
**Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie
AQUITAINE gehouden op zaterdag 21 maart 2009
In Tearoom Deauville, Zeedijk 244 te Middelkerke**

DAGORDE

1. Tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten

1.779/2580 sten van de stemmen zijn aanwezig en/of vertegenwoordigd zodat over alle punten van de dagorde geldig kan worden beraadslaagd en gestemd.

De voorzitter, de heer Dessars, opent de vergadering omstreeks 10.15 uur en heet alle mede-eigenaars van harte welkom op de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Aquitaine. Ook de syndicus verwelkomt op zijn beurt alle aanwezige mede-eigenaars.

2. Bekrachtiging van het verslag van de vorige Algemene Vergadering (15 maart 2008)

Er zijn geen opmerkingen omtrent het verslag van de vorige Algemene Vergadering van 15 maart 2008 zodat dit verslag met unanimité van stemmen wordt goedgekeurd.

3. Toelichting + Goedkeuring rekeningen en décharge van de syndicus + Budgettering 2009

De voorzitter bevestigt dat de rekeningen werden overlopen en besproken op de Beheerraad. Hij heeft zoals gebruikelijk een document opgesteld waarin de kosten van de laatste twee boekjaren vergeleken worden. Hij vestigt onder andere de aandacht op de verbruikskosten die in 2008 hoger opliepen. De heer Dessars verduidelijkt dat deze kosten in 2007 opvallend lager waren omwille van de overschakeling van mazout naar aardgas. De mazouttank werd voor de overschakeling bijna niet meer bijgevuld. Vanaf de ingebruikname van de verwarming op aardgas werden er door Luminus bovendien facturen doorgestuurd met een minimumbedrag, wat uiteraard niet strookte met het werkelijke verbruik. Dit vertekend beeld is maar pas aangepast nadat Luminus de eerste jaarlijkse afrekening heeft doorgestuurd in augustus. Hierdoor is de kostprijs per eenheid opvallend hoger dan vorig jaar. Als men de twee boekjaren zou samennemen, dan zou duidelijk blijken dat de verbruikskosten in dezelfde lijn liggen van de voorbije jaren met toch een winst door de overschakeling van mazout naar een hogere rendementsketel op aardgas. Bepaalde bewoners hebben terug opvallend hoge verbruikskosten. Daarom wordt er voorgesteld om nog eens iedereen (in het bijzonder de nieuwe eigenaars) duidelijk te informeren omtrent de werking van de urentellers van de verwarming. Het huidige systeem is ongetwijfeld niet het beste. Een kostenstudie van de warmtemeters dient uitgevoerd te worden. De resultaten hiervan zullen op de Algemene Vergadering van 2010 besproken worden.

De Algemene Vergadering vraagt om voldoende druk uit te oefenen bij wanbetalers. Er moet hiervoor een duidelijke procedure vastgelegd en gevolgd worden. Eigenaars die niet tijdig hun openstaande bedragen betalen, zullen met een aangetekende brief in gebreke gesteld worden. Indien er na een aantal aangetekende brieven nog steeds geen gevolg wordt aan gegeven, zal er een deurwaarder aangesteld worden. De kosten hiervoor zullen doorgerekend worden aan de desbetreffende eigenaar.

De budgettering voor 2009 ten belope van 42.000 euro wordt door de Algemene Vergadering goedgekeurd. Het voorschot van 12.000 euro zal opgevraagd worden bij het versturen van het verslag. De drie volgende voorschotten van telkens 10.000 euro zullen in april, juli en oktober opgevraagd worden. De Algemene Vergadering gaat verder ook akkoord om het eerste voorschot volgende jaar vóór de Algemene

Vergadering op te vragen aangezien deze heel laat valt. De voorschotten zullen opgevraagd worden in januari, april, juli en oktober.

Met éénparigheid van stemmen worden de rekeningen goedgekeurd en wordt er décharge verleend aan de vorige syndicus, mevrouw Nancy Vanderplancke, en de huidige syndicus, de heer Peter Becue.

4. Stand van zaken ivm juridische geschillen

Zaak De Beuckelaer

In de procedure tegen aannemer NV Marcel De Beuckelaer werd voornoemde veroordeeld tot het betalen van een aanzienlijke schadevergoeding voor de termijnoverschrijding. NV Marcel De Beuckelaer heeft ondertussen echter beroep aangetekend waarbij beide partijen terug hun besluiten formuleren. De heer Dessars wijst nogmaals op de beslissing van de Algemene Vergadering waarbij eigenaars die hun appartement verkopen het openstaande bedrag, desalniettemin de uitspraak van het vonnis van 26 mei 2008, dienen te betalen.

