

**Notulen Algemene Vergadering Residentie "Houtland"  
Maandag 2 mei 2022**

**1. Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst, tellen quotiteiten, nazicht van de volmachten en openen van de vergadering.**

Er zijn 1.269 /1.500sten aanwezig of vertegenwoordigd en er zijn 6 van de 7 mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd per volmacht. Bijgevolg is de algemene vergadering geldig samengesteld en kan er geldig vergaderd en gestemd worden. In bijlage wordt een kopie van de aanwezigheidslijst gevoegd.

*Bij stemming van een punt wordt de nummering van de aanwezigheidslijst gebruikt ipv vermelding van naam.*

**2. Benoeming van:**

**2.1. Voorzitter van de algemene vergadering:**

Hierbij stellen wij voor dat mevr. Heynderickx de voorzitter is van de algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dat met de voorgestelde voorzitter van de algemene vergadering.

**2.2. Secretaris/stemopnemer van de algemene vergadering**

Hierbij stellen wij voor dat de syndicus, BVBA Imodel, vertegenwoordigd door Nathalie Delbecque, de secretaris is van de huidige algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de voorgestelde secretaris en stemopnemer van de algemene vergadering.

**2.3. Commissaris van de rekeningen voor komend boekjaar 2022**

Hierbij stellen wij voor dat mevr. Ysenbrandt Sophie rekeningcommissaris is voor het nieuwe boekjaar 01.01.2022 – 31.12.2022.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de voorgestelde kandidaat.

**3. Kort overzicht van de uitgevoerde punten afgelopen werkjaar en volgens de beslissing van de vorige algemene vergadering.**

-Aankoop voorraad lampen

-Aankoop voorraad batterijen rookmelders

-Opnemen meters water/ elektriciteit

-Contact aannemer ikv trapleuning die los was, dit werd nadien opgelost door de bewoners zelf.

**4. Bespreking inkomsten en uitgaven boekjaar 01.01.2021 – 31.12.2021**

Het totaal van de gemeenschappelijke kosten voor afgelopen boekjaar bedraagt € 5702.18.

In vergelijking met 2020 is er daling dit is te wijten aan onderhoud terrassen in 2019 en opzeg onderhoudsfirma Algemene delen.

De overige gemeenschappelijke kosten zijn relatief stabiel gebleven.

Tijdens het voorbije boekjaar werden volgende provisies (volgens de beslissing van de algemene vergadering) opgevraagd:

- € 2.500 in februari 2021

- € 500 november 2021.

Hierbij een overzicht van de gemeenschappelijke kosten van afgelopen boekjaar:

- Eigenaarskosten volgens 1.500sten

€ 2442.07

- Huurderskosten volgens 1.500sten

€ 1 126.31

- Koud water

€ 2133.80

Totaal afrekening boekjaar 01.01.2021 – 31.12.2021

€ 5702.18

5. Goedkeuring afrekening en balans boekjaar 01.01.2021 – 31.12.2021 bespreking en stemming

Hierbij vragen wij aan de algemene vergadering goedkeuring over de afrekening en balans van boekjaar 2021.

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de afrekening van boekjaar 01.01.2021 – 31.12.2021**

6. Kwijting syndicus en commissaris van de rekeningen voor het voorbije boekjaar 2021 bespreking + stemming

Hierbij vragen wij aan de algemene vergadering om kwijting te geven aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen.

**De algemene vergadering geeft kwijting unaniem akkoord aan de syndicus en de commissaris van de rekeningen voor het afgelopen boekjaar.**

7. Hernieuwing van huidig syndicuscontract en werking via dooby-app bespreking en stemming

Kantoor Delbecque (Bv Imodel), Leopold I laan 87 te 8000 Brugge vertegenwoordigd door mevr. Nathalie Delbecque, is opnieuw kandidaat syndicus voor het komende jaar.

Hierbij vragen wij aan de algemene vergadering als zij akkoord gaan dat de huidige syndicus, BVBA Imodel, met als handelsnaam Immo Delbecque en met zaakvoerder Nathalie Delbecque, herbenoemd wordt als syndicus tot de volgende algemene vergadering en dat het ereloon geïndexeerd wordt naar € 20,84 per appartement per maand.

