



VME residentie Amadee

P/a. Syndicus Assurimmo nv

K. Maenhoutstraat 9, 9830 Sint-Martens-Latem

Ondernemingsnummer: 0851.484.509

Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de residentie "Amadee"; Rasphuisstraat 23-29 / Marialand 2-8, 9000 Gent dd. 03/05/2022

Gebouw: Residentie Amadee(0836.047.453)

Tijdstip: 3/05/2022 18:00:00

Aanwezig: 745/1000 (74,50%) quotiteiten, 15/26 (57,69%) personen

Stemmingspunten

- **1: Teken en aanwezigheidslijst en nazicht van de volmachten**
De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars en de aanwezigheidslijst wordt ondertekend. De jaarlijkse algemene vergadering is geldig vertegenwoordigd. De aanwezigheidslijst wordt toegevoegd aan het verslag.
- **2: Benoeming voorzitter, secretaris en stemopnemers**
De syndicus meldt dat er op elke vergadering een voorzitter dient aangesteld te worden die de vergadering zal leiden, met ondersteuning van de syndicus.

Kandidaat voorzitter: Van Assche Dirk

De secretaris neemt het notuleren van de beslissingen op zich, die op het einde van de vergadering dienen ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars. De syndicus wordt aangesteld als secretaris. Er worden geen stemopnemers aangeduid, er zal gestemd worden via handopsteek (digitaal via software).

Gaat de Algemene Vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

- **3: Bespreking en goedkeuring afrekening vorig boekjaar & verslag rekencommissaris**

Totaal opgevraagd werkkapitaal: 39.675,92 EUR

Totaal uitgaven gemeenschappelijk: 42.047,18 EUR

Privatief: 690,00 EUR

Eindafrekening door de eigenaars aan de vme te betalen: 3.091,26 EUR

De rekencommissaris heeft de rekeningen nagekeken en goedgekeurd.

Mag de afrekening met de gebruikte verdeelsleutels goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 - "Piet De Pol" with a signature
 - "AG" with a signature
 - "Rik" with a signature
 - Several other initials and signatures, including a large "X" and a signature that looks like "T. J."

ASSURIMMO nv K. Maenhoutstraat 9 – 9830 Sint-Martens-Latem | Syndicus • Erkend makelaar in verzekeringen en kredieten

Syndicus: t 09 222 12 36 - F 09 221 59 86 Afdeling verzekeringen: t 09 220 62 64 - f 09 221 44 25 | info@assurimmo.info • www.assurimmo.info

Aktiv. attest 005-91-00084 • Fortis IBAN BE34 2900 5067 0090 BIC GEBA BE BB B.I.V. 204.633 • F.S.M.A. 10.445 • Ondernemingsnr. BTW BE 0442.490.640

BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)



- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **4: Goedkeuring van de balans**

Op 31/03/2022 bedroeg het balanstotaal: 17.356,77 EUR
Mag de balans goedgekeurd worden?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **5: Décharge aan de rekencommissaris**

Krijgt de rekencommissaris kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **6: Décharge aan de raad van mede-eigendom**

Krijgt de raad van mede-eigendom kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **7: Décharge aan de syndicus**

Krijgt de syndicus kwijting voor de geleverde prestaties van het vorige boekjaar?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **8: Hernieuwing contract syndicus**

De syndicus vraagt of het contract mag verlengd worden tot aan de volgende jaarlijkse algemene vergadering.
Gaaf de Algemene Vergadering akkoord met bovenstaande?

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AG', 'Rik', and 'Puh De Koly'.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- * Ja: **100,00%**(596)
- * Nee: **0,00%**(0)
- * Onthouding: (0)
- * Blanco: (0)

9: Fietsenruiming fietsenambassade

We krijgen regelmatig meldingen dat er veel oude, ongebruikte fietsen in de inkom staan (fietsen met platte banden, fietsen waarvan er onderdelen ontbreken etc.). Dit probleem doet zich voor in heel wat gebouwen en zorgt regelmatig voor problemen. Stad Gent heeft daarom de Fietsambassade in het leven geroepen. Ook VME's kunnen hier beroep op doen.

Werking: Het weesfietsenbeheer op privaat domein gebeurt in 3 fasen:

Labelen van de weesfietsen: alle fietsen die er verwaarloosd of achtergelaten uitzien, labelen we. Aan de toestand van het label na enkele weken (nog intact of afgescheurd) kunnen we zien welke fietsen wel en niet gebruikt worden.

Ophalen van weesfietsen: na drie weken halen we de fietsen op waar het label nog aan hangt.

