1974. Dit is duidelijk niet gebeurd, en wordt als dusdanig niet betwist. Op dit punt dient besloten te worden dat Residentie LYS behept is met een stedenbouwkundig misdrijf.

Strafrechtelijk kan Residentie LYS, of wie er ook nog met de totstandkoming van dit misdrijf te maken heeft, niet meer worden aangesproken wegens plichtigheid hieraan. Er is immers de strafrechtelijke verjaring van dit feit, en dit ten laatste eind jaren '70, begin jaren '80. Niettemin dient deze wederrechtelijke toestand op het vlak van burgerrechtelijke aansprakelijkheid een oplossing te kennen, hetwelk op één van de volgende wijzen kan gebeuren:

- het uitvoeren van alle voorwaarden ter zake de brandpreventie, zoals deze blijken uit het brandpreventieverslag van 12 maart 1974;

- **het indienen van een regularisatiedossier bij het College van Burgemeester en Schepenen van de stad GENT waarbij verzocht wordt voor het bekomen van een wijzigende omgevingsvergunning, waarbij dan wordt aangegeven door de Residentie LYS hoe zij het vraagstuk omtrent de brandpreventievereisten dan wel kan/zal ontmoeten.**

De mede-eigenaars dienen voor ogen te houden dat los van het aspect van de strafrechtelijke verjaring van het hierboven besproken stedenbouwmisdrijf, dit misdrijf latent aanwezig is en zelfs strikt juridisch noopt/leidt tot de conclusie dat Residentie LYS niet vergund is (want niet opgetrokken conform de voorwaarden waaronder de vergunning is verleend).

- *Brandpreventievereisten voortspruitend uit het ARAB en de Codex Welzijn op het Werk*

Aangezien residentie Lys personeel tewerk stelt, zijn bovenstaande regelgevingen van toepassing. Het betreffen conform het brandpreventieverslag van 26 april 2019 enerzijds vereisten die betrekking hebben op de waarschuwing en alarmering ingeval van een brand en de signalisatie van de evacuatiweg; anderzijds is er sprake van een vereiste nopens het nodige nazicht van de diverse brandpreventie-installaties.

- *Brandpreventievereisten voortspruitend uit het Decreet houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders*

Het Rookmeldersdecreet van 12 juni 2012 is opgeheven bij Decreet van 10 maart 2017, welke op zijn beurt de plicht tot het plaatsen van een rookmelder heeft opgenomen in artikel 3.1,§1, tweede lid Codex Wonen 2021.

**De plicht tot het plaatsen van een rookmelder in de onderscheiden privatieven is niet te ontwijken. De Codex Wonen 2021 (opvolger van de Vlaamse Wooncode) maakt in artikel 3.1 geen onderscheid tussen nieuwe en bestaande woningen (al dan niet privaat zijnde in een appartementsgebouw); er wordt gesproken over “elke woning” in de voornoemde bepaling.**

- *Brandpreventievereisten bij wege van advies*

Het brandpreventieverslag van 26 april 2019 eindigt met een aantal brandpreventievereisten die meegegeven worden bij wege van advies. Deze brandpreventievereisten zijn allemaal gesteund op KB Basisnormen.

Evenwel dient alhier de nodige reserve te worden ingebouwd nu het KB Basisnormen – zoals studiebureau FSEC ook stelt in haar brandveiligheidsconcept – **in deze niet van toepassing is.**

Artikel 1, lid 1 KB Basisnormen stelt zeer uitdrukkelijk:

*“De basisnormen zijn niet van toepassing op bestaande gebouwen. Als bestaande gebouwen worden beschouwd:*

*-de hoge en middelhoge gebouwen waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend voor 26 mei 1995;*

*-de lage gebouwen waarvoor de bouwaanvraag werd ingediend voor 1 januari 1998”*

Het hoeft geen ruime duiding om vast te stellen dat Residentie LYS ressorteert onder de eerste hierboven genoemde groep van “bestaande gebouwen”.

Waar de dossierbehandelaar van de Brandweer van de stad GENT lijkt aan te nemen dat aan dit gedeelte van het brandpreventieverslag dient voldaan te worden, is er juridisch gezien daartoe geen wettelijke verplichting of grondslag. Residentie LYS blijft als “bestaand gebouw” onder het regime ressorteren van het in artikel 5 van het KB Basisnormen afgeschaft KB van 4 april 1972 houdende vaststelling van de algemene eisen, vervat in de norm NBN 713-010 betreffende de brandveiligheid in de hoge gebouwen. **Hiermede wordt meteen geïllustreerd dat de hierboven besproken stedenbouwkundige inbreuk, waarmee Residentie LYS is behept, dient opgelost te worden – immers alle bepalingen uit het voornoemde KB van 4 april 1972 werden als bijzondere vergunningsvoorwaarde opgenomen in de bouwvergunning van 20 mei 1974.**

Los daarvan neemt deze vaststelling niet weg dat de brandpreventievereisten onder dit “adviserende deel” zeker nuttig en waardevol zijn, en de naleving ervan, van invloed kan zijn op het punt van de tussenkomst van een brandverzekeraar indien zich een calamiteit zou voordoen in de Residentie. Het ligt op de weg van de VME om desgevallend op een latere algemene vergadering te beslissen of zij deze brandpreventievereisten, gesuggereerd bij wege van advies, al dan niet wenst uit te voeren.

Na kennisname van het advies van het kantoor MARLEX heeft de syndicus het kantoor FSEC (Fire and Safety Engineering Consultants) aangesteld om een actieplan te gaan definiëren om Residentie LYS te gaan conformeren aan de bepalingen van het KB van 4 april 1972.

Het actieplan is als volgt:

Taak	Actie	Status
1 Berekening draagvermogen parkeerdak	Aanstelling stabiliteitsingenieur	Lopende
2 Vrijwaren opstelplaatsen brandweerwagens: bijkomende grondmarkering en verbodsborden	Aanstelling RWA installateur	Lopende
3 Zelfsluitende deuren nazien op brandweerstand Rf 1/2h	Navraag en/of destructief onderzoek Theuma	Uit te voeren
4 Nazicht toegangssas tot elk trappenhuis op druk conform NBN 713-011	Opmaak haalbaarheidsadvies nieuw overdruksysteem	Uit te voeren
5 Nazicht verluchttingsopeningen van min. 1m <sup>2</sup> onder- en bovenaan elk trappenhuis + Verplaatsing handbediening RWA verluchter naar evacuatieniveau en extra nieuwe verluchttingsopening op verdieping -1	Aanstelling RWA installateur	Uit te voeren
6 Nazicht Rf-weerstand 1/2h voordeuren appartementen	Navraag en/of destructief onderzoek Theuma: Onderzoek standaardvoordeur en inventarisatie niet-conforme voordeuren	Uit te voeren
7 Nazicht signalisatie vluchtwegen + pictogrammen	Aanstelling Somati met opdracht opmaak signalisatieplan + aanpassingen	Uit te voeren
8 Nazicht wanden en plafond hoogspanningscabine op brandweerstand EL120	Contact opnemen met netbeheerder om controle aan te vragen	Uit te voeren
9 Realisatie doorsteek in ondergrondse parkeergarage - afstand nooduitgangen max 40 m	Aanstelling architect belast met opmaak regularisatiedossier	Uit te voeren
10 Losse vuilnisbakken en containerlokaal voor huisvuilopslag dienen brandwerend omsloten te worden door wanden EL 120 en zelfsluitende deuren EL1 30	Principiële keuze locatie huisvuilopslag (binnen/buiten) - indien binnen compartimentering	Uit te voeren
11 Sassen huisvuillokalen moeten leeg zijn en de zelfsluitende deuren van sas én huisvuillokaal moeten ten allen tijde gesloten zijn	Overwegen om vuilnis buiten het gebouw te stockeren in afvalcontainers   Zoniet permanente controle op deuren in gesloten toestand	Uit te voeren
12 Nazicht brandwerende dichting vroegere huisvuilkokers in de privatieven: Indien deze enkel gesloten zijn met een staalplaat dient een bijkomende staalplaat aangebracht te worden met een brandweerstand van EL120	Indien deze enkel gesloten zijn met een staalplaat dient een bijkomende staalplaat aangebracht te worden met een brandweerstand van EL120	Uit te voeren
13 Nazicht alle verticale kokers (niet alleen deze tussen de appartementen maar ook deze bij de liftsassen en de sassen van de trappenhuizen en de nutskasten in de liftsassen: deze dienen alle een Rf van 1h te hebben	Aanstelling controleinstantie	Uit te voeren
14 Nazicht of er een natuurlijke of mechanische verluchting is om de rookafvoer uit de liftkokers en machinekamers te verzekeren	Aanstelling RWA installateur voor onderzoek	Uit te voeren
15 Nazicht Rf 1/2h en zelfsluiting deuren liftsassen	Navraag en/of destructief onderzoek Theuma	Uit te voeren
16 Nazicht liften op prioritaire bediening door brandweer	Nazicht door OTIS	Navraag of gebeurd
17 Nazicht noodverlichting op autonome stroombron	Nazicht door keuringsinstantie	OK
18 Installatie veiligheidsverlichting in stookplaats en gastellerlokaal		
19 Installatie veiligheidsverlichting in gangen van de bergingen en de parking: opvolgen instructies brandweer	Opmaak as-builtplan technieken verdieping -1   ontwerp technisch plan noodverlichting   Aanstelling installateur	Lopende
20 Nazicht bliksembeveiliging	Aanvraag keuring	Uit te voeren
21 Bijplaatsen snelblussers in stooklokaal, containerlokaal ondergrondse parking, afvalverzamelpunten, liftmachinekamers	Installatie op plaatsen aangegeven door de brandweer	Uit te voeren
22 Nazicht of op elk punt op -1 op max 20m of 30m ligt van een brandhaspel en muurhydrant (cf lengte slang)   Indien niet conform aanpassing door bijplaatsing	Aanstelling RWA installateur	Uit te voeren
23 Nazicht sprinklers in de kelders, brandhaspels, muurhydranten	Aanstelling RWA installateur	Uit te voeren
24 Nazicht en uitbreiding alarmeringsinstallatie met drukknoppen en sirenes	Aanstelling RWA installateur	Uit te voeren
25 Opmaken schets verdiepingen met aanduiding inrichtingen met verhoogd brandrisico ten behoeve van de hulpdiensten te plaatsen in de onmiddellijke omgeving van de ingangen	Aanstelling landmeter voor opmaak DWG as builtplannen met nodige aanduidingen	Uit te voeren
26 Plaatsing rookmelder in elke wooneenheid	Taak van elke mede-eigenaar	Uit te voeren

RWA = Rook- en Warmte Afvoer

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om een eerste budget van € 25.000 te financieren door het reservefonds voor een eerste gedeeltelijke uitvoering van dit actieplan en de opmaak van het regularisatiedossier.

De vergadering gaat met unanimité akkoord.

b. renovatie/vernieuwen liften

De 4 personenliften en 2 goederenliften zijn aan vernieuwing toe. De kostprijs voor het vervangen van versleten onderdelen over een periode van 15 jaar is groter geworden dan een onmiddellijke grondige renovatie.

De syndicus heeft hiervoor een eerste offerte aangevraagd bij OTIS. De kostprijs voor renovatie bedraagt € 1.062.348,90 excl. BTW. Wat er voor dat geld precies uitgevoerd wordt, wordt door de syndicus toegelicht aan de hand van de concrete offerte van OTIS.

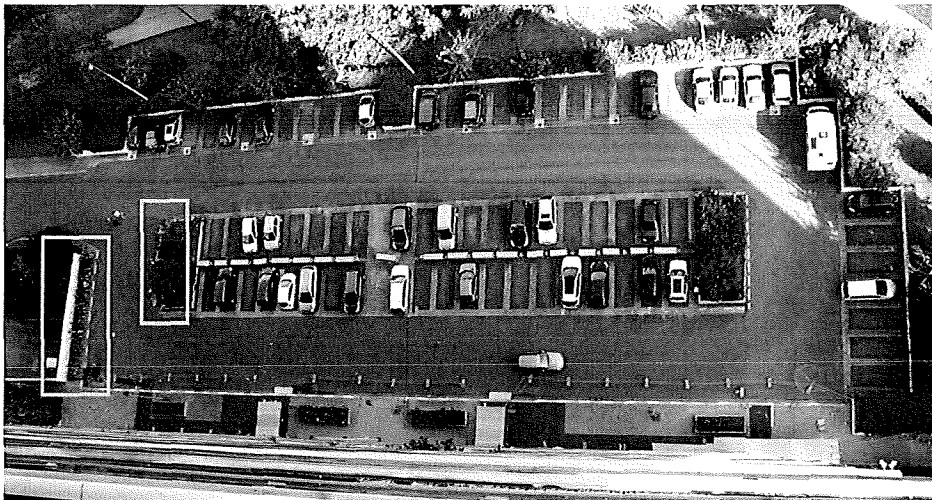
Daarnaast heeft de syndicus een tweede offerte aangevraagd bij TDK Elevators (vroeger THYSEN). geven een offerte voor een totale vernieuwing t.b.v. 1.426.540 excl. BTW.

Na grondig onderzoek geniet deze tweede werkwijze de voorkeur van de raad van mede-eigendom. Zij vraagt een principieel akkoord van de algemene vergadering, en machtiging om de werken te gunnen na nazicht van de offerte op haar technische kwaliteit door een studie bureau.

De vergadering beslist evenwel informeel dat een derde offerte voorgelegd moet worden, en dat de drie offertes vervolgens voor advies voorgelegd moeten worden aan een onafhankelijk liftingenieur, om de offertes kritisch te analyseren en hierover een advies te formuleren.

c. installatie beveiligde fietsenberging (opmaak dossier)

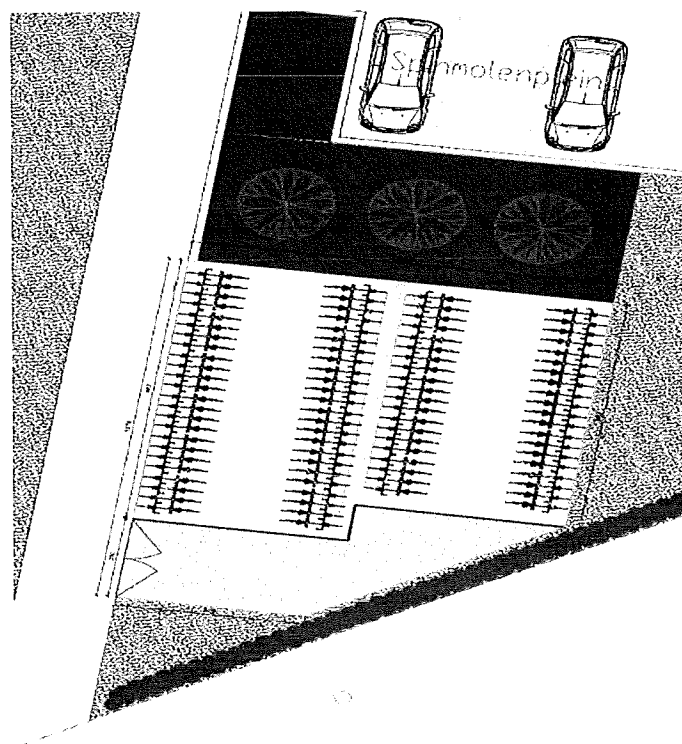
De syndicus heeft architect Beke gelast met de opmaak van het dossier. Momenteel is onderstaande weergave de huidige toestand:

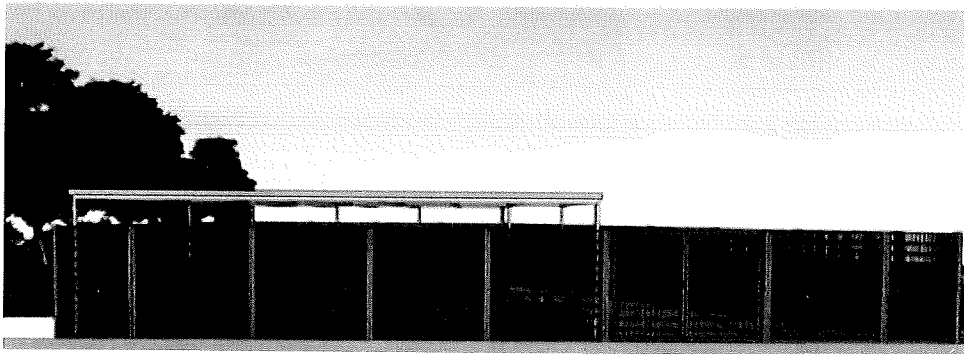
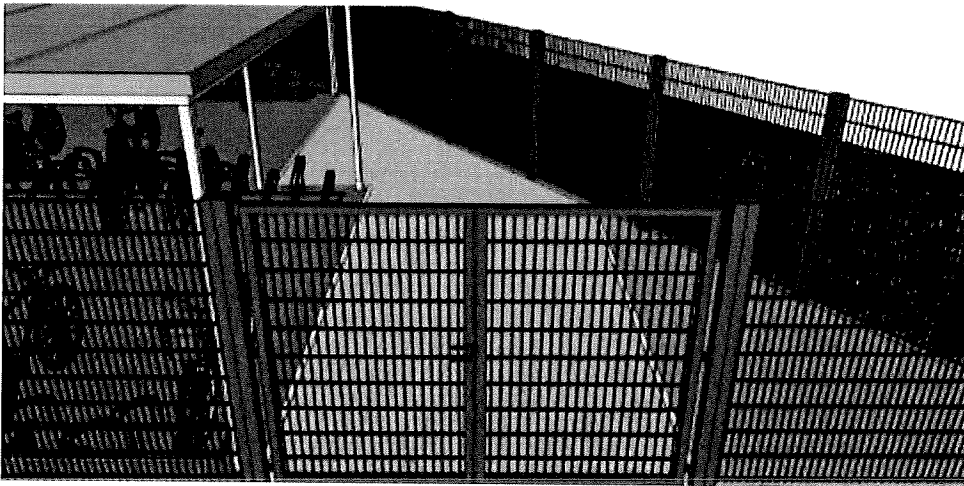
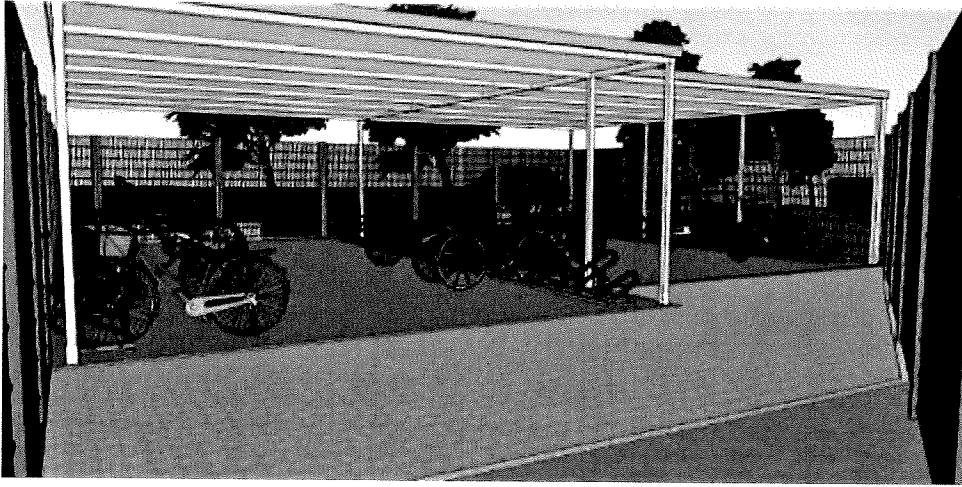


De huidige fietsenstalling is niet beschermt en niet beveiligd. Er is vraag naar bijkomende, beschermde, bewaakte en beschutte fietsenstalling. Deze zou gecreëerd worden in de tuin aan de kant van de Groene Vallei:

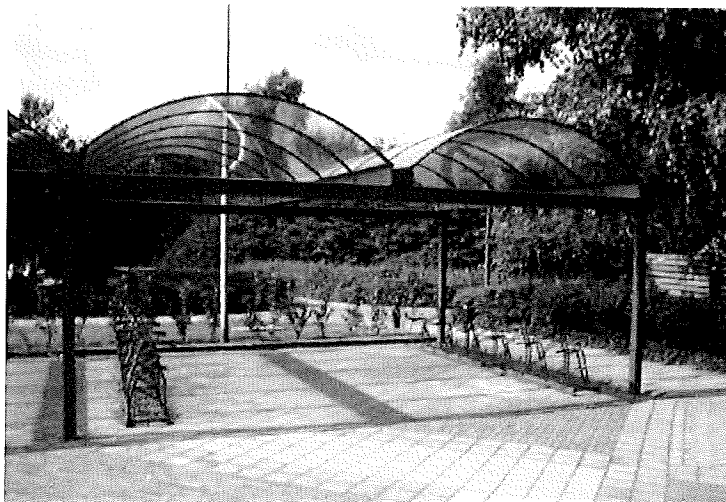


Op deze oppervlakte kunnen 4 rijen fietsen met een capaciteit van 88 fietsen georganiseerd worden. De capaciteit kan ingeperkt worden indien de algemene vergadering ervoor zou kiezen om ook bromfietsenstalling te plaatsen. Het ontwerp ziet er momenteel uit als volgt:

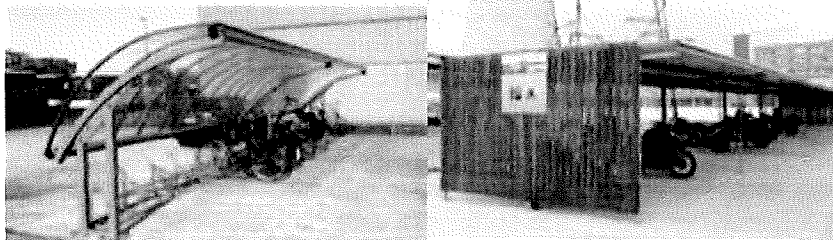




Enkele voorbeelden van overkappingen:







In de huidige toestand is het terrein onverhard. Minstens dient een waterdoorlatende verharding geplaatst te worden (bv. Dolomiet, klinkers, ...).

Financieel kan het project begroot worden als volgt:

		MIN ex BTW	MAX ex BTW
Grondwerken en verharding	BASIS	30000	35000
Fietsenrekken	BASIS	5000	7000
Afsluiting	BASIS	7000	10000
		42000	52000
Overkapping	OPTIONEEL	46500	51500
Regenwater (opvang en afvoer)	OPTIONEEL	7500	10000
		54000	61500
		96000	113500

Aan de algemene vergadering wordt gevraagd standpunt in te nemen:

- of zij wenst dat basisversie uitgewerkt moet worden;
- of zij wenst dat de optionele elementen ook uitgewerkt moeten worden.

Deze beslissing houdt dus nog GEEN definitieve goedkeuring in voor uitvoering van werken; alleen wordt beslist in welke richting de syndicus dit dossier verder moet uitwerken.

Over dit agendapunt wordt gestemd middels 2 stemrondes:

1. Stemronde 1: Gaat de algemene vergadering akkoord met de start van de aanbestedingsprocedure voor uitvoering van de basisvoorzieningen? Een JA-stemming betekent een akkoord; een NEEN-stem

betekent dat het project afgeblazen wordt. Het resultaat van de stemming wordt aan dit verslag gehecht.

Resultaat van de stemming: De vergadering gaat akkoord met een aanbesteding van de basisvoorzieningen. Een volgende AV zal dan definitief goedkeuring verlenen.

2. Stemronde 2: Gaat de algemene vergadering ermee akkoord dat de aanbestedingsprocedure voor de basisuitvoering, mocht deze goedgekeurd worden, uitgebreid mag worden met de optionele voorzieningen? Een JA-stemming betekent een akkoord; een NEEN-stem betekent dat afgezien wordt van het optionele luik van overkapping/regenwaterafvoer.

Resultaat van de stemming: De vergadering kiest ervoor de overkapping NIET uit te voeren.

d. renovatie conciërgelokaal

RAMING

afbraakwerken	
aanpassingen elektriciteit	
inkastingen	
gyprocplafond	
nieuwe radiator	
schilderwerken	€ 12.508
informatica	€ 1.500
verlichting	€ 300
meubelen	€ 2.700
	€ 17.008

Veiligheidshalve voorziet de syndicus een marge van € 2.000 voor onvoorziene kosten. Het totaalbudget wordt derhalve begroot op € 19.000,00.

Over dit agendapunt wordt beslist middels stemronde 3. Een JA-stem houdt in dat de renovatie goedgekeurd wordt; aan de syndicus machtiging wordt verleend om hiervoor al het nodige te doen; deze werken zullen gefinancierd worden met het reservefonds; een NEEN-stem houdt in dat voorlopig aan dit project wordt verzaakt.

Resultaat van de stemming: De vergadering gaat akkoord met de renovatie aan het voorziene budget.

e. renovatie parking (voorbereidende studie)

De waterdichting van de parking is meer dan 40 jaar oud en compleet versleten. Nu reeds heeft de ondergrondse parkeergarage last van veelvoudige insijpelingen. De betonconstructie en haar wapening worden aangetast. Een renovatie dringt zich op – deze zal gecombineerd moeten worden met de plaatsing van de gemene laadinfrastructuur voor elektrische wagens (studie GoWatts).

De syndicus verzoekt om toelating tot aanstelling architect Beke voor de voorbereidende studie, aanvraag bouwvergunning en opmaak van het aanbestedingsdossier. Nadien zal de vergadering nog moeten beslissen over de gunning van de werken. De kostprijs van de voorbereidende studie zou grotendeels gefinancierd worden met het reservefonds.

De erelonen hiervoor zien eruit als volgt:

Uurtarieven (\*): admin € 68.21/uur ; expert € 97.21/uur ; senior-expert € 126.21/uur

- oriënterend onderzoek à uurtarief
- raming kostprijs werken à uurtarief
- opmetingen + studie / ontwerp + dossier + prijsvraag + prijsvergelijking (cfr tabel hieronder)
- controle van de werken / oplevering + controle rekeningen (cfr tabel hieronder)

per schijf van de uit te voeren werken :	€ 80 000	€ 200 000	€ 200 000 + € 200 000
1. opmetingen / visueel onderzoek gebouw :	2.24%	1.40%	0.98%
2. studie (excl kosten labo, hoogtewerker, ...):	1.92%	1.20%	0.84%
3. samenstellen dossier (tek/lastenboek) :	4.00%	2.50%	1.75%
4. prijsvraag / prijsvergelijking :	0.80%	0.50%	0.35%
5. controle van de werken / oplevering :	4.64%	2.90%	2.03%
6. controle van de rekeningen :	0.80%	0.50%	0.35%
<b>TOTAAL, excl BTW :</b>	<b>14.40%</b>	<b>9.00%</b>	<b>6.30%</b>

De vergadering gaat met unanimité akkoord.

f. studie laadinfrastructuur voor elektrische wagens (voorbereidende studie)

Residentie Lys moet zich zoals iedereen voorbereiden op de kost van het tijdperk van de elektrische wagens. De syndicus vraagt derhalve om toelating om de voorbereidende studie te laten uitvoeren door het gespecialiseerd bedrijf GoWatts, voor een kostprijs van € 18.331,50. Deze som kan proportioneel gecrediteerd worden naar mate van bestelling van uitrusting. Het kader is een projectdefinitie als volgt (nader te overleggen met de raad van mede-eigendom en Gowatts):

- plaatsing van een nieuwe hoogspanningscabine
- plaatsing van een voorziening met centrale stuureenheid voor alle laadeenheden
- gefaseerde plaatsing van maximaal 2 snelle laadpalen
- plaatsing van de gemene laad-infrastructuur, met modulaire connectievoorzieningen per staanplaats/garage, met prepaid oplossing en scheiding metering / laadfunctionaliteit
- pré-voorziening voor aansluiting zonnepanelenpark en batterijopstelling ...

Het zonnepanelenpark en batterijenopstelling zelf behoren uitdrukkelijk NIET tot de projectdefinitie.

Over dit agendapunt wordt beslist middels stemronde 5. Een JA-stem houdt in dat aan de syndicus machtiging wordt verleend om de studieovereenkomst te ondertekenen, en dat de studie gefinancierd zal worden met het reservefonds; een NEEN-stem houdt in dat aan dit project wordt verzaakt.

Resultaat van de stemming: De vergadering gaat akkoord met de uitvoering van de voorstudie.

8. Aanpassen reglement van inwendige orde: machtiging tot het plaatsen van een wielklem en het laten wegslepen van betrokken wagen bij foutparkeren

Aan de machtiging tot het plaatsen van een wielklem wordt verzaakt, om aansprakelijkheidsissues te vermijden. Volgende vervanging van artikel 12 "Parking" van het huishoudelijk reglement wordt voorgelegd:

" Elke auto moet tussen de scheidingslijnen van de privatieve parkeerplaatsen staan; op geen enkel ogenblik mogen de gemene doorritten versperd of als parking worden.

De als "Kiss and Ride zone" gemarkeerde gemene parkeerplaatsen mogen kortstondig bezet worden, op voorwaarde dat de bestuurder in of in de onmiddellijke nabijheid van zijn voertuig aangesproken kan worden, met verzoek zijn voertuig te verplaatsen. Hieraan dient deze dan onmiddellijk te voldoen.

De zone voorzien voor de diensten van thuisverpleging mogen enkel voor de duur van de vervulling van een opdracht bezet worden door voertuigen waarvan de functie thuisverpleging duidelijk waarneembaar is, en dit voor een maximale duur van 1 uur.

De zone voor hulpdiensten mag enkel en alleen bezet worden door de diensten van dringende hulpverlening door brandweer en ambulance.

Bij inbreuken zal de Politie verwittigd worden met het oog op de opmaak van een proces-verbaal.

Indien vastgesteld wordt dat door bepaalde personen herhaaldelijk inbreuken worden gepleegd, heeft de syndicus na aangetekende kennisgeving van het reglement aan de eigenaar van het voertuig de machtiging het voertuig te laten afslepen door een professionele dienstverlener, en zal op het voertuig een retentierecht gelden ter betaling van de volledige sleepkost, meer de kostprijs voor interventie van de syndicus, forfaitair bepaald op € 200,00 (CPI 01/2022).”

De vergadering gaat unaniem akkoord met deze aanpassingen.

#### 9. Gewone Begroting 2022

De gewone begroting omvat de kosten en opbrengsten die voortvloeien uit de dagdagelijkse werking van de vereniging van mede-eigenaars gedurende het betreffende boekjaar. Deze ziet eruit als volgt:

ONTWERPBEGROTING 2022	
ADMINISTRATIEKOSTEN	2000
ALGEMENE VERGADERING	5000
BRANDBEVEILIGING	4250
BUDGET RAAD VAN MEDE-EIGENDOM	50000
CONCIERGE	22000
DIVERSE AANKOPEN	25000
DIVERSE PERSONEELSKOSTEN	1500
ELEKTRICITEIT	25000
ELEKTRISCHE INSTALLATIES	25000
EXTERNE DESKUNDIGEN	10000
EXTERNE SCHOONMAAK	30000
GAS	110000
GERECHTSKOSTEN	2500
HUUR IN	-11500
HUUR UIT	700
INTERNET	1500
KEURINGEN	2000
LIFTEN	25000
OMGEVINGSWERKEN	10000
ONDERHOUD STOOKPLAATS	7500
POETSVROUW	20000
SANITAIR	20000
SOCIALE ZEKERHEID	50000
SYNDICUS	45000
VERZEKERINGEN	50000
VOORZITTER EN REKENCOMMISSARIS	5000
WATER	120000
ZOUT	6500
	663950

De vergadering gaat unaniem akkoord.

#### 10. Buitengewone begroting 2022

De buitengewone begroting betreft de kosten die voortvloeien uit de uitvoering van investeringen goedgekeurd door de algemene vergadering, en uit te voeren in het betreffende boekjaar.

