

17/11/2018

Vereniging van Mede Eigenaars TRIANON, koning ridderdijk 44 te westende

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 08/12/2018 om 14h00 (einde voorzien 16h00)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde

1. Samenstelling bureau

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

3. Verslag van de vergadering van 9/12/2017

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen .

4. Verslag van de bijzondere vergadering van 17/2/2018

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 2, over de periode 1/2/18-31/8/18.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

6. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

7. Goedkeuring van de rekeningen over de periode 1/8/14-31/7/17

De afrekening van 31/7/14 (opgesteld door syndicus Muyle) werd in het verleden goedgekeurd en was bijgevolg opvorderbaar. De volgende afrekeningen van 1/8/14-31/7/15, 1/8/15-31/7/16 en 1/8/16-31/7/17 werden voor diverse redenen niet goedgekeurd waardoor het kostenaandeel lastens de eigenaars niet opeisbaar was aan die eigenaars die hun aandeel niet betaalden. Het gevolg was een complete chaos.

Gebaseerd op de balans van de afrekening van 31/7/14 en de bankverrichtingen ING van 1/8/14 tot 31/7/18 heeft laPlage de boekhouding heropgebouwd. Dit liet toe een afrekening te maken.

In die afrekening is verwerkt :

- de op 31/7/14 te betalen som of het tegoed
- de kosten van 1/7/14 tot 31/7/17, verdeeld volgens de gangbare verdeelsleutels
- elke betaling van elke individuele eigenaar

- de verbruiken van koud- en warm water evenals verwarming op basis van de meteropnames, met dien verstande dat voor de kapotte meters een billijk forfait in rekening is gebracht.
- een opsplitsing van de kosten over die periode voor die appartementen die in die tijd van eigenaar zijn veranderd.
- de verdeling van het saldo / de reserves van het tijdperk Muyle tbv 85.000 Euro per 31/7/17.

Het resultaat van de afrekening is vereenvoudigd en leesbaar weergegeven in een tabel die in bijlage is toegevoegd. Die tabel vermeldt per eigendom de te betalen som, of het bedrag dat de betrokken eigenaar tegoed heeft.

Voor enkele privatieven kan een fijnafstelling nog nodig zijn op basis van gegronde informatie/bezwaren.

Verzoek om die afrekening goed te keuren zodat het verleden kan worden afgesloten.

8. Samenstelling van de raad van mede-eigendom

De huidige raad bestaat uit Walter Van den Enden (0201), Veerle Van den Broecke (0202), Nadine Mertens (0912), Christophe Desmet (0209) en Rudi Bunnens (0005 & 0411).

Voor technische aangelegenheden is de raad uitgebreid met raadgevers Luc Pieters (0202) & Theo Dombrecht (0801). Zijn aanpassingen aan het aantal leden en de samenstelling aangewezen ?

9. Onderhoud, herstelling en vernieuwing van water- en verwarmingsleidingen

Vernieuwing drukverhogingsgroepen door Lieven Lefevre is al een tijd gevraagd.

Vernieuwing van de warmtewisselaar kant oost is besteld, uitvoering nakend.

Een deel van de verroeste leidingen in de kelder zal worden vervangen.

10. Koudwater, warmwater en verwarmingsmeters

Het volledige meet- en telsysteem is in wezen 50 jaar oud. Vele meters werken niet, anderen werken niet nauwkeurig meer. Een eenvoudige en goedkope oplossing voor dit probleem bestaat niet.

De raad werkt aan een oplossing om - in afwachting van een complete vernieuwing - een meetsysteem te hebben die voldoende goed functioneel is.

De vergadering wordt verzocht om de raad volmacht te geven om daartoe de nodige maatregelen te nemen.

11. Dak(terras)problematiek

De daken onder de terrassen van de 10de verdieping zijn op vele plaatsen lek. Er is op alle plaatsen vochtinsijpeling waardoor de appartementen op de tiende verdieping vochtdoorslag door de buitenmuren hebben en enkele appartementen op de negende verdieping infiltraties vanuit het plafond.

Herstelling is niet mogelijk. Een complete vernieuwing is aangewezen.

Dit kan niet zonder architect of studiebureau.

Voorstel om architect Joost Beke aan te stellen om het probleem te onderzoeken, een oplossing uit te werken en de prijs ervan te ramen.

Het isolatieaspect wordt meegenomen.

12. Onderhoud van de liften

Het gebouw heeft 4 liften die door Thyssenkrup worden onderhouden. Er zijn met de liften regelmatig problemen en Thyssenkrup slaagt er niet in om die problemen adequaat op te lossen. Het onderhoudscontract is opgezegd en loopt ten einde op 31/12/18.

Aanstelling van onderhoudsbedrijf "de Lift" aan 830 Euro per lift, BTWi.

