

# T S P M

PROPERTY MANAGEMENT

## **VME Schelde 21**

### **Verslag Algemene Vergadering**

**4 december 2023**

### 1. Verwelkoming en noteren aanwezigheden (*Mededeling*)

De mede-eigenaars worden in naam van de syndicus verwelkomd.

Het aanwezigheidsregister wordt ondertekend en eventuele volmachten worden gecontroleerd.

#### **VME Schelde 21**

Ondernemingsnummer: 0678.553.008

4 december 2023; 18:00, Nieuw Zuid - Circuit , Jef cassiersstraat 29 - 2000 Antwerpen;

49/79 (62,03 %) eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht

7.315/10.500 (69,67%) aandelen zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht

#### Voldoende aanwezigheid

Het wettelijke bepaalde aanwezigheidsquotum werd bereikt voor zodat deze vergadering rechtsgeldig kan plaatsvinden.

### 2. Verkiezing Voorzitter algemene vergadering en aanduiding secretaris (50%+1)

De Mevrouw stelt zich kandidaat om te zetelen als Voorzitter van deze algemene vergadering en de syndicus TSPM stelt zich kandidaat als secretaris.

<b>Beslissing:</b>	<b>De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Kaat Mortier als voorzitter en TSPM als secretaris van deze algemene vergadering.</b>
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

De Mevrouw opent de vergadering en geeft het woord aan de syndicus

### 3. Verslag van de raad van mede-eigendom en van de syndicus

Het verslag van de raad van mede-eigendom en van de syndicus werd voorgelezen. Dit verslag zal toegevoegd worden aan het verslag van de algemene vergadering waarvan het integraal deel zal uitmaken.

### 4. Verslag van de rekencommissaris

Het verslag van de rekencommissaris werd voorgelezen. Dit verslag zal toegevoegd worden aan het verslag van de algemene vergadering waarvan het integraal deel zal uitmaken.

Er werden geen opmerkingen geformuleerd door de commissaris van de rekeningen.

### 5. Bespreken en goedkeuring jaarrekening en balans boekjaar 1.10.2022 – 30.09.2023 (50%+1)

De jaarrekening van het afgelopen boekjaar en de balans van de VME werden uitvoerig besproken en toegelicht door de syndicus. Deze zullen worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zullen uitmaken.

TSPM is als syndicus aangesteld vanaf 15/01/2023 en had als opdracht het volledige boekjaar 1/10/2022 tem 30/09/2023 te vervolledigen. Aangezien er door de vorige syndici nooit een begroting is opgesteld waren er dus ook geen periodieke voorschotten die opgevraagd werden. In samenspraak met de rekencommissaris heeft TSPM beslist om op basis van de vorige afrekening de begroting op

350.000 Euro vast te zetten, zo werd er per kwartaal 87.500 Euro opgevraagd. Conform de rekencommissaris zou er een werkingskapitaal van 142.245 Euro moeten zijn. Gezien de moeilijke overdracht van de vorige syndicus en het feit dat de werking van VME Schelde 21 ook net was overgedragen vanuit naar was het een kluwen om aan uit te geraken en alles goed te zetten.

Betreffende het resultaat voor het afgelopen boekjaar, volgende belangrijke mededelingen:

- Een groot deel van de kosten 'herstellingen veiligheid', komt te vervallen vanaf 02/2023. Aangezien securitas nu niet meer nodeloos ter plaatse moet komen bij brandalarm,
- 'onderhoud algemene technische installaties' is voor: ventilatie, automatische deuren, dieselgroep (was nooit uitgevoerd), camera, gashaard (was nooit uitgevoerd), sauna, matten, ongedierte, internet gebouw,
- 'herstellingen noodoproep' is ook maar tot 03/2023, aangezien er nu een omnium contract lopende is, de werking duidelijk geworden is en er minder technische interventies nodig zijn,
- De kosten voor elektriciteitsverbruik zijn aanzienlijk omwille van de zeer hoge prijzen van eind 2022 begin 2023. Deze situatie is ondertussen genormaliseerd. Verder zijn er nog oude afrekeningen naar boven gekomen van tellers die nooit betaald werden door TSPM heeft bij zijn aanstelling alle tellers overgezet en toen zijn er een aantal oude zaken naar boven gekomen. Deze bedragen (16.621 €) worden nog doorgerekend naar
- Verder zitten er nog verschillende facturen tussen van het vorige boekjaar die nog betaald en verwerkt dienden te worden.

