

Gebouw: Blok B (0880.561.644)

Tijdstip: 8/11/2022 om 18u00

Aanwezig: 5577/10000 (55,77%) quotiteiten, 71/120 (59,17%) personen

Locatie: Parochiehuis Sint-Paulus – Patijntjestraat 27, 9000 Gent

Stemmingspunten

- **1: Verwelcoming, tekenen van de aanwezigheidslijst, nazicht van de volmachten, vaststelling van het quorum (geen stemming)**

Het kantoor van de syndicus verwelkomt de aanwezigen. Na ondertekening van de aanwezigheidslijst en de controle van de volmachten, meldt het kantoor van de syndicus dat deze algemene vergadering rechtsgeldig is samengesteld en derhalve rechtsgeldig kan vergaderen. Het detail van de aanwezigen en afwezigen wordt onderaan dit verslag opgenomen.

De vergadering wordt geopend **om 18u20**.

- **2: Verkiezing van de voorzitter van de algemene vergadering (1/2+1 meerderheid)**

De vergadering stemt over de aanstelling van **dhr. ██████████** als voorzitter van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5577) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **3: Verkiezing van de secretaris van de algemene vergadering (1/2+1 meerderheid)**

De vergadering stemt over de aanstelling van de syndicus **VM Vastgoedbeheer BV/commerciële benaming Syncura** als secretaris van de algemene vergadering.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5577) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **4: Dossier 'duurzaamheid en energie'; toelichting door het kantoor van de syndicus en de werkgroep bij het afgelegde traject + toekomstvisie (geen stemming)**

Voor de toelichting van dit agendapunt wordt verwezen naar de voorgestelde PowerPointpresentatie, toegelicht door Energiecentrale Stad Gent, Borms Technics, de RVME en de syndicus.

Een digitale versie van deze PowerPointpresentatie wordt na deze algemene vergadering gepubliceerd op de portaalsite MySyncura of is verkrijgbaar op eenvoudig verzoek bij het kantoor van de syndicus.

- **5: Dossier leveren en plaatsen zonnepanelen (+ batterijen); plenaire bespreking + stemming (2/3 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het leveren en plaatsen van 100 zonnepanelen (+ batterijen) conform de voorgestelde offerte van TotalEnergies. Dit voor een investeringsbedrag van € 69.813,00 incl. BTW.

Let wel, gelet op de continue beweging op de markt varieert de opgegeven prijs van dag tot dag (geldigheid offerte 7 dagen).

De algemene vergadering stemt dan ook akkoord om voormeld bedrag als basisbedrag goed te keuren en eventuele lichte prijsstijgingen te aanvaarden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

○ Ja: **75,81%** (4169)

○ Nee: **24,19%** (1330):

○ Onthouding: (78):

- **6: Dossier leveren en plaatsen zonnepanelen (+ batterijen); financiering (voorstel via reservekapitaal) (1/2 + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering akkoord om de volledige financiering te laten verlopen via het reservekapitaal.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

○ Ja: **100,00%** (5577) (unaniem)

○ Nee: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)

- **7: Dossier leveren en plaatsen individuele warmtemeters; plenaire bespreking wettelijk kader + stemming (1/2 + 1 meerderheid)**

De syndicus licht de vergadering in omtrent de wettelijke verplichting waarbinnen dit agendapunt kadert.

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het principiële akkoord om de warmtemeters te plaatsen, maar de keuze van aannemer en concrete modaliteiten te laten nemen door de volgende Statutaire Algemene Vergadering in maart 2023. Daarbij wordt door de algemene vergadering ook de voorwaarde gesteld dat de warmtemeters pas geplaatst zullen worden na de uitvoering van de zijgevelrenovatie, dewelke onder agendapunt 8 e.v. zal behandeld worden.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5577) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **8: Dossier renovatie zijgevels: toelichting kantoor syndicus, Borms Technics en de werkgroep (geen stemming)**

Voor de toelichting van dit agendapunt wordt verwezen naar de voorgestelde PowerPointpresentatie, toegelicht door Energiecentrale Stad Gent, Borms Technics, de RVME en de syndicus.