#### 11. Meerjarenplanning + Financiering (informatief)

Meerjarenplanning wordt herzien als volgt:

MEERJARENPLANNING		
	2019	2021
Project	Jaar	Jaar
renovatie 2 personenliften	2021	2022
renovatie 2 personenliften	2023	2022
renovatie 1 verhuislift	2022	2022
Renovatie 1 verhuislift	2024	2022
installatie snellaadpalen deel 1	2023	2023
renovatie parkeerdak	2027	2023
renovatie hoofddak (isolatie en waterkering)	2022	2024
renovatie bordessen deel 1	2023	2024
installatie snellaadpalen deel 2	2024	2024
renovatie bordessen deel 2	2024	2025

#### 12. Bepaling opvragingen werkkapitaal + datum van opeisbaarheid

Op heden wordt een bedrag van € 170.000 / kwartaal opgevraagd. Dit financiert een budget van € 680.000 op jaarbasis. De opvragingen gebeuren op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober. De syndicus stelt voor dit ook in 2021 en in de eerste twee kwartalen 2022 verder te bestendigen.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

#### 13. Bepaling opvragingen reservefonds + datum van opeisbaarheid

De syndicus stelt voor in 2021 een reservefonds op te bouwen van € 78.000 (= gemiddeld € 250,00 / privaatief). De vergadering gaat unaniem akkoord.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

#### 14. Dossier herstel stormschade balkons (Ciara en Dennis) - informatief

Naar aanleiding van de stormen Ciara (09/02/2020) en Dennis (16/02/2020) is een aanzienlijk schadedossier ontstaan, dat in het daaropvolgende jaar door de syndicus en de raad van mede-eigendom in samenspraak met de leidinggevende architect, de hoofd- en onderaannemers, de verzekeringsmaatschappijen en experts beheerd werd.

Op TECHNISCH vlak werd de schade aan de zijgevel kant Groene Vallei reeds hersteld. Eventuele naslepende detailproblemen worden verder opgevolgd.

Op VERZEKERINGSVLAK werd een akkoord bereikt waardoor de vereniging van mede-eigenaars hiervoor geen financiële verliezen lijdt; de afhandeling van dit verzekeringslijk zit in afsluitende fase.

#### 15. Dossier verkoop parkings | stand van zaken | principiële beslissing verlenen exclusieve genotsrechten + prijsbepaling – stand van zaken

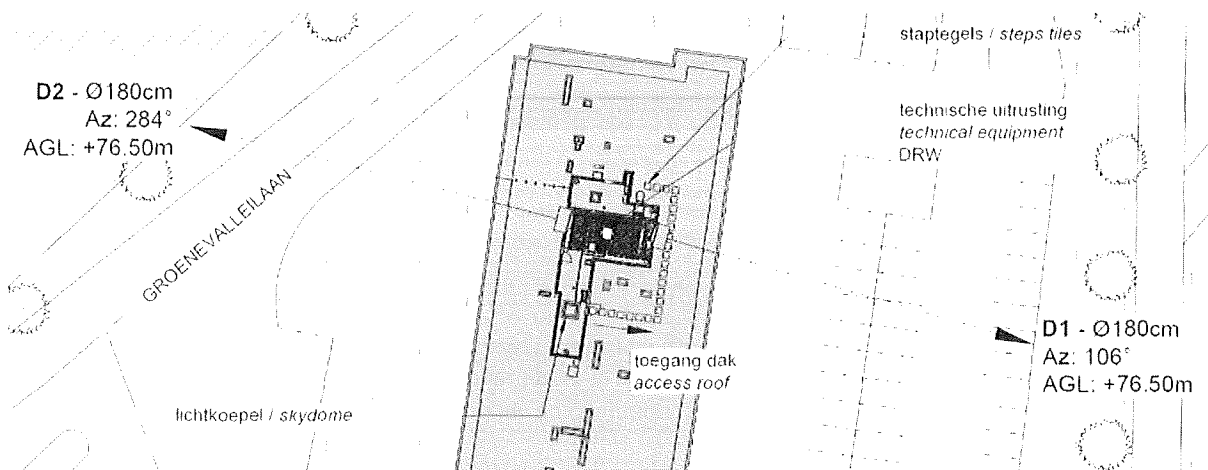
Momenteel is de stand van zaken als volgt:

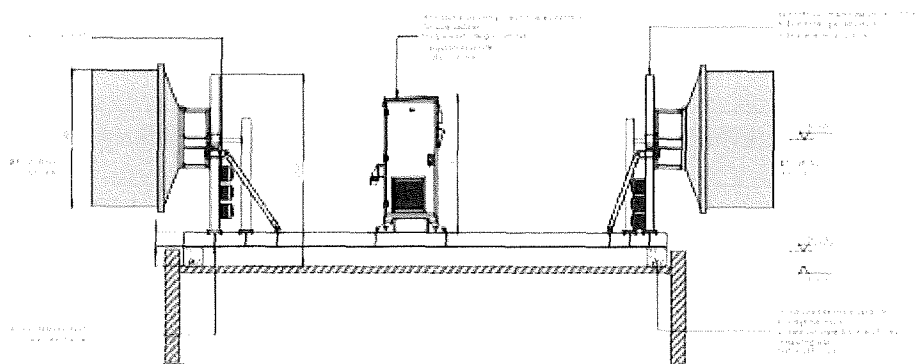
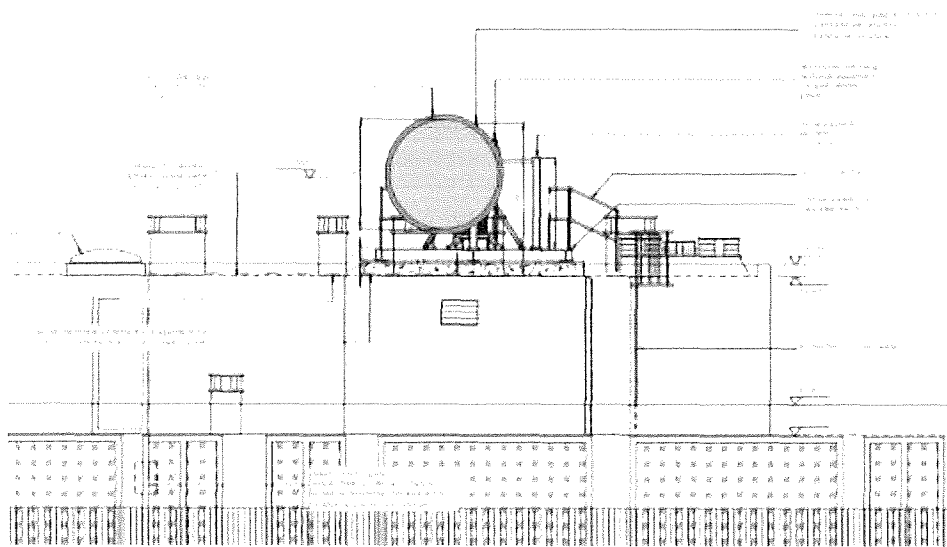
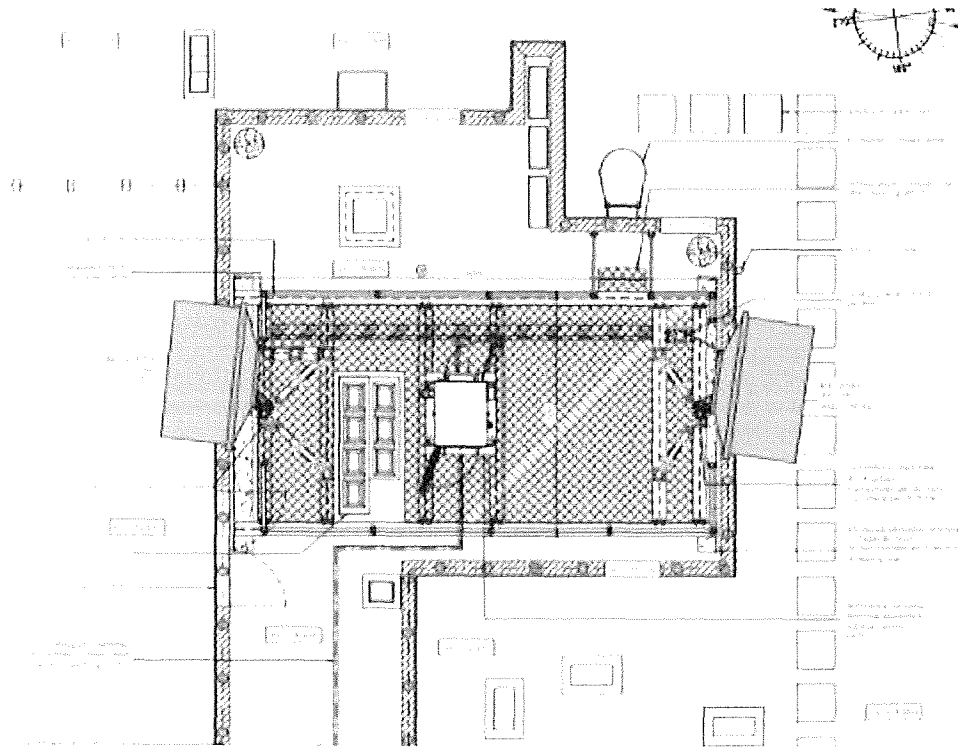
NR	Status
1	Toegewezen
2	Toegewezen
3	Toegewezen
4	Toegewezen
5	Toegewezen
6	Toegewezen
7	Toegewezen
8	Vrij
9	Vrij
10	Vrij
11	Vrij
12	Vrij
13	Toegewezen
14	Toegewezen

Kandidaten die nog geïnteresseerd zijn, kunnen zich nog aanbieden tot 31/12/2021 en zullen dan nog genieten van de huidige voorwaarden. Nadien zal de wijzigende basisakte verleden worden, en wordt het aanbod tot het verlenen van exclusieve genotsrechten tot nader order ingetrokken.

#### 16. Verhuur dak – telecominstallatie | principebeslissing + eventuele machtiging syndicus

De vereniging heeft vanwege het datacommunicatiebedrijf ZITES een aanbod ontvangen om op een deel van één van de liftmachinekamers een telecom-installatie (geen GSM-masten) te plaatsen voor een jaarlijks indexeerbare vergoeding van € 10.000,00 (contractduur 10 jaar).







Over dit agendapunt wordt beslist middels stemronde 6. Een JA-stem houdt in dat aan de syndicus machtiging wordt verleend om deze overeenkomst te ondertekenen; een NEEN-stem houdt in dat aan dit project wordt verzaakt.

Resultaat van de stemming: de vergadering gaat akkoord met de ondertekening van deze overeenkomst.

17. Evaluatie leveringscontracten (incl. verlenging mandaat syndicus indien van toepassing).

Er dienen geen bijzonderheden te worden veranderd.

18. Reglement van mede-eigendom: eventuele toelating plaatsing airco-toestellen

Dit punt werd niet behandeld.



19. Varia

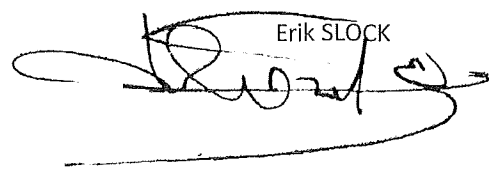
De syndicus zal een agendapunt voorbereiden aangaande het verbod tot het plaatsen van bloembakken, verkoopspanelen ed. aan de balustrades.

Verslag opgemaakt door de syndicus staande de vergadering.

Benedikt DE MUYT



Erik SLOCK



# Residentie Lys

Statutaire Algemene Vergadering van 11/05/2022

## VERSLAG

### 0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Bij nazicht blijken er voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn om rechtsgeldig te vergaderen: er zijn 157 op 305 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd, die samen 5447 op 9823 kwotiteiten vertegenwoordigen.

Behoudens andersluidende vermelding werden alle beslissingen aangaande de onderstaande agendapunten met unanimitieit genomen. In voorkomend geval wordt er schriftelijk gestemd en worden de stemresultaten vervat in een proces-verbaal van stemverrichtingen, dat aan het origineel van huidig verslag gehecht wordt om er integrerend onderdeel van uit te maken.

## MANDATEN

### 1. Benoeming voorzitter van de AV

De heer Erik SLOCK wordt als voorzitter van de vergadering aangeduid.

### 2. Benoeming secretaris van de AV

De syndicus zal als secretaris van de vergadering optreden.

## BOEKJAAR 2021

### 3. Verslag rekencommissaris + goedkeuring financieel verslag en eindbalans - Nazicht basiswerkkapitaal en reservefonds

De rekencommissaris (mevrouw De Vos Marie-Jeanne) heeft de boekhouding grondig onderzocht. Het verslag van dit onderzoek werd meegestuurd met de uitnodiging tot de algemene vergadering. De rekencommissaris besluit dat de boekhouding correct gevoerd werd en derhalve goedgekeurd kan worden.

Het budget 2021 werd gerespecteerd, aangezien de totale inkomende facturatie € 572.103,53 ( in 2020: 580.930,63) bedroeg. Er was dus een overschot op de begroting (€ 663.950,00) van € 91.846,47. Dit is ruimschoots voldoende om het reservefonds 2021 (door de AV van 29/11/2021 begroot op € 78.000,00 te financieren.

De voorschotten 2021 werden begroot op hetzelfde niveau als 2019 ( 4 x € 170.000 = € 680.000) zodat de voorschotsopvragingen ruimschoots voldeden om de in de gewone begroting gemaakte kosten te dekken. Dit houdt in dat –gemiddeld gezien- de mede-eigenaars een terugbetaling op eindafrekening ontvangen hebben.

Op 31/12/2021 bedroeg het basiswerkkapitaal € 85.227,45. Het reservefonds bedroeg € 389.713,00.

De syndicus verzoekt om goedkeuring van het financieel verslag 2021, van de eindbalans en van het voorgelegde basiswerkkapitaal en eindafrekening. De vergadering keurt goed met unanimitieit.

### 4. Kwijting syndicus

Kwijting wordt verleend met unanimitieit.

### 5. Kwijting raad van mede-eigendom

Kwijting wordt verleend met unanimitieit.

### 6. Kwijting rekencommissaris

Kwijting wordt verleend met unanimitieit.

## BOEKJAAR 2022

### 7. Benoeming rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht

Mevrouw De Vos Marie-Jeanne werd door de AV van 29/11/2021 als rekencommissaris voor boekjaar 2022 aangeduid. Er is derhalve geen bijkomende aanstelling vereist.

### 8. Verkiezing leden Raad van Mede-Eigendom

Volgende kandidaten bieden zich aan:

- De heer SLOCK Erik
- Mevrouw VANDEWEGHE Anne-Marie
- Mevrouw WAERI Huguette

De raad van mede-eigendom (momenteel Erik Slock, Huguette Waeri, Anne-Marie Vandewege) dient (her)verkozen te worden tot de volgende statutaire algemene vergadering. Er dienen zich na oproep geen andere kandidaten aan. De raad wordt met unanimité herverkozen.

### 9. Gewone Begroting 2022

Deze werd reeds goedgekeurd op de AV van 29/11/2021.

### 10. Bepaling opvragingen werkkapitaal + datum van opeisbaarheid

Op heden wordt een bedrag van € 170.000 / kwartaal opgevraagd. Dit financiert een budget van € 680.000 op jaarbasis. De opvragingen gebeuren op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober. De syndicus stelt voor dit ook in 2022 en in de eerste twee kwartalen 2023 verder te bestendigen.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

### 11. Dossier verkoop parkings achteraan | stand van zaken

Momenteel is de toestand als volgt:

NR	Status	Verwerver
1	Toegewezen	VAN HERCK Christiaan
2	Toegewezen	DE SMET Nadine
3	Toegewezen	EBRAERT Anja
4	Toegewezen	BRAET Freddy
5	Toegewezen	VAN HULLE - DESCAMPS
6	Toegewezen	VYNCKE-SPEECKAERT
7	Toegewezen	EYLENBOSCH Ernest
8	Toegewezen	DE RICK & VERCAUTEREN
9	Vrij	
10	Vrij	
11	Vrij	
12	Vrij	
13	Toegewezen	NTHINK BV
14	Toegewezen	ROSSEEL Kristof

Het ontwerp van wijzigende basisakte is klaar, en wordt ter goedkeuring aan de algemene vergadering voorgelegd.

Het ontwerp vermeldt volgende beslissingen:

- Vestiging van exclusieve genotsrechten op de 14 parkings aan de achterzijde van het gebouw
- Bestemming van deze gelden in het reservefonds
- Volmacht aan de syndicus ter ondertekening van de authentieke akte

... en moet aangepast worden aan de actuele gegevens van alle partijen, en van de algemene vergadering.