Het resultaat van afgelopen boekjaar geeft dus een vertekend beeld van de werkelijke uitgaven in het gebouw. Echter maakt TSPM zich strek dat alle zaken uit het verleden, die ons gekend zijn, verwerkt zijn en op een goede manier verrekend zullen worden.

De syndicus verzoekt de algemene vergadering om, rekening houdend met hogervermelde vaststellingen, al dan niet over te gaan tot goedkeuring van de jaarrekening en de balans dan wel hun opmerkingen te formuleren dewelke tot goedkeuring van de jaarrekening en balans zullen leiden.

Indien er een saldo in het voordeel van een mede-eigenaar is zal dit verrekend worden met de volgende provisie opvraging.

<b>Beslissing:</b>	<b>De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarrekening en balans van de VME.</b>
--------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 6. Stemming over het al dan niet verlenen van kwijting:

### a. Aan de Raad van Mede-Eigendom

De syndicus vraagt de algemene vergadering of deze van mening is dat de Raad van Mede-Eigendom haar taken naar behoren heeft uitgevoerd en verzoekt de algemene vergadering om over te gaan tot het verlenen van kwijting aan de raad.

<b>Beslissing:</b>	<b>De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de raad van mede-eigendom voor de periode opstart tot en met 30/09/2023.</b>
--------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**b. Aan de Commissaris van de rekeningen (50%+1)**

De syndicus vraagt de algemene vergadering of deze van mening is dat de Commissaris van de rekeningen zijn/haar taken naar behoren heeft uitgevoerd en verzoekt de algemene vergadering om over te gaan tot het verlenen van kwijting aan de Commissaris van de rekeningen.

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de commissaris van de rekeningen.

**c. Aan de Syndicus (50%+1)**

De syndicus TSPM verzoekt de algemene vergadering om, na toelichting omtrent het door zijn gevoerde administratieve, financiële en technische beheer van het afgelopen werkingsjaar, over te gaan tot het verlenen van kwijting.

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het verlenen van kwijting aan de syndicus voor het gevoerde administratieve, financiële en technische beheer.

**7. Verkiezing syndicus, commissaris van de rekeningen en Raad van Mede-Eigendom (RvME) (50%+1)**

**a. Verkiezing van de syndicus (50%+1)**

Syndicus TSPM stelt zich bij deze opnieuw kandidaat om het werk verder te zetten en de dagdagelijkse werking van dit prachtige gebouw voor haar rekening te nemen en dit volgens de reeds lopende beheersovereenkomst. Het contract met de VME is steeds voor 1 jaar en zal op elke AV opnieuw op de agenda staan.

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de verlenging van het contract met TSPM BV als syndicus, dit volgens de reeds lopende beheersovereenkomst en tot en met 31.01.2025.

**b. Verkiezing van de commissaris van de rekeningen (50%+1)**

De algemene vergadering kiest jaarlijks een commissaris van de rekeningen, die al dan niet mede-eigenaar is en wiens taken en bevoegdheden bij het reglement van de mede-eigendom worden bepaald. Kort gesteld komt het erop neer dat zijn/haar taak erin bestaat de boekhouding van de mede-eigendom te controleren en de algemene vergadering te adviseren met betrekking tot de goedkeuring van de rekeningen. De duurtijd komt overeen met de raad van mede-eigendom.

Mevrouw Annick Peeters (en Victor Voorsluis) stelt zich opnieuw kandidaat

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Annick Peeters als rekencommissaris.

**c. Verkiezing van de Raad van Mede-Eigendom RvME (50%+1)**

De leden van de raad worden gekozen voor een termijn van 1 jaar en zijn herkiesbaar op elke volgende algemene vergadering. De leden van de raad kiezen onderling een voorzitter.