Opslag weesfietsen + onthaal bezoekers: de opgehaalde fietsen bewaren we in ons fietsendepot. Daar krijgen mensen nog 3 maanden de kans om de fiets op te pikken. Dit is de wettelijke bewaartermijn.

Als syndicus zullen wij bij goedkeuring ook een melding versturen zodat alle eigenaars op de hoogte worden gebracht.

Kostprijs:

Je betaalt een prijs voor 2 medewerkers. Materiaal- en transportkosten zijn inbegrepen (zie hieronder afhankelijk van het aantal fietsen).

Personen die hun fiets komen ophalen in het fietsendepot betalen € 15 voor de opslag.

Labelen 0-20 fietsen: 80 euro

Labelen 21-40 fietsen: 120 euro

Labelen 41-60 fietsen: 160 euro

Ophalen 0-20 fietsen: 80 euro

Ophalen 21-40 fietsen: 160 euro

Ophalen 41-60 fietsen: 240 euro

Wenst de VME beroep te doen op de diensten van de Fietsambassade om achtergelaten fietsen weg te halen?

De fietsenruimactie zal doorgaan in oktober bij start nieuwe academiejaar.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- * Ja: **100,00%**(596)
- * Nee: **0,00%**(0)
- * Onthouding: (0)
- * Blanco: (0)

10: Afval afvallokaal

Als syndicus ontvangen wij talrijke meldingen dat er afval in het afvallokaal ligt dat daar niet hoort.

Vaak gaat het om grofhuishuizen.

De syndicus herhaalt dat het afvallokaal enkel is voor PMD, Karton, glas en restafval.

De syndicus vraagt dat er extra waakzaamheid is bij een huurderswissel. De huurders dienen gewezen te worden op deze regels.

[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AG', 'Pich De Bels', and others.]



11: Plaatsen camera afvallokaal

Door de aanhoudende problematiek vroegen enkele eigenaars of het mogelijk was om een camera te plaatsen aan het afvallokaal.

De syndicus geeft mee dat niet iedereen weet hoe zijn/haar huurder er uit ziet. Ook is het tijdstip van de dumping nooit zeker vast te leggen.

Wanneer de syndicus deze beelden zal moeten opzoeken zal er een extra kost worden aangerekend.

De syndicus vraagt hoeveel uur geheugen er dient te zijn.

Wenst de algemene vergadering offerte op te vragen voor het plaatsen van een camera?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(596): De Potter Bernard : 18, De Wever - De Hertogh Pascal - Godelieve : 20, Doornaert -- Pruvoost Kristof & Jeanique : 21, Filmaro BVBA : 29 (19,33), Geunes - Geysels : 21, Gevaert - Vanheeuverswyn Bernard : 42, Hauben Luc : 259 (172,67), Kerckhove Kris : 31, Muniz Piniella Angel : 20, Ranson - Haelvoet Andries en Karen : 40, Suys - Hannes Guy - Hilde : 21, Van Assche Dirk : 159 (106), Vanderhaeghe Krista : 19, Vanrolleghem - Ghekiere : 21, Wouters Veerle : 24
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

12: Aanpassen trapleuning trappen beide ingangen

De syndicus kreeg van eigenaar Luc Hauben het bericht dat de trapleuning niet voldoet aan de regelgeving.

De houten afsluiting aan de trap zijn verticaal geplaatst en staan te breed uit elkaar, volgens de controle zou dit moeten aangepast worden.

Dit zou voor de traphal op het eerste en tweede verdiep (In Marialand en Rasphuisstraat) moeten aangepast worden, de dakverdieping aan beide zijden is met een opgemetselde muur afgewerkt en in Marialand met een houten meegaande afsluiting afgewerkt en dus in orde.

Geeft de algemene vergadering mandaat aan de raad tot een bedrag van 1.000 euro om samen een oplossing gezocht wordt die de klusjesman eventueel kan voorzien om de kosten te drukken?

De gelden zullen opgevraagd worden door middel van een bijzondere opvraging.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

13: Software VME omschakeling Syndix Vision

Als toonaangevend Syndicus kantoor, gespecialiseerd in het leveren van diensten voor het efficiënt beheren van mede-eigendommen, zetten wij voortdurend in op innovatie en digitalisatie om onze dienstverlening verder te verbeteren. Hierbij ligt de focus zowel op proces-efficiëntie als op oplossingen voor vlotte communicatie en samenwerking tussen syndicus, mede-eigenaars en leveranciers van diensten.

De voorbije Covidperiode accelereerde de digitaliseringstrend op een ongeziene manier. Thuiswerk werd een verplichting, waardoor collega's enkel op digitale wijze konden samenwerken. Documenten mochten ineens digitaal worden ondertekend, zonder verlies van authenticiteit. Fysieke Algemene Vergaderingen werden verboden, waardoor ook klantencontacten enkel nog digitaal mochten plaatsvinden.