Een digitale versie van deze PowerPointpresentatie wordt na deze algemene vergadering gepubliceerd op de portaalsite MySyncura of is verkrijgbaar op eenvoudig verzoek bij het kantoor van de syndicus.

Hierna worden de gepresenteerde vergelijkingen weergegeven:

Vergelijking offertes Jubileumlaan + penthouse								
			Mengé		ARB		Cherchy	
Omschrijving	Aantal	Eenh.	Eenh. Pr.	Totaal	Eenh. Pr.	Totaal	Eenh. Pr.	Totaal
Algemeen								
Werfinrichting (FF)	1,00	tp	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 950,00	€ 950,00	€ 0,00	€ 0,00
Stellingen, steigers, kranen (FF)	800,00	m ²	€ 23,25	€ 18.600,00	€ 21,00	€ 16.800,00	€ 13,50	€ 10.800,00
Afzeilen stelling (FF)	800,00	m ²	€ 2,00	€ 1.600,00	€ 2,00	€ 1.600,00	€ 6,89	€ 5.508,88
Plaatsbeschrijvingen (FF)	1,00	tp	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 560,00	€ 560,00
Veiligheidsvoorzieningen (FF)	1,00	tp	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.110,00	€ 1.110,00	€ 0,00	€ 0,00
Verzekering ABR (FF)	1,00	tp	€ 1.050,00	€ 1.050,00	€ 1.380,00	€ 1.380,00	€ 0,00	€ 0,00
ETICS								
Afschermen ramen en zijschotten (FF)	160,00	m ²	€ 15,75	€ 2.520,00	€ 15,50	€ 2.480,00	€ 35,42	€ 5.667,20
Verwijderen bardage dakappartementen (FF)	160,00	m ²	€ 20,00	€ 3.200,00	€ 18,00	€ 2.880,00	€ 42,10	€ 6.736,21
Slopen en afvoeren raamdorpels (FF)	75,00	lm	€ 13,15	€ 986,25	€ 12,00	€ 900,00	€ 22,42	€ 1.681,33
Reinigen gevel (FF)	940,00	m ²	€ 10,50	€ 9.870,00	€ 8,50	€ 7.990,00	€ 6,47	€ 6.081,80
Betonherstellingen (VH)	500,00	dm ³	€ 26,75	€ 13.375,00	€ 25,80	€ 12.900,00	€ 16,17	€ 8.086,40
Plaatsen nieuwe raamdorpels (FF)	75,00	lm	€ 85,00	€ 6.375,00	€ 80,00	€ 6.000,00	€ 163,81	€ 12.285,75
Verankeren geveldelen (FF)	768,00	tp	€ 13,15	€ 10.099,20	€ 12,00	€ 9.216,00	€ 11,66	€ 8.954,88
ETICS-systeem aanbrengen (FF)	940,00	m ²	€ 106,00	€ 99.640,00	€ 103,00	€ 96.820,00	€ 120,37	€ 113.145,07
Coating aanbrengen (FF)	940,00	m ²	€ 9,15	€ 8.601,00	€ 8,00	€ 7.520,00	€ 19,09	€ 17.943,28
Te rechtvaardigen kosten								
Onvoorziene kosten (VH)	1,00	TVS	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Eventuele opmerkingen								
Korting bij totaalproject								
			2,00%		2,00%		0,00%	
Totaal exclusief BTW				€ 190.016,45		€ 180.346,00		€ 207.450,80
Korting				€ 3.800,33		€ 3.606,92		€ 0,00
Totaal exclusief BTW - korting				€ 186.216,12		€ 176.739,08		€ 207.450,80
BTW 6 %				€ 11.172,97		€ 10.604,34		€ 12.447,05
Totaal inclusief BTW				€ 197.389,09		€ 187.343,42		€ 219.897,85

