

Verslag van de commissaris met betrekking tot de controle van de rekeningen “Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL” afrekening 32 periode 1/04/2023->30/9/2023 en afrekening 32 periode 1/10/2023->31/3/2024

Ondergetekende Paul Heymans, commissaris, heeft de rekeningen gecontroleerd van de “Vereniging van mede-eigenaars ARCHIPEL” voor de periode 01/04/2023 tot 31/03/2024 opgenomen in de afrekening 32en 33, opgesteld door de syndicus, BVBA IMOSBO, Distellaan 34, 8434 Westende

In de afrekening 32 en 33 werden uitgaven(exclusief private kosten) geregistreerd voor een totaal bedrag van **39179.57 €** waarvan **23107.65 € (S1) (+30.1%)** , stortingen aan het reservefonds ten bedrage van **1500.00 € (S5) (+0.0%) beiden te verdelen over de oppervlakte basis van de kavels** en **9139.70 €** , (syndicus kosten) (S2) (+57.99% te verdelen over het **aantal kavels** en tot slot de kosten van het water **5432.22 € (S3-1) (+26.51%)** te verdelen op basis **van individuele water verbruiken**. Dit laatste bedrag omvat tevens de uitgestelde kosten voor waterverbruik van de periode oktober 2021 tot maart 2022 ten belope van 2430.00 €.

Ook in de laatste afrekening (31) werd geen verdeling van water opgenomen voor de periode oktober 2022 tot maart 2023 en werd de kost van water voor de laatste periode overgedragen voor een bedrag van 2834.26 € .wat 17.1% meer is dan vorig jaar.

Deze stijgingen zijn enorm ondanks een daling van de electriciteitskost met 991.17 € of 67.5’%.

De evolutie van de totale kost over de laatste jaren is als volgt:

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	32216.87	27461.50	26967.94	29416.73	29346.06	39179.57
verschil	+6851.27€	-4755.37€	-493.56€	+2448.36€	-70.67€	+9833.51€
% afwijking		-14.7 %	-1.8%	+8.3%	+0.2%	+33.51%

Ook dit jaar werden stortingen gedaan aan het reservefonds ten bedrage van 1500.00 €

Volgende vaststellingen dienen te worden vermeld:

Grote herstellingen:

Onderhoud en herstellingen lift (vervangen leidsloffentegengewicht),	907.57 €
Herindiensstelling lift	397.17
Nazicht offerte DeLift door DLI	242.00
(Van de offerte uit vorig verslag voor een bedrag van 2938.76 € excl BTW is blijkbaar een groot deel afgehaald)	
Gebouwen algemeen: handgrepen balustrades verdiep 1tot 10	3047.74
Waterverzachter onderhoud en herstelling	1724.62
Hydrofoorgroep regeling pomp	302.10
Diversen EPC (2022)	484.00
Eenmalige verhoging werkingskosten	2600.00

Onderhoud:

Ook dit jaar werd een forfaitaire prijs ,excl BTW, van 503.35€ per maand verhoogd met het verbruik van het aantal vuilniszakken . Ik merk op dat er vanaf mei een supplement voor

nachtprestatie wordt verrekend maar tot 2022 was dit beperkt tot de zomermaanden maar vanaf 2023 is dit blijkbaar het ganse jaar door.

Vanaf juni werd deze prijs verhoogd naar 533.8 € of een indexatie van 6.0 % wat normaal is. De kosten voor onderhoud zijn gestegen met 10%

Vergeleken met voorgaande periode is de kost van de vuilzakken gestegen met 13.7% verbruikte aantal vuilniszakken restafval zijn met 11% gestegen en de PMD zakken met 30%

Elektriciteitsverbruik:

Het verbruik van elektriciteit is in vergelijking met de laatste afrekeningen met 22% gedaald, het effect van de vernieuwing van de verlichting blijft echter zichtbaar;

	2021	2022	2023 geschat
Verbruik	2595 KWH	2397 KWH	2035 KWH

Kost electriciteit algemeen	2021	2022	2023 (tot 16/7/23)305 dagen
	787.29 €	1272.40€	746.81

De voorbije periode was de prijs voor electriciteit gestegen van 8.97 €ct/kwh tijdens de maand september 2021 naar 29.80 €ct/kwh in 2022ct/kwh en in deze periode is ze terug gedaald tot 16.41 ct/kwh .De betaalde voorschotten waren dan ook te hoog en een bedrag van 632.47 € werd teruggestort.

Het driemaandelijks voorschot werd verhoogd in 2022 van 241.45 € naar 459.76 € wat vanaf 18/9/23 teruggebracht werd tot **92.73 €** per maand of **278.19 €** op 3 maanden

Verlichting:

Bedraagt nog slechts 107.16 €

Waterverbruik

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jaarlijks verbr. m ³	375m ³	472m ³	421m ³	419 m ³	303m ³	305m ³	397m ³	287m³	396m³

Het **prive waterverbruik** is opnieuw gedaald met 18,0% de afwijking tussen gefactureerde en totaal gemeten verbruik is opnieuw **onaanvaardbaar hoog**. Totaal gefactureerd verbruik 396 m³ opgenomen prive verbruik 263m³ of een verschil van 133 m³ of 50 % van het prive verbruik wat volledig onmogelijk is tenzij de kranen naar de riolering blijven open staan of de wasverzachter stuk is .133 m³= meer dan 4 tankwagens van 30 ton!!!!

