

Eigenaar-beheerder ORCHIDEE Residentie

Verslag van de Algemene Vergadering van DINSDAG 20 mei 2014 om 19H00

Brussel, 22 mei 2014

DATUM EN PLAATS van de vergadering.

De mede-eigenaars zijn samengekomen op de gewone algemene vergadering heden 20 mei 2014 in de zaal Bon Pasteur KORENBEEKstraat, 231 te 1080 Sint-Jans-Molenbeek. De aanwezigheden werden vanaf 18h00 opgenomen.

100 eigenaars zijn aanwezig op 335 en vertegenwoordigen ... quotiteiten op 10.000.

De syndicus bedankt de aanwezige eigenaars en de voorzitter van de raad van mede-eigenaars opent de zitting om 19h30.

Verslag van de vergadering

De Syndicus begint met een korte uiteenzetting over de objectieven van deze vergadering te weten, de eigen kapitalen te vinden in de schoot van de mede-eigendom om de banken te overtuigen het ontbrekende saldo voor de werken te financieren.

Alle gegevens van dit verslag worden enkel ten informatieve titel verstrekt en zijn niet contractueel en onder algemeen voorbehoud en zonder nadelige erkenning.

1. Historiek van het project terrassen van 2008 tot vandaag.

De Syndicus schets de historiek in detail gedurende 30 minuten waarvan de samenvatting hieronder terug te vinden is



➤ April 2008 - Februari 2009

Zoeken naar een ondernemer die de renovatie van de terrassen kan becijferen
Rebeton, Vimar, Setip, Ecoba, Batic

Een enkele ondernemer aanvaardt de becijfering van de renovatie voor de waterdichtheid door het aanbrengen van de producten PENTAGON PLASTIC en een afwerkingslaag.

De eerste schatting bedraagt **3.300.000 €** en omvat:

- Vervanging van de hellende en omgekeerde betonvloer
- Aanbrengen de waterdichtheid
- Plaatsing van de kolken
- Aanbrengen van de afwerkingslaag

Tijdens de AV vragen verscheidene mede-eigenaars hoe het zit met de borstwering en de afschermprofielen die erg beschadigd zijn evenals de afscheidingsschermen.

Is hun herstelling te voorzien?

- Maart 2009: goedkeuring van een herstellingsplan door 80% tijdens de AV.
- Talrijke tussenkomsten van Dhr. Szabo maar zonder enig geschreven en concreet voorstel.
- Oktober 2009: goedkeuring voor de benoeming van de architect L. Cottonier door 86%.

Eigenaar-beheerder

ORCHIDEE Residentie

- November 2009: Tussenkomen van Dhr. Szabo zonder enig geschreven offerte: ontmoeting van de Syndicus, M. Szabo wenst de rol van de architect over te nemen tegen betaling maar zonder de verantwoordelijkheden te dragen en zonder enige professionele titel.
- November 2009: voorstelling van dit voorstel aan de RME: unanieme weigering.
- Dreiging van Dhr. Szabo beroep te doen op het gerecht.

- 29 december 2009: ontmoeting tussen Dhr. Szabo en Mevr. Dupont door de RME, de advocaat en de Syndicus: Dhr. Szabo wil **geen enkel** voorstel meer doen, hij vraagt enkel een andere oplossing te vinden.
- 19 januari 2010: Inleiding van het verzoek van Dhr. Szabo
- Vaststelling van de agenda van de advocaten: pleidooien voorzien voor 14 september 2010.
- 14 oktober 2010 Vonnis van het Vrederecht die Dhr. Szabo over de hele lijn afwijst en hem veroordeelt tot het betalen van een vergoeding van 1200 €
- 08 december 2010: Dhr. Szabo tekent beroep aan.
- februari 2011: de agenda voor het beroep is vastgesteld en de pleidooien worden op **26 september 2013** gehouden.
- april 2011: De AV preekt zich voor de verderzetting van het onderzoek, het benoemen van het bureau NLC uit.
- september 2011: ondertekening van het contract met het bureau NLC
 - Begin van het onderzoek, opmetingen, analyses...
 - maart 2012: nieuwe sonderingen door IN SITU
 - juni 2012: De AV spreekt zich uit voor het indienen van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning
 - in de loop van 2012-2013: tests en stabiliteitsstudie
 - 08 maart 2013: verkrijgen stedenbouwkundige vergunning

