



Residentie VME HARWICH te Boekareststraat 5, 8400 Oostende
Ondernemingsnummer KBO 0890.910.455

Notulen statutaire algemene vergadering d.d. 9 september 2023

1. Welkom + bepaling aanwezigheden

De syndicus heet de aanwezigen welkom.

Er zijn 15/28 eigenaars en 522 /998 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd.
De algemene vergadering kan digitaal gevolgd worden.

- **Aanwezig:** BAEYENS - HOUTEVELTS FRANS - HILDE (vertegenwoordigd door GEUDENS EDDY) (49), BIASINO ANTOINE (13), BOSTYN Gregory (35), CREEMERS (vertegenwoordigd door SELDERSLAGHS JOZEF) (37), DANIELS (53), DE VLEESCHOUWER RITA (30), DECKERS-DE GENDT (vertegenwoordigd door GEUDENS EDDY) (45), FRANCOIS MARIE LIES (25), GEUDENS EDDY (23), GILLARD PIERRE (21), HOTEL PRINCESS (vertegenwoordigd door VERCAUTEREN PATRICK) (42), NAJJARI - ACKAERT Rachid-Mireille (vertegenwoordigd door SELDERSLAGHS JOZEF) (38), SELDERSLAGHS JOZEF (37), VAN OVERBEKE - COPPENS ANTOON & MARLEEN (51), VERCAUTEREN PATRICK (23)
- **Afwezig:** BEECKMANS (48), CVBA CHATEAU RESIDENTIES PROJECT (21), DE CLERCQ-VAN DE KERCKHOVE (26), HANNOSSET VICTOR (46), JOYCE INVEST (1), SCHOCKAERT EN ZOON (41), SIEMERINCK - VAN DIJK (44), SIGADI BVBA (39), SMINK - LOTTIS (43), SPRL MEUREZ - PONCELET (44), THUIS GERD (53), VAN LOOY GILBERT (23), WAXWEILER - PLETSCHET MARGOT (47)

Gelet op bovenstaande kan er rechtsgelding vergaderd worden.

2. Benoeming voorzitter Algemene vergadering (1/2+1 meerderheid)

Dhr Geuddens wordt **unaniem** benoemd tot voorzitter.

3. Verslag Raad van Mede-Eigendom

Dhr Geuddens doet verslag van het voorbije werkingsjaar. Er dient aandacht besteed te worden aan de vuilnisverwerking. Dit punt komt later nog aan de orde.

Dhr Geuddens vraagt de eigenaars en huurders om parking netjes te houden. Glas hoort niet in de container, maar ook niet op de parking.

4. Bespreking inkomsten/uitgaven vorig boekjaar, goedkeuring afrekening 2022-2023 en balans per 30/06/2023 (1/2 + 1 meerderheid)

De afrekening werd voorafgaand aan deze vergadering verstuurd aan alle eigenaars.
De syndicus ontving op heden geen vragen of opmerkingen.

De opmerking wordt gemaakt dat de vergoeding voor Dobby aangerekend wordt per entiteit, maar de kosten verdeeld worden per quotiteit. Volgens de basisakte dienen de kosten voor administratie en beheer aangerekend te worden via de quotiteiten en niet volgens entiteiten.

De verdeelsleutel van deze kosten zal later op deze algemene vergadering ter stemming voorliggen.

De afrekening (inclusief alle individuele afrekeningen) en balans 2022-2023 worden **unaniem** goedgekeurd.

5. Kwijting syndicus, commissaris van rekeningen en raad van mede-eigendom 2022-2023 (1/2+1 meerderheid)

Er wordt **unaniem** décharge verleend aan de syndicus en Commissaris van rekeningen en raad van mede-eigendom.

6. Samenstelling raad en aanstelling leden (1/2+1 meerderheid)

De raad van mede-eigendom bestaat op heden uit:

- Dhr Geuddens
- Dhr Bostyn
- Dhr Van Looy

Dhr Geuddens en de heer Van Looy stellen zich niet langer kandidaat. De vergadering dankt hen voor hun inzet.