13. Oprichting en spijziging reservefonds

Vanaf 1/1/19 zal krachtens een nieuwe wet op mede-eigendom moeten worden gespaard voor een reservefonds. De minimumbijdrage bedraagt 5% van het werkingsbudget. Dit bedraagt voor Trianon zo'n 7.000 Euro. De syndicus stelt voor om per semesterafrekening 25.000 Euro te sparen zodat het reservefonds jaarlijks 50.000 Euro verhoogt. Dit in het licht van toekomstige onderhoudswerken en vernieuwingen.

14. de zaak Wylein

Op de vergadering van 17 februari is gedebateerd over "hoe het zover is kunnen komen en wie hiervoor aansprakelijk kan worden gesteld" waarna overgegaan is tot stemming. Er waren twee opties :

-> de zaak afsluiten

-> de zaak onderzoeken met als doel : welke fouten werden gemaakt en in welke mate kunnen zij ten laste worden gelegd aan de vorige syndici.

Resultaat van de stemming :

* 23 eigenaars met 2035 aandelen (35%) verkiezen de zaak af te sluiten

* 41 eigenaars met 3728 aandelen (65%) verkiezen de zaak te onderzoeken

* 3 eigenaars met 267 aandelen onthouden zich

Eigenaars Veerle Van den Broecke (0202), Leo Leemans (1003) en Jean-Luc Lombard (0903) gelastten zich elementen à charge op te lijsten.

Een stand van zaken.

Wat zijn de volgende stappen ?

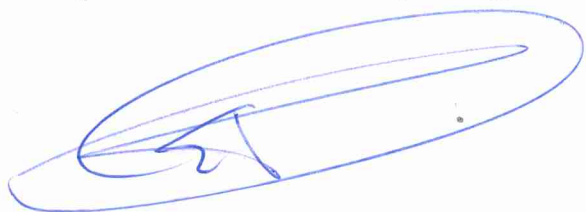
15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Frank Rouseré

Omdat de capaciteit van de vergaderingzaal voor de grootte van dit gebouw iets te beperkt is verzoeken wij de eigenaars om, bij voorkeur, één persoon af te vaardigen.



Trianon
afrekening kosten periode 1/8/14-31/7/17 (31/7/18)

P	aandelen	A 14-17	O eigenaar N eigenaar	datum overdracht	A aandeel	O 31/7/14	bet 14-18	te betalen + te ontvangen -	
1 0001 (winkel 1)	133	2,196.24			2,196.24	-489.54	-9,620.42	-7,913.72	mengen met shop 2
2 0002 (shop 2)	77	2,435.21			2,435.21	-489.54	-385.00	1,560.67	
3 0003 (shop 3)	36	1,585.67			1,585.67	126.40	-1,780.81	-68.74	
4 0004 (shop 4)	40	1,385.48			1,385.48	833.42	-6,953.05	-4,734.15	mengen met shop 6 & 7 + 0212
5 0005 (shop 5)	39	1,356.53			1,356.53	774.75	-4,256.49	-2,125.21	
6 0006 (shop 6)	39	1,357.09			1,357.09	833.42	0.00	2,190.51	mengen met shop 4
7 0007 (shop 7)	40	1,784.82			1,784.82	833.42	0.00	2,618.24	mengen met shop 4
8 0008 (shop 8)	36	1,271.37			1,271.37	-21.34	-913.07	336.96	
9 0009 (shop 9)	77	2,435.21			2,435.21	2,877.35	-2,794.40	2,518.16	
10 0010 (winkel10)	133	6,234.74	Streulens	24/08/2015	2,010.92	3,320.26	-5,315.26	15.92	
			afhaalresto		4,223.82	0.00	0.00	4,223.82	
11 0101 (5)	124	4,856.59			4,856.59	662.56	-3,900.84	1,618.31	
12 0102 (4)	101	4,896.49			4,896.49	932.55	-4,292.77	1,536.27	
13 0103 (3)	102	4,401.09			4,401.09	2,838.85	-4,611.42	2,628.52	
14 0104 (2)	67	3,001.76			3,001.76	-25.14	-2,287.62	689.00	
15 0105 (1)	106	4,195.14			4,195.14	865.37	-6,418.40	-1,357.89	
16 0106 (11)	106	5,833.37			5,833.37	3,184.19	-6,633.17	2,384.39	
17 0107 (10)	68	2,994.03	Nollens	9/06/2017	3,445.02	830.32	-6,318.66	-2,043.32	
			Sipahi		-450.99	0.00	0.00	-450.99	
18 0108 (9)	113	6,922.55			6,922.55	1,430.80	-6,906.59	1,446.76	
19 0109 (8)	55	2,630.23			2,630.23	377.27	-3,042.48	-34.98	
20 0110 (7)	55	2,533.53			2,533.53	326.89	-2,972.35	-111.93	
21 0111 (6)	107	4,078.35	Mathy	26/10/2015	1,714.95	7.51	-1,841.88	-119.42	
			Janssens		2,363.40	0.00	-3,312.26	-948.86	
22 0201 (17)	107	5,746.26			5,746.26	619.85	-6,896.48	-530.37	
23 0202 (16)	55	2,510.02			2,510.02	252.82	-2,568.28	194.56	
24 0203 (15)	56	2,847.71			2,847.71	218.02	-3,555.23	-489.50	
25 0204 (14)	113	4,396.15			4,396.15	446.29	-4,869.52	-27.08	
26 0205 (13)	51	3,691.00			3,691.00	1,941.31	-6,339.73	-707.42	
27 0206 (12)	106	4,345.36			4,345.36	597.37	-5,695.89	-753.16	
28 0206, kamer	17	556.14			556.14	10.35	0.00	566.49	
29 0207 (23)	106	4,074.77			4,074.77	195.35	-5,331.93	-1,061.81	
30 0208 (22)	51	2,688.41			2,688.41	212.23	-1,914.86	985.78	
31 0209 (21)	113	4,828.47	Vandeputte	17/07/2015	1,668.21	887.18	-1,694.41	860.98	
			Desmet		3,160.26	0.00	-3,497.99	-337.73	
32 0210 (20)	56	2,529.50			2,529.50	233.89	-2,446.04	317.35	
33 0211 (19)	72	3,158.06			3,158.06	774.75	0.00	3,932.81	
34 0212 (18)	107	4,106.35			4,106.35	833.42	0.00	4,939.77	mengen met shop 4
35 0301 (29)	107	4,229.07			4,229.07	197.11	-4,701.74	-275.56	