De syndicus verzoekt om het uitdrukkelijk akkoord van de algemene vergadering zodat dit afgerond kan worden.

Aan de mede-eigenaars wordt medegedeeld dat er nog twee plaatsen beschikbaar zijn – zij die nog geïnteresseerd zouden zijn kunnen nog even instappen, en mee genieten zonder aanvullende aktekosten ten hunnen laste.

#### 12. Dossier verwerving parkings vooraan | stand van zaken

De parkings in kwestie werden bij vonnis van de Rechtbank van Eerste Aanleg Oost-Vlaanderen, Afdeling Gent, toegewezen aan de vereniging van mede-eigenaars. Nadien is er een discussie ontstaan tussen het Hypotheekkantoor en de instrumenterende gerechtsdeurwaarder, omtrent de formaliteit van betekening en de noodzaak van kantmelding.

Deze discussie is recentelijk opgelost, zodat de VME weer een stap dichterbij staat bij de afwerking van dit project.

#### 13. Buitengewone begroting 2022

De buitengewone begroting betreft de kosten die voortvloeien uit de uitvoering van investeringen goedgekeurd door de algemene vergadering, en uit te voeren in het betreffende boekjaar.

#### 14. Renovatie/vernieuwen liften

### **DE WERKEN ZELF**

De algemene vergadering van 29/11/2021 heeft de syndicus gevraagd te zorgen voor 3 offertes en deze te laten analyseren door een onafhankelijk liftingenieur, die dan nadien advies zou uitbrengen aan de algemene vergadering. Er werd door de RME gekozen voor ir. Koen Vandewalle – firma De Liftingenieur.

De offertes werden behandeld op de infovergadering van 03/05/2022, waar ook het advies van de liftingenieur uitvoerig besproken werd. Thans dient beslist te worden welke weg verder bewandeld zal worden.

De studie gaat uit van een vergelijking van de voorstellen die uitgaan van de firma's zelf. Een gedetailleerd lastenboek kon onmogelijk onpartijdig worden opgemaakt omdat alle firma's zeer uiteenlopende technieken aanbieden.

Aan alle firma's werden wel dezelfde doelstellingen en uitgangspunten voorgelegd. O.a.:

- Respecteren van de meest recente Europese Normen qua veiligheid.
- Hoogst mogelijke betrouwbaarheid van de cruciale technieken.
- Brandveiligheid moet minstens gelijkwaardig of beter zijn aan de actuele toestand.
- Liften zo groot mogelijk maken
- ....

Bij herhaling werden de verkopers van de liftenfirma's geïnformeerd over de stand van zaken, over de sterke en te verbeteren punten in hun voorstellen. Alle firma's mochten tot op het laatste moment hun voorstellen aanvullen of verbeteren.

De VME dient er zich steeds bewust van te zijn dat zij alleen kan kopen wat er te koop wordt aangeboden.

Als beoordelingscriterium werden BEWIJZEN gezocht door van elke aanbieder referentiegebouwen te bezoeken en de liften daar te onderzoeken:

- Zijn deze liften op dezelfde manier gebouwd als wat de firma voorstelt in haar offerte ?
- Voldoen deze technieken aan de doelstellingen en uitgangspunten van de VME ?

Op de informatievergadering werd aan de hand van een reeks foto's en een technische uiteenzetting uitgelegd wat de belangrijkste eigenschappen en criteria zijn om aan de VME ZEKERHEID te bieden dat zij de beste liften krijgen met de grootst mogelijke garanties op maximale beschikbaarheid (zo weinig mogelijk pannes) lange levensduur (zo weinig mogelijk kosten) en een zo groot mogelijk comfort. Met comfort wordt bedoeld op zo groot mogelijke liften die zo stil mogelijk werken en waarbij de wachttijden tot een minimum worden herleid. Dit alles binnen het compromis dat bij één enkele firma te verkrijgen is.

Op de infovergadering konden de aanwezigen vragen stellen, en kregen zij waar mogelijk een gemotiveerd antwoord. De vraag in verband met akoestiek kon niet meteen beantwoord worden. Er werd hiervoor een bijkomende technische vragenlijst door de ingenieur aan KONE overgemaakt. Op maandag 9 mei in de voormiddag werd er door personeel van KONE in de LYS een geluids- en trillingsmeting uitgevoerd. De resultaten en de verhouding tot het geluid van de nieuwe liften zal nog gedocumenteerd worden.

Van de informatie verstrekt op de infovergadering werd een samenvatting gemaakt, die nadien naar alle mede-eigenaars met een emailadres werd toegezonden.

Het besluit van De Liftexpert houdt in dat alleen de offerte van KONE de nodige garanties biedt qua respect voor de Europese normen, omdat alleen deze uitgaat van een integrale vernieuwing van de liften, daar waar de andere voortbouwen op een oude installatie waardoor de eisen gesteld aan nieuwe liften niet van toepassing zijn.

Qua prijs en garantie kunnen de liften vergeleken worden als volgt:

	INSTALLATIE	10	ONDERHOUD	10	PER JAAR	TCO/JAAR	9823	GARANTIE
OTIS	1.126.088	112.609	20.607	206.070	20.607	133.216	14	5
TK Elevator	1.512.133	151.213	13.725	137.250	13.725	164.938	17	5
KONE	2.410.579	241.058	(2j gratis) 17.262	138.096	13.810	254.868	26	10

	INSTALLATIE	15	ONDERHOUD	15	PER JAAR	TCO/JAAR	9823	GARANTIE
OTIS	1.126.088	75.073	20.607	309.105	20.607	95.680	10	5
TK Elevator	1.512.133	100.809	13.725	205.875	13.725	114.534	12	5
KONE	2.410.579	160.705	(2j gratis) 17.262	224.406	14.960	175.666	18	10

	INSTALLATIE	20	ONDERHOUD	20	PER JAAR	TCO/JAAR	9823	GARANTIE
OTIS	1.126.088	56.304	20.607	412.140	20.607	76.911	8	5
TK Elevator	1.512.133	75.607	13.725	274.500	13.725	89.332	9	5
KONE	2.410.579	120.529	(2j gratis) 17.262	310.716	17.262	137.791	14	10

## DE FINANCIERING

Om deze werken te financieren zal gebruik gemaakt worden van een VME-lening. Elke mede-eigenaar heeft daarbij de vrije keuze al dan niet in de lening in te stappen.

Zij die NIET instappen dienen op datum van kapitaalopbouw hun inbreng integraal te storten op rekening van de VME. Deze inbreng ziet er in de verschillende voorstellen uit als volgt:

EIGEN INBRENG		PER KWOTITEIT	A	B	C	D	E	F
		9823	25	27	22	46	37	39
ontleend bedrag	1126088,00	114,64	2865,95	3095,22	2522,03	5273,34	4241,60	4470,88
ontleend bedrag	1512133,00	153,94	3848,45	4156,33	3386,64	7081,15	5695,71	6003,58
ontleend bedrag	2410579,00	245,40	6135,04	6625,84	5398,83	11288,47	9079,86	9570,66

EIGEN INBRENG		PER KWOTITEIT	G	H	I	J	K	L
		9823	36	38	35	16	29	17
ontleend bedrag	1126088,00	114,64	4126,96	4356,24	4012,33	1834,21	3324,50	1948,84
ontleend bedrag	1512133,00	153,94	5541,77	5849,64	5387,83	2463,01	4464,20	2616,95
ontleend bedrag	2410579,00	245,40	8834,45	9325,26	8589,05	3926,42	7116,64	4171,83

Voor zij die WEL instappen stort de financieringsmaatschappij (KBC) hun aandeel, waarna de VME afbetaalt en de aflossingen bij wijze van voorschotsopvraging aanrekent aan de instappers, elk voor hun aandeel. Ter bescherming van de niet-instappers wordt een kredietverzekering afgesloten, waarvan de premie aangerekend wordt aan de instappers. Bij wanbetaling betaalt de kredietverzekeraar de aflossing, en treedt zij in de plaats van de VME voor invordering lastens de wanbetaler. Zij die instappen verbinden zich er toe ervoor te zorgen dat de koper de lening overneemt.

De looptijd van deze lening kan gekozen worden op 5, 7 of 10 jaar. Hierdoor zou de kapitaalaflossing eruit zien als volgt:

9.823,00	aantal maanden	indicatieve rentevoet	te betalen per maand in EUR	totaal te betalen in EUR
			per quotiteit	per quotiteit
1.126.088,00	60	3,1%	2,07	124,05
1.126.088,00	84	3,21%	1,53	128,37
1.126.088,00	120	3,33%	1,13	135,26

9.823,00	aantal maanden	indicatieve rentevoet	te betalen per maand in EUR	totaal te betalen in EUR
			per quotiteit	per quotiteit
1.512.133,00	60	3,1%	2,78	166,57
1.512.133,00	84	3,21%	2,05	172,37
1.512.133,00	120	3,33%	1,51	181,63

9.823,00	aantal maanden	indicatieve rentevoet	te betalen per maand in EUR	totaal te betalen in EUR
			per quotiteit	per quotiteit
2.410.579,00	60	3,1%	4,43	265,54
2.410.579,00	84	3,21%	3,27	274,79
2.410.579,00	120	3,33%	2,41	289,55

Vertaald naar de type-privatieven betekent dit het volgende:

		PER KWOTITEIT	A	B	C	D	E	F
INDICATIEF		9823	25	27	22	46	37	39
ontleend bedrag	1126088,00							
	60 maanden	2,07	51,75	55,89	45,54	95,22	76,59	80,73
	84 maanden	1,53	38,25	41,31	33,66	70,38	56,61	59,67
	120 maanden	1,13	28,25	30,51	24,86	51,98	41,81	44,07
ontleend bedrag	1512133,00							
	60 maanden	2,78	69,5	75,06	61,16	127,88	102,86	108,42
	84 maanden	2,05	51,25	55,35	45,1	94,3	75,85	79,95
	120 maanden	1,51	37,75	40,77	33,22	69,46	55,87	58,89
ontleend bedrag	2410579,00							
	60 maanden	4,43	110,75	119,61	97,46	203,78	163,91	172,77
	84 maanden	3,27	81,75	88,29	71,94	150,42	120,99	127,53
	120 maanden	2,41	60,25	65,07	53,02	110,86	89,17	93,99

		PER KWOTITEIT	G	H	I	J	K	L
INDICATIEF		9823	36	38	35	16	29	17
ontleend bedrag	1126088,00							
	60 maanden	2,07	74,52	78,66	72,45	33,12	60,03	35,19
	84 maanden	1,53	55,08	58,14	53,55	24,48	44,37	26,01
	120 maanden	1,13	40,68	42,94	39,55	18,08	32,77	19,21
ontleend bedrag	1512133,00							
	60 maanden	2,78	100,08	105,64	97,3	44,48	80,62	47,26
	84 maanden	2,05	73,8	77,9	71,75	32,8	59,45	34,85
	120 maanden	1,51	54,36	57,38	52,85	24,16	43,79	25,67
ontleend bedrag	2410579,00							
	60 maanden	4,43	159,48	168,34	155,05	70,88	128,47	75,31
	84 maanden	3,27	117,72	124,26	114,45	52,32	94,83	55,59
	120 maanden	2,41	86,76	91,58	84,35	38,56	69,89	40,97

Teneinde de VME-lening bij KBC te kunnen aangaan dienen een aantal verplichte clausules opgenomen te worden in huidig verslag, als volgt:

Beschrijving en kosten van de te financieren werken

Het project betreft de renovatie/vernieuwing van 4 personenliften en 2 goederenliften in het gebouw van VME Residentie Lys, gelegen te Gent, Spilmolenplein 1-312, uit te voeren door hetbedrijf zoals hoger aangeduid.

Wijze van financiering van de werken

Het afsluiten van een krediet bij KBC Bank NV tegen de volgende voorwaarden, onder voorbehoud van acceptatie en aanpassing door KBC Bank NV zoals vermeld in de offertebrief:

Maximumbedrag: € 2.410.579,00 euro  
 Maximumlooptijd: 20 jaar

Het afsluiten van een kredietverzekering voor VME's als voorwaarde voor het verkrijgen van dit krediet.

## Mandaat van de syndicus

De mede-eigenaars geven aan de syndicus opdracht tot uitvoering van alle formaliteiten nodig voor de kredietaanvraag bij KBC en de kredietverzekering bij Atradius. De syndicus krijgt toelating om het kredietbedrag te beperken, rekening houdend met het aantal deelnemers aan het krediet (minimaal drie).

De mede-eigenaars geven de syndicus opdracht om alle documenten, contracten, betalingsopdrachten enz. verbonden aan het gevraagde krediet en de kredietverzekering te ondertekenen. De syndicus krijgt de toestemming om voor dit krediet een KBC-rekening te openen en te beheren.

De mede-eigenaars die wensen deel te nemen aan het VME-krediet geven hierbij ook de toelating aan de syndicus om informatie over hun identiteit en adres, verdeling van de quotiteiten en de betalingshistoriek mee te delen aan KBC Bank NV, dat deze informatie mag delen met de verzekeringsmakelaar ADD en de kredietverzekeraar.

## Keuze van de mede-eigenaars

Er wordt van uitgegaan dat alle mede-eigenaars deelnemen aan dit VME-krediet. Mede-eigenaars die niet wensen deel te nemen aan dit krediet moeten de syndicus dat laten weten per e-mail of met het achteraan in dit verslag bijgevoegde formulier.

## KBC- rekening

Het beheer van het KBC-Renovatiekrediet voor VME's zal gebeuren via een KBC-rekening.

## Terbeschikkingstelling van de fondsen

De fondsen worden enkel ter beschikking gesteld op basis van facturen. Die zullen door de syndicus worden ondertekend voor akkoord en uitbetaling. Samen met de aanvraag tot storting van de fondsen op de rekening wordt ook de opdracht tot betaling van de aannemer(s) aan KBC overhandigd.

De syndicus zal de volgende twee mede-eigenaars per e-mail inlichten over de betaling van de facturen: alle leden van de raad van mede-eigendom, zoals hierboven geïdentificeerd.

Eigenaars die de bank kan inlichten over eventuele wanbetaling van het krediet: alle leden van de raad van mede-eigendom, zoals hierboven geïdentificeerd.

Na bespreking gaan de mede-eigenaars tot stemming over, eerst om te kiezen met welke liftfirma de VME in zee zal gaan. Vooreerst stemmen zij middels stemronde 1 over het akkoord om te gaan voor een complete vervanging van de liften, zoals voorgesteld door KONE. Een JA-stem houdt in dat de werken door KONE zullen uitgevoerd worden, en dat de stemming over TK Elevator en OTIS (stemrondes 2 en 3) vervalt. Indien KONE geen voldoende meerderheid haalt, zullen de stemrondes 2 en 3 beslissen of TK Elevator dan wel OTIS hun project zullen mogen uitvoeren.

Na telling is het resultaat op stemronde 1 als volgt:

- Stemmen JA: 4582 kwotiteiten (85,39%)
- Stemmen NEEN: 784 kwotiteiten
- Onthouden zich: 81 kwotiteiten

**Besluit: de algemene vergadering gunt de werken aan KONE** | meer details omtrent de stemming worden opgenomen in het PV van stemverrichtingen, dat aangehecht is aan huidig verslag. Stemrondes 2 en 3 worden niet meer in acht genomen

Vervolgens wordt er middels stemronde 4 gestemd over de voorwaarden van de VME-lening, zoals voorgesteld door KBC. Na telling blijkt het volgende:



De Algemene Vergadering keurt met

154 stemmen voor, goed voor 5391 kwotiteiten,  
1 stemmen tegen, goed voor 0 kwotiteiten,  
3 onthoudingen, goed voor 56 kwotiteiten,

de beslissing goed om voor de hieronder vermelde werken een krediet aan te gaan bij KBC Bank NV tegen de hogervermelde voorwaarden.

Meer details omtrent de stemming worden opgenomen in het PV van stemverrichtingen, dat aangehecht is aan huidig verslag.

#### 15. Maatregelen brandveiligheid

Op de AV van 29/11/2021 werd een eerste budget van € 25.000 goedgekeurd. Dit project is momenteel in uitvoering.