De heer Bostyn stelt zich kandidaat als contact persoon en de vergadering gaat hier **unaniem** mee akkoord.

7. Aanstelling commissaris van rekeningen of een college van commissarissen van rekeningen.

Dhr Geudens stelt zich opnieuw kandidaat. Hierover is een unaniem akkoord.

8. Evaluatie leveringscontracten + wijzigingen

Hieronder een overzicht van de lopende contracten:

Naam Firma	Duurtijd contract	Opzegmogelijkheden
B-cover – Verzekeringen	Jaarlijkse vervalddag: 1 januari	3 maand voor de vervalddag
Trigon – Syndic	van 01/12/2020 voor 3 jaar	6 maand voor de vervalddag
Kone – Onderhoud liften	Van 01/10/2016 voor 5 jaar	3 maand voor vervalddag
BTI – Keuring Lift	Jaarlijkse vervalddag: 19 september	6 maand voor vervalddag
JAMA Cleaning	jaarlijks	2 maanden
Veolia- Containers	van 16/07/2022 voor 3 jaar	6 maand voor de vervalddag
Aquaflam - brandbeveiliging	Onbepaald	1 maand
Proximus – telefoon lift	Onbepaald	1 maand
Electrabel – Elektriciteit	Tot 31/12/2023	1 maand voor de vervalddag

Er waren in de zomer verscheidene incidenten met de vuilnisophaling. De firma Veolia was opnieuw de sleutel kwijt. Het afval werd daarom verscheidene keren niet opgehaald, met alle gevolgen van dien. Ondertussen werd een nieuwe sleutel besteld en opgestuurd naar Veolia.

Vorig jaar was ook reeds gevraagd aan de eigenaars/huurders om eerst een container te vullen en dan pas een volgende. Anders dient er 2 maal een ophaling betaald te worden voor 2 halve containers. Verder zijn er ook mensen van andere residenties die blijkbaar een sleutel hebben en hun afval in de containers van VME Harwich plaatsen. De vraag wordt gesteld of de containers moeten behouden blijven? Of dat er misschien kan overgeschakeld worden naar individuele afvalverwerking: via de reguliere ophaling of vuilstraatjes?

Veolia	Kostprijs: tussen 70 € en 140 € per appartement (afh. Van oppervlakte)	
	Voordelen	Nadelen
	Gemakkelijk	Duur Niet-bewoners gebruiken ze ook Alles wordt er in gedumpt, van glas tot hele keuken



	Veolia daagt soms niet op Sinds 2023 rattenoverlast
--	--

Ophaling Oostende	Kostprijs: Kleine zak 0,70 € / Grote zak: 1,40 € / PMD-zak: 0,15 €	
	Voordelen	Nadelen
	Goedkoop	Enkel buitenzetten op maandag tussen 05u00 en 07u00 PMD/Papier/Karton: tweewekelijks Geen oplossing indien je niet op maandag aanwezig bent Risico sluikstorten gebouw

Afalstraatjes Oostende	kostprijs: kleine zak 0,50 € / glas+PMD+papier = gratis	
	Voordelen	Nadelen
	Zeer goedkoop Iedere dag beschikbaar	Nadelen Dichtstbijzijnde afvalstraatje = yachtclub Oostende Risico sluikstorten gebouw

Er wordt gestemd over het behoud van de containers:

- Ja: **88,04%**(390)
- Nee: **11,96%**(53): DE VLEESCHOUWER RITA : 30, GEUDENS EDDY : 23
- Onthouding: (79): CREEMERS : 37, HOTEL PRINCESS : 42
- Blanco: (0)

De afvalcontainers worden behouden.

De vergadering geeft het mandaat aan de heer Bostyn en de syndicus om offertes op te vragen en eventueel te wisselen van ophaalfirma.

