



Vereniging van Mede - Eigenaars
Residentie **Keizer Palace**
Ondernemingsnummer: **0.829.600.220**

Proces-verbaal van de algemene vergadering op datum van donderdag 2 februari 2023 in de vergaderzaal van Keizershof hotel, Korte Nieuwstraat 15 te 9300 Aalst.

De vergadering wordt geopend om **19:05 uur**

0.Tekenen aanwezigheidslijst en controle van het quorum

Meerderheid: dubbel quorum

Er zijn **13 van de 16 mede-eigenaars** aanwezig of vertegenwoordigd. De aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaars bezitten samen **920/1.000 aandelen**. Bijgevolg is het vereiste quorum bereikt om rechtsgeldig te kunnen vergaderen.

1.Aanstelling voorzitter en secretaris van de algemene vergadering

Meerderheid: 1/2* + 1

Voorzitter: Dhr. De Clercq Jan

Secretaris: Mevr. Hiel Aranka voor Exclusief Beheer

De voorzitter en secretaris worden bij **920/920** verkozen door de algemene vergadering.

2.Goedkeuring van de rekeningen en de balans boekjaar 2021-2022

(toelichting verslag door commissaris der rekeningen)

Meerderheid: 1/2* + 1

BALANS		
Afrekening periode 01/07/2021 - 30/06/2022		
Periode 01/07/2021 - 30/06/2022		
Opgemaakt: 6 januari 2023		Afdrukdat.: 02/02/2023
Omschrijving	Debet	Credit
400000 400000 Kanten	7.130,95	
410100 410100 Werkkapitaal		1.000,00
440000 440000 Leveranciers		17.513,34
490000 490000 Afrondingen		7,64
495111 495111 Schade 2019-002: poort		237,93
499100 499100 Beheer vorige syndicus	662,50	
550014 550014 Spaarrekening EF	237,93	
551007 551007 Zichtrekening	10.727,53	
	18.758,91	18.758,91

Dhr. De Clercq Jan brengt verslag uit over zijn controle waarbij de nodige vragen werden gesteld en beantwoord door de syndicus voor het versturen van de afrekeningen.

De rekeningen worden bij **920/920** goedgekeurd door de algemene vergadering.



Indien het vertrouwen tussen VME Keizer Palace en Exclusief Beheer niet meer wordt hersteld (omwille van een niet correct gevoerde boekhouding) dan zal er een kosteloze bijzondere algemene vergadering worden georganiseerd waarbij het mandaat van Exclusief Beheer in minnelijk overleg wordt beëindigd.

De "eventuele" tegoeden worden teruggestort aan de mede-eigenaars vanaf het ogenblik dat er voldoende fondsen aanwezig zijn op de zichtrekening van VME Keizer Palace. Er wordt gevraagd om geen verrekeningen uit te voeren met reeds gevraagde voorschotten in het nieuwe boekjaar.

Toelichting betalingsvoorwaarden

Onderstaande werkwijze met betrekking tot opvolging van betalingen wordt door Exclusief Beheer strikt nageleefd en ziet er als volgt uit:

- standaard betalingstermijn: 1 maand met uitzondering van extra buitengewone opvragingen/provisies. Op datum van de vermelde vervaldag dienen de fondsen op de rekening van de VME aanwezig te zijn.
- na 1 maand herinnering zonder administratieve kosten (enkel postzegel)
- na 1 maand + 15 kalenderdagen een aangetekende ingebrekestelling. Hiervoor zal **30 euro** privaat aangerekend worden voor de persoon in kwestie die in gebreke blijft. (betaaltermijn van 15 dagen)
- Wanneer na ingebrekestelling niet werd overgegaan tot betaling van het verschuldigde saldo, wordt de syndicus expliciet gemandateerd voor het overmaken van het dossier aan de raadsman van de VME, waarvoor 200 euro administratieve kosten worden aangerekend voor het extra administratieve werk van de syndicus alsook het schadebeding ten voordele van de VME treedt in werking.

Schadebeding ten voordele van de VME:

Indien Exclusief Beheer het dossier aan de advocaat overdraagt, wordt ten voordele van de VME Opaigem een forfaitair schadebeding aangerekend van **10%** met een minimum van **200 euro** aan de wanbetaler.

Tevens zal in dit geval van rechtswege en zonder in gebreke stelling een conventionele rente aangerekend worden gelijk aan de rente van toepassing inzake de wet op de betalingsachterstand.

3a. Jaarlijks verslag + kwijting aan de raad van mede-eigendom

Meerderheid: 1/2° + 1

Dit agendapunt is niet van toepassing aangezien voor het boekjaar 2021-2022 geen raad van mede-eigendom is opgericht.

