

T S P M

PROPERTY MANAGEMENT

VME Schelde 21

Verslag Algemene Vergadering

9 december 2024

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

9 december 2024; 18:00, Nieuw Zuid - Circuit, Jef cassiersstraat 29 - 2000 Antwerpen;

52/88 (59,09%)

eigenaars zijn aanwezig of vertegenwoordigd bij volmacht

6.537/10.500 (62,26%)

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.

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

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

3. Verslag van de raad van mede-eigendom

Het verslag van de raad van mede-eigendom 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 1.10.2023 – 30.09.2024 (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.

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

- 'Lift herstellingen' was nog aanzienlijk. Hoofdzakelijk nog van voor het nieuwe contract met Kone is ingegaan. Sinds 2024 zijn er voorlopig veel minder kosten
- Aangezien het contract met de conciërge is stopgezet sinds 15/09/2024 is er terug een aparte poetsfirma. Qua budget geeft dit geen verschil. Er kwam op het einde ook veel commentaar

op de schoonmaak van de conciërge en nu krijgen we berichten dat het veel beter loopt met de huidige schoonmaakfirma. Het voorstel is dan ook om dit zo te laten lopen zoals het nu is.

- Voor het deel wooncomponent van de conciërge is er nog een tijdelijke deal met Triple Living met tussenkomst in de kosten, voor moest er terug een conciërge zijn, zie agendapunt 8.
- De factuur van Televic vanaf 1/3/2024 is te laat door ons ontvangen, vandaar een afwijking in het budget. Maar deze komt er volgende keer dus bij. +- 4.500 €
- De elektriciteitskosten hebben we beter binnen de perken kunnen houden.
- Betreffende de verwarmingskosten voor de gemene delen en de verliezen in het gebouw, hier is een zeer grote toename. Dit komt omdat hierin de afrekening van 2023 verwerkt zit, waarbij de tarieven maal 3 gegaan zijn (energie crisis). Verder is ook het totale verbruik verdubbeld ten opzichte van 2022, dit zal hoofdzakelijk te maken hebben met de veel hogere bezetting van het gebouw. Voorlopig zitten we ongeveer op hetzelfde verbruik in 2024 en zouden de verbruikskosten iets afgenomen moeten zijn. echter is het BTW tarief nu 21% terwijl voor 2023 nog voor een groot deel 6% BTW.
- Bij het onderdeel Reserve/Varia staat alles wat niet in een standaard onderhoudscontract zit. Dit jaar zijn er veel extra kosten geweest omwille van, vervangen groot deel noodverlichting, kapotte fietsdeur, keuring brandcentrale, ...
- Voor het dossier Vulpia kunnen we bevestigen dat alle openstaande bedragen, +- 60.000 € hebben kunnen recupereren op rekening van de VME.

De uiteindelijke uitgaven zijn uiteindelijk hoger dan geschat, hoofdzakelijk door de hogere energiekosten en alle extra werken die noodzakelijk waren om alle veiligheidssysteem in orde te krijgen voor het A-attest van de brandweer.

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.

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

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.

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

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 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 31.01.2026.

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.

De huidige rekencommissaris had reeds eerder laten weten dat zij de functie van rekencommissaris niet langer wenst uit te voeren omwille van persoonlijke redenen. Op vraag van TSPM heeft ze het afgelopen schakel jaar tussen 2 syndici en 2 zorgbeheerders de zaken nog wel waargenomen. De AV bedankt dan ook uitdrukkelijk voor al het gedane werk van de afgelopen jaren.

heeft hierbij het voorstel gedaan tot aanstelling van een externe rekencommissaris met specifieke kennis van zaken. De heer stelt zich hierbij kandidaat. De kostprijs voor de externe rekencommissaris komt neer op 1.200 € per jaar.

stelt zich kandidaat als rekeningcommissaris en wordt unaniem aanvaard

Vlak voor de AV heeft

zich ook kandidaat gesteld als rekencommissaris en wordt niet

weerhouden.