Vergelijking offertes Martelaarslaan + raampanelen								
	Mengé			ARB		Cherchy		
Omschrijving	Aantal	Eenh.	Eenh. Pr.	Totaal	Eenh. Pr.	Totaal	Eenh. Pr.	Totaal
Algemeen								
Werfinrichting (FF)	1,00	tp	€ 1.000,00	€ 1.000,00	€ 950,00	€ 950,00	€ 0,00	€ 0,00
Stellingen, steigers, kranen (FF)	800,00	m ²	€ 23,25	€ 18.600,00	€ 21,00	€ 16.800,00	€ 13,50	€ 10.800,00
Afzeilen stelling (FF)	800,00	m ²	€ 2,00	€ 1.600,00	€ 2,00	€ 1.600,00	€ 6,89	€ 5.508,88
Plaatsbeschrijvingen (FF)	1,00	tp	€ 1.850,00	€ 1.850,00	€ 1.800,00	€ 1.800,00	€ 560,00	€ 560,00
Veiligheidsvoorzieningen (FF)	1,00	tp	€ 1.250,00	€ 1.250,00	€ 1.110,00	€ 1.110,00	€ 0,00	€ 0,00
Verzekering ABR (FF)	1,00	tp	€ 1.050,00	€ 1.050,00	€ 1.500,00	€ 1.500,00	€ 0,00	€ 0,00
ETICS								
Afschermen ramen en zijschotten (FF)	60,00	m ²	€ 15,75	€ 945,00	€ 15,50	€ 930,00	€ 35,42	€ 2.125,20
Slopen en afvoeren raamdorpels (FF)	27,00	lm	€ 13,15	€ 355,05	€ 12,00	€ 324,00	€ 22,42	€ 605,28
Reinigen gevel (FF)	720,00	m ²	€ 10,50	€ 7.560,00	€ 8,50	€ 6.120,00	€ 6,47	€ 4.658,40
Betonherstellingen (VH)	500,00	dm ³	€ 26,75	€ 13.375,00	€ 25,80	€ 12.900,00	€ 16,17	€ 8.086,40
Plaatsen nieuwe raamdorpels (FF)	27,00	lm	€ 85,00	€ 2.295,00	€ 80,00	€ 2.160,00	€ 163,81	€ 4.422,90
Verankeren geveldelen (FF)	768,00	tp	€ 13,15	€ 10.099,20	€ 12,00	€ 9.216,00	€ 11,66	€ 8.954,27
Afwerken plint + Jubileumlaan (FF)	32,00	lm	€ 150,00	€ 4.800,00	€ 145,00	€ 4.640,00	€ 358,40	€ 11.468,80
Elastische voeg voorgevel (FF)	50,00	lm	€ 16,50	€ 825,00	€ 15,50	€ 775,00	€ 29,96	€ 1.498,10
ETICS-systeem aanbrengen (FF)	720,00	m ²	€ 106,00	€ 76.320,00	€ 103,00	€ 74.160,00	€ 120,37	€ 86.664,31
Coating aanbrengen (FF)	720,00	m ²	€ 9,15	€ 6.588,00	€ 8,00	€ 5.760,00	€ 19,09	€ 13.743,79
Raampanelen								
Afschermen ramen en deuren (VH)	500,00	m ²	€ 12,00	€ 6.000,00	€ 10,80	€ 5.400,00		€ 0,00
Afschermen tussenschotten (FF)	240,00	st	€ 20,00	€ 4.800,00	€ 18,00	€ 4.320,00		€ 0,00
Afschermen balkonvloeren (VH)	750,00	m ²	€ 9,00	€ 6.750,00	€ 8,10	€ 6.075,00		€ 0,00
Aanbrengen spuitkurk (VH)	600,00	m ²	€ 110,00	€ 66.000,00	€ 108,00	€ 64.800,00		€ 0,00
Te rechtvaardigen kosten								
Onvoorzien kosten (VH)	1,00	TVS	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00
Eventuele opmerkingen								
Korting bij totaalproject								
			2,00%		2,00%		0,00%	
Totaal exclusief BTW								
				€ 242.062,25		€ 231.340,00		€ 169.096,33
Korting								
				€ 4.841,25		€ 4.626,80		€ 0,00
Totaal exclusief BTW - korting								
				€ 237.221,01		€ 226.713,20		€ 169.096,33
BTW 6 %								
				€ 14.233,26		€ 13.602,79		€ 10.145,78
Totaal inclusief BTW								
				€ 251.454,27		€ 240.315,99		€ 179.242,11