**3b. Kwijting aan de commissaris der rekeningen****Meerderheid: 1/2^e + 1**

Er wordt bij **920/920** kwijting verleend aan de commissaris der rekeningen, dhr. De Clercq Jan, voor het boekjaar 2021-2022.

3c. Kwijting aan de syndicus**Meerderheid: 1/2^e + 1**

Er wordt bij **0/920** kwijting verleend aan de huidige syndicus, Exclusief Beheer, voor het boekjaar 2021-2022. Bijgevolg wordt er geen kwijting verleend aan de syndicus, Exclusief Beheer, voor het afgelopen boekjaar 2021-2022.

Tegen stemmen:

CORTHALS – GHIJSENS met	52 aandelen
DE GANCK MARCELLA met	57 aandelen
DE GEEST ANN met	53 aandelen
DE LEEUW PASCALE met	93 aandelen
NV DEGA HOTEL met	22 aandelen
NV ELPA met	21 aandelen
NV INVESTDEC met	74 aandelen
BVBA JAHOO met	214 aandelen
RENNEBOOG - DE SMET met	5 aandelen
VAN IMPE EMILIENNE met	51 aandelen
VAN WIJNENDAELE MAGDA met	4 aandelen
VANDEVELDE - ARYS met	218 aandelen
VERBESTEL - VAN HUYCHEM met	56 aandelen

4a. Verkiezing raad van mede-eigendom**Meerderheid: 1/2^e +1**

Er wordt bij **920/920** beslist om geen raad van mede-eigendom op te richten voor het boekjaar 2022-2023.

4b. Verkiezing commissaris der rekeningen**Meerderheid: 1/2^e +1**

Dhr. De Clercq Jan zal 1 maal per jaar in de namiddag instaan voor de controle van de rekeningen ten kantore van Exclusief Beheer, of online of na afspraak met de dienst boekhouding.

Bovenstaande commissaris wordt bij **920/920** verkozen door de algemene vergadering.

5a.Toelichting, beslissing en evaluatie van de verschillende (onderhouds-)contracten + mandatering RVM/mede-eigenaar(s)

Meerderheid: 1/2^e + 1

Meerderheid: 2/3^e

Volgende onderhoudscontracten zijn van toepassing:

- Leverancier gas: **Trevion**
- Leverancier elektriciteit: **Trevion**
- Leverancier water: **Farys**
- Blokpolis: **Vivium**
- BA commissaris der rekeningen: **Vivium**
- Rechtsbijstand: **DAS**
- Onderhoud liftinstallatie: **Schindler**
- Wettelijke keuringen liftinstallatie: **BTV**
- Noodtelefoon lift: **Proximus**
- Schoonmaak gemene delen: **Cleaning professionals**
- Opname meters centrale verwarming en water: **Syndicus samen met dhr. Van de Velde op 30/06/2023**
- Onderhoud garagepoort/keuring: **VTJ-Poorten**
- Nazicht brandblussers: **Somali Fie**
- Nazicht noodverlichting: **VFE**
- Nazicht rookluik: **VFE**
- Onderhoud ventilatie: **TMS**
- Onderhoud waterverzachter: **BWT Belgium**
- Toevoegen zout waterverzachter: **Personeel Keizershof hotel aan 240 euro op jaarbasis**
- Onderhoud centrale verwarming: **Vanden Abbeele en Zonen**
- Ruimen sneeuw: **huurders gelijkvloerse handelspanden**
- Vervangen lampen gemene delen: **Mevr. Ann De Geest (de syndicus toets af bij mevr. De Geest wanneer een mede-eigenaar melding maakt van defecte verlichting)**

De algemene vergadering gaat bij **920/920** akkoord met bovenvermelde (onderhouds-) contracten en afspraken.

De syndicus zal de schoonmaakfirma Cleaning Professionals aanschrijven.
De syndicus zal tegen de volgende algemene vergadering een offerte opvragen voor het plaatsen van een nieuwe toegangsdeur tot de appartementen. Dit voor het creëren van een betere veiligheid.

De mede-eigenaars gaan bij **920/920** akkoord om een mandaat te verlenen aan mevr. De Ganck Marcella en dhr. Van De Velde Thomas om bovenstaande (onderhouds-) contracten te wijzigen.

5b.Toelichting en beslissing toekennen van beslissingsmandaat aan de leden van de raad van mede-eigendom of enkele mede-eigenaars

Meerderheid: 2/3*

Er wordt voorgesteld om de raad van mede-eigendom of mevr. De Geest Ann en mevr. De Ganck Marcella een beslissingsmandaat te verlenen tot een maximumbedrag van 1.500 euro inclusief BTW per interventie alsook met een maximum te besteden bedrag van 3.000 euro inclusief BTW op jaarbasis.

