

Residentie "DE GOUDEN REAAL"

Verslag van de 1e statutaire algemene vergadering van de Gemeenschap van Eigenaars res. "Gouden Reaal", dewelke gehouden werd op maandag 20 augustus 1979 om 20 uur in het "Congress Hotel", Plantin en Moretuslei 136 te Antwerpen.

Er waren 60 van de 89 eigenaars aanwezig of door volmacht vertegenwoordigd. Het vereiste quorum werd derhalve bereikt en de vergadering kon dan ook geldig beslissen.

DAGORDE.

1. Opening.

De Heer van Gelder, hoofd van de M.P. Beheercentrale, opent de vergadering en heet de aanwezigen hartelijk welkom.

Hij stelt tevens zijn medewerkers voor

de Heer Gijssels, dewelke het syndicusbeheer van het gebouw zal voeren, de Heren Baeyens en Boyden van de verhuurdienst.

Teneinde de eigenaars een inzicht te geven in de werking en relaties onder de M.P. Vennootschappen, geeft de Heer van Gelder volgend overzicht:

1. Immobiliën M.P. nv : is de verkooporganisatie.

De eigenaars hebben via de verkopers van deze firma hun appartementen gekocht.

2. Bouwfirma Peeters & Co nv : bouwt het verkochte project.

Tot deze firma moeten de eigenaars zich wenden inzake alle problemen i.v.m. het bouwen en de konstruktie van hun panden. Aan de Heer Peeters R., directeur van de Bouwfirma, wordt gevraagd de vertraging in de uitvoering te verklaren.

Hij verduidelijkt de problemen i.v.m. het bekomen van een bouwtoelating en de vertragingen ingevolge weerverlet e.d.

De aanvaarding der privatieve delen worden voorzien in de loop van september e.k.

Volgens de berekeningen van de Bouwfirma moest het gebouw, na de 450 werkdagen, voltooid zijn op 10.8.79.

De eigenaars vinden het bepaald foutief dat de Bouwfirma de eigenaars nooit ingelicht heeft over de vertragingen.

De A.V. besluit de beheerraad volmacht te verlenen een deskundige aan te stellen om na te gaan of de beweringen van de Bouwfirma, inzake termijn der werken, juist zijn en of dit aanleiding kan geven tot schadevergoeding.

3. M.P. Beheercentrale pvba : houdt zich bezig met het beheer van onroerende goederen en omvat 4 diensten :

dienst parking :

verzorgt de exploitatie van 9 parkings in het Antwerpse.

dienst syndicus :

verzorgt het beheer voor de gemeenschappen van eigenaars met betrekking tot de gemeenschappelijke delen, alles volgens de bepalingen der basisakte.

- dienst privaatief beheer :

staat ten dienste van eigenaars die hun pand verhuren. Zij verzorgen de kontakten met de huurder, in plaats en in opdracht van de eigenaar.

Tot de taken behoort het opmaken van inventarissen, innen en doorstorten van huurgelden, eventuele juridische procedures opvolgen e.d.

- dienst verhuuring :

zorgt voor het afsluiten van de meest voordelige huurkontrakten.

Dan geeft de Heer van Gelder het woord aan de Heer Gijssels om het syndicus-beheer te verduidelijken.

2. Budget + provisies gemeenschappelijke kosten.

De syndicus werkt volgens de bepalingen en richtlijnen van de basisakte en volgens de beslissingen van beheerraad en algemene vergadering van het gebouw.

Zijn taak is drievoudig

- op lange termijn : zorgen voor de waardevastheid van het gebouw, door optimale onderhoudskontrakten, regelmatige opfrissings- en aanpassingswerken.
- op korte termijn : zorgen voor een optimale bewoonbaarheid van het gebouw.

in het algemeen kostenbesparend optreden door enerzijds de markt terdege te consulteren en anderzijds door voorstellen te formuleren voor eventuele wijzigingen aan de technische installaties.

Vervolgens stelt de Heer Gijssels het budget voor het 1e jaar voor, opgemaakt aan de hand van ervaringen met andere gebouwen.
In bijlage vindt U een kopij van dit budget.

