Vereniging van Mede-Eigenaars

ZWEDEN

Scandinaviëstraat 1 - 224
9000 Gent
KBO: 0850.407.908
Bank: BE49068249895871 BIC: GKCCBEBB

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

Qualitybeheer.be
Quality.immo

Syndic

QUALITY BEHEER Vander Cruyssen
Scheldedreef 4 bus 01
9230 Wetteren
Tel: 09/366 69 98
BIV: 500.496

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 19-12-2025 om 18:30

De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	135	Van totaal	212		
Aandelen aanwezig	6346	Van totaal	10000	Aandelen %	63.46%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr	*Agendapunt*
0	Onthaal - Volmachten - Quorum.

Er zijn 135 van de 212 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd.
Zij vertegenwoordigen 6346 van 10000 aandelen, hetzij 63,5%.
De vergadering is dan ook rechtsgeldig en kan beslissen over alle punten op de agenda.

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
1	Benoeming voorzitter van de Algemene Vergadering.	5.696	0	650

Telling 5696 van 5696 ***Resultaat*** 100,0 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van:

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
2	Aanstellen secretaris van de Algemene Vergadering.	5.789	50	507

Telling 5789 van 5839 ***Resultaat*** 99,1 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De syndicus wordt aangesteld als secretaris van de Algemene Vergadering.

3	Goedkeuring van de afrekeningen (boekjaar 01.06.2024 - 31.05.2025).	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		4.941	723	682

Telling 4941 van 5664 ***Resultaat*** 87,2 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De syndicus geeft een kort overzicht van het resultaat van de afrekeningen.
Het budget voor het boekjaar bedroeg 813000,- euro en de uitgaven voor het boekjaar bedroegen uiteindelijk 612163,- euro, dus ruim onder budget.
Overschot op de begroting van 200837,- euro wat dus resulteerde in positieve afrekeningen.

DE AFREKENlNGEN WORDEN GOEDGEKEURD DOOR DE ALGEMENE VERGADERlNG.
Terugbetalingen van positieve saldi zal gebeuren uiterlijk lente 2026.

4	Goedkeuring van de balans (boekjaar 01.06.2024 - 31.05.2025).	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		4.904	624	818

Telling 4904 van 5528 ***Resultaat*** 88,7 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De balans van de VME wordt voorgesteld door de syndicus en ook deze is positief te noemen.
Er staat actueel nog 445136,- euro beschikbaar voor lopende dossiers zoals renovatie leidingen en stookplaats, renovatie dak, plaatsing zonnepanelen, plaatsing ondergrondse containers om de voornaamste te noemen.
Er is actueel nog een reserve kapitaal van 47855,- euro en een permanent werkkapitaal van 75000,- euro.
Debiteuren zijn lichtjes afgebouwd, onder controle maar blijven strikt op te volgen.
Dubieuze debiteuren zullen dienen te worden weggewerkt gezien hier geen recuperatie meer mogelijk is.
Saldo openstaande leveranciers is uiteraard een moment opname maar ligt ook in de lijn van.

De balans van de VME is dan ook in evenwicht.

DE BALANS WORDT GOEDGEKEURD DOOR DE ALGEMENE VERGADERlNG

5	Kwijting aan de syndicus (Quality Beheer Vander Cruyssen).	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		4.711	730	905

Telling 4711 van 5441 ***Resultaat*** 86,6 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Er wordt kwijting verleend aan de syndicus voor zijn financieel, technisch en administratief beheer.

6	Verlengen overeenkomst syndicus (drie jaar).	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
		5.031	501	814

Telling 5031 van 5532 ***Resultaat*** 90,9 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De syndicus stelt een verlenging van zijn overeenkomst voor, voor een periode van 3 (drie) jaar.
- Behouden bestaande voorwaarden
- Geen prijsverhoging, enkel wettelijk conforme indexatie
- Toevoeging: huurprijs stembakjes EUR 500,- per A.V.

DE VERGADERlNG GAAT HlERMEE AKKOORD.

7	Toelichting verslag rekeningcommissaris (PENSlS Ralph) (boekjaar 01.06.2024 - 31.05.2025).

De huidige rekening commissaris, Dhr. $, geeft uitgebreid verslag en toelichting van zijn controle van de rekeningen.
De historische dubieuze debiteuren dienen op termijn te worden afgebouwd.
Liquiditeitsratio en solvabiliteit van de VME is oké en er zijn geen speciale opmerkingen.