Bij het onderhoud van Aquaflam werd opgemerkt dat er een lek was aan het binnenwerk van de haspel.

Ref Art	Omschrijving	Aant	€/Stuk	Totaal €
HAS501	haspel 20m vast (en671-1)	1	366,00	366,00
WER001	werkuren in regie aan €70,00 per uur (facturatie per half uur)			
TRA005	verplaatsingskost	1	55,00	55,00
TOTAAL €: 421,00				
(excl. Werkuren)				

De vergadering is **unaniem** akkoord om deze werken uit te voeren.

De vergadering geeft het mandaat aan de syndicus en Dhr Bostyn om offertes op te vragen voor het onderhoud van de brandbestrijding en indien gewenst over te schakelen.

9. Verlengen mandaat syndicus (1/2+1 meerderheid) + mandaat ondertekenen contract (1/2+1 meerderheid)

Het contract met Trigon bv heeft als vervaldag 1/12/2023. dit is voor de volgende algemene vergadering. Hierdoor ligt de verlenging van het contract nu ter stemming.

Er wordt een mandaat gevraagd voor een termijn van 3 jaar aan dezelfde voorwaarden, mits indexatie. De verlenging zal bekrachtigd worden door een nieuw contract dat zal ingaan op 01/12/2023. De voorzitter van de algemene vergadering krijgt het mandaat om de nieuwe overeenkomst te tekenen.

[Handwritten signature]

De vergadering wenst te verlengen voor 3 jaar. Voor de prijs van 1600,00 euro per kwartaal voor appartementen en 49,00 euro per kwartaal voor de garages/bergingen

Hierover is een **unaniem** akkoord.

De syndicus dankt de vergadering voor het vertrouwen.

10. Goedkeuring raming van de gewone werkmiddelen (1/2+1 meerderheid)

De begroting, tbv 34.050,00 euro, werd mee gestuurd met de uitnodiging.

De syndicus ontving hier voorafgaandelijk geen vragen of bemerkingen over.

De post elektriciteit werd ruim geschat. De syndicus ontving nog geen afrekening van Engie, die wordt pas in oktober opgemaakt. De vergadering vraagt om de post elektriciteit te verlagen met 2.000,00 euro.

De vergadering keurt de begroting tbv 32.050,00 euro **unaniem** goed.

11. Bespreking en beslissing omvormen lichtarmatuur lift naar LED (2/3 meerderheid)

De syndicus ontving een offerte van KONE voor het vervangen van de lichtarmatuur in de lift naar een LED armatuur. Op dit ogenblik werkt het licht in de lift nog correct.

De offerte bedraagt:

Omschrijving	Hoeveelheid	Totale prijs excl BTW
Installatie: 11080504 LIFT Adres: BOEKARESTSTR. 5 8400 OOSTENDE		
1 Vervangen van de huidige kooiverlichting door LED TL lampen.	1	EUR 534,24
In tegenstelling tot klassieke verlichting heeft LED-verlichting de voordelen om energiezuiniger en duurzamer te zijn, alsook geen invloed te hebben op de liftkooitemperatuur.		
Ter info, LED-verlichting is tot 90% zuiniger dan een halogeenlamp, alsook de levensduur ligt veel hoger.		

De vergadering stemt hier als volgt over:

Dit zal betaald worden uit normale werkingsgelden

Hierover is een **unaniem** akkoord.

12. Bespreking en beslissing aanpassen kostenverdeling voor Dobby (4/5 meerderheid)

Op de vorige algemene vergadering was er reeds een opmerking gemaakt over de verdeling van de kosten van DOBBY.

De vergoeding voor Dobby wordt aangerekend per entiteit, maar de kosten verdeeld worden per quotiteit. Volgens de basisakte dienen de kosten voor administratie en beheer aangerekend te worden via de quotiteiten en niet volgens entiteiten.