#### 16. Renovatie hoofddak

Het hoofddak is + 28 jaar oud (1994) en versleten. Er is reeds waterinsijpeling en de isolatiewaarde is niet meer conform. Dit werd aangetoond met diverse onderzoeken. Het hoofddak dient derhalve gerenoveerd te worden, en dit een jaar eerder dan voorzien (verschuiving in de meerjarenplanning van 2024 naar 2023). Daarom wordt de renovatie van de bordessen met een jaar achteruit geschoven.

De geraamde kostprijs bedraagt € 250.000 à € 300.000 excl. BTW.

De syndicus verzoekt om toelating tot aanstelling van architect Joost Beke voor opmaak van het ontwerp en het lastenboek, alsook voor het voeren van de aanbestedingsprocedure. Hierover wordt gestemd middels stemronde 5. Na telling zijn de resultaten als volgt:

- Stemmen JA: 5329 kwotiteiten (98,85%)
- Stemmen NEEN: 62 kwotiteiten
- Onthouden zich: 56 kwotiteiten

Besluit: Joost BEKE wordt aangesteld als architect belast met het project van de renovatie van het hoofddak.

#### 17. Renovatie parking (stand van zaken)

Op de AV van 29/11/2021 kreeg de syndicus toelating tot aanstelling architect Beke voor de voorbereidende studie, aanvraag bouwvergunning en opmaak van het aanbestedingsdossier. De kostprijs van de voorbereidende studie zal gefinancierd worden met het reservefonds.

De firma TECCON heeft de parking in kaart gebracht, alsook het volledige afwateringsstelsel. De firma CRAEYE heeft aan de hand van kernboringen een conditiemeting van de betonstructuur van het volledige parkeercomplex uitgevoerd. Van beide werden de nodige verslagen ontvangen. Deze tonen aan dat de schade dermate is dat een renovatie van het parkeerdak zich op betrekkelijk korte termijn opdringt.

Er wordt voortgewerkt aan het voorbereidend dossier, m.n. zijn volgende onderzoeken nog nodig:

- Het maken van een kijkvenster voor nazicht van de stabiliteit van de plaat: destructief onderzoek waarbij dakopbouw verwijderd wordt tot op betonplaat
- Stabiliteitsberekening
- Opmaak lastenboek/aanbestedingsdossier
- Aanvraag omgevingsvergunning

Een volgende algemene vergadering zal op basis van het aanbestedingsdossier moeten overgaan tot gunning van de werken. De daadwerkelijke uitvoering van de werken wordt momenteel voorzien in 2024.

#### 18. Renovatie stookplaats (stand van zaken)

Er doen zich nog een aantal problematieken voor (vooral omtrent de rookgasafvoerkanalen). Dit wordt verder afgerond. De VME wordt hierin begeleid door ir. Marco Fleerackers.

#### 19. Aanpassen huishoudelijk reglement: machtiging tot het laten wegslepen van betrokken wagen bij foutparkeren: Evaluatie

Momenteel wordt het reglement over het algemeen naar behoren opgevolgd. Er dienden nog geen wagens afgesleept te worden.

#### 20. Meerjarenplanning + Financiering

De meerjarenplanning zoals goedgekeurd op de AV van 29/11/2021 kan momenteel nog steeds aangehouden worden, mist enkele verschuivingen.

MEERJARENPLANNING 2022			
	2019	2021	2022
Project	Jaar	Jaar	Jaar
renovatie 2 personenliften	2021	2022	2022
renovatie 2 personenliften	2023	2022	2022
renovatie 1 verhuislift	2022	2022	2022
Renovatie 1 verhuislift	2024	2022	2022
installatie laadpalen deel 1	2023	2023	2023
renovatie parkeerdak	2027	2023	2024
renovatie hoofddak (isolatie en waterkering)	2022	2024	2023
renovatie bordessen deel 1	2023	2024	2025
installatie snellaadpalen deel 2	2024	2024	2025
renovatie bordessen deel 2	2024	2025	2026

#### 21. Bepaling opvragingen reservefonds + datum van opeisbaarheid

De syndicus stelt voor ook in 2022 een reservefonds op te bouwen van € 78.000 (= gemiddeld € 250,00 / privaatief). Deze zou opgenomen worden in de eindafrekening 2022. De vergadering gaat unaniem akkoord.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

#### 22. Fietsenberging stand van zaken

Dit dossier is in uitvoering – van zodra hierover meer te melden valt, zalt de syndicus de mede-eigenaars inlichten.

#### 23. Evaluatie leveringscontracten (Levering gas en elektriciteit)

Voor gasleveringen heeft de VME gelukkig nog aan een zeer gunstige vast tarief met Luminus gecontracteerd tot 01/01/2023. Hopelijk is de marktsituatie tegen dan gunstig geëvolueerd.

Voor leveringen elektriciteit was er een vast tarief, maar is er inmiddels een variabel tarief in voege getreden zodat prijsstijgingen te verwachten vallen. Het aandeel elektriciteit is evenwel veel minde belangrijk dan dat van gas.

#### 24. Arbeidsovereenkomsten Carlo Carlo DE SMET en Oscar MUNOZ: maaltijdcheques

Carlo De Smet (de conciërge) wenst volgend punt voor te leggen aan de mede-eigenaars:

*“ Geachte eigenaars,*

*In deze dure tijden en ook bezig zijnde aan mijn 12 de jaar in de Res. Lys. heb ik de vraag ik een verhoging van mijn loon toe te kennen en dit door middel van een fiscaal aantrekkelijk systeem voor beide Partijen.*

*Hierbij vraag ik dus geen verhoging van mijn uurloon, maar een extra legale tegemoetkoming bovenop het loon.*

*Ik vraag het toekennen van maaltijd cheques (meestal een waarde van 8 euro)*

*Alsook de vraag het toekennen van algemene vergoeding.*

*Dit kan als tussenkomst in de woonkosten*

*Dit kan als groepsverzekering (aanvullend pensioen)*

*Hierbij als voorbeeld 1 euro per maand per wooneenheid, maakt 12 euro per jaar als kost voor de eigenaar.*

*Het bekijken en berekening van mogelijkheden die dit als netto brengt naar de naar de werknemer is eerder voor boekhoud kundige mensen.*

*Bij deze is het ook niet mijn bedoeling de volgende jaren een nieuwe aanpassing te vragen.*

*Met vriendelijke groeten Carlo ”*

De vergadering bespreekt de bovenstaande vraag en gaat middels stemronde 6 over tot stemming omtrent de vraag of beide werknemers voortaan kunnen genieten van maaltijdcheques aan € 8,00/werkdagwerkl. Na telling zijn de resultaten als volgt:

- Stemmen JA: 4997 kwotiteiten (96,45%)
- Stemmen NEEN: 184 kwotiteiten
- Onthouden zich: 266 kwotiteiten

Besluit: vanaf 01/05/2022 zullen de werknemers van de vereniging maaltijdscheques ontvangen aan € 8,00 / werkdag.

#### 25. Reglement van mede-eigendom: verbod bloembakken aan balustrades

De syndicus verzoekt volgende bepaling op te nemen in het huishoudelijk reglement:

*“ Het is verboden bloembakken of andere zaken (o.a. verkoopsborden) te bevestigen op of aan de balustrades en/of schutels van de balkons. Indien dit alsnog zou gebeuren is bij ongeval enkel en alleen de pleger van de inbreuk aansprakelijk voor gebeurlijke ongevallen en hun gevolgen voor derden of de VME, en dit van rechtswege, zonder dat de pleger van de inbreuk hiertoe voorafgaand aan het schadegeval ingebreke diende te worden gesteld door de VME. Ook de plaatsing van zaken op het balkon gebeurt op eigen risico, eveneens zonder enige voorafgaande ingebrekestelling. ”*

Hierover wordt gestemd middels stemronde 7. Een JA-stem betekent een akkoord met de aanpassing van het huishoudelijk reglement.

Na telling zijn de resultaten als volgt:

- Stemmen JA: 4869 kwotiteiten (95,25%)
- Stemmen NEEN: 243 kwotiteiten
- Onthouden zich: 335 kwotiteiten

Besluit: de aanpassing van het reglement wordt goedgekeurd.

## 26. Gezamenlijke plaatsing ramen

Als bewoner op het 22ste verdiep (Spinmolenplein 274) plant mevrouw DEVOS Geraldine haar appartement de vernieuwing van mijn ramen in het najaar van 2022. Graag polst zij via deze weg als er medebewoners geïnteresseerd zijn in een mogelijke groepsaankoop voor aluminium ramen. Indien gewenst neemt zij ik de leiding bij het contacteren van verschillende leveranciers en het opvragen van offertes. Bij interesse, gelieve een mailtje te sturen ten laatste de eerste week van juni naar devosgeraldine@hotmail.com

## 27. Varia

Een mede-eigenaar stelt voor een presentievergoeding in te voeren voor de aanwezige eigenaars. Dit om de opkomst op de AV te bevorderen. Dit punt zal besproken worden op de raad van mede-eigendom en indien gewenst behandeld worden op de volgende AV.

Het aangepast huishoudelijk reglement zal opnieuw aan de eigenaars bezorgd worden, met verzoek kopie te geven aan hun huurders en aan te dringen op een strikte naleving ervan.

Mensen die een airco wensen te plaatsen dienen dit voorafgaand aan te vragen aan de raad van mede-eigendom. Elke situatie zal afzonderlijk bekeken worden.

Verslag opgemaakt door de syndicus, staan de vergadering.

Benedikt DE MUYTER DE MUYTER

Erik SLOCK

# Residentie Lys

Buitengewone Algemene Vergadering van 20/10/2022

## VERSLAG

### 0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Bij nazicht blijken er voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn om rechtsgeldig te vergaderen: er zijn 159 op 312 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd, die samen 5294 op 9823 kwotiteiten vertegenwoordigen.

Behoudens andersluidende vermelding werden alle beslissingen aangaande de onderstaande agendapunten met unanimitieit genomen. In voorkomend geval wordt er schriftelijk gestemd en worden de stemresultaten vevat in een proces-verbaal van stemverrichtingen, dat aan het origineel van huidig verslag gehecht wordt om er integrerend onderdeel van uit te maken.

## MANDATEN

### 1. Benoeming voorzitter van de AV

De heer Erik SLOCK wordt met unanimitieit als voorzitter verkozen.

### 2. Benoeming secretaris van de AV

De syndicus zal het secretariaat waarnemen.

## BOEKJAAR 2023

### 3. Energiecrisis 2022: wijziging systeem voorschotsopvraging voor verwarmingskosten

Op 31/12/2022 eindigt het leveringscontract voor aardgas met leverancier LUMINUS. Dit contract werd twee jaar geleden aan de vaste tarieven van voor de energiecrisis afgesloten. Vanaf 01/01/2023 evenwel zal een nieuwe leveringsovereenkomst in werking treden, en zal de prijs variabel worden aan de huidige tarieven.

De prijzen voor verwarming zullen vanaf dat moment zeer aanzienlijk stijgen. Mede gelet op de grote onderlinge verschillen tussen de verbruiken van de verschillende privatieven, zal het niet meer wenselijk zijn de voorschotten hiervoor kwartaalsgewijs volgens de kwotiteiten op te vragen.

Daarom stelt de syndicus voor deze voorschotten tot nader order MAANDELIJKS op te vragen in functie van het gemeten verbruik op de radiatormeters. De massa van de opvraging zou maandelijks gelijk zijn aan de maandfactuur van de leverancier voor die maand. Indien dit technisch niet (onmiddellijk) haalbaar zou zijn, dan zou de syndicus een maandgemiddelde nemen van het verbruik per privaatief in 2022.

Om de maand voor facturatie financieel te overbruggen is een eenmalige verhoging van het basiswerkkapitaal nodig van € 80.000. Deze zou opgevraagd worden met vervaldag 31/12/2022. Ook deze verhoging maakt onderdeel uit van het voorstel van de syndicus.

Na de nodige uitleg en besprekingen wordt dit voorstel ter stemming voorgelegd.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

### 4. Varia

Gelet op de huidige stijging van de levenskost zal in de aanloop naar de volgende statutaire AV nagezien worden welke kostenbesparende maatregelen er eventueel genomen kunnen worden. (bv. minder/geen ramenpoets).

Verslag opgemaakt door de syndicus, staande de vergadering.

Benedikt DE MUYT – syndicus

Erik SLOCK - voorzitter

# Residentie Lys

Statutaire Algemene Vergadering van 09/05/2023

## VERSLAG

### 0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Bij nazicht blijken er voldoende mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd te zijn om rechtsgeldig te vergaderen: er zijn 177 op 307 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd, die samen 5864 op 9823 kwotiteiten vertegenwoordigen.

Behoudens andersluidende vermelding werden alle beslissingen aangaande de onderstaande agendapunten met unanimitieit genomen. In voorkomend geval wordt er schriftelijk gestemd en worden de stemresultaten vervat in een proces-verbaal van stemverrichtingen, dat aan het origineel van huidig verslag gehecht wordt om er integrerend onderdeel van uit te maken.

### MANDATEN

#### 1. Benoeming voorzitter van de AV

De heer Erik SLOCK wordt als voorzitter van de vergadering aangeduid.

#### 2. Benoeming secretaris van de AV

De syndicus zal als secretaris van de vergadering optreden.

### BOEKJAAR 2022

#### 3. Verslag rekencommissaris + goedkeuring financieel verslag en eindbalans - Nazicht basiswerkkapitaal en reservefonds

De rekencommissaris (mevrouw De Vos Marie-Jeanne) heeft de boekhouding grondig onderzocht. Het verslag van dit onderzoek werd meegestuurd met de uitnodiging tot de algemene vergadering. De rekencommissaris besluit dat de boekhouding correct gevoerd werd en derhalve goedgekeurd kan worden.

Het budget 2022 werd gerespecteerd, aangezien de totale inkomende facturatie voor de gemene kosten te verdelen volgens de kwotiteiten € 564.403,43 ( in 2021: 572.103,53) bedroeg. Er waren voor € 98.851,28 aan gasfacturen. Er was dus een overschot op de begroting (€ 680.000,00) van € 16.745,29.

De voorschotten 2022 werden begroot op hetzelfde niveau als 2021 ( 4 x € 170.000 = € 680.000) zodat de voorschotopvragingen ruimschoots voldeden om de in de gewone begroting gemaakte kosten te dekken. Dit houdt in dat –gemiddeld gezien- de mede-eigenaars een terugbetaling op eindafrekening ontvangen hebben.

Op 31/12/2021 bedroeg het basiswerkkapitaal € 85.227,45. Het reservefonds bedroeg € 2.100.836,89.

De syndicus verzoekt om goedkeuring van het financieel verslag 2022, van de eindbalans en van het voorgelegde basiswerkkapitaal en eindafrekening. De vergadering stemt hierover middels stemronde 1. De gewone meerderheid dient te worden behaald. Een JA-stem betekent goedkeuring van het verslag – een NEEN-stem de afkeuring ervan.

Resultaat van de stemming: Het financieel verslag wordt goedgekeurd.

	Aantal	Percentage
JA	5069	90,91
NEEN	507	9,09

#### 4. Kwijting syndicus

De syndicus verzoekt om kwijting voor zijn beheer van het voorbije jaar. De vergadering stemt hierover middels stemronde 2. De gewone meerderheid dient te worden behaald. Een JA-stem betekent goedkeuring van de kwijting– een NEEN-stem betekent afkeuring.

Resultaat van de stemming: Kwijting wordt verleend.

	Aantal	Percentage
JA	5351	95,93
NEEN	227	4,07

#### Kwijting raad van mede-eigendom

De raad van mede-eigendom verzoekt om kwijting voor de door haar uitgevoerde taken in het voorbije jaar. De vergadering stemt hierover middels stemronde 3. De gewone meerderheid dient te worden behaald. Een JA-stem betekent goedkeuring van de kwijting– een NEEN-stem betekent afkeuring.

Resultaat van de stemming: Kwijting wordt verleend.

	Aantal	Percentage
JA	5671	98,58
NEEN	81	1,42

#### Kwijting rekencommissaris

De rekencommissaris verzoekt om kwijting voor de door haar uitgevoerde taken in het voorbije jaar. De vergadering stemt hierover middels stemronde 4. De gewone meerderheid dient te worden behaald. Een JA-stem betekent goedkeuring van de kwijting– een NEEN-stem betekent afkeuring.