- Opstelling lastenboek door NLC (Dhr. Cottenier)
- juli 2013: indienen van lastenboek aan 5 ondernemers gekozen met behulp van Sika, het bureau NLC en in samenspraak met de Raad van mede-eigendom.
 - AV FACADES
 - REBETON
 - RONVEAUX
 - SETIP
 - VIMAR
- september 2013: indien van de offertes (bestekken) onder gesloten omslag.
- september 2013: ontvangst van de 5 offertes, openen van de offertes in aanwezigheid van Dhr. Cottenier en de leden van de Raad van Mede-eigendom.
- oktober 2013: de RME, de architect en de Syndicus analyse van de offertes
ontmoeting met de ondernemers
verzoek tot herziening van de offertes
bezoek aan gelijksoortige werven
ontvangst nieuwe offertes onder gesloten omslag
analyse van de nieuwe offertes
- Opstellen van het PV van de Raad van de Mede-eigendom.

2. Budget

De werken worden in fases uitgevoerd.

- Fase 1: de zuidelijke gevel en de appartementen A, B, C en D
- Fase 2: de appartementen E, G, H en K
- Fase 3: de appartementen L, M, S, O en P
- Fase 4: de achtergevel die de appartementen F en T omvatten

Het doel vastgelegd in het lastenboek is de werken uit te voeren over een termijn van maximum 3 jaar met een verplichting de timing te eerbiedigen onder voorbehoud van overmacht en slecht weer.

Het globale budget van de werf bedraagt +/- 6.050.000 € volgens de ontvangen bestekken waaraan de honoraria van de architect, de veiligheidscoördinator, de respectieve BTW's en een percentage voor onvoorzien omstandigheden van 5% moet worden toegevoegd. Het budget alles inbegrepen vertegenwoordigt een bedrag van +/- 7.300.000 €.

Eigenaar-beheerder

ORCHIDEE Residentie

De oproepingen tot stortingen uitgevoerd tot op vandaag vertegenwoordigen een bedrag van 535.324 €. De oproepingen tot stortingen van de trimesters 3 en 4 vertegenwoordigen respectievelijk 89.946 €.

Op 30 september 2014 zal het bedrag van de oproepingen tot storting +/- 625.000 € bedragen en op 31 december +/- 715.000 €.

De voorafgaande studies van het beton, de stabiliteit, de analyses van de proefboringen en andere vertegenwoordigen een bedrag van +/- 20.000 €. Dit vertegenwoordigt 0.3% van het globale budget terwijl men over het algemeen aanneemt in beroepsmilieu dat de studies tot 3% van het budget kunnen vertegenwoordigen.

De opgeroepen fondsen hebben het al mogelijk gemaakt een deel van de honoraria van de architect en de voorafgaande studies te betalen.

Op basis van deze cijfers zal de mede-eigendom tegen 30 juni een som van +/- 6.800.000 € en +/- 6.700.000 € tegen 30 september moeten financieren.

Evolutie van het geraamde budget van 2008

Raming voor de herstelling van de vloeren	3.300.000 €
Borstwering	1.000.000 €
Scheidingswanden	200.000 €
Claustra's	250.000 €
Herstellingswerken aan het beton, terrasranden	1.000.000 €
Verschillende studies	20.000 €

Het totaal van deze raming afgelijnd op de prijzen van 2008 bedraagt 5.770.000 € waarbij de verhoging gebonden aan de ABEX index moet gevoegd worden wat overeenstemt met +/- 6.200.000 € terwijl de bestekken 6.050.000 € benaderen. Dit laat toe vast te stellen dat de raming van het begin realist was.

Vragen - Antwoorden:

Dhr. GEERTS: Hoe zit het met de borstweringen?