VERSLAG VlNDT U ONDER "SLOT"

8	Kwijting aan de rekeningcommissaris (PENSlS Ralph) (boekjaar 01.06.2024 - 31.05.2025).	*Akkoord*	*Niet akkrd*	*Onthouding*
		4.974	358	1.014

Telling 4974 van 5332 ***Resultaat*** 93,3 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Er wordt kwijting verleend aan de rekening commissaris.

9 Aanstellen rekeningcommissaris (boekjaar 01.06.2025 - 31.05.2026).

9.1 $ (huidige rekeningcommissaris)

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
5.045	222	1.079

Telling 5045 van 5267 ***Resultaat*** 95,8 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De huidige rekening commissaris stelt opnieuw zijn kandidatuur.
Dhr. $ wordt dan ook aangesteld als rekening commissaris voor het lopende boekjaar.

9.2 .....

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
1.734	136	4.476

Telling 1734 van 1870 ***Resultaat*** 92,7 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aa

Er meldt zich GEEN tweede kandidaat.

10 Evaluatie leveringscontracten.

De normale werking van het gebouw verliep ongestoord.

VERWARMING (Engie, voordien Equans)
Kost: EUR 42.663
Sterke daling t.o.v. voorgaande jaren:
- EUR 335.551 vs. 2 jaar geleden
- EUR 100.000 vs. vorig jaar (loskoppeling Equans)

VERWARMING WATER (Equans voordien, actueel eigen beheer)
Kost: EUR 106.430
+ 30% t.o.v. vorig jaar
Sinds december 2025 in eigen beheer ? toekomstige besparing na loskoppeling van Equans

WATER (FARYS & EQUANS)
Kost stijgt van EUR 138.535 naar EUR 154.815 (+12%)
Algemene prijsstijging water
Equans-marge valt weg sinds 12.2025 ? toekomstige gedeeltelijke besparing
Plaatsing meters ? toekomstige besparing

Schoonmaak & onderhoud containers (ARA)
Lichte daling van EUR 55.131 naar EUR 55.026
+4% vanaf 01.01.2026
Containers: wordt herzien na plaatsing ondergrondse containers (in afwachting vergunning Stad Gent/lVAGO)

Loonkost personeel (personeel, sociale lasten, …)
Daling van EUR 61.827 naar EUR 58.048
Opmerking: EUR 8.000 extra RSZ-bijdragen door fout vorige syndicus
Ondanks alles + tewerkstelling klusjesman toch daling

Brandverzekering (AXA)
Stijging van EUR 36.850 naar EUR 39.420
Vrijstelling waterschade verhoogd (+- EUR 1.500) om grotere premieverhoging/opzegging polis te vermijden
Vermindering waterschades door sanitaire werken
Schades blijven 5 jaar meetellen ? later mogelijkheid tot heronderhandeling

Liften (Leten Liften)
Jaarlijks onderhoud: EUR 4.857

Zeer goedkoop (+- 50% goedkoper dan vergelijkbare gebouwen)

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
11	Goedkeuring voorgestelde begroting en daaraan gekoppelde provisies.	4.590	359	1.397

Telling 4590 van 4949 ***Resultaat*** 92,7 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

DE SYNDICUS STELT VOOR OM DE HUIDIGE BEGROTING TE BEHOUDEN ZODAT BIJKOMENDE WERKEN KUNNEN BETAALD BINNEN DE BESTAANDE BEGROTING ZONDER EXTRA OPVRAGINGEN

DE VERGADERING GAAT AKKOORD

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
12	Goedkeuring berekening opwarming water & verwarming (vanaf boekjaar 01.06.2025 - 31.05.2026).	4.616	315	1.415

Telling 4616 van 4931 ***Resultaat*** 93,6 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Situatie: actueel geen opgesplitste facturatie tussen verwarming warm water en verwarming, enkel aankoop gas
Voorstel: verdeelsleutel berekening als volgt:
1. Prijs verwarming: 80% van totale kostprijs gas en 10% van totale kostprijs elektriciteit
2. Prijs verwarming water: 20% van totale kostprijs gas en 30% van totale kostprijs elektriciteit