Dit voorstel wordt bij **920/920** aanvaard door de algemene vergadering.

6.Toelichting en beslissing budget boekjaar 2022-2023

Meerderheid: 1/2* + 1

De kosten voor het boekjaar 2021-2022 waren geraamd op 30.000 euro.
We stellen voor om het huidige budget te verhogen naar **60.000 euro** voor het boekjaar 2022-2023 om alle facturen tijdig te kunnen voldoen.

De voorschotten dienen overgemaakt te worden op rekening op naam van VME Keizer Palace met toevoeging van de gestructureerde mededeling.

De opvragingen van de voorschotten vinden plaats op datum:

- 1 juli
- 1 oktober
- 1 januari
- 1 april

De syndicus merkt op dat door de verhoogde begroting ook de provisie op datum van 1 april 2023 hoger zal liggen.

De reden hiervoor is de volgende:

Op data van 1 juli, 1 oktober en 1 januari is er telkens een bedrag van 8.250 euro opgevraagd. Dit maakt dat er reeds 24.750 euro is opgevraagd in zijn totaliteit.

Aangezien er nog één provisie volgt, dient het resterende bedrag van **35.250 euro** (60.000 euro – 24.750 euro) opgevraagd te worden op **1 april 2023**.

Vanaf 1 juli 2023 wordt wederom de provisie verdeeld over de vier kwartalen. Dit betekent dat aan de huidige begroting 15.000 euro per kwartaal (60.000 / 4) zal worden opgevraagd. Dit kan wederom worden gewijzigd door een beslissing van de algemene vergadering.

De syndicus stelt voor om de laatste provisieopvraging van 1 april 2023 op te delen in twee provisies. Op datum van **13 februari 2023** zal een bedrag van **20.250 euro** worden opgevraagd. Op datum van **1 april 2023** wordt het resterende bedrag van **15.000 euro** opgevraagd.

Het budget wordt opnieuw herzien op de volgende jaarlijkse algemene vergadering.

Bovenstaande wordt bij **920/920** aanvaard door de algemene vergadering.

7. Beslissing opbouw globaal/specifiek reservekapitaal

Meerderheid: 4/5^e voor geen verdere opbouw reservekapitaal

Meerderheid: 1/2^e + 1 indien opbouw reservekapitaal > 5% totale gewone gemeenschappelijke lasten

Een reservekapitaal wordt in vele gebouwen aangelegd om grote onverwachte herstellingen te kunnen uitvoeren zonder hiervoor een extra grote afzonderlijke opvraging te moeten laten plaatsvinden. Uiteraard met dien verstande dat het gebruik van een reservekapitaal enkel en alleen kan beslist worden door een algemene of een bijzondere vergadering der mede-eigenaars.

Geen onbelangrijk gegeven is tevens het feit dat een reservekapitaal niet kan worden gerecupereerd bij de verkoop van een appartement en bijgevolg definitief verworven blijft door de vereniging der mede-eigenaars.

Door de nieuwe Wet op Mede-eigendom is het opbouwen van het reservekapitaal een wettelijke verplichting geworden. Dit minstens ten bedrage van **5%** van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het boekjaar. Voor residentie Keizer Palace komt dit neer op **3.000 euro**.

Er kan evenwel met een 4/5^e meerderheid beslist worden om dit reservekapitaal niet op te bouwen.

Na toelichting en uiteenzetting van de standpunten wordt bij **920/920** beslist om het reservefonds **niet** op te bouwen.

8a. Toelichting en beslissing m.b.t. diverse uit te voeren gemeenschappelijke werken

Meerderheid: 2/3^e

• Plaatsen van nieuwe aquadrain in de garage

Er werd ons de vraag gesteld om een offerte op te vragen voor het vervangen van de aquadrain in de ondergrondse garage. Op heden is de aquadrain volledig verroest waardoor deze op meerdere plaatsen ook is doorgeroest.

Om deze reden hebben wij een offerte opgevraagd bij de firma Immocomfort. Het kostenplaatje bedraagt +/- 1484 euro inclusief btw voor het vernieuwen van de aquadrain door autobestendige (gietijzeren roosters).

De algemene vergadering beslist bij **920/920** om de werken conform de offerte van de firma Immocomfort te laten uitvoeren.

• Onderhoud van het groendak n.a.v. waterinfiltratie

Wij werden in kennis gesteld van een waterinfiltratie in het appartement van mevr. De Ganck. Om deze reden hebben wij een lekdetectie laten uitvoeren door de firma Solar. Dit om de exacte oorzaak van de waterinfiltratie te achterhalen.