De borstweringen zullen vervangen worden want ze liggen aan de basis van de problemen van het beton en ze zullen weggehaald moeten worden om de gecorrodeerde voeten grondig te behandelen en ze maken ook het voorwerp uit van een reglementering, te weten de overeenstemming met de te eerbiedigen hoogte. Het is dus ondenkbaar ze niet te vervangen en ze maken trouwens deel uit van het bestek. De bevestiging zal niet meer aan de oppervlakte gebeuren om de waterdichtheid niet te doorboren maar wel op de plaatrand.

Dhr. GEERTS: Ik ben verbaasd vast te stellen dat men eerst de voorgevel aanpakt terwijl de achterkant erger beschadigd lijkt?

Beide gevels zijn beschadigd en misschien is de voorgevel dat minder maar het lijkt esthetisch eerder aangewezen om met de gevel aan de kant van de laan en de zijgevel te beginnen om zo snel het gebouw zijn cachet terug te geven. Op dit ogenblik schaaft de situatie de verhuur en de verkoop (Heras afsluitingen) en het zou goed zijn deze zo snel mogelijk te kunnen verwijderen en te tonen dat de werken begonnen zijn. Het gebouw zal op die wijze herwaardeerd worden en zichtbaar zijn van aan de andere zijde van de stad.

De achtergevel moet ook gedaan worden want talrijke appartement geven enkel op de achtergevel uit en de appartementen L en M hebben hun woonkamer aan de zijde van het park.

Dhr. FREART: Hoe zijn we verzekerd in geval van faling van de ondernemer?

Een verzekering alle risico's werf en een verzekering van de architect voorziet de dekking in geval van faling van de ondernemer. Dit brengt het risico met zich mee de gegevens met betrekking tot de bestekken te wijzigen. Maar optimistisch gezien vertonen de aangeduide ondernemers tot op vandaag gunstige jaarverslagen en wij zullen proberen alle mogelijke garanties te nemen om zich tegen een dergelijk delicate situatie te behoeden.

Dhr. SCHRAUBEN: Kennen wij de verschillende beton pathologieën goed genoeg? Kennen de gelijksoortige gebouwen uit de buurt dezelfde problemen?

De uitgevoerde voorstudies hebben als doel de betonproblematiek op de meest precieze manier te kennen (Ettringiet, vorst-dooi, carbonisatie...?) en dit onder voorbehoud van de ontdekkingen tijdens de afkappingen. Dhr. Cottenier heeft een bijkomende opleiding gevolgd specifiek voor de pathologie van het beton aan de Ulg.

Eigenaar-beheerder

ORCHIDEE Residentie

De gebouwen opgetrokken voor het onze kennen gelijksoortige problemen, te weten dat de tegels van de beton loskomen dat het beton zich met water vult en dat het fenomeen vorst-dooi het beton doet zwellen. De residentie IRIS heeft een project dat volgende de laatste berichten rond 5.500.000 € draait.

Dhr. MAZA: Op het niveau van de bestekken, zijn de materialen vastgelegd of zijn esthetische wijzigingen mogelijk? Kunnen wij keuzes maken? Anderzijds heeft men gedacht aan de problemen rond de afbraakwerken en aan de nevenschade?

Het lastenboek bepaalt de materialen en hun afwerking maar niet de kleuren. Het is onmogelijk om aan de AV te vragen de kleuren te kiezen omdat er een meerderheid van 75% moet gehaald worden. Dus, de Raad van de Mede-eigendom zal de keuzes voorleggen (glaswerk, betegeling...) en de AV zal zich moeten uitspreken.

Wat de nevenschade betreft verbonden aan de afbraakwerken, er is voorzien een plaatsbeschrijving op te maken voor de werken om de toestand voor de werken vast te stellen. In geval van schade zal de verzekering van de ondernemer de schade moeten dekken.

Dhr. X: Deze werken worden renovatie genoemd, kunnen we opties voorzien? In geval de AV zich voor het uitvoeren van de werken uitspreekt, bestaat er een mogelijkheid tot beroep?