DIT VOORSTEL WORDT AANGENOMEN DOOR DE ALGEMENE VERGADERING

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
13	Aanleg reservekapitaal (wettelijke verplichting - af te keuren met 4/5e-meerderheid)	3.722	1.638	986

Telling 3722 van 5360 ***Resultaat*** 69,4 % ***Aandelen vereist*** 4/5 ***Besluit*** Verworpen

Wettelijke verplichting - Af te keuren met 4/5
EUR 708.000 * 5% = EUR 35.400
Appartement (43 aandelen): EUR 152
Appartement (50 aandelen): EUR 177
Huidig reservekapitaal: EUR 43.750
lnteresten 01.06.2024 - 01.12.2025: + EUR 4.959
Toekomstig reservekapitaal: EUR 84.109

DE WETTELIJKE VERPLICHTING WORDT MET 69,40% (slechts 20% nodig) GOEDGEKEURD DOOR DE VERGADERING

14 Toelichting verslag Raad van Mede-eigendom.

Dhr. $ geeft verslag van het voorbije jaar voor de raad van mede-eigendom.
Belangrijkste issue was toch de werken door Temperatuurexpert waar een slechte communicatie werd genoteerd en een betere afwerking mogelijk was geweest. Prijs was echter wel zeer goed te noemen.
Hij benadrukt tevens dat verdere besparingen zullen volgen.

15 Aanstellen raad van mede-eigendom (5 leden met meeste stemmen).

Er zijn in totaal 8 mede-eigenaars kandidaat om in de raad van mede-eigendom te zetelen.
De 5 kandidaten met de meeste stemmen (%) worden verkozen en zullen deel uitmaken van de raad van mede-eigendom.

15.9	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
	143	136	6.067

Telling 143 van 279 ***Resultaat*** 51,3 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

GEEN 9e KANDIDAAT

DE RAAD ZAL DUS BESTAAN UIT:

16 Goedkeuring diverse werken.

BELANGRIJK: De financiering van al deze werken zal gebeuren via de gewone begroting.
GEEN EXTRA OPVRAGINGEN!

		Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
16.1	Goedkeuring voorstel plaatsing zendmast (opbrengst van EUR 6.000,00/jaar).	4.550	1.327	469

Telling 4550 van 5877 ***Resultaat*** 77,4 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Voorstel van Broadcast Partners
lnkomsten: EUR 6.000/jaar
Professionele plaatsing zendmast op het dak

WORDT GOEDGEKEURD DOOR DE ALGEMENE VERGADERlNG

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
16.2	Goedkeuring budget vernieuwing beglazing conciërgewoning (EUR 7.500,00).	4.015	1.561	770

Telling 4015 van 5576 ***Resultaat*** 72,0 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Bij verhuring verplicht vanaf 2019
Welzijn op het werk: minimale temperatuur verplicht
Situatie: enkel glas, hoge verwarmingskosten (>EUR 1.000/jaar)
Voorstel: budget van EUR 7.500,00 voor vernieuwing beglazing

VOORGESTELD BUDGET WORDT GOEDGEKEURD DOOR DE ALGEMENE VERGADERlNG

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
16.3	Goedkeuring budget plaatsing extra camera's (EUR 5.000,00).	4.079	1.454	813

Telling 4079 van 5533 ***Resultaat*** 73,7 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Situatie: sluikstorten niet altijd zichtbaar via huidig netwerk
Voorstel: budget van EUR 5.000,00 voor bijplaatsen camera's

WORDT GOEDGEKEURD DOOR DE ALGEMENE VERGADERING

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
16.4	Goedkeuring offerte bewegingsdetectoren verlichting gemeenschappelijke delen (EUR 5.016,11 - "FIX IT UP!").	4.812	892	642

Telling 4812 van 5704 ***Resultaat*** 84,4 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Situatie: licht gemeenschappelijke delen brand permanent
Voorstel: plaatsing bewegingsdetectoren (besparing elektriciteit)
Kostprijs: EUR 5.016,11 (Fix it up! - GOURLET Jason)

WORDT GOEDGEKEURD DOOR DE ALGEMENE VERGADERING

		Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
16.5	Goedkeuring offerte vernieuwing parlofonie (EUR 21.768,00 - "FIX IT UP!").	4.488	935	923

Telling 4488 van 5423 ***Resultaat*** 82,8 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Aangenomen