36 0302 (28)	55	2,719.97	Deblauwe	24/02/2017	2,719.80	630.59	-4,518.41	-1,168.02
			Vandemoortele		0.17	0.00	0.00	0.17
37 0303 (27)	56	2,574.87			2,574.87	198.80	-2,692.36	81.31
38 0304 (26)	113	5,573.05	Dewymmer	15/12/2016	5,126.73	348.10	-4,165.33	1,309.50
			Danneels		446.32	0.00	-1,356.00	-909.68
39 0305 (25)	51	2,432.22			2,432.22	361.78	-2,559.84	234.16
40 0306 (24)	123	7,652.26			7,652.26	1,516.28	-6,000.66	3,167.88
41 0307 (35)	106	4,718.77			4,718.77	-700.59	-5,793.97	-1,775.79
42 0307, kamer	17	536.83	Imbrechts	18/09/2017	536.83	0.00	0.00	536.83
			D'Haeze		0.00	0.00	0.00	0.00
43 0308 (34)	51	2,946.21			2,946.21	182.69	-1,312.01	1,816.89
44 0309 (33)	113	6,099.97			6,099.97	1,946.40	-7,422.19	624.18
45 0310 (32) + k32	56	2,762.70	Moreels	18/09/2017	2,762.70	550.58	-2,572.14	741.14
			D'Haeze		0.00	0.00	0.00	0.00
46 0311 (31)	55	2,434.33			2,434.33	391.93	-3,037.39	-211.13
47 0312 (30)	107	4,357.95			4,357.95	700.93	-3,070.30	1,988.58
48 0401 (41F)	107	4,227.86			4,227.86	3.42	-5,183.47	-952.19
49 0402 (40E)	55	2,627.69	Colson	7/06/2016	1,501.23	386.38	-1,604.28	283.33
			Waegemans		1,126.46	0.00	-660.00	466.46
50 0403 (39D)	56	2,529.49	Schotmans	3/04/2018	2,529.49	-78.33	-3,777.21	-1,326.05
			Sissau		0.00	0.00	0.00	0.00
51 0404 (38C)	113	4,394.15			4,394.15	142.82	-5,578.04	-1,041.07
52 0405 (37B)	68	3,110.88			3,110.88	334.17	-3,020.36	424.69
53 0406 (36A)	106	5,589.04			5,589.04	3,047.03	-7,441.61	1,194.46
54 0407 (47KA_KB)	57	2,691.58			2,691.58	785.14	-9,530.40	-6,053.68
55 0408 (46K)	85	4,582.50			4,582.50	785.14	0.00	5,367.64
56 0409 (45J)	113	4,998.13			4,998.13	630.11	-8,699.63	-3,071.39
57 0410 (44I)	56	2,928.77			2,928.77	213.06	-4,512.65	-1,370.82
58 0411 (43H)	55	3,012.23			3,012.23	774.75	0.00	3,786.98
59 0412 (42G)	107	4,197.51			4,197.51	1,429.84	-5,913.21	-285.86
60 0501 (52F)	107	4,240.16			4,240.16	418.30	-5,564.93	-906.47
61 0502 (51E)	55	2,615.29	Drieghe	4/02/2015	546.89	39.66	-1,120.66	-534.11
			Brauwiers		2,068.40	0.00	-2,854.17	-785.77
62 0503 (50D)	56	2,710.01			2,710.01	-241.50	-3,303.82	-835.31
63 0504 (49C)	113	4,676.65			4,676.65	530.00	-3,032.23	2,174.42
64 0505 (48B)	85	3,768.97			3,768.97	433.38	-3,791.11	411.24
65 0506 (47A)	75	3,151.04	Spailler	16/01/2015	616.59	-192.78	-2,448.36	-2,024.55
			Vergauwe		2,534.45	0.00	-1,500.63	1,033.82
66 0507 (58L)	65	3,329.39			3,329.39	-114.60	-1,894.34	1,320.45
67 0508 (57K)	75	3,065.87			3,065.87	228.97	-3,836.42	-541.58
68 0509 (56J)	113	4,648.03			4,648.03	1,142.60	-7,182.39	-1,391.76
69 0510 (55I)	56	2,661.20			2,661.20	-117.80	-3,791.26	-1,247.86
70 0511 (54H)	55	2,464.33			2,464.33	240.90	-2,886.36	-181.13
71 0512 (53G)	107	4,519.75			4,519.75	12,646.65	-2,816.15	14,350.25