Het is onmogelijk de positie van een magistraat te voorzien in geval van beroep maar men moet er zich wel rekenschap van geven dat tot om vandaag, we heel wat gelijk hebben gehad geen enkel ongeval te hebben gehad. Inderdaad de syndicus heeft een middelen- en geen resultatenverbintenis, dit wil zeggen dat zonder financiering, er niet kan verweten worden aan de syndicus dat hij de werken niet heeft laten uitvoeren. 54 ramen van de borstwering zijn gebarsten en gevallen. Verscheidene zijn enkele tientallen meters van de mede-eigendom weggevoegen om op het dak van de school te belanden. Dit alles is 's nachts gebeurd. Stelt u zich een rampscenario voor als een dergelijk raam overdag naar beneden komt. De aluminiumprofielen gaan stuk en zijn breekbaarder geworden. Er moeten zeer zeker overeenstemmende maatregelen genomen worden om elk ongeval te voorkomen. De werken zijn absoluut noodzakelijk. Om de glazen van de borstwering terug vast te zetten moet een enorm budget voorzien worden want er zijn +/- 2.500 ramen. Daarenboven moeten de profielen ook vervangen worden want de voetstukken van de borstwingen zijn verzwakt. De werken zijn dus "DRINGEND"

Mevr. BRUYER: Een stelling zal tot bovenaan moeten gebouwd worden? Waarom moeten de claustra's vervangen worden? Inderdaad zal een stelling opgesteld worden over de hele hoogte. Het is niet mogelijk onder de beste omstandigheden te werken zonder deze stelling.

Met betrekking tot de claustra's; tijdens het afbreken en demonteren zullen de bevestigingen van de claustra's (ondoorschijnende ruiten voor de keukens en voorzien in de statuten) weggehaald moeten worden, want ze zijn aan de terrasvloer vastgemaakt. De kost van de vervanging van deze metalen profielen die gecorrodeerd zijn, is zeer belangrijk. Tijdens de AV van 22 juni voorzag de ingediende stedenbouwkundige vergunning profielen van het "RENSON" type die vandaag in de smaak vallen en die het mogelijk maken de ruimte voor de keukens van de regen te beschermen. Deze profielen hebben een helling van 15° op basis van het huidige lastenboek.

Deze ruimte zal niet afgeschermd zijn voor de wind maar dat zijn ze op heden ook niet met de bestaande claustra's. De claustra's schermen het zicht af in tegenstelling tot de profielen. De AV zal zich uitspreken over deze keuze.

Dhr. REISS: Hoe wordt de afvloeiing van het hemelwater voorzien?

De omgekeerde helling heeft lange tijd onder kritiek gelegen. De plaatsing van kolken en afvoerbuizen voor het regenwater heeft een heel belangrijke kost van meer dan 500.000 €. Anderzijds als er kolken geplaatst moeten worden is er een helling te voorzien van 1,5% over de lengte van het terras, dit wil zeggen een helling van +/- 12 cm hoogteverschil wat een bijkomende technische moeilijkheid met zich meebrengt en een verhoging van de chape → verhoging van de prijs. We hebben dus afstand gedaan van deze optie in het lastenboek onder andere omwille van financiële redenen.

Dhr. d'ADESKY: Zou de terrasrand niet verlengd kunnen worden om de afvloeiingen op het terras van de onderbuurman te vermijden?

Op de terrasrand zal de waterdichtheid de betonplaat beschermen. Een waterdruiplijst zal verhinderen dat het water langs de terrashemel vloeit en het decors bezoedeld.

Dhr. d'ADESKY: Veeleer dan te werken met een stelling, kan men niet denken te werken met een gondel zoals voorheen of met een mobiel platform?

De gondel dekt onvoldoende lengte en kan niet gebruikt worden bij winderig weer. Het platform ook goederenlift met tandheugel is praktisch maar erg traag bij het omhoog gaan en het vergt het plaatsen van een levenslijn voor de werfborstwing →

Eigenaar-beheerder

ORCHIDEE Residentie

prijshoogte. Er wordt voorzien om een lift te plaatsen voor de arbeiders en het materiaal. De stelling laat toe op alle niveaus terzelfdertijd te werken en een indringersalarm wordt voorzien om te vermijden dat iemand buiten de toegelaten personen op de stelling kruipt.