Meest economische optie: ARB (zonder rekening te houden met de korting)

- Martelaarslaan: € 149.189,70
- Raampanelen: € 85.430,70
- Jubileumlaan + dakappartementen: € 191.166,76
- Onvoorzien kosten: 2x € 10.000,00

TOTAAL: € 445.787,16 (incl. raampanelen)

TOTAAL: € 360.356,46 (excl. raampanelen)

Duurste optie: Mengé (zonder rekening te houden met de korting)

- Martelaarslaan: € 157.422,99
- Raampanelen: € 88.563,00
- Jubileumlaan + dakappartementen: € 201.417,44
- Onvoorzien kosten: 2x € 10.000,00

TOTAAL: € 467.403,43 (incl. raampanelen)

TOTAAL: € 378.840,43 (excl. raampanelen)

- **9: Dossier renovatie zijgevels: Stemming 1: goedkeuring variant 2 (= totaalproject beide zijgevels) (2/3 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over het uitvoeren van het totaalproject, hetzij de uitvoering van beide gevels en dakappartementen, dit zoals voorgesteld onder agendapunt 8. De raampanelen worden omwille van kosten-baten niet weerhouden en zullen bijgevolg geen onderdeel uitmaken van dit renovatieproject.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5500)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (77): XXXXXXXXXX

- **10: Dossier renovatie zijgevels: Stemming 2: goedkeuring variant 2 (= basisvoorstel variant 1 + isolatie kant Martelaarslaan) (2/3 meerderheid)**

Gelet op de beslissing onder agendapunt 9 behoeft dit punt geen verdere behandeling.

- **11: Dossier renovatie zijgevels: Stemming 3: verkozen variant: keuze van de aannemer (1/2 + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering om de goedgekeurde werken onder punt 9 te laten uitvoeren door ARB, dit voor een investeringsbedrag van 360.356,46 €.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5577) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **12: Dossier renovatie zijgevels: bekrachtigen aanstelling Borms Technics (1/2 + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de bekrachtiging aanstelling Borms Technics als technische projectopvolger.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5577) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)

- Onthouding: (0)

- **13: Dossier renovatie zijgevels: bekrachtiging aanstelling van AVG Consulting (1/2 + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de algemene vergadering over de bekrachtiging aanstelling AVG Consulting als veiligheidscoördinator.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5577) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **14: Dossier renovatie zijgevels: financiering werken (voorstel deel isolatie via reservekapitaal + individuele mogelijkheid renteloze lening) (1/2 + 1 meerderheid)**

Na plenaire bespreking stemt de vergadering over de financiering van de zijgevels en dakappartementen.

Daarbij wordt beslist om een deel van 100.000 € (deel isolatiekost) te laten verlopen via het reservekapitaal. Dit betekent een restbedrag van 260.356,46 €.

De diverse financieringsmogelijkheden werden uiteengezet tijdens de presentatie, waarbij de algemene vergadering stemt over het afsluiten van de **globale VME-Mijn Verbouwlening** (unanimiteit vereist), dit voor het integrale bedrag van 260.356,46 €.

De syndicus zal dit met de RVME verder formaliseren samen met de Energiecentrale Stad Gent en hierin de verdere communicatie naar de individuele eigenaar in voorzien.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%** (5577) (unaniem)
- Nee: **0,00%** (0)
- Onthouding: (0)

- **15: Toelichting 'stookoliepremie' (geen stemming)**

De syndicus verwijst hiervoor naar voorgaande communicatie en inlichtingenverstrekking.

VRAAG: Ik betrek een woning met gemeenschappelijke eigendom. Heb ik recht op de verwarmingstoelage van 300 euro (huisbrandolie/propan in bulk)? Wat zijn de voorwaarden om ze te verkrijgen?

