

Proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering van VME Donza 2 & 3 op 08/06/2023 om 18:00. De vergadering vond plaats te: Makelaarskantoor Arnou, Gentstraat 68 bus 2, 9800 DEINZE.

01 Administratieve opstart vergadering

01.01 Ondertekenen van de aanwezigheidslijst met nazicht van de volmachten

Bij aankomst en voor aanvang van de vergadering ondertekende iedere aanwezige eigenaar de aanwezigheidslijst.

01.02 Mededeling of de vergadering rechtsgeldig kan doorgaan op tweevoudige sleutel

Aanwezig of vertegenwoordigd: Aandelen: 599,00/1.000,00 - 59,90 % - Eigenaars: 21/38 - 55,26 %

De algemene vergadering zal eveneens rechtsgeldig beraadslagen wanneer de mede-eigenaars, die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de algemene vergadering, meer dan drie vierde van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen.

01.03 Openen van de algemene vergadering

De syndicus verwelkomt de mede-eigenaars na het ondertekenen van de aanwezigheidslijst en na mededeling of vergadering rechtsgeldig kan beraadslagen. Vergadering werd officieel geopend om 18:10 uur.

01.04 Benoeming voorzitter en secretaris van deze vergadering

1/2 + 1

Worden benoemd voor deze vergadering tot voorzitter Dhr. Van De Putte en secretaris N.V. Makelaarskantoor Arnou

Resultaat stemming punt 01.04: Voor - Voor: 599,00/599,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/599,00 aandelen - 0,00 %

02 Schouwrenovatie

Op het proces-verbaal van de algemene vergadering van VME Res. Donza 2 en 3 van 28/11/2022 werd reeds beslist dat mede-eigenaars de schouwen als de ketels zouden renoveren. Indien er 2 gedetailleerde offertes waren moet er een bijzondere vergadering samenkomen.

Offerte van C.D'.C voor de ketels werd ontvangen op 03/04/2023

Offerte van OMS voor de schouwen werd op 23/04/2023

Offerte van firma Vandenberghé voor de ketels werd ontvangen op 12/05/2023

Offerte van Comfort Home voor de schouwen werd ontvangen op 15/05/2023

Alle offertes werden mee verstuurd met de uitnodiging op 16/05/2023.

Bijkomend ontvingen wij van een mede-eigenaar nog volgend schrijven om op te nemen in het verslag:

Gelet op:

De verordening (EU) 2015/1185 van de Commissie van 24 april 2015 tot uitvoering van Richtlijn 2009/125/EG van het Europees Parlement en de Raad wat eisen inzake ecologisch ontwerp betreft voor toestellen voor lokale ruimteverwarming die vaste brandstoffen gebruiken;

De Ecodesign-verordening I van 26 september 2015;

De recente verstrengingen van de Ecodesign-verordening van september 2018;

Overwegende dat:

Het sinds 1 september 2015 verboden is om open toestellen (type B, 'atmosferische') te plaatsen in badkamers, wc's, slaapkamers, stortbadruimtes of opschikkamers en dat de meeste ketels op vandaag in toiletruimtes staan ook niet indien deze dienen te vervanging van bestaande ketels;

Bestaande toestellen weliswaar in gebruik mogen blijven op voorwaarde dat hun luchttoevoer en de afvoer van verbrandingsproducten voldoen aan de gestelde eisen.

Volgens de Ecodesign-verordening de seizoensgebonden energie-efficiëntie voor ruimteverwarming niet lager mag zijn dan 86%. De enige uitzondering waarvoor nog atmosferische ketels (type B1) zijn toegelaten (met een minimaal rendement van minstens 75%) is het vervangen van een bestaande atmosferische ketel op een gemeenschappelijke schoorsteen. Deze toestellen worden nog maar door een heel beperkt aantal fabrikanten aangeboden.

Sinds 26 september 2018 de Ecodesign-eisen nog verstrengd werden voor o.a. verwarmingsketels. Sinds dan moet de NOx uitstoot van nieuwe cv-ketels die vanaf dan op de markt komen verder verlagen. Hierdoor zijn er nog weinig B1 ketels op de markt beschikbaar die voldoen aan de strengere eisen.