Na bespreking besluit de algemene vergadering als volgt

- het budget wordt genomen als basis voor het 1e jaar d.w.z. periode 1.10.79-31.12.80, onder voorbehoud van wijzigingen en bemerkingen binnen de 14 dagen na verzending van huidig verslag.
- er zal door de syndicus 3 maal een provisie opgevraagd worden, berekend op dit budget.

3. Verkiezing van de beheerraad.

Volgende personen stellen zich kandidaat en worden door de algemene vergadering met handgeklap verkozen :

- voor het wooncomplex :-Dhr. DE MESSEMAEKER
Graaf de Fienneslaan 70
2520 Edgem
- Dhr. HOEBUS
Van Halmaelelei 41
2130 Brasschaat
- Dhr. HOEFNAGELS
Valkenlaan 12
2232 's Gravenwezel

- Dhr. PEDUS
Oogststraat 55
2600 Berchem
- Dhr. VERSCHAEREN
Antwerpsestraat 267
2650 Boom
- Dhr. BARENHOLZ
Van Eedenlaan 12
Roosendaal (Ned.)
- Dhr. JESPERS (Zoon)
Dendermondestraat 41
2000 Antwerpen
- Dhr. KINT (onder voorbehoud)
Dodoenstraat 25
2200 Borgerhout
- voor de winkels -Mw. LAMOOT
Poperingestraat 31A
8968 Vlamertinge

Deze mensen zullen zich dus, samen met de syndicus, bezig houden met het dagelijks bestuur van het gebouw, de aanvaardingsprocedures en het nazicht der rekeningen.

De A.V. vraagt dat de beheerraadsleden uitdrukkelijk verklaren dat zij geen enkele zakelijke binding hebben met de M.P. Vennootschappen.

De Heer van Gelder verklaart dat de M.P. Beheercentrale een onafhankelijke vennootschap is waarin de Heer Marcel Peeters noch financieel, noch hiërarchisch betrokken is.

De A.V. kent de beheerraadsleden een zitpenning toe van 500 F per bijgewoonde vergadering en terugbetaling der verplaatsingskosten à 6 F/km.

4.1. Allerlei.

een kopij van de verzekeringspolis zal zo spoedig mogelijk aan alle mede-eigenaars bezorgd worden.

4.2. De Heer van Gelder neemt dan het woord om het standpunt van MPB inzake verhuring te verduidelijken.

Het pool-systeem, bij verkoop voorgesteld aan een aantal eigenaars, is niet gunstig.

Het blijkt namelijk dat een groot deel der eigenaars de verhuring en het beheer zelf onder controle willen houden. Verder zijn niet alle panden gemeubeld. Dit zou dus resulteren in 2 à 3 verhuringssystemen binnen hetzelfde gebouw, wat zeker niet wenselijk is.

Voorts legt dhr. van Gelder er de nadruk op dat de ervaring van MPB terzake met andere gebouwen heeft uitgewezen dat het pool-systeem zeer negatief wordt ervaren : bij de overgrote meerderheid der bestaande pools, zijn de eigenaars niet tevreden met de opbrengst.

Tenslotte is het feit, dat de eigenaar in de pool elke controle op zijn eigendom verliest, ook een belangrijk argument contra.

De vergadering debateert dan uitvoerig over dit punt wat uiteindelijk resulteert in volgend besluit :

MPB zal een schriftelijke rondvraag doen bij alle eigenaars om te weten of zij een pool wensen of niet. Met de eigenaars die een pool wensen zal dan een vergadering belegd worden met de verantwoordelijke maatschappijen teneinde voor deze problematiek een oplossing tot ieders voldoening te kunnen vinden. Dit moet uitgepraat zijn vóór 1.10.79, datum dat normaal de verhuring aanvangt.

De eigenaars die hun studio wensen te laten verhuren en beheren door MPB worden verzocht dit zo snel mogelijk mede te delen zodat de verhuringsdienst zo snel mogelijk een bestand van de aan te bieden panden kan opstellen.

5. Slot.

De vergadering wordt beëindigd rond 24 uur.