M. DEROM: Zal het probleem van het onkruid opgelost worden?

Eens de werken uitgevoerd is het mogelijk sancties te voorzien in het reglement van de mede-eigendom tegen de eigenaars die hun terras niet als een goede huisvader onderhouden. Hij die kosten veroorzaakt zal de gevolgen ervan dragen.

Dhr. FELIS: Hoe zit het met de verhuizingen gedurende de werken?

Deze blijven mogelijk middels planning.

Dhr. GEERTS: Het beton van de terrassen komt onder het chassis. Gaat het water niet binnensijpelen want er is een terugloop die volgens mijn analyse onvoldoende is.

Na afkapping van enkele terrassen toont de analyse dat de verhoging onder het chassis voldoende is en een terugloop van een waterdichtheid mogelijk maakt die het binnensijpelen van het water onder het chassis verhindert.

M. MAZZA: Waarom het voorstel van kolken verwerpen aangezien de enorme huidige kost en het verschil dat het met zich meebrengt?

De kost is erg belangrijk in zijn geheel en we moeten de kosten beperken anders kunnen de werken niet uitgevoerd worden omwille van het ontbreken van de financiële middelen. In 2009 was een verhoging van de lasten +/- 2 €/maand/quoteit voorzien op basis van de lasten en de oproepingen tot storting op dat ogenblik. Vandaag zouden we een verhoging van 5€/maand/quoteit bovenop de lasten. Het is niet denkbaar nog het budget van de werken te verhogen anders zal het project nooit uitmonden.

Dhr. REIS: De tussenkomst van Dhr. Mazza is pertinent. Hoe gaan we onze terrassen onderhouden zonder afvloeiing?

Het is mogelijk het terras te poetsen zonder waterafvloeiing. Het is niet nodig te poetsen met emmers water!

2. De financiering

De syndicus schetst een staat van uitgevoerde opzoekingen met betrekking tot de financiering. De financiële toestand van de mede-eigendom is relatief gezond ondanks verscheidene eigenaars-schuldenaars!

➤ Contact met de financiële instellingen

ING: maximum 1.000.000 €

BELFIUS: maximum 2.800.000 € tot 3.000.000 €

AXA bank: nee

BEObank: nee

BNP PARIBAS-FORTIS: maximum 1.500.000 €

CREDITUM: ter studie

CBC: nee

KBC...

- November 2013 neerlegging volledig dossier bij Belfius
- Februari 2014 neerlegging volledig dossier bij Belfius-ING
- Februari 2014 neerlegging van het volledig dossier bij CREDITUM

Enkel twee financiële instellingen volgen het project: BELFIUS en CREDITUM (INTRADUS)

Tot op heden ontbreekt het de financiële instellingen aan waarborgen:

- onvoldoende eigen fondsen

- onvoldoende oproepingen tot stortingen (sinds 1985 - jaar van de veroordeling van de promotor)

Een solvabiliteitsverzekering zou opgelegd kunnen worden maar deze zou alle gevallen van eigenaars dekken die hun oproep tot storting niet betalen. De financiële instelling zou gedekt zijn en de mede-eigenaars "goede-betalers" zouden ook gedekt zijn. Deze verzekering is duur en volgens de bronnen vertegenwoordigt ze tot 3% van het te financieren bedrag. Hierover moet nagedacht worden. De globale kost is belangrijk maar eenmalig en af te schrijven in de financieringstijd dit wil zeggen 15 jaar.

Noodzaak om **ideaal** eigen fondsen intern te vinden voor een bedrag dat overeenkomt met **2.000.000 €**

Eigenaar-beheerder

ORCHIDEE Residentie

Mogelijkheden:

- de mede-eigenaar betaalt zijn bijdrage CASH → intrest 0%
- de eigenaar betaalt een deel cash → te financieren saldo
- de eigenaar leent van zijn kant en betaalt cash (rentevoet is interessanter) - lening voor vernieuwing woning.

De financieringsvoet zijn duidelijk hoger dan de intrestvoet van een deposito- en ander spaarrekeningen.

We hebben 6.800.000 € nodig.