De huidige leden van de raad van mede-eigendom zijn:

- 
- 
- 
- 
- 

<b>Beslissing:</b> De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van de hierboven vermelde leden van de Raad van Mede-Eigendom.
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

#### 8. Bespreking rapport contractuele leveringen en goedkeuring voor het verlengen en/of wijzigen van de bestaande onderhouds- en leveringscontracten (50%+1)

In onderstaande tabel kan u een overzicht terugvinden van de onderhouds- en leveringscontracten dewelke afgesloten werden. Deze blijven ongewijzigd tenzij anders vermeld.

Omschrijving	Leverancier
Bankrekeningen	ING
Onderhoud liften	LSB / Kone
Wettelijke Controle Liften	BTV
Brandbeveiliging Controle	SomatiFie
Schoonmaak	Concierge
matten	Wasserij Ideale
Algemene technieken	Belcotec
Automatische deuren	Assa Abloy
Ongedierte	SPOT
Tuin	Concierge
Verzekering blokpolis	AG
Verzekering rechtsbijstand	Euromex
Verzekering BA	AG
Elektriciteit	ENGIE
Water	water-link
Warmte@Zuid	Fluvius
Brandcentrale	Argina - Kingspan
Controle Brandcentrale	Vincotte
Meldkamer	Securitas
Internet	Stilan
Noodoproep	Stilen + Televic
Camera bewaking	The Belgian
Valbeveiliging	Safety Equipement
Gashaard	Goeywaerts
Zwembad	Pool@Home
Dieselgroep	Antec
Opvoerpompen	Pump Tech
wasmachines	LDL Coin
Restaurant	Canteen Hospitality BV

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich met 100 % van de stemmen akkoord met het verlengen/aanpassen van bovenstaande onderhouds- en leveringscontracten, rekening houdend met onderstaande punten.

Volgende aandachtspunten omtrent de onderhoudscontracten

- Het onderhoud van de liften gebeurt nu door Brasschaatse Liftservice (LSB). Echter in samenspraak met de raad wensen we dit contract vanaf 1/1/2024 aan te passen naar Kone. Er zijn in het verleden al verschillende keren problemen geweest waarbij LSB dan ook beroep moet doen op KONE en de kosten zeer hoog uitvallen. Het onderhoudscontract met Kone is duurder, maar de service en reactiesnelheid zijn vele malen hoger. De afgelopen weken hebben we ook enkele grote problemen gehad met verschillende liften, deze hebben we al ineens door Kone laten opvolgen.
- Voorstel om de glasreiniging van de onbereikbare ramen 3 maal per jaar te laten uitvoeren. Het betreft hier enkel de onbereikbare ramen en privatieve onbereikbare ramen van de appartementen.

## 9. Goedkeuring ontwerpbegroting, werkkapitaal, reservekapitaal en provisies boekjaar 01.10.2023 – 30.09.2024

In bijlage kan er een voorstel tot begroting terug gevonden worden opgesplitst per kostensoort. Ook het werk en reservekapitaal staat hierbij in de laatste kolom vermeld. De syndicus heeft deze begroting is detail toegelicht.

### a. Begroting (50%+1)

De syndicus legt aan de algemene vergadering een begroting voor met betrekking tot de voorzienbare gewone en buitengewone uitgaven voor het volgende boekjaar. Volgende aandachtspunten:

- Sinds 1/11/2023 is er een conciërge aangesteld in het gebouw die volgende taken voor de gemeenschap gaat doen (Schoonmaak gemene delen, onderhoud tuin, basis onderhoud zwembad, verschillende algemene taken, ...) dit contract is uitgewerkt in samenspraak met de coördinatie cel en in conform beslissingen van eerdere AV's. Extra werkzaamheden ten dienste van de VME worden door de conciërge gefactureerd, verder kan ook elke bewoner beroep doen (tegen betaling) op de conciërge voor allerlei klussen. In het contract met de conciërge is voorzien dat de VME de wooncomponent van de conciërge betaald echter conform eerdere beslissingen zal Triple Living hier nog in tussenkomen voor +- 16.425 Euro wat resulteert in 1 jaar en 9,5 maand,
- Het contract met de schoonmaakfirma is bijgevolg opgezegd tegen 31/10/2023,
- Alle extra rijen van herstellingen zijn nu aan 0€ opgenomen omdat deze verwerkt worden in 'reserve-varia' = alles wat niet in een onderhoudscontract zit = dus extra kosten. Deze rijen waren nu enkel voorzien om aan te tonen dat dit hoofdzakelijk uit kosten van het verleden gaat,
- Het budget voor elektriciteit kan beperkt worden aangezien er geen kosten meer uit het verleden zijn en de tarieven ondertussen ook terug genormaliseerd zijn.