72 0601 (64F)	107	4,534.36	Lemogne	31/03/2017	4,673.22	1,586.99	-8,901.90	-2,641.69
			Stevens		-138.86	0.00	-1,284.00	-1,422.86
73 0602 (63E)	55	2,496.79			2,496.79	42.70	-2,322.91	216.58
74 0603 (62D)	56	2,529.49			2,529.49	233.68	-2,667.35	95.82
75 0604 (61C)	113	5,346.77			5,346.77	723.21	-6,199.00	-129.02
76 0605 (60B)	75	4,565.14			4,565.14	820.18	-3,554.56	1,830.76
77 0606 (59A)	65	2,872.81	Scheffers	27/07/2018	2,872.81	731.41	-1,520.75	2,083.47
			Lefort		0.00	0.00	0.00	0.00
78 0607 (70L)	65	2,840.99			2,840.99	564.14	-3,365.60	39.53
79 0608 (69K)	75	3,065.87	Vandenbroeck	17/08/2016	2,734.74	28.70	-2,091.40	672.04
			Vankeerbergen		331.13	0.00	-900.00	-568.87
80 0609 (68J)	113	4,265.83			4,265.83	336.06	-4,681.85	-79.96
81 0610 (67I)	56	2,465.90			2,465.90	181.43	-2,202.99	444.34
82 0611 (66H)	55	2,434.33			2,434.33	197.39	-1,710.04	921.68
83 0612 (65G)	107	4,364.95			4,364.95	586.35	-4,813.14	138.16
84 0701 (76F)	107	4,903.86			4,903.86	-1,268.85	-8,136.07	-4,501.06
85 0702 (75E)	55	2,526.79			2,526.79	202.22	-4,227.09	-1,498.08
86 0703 (74D)	56	3,011.35			3,011.35	569.36	-4,889.11	-1,308.40
87 0704 (73C)	113	4,606.85			4,606.85	543.52	-8,079.81	-2,929.44
88 0705 (72B)	75	3,391.54			3,391.54	867.41	-9,278.81	-5,019.86
89 0706 (71A)	65	2,930.11			2,930.11	89.12	-4,879.34	-1,860.11
90 0707 (82L)	65	2,863.19			2,863.19	1,359.56	-1,441.90	2,780.85
91 0708 (81K)	75	3,270.47			3,270.47	749.53	-2,560.30	1,459.70
92 0709 (80J)	113	5,505.50			5,505.50	1,811.28	-4,858.18	2,458.60
93 0710 (79I)	56	4,082.56	Feems	8/09/2017	4,082.56	167.11	-3,560.13	689.54
			Rugovay		0.00	0.00	0.00	0.00
94 0711 (78H)	55	2,537.53			2,537.53	154.09	-4,112.11	-1,420.49
95 0712 (77G)	107	4,388.98	Peeters	10/05/2017	4,925.13	629.23	-4,491.86	1,062.50
			Debal		-536.15	0.00	0.00	-536.15
96 0801 (88F)	87	4,220.77	Gysbrechts	25/08/2017	4,220.77	735.21	-3,096.71	1,859.27
			Dombrecht		0.00	0.00	0.00	0.00
97 0802 (87E)	55	2,809.19			2,809.19	854.13	-4,453.79	-790.47
98 0803 (86D)	56	2,843.89	De Man	6/07/2017	3,253.86	865.62	-1,288.11	2,831.37
			Didden		-409.97	0.00	0.00	-409.97
99 0804 (85C)	93	4,001.13			4,001.13	437.95	-4,479.58	-40.50
100 0805 (84B)	95	3,962.50			3,962.50	424.56	-5,028.10	-641.04
101 0806 (83A)	85	3,778.17			3,778.17	743.61	-3,050.82	1,470.96
102 0807 (94L)	65	4,924.19			4,924.19	-864.03	-3,756.32	303.84
103 0808 (93K)	75	3,218.57	Van Mulders	15/06/2018	3,218.57	-54.14	-4,123.94	-959.51
			Liebe		0.00	0.00	0.00	0.00
104 0809 (92J)	113	4,366.33			4,366.33	1,402.47	-6,210.84	-442.04
105 0810 (91I)	56	2,766.46			2,766.46	-164.62	-3,984.02	-1,382.18
106 0811 (90H)	55	2,537.53	Scheer	25/11/2015	1,174.07	494.64	-2,350.45	-681.74
			Adriaens		1,363.46	0.00	0.00	1,363.46