Resultaat van de stemming: Kwijting wordt verleend.

	Aantal	Percentage
JA	5350	93,89
NEEN	348	6,11

### **BOEKJAAR 2023**

#### 5. Benoeming rekencommissaris en bepalen van zijn opdracht

De rekencommissaris wordt belast met volgende taken:

- nazicht van alle inkomende facturen
- vergelijking van elke factuur met de verzamellijst van de facturen
- nazicht van de plaatsing van elke gemeenschappelijke factuur in de rubrieken van de globale afrekening
- nazicht van de individuele kosten, of deze geplaatst werden op de individuele afrekeningen
- controle van de betalingen van de facturen via de afschriften van de werkrekening
- controle van de overdrachten van vorig boekjaar en naar volgend boekjaar
- controle van de afhalingen van de werkrekening en reservefonds
- samenstelling van het reservefonds en de spreiding over de verschillende rekeningen
- nazicht inkomsten uit verhuur (bergingen, conciërgewoning, autostaanplaatsen)
- opvolging van de achterstallen
- nazicht van de balans en de boekhoudkundige rapporten

De rekencommissaris doet dit middels regelmatige tussentijdse werkvergaderingen op kwartaalbasis met de syndicus. Indien fouten vastgesteld worden, worden deze besproken met de syndicus en wordt in constructief

overleg naar een oplossing gewerkt. Indien geen overeenstemming bereikt wordt, of indien misbruiken vastgesteld worden, neemt de rekeningcommissaris hiervan nota in zijn kwartaalverslag ten aanzien van de raad van mede-eigendom. Uiteindelijk rapporteert de rekencommissaris zijn bevindingen aan de algemene vergadering.

De controle dient voltooid te worden en het eindverslag dient aan de syndicus en de leden van de raad van mede-eigendom afgeleverd te worden minstens 1 week voor de deadline voor het verzenden van de uitnodigingen voor de algemene vergadering.

Mevrouw DE VOS heeft ter zake doorheen de jaren een zekere ervaring opgebouwd, en is kandidaat om deze functie ook in 2023 waar te nemen.

De vergadering stemt hierover middels stemronde 4. De gewone meerderheid dient te worden behaald. Een JA-stem betekent aanstelling van mevrouw DE VOS - een NEEN-stem betekent dat de raad van mede-eigendom machtiging krijgt om een externe rekencommissaris aan te stellen.

Resultaat van de stemming: Mevrouw DE VOS Marie-Jeanne wordt als rekencommissaris aangesteld.

	Aantal	Percentage
JA	5023	87,59
NEEN	712	12,41

#### 6. Verkiezing leden Raad van Mede-Eigendom

Volgende kandidaten bieden zich aan:

- De heer SLOCK Erik
- Mevrouw VANDEWEGHE Anne-Marie
- Mevrouw WAERI Huguette

De raad van mede-eigendom (momenteel Erik Slock, Huguette Waeri, Anne-Marie Vandewege) dient (her)verkozen te worden tot de volgende statutaire algemene vergadering. Er dienen zich na oproep geen andere kandidaten aan.

Er wordt over elke kandidaat afzonderlijk gestemd. Een JA-stem betekent dat de kandidaat in kwestie weerhouden wordt – een NEEN-stem betekent dat de stemmer de kandidaat niet in de raad van mede-eigendom wil verkiezen.

Stemronde 6 betreft de verkiezing van Erik SLOCK. Deze kandidaat behaalt de vereiste meerderheid en wordt derhalve verkozen.

	Aantal	Percentage
JA	5516	98,39
NEEN	90	1,61

Stemronde 7 betreft de verkiezing van Anne-Marie VANDEWEGE. Deze kandidaat behaalt de vereiste meerderheid en wordt derhalve verkozen.

	Aantal	Percentage
JA	5505	99,24
NEEN	42	0,76

Stemronde 8 betreft de verkiezing van Huguette WAERI. Deze kandidaat behaalt de vereiste meerderheid en wordt derhalve verkozen.

	Aantal	Percentage
JA	5128	97,51
NEEN	131	2,49



#### 7. Werken 2023: maatregelen brandveiligheid

In 2022 werd voor € 7.737,95 geïnvesteerd aan vernieuwing van 63 noodverlichtingen. Daarnaast werd € 4.581,35 uitgegeven voor vernieuwing van 10 brandslangen, en € 6.886,84 aan vernieuwing van 51 muurhydranten. De totale investering bedroeg in 2022 een totaal van € 19.206,14.

Voor 2023 wordt een budget voorzien van € 25.000,00. De vergadering gaat daarmee met unanimitieit akkoord.

#### 8. Werken 2023: nieuwe liften

Op 09/06/2022 werd voor deze werken een reservefonds opgevraagd van € 2.410.579,00. Dit is het integrale bedrag van de werken. Hiervan werd momenteel € 703.101,50 uitgegeven, zodat momenteel voor deze werken € 1.707.477,50 beschikbaar is.

De werken werden ondertussen opgestart. De liftschacht van de verhuislift pare kant is ondertussen volledig leeggemaakt. Vanaf 08/05/2023 wordt de afbraak van de verhuislift aan de onpare kant opgestart.

#### 9. Werken 2023: renovatie hoofddak

De dakbedekking van het hoofddak is na meer dan 29 jaar (1994) aan renovatie toe. Dit werd vastgesteld door deskundig voorafgaand onderzoek. Bij deze werken wordt niet enkel de waterdichting vernieuwd, maar wordt ook de wettelijk vereiste isolatie aangebracht, conform de Isolatienorm 2020 (minimale R-waarde 4,5).

Voor de aanbesteding van deze werken werd beroep gedaan op ir. Joost Beke, die omtrent deze werken staande de vergadering de nodige toelichting verstrekt aan de hand van een uitgebreide PowerPointpresentatie.

Diverse offertes werden aangevraagd volgens een uniform lastenboek en effectief bekomen van drie firma's, m.n. VAN SEVEREN (€ 597.404,36), TECTUM (€ 578.677,44) en ATAB (€ 491.008,47) (Prijzen incl. BTW 6%) – deze prijzen werden verwerkt in een prijsvergelijkend aanbestedingsverslag dat aan de algemene vergadering voorgesteld wordt. Het renovatiebudget (incl. aanneming, architect, veiligheidscoördinatie, 5 % budget onvoorzien kosten en 5% indexatie) bedraagt € 600.000,00 incl. BTW, wat stevig meer is dan de in 2021 geraamde kostprijs van € 318.000,00 (toen wel enkel raming aanneming zelf – de totale raming bedroeg toen +- € 400.000,00) . Hierin zit veiligheidshalve wel een post onvoorzien uitgaven van € 49.101,00 waarvan helemaal niet zeker is dat deze nodig zal zijn.

Arch. BEKE raadt de vergadering aan te kiezen voor de goedkoopste aannemer, m.n. ATAB. Op vraag van een mede-eigenaar bevestigt architect BEKE dat het een solide en degelijk bedrijf betreft waarmee hij goede ervaringen heeft.

Indien er zich geen onvoorzien kosten voordoen, zal er na de liftrenovaties een reservefonds overschieten van  $2.100.836,89 - 1.707.477,50 = € 393.359,39$ , zodat er nog  $€ 600.000,00 - € 393.359,39 = € 206.640,61$  zal moeten gefinancierd worden door opragingen.

De syndicus vraagt de algemene vergadering om een principiële goedkeuring van deze werken en gunning aan de firma ATAB.

De vergadering stemt hierover middels stemronde 9. Een 2/3 meerderheid dient te worden behaald. Een JA-stem betekent een principiële akkoord met de uitvoering van de werken en gunning aan de firma ATAB - een NEEN-stem betekent dat de werken niet goedgekeurd worden..

Resultaat van de stemming: De werken worden principiële goedgekeurd en gegund aan de firma ATAB.

	Aantal	Percentage
JA	5687	99,13
NEEN	50	0,87

## 10. Werken 2024 e.v.: renovatie parking (stand van zaken)

Voor de voorbereidende onderzoeken werd ook voor deze werken beroep gedaan op ir. Joost Beke, die staande de vergadering de nodige toelichting verstrekt omtrent de stand van zaken.

In het kader van het brandweerverslag van 2019, waarin onder andere gevraagd werd om de stabiliteit van het parkeerdak voor de toegankelijkheid voor brandweervoertuigen te onderzoeken, werd door de syndicus ingenieursbureau TECCLEM (Frederic Delville) en studie bureau GJJKO aangesteld.

Op vraag van ingenieur DELVILLE werden enkele kijkvensters en kernboringen gemaakt om de diameters, hoeveelheid en afstand van de wapening en de dikte van de betonplaat te bepalen. Deze destructieve onderzoeken leverden ook nuttige informatie op, o.a. welke opbouw het parkeerdak op heden heeft en welk gewicht de nieuwe opbouw aankan.

Het verslag van ingenieur DELVILLE dd. 19.12.22 licht de maximale mobiele belasting onder de gegeven randvoorwaarden van de vastgestelde dimensies en wapening toe.

De kolommen en balken blijken niet beperkend te zijn, met andere woorden deze kunnen een hoger draagvermogen aan. De beperkende factor is (de wapening in) de plaat.

*“... Op basis van de onderzochte data over de opbouw van de parkeergarage stellen we vast dat deze niet voldoet volgens de huidige normen om de gevraagde brandweerlasten op te vangen. ...”*

Naar aanleiding van dit verslag werd een bespreking bij de brandweer aangevraagd. Dit overleg ging door op 21.04.2023.

Een voorstel om een nieuwe brandweg langs de achtergevel te voorzien, om zo een intensieve vernieuwing van de betonplaat te vermijden, kon door de brandweer niet aanvaard worden. De (hoofd)brandweg moet, rekening houdend met de nieuwe normen en de feedback van de interventieteams, liggen aan zijde van de hoofdkom. Een bijkomende brandweg achteraan is waardevol maar niet verplicht en gezien de hellingsgraad ook niet evident.

Inzake het draagvermogen van de parking werd door de brandpreventiedienst verduidelijkt:

- cf. het advies van 1974 (= jaar bouwvergunning Res. LYS) geldt 15 ton per voertuig, 5 Ton op vooras – 10 Ton op achteras – assen 4m uit elkaar (= juridische eis);
- cf. het advies van 2019 > eis cfr. de basisnorm hoogbouw :
  - draagvermogen: maximale asbelasting van 13 ton ( rijden en stilstaan ) en mogelijkheid om tegelijkertijd 3 voertuigen van 15 ton te dragen;
  - opstelplaats brandweervoertuigen (met ladder) op 4 m (minimum) tot 10 m (maximum) van de gevel;
- Geen bijkomende eis m.b.t. heraanleg van de parking, de brandweerwagens moeten wel kunnen rond-en/uitrijden
- Bij een interventie op deze site moet rekening gehouden worden met de mogelijkheid dat er meerdere brandweervoertuigen ter plaatse komen;

Ingenieur DELVILLE merkt op dat er omtrent as-lasten een grijze zone in de regelgeving is. Er wordt nog vaak gerekend cfr. Eurocode (as last 4 – 8 Ton).

In een aanvullend verslag van ingenieur DELVILLE dd. 25.04.2023 werd het draagvermogen herrekend volgens de oude eisen. In dat geval is er – bij aanwezigheid van een brandweervoertuig – nog een (weliswaar) beperkte overschrijding van de belasting. Dit hoeft in de praktijk – aangezien er steeds veiligheidscoëfficiënten in rekening gebracht worden – geen probleem te vormen.

**Gezien de vraag om meerdere brandweervoertuigen naast elkaar te kunnen positioneren, is het aangewezen om de betonstudie verder uit te breiden i.f.v. een gedetailleerder berekening van de plaat en haar draagvermogen. Dit om ook de renovatiewijze en -kost zo goed als mogelijk te kunnen beschrijven en begroten.**

In de huidige toestand is de opbouw van het parkeerdak als volgt:

- betontegels 5cm
- grond 5cm
- chape 4,5cm
- bitumen waterdichting + plasticfolie
- betonplaat 19 à 20 cm

Het huidige parkeerdak wordt gekenmerkt door:

- rijbanen in asfalt
- parkeerstroken en voetpaden in betontegels
- zware betonnen balken als scheiding tussen de parkeerstroken
- veel en grote plantenbakken (bovenop de waterdichting) zowel centraal als aan de kelderranden

Op heden sijpelt op verschillende plaatsen water doorheen het parkeerdak in de parkeergarage (kelder), zowel in de rijzone als op de standplaatsen.



Het huidige concept levert bij problemen met de waterdichting een herstel met hoge complexiteit. Doordat de waterdichting niet aan het oppervlak ligt is het niet duidelijk waar het gebrek in de waterdichting zich voor doet en voor herstelwerken aan de waterdichting moet het dikke afwerkpakket (15cm) verwijderd worden, wat gepaard gaat met hoge kosten.

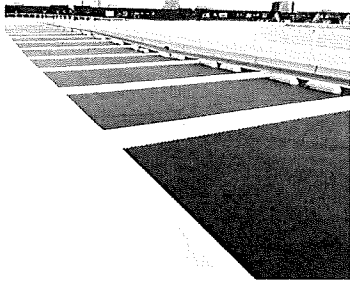
Om de problematiek van intensief destructieve werken bij problemen aan de waterdichting in de toekomst te vermijden, wordt door architect BEKE een aangepast waterdichtingsconcept voor het parkeerdak voorgesteld waarbij er geen zwaar pakket (dallen, asfalt of beton) boven op de waterdichting geplaatst wordt.

In nieuwe toestand wordt de afwerking gerealiseerd door een betonlaag (onder helling naar afvoerpunten), met daarboven op PMMA afwerking (bv. TRIFLEX PROPARK). Dit is een meerlaags systeem voor het scheuroverbruggend en gewapend afdichten van parkeerdaken.

Deze opbouw heeft o.a.. volgende eigenschappen en voordelen:

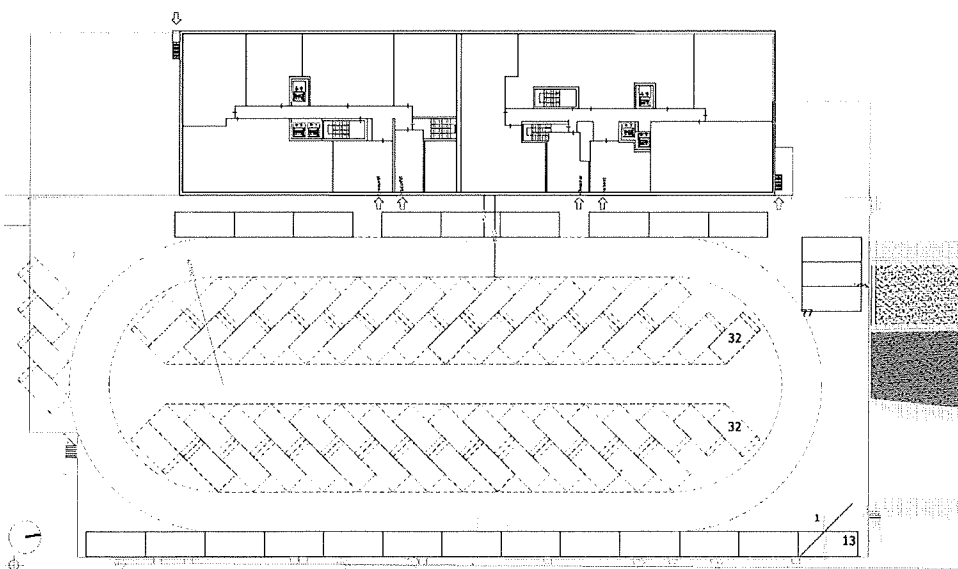
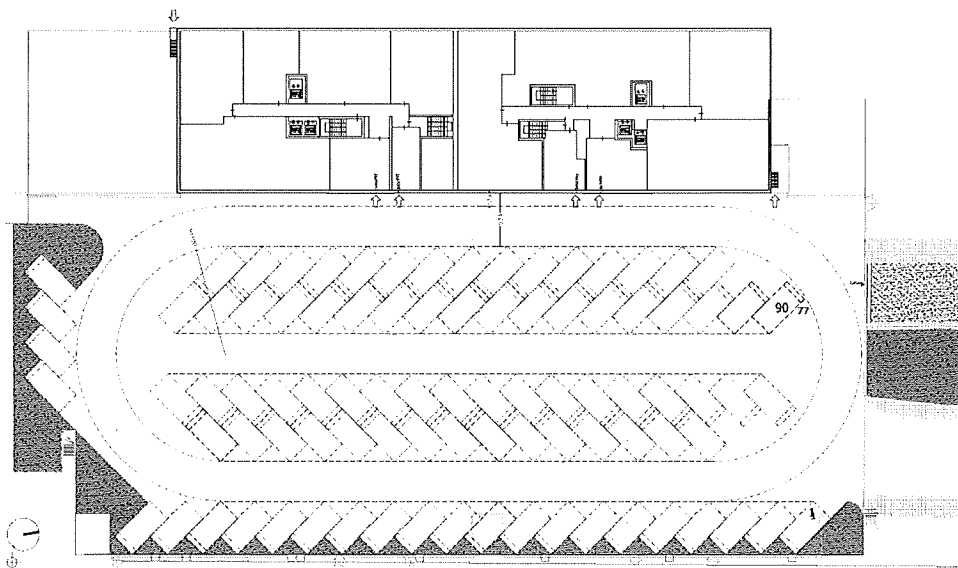
- Waterdichting (quasi) aan het oppervlak
- Naadloos en gemakkelijk tegen opstanden en in hoeken op te trekken (vs roofing in banen en met vele overlappen en in hoeken te 'vouwen')
- Slijtvast
- Antislip
- Hoge mechanische weerstand
- Bestand tegen dooizouten
- Alle kleuren mogelijk

Voorbeeld van de voorgestelde uitvoeringswijze:



Voor het nieuwe ontwerp van het parkeerdak (en de fietsenstalplaats) werd van volgende (functionele) uitgangspunten gestart:

- Behoud of optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen. Studie (zie onderstaande plannen) wees uit dat het haaks op de baan parkeren, zoals in huidige configuratie, het meeste parkeerplaatsen oplevert, rekening houdend met behoud van de benodigde ruimte voor voetgangers aan zijde van de inkom.