Daarnaast werd naar aanleiding van de digitale evolutie een nieuwe Dobby-app geïntroduceerd via de software van de syndicus, die in het komend jaar wordt opgestart. Grote troeven hiervan zijn de digitale stemming, digitale enquêtes, eenvoudige technische opvolging, opvolging van alle documenten van de VME via smartphone/ipad, mogelijkheid tot ontvangst push-berichten indien gewenst, ...

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van de syndicus Imodel bv met als handelsnaam Kantoor Delbecque tot aan de volgende algemene vergadering.**

8. Nieuwe wettelijke maatregelen

8.1 EPC gemeenschappelijke delen

De verplichting van EPC gemeenschappelijke delen werd voor type gebouwen zoals Residentie Houtland een jaar uitgesteld. Tegen uiterlijk 01/01/2023 is het voor elke VME verplicht om over een EPC van de gemeenschappelijke delen te beschikken.

Het EPC geeft de energieprestatie van een woning weer en geeft inzicht in wat er moet gebeuren om het gebouw energetische in orde te brengen.

Kostprijs hiervoor zou om en bij Egeon € 390 —I-Firma € 280 (allen excl. btw 21%)

**De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om EPC van de gemeenschappelijke delen te verlenen voor de toezegging van de offerte Ifirma.**

8.2. Conformiteitsattest

Syndicus laat weten dat het sinds 1/1/2022 in Brugge verplicht is om bij elke nieuwe verhuring een conformiteitsattest aan te vragen. Indien dit attest melding maakt van tekortkomingen in de gemeenschappelijke delen, kan dit aan de syndicus bezorgd worden.

## 9. Verzekeringscontract bespreking + stemming

### Verzekeringen

Het gebouw is verzekerd bij maatschappij Vivium, makelaar is Hanze Verzekeringen.  
De polis loopt telkens van 20/08 tot 19/08  
De premie bedroeg afgelopen jaar € 1.153,72.

De polis rechtsbijstand loopt van 16/05 – 16/05 bij maatschappij DAS.  
De premie bedroeg afgelopen jaar € 156.

### Voorstel verzekeringmakelaar

#### Offertes opgevraagde bij verzekeringmakelaar Verheecke & Callant

Verzekeringmakelaar Verheecke adviseert om bij verzekeringmakelaar Callant de verzekeringpolis Amlin te nemen omdat dit beste voorwaarden zijn.

Callant- Amlin All Risk

Basis

- ✓ Alle risico's

Optionele waarborgen

- Uitgebreide dekking onrechtstreekse verliezen
- Machinebreuk
- Alle risico's Elektronica zonnepanelen
- Gemeenschappelijk zwembad

	Jaarpremie (inclusief taksen en kosten)
BUILDING	€ 833,57
BURGERLIJKE AANSPRAKELIJKHEID	€ 85,00
RECHTSBIJSTAND	€ 125,04

De algemene vergadering gaat De algemene vergadering gaat unaniem akkoord om de verzekeringpolis verder te onderzoeken. De kascommissaris krijgt mandaat om beslissing te nemen omtrent de te nemen polis.

**10. Leverancierscontracten**

Soort	Relatie	Opmerking
Verzekeringen	Vivium Verzekeringen	
Verzekeringen	DAS Rechtsbijstand	
Electriciteitlevera...	Engie - Electrabel	
Onderhoud brand...	ARDR products	nazicht blussers en haspels
Ruimdienst + ors...	Quicke Camiel bvba	Ruimdienst

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met de bovenstaande leveranciers. Indien onderhoud brandbeveiliging goedkoper kan via een andere firma, mag het contract overgezet worden.

**11. Financieel****11.1. Bepalen provisies + frequentie van de provisies**

De gemeenschappelijke kosten worden voor boekjaar 2022 begroot op een kleine € 8.000.