Ja, de gezinnen die een woning met gemeenschappelijke eigendom betrekken waarvan de verwarming op huisbrandolie of op propaan via een gemeenschappelijke installatie verzekerd wordt, zullen eveneens de verwarmingstoelage van 300 euro ontvangen.

In dat geval wordt de verwarmingstoelage toegekend op basis van een aanvraag die door de rechthebbende behoorlijk ingevuld (de bewoner: eigenaar of huurder) en online ingediend wordt (via een elektronisch platform) of per aangetekende zending **tot en met 10.01.2023** overgemaakt wordt aan de FOD Economie op het volgende adres:

FOD Economie, K.M.O., Middenstand en Energie
Algemene Directie Energie - Cel Mazoutpremie 300 euro
Koning Albert II-laan 16
1000 Brussel

Voor een woning in gemeenschappelijke eigendom dit invulformulier type B ingevuld te worden en per aangetekende zending verstuurd te worden naar voormeld postadres.

Voor verdere vragen kunt u zich best tot de bevoegde diensten van FOD Economie richten of eventueel tot het kantoor van de syndicus.

- **16: Toelichting 'vehuren aan studenten' (geen stemming)**

De syndicus verwijst hiervoor naar eerdere communicatie en informatieverstrekking, betrekking hebbende op de regelgeving van de Stad Gent uit.

Aan deze algemene vergadering wordt nogmaals uitdrukkelijk meegedeeld dat in geval een inbreuk of vermoeden van wordt vastgesteld, de syndicus zich middels een eenvoudig schrijven zal richten tot de betrokken eigenaar voor bijkomende informatie.

In geval er geen reactie komt, of er bevestiging is van verhuring aan studenten (geen bloedverwanten in rechte lijn), het dossier wordt overgedragen aan de bevoegde stedelijke diensten.

- **17: Verlenen van toestemming aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen van deze algemene vergadering reeds uit te voeren zonder het verstrijken van de termijn - waarin een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de Vrederechter – af te moeten wachten. (½ + 1 meerderheid)**

De Wet op de Mede-eigendom bepaalt dat iedere mede-eigenaar aan de rechter kan vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen. Deze vordering moet worden ingesteld binnen een termijn van vier maanden vanaf de datum waarop de algemene vergadering plaatsvond.

Dit betekent dat, strikt theoretisch gezien, ten vroegste slechts uitvoering kan worden gegeven aan de beslissingen van de algemene vergadering, vier maanden na datum van de algemene vergadering die heden plaatsvindt.

Daar dit een efficiënte en optimale beheersvoering van het gebouw hypothekeert, gaat de algemene vergadering over tot stemming om toestemming te verlenen aan het kantoor van de syndicus om alle beslissingen van deze algemene vergadering reeds te laten uitvoeren zonder het verstrijken van de termijn – binnen dewelke een mede-eigenaar zijn verhaalsrecht kan uitoefenen bij de vrederechter – af te moeten wachten, waarvan akte.

Verdeelsleutel: 0010 - Alle aandelen

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- o Ja: **100,00%** (5577) (unaniem)
- o Nee: **0,00%** (0)
- o Onthouding: (0)

Lezing verslag & ondertekening (geen stemming)

De syndicus wijst erop dat indien mede-eigenaars punten willen voorleggen, ter stemming, op de volgende algemene statutaire jaarvergadering, enkel deze punten wettelijk geagendeerd kunnen worden die de syndicus ten minste drie weken vóór de eerste dag van de vijftiendaagse periode (zie RIO), waarin de gewone algemene vergadering jaarlijks moet plaatsvinden, via mail of brief heeft ontvangen.

De vergadering eindigt **om 21u10**.

Na lezing van de notulen, ondertekenen de syndicus, de voorzitter, de secretaris en de nog op dat ogenblik aanwezige mede-eigenaars de notulen. Het origineel wordt opgenomen in het Register der Statuten. Een kopie van dit verslag zal door de syndicus, binnen de 30 dagen, aan elke mede-eigenaar worden bezorgd.

Gent, 08/11/2022

Handtekening secretaris: _____

Handtekening Voorzitter: _____

[Redacted content]