- Voldoen aan de eisen voor hulpdiensten voor hoge gebouwen (>25m):
  - één van de lange gevels moet bereikbaar zijn
  - minimale vrije breedte: 4.00m (8 meter indien doodlopend zonder keermogelijkheden)
  - minimale bochtstraal: 11.00m aan de binnenkant en 15.00m aan de buitenkant
  - minimale vrije hoogte: 4.00m
  - maximale helling: 6% op de plaats waar een brandweerwagen moet afstempelen
  - de afstand vanaf de rand van de weg tot aan het vlak van de gevel = 4.00m tot 10.00m
  - draagvermogen: derwijze dat voertuigen met een maximale asbelasting van 13t er kunnen rijden
  - mogelijkheid tegelijkertijd 3 voertuigen van 15t te dragen.

In het huidige plan wordt **niet** voldaan aan de eis m.b.t. minimale bochtstraal (11m aan de binnenkant, 15m aan de buitenkant). In het nieuwe ontwerp wordt een parkeerzone voor de hulpdiensten gecombineerd met de eis om vlot te kunnen manoeuvreren.

- Kiss & Ride (K&R op plan) en zone voor thuisverpleging op een duidelijke aangegeven plaats, dicht bij de toegangen.
- Voldoen aan de toegankelijkheidseis. Die stelt dat voor parkings met 5 t.e.m. 100 plaatsen 6% van de plaatsen voorbehouden moeten zijn voor mensen met een beperking (i.c. 5 parkeerplaatsen). De voorbehouden plaatsen worden zo dicht mogelijk tegen de toegang van het gebouw voorzien, op maximaal 25m.
- Toename fietsenstalplaatsen:  
Stad GENT vraagt in het 'Algemeen Bouwreglement' en in haar 'Parkeerrichtlijn' het volgende:

*"... Om de kwaliteit van de openbare ruimte (bijvoorbeeld groenvoorzieningen, kindvriendelijke woonstraat, ...) en de leefbaarheid van de stad te handhaven, is elke initiatiefnemer van een bouwplan in principe verantwoordelijk voor het realiseren van een parkeeroplossing op eigen terrein. Dit moet voorkomen dat de uiteindelijke parkeerbehoefte gekoppeld aan het project zonder meer op het openbaar domein afgewenteld wordt.*

*De richtlijn voor fietsparkeren is een minimumrichtlijn die bepaalt hoeveel fietsparkeerplaatsen minimaal gerealiseerd dienen te worden. Er is geen maximum fietsparkeerrichtlijn. Het aantal fietsparkeerplaatsen dat gerealiseerd mag worden, wordt niet beperkt.*

*Een fietsparkeerrichtlijn zorgt ervoor dat er passende maatregelen getroffen worden voor de fietser bij ruimtelijke ontwikkelingen. De aantrekkelijkheid van het fietsgebruik wordt mede bepaald door de beschikbaarheid en kwaliteit van de fietsparkeervoorziening bij herkomst en bestemming. De fietsparkeerrichtlijn draagt daarmee bij aan het stimuleren van het fietsgebruik. Daarnaast levert een fietsparkeerrichtlijn een positieve bijdrage aan het verminderen van de fietsparkeerdruk op de openbare ruimte.*

*De stad hanteert nu reeds fietsparkeerrichtlijnen. Deze zijn opgenomen in het Algemeen Bouwreglement van de stad. Bij de beoordeling van de bouwaanvraag kan dan formeel getoetst worden of er voldoende ruimte is gereserveerd voor fietsparkeren volgens de fietsparkeerrichtlijn. De fietsparkeerrichtlijnen in het Algemeen Bouwreglement beperken zich tot woongebouwen en grootschalige collectieve verblijfsaccommodatie voor studenten.*

*De volgende minimum richtlijnen zijn opgenomen:*

- *Wonen: Fietsberging: 1m<sup>2</sup> per kamer of studio; 2m<sup>2</sup> per appartement, te vermeerderen met 1m<sup>2</sup> per slaapkamer vanaf de tweede slaapkamer.*
- *Gemeenschappelijke verblijfsaccommodatie: minimaal 1m<sup>2</sup> per unit. ..."*

Volgens deze richtlijnen moeten er voor de Residentie LYS 800m<sup>2</sup> fietsenstalplaats voorzien worden.

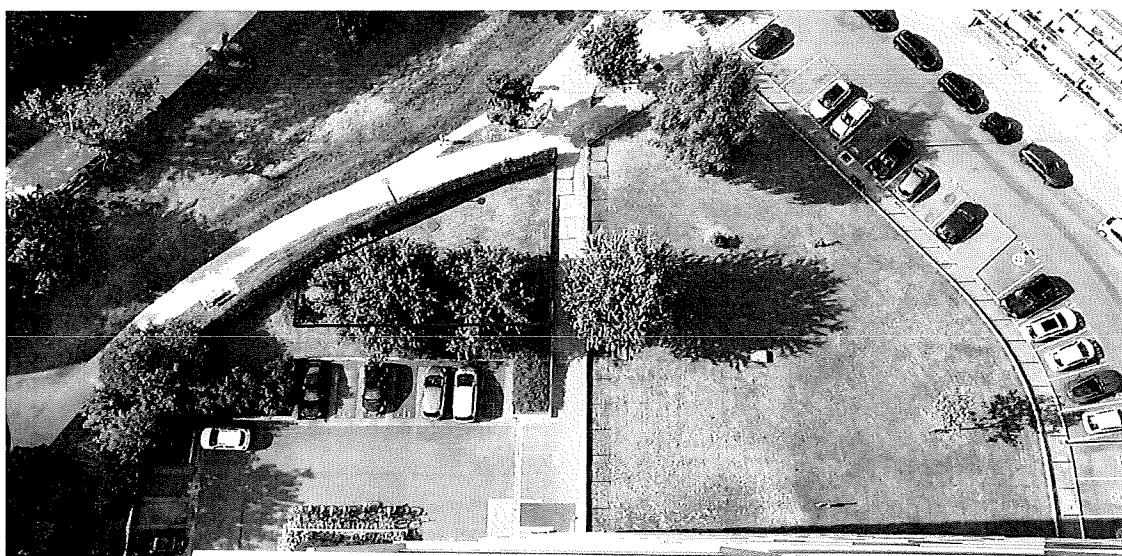
		aantal (stuk)	m <sup>2</sup> te voorzien	tot/verdiep	totaal (m <sup>2</sup> )
GELIJKVLOERS	studio	3	1	3	25
	appartement	8	2	16	
	extra slaapkamers	6	1	6	
TYPEVERDIEPING	studio	2	1	2	31
	appartement	10	2	20	
	extra slaapkamers	9	1	9	

800

In bestaande toestand is er plaats voor ± 105 fietsen (90 op parkeerdak en 15 in fietsenstalling in garage).



Zoals besproken op een vorige Algemene Vergadering kan er een extra fietsenstalplaats (zonder overkapping) ingericht worden in de zone aan andere zijde van de inrijhelling, aansluitend op de toegangsweg voor voetgangers.



In het ontwerp wordt deze hoeveelheid meer dan verdubbeld naar **220 fietsen** ( 90 op parkeerdak, 15 in garage en 115 in de nieuwe fietsenstalling). De totale oppervlakte aan fietsenstalling bedraagt ± **425 m<sup>2</sup>**.

Dit ligt nog een heel eind af van de eis van stad Gent. Er kan echter een afwijking aangevraagd worden, in de wetenschap dat in de **114** garages in de kelder desgevallend eveneens minstens een fiets per garage opgeborgen kan worden.

Onderstaand overzicht toont het aantal parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen dat in bestaande en nieuwe toestand beschikbaar zijn:

PARKEERCOMPLEX	bestaand	nieuw
----------------	----------	-------

GARAGE		
garages	114	114
fietsenstalling	15	15

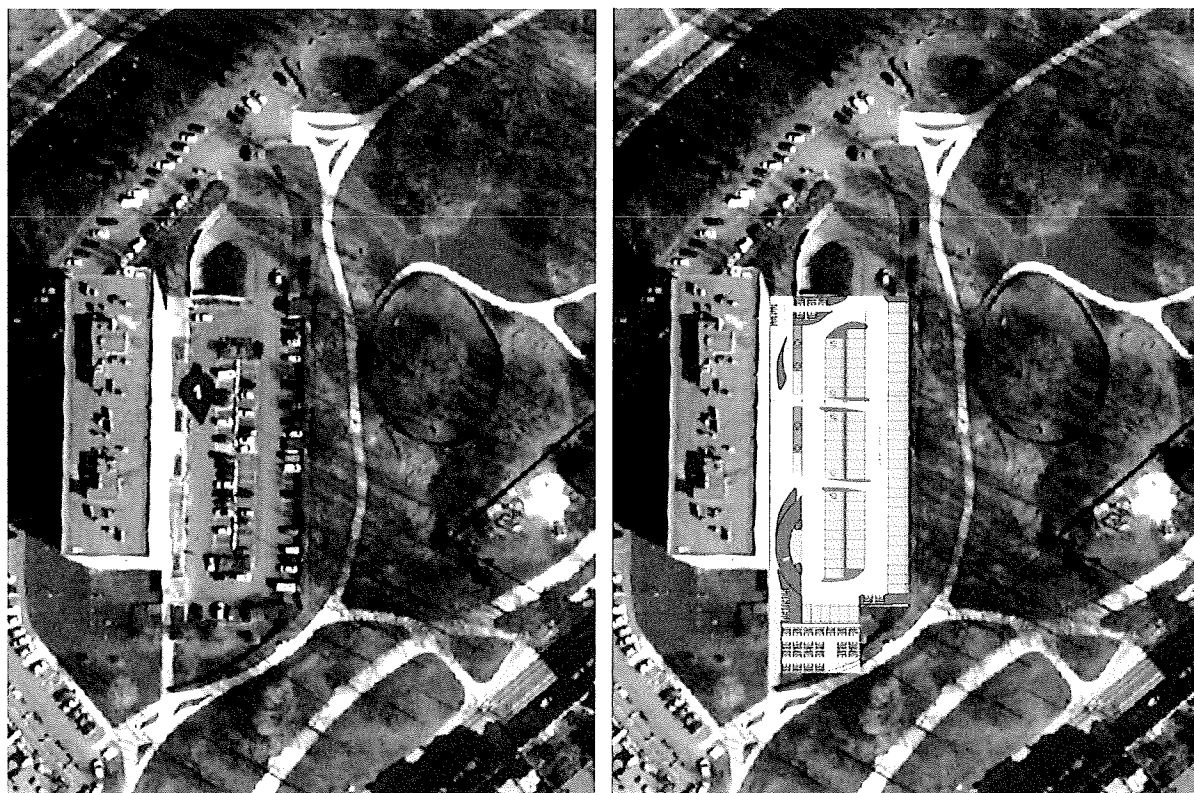
PARKEERDAK		
parkeerplaatsen	77	80
hulpdiensten (rood)	9 m	20 m
thuisverpleging (groen)	6	4
kiss & ride (geel)	4	3
fietsenstalling	90	90

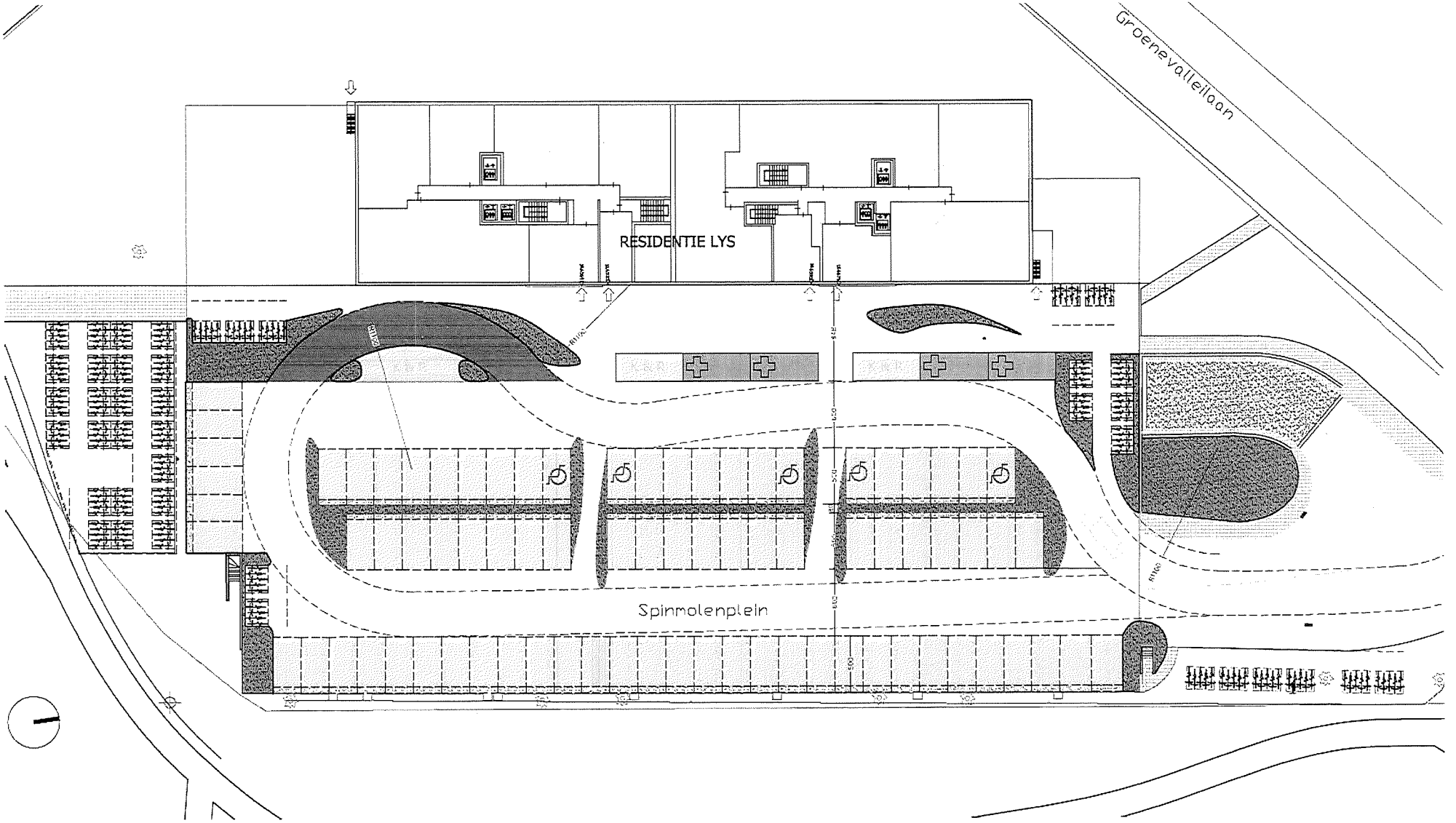
FIETSENSTALLING		
fietsenstalling	0	115

TOTAAL		
auto	191 + 11	194 + 9
fiets (excl. fietsen in garages - 114)	105	220

Onderstaande plannen tonen het ontwerp voor het parkeercomplex. Op het tweede plan werd de benodigde rij- en manoeuvreerruimte voor hulpdiensten (brandweer) in stippelijntjes aangeduid.