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmacht dragers verklaren zich voor 100 % akkoord met de aanstelling van Luc Michielsens 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:

-
-
-
-
-
-

Beslissing: 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	Kone
Wettelijke Controle Liften	BTV
Brandbeveiliging Controle	SomatiFie
Schoonmaak	Building Works
matten	Wasserij Ideale
Algemene technieken	Belcotec
Automatische deuren	Assa Abloy
Ongedierte	SPOT
Tuin	Conclerge - Estia Cleaning
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	Goeyvaerts
Zwembad	Pool@Home
Dieselgroep	Antec
Opvoerpompen	Pump Tech
wasmachines	LDL Coln
Restaurant	?

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




a. Verandering conciërge contract (50%+1)

Sinds 15/09/2024 is het lopende contract van de conciërge stopgezet. Ondertussen heeft TSPM reeds verschillende gesprekken gehad met nieuwe kandidaten.

Voorstel tot aanpassen van takenlijst. De schoonmaak van de gemene delen zal voortaan door een aparte gespecialiseerde schoonmaak firma uitgevoerd worden. Overblijvende takenpakket:

- Zwembad controle
- Tuin onderhoud
- Dagelijkse rondgang
- Terras op en afbreken, planten water geven
- Maandelijks test noodgroep
- Brandalarmen (nu inclusief de vaste verloning, wegens de verwachte aanwezigheid)

Budget hiervoor is +- 10.000 € BTW incl. per jaar.

Volmacht aan de syndicus om in samenspraak met Paloma iemand aan te stellen van zodra gevonden.

De grootste voorkeur gaat uit naar het aanstellen van _____ reeds bewoner Schelde 21, om deze taak opzich te nemen. Iedereen gaat akkoord met de aanstelling van _____ als conciërge

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

b. Onderhoudscontract brandcentrale aanpassen naar de optie Norm (50%+1)

Hierbij worden standaard, met elk onderhoud 12,5% van alle detectoren vervangen. Dus om de 8 jaar zijn alle detectoren vervangen. kostprijs is +13.500 € /jaar, wat neerkomt op +- 96 € per detector. Voordeel hiervan is dat er tijdens het jaar minder interventies nodig zijn omwille van kapotte of vervuilde detectoren en dat de kost gespreid is.

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

9. Goedkeuring ontwerpbegroting, werkkapitaal, reservekapitaal en provisies boekjaar 01.10.2024 – 30.09.2025

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 in detail toegelicht.

c. 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:

- Aanpassing conciërge contract zodat schoonmaak apart gebeurt.
- warmte@zuid blijft door de hoge bezetting een groot bedrag, maar ook omdat voor 2024 er 21% BTW geteld zal worden ipv 6% deels ervoor.

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 volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met de voorgelegde en toegelichte jaarbegroting van 400.000 €

d. Werkkapitaal (50%+1)

Het werkkapitaal zal verlaagd worden naar 100.000 €.

Van de verlaging van het werkkapitaal van 42.245 € zal 20.000 € gebruikt worden voor het aanleggen van het reservefonds, de resterende 22.245 € zal terugbetaald worden aan de eigenaars via de volgende afrekening (2024-2025)

Beslissing: De aanwezige mede-eigenaars of hun volmachtdraggers verklaren zich voor 100 % akkoord met het behoud van het werkkapitaal van 100.000 €

e. Oprichting reservekapitaal (50%+1)

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 huidig boekjaar 2024-2025 voor VME Schelde 21. Conform de AV van 2023 zal dit 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. Voor boekjaar 2024-2025 komt dit neer op 20.000 €.

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 volmachtdraggers 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.

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

a. Voorzieningen plaatsen om extra wasmachines bij te plaatsen (kostprijs is +- 5.000 € BTW incl.) (66% +1)

Er dienen extra voorzieningen (afvoer en elektriciteitsaansluitingen) geplaatst te worden om van de huidige 2 naar 6 machines (3 was en 3 droog) te kunnen gaan. Verder wordt er een betalingssysteem

voorzien via bankkaart ipv. munten. De kostprijs per beurt voor de gebruiker gaat naar 5€ (wassen) en 3€ (drogen) waarvan respectievelijk 1,5€ en 0,9€ terugvloeit naar de VME voor de verbruikte energie.

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

b. Stopcontacten bijplaatsen fietsenstalling (kostprijs is + 2.500 € BTW incl.) (66% +1)
Conform de bespreking met _____ is het hoofdzakelijk een betere spreiding van de stopcontacten. Dit zal dus is samenspraak met de bewoners uitgewerkt worden.