Onthouding van:

Situatie: constante storingen parlofonie, kosten oplapwerk lopen op
Voorstel: vernieuwing parlofonie-installatie (antivandaal)
Offerte van Fix it up! - GOURLET Jason: EUR 21.768
Offerte 2023 Parlofoonservice: EUR 22.596

lndividuele keuze (Fix it up!)
- Handenvrije parlofoon Classe 100 A16E: EUR 112,50
- Parlofoon met hoorn Classe 100 A16M: EUR 114,00
- Video parlofoon Classe 100 V16B: EUR 266,50

OFFERTE "FlX lT UP" VOOR DE HERNlEUWlNG VAN DE PARLOFONlE VAN HET GEBOUW WORDT GOEDGEKEURD DOOR DE ALGEMENE VERGADERlNG!

17 Gevels.

De slechte toestand van de gevels en het gevaar van vallende brokstukken wordt besproken.

17.1 Goedkeuring offerte plaatsing vangnetten brokstukken (dringend en noodzakelijk wegens veiligheidsrisico).

De plaatsing van vangnetten is dan ook niet alleen dringend maar tevens noodzakelijk en dient sowieso te worden uitgevoerd, veiligheid voor alles.
De syndicus legt dan ook 2 offertes hiertoe voor.

17.1.1 Offerte "CLlMBEX" - EUR 16.351,94

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
4.309	358	1.679

Telling 4309 van 4667 ***Resultaat*** 92,3 % ***Aandelen vereist*** Meeste ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Offerte van CLIMBEX wordt met overgrote meerderheid weerhouden door de vergadering.
De syndicus zal de betrokken firma dan ook de opdracht geven zo snel als mogelijk het nodige te doen.

17.1.2	Offerte "RENOTEC" - EUR 20.898,47	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		358	3.370	2.618

Telling 358 van 3728 ***Resultaat*** 9,6 % ***Aandelen vereist*** Meeste ***Besluit*** Verworpen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Offerte van RENOTEC wordt afgewezen door de vergadering.

17.2 Bespreking vooronderzoek lR-Architect NYS.

Er wordt door lR-Architect NYS een minutieuze uitleg gegeven aangaande uitvoering en brandveiligheid van het uitgevoerde vooronderzoek en de diverse mogelijkheden.
Vragen van de mede-eigenaars komen uitgebreid aan bod en worden beantwoordt door de betrokken architecte.

17.3 Aanstellen lR-Architect voor uitwerken aanbestedingsdossier + stabiliteitsstudie (dringend en noodzakelijk).

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
4.063	445	1.838

Telling 4063 van 4508 ***Resultaat*** 90,1 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

17.3.1	OFFERTE 1 : Burgerlijk ingenieur - Architecte Angeline NYS	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		3.414	574	2.358

Telling 3414 van 3988 ***Resultaat*** 85,6 % ***Aandelen vereist*** Meeste ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Betrokken architecte die zal werken aan 5,75% op waarde werken + Btw voor zowel de architectuuropdracht alsook de stabiliteitsstudie wordt met overgrote meerderheid aangesteld door de Algemene Vergadering

17.3.2	OFFERTE 2: Architect JP Houjoux	***Akkoord***	***Niet akkrd***	***Onthouding***
		93	2.884	3.369

Telling 93 van 2977 ***Resultaat*** 3,1 % ***Aandelen vereist*** Meeste ***Besluit*** Verworpen

Deze kandidatuur wordt door de vergadering niet weerhouden

17.4 Betaalbare oplossing noodzakelijke werken (toelichting door syndicus).

Behoud van privé-eigendom
Kopgevels financieren via MijnVerbouwLening
Actuele rente: ca. 1,50%
Voordeel: gunstig tarief door ecologisch karakter en isolatie
Balkons financieren via krediet op 25 jaar
Af te sluiten bij een financiële instelling
Spreiding over lange termijn om maandlast te beperken
Ondersteuning voor eigenaars met beperkt inkomen
Mogelijkheid tot deelname aan Gent Knapt Op
Gericht op eigenaars met een beperkt inkomen
Biedt financiële ondersteuning voor renovatie
Effect op de maandelijkse kosten
Door ondersteuning daalt de maandelijkse provisie
Doelstelling: totale maandlast zo laag mogelijk houden
Alternatieven: verkoop of gedeeltelijke overdracht
Verkoop van de eigendom via lijfrente
Verkopers blijven gratis wonen (behoud vruchtgebruik)
Ontvangen boeket/voorschot bij verkoop