107 0812 (89G)	107	4,661.05		4,661.05	445.62	-5,592.25	-485.58
108 0901 (100F)	87	3,719.29		3,719.29	574.09	-5,278.74	-985.36
109 0902 (99E)	55	2,526.79		2,526.79	494.09	-3,471.71	-450.83
110 0903 (98D) +k83	56	2,583.69		2,583.69	112.02	-1,904.17	791.54
111 0904 (97C)	93	3,920.47		3,920.47	-212.27	-4,260.97	-552.77
112 0905 (96B)	95	3,926.50		3,926.50	302.73	-6,806.50	-2,577.27
113 0906 (95A)	85	3,508.17		3,508.17	2,146.85	-3,511.76	2,143.26
114 0907 (106L)	65	4,334.29		4,334.29	2,822.59	-5,832.12	1,324.76
115 0908 (105K)	95	3,727.42		3,727.42	526.72	-10,368.40	-6,114.26
116 0909 (104J)	93	3,664.26		3,664.26	526.73	0.00	4,190.99
117 0910 (103I)	56	2,550.20	Ronsmans 22/06/2017	2,928.70	-60.79	-2,693.56	174.35
			Craeymeersch	-378.50	0.00	0.00	-378.50
118 0911 (102H)	55	3,638.13		3,638.13	792.82	-3,163.28	1,267.67
119 0912 (101G)	107	5,188.75		5,188.75	-15.24	-5,185.05	-11.54
120 1001 (109)	104	4,509.82		4,509.82	624.26	-5,626.59	-492.51
121 1002 (108)	110	4,326.00		4,326.00	1,003.05	-2,459.50	2,869.55
122 1003 (107)	85	3,508.17		3,508.17	11,642.70	-3,872.86	11,278.01
123 1004 (112)	85	3,576.64		3,576.64	-107.69	-4,088.45	-619.50
124 1005 (111)	110	4,311.18		4,311.18	327.86	-4,123.16	515.88
125 1006 (110)	104	4,136.12		4,136.12	-34.47	-4,482.33	-380.68
126 gar 1	5	68.74		68.74	0.00	-25.00	43.74
127 gar 2	5	68.74		68.74	0.00	-25.00	43.74
128 gar 3	5	68.74		68.74	0.00	0.00	68.74
129 gar 4	5	68.74		68.74	-133.70	-255.45	-320.41
		447,465.00		447,465.00	95,603.70	-512,093.06	30,975.64

Legende

aandelen	het aantal aandelen in mede-eigendom. Geeft een indicatie of het om een groter, dan wel kleinere entiteit gaat.
A 14-17	Het verdeelde aandeel in de kosten over de periode 8/14-7/17, inclusief koud water, warm water en verwarming
O eigenaar	die eigendommen die na 1/8/14 van eigenaar zijn veranderd, de eigenaar voordien
N eigenaar	die eigendommen die na 1/8/14 van eigenaar zijn veranderd, de eigenaar nadien
datum overdracht	datum van wijziging eigenaar
A aandeel	het aandeel in de kosten van die eigendom lastens de oude of nieuwe eigenaar.
O 31/7/14	de te betalen of te ontvangen som op 31/7/14, vermeld op de laatst goedgekeurde afrekening van Muyle.
bet 14-18	het totaal van de voor dit pand betaalde bedragen in de periode 8/14-7/17 !
te betalen +	een positief bedrag betekent de te betalen opleg over de periode 14-17(18)
te betalen -	een negatief bedrag betekent het terug te krijgen bedrag over de periode 14-17(18)

Trianon

Verklarende nota bij de kostenafrekening 1/8/14-31/7/17 (31/7/18).