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

c. Gevelreiniging schelde- en noord kant van het gebouw (kostprijs is +- 12.000 € BTW incl.) (66% +1)
De gevel wordt met soft wash ingespoten en daarna met warm water afgeschuurd. Nadien komt er een coating-laag op. Na goedkeuring van de architect(e)

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

d. Verduidelijking RIO, artikel 44, verboden om ook steps in de gemeenschappelijke delen of liften te gebruiken of plaatsen. Deze dienen via de fietslift naar de fietsenstalling te gaan. (66%+1)

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

e. Mogelijkheid tot het plaatsen van een glazen afscheiding aan de GLV appartementen die aan de tuin grenzen. Zelfde principe zoals aan de achterkant van het gebouw, gang tussen restaurant en opening naar terras -1. (Indien hier goedgekeurd, moet dit nog goedgekeurd worden door de architect) (Deze kost is privaatief voor het desbetreffende appartement). Reden hiervoor is extra privacy bewoner en veiligheid van gebouw. (80%+1)

Dit zal ook nog besproken worden met de architect of dit mogelijk is. In samenspraak met de raad van mede-eigenaars.

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

12. Varia en rondvraag (bespreking)

12. Varia en rondvraag (bespreking)

a. EPC gemene delen

Het EPC gemene delen zal de syndicus laten opmaken. Dit is een verplichting voor alle gebouwen, nieuwbouw is vrijgesteld tot en met 10 jaar na uitreiking van de bouwvergunning. Ten laatste 12/2026 moet dit opgemaakt zijn.

b. Afstelling ramen en ingebrekestelling leverancier Wycor

TSPM heeft in het afgelopen werkingsjaar hieromtrent een mailing uitgestuurd naar alle eigenaars en bewoners. De ramenleverancier is verschillende keren gevraagd voor een interventie, maar zij wensen niet meer tussen te komen. De meeste van deze meldingen zijn afstellingen en onderhoud van de ramen. Dit is dus geen garantie en de kost is privaatief voor de eigenaar. Er zijn 2 gevallen waar het probleem zeer groot is en 1 geval waar dit reeds vlak na de voorlopige oplevering gemeld is aan Triple Living, daar speelt eventueel nog een garantie verhaal en Interbuilt, Triple Living is daarvan op de hoogte. Aangezien niet meer wenst te kopen hebben we een aparte ramenhersteller gevraagd langs te komen om alle meldingen gegroepeerd na te kijken. Indien afstelling of onderhoud is de kost privaatief. Deze firma plaatst geen nieuwe ramen, dus hebben we een aparte firma gevraagd om bij de 2 zware gevallen een advies of offerte op te maken zodat dit doorspeeld kan worden aan Triple Living.

De conciërge zal hierbij aanwezig zijn.

c. Plaatsen module in privaatief Televic-noodoproep systeem om verbinding te maken met polsbandje

Alle appartementen van Schelde 21 zijn uitgerust met de nodige verplichte noodknoppen en een module om met de nooddiensten te communiceren. Indien het voor de bewoner noodzakelijk is om een extra beveiliging te hebben met een polsbandje, dan dient er een extra module bij geplaatst te worden in het appartement. De kost voor deze bijplaatsing en initialisering is 250 € BTW incl., ten laste van de eigenaar van het appartement en zal privaatief aangerekend worden via de afrekening van de syndicus. De polsbandjes zelf zijn voorradig bij Paloma Vlaanderen, indien deze ook bijbesteld dienen te worden is er een extra kost van 70 € incl. BTW. Er wordt aan Paloma Vlaanderen gevraagd om steeds de eigenaar te informeren indien dit bijbesteld wordt.

d. Verduidelijking verhuurprocedure erkende assistentiewoningen

In samenwerking met de raad en Paloma is er een duidelijke verhuurprocedure uitgewerkt zodat elke eigenaar op de hoogte is over hoe dit in zijn werk gaat. Zie bijlage. Belangrijk is dat alle partijen zich hier goed van in kennis stellen en hier ook naar handelen. Belangrijkste is dus dat het huurcontract nooit door de eigenaar of een derde opgesteld en ondertekend mag worden, dit moet steeds door Paloma Vlaanderen opgemaakt en ondertekend te worden. indien eigenaars dit niet doen zet u de erkenning van Schelde 21 als gebouw met erkende assistentie woningen op het spel.