Sinds de verstrenging van de Ecodesignverordening inzake NOx-eisen nog zeer weinig atmosferische B1 ketels voldoen aan de eisen. Dit zal tot gevolg hebben dat bij het eerstvolgende defect aan 1 van de ketels alle ketels (ook de recent vervangen ketels) mogelijk moeten vervangen worden door een condensatieketel.

Als gevolg van deze Ecodesign-verordening het vanaf 2018 ook verboden zal zijn om nog sommige wisselstukken te produceren voor B1-ketels. B1-ketels zullen dus op termijn niet meer kunnen worden hersteld om hun levensduur te verlengen en de schoorsteenaanpassingen uit te stellen;

Dat de bestaande verluchting in de appartementen niet meer voldoet voor atmosferische, open ketels omdat het maximaantal doorstromingenopeningen (twee doorstroomopeningen intern binnen het gebouw toegelaten, de derde doorstroomopening moet reeds een rechtstreekse verbinding met de buitenlucht vertonen) overschreden wordt;

Dat de doorstromingen bovendien niet voldoen aan de vereiste openingsgrootte;

Overwegende dat:

Deze wettelijke vereisten voor ernstige problemen zorgen voor de woonkwaliteit;

Uit een technisch verslag van een onderzoek van een wooncontroleur van de Vlaamse overheid blijkt dat voor een woning in de Gentstraat 43 een risico op CO-vergiftiging bestaat en dat dit risico in het verslag rechtstreeks wordt gerelateerd aan de plaatsing van een gasgeiser van het atmosferisch type in de wc;

Uit een verbrandingsattest van een andere woonentiteit in de Gentstraat 43 blijkt dat de keurder letterlijk schrijft: "verluchting niet OK. CO te hoog".

In een andere woonentiteit in de Gentstraat 43 de verwarmingsketel voortdurend in alarm slaat, volgens de onderhoudsfirma, wegens "te hoog CO-gehalte";

Overwegende dat om alle hogervermelde redenen de algemene vergadering op datum van 28 november 2022 het volgende heeft beslist: "Mede-eigenaars beslissen om deze schouwen te renoveren, hiervoor moeten offertes in detail gevraagd worden. Zowel voor de schouwen als voor de ketels. Van zodra hiervoor 2 offertes ontvangen zijn moet een bijzondere vergadering samen komen."

Overwegende dat de algemene vergadering vaststelt dat voldoende regelmatige offertes werden ontvangen, waarvan de vergelijking hierna volgt;

Overwegende artikel 3.88, § 1 1^e b) Nieuw Burgerlijk Wetboek dat bepaalt: "De algemene vergadering beslist: 1^o bij meerderheid van twee derde van de stemmen: b) over alle werken betreffende de gemeenschappelijke gedeelten, met uitzondering van de wettelijk opgelegde werken en de werken tot behoud van het goed en daden van voorlopig beheer, waartoe kan worden besloten bij volstreekte meerderheid van de stemmen van de aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars, onverminderd artikel 3.89, § 5, 2^o;"

Bij het onderzoek ter plaatse werd vastgesteld dat bij renovatie van de schouw hier ook de afzuiging van de ventilatie en de dampkappen op aangesloten zitten.

Kostprijs OMS			145.553,83 €		Totaal Duizendsten
E	D	C	B	A	963
32	12	23	26	26	Duizendsten
4.836,68 €	1.813,75 €	3.476,36 €	3.929,80 €	3.929,80 €	
W5	W4	W3	W2	W1	963
22		46		62	Duizendsten
3.325,22 €	6.952,73 €		9.371,07 €		

Kostprijs Comfort Home			134545,22		Totaal Duizendsten
E	D	C	B	A	963
32	12	23	26	26	Duizendsten
4.470,87 €	1.676,58 €	3.213,44 €	3.632,58 €	3.632,58 €	
W5	W4	W3	W2	W1	963
22		46		62	Duizendsten
3.073,72 €	6.426,87 €		8.662,31 €		

Samenvattende tabel inclusief de ketels.