De beginbalans

De basis voor opbouw van de boekhouding is de balans van de kostenafrekening van Muyle (document 1).

Uit die balans haalde ik mijn startbalans (document 2). Ze vertelt op 31/7/2014

- Wat door elke eigenaar betaald (of ontvangen) moet worden
- Dat 3 eigenaars die verkochten vòòr 1/8/14 een schuld hebben jegens de VME en 3 anderen een tegoed. Vermengd is er een blijvende schuld van 765,83 Euro.
- Wat aan diverse leveranciers nog moet worden betaald
- Een fonds voor werken aan de lift is gecreëerd met daarin 50.000 Euro
- Wat op de bankrekeningen staat

Het balansverschil is positief (84.077,77 Euro) en vormt het "beheer Muyle". Vermoedelijk is dit uit het zogenaamde werkingfonds en/of een reservefonds, hoewel dat in de stukken nergens verder is gedetailleerd

De bankuittreksels en facturen

De uittreksels van zowel de zichtrekening als de spaarrekening zijn in volgorde (oudste achteraan) geklasseerd en

- Voor zoveel als mogelijk is de factuur of de kostennota voor afgaande bedragen erbij gestoken.
- Voor de gekende facturen is de factuurdatum als datum opeisbaarheid genomen.
- Voor die kosten zonder bewijsstuk is de valutadatum van de bankverrichting als opeisbaarheidsdatum genomen.
- Aan elke betaling vanwege een eigenaar is het appartement nummer toegevoegd. Zo is van elke ontvangst ondubbelzinnig geweten voor welke eigendom ze is bedoeld.

Kasboekhouding

Aan elke uitgave, elke kost en elke creditnota is een verdeelsleutel gegeven zodat ze onder de eigenaars kan worden verdeeld.

Elke bankbeweging is aldus geregistreerd. Betalingen door eigenaars zijn geboekt als ontvangsten, uitgaven als te verdelen kosten.

Onvangsten en betalingen ivm schadedossiers zijn zo goed als mogelijk afzonderlijk gehouden en op diverse "2"-rekeningen geboekt.

24.685 Euro open leveranciers op 1/8/14

In de laatst goedgekeurde afrekening van Muyle werden voor bijna 25.000 Euro aan kosten verrekend, terwijl de leverancier op dat moment nog niet betaald was. De leveranciersrekening (document 3) laat niet toe in detail te zien over welke facturen het gaat.

Voor zover als mogelijk werden de kosten vanaf 1/8/14 gefilterd waardoor de openstaande leveranciers gereduceerd werden tot 7.046 Euro. Dit betekent dat er over meerdere kosten samen 7.046 Euro dubbel is aangerekend.

In de massa aan kosten beschouw ik dit als verwaarloosbaar. Dit bedrag wordt in de eindbalans aan het saldo Muyle <300000> toegevoegd.

De werken aan de liften in 2014/2015

In de afrekening van 31/7/2014 zit 50.000 Euro aan provisionering vervat.

De werken hebben, over meerdere (teruggevonden) facturen verdeeld, in totaal 70.756 Euro gekost.

Er bijgevolg een supplement van 7075,79 Euro ingeboekt en dit op datum 31/12/2014 zodat zij die op dat moment eigenaar waren hun aandeel erin aangerekend krijgen.

Openstaande schulden nà de periode Sissau

Toen wij syndicus werden hebben aan alle leveranciers gevraagd of en zo ja hoeveel facturen nog open stonden.

In totaal hebben wij (met het nieuwe werkingfonds) voor 24.814,61 Euro aan facturen met datum vòòr 1/8/17 betaald. Die 24.814,61 Euro aan facturen hebben wij in deze kostenafrekening opgenomen zodat dit bedrag aan het nieuwe werkingfonds kan worden terugbetaald. Dit aldus gerecupereerde bedrag is geboekt op <442000> en zal de gelijknamige balanspost die in de actuele boekhouding als vordering is aangegeven tegenboeken.

Kosten in de periode tussen 1/8/17 en 31/7/18

In die periode werden voor 27.764,85 Euro aan kosten teruggevonden. Daarvan zijn er 20.399,13 Euro met het nieuwe werkingfonds betaald. Het verschil, 7.365,72 Euro, is vermoed door Sissau betaald te zijn en is in A01 aangerekend. Deze 7.365,72 Euro is feitelijk een schuld ten aanzien van de "oude" boekhouding.

In de ING-rekeningen is evenwel maar voor 6.371,80 Euro aan dergelijke kosten teruggevonden.

