

TER VOORBEREIDING ALGEMENE VERGADERING 15/10/20

Opmerking verslag vorige vergadering:

antwoord op vraag Hendrik in verband met doorrekenen aan verhuurster van onderhoud van gebouw. Met de hand op het hart, NEEN, heb ik niet gedaan. Bewijs op aanvraag.

Verantwoording mijn bizar stemgedrag bij stemming waterontkalker. Was een reactie van mij op de opmerking “Renaat kiest voor zijn eigen portemonnee” Neen dus.

Rekeningen:

Indexatie loon syndicus: een wat droge verantwoording van indexaanpassing: HARMONIE. Er blijkt wat verwarring op de site: enerzijds syndicus sinds september 2016 en syndicus sinds september 2017.

Wanneer geïndexeerd wordt vanaf september 2016 kom ik uit op 17,032 euro. Zit hier de vergissing?

De afronding naar boven is niet correct en niet wettig. Het gaat om een extra winst voor La Plage van ongeveer 75 euro op jaarbasis voor Roderick alleen. La Plage beheert ongeveer een 1000 tal appartementen/gebouwen. Reken dus maar uit.

Bovendien toont een tabel van Handeldiensten en industrie aan dat het syndicusloon maximaal 0,80% verhoogd kan worden. Dus 16,52 euro/app/maand.

Voorstel: een indexesprong volgend jaar zou niet misstaan om het vertrouwen wat te herstellen.

Omdat deze eenzijdige aanpassing wat argwaan opwekt ga ik wat nader toezien op de afrekeningen. Vandaar...

Hoe verantwoord men de beheerkosten van 147,20 euro voor een KBC rekening? Worden overschrijvingen uitgevoerd door het KBC kantoor of door de syndicus zelf?

De factuur blijft een zoektocht door een labyrint van tabellen. Volgens mijn beperkte kennis van database kan men gemakkelijk tot een eenvoudige vormfactuur komen. Waarom gebeurt dit niet?

Verlening mandaat syndicus:

mijn vertrouwen in de werking van de syndicus is zoek.

Deze zomer heb ik dan ook een alternatief gezocht. Via een advertentie in De Zondag kwam ik in contact met Syncura.

Ik kreeg een offerte. 255,00 euro/maand voor het volledige gebouw, inclusief de garages. De toezichtvergoeding voor Hendrik blijft behouden doch is nog niet toegevoegd aan de offerte.

Voordelen:

Syncura voert enkel en alleen syndicusfuncties uit over geheel Vlaanderen. Elk gebouw krijgt een eigen syndicus en boekhouder die aan elkaar verantwoording verschuldigd zijn.

Door de zeer grote volumes kunnen erg voordelige raamcontracten afgedwongen worden met verzekerings-, lift- en nutsbedrijven.

Let wel: alle lopende contracten zullen behouden worden. Ook het onderhoudscontract (?) blijft behouden.

Er is een 7/7 wachtdienst en noodtelefoon. (betalend!)

Nadelen:

een opstartkost van 150 euro.

Een nieuw syndicuscontract en registratie van 200 euro.

Wettelijk verplichte bordjes van naam syndicus 25 euro/plaatje

Een bijzondere algemene eerste vergadering te betalen.

Besluit:

Syncura komt bij mij over als een betrouwbare, professionele partner met zeer veel ervaring, een duidelijke facturatie, transparant. Men luistert en zoekt naar afdoende

oplossingen op maat en binnen het wettelijk kader. Een overgang die wat geld zal kosten doch op korte en lange termijn kan renderen.

VOOR ALLE DUIDELIJKHEID: IK HEB GEEN ENKEL VOORDEEL, NOCH FINANCIËEL NOCH MATERIEEL BIJ EEN EVENTUELE OVERSTAP.

Oprichting van een raad van mede-eigendom:

Ik doe hier een warme oproep om een raad van mede-eigendom op te richten. Dit kan enkel en alleen voordeel opleveren.

Ze zijn bevoegd om vergaderingen voor te bereiden, offertes aan te vragen, toezicht houden op de syndicus...

Eventueel kan uit de raad een rolbeurt voor gebouwentoezicht ontstaan. Want wat als Hendrik, tijdelijk, uitvalt? Een kennisoverdracht van de technische installaties.

Omdat het uit de groep komt geniet de raad het vertrouwen van andere mede-eigenaars.

Het is de bedoeling om 1 à 2 maal per jaar samen te komen.

Oprichten reservefonds:

benieuwd naar het bedrag? Hoe wordt het kapitaal belegd? Kan men als eigenaar zelf een rekening aanleggen, met controle, om het op te storten?

Vertrouwen is ook hier doorslaggevend.

Aanpassing reglement inwendige orde:

A) 6:

De rest-, verlieswarmte wordt berekend volgens het procent reëel gasverbruik. (zie voorstel)

A) 9:

... Voor gemeenschappelijke zaken kan U bij hem (syndicus) en bij Hendrik terecht. Eventueel toe te voegen zin: Hendrik draagt hiervoor geen juridische verantwoordelijkheid.

B) 1:

het loon van de syndicus wordt jaarlijks geïndexeerd op 1 januari. De berekening wordt vermeld op de eerste factuur van het kalenderjaar.

Het opvragen van bijkomend werkkapitaal dient vermeld te worden zowel het totaal bedrag als de verrekening per aandelen.

B) 4:

...met uitzondering van het loon van de syndicus.

Voorstellen:

Het bedrag voor de verlieswarmte swingt de pan uit. De berekening is onrechtvaardig. Hoe minder je eigen verbruik des te groter de bijdrage voor de verlieswarmte.

Een berekening van het te betalen bedrag voor rest- of verlieswarmte kan eventueel gebeuren aan de hand van het procent van het reële gebruik.

Fictief voorbeeld:

Huidige berekening:

eigen gebruik totaal 100: Jan: 75

Pier: 25

restwarmte totaal 100: Jan: 65

Pier: 35

nieuwe berekening:

restwarmte totaal 100: Jan: 75

Pier: 25

Misschien kunnen we eens nadenken op welke wijze de verlieswarmte kan verlagen of anderszinds positief benutten.

Veel lees- en denkplezier, reacties zowel positief als negatief zijn welkom.

vriendelijke groeten,

Renaat