Deze begroting werd besproken en toegelicht door de syndicus en zal worden toegevoegd aan het verslag van de algemene vergadering waarvan ze integraal deel zal uitmaken. Deze jaarbegroting zal 3-maandelijks opgevraagd worden, aan de hand van provisies, door de syndicus in functie van het aantal aandelen in de mede-eigendom.

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarbegroting van 310.000 €

### b. Werkkapitaal (50%+1)

De syndicus stelt voor om het werkkapitaal te behouden zoals in het vorige boekjaar. Dit bedrag is reeds betaald, dus hier zijn geen nieuwe opvragingen voor nodig.

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met het behoud van het werkkapitaal van 142.245 €

#### c. Oprichting reservekapitaal (50%+1)

Aangezien er de voorbije jaren veel kosten zijn geweest en we hopelijk voor boekjaar 2024-2025 naar een stabiel jaar gaan stelt TSPM is samenspraak met de raad en rekencommissaris voor om nu nog geen reserve kapitaal op te starten.

Het reservekapitaal is wettelijk verplicht bij nieuwbouw projecten vanaf 5 jaar na de voorlopige oplevering. Dit wil zeggen dat er automatisch een reservekapitaal opgestart zal worden vanaf volgend boekjaar 2024-2025 voor VME Schelde 21. Dit punt zal niet meer op de agenda komen en vanaf 2024-2025 zal er automatisch een reservekapitaal opgebouwd worden.

Dit reservekapitaal dient minstens 5% van het jaarbudget te bedragen en het zal opgevraagd worden in functie van het aantal aandelen in de mede-eigendom. Het bedrag zal op een aparte spaarrekening op naam van de VME opgevraagd worden.

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich met 100 % van de stemmen akkoord met bovenstaande.

#### 10. Definitieve oplevering gemeenschappelijke delen en ondertekenen PV (50%+1)

Volmacht aan het opleveringscomité (delegatie van enkele mede-eigenaars, waarvan minstens 1 lid van de raad en de syndicus). Volgende leden:

- 
- 
- 
- 
- 

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de volmacht aan het opleveringscomité om het nodige te doen om over te gaan tot definitieve oplevering van de gemene delen.

Triple Living, Interbuild en het opleveringscomité gaan een rondgang doen op 22/12/2023 voor de controle van de oplevering van de gevel, alsook de schoonmaak van de terrassen/ramen. Het oplevercomité vraagt toegang tot alle terrassen. Indien er ten gevolge van de werken uw terras nog steeds vuil is, vragen we expliciet dat u toegang verschaft aan Triple Living/Interbuild voor de schoonmaak.

TSPM zal communiceren naar de eigenaars en ook aan de bewoners via Paloma.

## 11. Agendering van de tijdig ontvangen vragen van mede-eigenaars, huurders en/of andere rechtsverkrijgers

- a. Aanpassen bedrag mededinging van 150.000 € (zoals beslist op de AV van 30/04/2019) naar 50.000 € + BTW (jaarlijks geïndexeerd) (66%+1)

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragere verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

- b. Goedkeuren van een budget waartoe de raad, in samenspraak met de syndicus, zonder goedkeuring van de AV, over mag beslissen om sneller bepaalde werken goed te keuren. Voorstel van 5.000 Euro incl. BTW als budget per jaar. (66% +1)

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragere verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

- c. Onderhoudsmateriaal voor de tuin aankopen voor de conciërge: budget +- 5.000 € BTW incl. (66% +1)

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragere verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

- d. Deur van de fietslift naar fietslokaal in open stand blokkeren. Dit is een branddeur, dus bij brandalarm moet deze sluiten. Hier dient dus een magneet op geplaatst te worden die gekoppeld is aan de brandcentrale. Kostprijs is 1.300 Euro (BTW incl.) (66% +1)

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragere verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

- e. Automatische deuropener laten plaatsen op de toegangsdeur appartementsgangen aan lift B. Na badge ontgrendeling gaat de deur automatisch open en dicht. Kostprijs is 3.700 Euro (BTW incl.) (66% +1) Volmacht naar de raad en syndicus om deze installatie verder uit te werken en leverancier te kiezen.

