

Residentie Letha
Algemene vergadering 12/08/2024 – Ledeberg
VERSLAG

1. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten

Bij aankomst ondertekenen de mede-eigenaars de aanwezigheidslijst. Deze wordt aan het origineel van het verslag gehecht. Uit nazicht blijkt het volgende:

Aanwezig of vertegenwoordigd: 36 eigenaars van 737 van 1.000 kwotiteiten en 79 kBAVels (69,3%). Het aanwezigheidsquorum is derhalve bereikt – de vergadering kan rechtsgeldig doorgaan. Behoudens andersluidende vermelding werden alle beslissingen aangaande onderstaande punten met unanimitieit genomen.

2. Benoeming / aanstelling van de voorzitter van deze Bijzondere algemene vergadering.
Dhr. Bruno Beeckmans wordt aangeduid als voorzitter van deze BAV.

3. Benoeming secretaris van deze BAV.
Dhr. Koen Oosterlinck wordt aangeduid als secretaris van deze BAV.

4. Aanstellen van twee stemopnemers.
Hugo Mondelaers en Wolff Braeckman worden aangesteld als stemopnemer op deze BAV.

5. Benoeming/aanstelling van de rekencommissaris voor het lopende boekjaar.
De RME heeft in opvolging van de AV van 14.05.2024 nog geen externe rekencommissaris aangesteld en stelt voor om alsnog Isabelle Van Iseghem aan te stellen tot rekencommissaris. Indien zij niet verkozen wordt zal aan de RME het mandaat gegeven worden om een externe rekencommissaris aan te stellen.

Stemming: Isabelle Van Iseghem wordt aangeduid tot rekencommissaris (82 %) met opdracht de boekhouding 2024-2025 na te zien en tegen de volgende AV hierover verslag uit te brengen.

6. Voorleggen analyse 4 ontvangen offertes syndici nl. Syncura, Maxicus, Gerantis en ADW Immo gevolgd door verkiezing nieuwe syndicus

SyndX heeft zijn overeenkomst als syndicus voor Letha opgezegd. Waar zijn opzegbrief gewag maakte van het effectief beëindiging van zijn opdracht eind juli 2024, heeft hij op vraag van de voorzitter RME zich alsnog geëngageerd om de opdracht uit te oefenen tegen eind augustus 2024 en in te staan voor de overdracht naar de nieuwe syndicus.

Amy De Sloovere stelt aan de hand van powerpoint-presentatie de studie van de zoektocht naar een nieuwe syndicus voor. De presentatie wordt in bijlage bij dit verslag gevoegd.

Vragen:

- BAV behoudt steeds haar beslissingsrecht over de investeringen. Syndicus kan adviseren doch niet beslissen ipv BAV. Wat brandveiligheid betreft, zijn er geen verplichtingen tot investeringen zolang geen ingrijpende wijziging plaatsvindt. Aanpassing 12^e verdieping is als een ingrijpende wijziging te beschouwen en desgevallend kan dus enkel de BAV hierover beslissen.



- Bij vergelijking van de prijzen dienen de opstartkosten als een eenmalige kost begrepen te worden.
- Basisprijs ligt doorgaans hoger dan bij vorige syndicus doch na verrekening van de bijkomende kosten die hij aanrekende wijken de offertes van de nieuwe kandidaten niet sterk af.
- Bij vergelijking van de kandidaten werden ook referenties gevraagd bij de kandidaten doch niet altijd bevestigd bij hun klanten.
- Syncura is syndicus van de bureaus in Pretoria hetgeen een voordeel zou kunnen betekenen. Betreffende deze kandidaat ontvingen we echter gemengde referenties. Tevredenheid varieert sterk naargelang de dossierverantwoordelijke. Daarnaast hebben zij ook lange lijst van prestaties die als bijkomend te betalen zijn.
- Vestigingsplaats kantoor: Maxicus (De Pinte /Ninove) – ADW Immo (Aalter, Knokke – plannen een kantoor in Gent)
- Met uitzondering van Gerantis, zijn de drie andere kandidaten vooraf het gebouw komen bekijken.
- Zowel Maxicus als ADW Immo genieten het vertrouwen van de mensen die de studie hebben verricht.
- Alle contracten worden afgesloten voor 3 jaar maar kunnen elk jaar opgezegd worden.
- De BAV dankt de ME die veel energie hebben gestoken in de studie en de presentatie.
- Uiteindelijk zal de ervaring leren of we een goede keuze gemaakt hebben.