Sinds enkele maanden ontvangt Paloma Vlaanderen ook de huurgelden van alle bewoners en stort deze door naar de desbetreffende eigenaars. Ook dit is een verplichting van het zorgdecreet aangezien bewoners niet aan verschillende partijen mogen betalen zodat het overzichtelijk is. Aangezien Paloma zijn hele werkwijze moest aanpassen kwam deze omschakeling met enkele groeipijnen, maar ze verzekeren ons dat deze opgelost geraken. Ook zal er vanaf de toekomst een betaalbewijs of afschrift meegestuurd worden zodat duidelijk is wat er gestort is.

Bij deze willen we ook melden dat de syndicus TSPM via info@tspm.be, steeds gebruikt kan worden als meldpunt in geval er een dispuut is tussen een eigenaar in de zorgverlener Paloma. De bedoeling is natuurlijk dat de partijen onderling eerst duidelijk met elkaar communiceren en de zaken oplossen. Maar indien er geen gehoor gegeven wordt kan er steeds een melding gemaakt worden bij de syndicus als vertegenwoordiger van de VME.

e. Uitzicht en uniformiteit gebouw

Verschillende eigenaars en bewoners hebben ons gevraagd dit te vermelden op de AV en in het verslag. Hiervoor wordt er uitdrukkelijk verwezen naar het RIO en wel artikel 52 en 60. Er mag enkel terrasmeubilair op te terrassen staan en er mag niets aan het uitzicht van het gebouw gewijzigd worden.

Extra variapunten besproken AV

- Opmerkingen diverse eigenaars ivm lekken dak
- Het lek op verdieping -1 tgv het zwembad is mee opgenomen in het verslag van de voorlopige oplevering van de gevel in december 2023
- Aan Triple Living nogmaals vragen wanneer ze het EPC attest kunnen aanleveren.
- TSPM heeft een offerte aangevraagd voor de plaatsing van tussentellers bij de verwarming, zodat we indien nodig kunnen bijsturen. In samenspraak met de raad zal ook besproken worden voor tussentellers te plaatsen voor de electriciteit zodat we kunnen nakijken waar we een besparing kunnen realiseren.
- TSPM zal een offerte aanvragen om voor de private thermostaten te vervangen door een digitale thermostaat zodat die kan aangestuurd worden via uw smartphone.
- Voor het restaurant zijn er diverse kandidaten waar TSPM mee in gesprek is gegaan, belangrijke punten zijn langere openingsuren, TSPM zal dit in samenspraak met RvME mee opvolgen en beslissen. De aanwezige eigenaar zijn hiermee akkoord.
- Het onderhoud van de tuin dat de door concierge zal worden uitgevoerd, zal overlopen worden met een tuinman zodat dit correct en efficiënt kan uitgevoerd worden. Zodat er geen onnodige zaken gesnoeid worden.
- Vraag van Mevr. Stoop om de wasmac hines op een verhoog te installeren.
- Offerte gevelreiniging doorsturen naar de architect Vincent Van Duysen
- aan poloma vragen dat ze het RIO altijd meegeven aan de nieuwe huurders/bewoners
- eigenaars dakterrassen vragen of er een glazen wanden kunnen geplaatst worden op de terrassen owv privacy. Dit zal bekeken worden met de architect.
- Contactgegevens van Concierge ' , De normale procedure is de aanvraag te doen via de woonassistent van Paloma.
- vraagt om met haar te overleggen ivm de tuin omdat zij daar veel tijd in steekt.

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
- BIJLAGE 2 – Verslag Rekencommissaris
- BIJLAGE 3 – Balans 2023-2024 - begroting 2024-2025
- BIJLAGE 4 – Overzicht Aanwezigen en stemresultaten
- BIJLAGE 5 – Verhuurprocedure Scheide 21

Bijlage 1: Verslag Raad van mede-Eigendom en Syndicus

Jaarlijks verslag raad van mede-eigendom 2024

Beste mede-eigenaars,

2024 is een rustig jaar geworden voor de door jullie verkozen leden van de RVME, De verslagen van de raad zijn zoals steeds beschikbaar via de website www.tspm.be.

Maar toch even een korte samenvatting

- De automatische deuropener aan de tweede ingang is naar ieders tevredenheid in werking.
- De deur van de fietsenstalling is brandweer technisch in orde. Ze blijft open en geeft een vlotte toegang tot de fietsenstalling maar sluit automatisch bij brandalarm.
- Er werd werk gemaakt van afspraken en reglementering mbt het opladen van elektrische fietsen, scooters edm in de fietsenstalling en er werd een aanzet gegeven tot aanpassing van de infrastructuur zodat er veilig en verantwoord kan opgeladen worden in de stalling. Tot slot werden ook de weesfietsen uit de stalling verwijderd.
- Vele malen zijn er opmerkingen gegeven aan bewoners om niet met steps door de gangen te rijden, en zeker niet aan hoge snelheid. Telkens werd er door die bewoners geargumenteed dat het mocht en er enkel een reglement is voor fietsers, waarvan acte.
- Om onduidelijke redenen zijn nog enkele punten niet uitgevoerd, daarom dat ik ze hier toch even vermeld. Belettering van de liften en aanpassen benaming van de -1 lokalen.

Helaas betreuren we intussen het ontslag van onze conciërge. De ervaringen in het afgelopen jaar hebben evenwel aangetoond dat een dergelijke functie nochtans bijzonder nuttig, zonet noodzakelijk, is in een gebouw als Schelde 21.

Hieronder kunnen jullie ook volgende diagrammen vinden van Schelde21, aangeleverd door Paloma Vlaanderen:

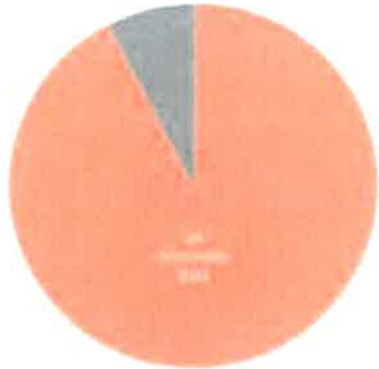
- Aantal bewoonde flats per november 2024,
- Aantal – 65 jarigen (we zitten exact op 25% dus perfect qua opnamebeleid),
- Aantal bewoners en eigenaar bewoners,
- Aantal mannen en vrouwen.

Steven Soenen

In naam van de leden van de RVME

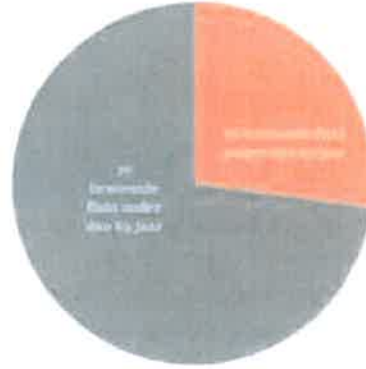


Aantal bewoonde flats in Schelde 21



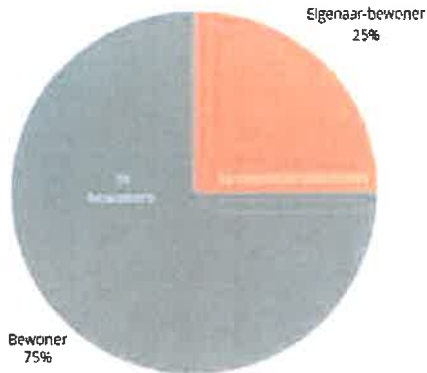
Bezettingsgraad november 2024: **92.3%**

Aantal -65 jarigen/flat in Schelde 21

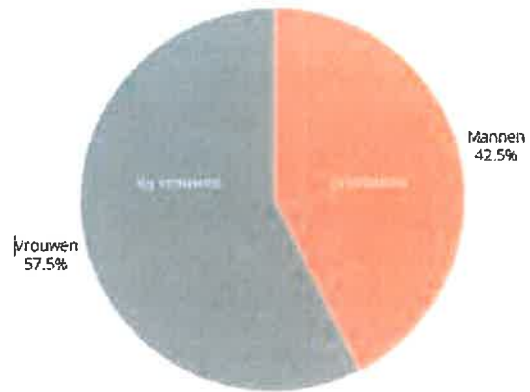


25% is jonger dan 65

Aantal eigenaar-bewoners en bewoners in Schelde 21



Aantal mannen en vrouwen in Schelde 21



Bijlage 2: Verslag rekencommissaris

VME Schelde 21

Financiële afrekening 30-9-2024 door TSPM

Antwerpen, 4 December 2024

Verslag van de rekening commissaris Mevrouw

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 1/10/2023 tot 30/09/2024, 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 nageziene ontvangst en uitgave waren de bewijs stukken voorhanden

De controle werd uitgevoerd aan de hand van een door de syndicus gemaakt lijst van alle contracten.

Waar nodig gaf de syndicus toelichting bij de gebruikte rubrieken en verdeelsleutels.

Het werkingskapitaal bedraagt 142.245€. Vanaf het volgend jaar, zijnde het 5^{de} werkings jaar van de VME (2024-25) zal er een reservefonds aangelegd worden à rato van 5% van het budget of 20.000€

De factuurlijst en de afrekeningen werden opgemaakt overeenkomstig de bepalingen in de statuten. De totale werkingskost bedraagt 383.953 €: hiervan werd, na aftrek van de privatieve kosten en de door te rekenen kosten (Paloma en Restaurant Le Petit Deli) een bedrag van 372.234,45 € aan de VME afgerekend. Dit bedrag wijkt enigszins af van de geschatte begroting (305.000€) die TSPM ons in december 2023 heeft opgemaakt en op welke basis de voorschotten werden aangerekend aan de VME. De belangrijkste afwijking is terug te vinden in de kosten van het warmtenet. De begroting voor 2023-24 bedraagt 400.000€ en is een realistische schatting van de toekomstige kosten.

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

De afrekening aan van 31-5-2022 tbt 43 195€ werden uiteindelijk, via tussenkomst van de advocaat nagenoeg volledig terugbetaald.

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 2023-2024 en begroting 2024-2025

Residentie Schelde 21 - ON 0678.553.008			
Omschrijving	1/10/2023 - 30/09/2024		1/10/2024 - 30/09/2025
	Begroting	Resultaat	Begroting
Liften (Onderhoud, controle, telefoon)	€ 8.000	€ 7.807	€ 8.000
Lift herstellingen	€ 2.000	€ 10.508	€ 2.500
(Dak)Tuin onderhoud	€ 1.500	€ 2.033	€ 1.500
Poetsen algemene delen	€ 0	€ 6.526	€ 50.000
Glasbewassing	€ 0	€ 2.183	€ 5.700
Concierge vaste opdrachten	€ 38.000	€ 34.193	€ 10.000
Concierge wooncomponent	€ 0	€ 0	€ 0
Onderhoud Veiligheid (Brandcentrale, blus, securitas,)	€ 12.000	€ 16.258	€ 17.000
Herstellingen veiligheid (Brandcentrale, blus, securitas,)	€ 0	€ 4.007	€ 3.000
Onderhoud Algemene Technische Installaties	€ 16.000	€ 16.139	€ 17.000
Onderhoud Noodoproep (Televic - Stilan)	€ 12.000	€ 6.984	€ 12.000
Herstellingen Noodoproep (Televic - Stilan)	€ 0	€ 0	€ 0
Teruggave wasmachines	-€ 850	-€ 1.505	-€ 1.500
zwembad	€ 5.000	€ 7.556	€ 8.000
Elektriciteit gemeenschappelijke delen	€ 75.000	€ 61.302	€ 62.000
Gasverbruik haard	€ 500	€ 389	€ 500
Gemeenschappelijk waterverbruik	€ 3.000	€ 3.443	€ 3.000
Fluvius (warmte@zuid)	€ 50.000	€ 91.004	€ 90.000
Verzekering	€ 28.800	€ 30.036	€ 30.000
Syndicus	€ 29.000	€ 28.537	€ 29.000
bank kosten	€ 150	€ 456	€ 500
Reserve - varia	€ 20.000	€ 47.497	€ 20.000
Restaurant huur inkomsten	-€ 11.400	-€ 11.555	€ 0
Restaurant provisie kosten	-€ 7.200	-€ 7.200	€ 0
Restaurant kosten	€ 7.200	€ 6.846	€ 5.000
Privatieve kosten voor eigenaars	€ 5.000	€ 3.858	€ 5.000
Bedrag raad	€ 5.000	€ 0	€ 0
Extra budget voor goedgekeurde uitgaven AV	€ 12.100	€ 9.455	€ 19.500
totaal	€ 310.800	€ 383.954	€ 397.700