Op vraag van de raad van mede-eigendom heeft TSPM dit agendapunt nog voorgelegd aan Triple Living, na overleg is Triple Living bereid om de kostprijs van de offerte (2.600 Euro + BTW) te dragen. Eventuele extra installatiekosten zijn ten laste van de VME. Hoewel deze automatische deur dus geen vereiste is voor de bouwvergunning of van het agentschap zorg zal Triple Living deze kost nog wel op zich nemen. Echter wenst Triple Living dit tot slot van alle rekeningen te doen, het gebouw is ondertussen reeds enkele jaren in gebruik, dus Triple Living gaat in de toekomst geen extra kosten meer dragen.

**Beslissing:** De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdragere verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.

- f. **Aankopen en plaatsen van een AED toestel in de gemeenschappelijke inkomhal incl. kast. Aankoopprijs is 2.100 euro (BTW incl.), jaarlijks onderhoud 181,5 Euro (BTW incl.) (80%+1)**

**Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.**

- g. **Bekrachtiging beslissing raad over bestemming ruimte kapsalon. De fitness toestellen zijn naar deze ruimte verplaatst en het kapsalon gedeelte is tevens nog steeds in gebruik. Deze ruimte heeft nu een dubbele functie Kapsalon/Fitness (50%+1)**

Conform de beslissingen van de BAV van 13 juni 2023 is er volmacht gegeven aan de raad voor de uitwerking van de uitbating kapsalon. Na uitgebreide onderhandelingen met de podologe zijn deze afgesprongen en onverenigbaar gevonden. Ook het feit dat er nog extra bezoekers door het gebouw lopen zonder aparte toegang heeft de raad doen beslissen om op deze piste niet verder te gaan. De beste invulling bleek de fitnessruimte te zijn, in die mate dat het kapsalon ook behouden kan blijven. Op deze manier wordt er in de wellness ruimte gecreëerd voor bijvoorbeeld Yoga zodat de polyvalente ruimte in het oude afvallokaal voorlopig niet nodig is.

Eventuele reglementering omtrent de werking kapsalon/fitness, kan best door de raad en eventueel bewonersraad onderling afgestemd worden.

**Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.**

- h. **Aanpassing RIO betreffende opladen van batterijen in fietsenstalling. (66% +1)**

Conform het huidige RIO en voor de brandveiligheid van het gebouw mogen elektrische fietsen niet opgeladen worden aan de stopcontacten in de fietsenstalling. De verbruikte elektriciteit is van de gemeenschap en het is veiliger om de batterij er af te nemen en in het appartement op te laden. Echter in Schelde 21 zijn er veel karretjes of 3-wielers waarvan de batterij niet afgenomen kan worden. Het alternatief dat ze gaan laden op de gang voor hun appartement is niet goed, belemmert de doorgang van de gangen en zal tot beschadigingen zorgen.

Volgend voorstel is doorsproken met de raad en ligt ter stemming voor:

- Indien het niet anders kan, dus batterij zit vast, kan er opgeladen worden, enkel via de daarvoor voorziene stopcontacten in de fietsenstalling,
- Er wordt een register gemaakt van wie welk voertuig heeft, de conciërge zal dit mee opmaken en controleren doorheen het jaar,
- Bij de start van het jaar betalen deze gebruikers éénmalig een forfait van 30 Euro aan de VME, voor het opladen van het ganse jaar.

**Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met bovenstaande.**

- i. **Aangeleverde stempunt van de heer betreffende het plaatsen van extra sliding-glass panelen. (75% +1)**

*Ik vraag de toestemming om bijkomend 3 sliding-glass-panelen te plaatsen op mijn terras kant ZUIDWEST om het comfort en de bruikbaarheid van mijn (open) terras te verhogen naar een 'normaal'*



- i zal voor het AED toestel een korte uitleg laten geven over de werking hiervan aan de eigenaar/bewoners

### 13. Ondertekening voor akkoord van de notulen

De genotuleerde beslissingen werden door de syndicus voorgelezen. Er werden geen opmerkingen geformuleerd.