	Bus	45/L	45/studio	45/R	43/L	43/R					
Type kavel	Totaal	E	D	C	B	A	W5	W4	W3	W2	W1
Duizendsten	963	32	12	23	26	26	22	46	62		
OMS	145.553,83 €	4.836,68 €	1.813,75 €	3.476,36 €	3.929,80 €	3.929,80 €	3.325,22 €	6.952,73 €	9.371,07 €		
Comfort Home	134.545,22 €	4.470,87 €	1.676,58 €	3.213,44 €	3.632,58 €	3.632,58 €	3.073,72 €	6.426,87 €	8.662,31 €		

	Bus	45/L	45/studio	45/R	43/L	43/R					
Type kavel	Totaal	E	D	C	B	A	W5	W4	W3	W2	W1
C.D'.C	2.962,40 €	2.962,40 €	2.962,40 €	2.962,40 €	2.962,40 €	2.962,40 €	2.962,40 €	2.962,40 €	2.962,40 €	2.962,40 €	
Vandenbergh	3.007,77 €	3.007,77 €	3.007,77 €	3.007,77 €	3.007,77 €	3.007,77 €	3.007,77 €	3.007,77 €	3.007,77 €	3.007,77 €	

	45/L	45/studio	45/R	43/L	43/R						
	E	D	C	B	A	W5	W4	W3	W2	W1	
OMS + C.D'.C	7.799,08 €	4.776,15 €	6.438,76 €	6.892,20 €	6.892,20 €	6.287,62 €	9.915,13 €	12.333,47 €			
OMS + vandenbergh	7.844,45 €	4.821,52 €	6.484,13 €	6.937,57 €	6.937,57 €	6.332,99 €	9.960,50 €	12.378,84 €			
Comfort + C.D'.C	7.433,27 €	4.638,98 €	6.175,84 €	6.594,98 €	6.594,98 €	6.036,12 €	9.389,27 €	11.624,71 €			
Comfort + Vandenbergh	7.478,64 €	4.684,35 €	6.221,21 €	6.640,35 €	6.640,35 €	6.081,49 €	9.434,64 €	11.670,08 €			

Indien een mede-eigenaar deze gelden niet voorradig heeft kan hij steeds een ecolening (vanwege vervanging van oude verwarmingsketels) aangaan, dergelijke lening is een kortlopende lening met een rentevoet (in voorbeeld van 3.64% jaarlijks kostenpercentage) Dergelijke lening zal ook een maximumtermijn hebben, meestal 5 jaar. Iedere lening moet door de eigenaar persoonlijk nagekeken worden en bij zijn bank aangevraagd worden.

Volgende bedragen kunnen gebruikt worden van het reservefonds:

	Bus	45/L	45/studio	45/R	43/L	43/R					
Type kavel	Totaal	E	D	C	B	A	W5	W4	W3	W2	W1
Duizendsten	1000	32	12	23	26	26	22	46	62		
Reservefonds	6.225,45 €	199,21 €	74,71 €	143,19 €	161,86 €	161,86 €	136,96 €	286,37 €	385,98 €		

Voorbeeld lening voor hoekappartementen

Simuleer uw Ekokrediet

7450 €

Tussen 1250 € en 60000 €

188,99 € / maand 42 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 487,58 € Totaal te betalen bedrag 7 937,58 € Een krediet aanvragen	218,56 € / maand 36 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 418,16 € Totaal te betalen bedrag 7 868,16 € Een krediet aanvragen	259,98 € / maand 30 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 349,40 € Totaal te betalen bedrag 7 799,40 € Een krediet aanvragen	322,12 € / maand 24 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 280,88 € Totaal te betalen bedrag 7 730,88 € Een krediet aanvragen
--	--	--	--

Simuleer uw Ecokrediet

4600 €

Tussen 1250 € en 60000 €

134,95 € / maand 36 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 258,20 € Totaal te betalen bedrag 4 858,20 € Een krediet aanvragen	160,52 € / maand 30 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 215,60 € Totaal te betalen bedrag 4 815,60 € Een krediet aanvragen	198,89 € / maand 24 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 173,36 € Totaal te betalen bedrag 4 773,36 € Een krediet aanvragen	262,86 € / maand 18 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 131,48 € Totaal te betalen bedrag 4 731,48 € Een krediet aanvragen
---	---	---	---