Bedrag Jaar Begroting	€ 310.000	€ 400.000
opvraging provisie per kwartaal	€ 77.500	€ 100.000
werkings kapitaal (éénmalig)	€ 142.245	€ 100.000
Reservekapitaal (5 % van de begroting - privaatief)	€ 0,00	€ 20.000,00

Handwritten signature and initials in blue ink.

Schelde 21	berging 19		1		
Schelde 21	berging 9		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/216		99	100	
Schelde 21	berging 81		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/301		123	125	
Schelde 21	berging 30		1		
Schelde 21	berging 31		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/117		72	73	73
Schelde 21	berging 85		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/614	volmacht	82	82	82
Schelde 21	Assistentiewoning A/311		130	130	130
Schelde 21	Assistentiewoning A/210		96	98	98
Schelde 21	berging 11		1		
Schelde 21	berging 28		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/202		81	82	82
Schelde 21	berging 2		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/608		76	77	77
Schelde 21	berging 5		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/308		80	81	81
Schelde 21	berging 13		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/401	volmacht	125	579	579
Schelde 21	Assistentiewoning A/402		82		
Schelde 21	Assistentiewoning A/407		102		
Schelde 21	Assistentiewoning A/409		80		
Schelde 21	Assistentiewoning A/413		90		
Schelde 21	Assistentiewoning A/506		100		
Schelde 21	Assistentiewoning A/204		69	70	
Schelde 21	berging 29		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/112		92	93	93
Schelde 21	berging 26		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/116		99	100	100
Schelde 21	berging 39		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/104		69	69	
Schelde 21	Assistentiewoning A/417		84	85	85
Schelde 21	berging 47		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/408		81	83	83
Schelde 21	berging 20		1		
Schelde 21	berging 21		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/307		103	103	
Schelde 21	Assistentiewoning A/108		80	81	
Schelde 21	berging 38		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/102		81	81	81
Schelde 21	Assistentiewoning A/114		87	88	88
Schelde 21	berging 1		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/201	volmacht	123	124	124
Schelde 21	berging 83		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/314		87	89	89
Schelde 21	berging 72		1		
Schelde 21	berging 73		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/601		258	259	259
Schelde 21	berging 82		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/505		73	74	
Schelde 21	berging 18		1		
Schelde 21	Paviljoen		500	500	
Schelde 21	Assistentiewoning A/203		81	81	
Schelde 21	Assistentiewoning A/609		120	121	121
Schelde 21	berging 34		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/003	volmacht	66	571	571
Schelde 21	Assistentiewoning A/004		69		
Schelde 21	Assistentiewoning A/005		71		
Schelde 21	Assistentiewoning A/105		73		
Schelde 21	Assistentiewoning A/111		130		
Schelde 21	Assistentiewoning A/411		79		
Schelde 21	Assistentiewoning A/511		79		
Schelde 21	berging 7		1		
Schelde 21	berging 70		1		
Schelde 21	berging 71		1		
Schelde 21	berging 8		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/217		74	74	74
Schelde 21	berging 53		1	1	1
Schelde 21	Assistentiewoning A/604		124	125	125
Schelde 21	berging 3		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/007		99	99	
Schelde 21	Assistentiewoning A/303		81	152	
Schelde 21	Assistentiewoning A/304		69		
Schelde 21	berging 54		1		
Schelde 21	berging 55		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/008		78	80	80
Schelde 21	berging 24		1		
Schelde 21	berging 25		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/517		84	85	85
Schelde 21	berging 10		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/106		100	100	
Schelde 21	Assistentiewoning A/110		95	96	96
Schelde 21	berging 64		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/501		125	126	126
Schelde 21	berging 67		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/504		69	70	70
Schelde 21	berging 6		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/410		97	99	

[Handwritten signature]