De notulen werden ter goedkeuring voor ondertekening aangeboden aan de Voorzetter en alle nog aanwezige mede-eigenaars.

De syndicus TSPM dankt alle mede-eigenaars voor hun constructieve medewerking en hun vertrouwen.

Alle punten van deze vergadering zijn besproken en deze wordt hierbij in goede verstandhouding afgesloten.

**Syndicus TSPM**  
Anthony Penen

Joeri Voeten

- BIJLAGE 1 – Verslag Raad van Mede-Eigendom en Syndicus
- BIJLAGE 2 – Verslag Rekencommissaris
- BIJLAGE 3 – Balans 2022-2023 - begroting 2023-2024
- BIJLAGE 4 – Overzicht Aanwezigen en stemresultaten

# Bijlage 1: Verslag Raad van mede-Eigendom en Syndicus

## Jaarlijks verslag raad van mede-eigendom

Beste mede-eigenaars,

We moeten hier geen open deur intrappen met te vertellen dat er een moeilijke periode was in verband met beheer en controle van Schelde 21. Doch willen wij niet nalaten de vorige RVME te bedanken voor het vele en noodzakelijke werk dat in het verleden gebeurd is. Zonder dat werk was het huidige resultaat niet mogelijk!

De trein, zoals treffend kan verwoorden boit verder in een gezapig tempo, de locomotief en de wagons zijn gekoppeld maar de olie moet rijkelijker vloeien. Maar laat ons positief zijn en samen kijken wat kan en vooral wat beter kan!

De verslagen van de verschillende vergaderingen van de raad met de syndicus zijn ter beschikking via het eigenaarsportaal via de website [www.tspm.be](http://www.tspm.be), maar we onthouden hieruit de voornaamste punten:

- De gesprekken en het overleg in de RVME zijn constructief en positief, er wordt gewerkt om de som van de grootste gemene deler te vinden,
- Er is nu een conciërge die schitterend werk levert en vele kosten doet drukken, zijn geld waard evenredig aan de maat van zijn schoenen,
- De fitness is eindelijk geland op de plaats waar hij moet zijn, de Wellness en kiné ruimtes komen zo vrij, voor weer een troef meer.
- Op het ogenblik dat ik dit intik is de bezetting 87%, in juni 2021 was at 22%. Mede dank zij de rustige sfeer en het vele werk van (en zovele anderen)
- Na controle en verantwoording van en door de syndicus kunnen we, zoals pas vermeld, concluderen dat de meeste lijken uit de kast zijn en Schelde 21 volgend jaar een sterk verminderd budget zal kunnen voorstellen.
- De fameuze deur van de fietsenstalling en de hoofdingang naast de receptie zullen, met jullie akkoord, binnenkort geautomatiseerd worden.
- Ook voor het sordig uitzicht van de geleverde post en pakjes aan de receptie komt er een oplossing.
- Het tekort aan kelderbergingen blijft een probleem punt dat zeker in de loop van volgend jaar onze aandacht zal krijgen.
- Verwijzend naar het Reglement Interne Orde (RIO) is het voortaan verboden met vervoersmiddelen zoals step, fiets, E bike en scootermobielen tot bij de appartement te komen. Er is een fietsenstalling voorzien, waar het opladen, met uitzondering van scootmobielen verboden is. Wanneer de immobiliteit van de persoon niet anders toelaat om met de scooter tot het appartement te komen is dit toegestaan. Eenvoudig, als de batterij losgekoppeld kan worden moet deze op het appartement geladen worden.

En wees eerlijk, ook de bistro ' Le Petit Deli' is een heerlijke troef in het ganse gebeuren, er moet wel nog gewerkt worden aan weekend openingen.

De calvaretocht van de gevelrestaurant loopt stilletjes naar zijn einde, de eigenaars die nog fouten of andere opmerkingen hebben, gelieve die ASAP te melden op het gekende syndicus adres. Toch weeral positief op enkele pijnpunten na.