Zaak Ultra Clean

Advocaat Vanhoorne heeft ons geadviseerd om in deze zaak geen verzetprocedure op te starten omdat deze vooreerst weinig of geen kans op slagen biedt maar daarnaast ook waarschijnlijk hogere kosten zal teweegbrengen dan het verschuldigde bedrag.

Zaak Ultra Service

Met betrekking tot de zaak Ultra Service daarentegen heeft advocaat Vanhoorne ons geadviseerd om wel een verzetprocedure op te starten omwille van het feit dat verschuldigde bedragen niet overeenstemmen met de facturen die de tegenpartijen voorgelegd hebben. De verzetprocedure werd ingeleid maar wegens overbelasting werd deze voor onbepaalde duur uitgesteld.

5. Hervervkeizing van de Raad van Beheer. (Voorzitter + Bijzitters)

De heer Dessars wordt herverkozen als voorzitter van de Raad van Beheer. Mevrouw Vansteenkiste, mevrouw Jacobs en mevrouw Bambust zijn bereid om de taak van bijzitters verder met toewijding op zich te nemen. De Algemene Vergadering gaat akkoord met de samenstelling van de Beheerraad en dankt hen alvast voor hun inzet voor de Residentie Aquitaine.

6. Hervervkeizing syndicus + aanpassing ereloon

De heer Peter Becue van Agentschap Becue bvba, Zeedijk 146 in 8430 Middelkerke wordt herverkozen als syndicus van de Residentie Aquitaine, Zeedijk 238-239 te 8430 Middelkerke.

De syndicus deelt mee dat hij volgend jaar zijn ereloon wenst aan te passen voor het beheer van de Residentie Aquitaine. Hij wijst er op dat er momenteel geen administratiekosten worden aangerekend en dat de totale kost van de syndicus zelfs een stuk lager is dan die van zijn voorganger.

7. Jaarlijkse evaluatie van de verscheidene (onderhouds)contracten

Schoonmaak gebouw

Sinds begin 2008 heeft Bertrand Verlinde ingestaan voor de schoonmaak van het gebouw en het buitenplaatsen van het vuilnis. Sinds juli wordt de schoonmaak van het gebouw door schoonmaakfirma Green Star verzorgd en wordt het vuilnis buitengeplaatst door

Bertrand Verlinde. De Beheerraad heeft echter beslist om Green Star in de toekomst niet alleen in te zetten voor de schoonmaak van het gebouw maar ook voor het buitenplaatsen van het vuilnis. De meerkost die Green Star aanrekent voor afvalbeheer is namelijk een stuk voordeliger dan de kosten van de arbeidsovereenkomst van Bertrand Verlinde (loonkosten + beheerskosten + sociale bijdragen). De syndicus heeft de heer Verlinde de opzeg voor zijn diensten gegeven. Zijn opzegperiode eindigt einde maart.

Brandblusapparaten

Firma The Belgian heeft vastgesteld dat er onvoldoende brandblusapparaten aanwezig zijn in het gebouw. De Algemene Vergadering beslist om de nodige brandblusapparaten door The Belgian te laten plaatsen. Het onderhoud van deze brandblusapparaten wordt momenteel verzorgd door Sicli. Ook voor het onderhoud kan The Belgian een betere prijs voorleggen. Er zal navraag gedaan worden omtrent de opzegmodaliteiten bij Sicli om zo vlug mogelijk te kunnen overschakelen naar The Belgian. Verder wordt er ook voorgesteld om aan The Belgian een prijsofferte te vragen voor een soort brandbeveiligingspakket voor particulieren met onder andere een rookdetector en een branddeken. De syndicus zal hiervoor een prijsofferte opvragen bij The Belgian. Mede-eigenaars die geïnteresseerd zijn in het brandbeveiligingspakket kunnen hun naam doorgeven aan de syndicus. Een rookdetector in de gemeenschappelijke delen is echter niet verplicht.

Technische controle liften

De heer Becue verduidelijkt dat twee technische controles van de lift verplicht zijn maar dat er momenteel slechts één wordt uitgevoerd. De Algemene Vergadering bevestigt haar akkoord om AIB Vinçotte twee keer per jaar een technische controle van beide liften te laten uitvoeren.