Covid manifesteerde zich als een accelerator in het volledige digitaliseringstraject, vertrekkende van online connectiviteit over online samenwerking naar online optimalisatie van de bestaande business modellen met een toekomstperspectief naar nieuwe online business modellen.

Echter werd ook snel duidelijk dat huidige tools niet volstaan om afdoende antwoord te bieden aan deze wijzigende omstandigheden en werden software ontwikkelaars gedwongen functionaliteiten en systemen aan te passen. Om

ASSURIMMO nv K. Maenhoutstraat 9 – 9830 Sint-Martens-Latem | Syndicus • Erkend makelaar in verzekeringen en kredieten

Syndicus: T 09 222 12 36 - F 09 221 59 86 Afdeling verzekeringen: T 09 220 62 64 - F 09 221 44 25 | info@assurimmo.info • www.assurimmo.info

Aktiv. attest 005-91-00084 • Fortis IBAN BE34 2900 5067 0090 BIC GEBA BE BB B.I.V. 204.633 • F.S.M.A. 10.445 • Ondernemingsnr. BTW BE 0442.490.640

BA en borgstelling via NV AXA Belgium (polisnr. 730.390.160)

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'AG', 'G', 'H', 'A', 'P', 'Rk', and 'Pinkel'.

toekomstgerichte IT-oplossingen te bieden, werd er vanuit een nieuwe architectuur en filosofie gedacht en ook het business model werd grondig door elkaar geschud.

Concreet betekent dit dat software leveranciers een nieuw tijdperk van systemen inluiden om afdoend antwoord te geven aan de wettelijke verplichtingen zoals de GDPR wetgeving, die ook wij als syndicus dienen na te leven. Dat de GDPR-regelgeving niet lichtzinnig dient te worden bekeken, blijkt vooral uit de sancties die de wetgever heeft voorzien : naast administratieve sancties, zijn zelfs strafrechtelijke sancties voorzien.

Het door Assurimmo op dit moment gebruikte software pakket wordt daarom niet meer ondersteund vanaf 01/09/2022 waardoor we genooddaakt zijn naar een nieuwe generatie over te stappen. Ook andere onderzochte pakketten in de markt geven onvoldoende antwoord op de nieuwe uitdagingen zodat een overstap onvermijdelijk is en wij als kantoor besloten hebben deze overstap te zetten. Dit laat ons toe om op een gecoördineerde manier binnen het wettelijk kader te blijven werken.

Nog belangrijk is echter dat deze nieuwe generatie software ook nieuwe mogelijkheden biedt voor zowel de mede-eigenaar, de syndicus als andere stakeholders zoals leveranciers.

Centraal hierbij is een innovatieve app die verplicht ingevoerd wordt, genaamd Dobby. Deze app zorgt de communicatie tussen mede-eigenaars, syndicus en leveranciers op een beveiligde manier en zorgt voor:

- Opvolgen van defecten
- Meldingen maken aan syndicus
- Delen van financiële informatie
- Delen van de documentatie van de VME
- Digitaal vergaderen, ook op afstand
- Online stemmen

Ook het bestaande eigenaarsportaal wordt niet meer ondersteund vanaf het najaar van 2022 en vervangen door deze app.

Kostprijs doobby volledig jaar: 348,48 euro inclusief btw (0,35 euro per Q).

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **73,64%**(425,67)
- Nee: **26,36%**(152,33): De Wever - De Hertogh Pascal - Godelieve : 20, Doornaert -- Pruvoost Kristof & Jeanique : 21, Filmaro BVBA : 29 (19,33), Geunes - Geysels : 21, Kerckhove Kris : 31, Ranson - Haelvoet Andries en Karen : 40
- Onthouding: (18): De Potter Bernard : 18
- Blanco: (0)

14: Mandaat aan de syndicus en de raad van mede-eigendom om te kunnen omschakelen naar goedkopere/betere raamakkoorden, indien opportuun

Assurimmo is toegetreten tot de Gerantis groep (reeds gemeld aan alle eigenaars begin 2022).

Gerantis probeert met meerdere firma's en leveranciers raamakkoorden af te sluiten om zo voor de VME's betere en of goedkopere contracten af te kunnen sluiten.

Om niet te moeten wachten tot een volgende algemene vergadering wordt er gevraagd of de vergadering een mandaat geeft aan de RME en aan de syndicus om eventuele voorstellen tijdens de loop van het jaar goed te keuren.

De raad van mede-eigendom zou inzage krijgen in de contracten om zo een beslissing te kunnen nemen.