Binnenkort staat er een nieuwe rondgang op het programma ter voorbereiding van de definitieve oplevering, een mooie opdracht.

Nu is het mijn taak om in naam van de RVME alle partijen die meewerkten aan deze geslaagde periode te bedanken en uit te kijken naar een verdere positieve werking, steeds ten dienste van alle bewoners en in het bijzonder van de eigenaars.

Namens  
danken wij jullie.

17/11/2023

## Bijlage 2: Verslag rekencommissaris

**VME Schelde 21**  
**Financiële afrekening 30-9-2023 door TSPM**  
**Antwerpen, 21 November 2023**

### Verslag van de rekening commissaris

In overeenstemming met de opdracht, mij toevertrouwd door de Algemene Vergadering van 30/04/2019 van de bovenvermelde VME, breng ik u hierbij verslag uit over de controle van de boekhouding over het werkingsjaar van 1/10/2022 tot 31/05/2023, op steekproefbasis.

Ik kreeg inzage in de kostenrekeningen, facturen, bankrekening uittreksels, kostenverdelingen en balans van het afgelopen werkingsjaar.

Conform de wet van 18 juni 2018 werd de boekhouding gehouden op een gedetailleerde wijze volgens een overzichtelijk rekeningenstelsel.  
Voor elke door mij nageziena ontvangst en uitgave waren de bewijs stukken voorhanden. Deze werden in detail nagezien met behulp van de hulp commissaris Victor Voorhuis.  
Er werd voor eerst ook door de syndicus een overzichtelijke lijst van alle contracten opgemaakt, waardoor de controle werd vergemakkelijkt. Waar nodig gaf de syndicus toelichting bij de gebruikte rubrieken en verdeelsleutels.

Het werkkapitaal bedraagt 142.245€. Tot op heden werd er nog geen reservefonds aangelegd. Deze is pas verplicht bij het 5<sup>o</sup> werkingsjaar (2024-25)

De factuurlijst en de afrekeningen werden opgemaakt overeenkomstig de bepalingen in de statuten. De totale werkingskost bedraagt 385.534€: hiervan werd, na aftrek van de private kosten en de door te rekenen kosten (Paloma en Restaurant Le Petit Deij) een bedrag van 363.108€ aan de VME afgerekend. Dit bedrag benadert de geschatte begroting (350.000€) die TSPM ons in januari 2023 heeft opgemaakt en op welke basis de voorschotten werden aangerekend aan de VME. De begroting voor 2023-24 bedraagt 310.000€ en is een realistische schatting van de toekomstige kosten.

Volgende opmerkingen wens ik over te maken aan de Algemene Vergadering :

- De schadevergoeding die wij aan de vorige schoonmaakfirma Limas hebben betaald door het verkeerd afhandelen van de vorige syndicus hebben we door tussenkomst van een advocaat via de verzekering kunnen recupereren (19.000€).

- De afrekening aan Vulpia van 31-5-2022 tbv 43.195€ werd ondanks verschillende aanmaningen nog niet betaald. Daarbij is er in de loop van dit jaar nog een vordering bijgekomen tbv 16.621€ voor geleverde, maar niet gefactureerde energie, wat het totaal bedrag op 59.816€ brengt.

- Deze vordering wordt momenteel opgevolgd door TSPM via onze rechtsbijstand verzekering

Ik stel voor dat de Algemene Vergadering de rekeningen goedkeurt en kwijting geeft aan de syndicus, voorzitter, rekeningcommissaris en de Raad van Mede-Eigendom