Vier mogelijke situaties:

Te financieren bedrag op 30/06/2014 van 6.800.000 €

Oplossing 1

Inbreng eigen fondsen 2.000.000 €

De mede-eigenaar die cash betaald heeft ontvangt een attest geregistreerd in het registratiebureau ! Wettelijk geldig.

Financiering van 4.800.000 € te verdelen over de mede-eigenaars die de financiering door de VME

Te financieren bedrag op 30/06/2014 van 6.800.000 €

Oplossing 2

Inbreng eigen fondsen 1.500.000 €

Vermindering van de werken aan de voorgevel en de twee zijgevels (4.200.000 €)

Financiering van 2.700.000 € te verdelen tussen de mede-eigenaars die de financiering door de VME aanvaarden.

Oproep tot een bijkomend fonds "terrassen" met het oog op de terrassen achteraan.

Deze oplossing is geen waarborg tot het beëindigen van de achtergevel!

Te financieren bedrag op 30/06/2014 van 6.800.000 €

Oplossing 3

Geen enkele inbreng van eigen fondsen

Vermindering van de werken aan de voorgevel en de twee zijgevels (4.200.000 €)

Financiering van 4.200.000 € te verdelen tussen de mede-eigenaars die de financiering door de VME aanvaarden.

Deze oplossing is niet goed maar bestaat.

Te financieren bedrag op 30/06/2014 van 6.800.000 €

Oplossing 4

Geen enkele inbreng van eigen fondsen

Financiering van 6.800.000 € te verdelen tussen de mede-eigenaars die de financiering door de VME aanvaarden.

ZAL GEWEIGERD WORDEN DOOR DE INSTELLINGEN.

Op basis van de ramingen en actuele aanbiedingen stelt de nodige quotiteit een fonds van 670 € voor om de werken zonder financiering te dekken. De tabel hieronder stelt de kost per appartement voor waarbij de eventuele kamertjes en garages moeten toegevoegd worden.

Appart. A: 35 qu.	→	23.450 €	
Appart. P: 34 qu.	→	22.780 €	
Appart. H: 32 qu.	→	21.440 €	
Appart. C, D, L en M: 28 qu.	→	18.760 €	
Appart. E: 27 qu.	→	18.090 €	→ referteappartement
Appart. B, K, O: 26 qu.	→	17.420 €	
Appart. G: 16 qu.	→	10.720 €	
Appart. F: 15 qu.	→	10.050 €	
Appart S, T: 14 qu.	→	9.380 €	
Gelijkvloers R: 25 qu.	→	16.750 €	
Gelijkvloers R: 15 qu.	→	10.050 €	

Eigenaar-beheerder

ORCHIDEE Residentie

Wetende dat het vertrekidee van een verhoging van de lasten rond de 2€ per quotiteit en per maand lag terwijl er werd bijgedragen voor de lopende oproepingen van 100,00 €/jaar (0,84 €/qu/maand) wetende dat een maximum van 5 €/qu/maand mogelijk was op basis van de huidige gegevens komen we op een terugbetaling van 4,79 €/qu/maand. Zelf al is dit bedrag hoog, het blijft mogelijk.

Op basis van de talrijke opzoekingen, wordt de terugbetaling veroorzaakt door een terugbetaling op 15 jaar overgenomen op de tabel hieronder enkel ter informatie en niet contractueel.

	Gefinancierd bedrag	Terugbet. 180 maand.	Totaal Rv 4,85%	Terugbet. 180 maand.	Totaal Rv 3,55%
35 qu.	23.450 €	182,35	32.822,55	167,55	30.158,57
34 qu.	22.780 €	177,14	31.884,92	162,76	29.297,17
32 qu.	21.440 €	166,72	30.009,33	153,19	27.573,82
28 qu.	18.760 €	145,88	26.258,17	134,04	24.127,09
27 qu.	18.090 €	140,67	25.320,38	129,25	23.265,41
26 qu.	17.420 €	135,46	24.382,58	124,47	22.403,73
16 qu.	10.720 €	83,36	15.004,67	76,59	13.786,91
15 qu.	10.050 €	78,15	14.066,88	71,81	12.925,23
14 qu.	9.380 €	72,94	13.129,08	67,02	12.063,55
25 qu.	16.750 €	130,24	23.444,79	119,68	21.542,05

Voor uw goed op basis van een rentevoet van 4,85 %: $182,35/35 \times$ uw quotiteiten = Maandelijkse terugbetaling.