Voorbeeld lening voor appartementen midden (blok 45)

Simuleer uw Ecokrediet

6175 €

Tussen 1250 € en 60000 €

156,64 € / maand 42 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 403,88 € Totaal te betalen bedrag 6 578,88 € Een krediet aanvragen	181,16 € / maand 36 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 346,76 € Totaal te betalen bedrag 6 521,76 € Een krediet aanvragen	215,49 € / maand 30 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 289,70 € Totaal te betalen bedrag 6 464,70 € Een krediet aanvragen	266,99 € / maand 24 maanden JKP ⓘ 3,64% Totale interest 232,76 € Totaal te betalen bedrag 6 407,76 € Een krediet aanvragen
---	---	---	---

Voorbeeld lening voor appartementen huisnummer 43

Simuleer uw Ecokrediet

6600 €

Tussen 1250 € en 60000 €

167,42 € / maand	193,62 € / maand	230,32 € / maand	285,37 € / maand
42 maanden	36 maanden	30 maanden	24 maanden
JKP ⓘ 3,64%	JKP ⓘ 3,64%	JKP ⓘ 3,64%	JKP ⓘ 3,64%
Totale interest 431,64 €	Totale interest 370,32 €	Totale interest 309,60 €	Totale interest 248,88 €
Totaal te betalen bedrag 7 031,64 €	Totaal te betalen bedrag 6 970,32 €	Totaal te betalen bedrag 6 909,60 €	Totaal te betalen bedrag 6 848,88 €
Een krediet aanvragen	Een krediet aanvragen	Een krediet aanvragen	Een krediet aanvragen

Er zijn mogelijk ook premies van toepassing op u als eigenaar.

1. Mijn Verbouw Premie

Ben je eigenaar-bewoner en val je onder de laagste inkomenscategorie, of verhuur je aan een sociaal verhuurkantoor (SVK), dan kan je via de Mijn Verbouw Premie een premie aanvragen van maximaal 1.800€ (maximaal 40% van het factuurbedrag).

2. Mijn Verbouw Lening

Via de Mijn Verbouw Lening kan je als eigenaar-bewoner (uit de laagste inkomenscategorie, of als verhuurder via een sociaal verhuurkantoor, renteloos lenen (renteloos zolang de wettelijke rente op jaarbasis niet boven 3% stijgt) voor de aankoop en installatie van een nieuwe gascondensatieketel. Je kan maximaal het bedrag op de factuur ontfangen met een afbetalingstermijn van maximaal 25 jaar.

3. EPC-labelpremie

Als de vervanging van je verwarming kadert in een grondige renovatie van je woning, dan kan je gebruik maken van de EPC-labelpremie als je woning een EPC-label heeft van E of F (of EPC-label D, E of F voor een appartement) en dit binnen een periode van 5 jaar kan verbeteren naar minstens EPC-label C (minstens naar B voor een appartement). Kom je in aanmerking, dan kan je een premie aanvragen van minimaal 2.500€ en maximaal 5.000€. Je moet de verbetering van je EPC aantonen op basis van een start-EPC (van voor de renovatiewerken) en een nieuw EPC van na de renovatiewerken.

Indien je wil nazien welke tegemoetkoming voor jou van toepassing is: www.premiezoeker.be

Fluvius (5)

Collectieve renovatiebegeleidingspremie

Premie voor sturingsapparaat voor elektrische warmte

Premies voor ondernemingen

Totaalrenovatiebonus (BENO-pass)

Ventilatiesysteem aanmelden voor de totaalrenovatiebonus

Federaal (1)

Btw-tarief van 6% bij renovatie van woningen

Vlaanderen (9)

Bijkomende retroactieve investeringspremie voor eigenaars van een warmtepomp én zonnepanelen na afschaffing van terugdraaiende teller