Wanneer er een nieuw voorstel zou zijn, wordt dit ter informatie doorgestuurd naar de andere eigenaars.

Gaat de algemene vergadering akkoord?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 2/3

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)

- Blanco: (0)

• **15: Evaluatie lopende leverancierscontracten**

Assurimmo nv - syndicus
B.D.M. NV - BA + brandverzekering
Cohezio - externe preventieadviseur op het werk
Engie nv - elektriciteit
FARYS - water
HEAT-CONTROL BVBA - nazicht brandveiligheid
Hugo Baele - onderhoud GMD / loon Hugo Baele
Proximus - telefoon internet
P&V verzekeringen CVBA - arbeidsongevallen verzekering
Partena - beheerkosten sociaal bureau + RSZ personeel

De vergadering formuleert geen opmerkingen.

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **16: Begroting werkkapitaal**

Begroting 2022-2023: 42.706,00 EUR

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **17: Begroting reservekapitaal**

Overgedragen reservekapitaal - Globaal 6.744,35 EUR

Wenst de algemene vergadering 800 euro reservekapitaal aan te leggen?

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **0,00%**(0)
- Nee: **100,00%**(596): De Potter Bernard : 18, De Wever - De Hertogh Pascal - Godelieve : 20, Doornaert -- Pruvoost Kristof & Jeanique : 21, Filmaro BVBA : 29 (19,33), Geunes - Geysels : 21, Gevaert - Vanheuerswyn Bernard : 42, Hauben Luc : 259 (172,67), Kerckhove Kris : 31, Muniz Piniella Angel : 20, Ranson - Haelvoet Andries en Karen : 40, Suys - Hannes Guy - Hilde : 21, Van Assche Dirk : 159 (106), Vanderhaeghe Krista : 19, Vanrolleghem - Ghekiere : 21, Wouters Veerle : 24
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **18: Aanstelling rekencommissaris**

Kandidaat rekencommissaris: Ranson Andries

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **19: Aanstelling raad van mede-eigendom**

Kandidaat:

- Andries Ranson
- Freddy Vandierendonck

Verdeelsleutel: 1000 - Q - Volledig gebouw

Vereiste meerderheid: 1/2 + 1

Resultaten:

- Ja: **100,00%**(596)
- Nee: **0,00%**(0)
- Onthouding: (0)
- Blanco: (0)

• **20: Vastleggen datum volgende vergadering**

De volgende jaarlijkse vergadering zal doorgaan op 2 mei 2023.

• **21: Varia**

De vergadering beslist om nazicht te doen van de kosten die nodig zijn om alles in verband met de klusjesman op orde te stellen.

Ook zal er gekeken worden of het eventueel goedkoper is om te werken met een schoonmaakfirma die de gemeenschappelijke delen komt reinigen en het vuil komt buiten plaatsen op geregelde tijdstippen.

• **22: Voorlezing en ondertekening notulen**

De notulen worden goedgekeurd en ondertekend door de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

Details

- **Aanwezig:** De Potter Bernard (vertegenwoordigd door Pieter De Potter) (18), De Wever - De Hertogh Pascal - Godelieve (vertegenwoordigd door Ranson - Haelvoet Andries en Karen) (20), Doornaert -- Pruvoost Kristof & Jeanique (vertegenwoordigd door Ranson - Haelvoet Andries en Karen) (21), Filmaro BVBA (vertegenwoordigd door Van Assche Dirk) (29), Geunes - Geysels (vertegenwoordigd door Ranson - Haelvoet Andries en Karen) (21), Gevaert - Vanheuverwijn Bernard (42), Hauben Luc (vertegenwoordigd door Van Assche Dirk) (259), Kerckhove Kris (31), Muniz Piniella Angel (20), Ranson - Haelvoet Andries en Karen (40), Suys - Hannes Guy - Hilde (21), Van Assche Dirk (159), Vanderhaeghe Krista (19), Vanrolleghem - Ghekiere (21), Wouters Veerle (vertegenwoordigd door Rik De Landtsheer) (24)
- **Afwezig:** ADVIENERG bvba (24), Bergmans Jan (21), Bovy Peter (21), BVBA Tiles Invest (21), Geiregat - Auman Christian - Chantal (21), Huysman - Landuyt Frank - Katrien (44), Persyn - Van Wesemael Kurt - Sabrina (24), Snoeck - Philips Frederik - Carla (19), Trossaert Yves (21), Van de Velde - Van Huylbroeck Gaëtan & Lutgard (20), Vandierendonck - Thomas Freddy - Ann (19)

Einde vergadering: 19:30

Secretaris

Voorzitter

Handwritten signatures and initials: AG, Rik, Pieter De Potter, and others.