De rekening commissaris,

## Bijlage 3: Balans 2022-2023 en begroting 2023-2024

Residentie Schelde 21 - ON 0678.553.008			
Omschrijving	1/10/2022 - 30/09/2023		1/10/2023 - 30/09/2024
	Begroting	Resultaat	Begroting
Liften (Onderhoud, controle, telefoon)	?	€ 6.012	€ 8.000
Lift herstellingen	?	€ 2.037	€ 2.000
(Dak)Tuin onderhoud	?	€ 6.081	€ 1.500
Poetsen algemene delen	?	€ 44.247	€ 0
Concierge vaste opdrachten	€ 0	€ 0	€ 38.000
Concierge wooncomponent	€ 0	€ 0	€ 0
Onderhoud Veiligheid (Brandcentrale, blus, securitas, ....)	?	€ 12.440	€ 12.000
Herstellingen veiligheid (Brandcentrale, blus, securitas, ...)	?	€ 8.084	€ 0
Onderhoud Algemene Technische Installaties	?	€ 15.314	€ 16.000
Onderhoud Noodoproep (Televic - Stilan)	?	€ 11.839	€ 12.000
Herstellingen Noodoproep (Televic - Stilan)	?	€ 6.622	€ 0
Teruggave wasmachines	?	-€ 841	-€ 850
zwembad	?	€ 6.078	€ 5.000
Elektriteit gemeenschappelijke delen	?	€ 119.406	€ 75.000
Gasverbruik haard	?	€ 404	€ 500
Gemeenschappelijk waterverbruik	?	€ 2.701	€ 3.000
Fluvius (warmte@zuid)	?	€ 59.369	€ 50.000
Verzekering	?	€ 23.119	€ 28.800
Syndicus	?	€ 26.621	€ 29.000
bank kosten	?	€ 322	€ 150
Reserve - varia	?	€ 16.723	€ 20.000
Restaurant huur Inkomsten	?	-€ 2.850	-€ 11.400
Restaurant provisie kosten	?	€ 0	-€ 7.200
Restaurant kosten	?	€ 1.245	€ 7.200
Privatieve kosten voor eigenaars	?	€ 21.271	€ 5.000
Bedrag raad	€ 0	€ 0	€ 5.000
Extra budget voor goedgekeurde uitgaven AV	€ 0	€ 0	€ 12.100
<b>totaal</b>	<b>€ 350.000</b>	<b>€ 386.245</b>	<b>€ 310.800</b>

<b>Bedrag Jaar Begroting</b>	€ 350.000
<b>opvraging provisie per kwartaal</b>	€ 87.500
<b>werkings kapitaal (éénmalig)</b>	€ 142.245
<b>Reservekapitaal (5 % van de begroting - privaat)</b>	€ 0,00

<b>€ 310.000</b>
<b>€ 77.500</b>
<b>€ 142.245</b>
<b>€ 0,00</b>



Billage 4 - Overzicht Aanwezigen - AV 2023-12-04 - VME Schiedde 21

VME	Kavel	aandelen	Quota's																								
			1	2	3	4	5	6A	6B	7A	7B	7C	8	9A	9B	9C	10	11A	11B	11C	11D	11E	11F	11G	11H	11I	
Schiedde 21	Assistentiewoning A/12	92	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
Schiedde 21	Assistentiewoning A/14	82	84																								
Schiedde 21	berging B5	1																									
Schiedde 21	berging B7	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/05	73	74																								
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 51	81																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/15	81																									
Schiedde 21	berging 77	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/101	125	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126	126
Schiedde 21	berging 84	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/511	125																									
Schiedde 21	berging 40	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/13	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92	92
Schiedde 21	Assistentiewoning A/32	82	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
Schiedde 21	berging 76	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/62	92	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361	361
Schiedde 21	Assistentiewoning A/09	42																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/72	188																									
Schiedde 21	berging 32	1																									
Schiedde 21	berging 62	1																									
Schiedde 21	berging 81	1																									
Schiedde 21	berging 82	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/214	87	88																								
Schiedde 21	Assistentiewoning A/216	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
Schiedde 21	berging 74	1																									
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/403	80	81																								
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 69	81																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/109	71	225																								
Schiedde 21	Assistentiewoning A/205	71																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/305	71																									
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 44	1																									
Schiedde 21	berging 45	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/307	102	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103	103
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 22	79	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
Schiedde 21	Assistentiewoning A/001	1																									
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/308	81	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83	83
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 56	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/208	103	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104	104
Schiedde 21	Schiedde 21	100																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/406	101																									
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 35	81																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/115	81																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/209	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82	82
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/215	81																									
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 79	92																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/212	92																									
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 4	81																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/309	81																									
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 36	81																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/103	81																									
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 66	92																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/613	92	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93	93
Schiedde 21	Schiedde 21	1																									
Schiedde 21	berging 37	74																									
Schiedde 21	Assistentiewoning A/217	74																									