ADW Immo (85%) wordt aangeduid als nieuwe syndicus voor Letha (en niet Maxicus (15%)).

7. Volmacht aan de voorzitter voor het ondertekenen van de syndicusovereenkomst.

De BAV verleent mandaat aan de voorzitter RME om de overeenkomst met ADW Immo af te sluiten en te ondertekenen.

8. Varia: Opmerkingen bij het verslag van de algemene vergadering van 14 mei 2024.

Nadat de secretaris van de BAV van 14.05.2024 het alleen door hemzelf ondertekend verslag na de vergadering onmiddellijk aan de syndicus had bezorgd, werd hij 's anderendaags door één van de stemopnemers gecontacteerd met de melding dat bij nazicht van de originele stemformulieren, die hij op het einde van de vergadering ontvangen heeft van de syndicus, bleek dat de score van het door de syndicus gebruikte scan-systeem niet overeenstemde met die originele stemformulieren voor wat de vraag betreffende de verlenging van het mandaat van de syndicus betrof.

Een aantal effectieve neen-stemmen werden door het scan-systeem als onthouding geregistreerd en dus niet meegeteld in de stemming waardoor op de BAVond zelf een beperkte meerderheid voor de verlenging van het mandaat van de syndicus werd gemeld en genotuleerd terwijl in de feiten een beperkte minderheid hiervoor diende gemeld en genotuleerd te worden. Nadat de syndicus hiervan in kennis werd gesteld, heeft hij gemeld dit opnieuw te willen bekijken en zich te willen houden aan het eerst genotuleerde resultaat. Vervolgens heeft hij ook het hem door de secretaris bezorgde verslag ondertekend en aan de leden van de VME bezorgd.

In plaats van deze beslissing via de vrederechter te betwisten, heeft een groep van ME het initiatief genomen om deze bijzondere BAV samen te roepen om zich opnieuw uit te spreken over het mandaat van SyndX als syndicus van Letha. Hierop volgend heeft SyndX zelf beslist zelf ontslag te nemen als syndicus waardoor de beslissing van de vorige AV mbt de verlenging van het mandaat van de syndicus nu geen voorwerp van discussie meer hoeft te zijn.

SyndX heeft geen kwijting ontvangen hetgeen wil zeggen dat hij nog aansprakelijk gesteld zou kunnen worden voor begane fouten in zijn boekjaar 2023-2024. Er zal vermoedelijk ook nog een correctie gebeuren binnen de boekhouding. In die zin tekent de rekencommissaris persoonlijk voorbehoud aan wat haar verantwoordelijkheid betreft als rekencommissaris. Nieuwe syndicus zal mee duidelijkheid moeten verschaffen.

B.8. Opvolging AV 14.05.2024

- Er is nog geen antwoord op de vraag of de lening VME individueel gemaakt kan worden.
- Ophaling voor reservefonds: zie verslag vorige AV. Geen nieuws.