In januari 2022 werd reeds een provisie van € 2.500 opgevraagd. Volgende afspraken omtrent de provisies worden gemaakt:

- € 2.500 op te vragen in de maand juli.
- € 1.500 op te vragen in de maand oktober.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande afspraken omtrent de provisies. Indien de laatste provisie niet noodzakelijk is, of kleiner kan, mag deze aangepast worden conform de verwachtingen. Er wordt een betalingstermijn van 30 dagen voorzien.

**11.2. Bespreking/beslissing aanleg reservekapitaal**

De vergadering neemt nota dat het, in het kader van de vernieuwde wet op mede-eigendom, sinds 01/01/2019 verplicht is om een reservekapitaal aan te leggen.

Na bespreking beslist de algemene vergadering unaniem akkoord om dit jaar 1.000€ reservekapitaal op te vragen. Er wordt voorgesteld om een reservekapitaal in de komende jaren op te bouwen tot 7.000€. Deze wordt opgevraagd in de maand oktober.

**12. Vastleggen datum volgende algemene vergadering**

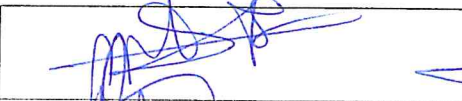

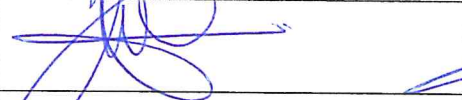

De syndicus stelt voor om de volgende algemene vergadering te laten doorgaan op woensdag 15 maart 2023 om 18:00.

**13. Varia**

- De zijkanten van de dakkapellen en de balkons zijn wat vervuild. De mede-eigenaars zullen in eerste instantie zelf proberen om te kuisen.
- De voordeur zal opnieuw gebeitst worden. Via mevrouw Heynderickx zal hiervoor gekeken worden.
- Vraag om de eindafrekening en provisies met een betalingstermijn van 30 dagen.
- De vraag wordt gesteld of nog iemand last heeft van zilvervisjes. Dit wordt verder bekeken.

Dank voor uw aanwezigheid.

Kantoor Delbecque  
Nathalie Delbecque

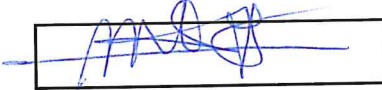


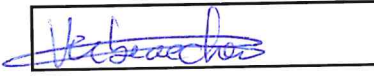

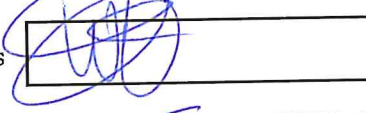

Leopold I-laan 87  
8000 BRUGGE

BRUGGE, 2 mei 2022

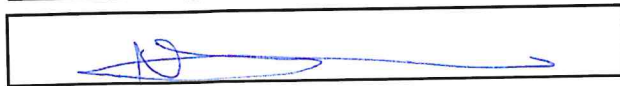
**Aanwezigheidslijst:** Algemene Vergadering dd. 02.05.2022

Gelieve per onderwerp slechts één mogelijkheid aan te vinken.

A=Aanwezig, V=Aanwezig bij volmacht

		<b>Handtekening:</b>			
		A	V		
1	Heynderickx Maaike Sint-Martinusstraat 11, 8210 LOPPEM 209/1500 (A2)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<div style="border: 2px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>
2	Himpens Laurens Sijlostraat 87, 8020 RUDDERVOORDE 231/1500 (A6)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3	Malbrancke Ria Julius en Maurits Sabbestraat 75 / 2, 8000 BRUGGE 184/1500 (A5)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4	Verbraecken Yo-Tina Torhoutsesteenweg 123 / 7, 8200 SINT-MICHIELS 205/1500 (A7)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
5	Vyncke Geertrui Torhoutsesteenweg 123 / 0401, 8200 SINT-ANDRIES 231/1500 (A4)		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
6	Wittevrongel Emma Torhoutsesteenweg 123 / 0301, 8200 SINT-ANDRIES 233/1500 (A3)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
7	Ysenbrandt Sophie Sint-Audomarusplein 2, 8460 WESTKERKE 207/1500 (A1)		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

**Handtekening:**



Syndicus

**Handtekening:**



Voorzitter