Bewust van de situatie van talrijke gepensioneerde mede-eigenaars of anderen, bewust dat talrijke personen hun appartement hebben afbetaald, bedragen de gemiddelde lasten van een appartement 142 €/maand en de kosten van de terrassen zouden 129 €/maand bedragen. Dit komt overeen met een totaal van, 217 €/maand voor 120 m2 te Brussel met renovatie.

Voor degene die geen terugbetaling van de financiering van het appartement heeft, vertegenwoordigt dit zijn huur.

Vragen - Antwoorden

Mevr. DESMET-ALGRAIN: In een huis wanneer er werken moeten worden gedaan, betaald men een voorschot en het saldo op het einde.

Inderdaad maar dit hangt van de omvang van de werken waarbij komt dat de facturen in functie van de vordering van de werf moeten worden betaald. In ieder geval is de tijdsperiode kort en zal het saldo snel betaald moeten worden.

In het voorbeeld geval, zullen we niet overgaan tot een oproep tot fondsenstorting terrassen die per definitie een verworven fonds zou zijn voor de mede-eigendom maar een financieel voorschot ten gunste van de mede-eigendom, dat recupereerbaar zou zijn voor de mede-eigenaar in geval van stopzetting of annulering van de werken.

De in totaal geïnde som zal gebruikt worden in verhouding tot de vooruitgang van de werken en de deelnemende quotiteiten. Het andere deel zal gelijklopend gefinancierd worden door de gekozen financiële instelling. Op deze manier staan alle mede-eigenaars op gelijke voet met betrekking tot de financiering en de intresten van de voorgeschoten fondsen gaan naar de mede-eigenaars die hun deel cash hebben gefinancierd.

Als we aannemen 1/3 van het bedrag uit eigen fondsen te kunnen opbrengen gebeurt de betaling van een factuur van een vooruitgangsstaat betaald op basis van een derde uit eigen fondsen en twee derden uit de financiering.

De eigen voorgeschoten fondsen moeten kunnen terugbetaald worden in geval van stopzetting van de werken in verhouding tot de gemaakte vooruitgangen verminderd met de aanvaarde en gerechtvaardigde uitgaven.

Anderzijds is voorzien dat de gestorte voorschotten worden gewaarborgd door een mogelijk herziene verzekering van de syndicus en door het voorzien van een dubbele of drievoudige handtekening voor het vrijmaken van de fondsen zonder beheer online.

De gerealiseerde vooruitgangen zullen het voorwerp uitmaken van een afschrijvingstabel die gevalideerd zal worden en die het dossier terrassen zal volgen met het oog op de later gevraagde afrekeningen.

Op dit ogenblik wachten de financiële instellingen op het resultaat van deze vergadering. We hebben 2.000.000 € nodig om te hopen de situatie te deblokken.

Eigenaar-beheerder

ORCHIDEE Residentie

U hebt een document gekregen of u zal een document krijgen dat u moet invullen en zo snel mogelijk terugbezorgen. Nochtans zal de mede-eigenaar die een financiële instelling moet raadplegen de nodige tijd nemen om de nuttige inlichtingen in te winnen betreffende zijn verbintenis. Het is absoluut nodig te antwoorden om een barometer van de financiële situatie op te maken.

Dhr. BERTRAND: Teneinde een lening te verkrijgen bij zijn bankier, vraagt hij de facturen. Wat te doen?
In dit geval kan de bankier een volledig dossier krijgen van de syndicus dat de noodzaak aantoont van de financiering en hij zal de facturen krijgen naargelang de vooruitgang van de werken.

Dhr. MARTIN: Heeft men eraan gedacht een oproep tot fondsenstorting te doen voor het in overeenstemming brengen van de liften tegen 2016?
De liften zijn in overeenstemming maar inlichtingen hieromtrent zullen worden ingewonnen.