Ik stel tevens vast dat de opnamen van de privemeters rare fluctuaties vertonen in 2022 gaven de som van de privemeters een verbruik aan van **322 m³** maar werd er via de hoofdmeter maar **287 m³** aangekocht wat niet mogelijk is omwille van de regeneratie van de waterverzachter.

In 2023 is de som van de privemeters 263 m³ en de aangekochte hoeveelheid 396 m³

De watermaatschappij FARYS verwees met haar factuur van 30 juli 2023 zelf naar het abnormale verbruik tijdens het voorbije jaar en raadde aan om het verbruik te controleren

Een onderhoudscontract van de waterverzachter is actief , in de huidige rekeningen zitten twee controles voor een bedrag van 159.00€

Er werd dit jaar opnieuw 600 kg zout aangekocht wat hetzelfde is als tijdens vorige periode wat veel is .. Ik neem aan dat tijdens de wintermaanden .de waterverzachter nog steeds wordt uitgeschakeld want er werd opdracht gegeven om de stekker uit het stopcontact te trekken op 29/10/2023 aan 10 €

Kosten syndicus

De syndicuskosten worden, zoals contractueel afgesproken , aangepast aan de gezondheidsindex

gezondheidsindex december 2022=127.89

gezondheidsindex december 2023= 129.53 of een stijging van 1.28%

Het syndiekloon voor 2024 bedraagt dus na aanpassing aan de index :

$20.08 \times 129.53 / 127.89 = 20.338$ afgerond naar 20.35 € /maand per appartement

Vanaf 1/04/2023 worden de syndiscuskosten maandelijks verrekend samen met een administratiekost van 15.42 € per maand

Administratiekosten

De verhoging van de administratiekost van 15.42 per maand naar 38 euro per maand is niet aanvaardbaar

.De voorgestelde prijs van 5 euro per zending is niet aanvaardbaar rekening houdend met de kosten die de elementen postzegels, papier enveloppes ,copies en afdrukken omvatten. De kostprijs hiervan bedraagt voor **de grootste zending de afrekening** = 3pagina's recto verso bedrukt:

Postzegel non prior na de laatste prijsopslag van DE POST :1.43€

Inktjet papier 80gr HP 0.01 x3 (voor afrekeningen) = 0.03€

Omsslagen 0.05 €

Copieerkosten 6 paginas 6x 0.08= 0.48 €

totaal per zending 1.99 €

omgerekend naar de vooropgestelde zendingen

verzending dagordes: 16 stuks aan 2 euro= 32 euro

verzending verslagen : 26 stuks aan 2 euro=52 euro

afrekeningen 2 keer 25stuk aan 2 euro= 100 euro

samen 184 euro gedeeld door 12=15.33euro ipv 15.52 zoals tot eind december werd verrekend.

Er is dus geen reden om de kostprijs van de adminastratie te verhogen en de aangerekende meerkost voor januari –maart dient teruggestort $3 \times (38 - 15.52) = 67.44$ €

Kosten brandpolis Ethias

De kosten van onze brandpolis bedroegen dit jaar 4211.14

€ of een stijging van 8.2%

Kosten lift

De kosten van het jaarlijks onderhoudscontract bedraagt 1229.85 € of een stijging van 10.2 %

Contractueel wordt het onderhoudscontract aangepast aan de consumptieindex vanaf 1 november elk jaar. De stijging van de consumptieindex tussen oktober 2022 en oktober 2023 bedroeg slechts 0.4 % en tussen september 2022 en september 2023 2.24%

Er is dus een belangrijke afwijking tussen de toegepaste verhoging van het onderhoudscontract van 10.22% en de stijging van de consumptieindex een aanpassing van de prijs van het onderhoudscontract dient gevraagd

Kosten voor de jaarlijkse technische controle bedroegen 176.81 €

Telefoonkosten lift

Sedert de overstap naar De LIFT als onderhoudsfirmat in november 2021 wordt er gewerkt met een GSM contract, toch bleef het abonnement met proximus nog behouden wat uiteraard geen zin meer had, deze kosten in de vorige afrekeningen voor 261.48 € en 233.12 € waren dus overbodig door de syndicus werd het abonnement in januari dan ook opgezegd

Bankkosten

Er werden ook dit jaar voor 274 € aan bankkosten in rekening gebracht voor de verzending van rekeninguittreksels en de kost voor het voeren van de rekening

Brandvoorzieningen

De normale controle van de brandblusapparaten en haspels bedraagt 246.22 €

Reservefonds

Er werden twee betalingen aan het reservefonds gedaan ten bedrage van 750.00 € elk. Alle stortingen werden op de hiervoor geopende spaarrekening geboekt, de rekening BE72744080192216 vertoont nu een saldo van 7517.04 € waarvan een intrest van 17.04 €. In de loop van dit werkjaar werd door de syndicus bedragen van deze reserverekeningen gebruikt om het kastekort aan te vullen omwille van de belangrijke extra uitgaven tijdens deze periode, dit zal hopelijk niet noodzakelijk zijn voor de komende periode zodat de verhoging van het werkingsfonds slechts eenmalig was.

Vergelijking met budget

Het banksaldo's van de zichtrekening bedraagt op 31/3/2024 9570.55 €, Het saldo is voldoende om de lopende betalingen te doen er dient dan ook geen verhoging van de provisie doorgevoerd

Dank

Graag mijn dank aan de administratie van de BVBA Imasbo om mij de financiële stukken te bezorgen zodat ik deze analyse kon opstellen.

Gedaan te Elewijt op 11 april 2024.

Paul Heymans
Commissaris