Bijlage 4 - Overzicht Aanwezigen - AV 2024-12-09 - VME Schelde 21

VME	Kavel	Overzicht Kavels		Totaal		VME Schelde 21	
		Eigenaar	volmacht	aandelen	aandelen	50%+1 + 50 Q / 75%Q	aanwezigheden
Schelde 21	Assistentiewoning A/312			92	92		
Schelde 21	berging 42			1	2		
Schelde 21	berging 43			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/714			82	84		
Schelde 21	berging 86			1			
Schelde 21	berging 87			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/405			73	74		74
Schelde 21	berging 51			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/315			81	82		
Schelde 21	berging 77			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/101			125	126		126
Schelde 21	berging 84			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/611			125	126		
Schelde 21	berging 40			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/313			92	92		92
Schelde 21	Assistentiewoning A/502			82	83		83
Schelde 21	berging 76			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/412			93	93		
Schelde 21	Assistentiewoning A/612			92	381		381
Schelde 21	Assistentiewoning A/615			97			
Schelde 21	Assistentiewoning A/712			188			
Schelde 21	berging 23			1			
Schelde 21	berging 52			1			
Schelde 21	berging 61			1			
Schelde 21	berging 62			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/214			87	88		
Schelde 21	berging 58			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/310			96	98		98
Schelde 21	berging 74			1			
Schelde 21	berging 75			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/403			80	81		
Schelde 21	berging 69			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/109			81	225		
Schelde 21	Assistentiewoning A/205			71			
Schelde 21	Assistentiewoning A/305			71			
Schelde 21	berging 44			1			
Schelde 21	berging 45			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/001			79	80		80
Schelde 21	berging 12			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/508			81	83		83
Schelde 21	berging 56			1			
Schelde 21	berging 57			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/306			103	104		104
Schelde 21	berging 14			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/115			81	81		81
Schelde 21	Assistentiewoning A/406			100	101		
Schelde 21	berging 35			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/209			81	82		
Schelde 21	berging 27			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/215			81	82		
Schelde 21	berging 78			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/212			92	93		
Schelde 21	berging 4			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/507			102	103		103
Schelde 21	berging 22			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/309			81	82		82
Schelde 21	berging 36			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/103			81	82		82
Schelde 21	berging 66			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/613			92	93		93
Schelde 21	berging 37			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/009			78	184		184
Schelde 21	Assistentiewoning A/206			103			
Schelde 21	berging 15			1			
Schelde 21	berging 16			1			
Schelde 21	berging 17			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/404			69	69		69
Schelde 21	Assistentiewoning A/006			81	81		
Schelde 21	Assistentiewoning A/207			183	267		267
Schelde 21	Assistentiewoning A/302			81			
Schelde 21	berging 32			1			
Schelde 21	berging 33			1			
Schelde 21	berging 63			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/713			91	92		92
Schelde 21	berging 48			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/509			80	80		80
Schelde 21	Assistentiewoning A/605		volmacht	86	87		87
Schelde 21	berging 46			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/513			90	170		
Schelde 21	Assistentiewoning A/514			80			
Schelde 21	Assistentiewoning A/317			74	74		
Schelde 21	Assistentiewoning A/107			102	103		
Schelde 21	berging 68			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/503			80	82		
Schelde 21	berging 79			1			
Schelde 21	berging 80			1			
Schelde 21	Assistentiewoning A/512			192	194		

Schelde 21	berging 49		1		
Schelde 21	berging 50		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/211		130	130	130
Schelde 21	Assistentiewoning A/113	est	86	86	
Schelde 21	Assistentiewoning A/010		79	80	80
Schelde 21	berging 59		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/002		80	80	80
Schelde 21	Assistentiewoning A/510		97	98	
Schelde 21	berging 60		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/414		179	180	180
Schelde 21	berging 65		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/316		99	99	
Schelde 21	Assistentiewoning A/607		172	173	173
Schelde 21	berging 41		1		
Schelde 21	Assistentiewoning A/213		92	92	
			10.500	10.500	6.537
					62,26%

VME Palazzo Verde	Eigenaars 88	effectief aanwezig 52	59,09%
VME Palazzo Verde	Quotiteiten 10.500	effectief aanwezig 6.537	62,26%

[Handwritten signature]