Mevr. MARTIN: Weet u welke ondernemers gesolliciteerd werden? De ingediende bestekken mogen de aangekondigde som niet overschrijden!
Indien u aanwezig was geweest in het begin van de zitting dan had u vernomen dat 5 ondernemers werden gesolliciteerd, dat 3 bestekken werden weerhouden en dat de prijzen zijn bevroren voor de duur van de werken. De bestekken zijn vastgelegd.

Dhr. d'Adesky: Moet de inbreng begrepen worden op basis van de quotiteiten van de appartementen of ook de andere quotiteiten voor de cash inbreng?
Het is mogelijk de inbreng per lot te voorzien.

Dhr. LELLOUCHE: Lenen de banken ook aan oudere personen?

M. Vandeberghe: Ja

Dhr. SCHRAUBEN: Zal de lening aangegaan door de mede-eigendom fiscaal aftrekbaar zijn?
Ja volgens de mondeling verkregen inlichtingen bij Belfius. Een fiscaal attest zal beschikbaar zijn voor elke aanvrager en afgeleverd door de financiële instelling.

Dhr. SCHRAUBEN: Degene die nu de 100 % voorschiet zal de werken niet vlug zien misschien zelfs nooit!
Inderdaad, maar laten we optimist zijn en voor de volledige renovatie kiezen. Het is niet denkbaar enkel de helft van de werken uit te voeren.

Dhr. SCHRAUBEN: Er moet dus een maximum aan inbreng van eigen fondsen zijn!
*We zitten allen in het zelfde bootje en de werken moeten gebeuren! Het gebouw is in **GEVAAR!***

Mevr. FREART: Ik denk dat als elke mede-eigenaar zich niet geïsoleerd voelt en weet dat andere mede-eigenaars klaarstaan om de fondsen voor te schieten, dat dit enkele onbeslist zal overtuigen.
De verbintenis van de mede-eigenaars blijft ter discretie van de syndicus en enkel van de syndicus.

Dhr. REISS: Uw inlichtingen zijn zeer duidelijk M. Millis. Ik nodig de mede-eigenaars uit op basis van mijn ervaring in een andere mede-eigendom zoveel mogelijk eigen fondsen aan te brengen, indien de werken niet worden uitgevoerd, zal ons goed gevoelig aan waarde verliezen. We moeten ons mobiliseren.

Dhr. SCHRAUBEN: De terugbetaalbare voorschotten zullen verminderd worden met werken uitgevoerd in ander kolommen?
JA, want het zijn werken op de gemeenschappelijke delen ten laste van het geheel van de mede-eigendom met inbegrip van de betegeling die weggehaald moet worden voor het plaatsen van de waterbestendigheid.

Dhr. PHILIPPART: De tijd die ons toegemeten wordt is kort en zet ons onder druk.
*Inderdaad, maar het merendeel van de mede-eigenaars kunnen zeggen dat ze in staat zijn een beslissing te nemen zonder risico. De onzekere personen zullen niet onmiddellijk antwoorden en alle latere verbintenissen zijn welkom. We mogen niet meer treuzelen. De prijzen zijn op dit ogenblik bevroren sinds oktober 2013 maar bij bevroering van het dossier zullen de prijzen stijgen met minimum 2% volgens de ABEX. Dit vertegenwoordigt 130.000 € meer! We moeten vooruitgaan, we moeten beslissen, we moeten vooruit.
Het zou wenselijk zijn nog een AV tegen 30 juni bijeen te roepen! Maar er moet een financieel akkoord komen.*

Eigenaar-beheerder

ORCHIDEE Residentie

Dhr. SCHRAUBEN: Dit project moet uitgevoerd worden, moet er komen, er is te veel gevaar, stel u een de gevolgen van een ongeval voor. De financiering moet verzekerd worden en de werken zo snel mogelijk beginnen.

Mevr. VAN HUFFEL: Zullen we de toestand van het verkregen voorschot kennen?
Ja langs alle mogelijke middelen.

De zitting wordt geheven om 22u30 en de syndicus bedankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en hun deelname.

D. MILIS - Syndicus