Het verschil (993,92 Euro) is feitelijk een goedgunstig voordeel van de nieuwe boekhouding versus te oude boekhouding. Dat verschil kan worden gebruikt om deels het tekort van eigenaars die het gebouw met een schuld verlieten te delgen.

Eigenaars met meerdere eigendommen

Omdat de gebruikte betaalreferenties geen enkele verwijzing inhouden naar een eigendom werden de betalingen van eigenaars met meerdere eigendommen (oa Simoen, Bunnens, Van Troostenberghe, Craeymeersch en andere) in beginsel geboekt op één eigendom.

Bij de eindafsluiting dienen tegoeden en tekorten tussen de eigendommen van één eigenaar vermengd te worden.

Water en mazout

Tussen 1/8/14 en 31/7/15 werd aangekocht (betaald) :

- 62.535 Euro water
- 80.387 Euro stookolie

Over die drie jaar bedroeg het vast recht voor water 249,47 Euro :

- 57,63 Euro op 31/7/15
- 85,84 Euro op 31/7/16
- 106,00 Euro op 31/7/17

Er zijn 123 afzonderlijke eenheden. Het totaal vast recht bedraagt dus 30.685 Euro.

Er rest bijgevolg 31.850 Euro water te verdelen onder koud en warm volgens de tellers.

De warmteverliezen in het gebouw zijn groot. Hoewel ze zeker meer dan 50% bedragen, beperken we die tot 50%.

Dus verdelen we 40.400 Euro volgens de aandelen over alle appartementen en flats.

Er rest 40.437 Euro te verdelen over het warm water en de verwarmingsmeters

Via de kostenafrekening van Muyle hebben we de meterstanden van 31/7/14 (document 4). In onze eerste kostenafrekening hebben we als beginstand een inschatting op 31/7/18 aangenomen. Dit is dan ook de eindstand in deze afrekening.

Ik ga ervan uit dat bijna geen enkele meter nog naar behoren werkt.

Dus rekenen we aan elke eigendom minimum 30 m3 koud water, 9 m3 warm water én 100 uren verwarming.

Zodoende is er een verrekenbare basis van 4.127 m3 koud water en 1.614 m3 warm water. Het totaal aan verrekenbare uren verwarming bedraagt (na diverse correcties) 100.658 uren.

De prijs per m3 water is dus bepaalbaar : $31.850 / (4127+1614) = 5,55$ Euro, af te ronden naar 5,60 Euro.

We nemen aan dat er 10 l mazout nodig is om 1 m3 koud water op te warmen en warm te houden. De gemiddelde mazoutprijs over die drie jaar bedraagt 0,65 Euro per liter.

Dus wordt $1.614 \text{ m}^3 * 10 * 0,65 = 10.491$ Euro aan mazout gebruikt om het warm water te maken.

1 m3 warm water kost dus de prijs van 1 m3 koud water (5,55) plus de prijs op het te verwarmen ($10 \times 0,65$) of 12,05 Euro, af te ronden naar 12,10 Euro.

Er rest bijgevolg nog 29.946 Euro (40.437-10.491) mazout te verdelen over de urentellers. Of 1 uur verwarmen kost 4,2975 Euro, af te ronden naar 0,30 Euro/h.

Er wordt bijgevolg van alle eigendommen samen ontvangen : 143.926 Euro

- 53.798 Euro aan koud water, inclusief het vast recht
- 19.531 Euro aan warm water
- 30.197 Euro aan verwarming
- 40.438 Euro aan verdeelde (stilstand)verliezen

Terwijl de te verdelen som 142.922 Euro bedraagt.

De afronding van de eenheidsprijs creëert een marge van 1.041 Euro.

Verkopingen tussen 31/7/14 en 31/8/17

- Op 16/1/15 : 0506 (p65)
- Op 4/2/15 : 0502 (p61)
- Op 17/7/15 : 0209 (p31)
- Op 24/8/15 : winkel 10 (p10)
- Op 26/10/15 : 0111 (p21)
- Op 25/11/15 : 0811 (p106)
- Op 7/6/16 : 0402 (p49)
- Op 17/8/16 : 0608 (p79)
- Op 15/12/16 : 0304 (p38)
- Op 24/2/17 : 0302 (p36)
- Op 31/3/17 : 0601 (p72)
- Op 10/5/17 : 0712 (p95)
- Op 9/6/17 : 0107 (p17)
- Op 22/6/17 : 0910 (p117)
- Op 6/7/17 : 0803 (p98)

Per verkoop is een afrekening gemaakt. De kosten met datum tot aan de verkoop dienen als basis voor het al dan niet in rekening brengen.

Voor toerekening van de verbruiken (oa het verlies) is een zuivere prorata gebruikt. Ik beschik immers niet over de tellerstanden op datum overdracht.