Ontvangen maandelijkse vergoeding
Geen renovatiekosten meer
Maandelijkse provisie daalt gevoelig door wegvallen van eigenaarslasten
Alternatieven: verkoop of gedeeltelijke overdracht
Partiële eigendomsoverdracht
Een deel van de eigendom wordt overgedragen
Doel: tussenkomst door Overheid/Modest/SOGENT
Mogelijke financiële ontlasting voor eigenaars
Renovatie wordt mede gedragen door overheid of partnerorganisatie

DE BEDOELING VAN HET UITWERKEN VAN DEZE BETAALBARE OPLOSSINGEN IS DEZE WERKEN TE LATEN GEBEUREN MET EEN TOTALE MAANDELIJKSE KOSTPRIJS DIE BIJNA NIET VERHOOGT!

18 Aanpassingen/toevoegingen Reglement Interne Orde.

18.1 Toelating plaatsing plug-in zonnepanelen.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
2.576	2.813	957

Telling 2576 van 5389 ***Resultaat*** 47,8 % ***Aandelen vereist*** 2/3 ***Besluit*** Verworpen

Niet akkoord:

Onthouding van:

De vergadering geeft GEEN toelating voor de plaatsing van plug-in zonnepanelen.

18.2 Uitdoofbeleid gekleurde/korte gordijnen gelijkvloers.

Akkoord	*Niet akkrd*	*Onthouding*
3.890	1.132	1.324

Telling 3890 van 5022 ***Resultaat*** 77,5 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Uitdoofbeleid gekleurde/korte gordijnen gelijkvloers.
Bij vernieuwen gordijnen wordt er gevraagd neutrale kleuren te gebruiken, alsook gordijnen tot op de grond.
Gebruikelijke sanctie bij overtreding.

DE VERGADERlNG GEEFT AKKOORD VOOR OPNAME VAN DlT PUNT lN HET REGLEMENT VAN lNTERNE ORDE

18.3	"Prutsen" aan parlofonie-installatie: goedkeuring boete + doorrekenen herstelkost.	***Akkoord*** 5.029	***Niet akkrd*** 582	***Onthouding*** 735

Telling 5029 van 5611 ***Resultaat*** 89,6 % ***Aandelen vereist*** 50% + 1 ***Besluit*** Aangenomen

Niet akkoord:

Onthouding van:

Prutsen aan parlofonie-installatie
Goedkeuring boete (EUR 250,00) bovenop herstelkost
Voorbeeld: maart 2023: bewoner legt installatie in panne met slijpschijf

DE VERGADERlNG GEEFT ZlJN AKKOORD

19 Varia.

Ontvangen stemmingsformulieren
ln totaal waren er 135 mede-eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd per volmacht. De syndicus mocht, na afloop van de vergadering, 130 stemmingsformulieren ontvangen. Er werd geen stemmingsformulier ontvangen van volgende vijf mede-eigenaars, waardoor deze zich automatisch onthouden op alle agendapunten:

Ter vergelijking: tijdens de Algemene Vergadering van *dd.* 26.11.2024 ging het om vier mede-eigenaars.

19.1 Verbod BBQ op terras.

Er wordt nog eens gewezen op de het algehele verbod tot barbecuen op de terrassen van het gebouw.

19.2 Ongedierte.

Vermijden van ongedierte in het gebouw.

19.3 Stemmen via stembakjes (toelichting door syndicus).

De syndicus zou het stemmen via stembakjes mogelijk maken op de vergadering door te investeren in de aankoop van deze.
Er zou per Algemene Vergadering een tussenkomst van 500,- euro hiertoe gevraagd worden door de syndicus.

19.4 Stand van zaken ondergrondse containers (lVAGO).

Stand van zaken ondergrondse containers (lVAGO)
Actuele behandelingstijd Stad Gent/lVAGO:
1 jaar, 5 maanden en 24 dagen
Er zal dus nog wat geduld uitgeoefend dienen te worden.