8. Staat van de gemeenschappelijke delen

Terrassen voorgevel – betonstudie

De voorbije maanden heeft de heer Becue verschillende aannemers, ingenieurs en architecten aangesproken om meer informatie te verkrijgen omtrent de staat van de voorgevel van de Residentie. Een aannemer wou wel een prijsofferte opmaken om het betonrot aan te pakken maar enkel op basis van een uitgevoerde betonstudie. Uiteindelijk heeft de heer Becue informatie ontvangen van ABG Consulting die gespecialiseerd is in het onderzoek van betonrot. ABG Consulting meldt dat de precieze oorzaken van betonschade en de graad van ernst pas door metingen ter plaatse en laboanalyses kunnen bepaald worden. Bovendien komen de meeste betonkwalen van binnenuit waardoor deze niet met het blote oog kunnen ingeschat worden. Daarom stelt ABG Consulting voor om een grondig onderzoek van het beton te laten uitvoeren. De prijs voor een betonstudie met huur van hoogwerker bedraagt 3.580 euro exclusief BTW. De Algemene Vergadering gaat akkoord om ABG Consulting een betonstudie te laten uitvoeren. Deze resultaten van de betonstudie zullen op de Algemene Vergadering van 2010 besproken worden.

De heer Jeanty wijst erop dat de verzekeringen altijd maar uitgebreidere waarborgen aanbieden en dat er misschien via de verzekering ook een analyse van de voorgevel mogelijk is. Hoewel dit sterk betwijfeld wordt, zal mevrouw Jacobs nakijken of dit inderdaad mogelijk is.

Verwarmingsinstallatie – geluidshinder

Verschillende eigenaars klagen nog steeds over geluidshinder afkomstig van de

verwarmingsinstallatie. Na diverse correspondentie met de heer Bakker, die de verwarmingsinstallatie heeft geplaatst, heeft hij uiteindelijk voorgesteld om de gemetste schouw op te vullen met vermiculietkorrels. Op die manier komt de schouwvoering vast te zitten waardoor er geen geluidshinder meer zou kunnen optreden. De Algemene Vergadering is echter niet overtuigd dat dit de beste oplossing is en stelt voor om een onafhankelijke deskundige aan te stellen. Er zal voorgesteld worden aan de heer Bakker om elk de helft van de kostprijs hiervan te dragen. De Algemene Vergadering bevestigt dat er sowieso een beroep dient gedaan te worden op een onafhankelijke deskundige, ook al neemt firma Bakker geen deel van de kosten op zich. In dit geval zal deze kost door de gemeenschap gedragen worden. De heer Jeanty stelt firma Berens voor die ook een filiaal in België heeft.

Aanpassing liftinstallatie volgens risico-analyse

De heer Becue heeft prijsoffertes opgevraagd om beide liften in orde te stellen volgens de normen vastgelegd in de risico-analyse. De kosten hiervoor bedragen ongeveer 17 à 19.000 euro per lift. De syndicus vraagt de Algemene Vergadering om het dossier rond de aanpassingen van de lift voor te bereiden tegen volgend jaar of later. Momenteel is de Residentie reserves aan het opbouwen om zulke kosten in de toekomst te bekostigen (zie beslissing Algemene Vergadering 15 maart 2008 – opvraging van 2 euro per aandeel voor het reservefonds 2009). Er wordt overeengekomen om alvast een beslissing omtrent de renovatie van de liften uit te stellen tot de Algemene Vergadering van 2011.

Diverse kleine werken (oa. oliën voordeuren, verfraaien liftkooi, ... + aankoop ladder)

Net als voorgaande jaren krijgt de heer Deschildere van de Algemene Vergadering de toestemming om bepaalde kleine werken uit te voeren zoals het oliën van de voordeuren, het uitvoeren van kleine verfraaiingen van de liftkooi, enz. De Algemene Vergadering dankt hem alvast voor zijn inzet.

Er wordt ook beslist om een degelijke ladder aan te kopen. Deze kan dan ook gebruikt worden door de kuisploeg.

9. Varia

De volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 20 maart 2010.

De vergadering wordt afgesloten omstreeks 12.50 uur. De syndicus bedankt iedereen voor zijn/haar aanwezigheid.