Mijn VerbouwLening

Mijn VerbouwPremie (MVP)

Retroactieve investeringspremie voor eigenaars van een microwarmte-krachtkoppeling of kleine windmolen na afschaffing van terugdraaiende teller

Retroactieve investeringspremie voor eigenaars van zonnepanelen na afschaffing van terugdraaiende teller

Steun voor micro-warmtekrachtkoppeling-installaties (WKK)

Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen met conformiteitsattest die verhuurd worden

Verlaagd tarief voor schenkingen van gebouwen onderworpen aan een energetische renovatie

Verlaagde verkooprechten bij ingrijpende energetische renovaties

02.01 Bespreking en beslissing aanstellen aannemer renovatie schouwen**1/2 + 1**

Offerte van OMS:

OMS zal de dampkappen niet opnieuw aansluiten en verwijst naar het bijkomend plaatsen van een toestel met een koolstoffilter.
Kostprijs is berekening van zowel de rookgasafvoer als de ventilatiekanalen.

Samen komt dit op een kostprijs van 137314,93 euro excl. btw. Ofwel 145553,83 euro incl. btw.

Offerte van Comfort Home:

Bij firma Comfort Home zal een dampkap terug aangesloten worden door middel van een brandklep.

Samen komt dit op een kostprijs van 126929,45 euro excl. btw ofwel 134545,22 euro.

Kostprijs van de schouw is te verdelen onder de duizendsten. (Zonder de technische verdiepen.)

Resultaat stemming punt 02.01: Voor aanstelling van de firma Comfort Home.**Voor: 706,00/706,00 aandelen - 100,00 % - Tegen: 0,00/706,00 aandelen - 0,00 %****Voorschot zal in 1 keer opgevraagd worden en eigenaars moeten betalen tegen ten laatste 1 juli 2023 voor huisnummer 43.****Voorschot zal in 1 keer opgevraagd worden en eigenaars moeten betalen tegen ten laatste 15 augustus 2023 - huisnummer 45.****02.02 Bespreking en beslissing aanstellen aannemer plaatsen verwarmingsketels****1/2 + 1**

Syndicus en mede-eigenaars bespreken de ontvangen offertes.

Offerte van C.D'.C - Totale kostprijs voor 35 ketels is 103683,90 euro incl. btw ofwel 2962,40 euro per ketel/per kavel.

~~Offerte van Vandenbergh - Totale kostprijs voor 35 ketels is 105271,99 euro incl. btw ofwel 3007,77 euro per ketel/per kavel.~~**Mede-eigenaars die voor stemmen beslissen om firma C.D'.C. aan te stellen voor het leveren en plaatsen van de ketels.****Mede-eigenaars die Tegen Stemmen zullen zelf instaan voor de ketel via eigen loodgieter of geen plaatsen.****Syndicus moet schrijven sturen voor schriftelijk akkoord naar eigenaars die niet aanwezig zijn of voor onthouding gekozen hebben.****Resultaat stemming punt 02.02: Voor****Voor: 495,00/691,00 aandelen - 71,64 %****Tegen: 196,00/691,00 aandelen - 28,36 %****Namen tegen: Lorenc Krystian, Vanherzeele Walter, Bauwens - Ghyselinck, Dhaenens Jules, Tant Filip, De Smijter - Verhauwaert****Onthouding: 38,00/729,00 aandelen - 5,21 %****Namen onthouding: Ghyselinck - De Baere, Immo Flamco****Voorschot zal opgevraagd worden zoals beschreven in agendapunt 02.01.****03 Opvolging betonrot**

Ondertussen is de stelling geplaatst, effectieve werken starten vanaf 12/06.

Vraag is nog gekomen of de aluminium balustrades moeten bewaard worden, wie van de mede-eigenaars wil deze verkopen voor oud ijzer? Factuur van architect mogen betaald worden van het reservefonds?

04 Einde vergadering

Alzo de vergadering beëindigd om 20:25 uur, alle aanwezige eigenaars ondertekenen het verslag van de vergadering.

Handtekeningen van de voorzitter en/of aanwezige stem houdende leden:

