

VME RES. VILLA NORMANDIE, 8434 Westende, Distellaan 44, KBO 0825.405.365

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING 25.09.21

de vergadering wordt fysiek, in VILLA MARIE-JOSEPH, en op afstand, via ZOOM, geopend om 15.40 u.

0. vaststelling quorum

	aandelen	aanwezig	volmacht
ALLAERTS - WILLEMS	49		
BLANCKAERT-VONCK	91	91	
BUYCK	2		
COMPTAERT-NOSEDA	2		
DE LEENHEER-BAUWENS	49	49	HERBOTS
DE PAEPE - COVELIERS	44	44	
DE ROECK - REDANT	49	49	
DE SCHRIJVER - GEEROMS	49	49	
DE WITTE - JOLY	45	45	
DELBEEKE-CATTEEUW	2		
FACTORY ONE BVBA	49		
HERBOTS-BOLLENS	65	65	
KETELS-ISSELEE	44		
MALRAIT - VAN HOORDE	44		
PAMABEL BVBA	20	20	DE ROECK
PHILIPSEN - SERCU	44	44	
ROGGE-DE KETELE	2		
SCHEPENS	44	44	
TWIN PROPERTIES	142	142	DE ROECK
VAN DER VLOET - DEWAIDE	26	26	
VAN HOUT - VERSTRAETEN	49	49	DE PAEPE
VEREECKEN - DE BRABANTER	45	45	
VERHEYEN-WATTENBERGE	44	44	
 totaal aandelen	 1000	 806	
totaal eigenaars	23	15	
 aanwez. quorum aandelen 50%	 500		
aanwez. quorum eigenaars	12,5		
 aanwez. quorum aandelen 75%+1	 751		
 meerderheid 50% + 1		404	
meerderheid 66,67%		537,3602	
meerderheid 75%		604,5	
meerderheid 80%		644,8	

van de
aandelen zijn er



VN
aanwezig of vertegenwoordigd

van de
mede-eigenaars zijn er
aanwezig of vertegenwoordigd

mede-eigenaar DE ROECK is bereid het voorzitterschap van de algemene vergadering waar te nemen – geen enkele aanwezige maakt bezwaar

de syndicus stelt voor de taak van secretaris op zich te nemen - geen enkele aanwezige maakt bezwaar

Agenda:

0. vaststelling quorum
1. verslag syndicus – financieel verslag – evaluatie leveranciers
2. goedkeuring financieel beheer en begroting (vereiste meerderheid: 50%+1)
opmerkingen of vragen omtrent het financiële beheer dienen schriftelijk gestuurd te worden naar de syndicus minstens 5 dagen voor de vergadering
3. décharge syndicus – décharge raad van mede-eigendom – décharge commissaris (vereiste meerderheid: 50%+1)
4. update REGLEMENT INTERNE ORDE
5. heraanstelling syndicus 3/2/1 jaar (vereiste meerderheid: 50%+1)
6. verkiezing raad van mede-eigendom – verkiezing commissaris (vereiste meerderheid: 50%+1)
(kandidaten worden verzocht hun kandidatuur aan de syndicus over te maken uiterlijk 5 dagen voor de algemene vergadering)
7. agendapunten aangebracht door mede-eigenaars
8. op verzoek van mede-eigenaar COMPTAERT-NOSEDA - afsluiten parking en herstellen slagboom
9. varia

1. verslag syndicus – financieel verslag – evaluatie leveranciers

1.1. raad van mede-eigendom (RME)

De RME vergaderde op 23.01.21 en 28.08.21 . Op de laatste samenkomst werd de agenda van huidige AV vastgesteld.

1.2. statuut achterliggende zone - opfrissing

De syndicus verwijst naar volgend uittreksel uit het RME-verslag:

- statuut achterligg zone - AV-input (HJ)

av180720

een aanwezige (me VONCK) stelt dat de achterliggende zone eigendom is van TWIN INVEST NV (er wordt verwezen naar een statutaire bepaling, p. 72; deze wordt opgevraagd door de syndicus) en het onderhoud ervan zodoende niet ten laste van de VME zou kunnen worden gelegd;

het is aangewezen het juridisch statuut van deze zone 'voor eens en altijd' uit te te

klaren;

het voormelde is relevant gezien dit al 'jaren' wordt onderhouden door mede-eigenaars

23012021

verwijzing naar problematiek /naburige VME's - p. 72 volgens syndicus ic niet relevant

samengevat, 3 zones:

- zone onder beheer 5 VME's*
- zone 5 privatieve parkeerplaatsen, door betrokken me's te onderhouden*
- zone groen tegenaan muur, door VME te onderhouden*

- zone achter gebouw uitgevend op Distellaan - overeenkomst 5 betrokken vme's - overz comm (MV)

23012021

verwijzing naar voorstel naburige VME's (zie bijlage, incl fotodossier) - voorheen onder voorbehoud aanvaard - bevestiging door RME - annulatie actuele uitvoerders door RME-leden (bij syndicus onbekend)

- groenzone opfrissing (OA)

28082021

afvoer/vervanging schors en evt worteldoek aangewezen - TD voert uit samen en in overleg met rme DE ROECK - uit te voeren na (aankondiging op) AV

Het 'fietsdossier' (zie AV-besluit 26.09.20, 6.) komt terug aan de orde; er wordt aangestuurd op het herbekijken van problematiek, ondertussen meer en meer gelinkt aan de (groeierende) realiteit van elektrische fietsen.

De voorzitter van de AV roept de aanwezigen op suggesties over te maken voor overleg binnen de RME; ook de zone-boomschors moet worden betrokken minstens herbekeken.

Ook het actuele verbod fietsen te stallen op de zone-boomschors wordt herbekeken.

1.3. schoonmaak

De syndicus verwijst naar volgend uittreksel uit het RME-verslag:

- suggestie werking (AC)

28082021

vaststelling aanzienlijke stijging kosten schoonmaak - voorstel (expliciet hernieuwbare) overeenkomst voor 1 jaar - looptijd overeenkomst 0106-3005 mits 1 maand opzeg - jaarlijks te evalueren op 1e RME van kalenderjaar

1.4. financieel verslag

Aan de hand van grafieken licht de syndicus evolutie van de kosten-gemene delen toe. Tevens wordt verwezen naar de voorheen overgemaakte vermogenstaat.



2. verslag raad van mede-eigendom - verslag commissaris

De RME verwijst naar hetgeen hoger gesteld onder 'verslag syndicus'.

Commissaris DE ROECK voerde een nazicht van het financieel beheer en brengt verslag uit (zie bijlage)

	aandelen	aanwezig	volmacht	stemming	
				voor	tegen
					onthouding
ALLAERTS - WILLEMS	49				
BLANCKAERT-VONCK	91	91		91	91
BUYCK	2				
COMPTAERT-NOSEDA	2				
DE LEENHEER-BAUWENS	49	49	HERBOTS	49	49
DE PAEPE - COVELIERS	44	44		44	44
DE ROECK - REDANT	49	49		49	49
DE SCHRIJVER - GEEROMS	49	49		49	49
DE WITTE - JOLY	45	45		45	45
DELBEEKE-CATTEUW	2				
FACTORY ONE BVBA	49				
HERBOTS-BOLLENS	65	65		65	65
KETELS-ISSELEE	44				
MALRAIT - VAN HOORDE	44				
PAMABEL BVBA	20	20	DE ROECK	20	20
PHILIPSEN - SERCU	44	44		44	44
ROGGE-DE KETELE	2				
SCHEPENS	44	44		44	44
TWIN PROPERTIES	142	142	DE ROECK	142	142
VAN DER VLOET - DEWAIDE	26	26		26	26
VAN HOUT - VERSTRAETEN	49	49	DE PAEPE	49	49
VERECKEN - DE BRABANTER	45	45		45	45
VERHEYEN-WATTENBERGE	44	44		44	44
totaal aandelen	1000	806		806	806
totaal eigenaars	23	15			
aanwez. quorum aandelen 50%	500				
aanwez. quorum eigenaars	12,5				
aanwez. quorum aandelen 75%+1	751				
meerderheid 50% + 1		404		807	
meerderheid 66,67%		537,3602			
meerderheid 75%		604,5			
meerderheid 80%		644,8			

3. goedkeuring financieel beheer en begroting (vereiste meerderheid: 50%+1)

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgend besluit:

besluit 2.: het financieel beheer en de begroting worden goedgekeurd



4. décharge syndicus – décharge raad van mede-eigendom – décharge commissaris (vereiste meerderheid: 50%+1)

Er worden een aantal opmerkingen geformuleerd omtrent (collectieve) communicatie, zowel binnen de FACEBOOK-groep van de mede-eigenaars als communicatie door de syndicus.

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgende besluiten:

besluit 4.1.: aan de syndicus wordt décharge verleend

besluit 4.2.: aan de raad van mede-eigendom wordt décharge verleend

besluit 4.3.: aan de commissaris wordt décharge verleend

5. heraanstelling syndicus 3/2/1 jaar (vereiste meerderheid: 50%+1)

De syndicus verwijst naar het verslag van de algemene vergadering van 18.07.20 .

De syndicus verwijst naar volgend uittreksel uit het RME-verslag:

- check marktconformiteit syndicus

av200419

een aanwezige merkt op dat het aangewezen is de marktconformiteit van de beheersvergoeding van de syndicus te checken

rme280919

rme DE ROECK zal offertes ter vergelijking vragen via een 2-tal lokale syndici

Dit dossier werd voorbereid door mede-eigenaar DE ROECK die toelicht onder 2. (zie verder).

- reactietermijn diverse items (HJ)

28082021

verwijzing naar diverse items (liftnop -1, slot achterdeur, dakpan) - overleg:

- liftnop: verwijzing naar diverse (overbodige) interventies install COSMOLIFT

- slot: te lange reactietermijn TD syndicus

- dakpan: zoektocht passende pan nuanceert vertraging

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgend besluit:

besluit 5.: AXIUS BV wordt heraangesteld voor de duur van 3 jaar

6. verkiezing raad van mede-eigendom – verkiezing commissaris (vereiste meerderheid: 50%+1)

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgende besluiten:

besluit 6.1.: volgende mede-eigenaars worden verkozen als lid van de RME: DE PAEPE, DE ROECK, VEREECKEN, BLANCKAERT, DE WITTE en VAN DER VLOET

besluit 6.2.: volgende mede-eigenaar wordt verkozen als commissaris: DE ROECK



7. agendapunten aangebracht door mede-eigenaars**8. op verzoek van mede-eigenaar COMPTAERT-NOSEDA - afsluiten parking en herstellen slagboom**

De syndicus projecteert de door betrokken mede-eigenaar overgemaakte aangetekende brief.

Overleg leert dat, bij evt negatief besluit, de console, die een slordige indruk geeft, zou kunnen worden weggenomen.

alle aanwezigen verklaren zich akkoord met volgend besluit:

besluit 8.: de slagboom wordt niet hersteld

9. varia

het is aangewezen opfrissing van de gevel voor te bereiden

bijlage:

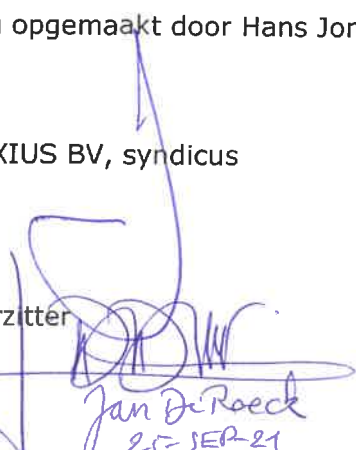
- begroting
- verslag commissaris

de vergadering wordt gesloten om 17.30 u.