In welke mate de eigenaars die in het verleden hebben verkocht nog kunnen aangesproken worden voor het kostenaandeel te hunnen laste is nog maar de vraag.

De schulden en tegoeden van zijn die vòòr 31/7/17 verkocht hebben bedragen, vermengd, 2.003 Euro cumulatief overschot.

Vermits eigenaars die verkocht hebben geen enkele affiniteit meer hebben met het gebouw is het aangewezen die toestand af te sluiten en het batig saldo over te boeken.

Werden verkocht na 31/8/17

- Op 25/8/17 : 0801 (p96)
- Op 8/9/17 : 0710 (p93)
- Op 18/9/17 : 0307, kamer (p42)
- Op 18/9/17 : 0310 (p45)
- Op 3/4/18 : 0403 (p50)
- Op 15/6/18 : 0808 (p103)
- Op 27/7/18 : 0606 (p77)

De kosten van die drie jaar vallen integraal voor de verkopers. Behalve één 0403 (p50) hebben allen het gebouw verlaten met een schuld. Gecumuleerd gaat het over 3.625 Euro. Dit bedrag zal "afgeschreven" moeten worden tenzij de vorige eigenaars of enkelen bereid zouden zijn hun deel alsnog te betalen.

De procedure tegen Wylein

Het totaal aan procedurekosten bedraagt 100.046,46 Euro. Daarin zit 91.691 Euro die verspreid over 6 verschillende betalingen aan deurwaarder Desmet zijn betaald vervat.

De uitspraak dateert van 30/6/2016. Diegenen die op 30/6/2016 eigenaar waren moeten dus voor hun aandeel in deze som opdraaien.

Naast het niet verrekenend hebben van de verbruiken verklaart dit meteen waarom de meeste eigenaars die recent verkochten het gebouw verlaten hebben met een schuld.

Diverse schadedossiers

Tussen 1/8/14 en 31/7/17 kunnen 13 schadegevallen onderscheiden worden. Daarbij zitten ontvangsten van Allianz en doorbetalingen aan eigenaars. Verdere detaillering ontbreekt. In welke mate welke gevallen zijn afgehandeld is een vraagteken. Alle gevallen geglobaliseerd leveren echter een creditsaldo (gelukkig) van 6.164,87 Euro.

De eindbalans (document 5)

Einde juni bedroegen de saldi op de ING rekening nog 7.869,68 Euro.

7.340,38 Euro op de zichtrekening en 529,30 Euro op de spaarrekening. Op 17/7 is dit saldo overgedragen op de nieuwe KBC rekening.

2 eigenaars staan met een te betalen bedrag groter dan 10.000 Euro :

- 0512 (Baert p71) : 14.350,25 Euro.
Zijn te betalen aandeel op 31/7/14 bedroeg 'slechts' 12.646,65 Euro. Het achterstal liep dus met 1.704 Euro op. Baert is op 20/9/18 overleden. Erfgenamen hebben zich nog niet gemanifesteerd.
- 1003 (Leemans p122) : 11.688,89 Euro.
Zijn afrekening per 31/7/14 bedroeg 11.278,01 Euro. Gedurende de drie jaren volgden zijn voorschotten netjes zijn aandeel in de kosten. De afname van schuld

bedraagt 365 Euro. Ook hier kan de schuld ter discussie hoogstens gaan over een deel van die 11.643 Euro.

65 eigenaars moeten opleggen. Als het om een grote opleg gaat betekent dit dat ze afgelopen 3 jaar te weinig of geen voorschotten betaalden. Hun aandeel in de verbruiken speelt maar een bescheiden rol.

63 eigenaars hebben een tegoed. 4 meer dan 3.000 Euro, 6 meer dan 1.000 Euro. Zij betaalden meer dan stipt !

Als ELKE eigenaar zijn deel zondermeer betaalt, dan blijft, na terugbetaling van het tegoed aan zij die teveel betaalden én na vereffening van de kosten voorgeschoten door het nieuwe werkingfonds, een batig saldo die we als reservefonds in de nieuwe boekhouding kan worden ingeschreven.

Die eigenaars die het te betalen bedrag ter discussie stellen en dat **met grondige redenen kunnen staven** kunnen gehoord worden teneinde een consensus te bereiken.

En nu ?

De eigenaars met een schuld tegenover het gebouw dienen die zo snel als mogelijk te voldoen zodat zij met een tegoed terugbetaald kunnen worden. Die bedragen zullen in elk geval geïncorporeerd worden in de huidige boekhouding.

De overige balansposten zullen vereenvoudigd worden en ook in de actuele boekhouding opgenomen. De bedoeling is om de periode vòòr 31/7/2017 zoveel als mogelijk "weg te smelten".

Opgemaakt op 20/11/2018

Frank Rouseré