Men heeft tijdens het bijkomende onderzoek het volgende kunnen vaststellen:



Het plat dak is voorzien van kiezelstenen maar dient dringend onderhoud te krijgen, de stenen zijn vergroeid met onkruid waardoor infiltratie niet meer kan gebeuren, dit belemmert ook de afvloeiing van het regenwater.

Voor het uitvoeren van een onderhoud aan het plat dak mochten wij een offerte van de firma GreenCo ontvangen.
Het kostenplaatje bedraagt 399,91 euro inclusief btw.

De algemene vergadering beslist bij **920/920** om de werken conform de offerte van de firma te laten uitvoeren.

8b.Toelichting en beslissing m.b.t. financiering van diverse uit te voeren gemeenschappelijke werken

Meerderheid: 1/2^e + 1

• **Plaatsen van nieuwe aquadrain in de garage**

De algemene vergadering beslist bij **920/920** om de werken conform de offerte van de firma Immocomfort te financieren aan de hand van de begroting.

• **Onderhoud van het groendak n.a.v. waterinfiltratie**

De algemene vergadering beslist bij **920/920** om de werken conform de offerte van de firma GreenCo te financieren aan de hand van de begroting.



Adresgegevens:

- Mensen die hun e-mailadres en/of telefoonnummer/gsm-nummer niet hebben achtergelaten kunnen dit laten worden samen met hun volledige gegevens op administratie@exclusiefbeheer.be
- Elke adreswijziging met betrekking te versturen briefwisseling dient schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op administratie@exclusiefbeheer.be
- De gegevens (naam en telefoonnummer) van de huurders dienen schriftelijk te worden gemeld aan de syndicus via de post of via mail op administratie@exclusiefbeheer.be

Agendapunten:

- Agendapunten voor de volgende algemene vergadering kunnen in de loop van het jaar en ten laatste drie weken voor aanvang 15-daagse periode algemene vergadering worden overgemaakt via de post of via mail op administratie@exclusiefbeheer.be

De vergadering wordt gesloten om **21:40 uur**

Dit verslag werd opgemaakt te goeder trouw.

Aranka Hiel
Gebouwenbeheerder



Voorzitter
Dhr. De Clercq Jan

Voor akkoord de resterende aanwezige mede-eigenaars voor 9/9 pagina's
Handtekening

Secretaris
Mevr. Aranka Hiel

Overzicht betalingen Keizer Palace

Op zichtrekening 02/02/2023

€ 7.548,54

Volgnr: Bank: Banksaldo:

Geen open omslag

Betalingen op 02/02/2023

TMS	€	332,51
Cleaning Professionals 30/11	€	535,00
Cleaning Professionals 30/12	€	535,00
Trevion elektriciteit	€	453,00
Schindler	€	1.466,02
Proximus 09/09	€	27,03
Proximus 03/11	€	27,03
Proximus 09/11	€	27,03
Proximus 09/12	€	27,03
Proximus 09/01	€	38,53
Exclusief Beheer Notaris	€	200,00
Exclusief Beheer Notaris	€	200,00
Exclusief Beheer Postzegels	€	59,61
Exclusief Beheer Ereloon kwartaal 2	€	1.139,16
Exclusief Beheer Ereloon kwartaal 3	€	1.139,16

€ 6.206,11

Naam	Bedrag	Devies	memodatum	Bank begunstigde	Det
EXCLUSIEF BEHEER	200,00	EUR		BE1687943005017	
EXCLUSIEF BEHEER	1.139,16	EUR		BE8273605112916	
EXCLUSIEF BEHEER	200,00	EUR		BE8273605112916	
EXCLUSIEF BEHEER	1.139,16	EUR		BE8273605112916	
EXCLUSIEF BEHEER	59,61	EUR		BE8273605112916	
CLEANING PROFESSION	535,00	EUR		BE6139300380491	
CLEANING PROFESSION	535,00	EUR		BE6139300380491	
TMS	332,51	EUR		BE9637012391900	
TREVION	453,00	EUR		BE0800169476591	
PROXIMUS (18)	27,03	EUR		BE8221000008896	
PROXIMUS (18)	27,03	EUR		BE8221000008896	
PROXIMUS (18)	38,53	EUR		BE8221000008896	
SCHINDLER NV	1.466,02	EUR		BE3421000485389	

6.152,05

Naam	Bedrag	Devies	memodatum	Bank begunstigde	De
PROXIMUS (18)	27,03	EUR		BE8221000008896	8
PROXIMUS (18)	27,03	EUR		BE8221000008896	8

54,06	

Huidig op zichtrekening na betaling 02/02/2023
€ 1.342,43