Er wordt dus gevraagd om de kosten te verdelen per entiteit.

Hierover is een **unaniem** akkoord.

Dit zal elk jaar bij de goedkeuring van de afrekening opnieuw bevestigd worden.

13. Bespreking en beslissing behandeling poort tegen roest (2/3 meerderheid)

Er zouden roestplekken zijn aan de balkons en aan de poort.

De poort zelf zou niet aan het roesten, we de afdichting er van.

De syndicus vraagt offerte op om de poort te behandelen. De vergadering geeft het mandaat aan de heer Bostyn om deze goed te keuren tot en met een bedrag van 500,00 excl btw.

De syndicus zal een schrijven rond sturen om te vragen wie roest heeft aan de terrassen.

De vergadering is hier unaniem mee akkoord.

14. Bespreking en beslissing aangroei reservefonds + datum opvraging (1/2+ 1 meerderheid)

Het reservefonds bedraagt op heden 20.032,20 euro.

Het is wettelijk verplicht om het reservefonds te laten groeien met min 5% van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaand boekjaar.

Voor VME Harwich komt dit op: euro 29.766,21* 5% = 1.488,31 euro.

Op de vorige algemene vergadering werd er beslist om 2.500,00 euro op te vragen.

De vergadering beslist unaniem om 2.500,00 euro reservefonds op te vragen dit boekjaar.

Dit zal samen gebeuren met het 3^{de} kwartaal.

15. Varia

- Glas hoort in de glascontainer. De vergadering roept nogmaals op tot correct gebruik van de containers.
- Er wordt ten alle tijde gevraagd om de rust in het gebouw te bewaren.
- Er wordt gevraagd dat iedereen zijn of haar eigen fietsenhaak gebruikt. De syndicus neemt contact op met Chateau om het gebruik van hun fietshaken/ kelders te bespreken.

FH1	SELDERSLAGHS JOZEF	FH20	BAEYENS - HOUTEVELTS FRANS - HILDE
FH10	CVBA CHATEAU RESIDENTIES PROJECT	FH21	BAEYENS - HOUTEVELTS FRANS - HILDE
FH11	JOYCE INVEST	FH22	FRANCOIS MARIE LIES
FH12	BEECKMANS	FH23	FRANCOIS MARIE LIES
FH13	BEECKMANS	FH24	CREEMERS
FH14	CVBA CHATEAU RESIDENTIES PROJECT	FH25	CREEMERS
FH15	CVBA CHATEAU RESIDENTIES PROJECT	FH3	SMINK - LOTTIS
FH16	VAN OVERBEKE - COPPENS ANTOON & MARLEEN	FH4	SMINK - LOTTIS
FH17	VAN OVERBEKE - COPPENS ANTOON & MARLEEN	FH5	CVBA CHATEAU RESIDENTIES PROJECT
FH18	HANNOSSET VICTOR	FH6	CVBA CHATEAU RESIDENTIES PROJECT
FH19	HANNOSSET VICTOR	FH7	CVBA CHATEAU RESIDENTIES PROJECT
FH2	SELDERSLAGHS JOZEF	FH8	DECKERS-DE GENDT
		FH9	DECKERS-DE GENDT

- Op 17/09/2023 is er een autoloze zondag voorzien in Oostende.
- De bedrading aan het elektriciteitslokaal moet eens nagekeken worden (liftcommunicatie)
- Op de noodtrap 0 is er een probleem met de verlichting.
- Er zal een sticker geplakt worden op de poort met verboden parkeren.
- Er dient wel steeds overlegd te worden met de syndicus en de raad vooraleer er zaken veranderd worden aan de gemeenschappelijke delen.

Er zijn verder geen punten in Varia. De vergadering wordt gesloten om 12u30

Opgemaakt 10/09/2022

Feys Birgid
Trigon bv
Secretaris

Voorzitter

Ander