Met dit ontwerp krijgt Residentie LYS een functioneel en esthetisch parkeerdak, waarbij aandacht en ruimte is voor fietsers en voetgangers. De rechte belijning van de parkeervakken wordt doorbroken door een 'speelse' aflijning van zones voor voetgangers, fietsers en hulpdiensten. De kleurrijke afwerking en aandacht voor groene accenten zorgt ervoor dat het dakvlak zich in de groene omgeving integreert.







In een volgende fase moet verder onderzoek naar de stabiliteit van het dakvlak gevoerd worden. Daarnaast wordt het ontwerp verfijnd en uitgewerkt, en wordt de integratie van de laadinfrastructuur bekeken.

## 11. Gewone Begroting 2023

De syndicus stelt de begroting 2023 voor als volgt:

GEWONE BEGROTING 2023			index	schatting
			1,05	
620002	Bezoldiging concierge DE SMET Carlo	23127,47	24283,84	25000,00
620004	Bezoldiging poetsman POSADA	18108,93	19014,38	20000,00
621002	RSZ DE SMET CARLO	28883,54	30327,72	31000,00
621006	RSZ OSCAR MUNOZ	15684,49	16468,71	17000,00
623010	Maaltijdcheques	2344,45	2461,67	3000,00
660000	Oninvorderbaar	-46,60	-48,93	0,00
749002	Diverse opbrengsten- verhuur bergingen	-1272,66	-1336,29	-1500,00
749004	Diverse opbrengsten - verhuur conciërgerie MEYLEMANS	-7150,00	-7507,50	7500,00
769002	Uitzonderlijke opbrengsten	-91,52	-96,10	0,00
610010	Brandblustoestellen	14744,91	15482,16	15000,00
610040	Branddetectiesysteem telefoon 09/2275741	236,02	247,82	250,00
610041	Branddetectie herstel	3323,31	3489,48	3500,00
610080	Bliksembeveiliging	272,25	285,86	300,00
610110	Liften onderhoudscontract	24098,78	25303,72	25000,00
610120	Liften onderhoud en herstellingen niet inbegrepen in contract	5332,60	5599,23	2500,00
610130	Noodtelefoon en gsm liften	749,23	786,69	800,00
610141	Liften - vernieuwing 2022/	3578,85	3757,79	0,00
610200	Keuring elektrische installaties	9800,58	10290,61	2000,00
61021	Onderhoudscontracten	240,00	252,00	250,00
610220	Diverse aankopen en herstellingen elektriciteit	1648,37	1730,79	2000,00
610330	Overige onderhoud drukregelaars	336,56	353,39	750,00
610360	Onderhoud en herstellingen waterleidingen	1474,80	1548,54	5000,00
610371	Ontstopping en reiniging afvoeren	6484,91	6809,16	7000,00
610390	Prestaties aannemer renovatie stookplaats	8069,40	8472,87	4500,00
610392	Prestaties studiebureau renovatie stookplaats	5570,84	5849,38	5000,00
610420	Herstel buitenschrijnwerk	2414,37	2535,09	2500,00
610510	Schoonmaak gebouw	29943,88	31441,07	17500,00
610520	Onderhoudsproducten schoonmaak	1150,13	1207,64	1250,00
610550	Grof vuil	1162,50	1220,63	1500,00
610551	Gft - container afval	350,00	367,50	500,00
610600	Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	3865,53	4058,81	5000,00
610640	Overig onderhoud en aankopen parkings, wegen en directe omgeving	-35,94	-37,74	0,00
610651	Renovatiwerken parkings, wegen en directe omgeving	18440,30	19362,32	10000,00
610660	Inrijpoort garage diverse werken	474,20	497,91	500,00
610940	Fietsenberging huur   VERSCHELDE Valerie	600,00	630,00	350,00
610950	Diverse aankopen en herstellingen elektriciteit	13678,67	14362,60	35000,00
611121	Renovatie receptie + vergaderzaal	22793,91	23933,61	0,00
612020	Zout voor waterverzachter	8949,17	9396,63	10000,00
612050	10607966 Water	116771,97	122610,57	125000,00

612100	EAN014075 Elektriciteit	50731,56	53268,14	55000,00
613000	Syndicus gewone prestaties	48059,88	50462,87	55000,00
613001	Syndicus buitengewone prestaties	4910,88	5156,42	6000,00
613060	Erelonen IT - support	96,80	101,64	500,00
613100	Kostenvergoeding interne raadsleden en comm. van de rekeningen	4250,99	4463,54	5000,00
614000	Brandverzekering	49562,77	52040,91	60000,00
614200	Arbeidsongevallen verzekering	684,41	718,63	1000,00
614201	Rechtsbijstand ADMB personeel	95,00	99,75	120,00
614400	Verzekering BA RVM	136,56	143,39	150,00
615000	1036001123 Telefoon conciërgerie 09/2170770	1628,18	1709,59	1750,00
615001	1036001123 Internet	51,65	54,23	60,00
615400	Verwarming conciërgerie	369,72	388,21	500,00
616010	Syndicus-postzegels	3797,68	3987,56	4000,00
616030	Syndicus - kopie/print	1106,66	1161,99	1250,00
616100	AV Gebruik vergaderzalen	3836,91	4028,76	4500,00
616110	AV Consumpties vergadering	81,62	85,70	100,00
616300	Gerechtsdeurwaarders incasso	429,79	451,28	1000,00
616600	Hosting website	392,00	411,60	500,00
752001	Verhuur parkeerplaatsen	-10500,00	-11025,00	-11000,00
612200	Gas	98851,28	103793,84	110000,00
				<b>680380,00</b>

## 12. Buitengewone begroting 2023

Volgende werken staan voor 2023 in de buitengewone begroting ingeschreven:

BUITENGEWONE BEGROTING 2023	
-----------------------------	--

Saldo renovatie liften	1707477,50
Renovatie hoofddak	600000,00
TOTAAL	2307477,50

## 13. Meerjarenplanning en financiering

Momenteel ziet de meerjarenplanning eruit als volgt:

MEERJARENPLANNING 2023				
------------------------	--	--	--	--

	2019	2021	2022	2023
Project	Jaar	Jaar	Jaar	Jaar
renovatie 1 verhuislift	2022	2022	2022	2023
Renovatie 1 verhuislift	2024	2022	2022	2023
renovatie hoofddak (isolatie en waterkering)	2022	2024	2023	2023
renovatie 2 personenliften	2021	2022	2022	2023
renovatie 2 personenliften	2023	2022	2022	2024
installatie laadinfrastructuur deel 1	2023	2023	2023	2025
renovatie parkeerdak	2027	2023	2024	2025

renovatie bordessen deel 1	2023	2024	2025	2026
installatie laadinfrastructuur deel 2	2024	2024	2025	2026
renovatie bordessen deel 2	2024	2025	2026	2027

14. Bepaling opvragingen werkkapitaal + datum van opeisbaarheid

Op heden wordt een bedrag van € 170.000 / kwartaal opgevraagd. Dit financiert een budget van € 680.000 op jaarbasis. De opvragingen gebeuren op 1 januari, 1 april, 1 juli en 1 oktober. De syndicus stelt voor dit ook in 2023 en in de eerste twee kwartalen 2024 verder te bestendigen.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

15. Bepaling opvragingen reservefonds + datum van opeisbaarheid

Voor 2023 zal i.f.v. de renovatie van het hoofddak een aanvullend reservefonds moeten opgebouwd worden van € 200.000. De syndicus stelt voor dit te doen met een schijf van € 100.000 op 01/10/2023 en € 100.000 op 30/12/2023.

De vergadering stemt hierover middels stemronde 10. De gewone meerderheid dient te worden behaald. Een JA-stem betekent goedkeuring van deze opvragingen in het reservefonds– een NEEN-stem de afkeuring ervan.

Resultaat van de stemming: Deze voorschotten worden unaniem goedgekeurd.

16. Dossier verkoop parkings achteraan | stand van zaken

Momenteel is de toestand als volgt:

NR	Status	Verwerver
1	Toegewezen	VAN HERCK Christiaan
2	Toegewezen	DE SMET Nadine
3	Toegewezen	EBRAERT Anja
4	Toegewezen	BRAET Freddy
5	Toegewezen	VAN HULLE - DESCAMPS
6	Toegewezen	VYNCKE-SPEECKAERT
7	Toegewezen	EYLENBOSCH Ernest
8	Toegewezen	DE RICK & VERCAUTEREN
9	Vrij	
10	Vrij	
11	Toegewezen	VAN PRAET Carine
12	Vrij	
13	Toegewezen	NTHINK BV
14	Toegewezen	ROSSEEL Kristof

De opmaak van de aangepaste basisakte laat op zich wachten. De behandelende jurist op het aangestelde notariskantoor heeft het kantoor verlaten, en werd vervangen door een nieuwe collega die zich nog dient in te werken. De syndicus hoopt dit op de volgende algemene vergadering te kunnen afwerken.

17. Dossier verwerving parkings vooraan | stand van zaken

In 2023 werd de problematiek van de overschrijving van het tussengekomen vonnis (waarbij de parkeerplaatsen toegewezen werden aan de VME) opgelost, zodat dit dossier definitief afgerond kon worden.

#### 18. Evaluatie leveringscontracten – verlenging syndicusovereenkomst + aanpassing tarieventabel

Het mandaat van de syndicus dient vernieuwd te worden, zodat de syndicus een nieuwe verlenging vraagt voor een nieuwe periode van drie jaar (tot 09/05/2026). Gezien de sterk gestegen licentiekosten voor de beheerssoftware (kostprijs x 9) vraagt de syndicus een aanpassing met € 0,50 / privaatief/maand waaraan een verdeelsleutel hangt.

De vergadering stemt hierover middels stemronde 11. De gewone meerderheid dient te worden behaald. Een JA-stem betekent een verlenging van het mandaat met de verhoging van het tarief met € 0,50 / privaatief/maand – een NEEN-stem betekent dat de stemmer geen verlenging wenst.

Resultaat van de stemming: Het mandaat wordt verlengd met een nieuwe termijn van drie jaar, en met een verhoging van het tarief met € 0,50 / privaatief/maand.

	Aantal	Percentage
JA	5153	98,49
NEEN	79	1,51

#### 19. Evaluatie leveringscontracten: frequentie poetsen balustraderamen

Een paar eigenaars vragen een verlaging van de frequentie van het poetsen naar 1 x per jaar. Anderen wensen de frequentie op 2 x per jaar te houden, wat zij aanzien als een gulden middenweg.

De vergadering stemt hierover middels stemronde 12. De gewone meerderheid dient te worden behaald. Een JA-stem betekent dat een frequentie van 2 x per jaar behouden wordt - een NEEN-stem betekent dat de frequentie zakt naar 1 x per jaar.

Resultaat van de stemming: De frequentie wordt behouden op 2 x per jaar.

	Aantal	Percentage
JA	5028	90,55
NEEN	526	9,45

#### 20. Evaluatie leveringscontracten: andere

Er dienen voor de rest geen aanpassingen te gebeuren.

#### 21. Tenlasteneming door VME van schade aan balustrades (in principe privaatief)

Aangezien de balustrades privaatief zijn, dienen herstellingskosten in principe gedragen te worden door de mede-eigenaars in kwestie. Het bestuur stelt voor deze kosten te laten dragen door de VME.

De vergadering stemt hierover middels stemronde 13. De gewone meerderheid dient te worden behaald. Een JA-stem betekent dat de VME deze kosten ten haren laste zal nemen - een NEEN-stem betekent dat de mede-eigenaar deze kosten zelf zal moeten blijven dragen.

Resultaat van de stemming: De VME zal deze kosten ten haren laste nemen.

	Aantal	Percentage
JA	2679	54,58
NEEN	2229	45,42

#### 22. Aanpassing forfait gasverbruik fornuizen van € 45,00 / jaar naar € 60,00 / jaar

Deze verhoging wordt voorgesteld omwille van het feit dat dit tarief gedurende ettelijke jaren niet meer aangepast werd, en gelet op de sterk gestegen gasprijzen. De vergadering gaat unaniem akkoord.

23. Jaarbudget RME voor kleine herstellingen/aankopen: € 20.000,00

Teneinde vlot te kunnen inspelen op noden die soms tijdens het jaar opduiken verzoekt de RME om dit budget, teneinde omtrent kleinere aankopen te kunnen beslissen. De vergadering gaat unaniem akkoord.

24. Huishoudelijk reglement: verbod opladen elektrische wagens op gemeen elektriciteitsnet

Om redenen van brandveiligheid en bij gebrek aan uitrusting om het elektriciteitsverbruik te meten, verzoekt de syndicus voorlopig en tot nader order een verbod op het laden van elektrische wagens in de ondergrondse parkeergarage in te stellen. De vergadering wenst dit verbod uite te breiden naar het laden van elektrische voertuigen in zijn algemeenheid (dus ook fietsen, elektrische rolstoelen en dergelijke) met die nuance dat steeds afwijkende toelating zal kunnen gevraagd worden aan de raad van mede-eigendom. De vergadering keurt het verbod, aldus gewijzigd en genuanceerd, unaniem goed.

25. Huishoudelijk reglement: forfait aanrekening poetswerk € 50,00 bij vervuild gemene delen na uitvoering privatieve werken

Het bestuur stelt vast dat er bij verbouwingswerken door verbouwers nogal losjes omgesprongen wordt met de schoonmaak, waardoor het dan nodig wordt om het personeel in te schakelen om de zaak op te ruimen.

Daarom wordt voorgesteld een forfaitair tarief van € 50,00/tussenkost in te voeren.

De vergadering gaat unaniem akkoord.

26. Agendapunten aangebracht door de mede-eigenaars: dhr. Hendrickx: wie betaalt momenteel het opladen van een elektrische wagen in de ondergrondse parking? Hoe lost u dit op?

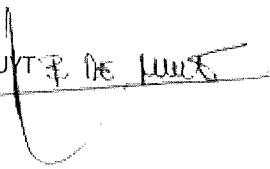
Momenteel heeft het bestuur er geen weet van dat er elektrische wagens zouden opgeladen worden. Het is evident dat dit niet toegelaten kan worden aangezien het verbruik niet gemeten wordt, en er geen brandpreventiemaatregelen voorhanden zijn.

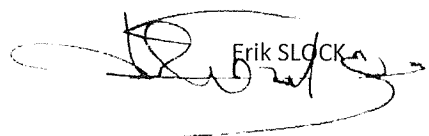
De oplossing bestaat erin een modulaire gemene laadinfrastructuur te voorzien waarop iedereen die dat wenst kan aansluiten. Mede-eigenaars die de installatie daarvan niet kunnen afwachten, kunnen mits naleving van de wettelijk omschreven procedures hun laadinfrastructuur zelf voorzien, mits naleving van de wettelijke procedures die daaromtrent van toepassing zijn. Deze komen er in wezen op neer dat de betrokken mede-eigenaar een uitvoeringsdossier moet voorleggen aan de VME, die dan kan beslissen tot toelating van de privatieve werken (al dan niet onder voorwaarden) of uitvoering als project door de VME.

27. Varia

Geen bijzonderheden te melden.

Verslag opgemaakt door de syndicus, staande vergadering.

Benedikt DE MUYT 

  
Erik SLOCKA