verslag opgemaakt door Hans Jonckheere

voor AXIUS BV, syndicus

de voorzitter


Jan DeRoock
25-SEP-21

de nog aanwezige mede-eigenaars



BEGROTING 2021

	2019		2020		2021
	effectief		budget	effectief	budget
	€ 18.008,58		€ 16.200,00	€ 14.902,59	€ 16.200,00
					effectief
					€ 0,00
onderhoud en herstellingen	€ 509,08		€ 1.000,00	€ 460,34	€ 1.000,00
liften	€ 5.965,02		€ 3.000,00	€ 1.296,04	€ 3.000,00
schoonmaak gemene delen	€ 3.296,06		€ 3.400,00	€ 4.231,51	€ 3.400,00
water en zout	€ 528,76		€ 800,00	€ 1.057,29	€ 800,00
electriciteit	€ 653,74		€ 700,00	€ 636,13	€ 700,00
elektriciteit liften	€ 428,46		€ 500,00	€ 393,10	€ 500,00
syndicus	€ 4.315,13		€ 4.400,00	€ 4.377,82	€ 4.400,00
verzekering	€ 1.571,54		€ 1.600,00	€ 1.648,15	€ 1.600,00
varia	€ 740,79		€ 800,00	€ 802,21	€ 800,00



VME Villa Normandie, Distellaan 44, 8434 Westende

Aan de Algemene Vergadering van de VME Villa Normandie

Gent, zaterdag 19 juni 2021

Verslag van de commissaris

In het kader van mijn mandaat als commissaris van de VME Villa Normandie en in overeenstemming met de voorziene wettelijke bepalingen breng ik aan de Statutaire Algemene Vergadering van 25 september 2021 langs deze weg verslag uit.

Op 2 mei 2020 heb ik van thuis uit een controle uitgevoerd over de boekhouding van het boekjaar 2020 afgesloten per 31 december 2020 en over de rekeningen van de vereniging. Via het online portaal "My Axios", had ik toegang tot alle relevante informatie met betrekking tot de betaalverrichtingen door Axios Syndic uitgevoerd voor de VME Villa Normandie.

Ik heb voor elke uitgave verantwoording gezien in de vorm van een op het online platform geregistreerde factuur. Ik heb de gegrondheid van die facturen, rekeningen en van de boekhoudkundige verrichtingen individueel en als geheel beoordeeld en stelde 2 fouten vast. De factuur voor de jaarlijkse brandverzekering (Allianz) stond met een fout in het nadeel van de VME ingeboekt, en de facturen van het schoonmaakbedrijf Matsella stemden niet overeen met de contractueel afgesproken bedragen voor het regelmatig onderhoud van de gemene delen, opnieuw in het nadeel van de VME. Per email, respectievelijk op 2 juni en 28 mei, werd mij bevestigd dat beide fouten gecorrigeerd werden in de boekhouding, onder ander via een creditnota van de firma Matsella. Ik kan dan ook besluiten dat de boekhouding vandaag een accuraat beeld geeft van het vermogen van de VME.

Tot slot heb ik gecontroleerd of de facturen correct over de kostenplaatsen werden verdeeld en of alle mede-eigenaars pro rata bijdragen in de kosten van de VME.

Op basis van dit nazicht kan ik als commissaris van de VME Villa Normandie de boekhouding van het boekjaar 2020 zonder voorbehoud goedkeuren.

Tot slot hou ik eraan mevrouw Annick Caestecker te bedanken voor de correcte en gewaardeerde opvolging van mijn vragen en opmerkingen.

Jan De Roeck
Commissaris VME Villa Normandie

Hutsepetsstraat 64
9052 Gent