9. Voorlezen van deze notulen en ondertekening door de voorzitter en alle nog aanwezige of vertegenwoordigde eigenaars.



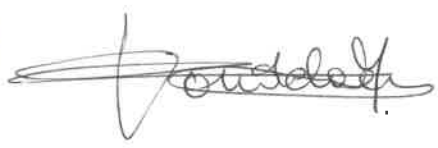
Bruno Beeckmans
Voorzitter



Koen Oosterlinck
Secretaris



Wolff Braeckman
Stemopnemer



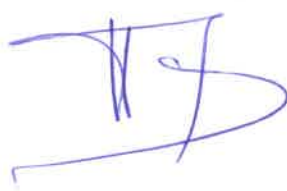
Hugo Mondelaers
Stemopnemer



Max Braeckman
Voorzitter RME



André Van Wassenhove



Isabelle Van Iseghem



Amy De Sloovere



Rinchinov Bulad



Mark De Smet

Eigenaar	quotiteit n	vraag 4 - rekening-commissaris				vraag 5 - syndicus				vraag 6 - volmacht beheerraad tekenen syndicus overeenkomst			
		stem	IVI	quotiteiten		stem	ADW	quotiteiten		stem	JA	quotiteiten	
		extern		extern	blanco			MAXI	blanco			NEE	blanco
Beckx Willy	1	extern	0	1	0	maxicus	0	1	0	0 ja	1	0	0
Beckmans Robbe & Arne	22	isabelle	22	0	0	adw	22	0	0	0 ja	22	0	0
Braeckman Max & Wolf	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
Broekaert Stefaan - Hautman Evy	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
Cieters Marteen	19	isabelle	19	0	0	adw	19	0	0	0 ja	19	0	0
Coryn Guy	20	extern	0	20	0	maxicus	0	20	0	0 ja	20	0	0
Dauwe Invest	22	isabelle	22	0	0	adw	22	0	0	0 ja	22	0	0
Dauwe Ward	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
De Keyser Koen	22	isabelle	22	0	0	adw	22	0	0	0 ja	22	0	0
De Sloovere Amy	36	isabelle	36	0	0	adw	36	0	0	0 ja	36	0	0
De Sloovere Orel	47	isabelle	47	0	0	adw	47	0	0	0 blanco	0	0	47
De Sloovere Petty	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
De Smet Mark - Van Britsom Veerte	23	isabelle	23	0	0	adw	23	0	0	0 ja	23	0	0
Debouck Patrick	22	extern	0	22	0	adw	22	0	0	0 ja	22	0	0
FATHY Doha Yousri Said Mohamed	22	isabelle	22	0	0	adw	22	0	0	0 blanco	0	0	22
Gheysen James	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
Gillis Christian	1	isabelle	1	0	0	adw	1	0	0	0 ja	1	0	0
Heyerick Gilbert	22	isabelle	22	0	0	adw	22	0	0	0 ja	22	0	0
Lercangee - Heirman	23	extern	0	23	0	maxicus	0	23	0	0 ja	23	0	0
Matthijs Christiaan	22	isabelle	22	0	0	adw	22	0	0	0 ja	22	0	0
Mondelaers Hugo - Smans Sigrd	22	isabelle	22	0	0	adw	22	0	0	0 ja	22	0	0
Mondelaers Hugo - Smans Sigrd	21	isabelle	21	0	0	adw	21	0	0	0 ja	21	0	0
Olgun Mikael	23	isabelle	23	0	0	adw	23	0	0	0 ja	23	0	0
Olgun Mustafa - Denizli Guldane	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
Oosterlynck Koen - Deklerck Hilde	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
Platteeuw Alexander - Stroobant Nathalie	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
Rinchinov Bulad - Darkhanova Irina	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
Rommers Jeroen - Van Mosseveld Johanna	22	extern	0	22	0	maxicus	0	20	0	0 blanco	0	0	20
Schollaert Hans - Janssens Niki	20	isabelle	20	0	0	adw	22	0	0	0 ja	22	0	0
Tavernier	1	isabelle	1	0	0	adw	1	0	0	0 ja	1	0	0
Thienpont Marc - Aldenweireldt Sophie	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
Tissegem Gunther - Depapepe Nongyao	19	isabelle	19	0	0	adw	19	0	0	0 ja	19	0	0
Van Wassenhove John	23	extern	0	23	0	maxicus	0	23	0	0 blanco	0	0	23
Vandekeere Stijn - Van Iseghem Isabelle	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
Vanhoutte Lies	20	isabelle	20	0	0	adw	20	0	0	0 ja	20	0	0
Verheggen Liliane	20	extern	0	20	0	maxicus	0	20	0	0 blanco	0	0	20
Voets Maarten	22	isabelle	22	0	0	adw	22	0	0	0 ja	22	0	0
TOTAAL	737		606	131	0		630	107	0		605	0	132
			82%	18%			85%	15%			100%	0%	
check quotiteiten	OK			737				737				737	