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

VERSLAG REKENINGCOMMISSARIS Dhr. $

Gent, 15 december 2025,
Verslag rekencommissaris voor de periode 01/06/2024 tot en met 31/05/2025 onder syndicus Quality Beheer Vander Cruyssen.
Als rekencommissaris zat ik samen met, voor Quality beheer Vander Cruyssen, op 25/11/2025.
Volgende overzichten, opgemaakt door quality beheer Vander Cruyssen aan de hand van de dossiers van Quality Beheer Vander Cruyssen, werden overgemaakt aan de rekencommissaris:
- balans van 31-05-2025
- vereenvoudigde balans op 01-06-2025
- saldi zichtrekeningen en spaarrekening
- grootboek leveranciers
- Facturenlijst

lk vroeg vorig jaar een (omstandig) jaarverslag van de RME, dit werd vorige AV gebracht op de vergadering zelf, hiermee voldoend aan de wettelijke verplichting.
lk vroeg voorgaande jaren een evaluatie van de lopende contracten op te nemen in de volgende algemene vergadering, dit is tot op heden, nog niet gebeurd. Dit kan een hulpmiddel zijn voor kostenbeheersing en kwaliteitsbewaking, het is tevens een wettelijke verplichting.
lk stelde vast dat er in de bij het verkrijgen van de boekhouding niet alle diverse ontvangsten via de conciërge, zoals betalingen voor verhuispremies, badges,… in de boekhouding zichtbaar waren. Dit zou in orde moeten zijn volgens de berichtgeving via mail. Een klein deel zal verrekend worden in het volgend boekjaar.
Het bedrag van de debiteuren is (afgerond) 11.240 euro lager dan de vorige balans, de opvolging van de syndicus lijkt goed te zijn.
Het bedrag van de dubieuze debiteuren nam bijna niets af. Door de lange gerechtelijke procedures is dit normaal. Als rekencommissaris werd ik op de hoogte gesteld van de vonnissen uitgesproken door de rechtbank, de uitvoering hiervan is bezig.
Het ereloon van de syndicus is in januari '25 geïndexeerd met (afgerond) 3,31% naar 3980,96 euro.
Het spaargeld van de VME was op 31 mei 2025 485.705,42 euro; dit is een toename van iets meer dan 185.000 euro sinds vorig boekjaar.
Het reservekapitaal verminderde met 280.076,80 euro naar 47.854,57 euro door de betaling van grote werken.
Een vlugge analyse van de liquiditeit leert het volgende:
Kortlopende Activa (Vorderingen < 1 jaar + Liquide middelen): € 218.954,72 + € 502.683,60 = € 721.638,32 Kortlopende Schulden (Openstaande Leveranciers): € 160.611,59
Quick Ratio: € 721.638,32 / € 160.611,59 ˜ 4,50
Deze quick ratio suggereert dat de VME op basis van deze balans over voldoende liquide middelen beschikt om aan kortetermijnverplichtingen te voldoen.
Een vlugge analyse van de solvabiliteit (toont in hoeverre men in staat is met eigen geld schulden af te lossen op de lange termijn) leert het volgende:
Eigen Vermogen (Kapitaal: Reservekapitaal + Werkkapitaal): € 122.854,57 Totaal Vermogen (Totaal Passiva): € 728.594,26
Solvabiliteitsratio: € 122.854,57 / € 728.594,26 ˜ 16,86%
De solvabiliteitsratio van 16,86% is lager dan de algemene 25% benchmark voor commerciële bedrijven. Dit komt echter vaak voor bij VME's. De grootste passivapost van € 445.135,80 euro bestaat uit het 'Budget lopende dossiers' (gereserveerde fondsen voor geplande werken), wat een verplichting is tegenover de mede-eigenaars en de balans opdrijft. De VME kan deze middelen enkel gebruiken voor de gereserveerde doeleinden, wat de algemene ratio beïnvloedt.
lk stel vast dat er in de boekhouding geen onderhoud geboekt is voor de brandslanghaspels bij het opmaken van dit verslag en vraag me af of deze onderhouden en/of werkende zijn.
lk nam steekproeven uit facturen uit de hierboven vermelde facturenlijst, alle gecontroleerde stukken zijn gestaafd.

Conclusie: De rekencommissaris geeft het advies om kwijting te verlenen aan de huidige syndicus.
De rekencommissaris vraagt kwijting voor zijn verslag aan de algemene vergadering.

Gelezen en goedgekeurd

Datum	Naam	Handtekening