

Nadia Adam

Van: Frank Rouseré
Verzonden: donderdag 10 oktober 2024 11:31
Aan: Nadia Adam
Onderwerp: FW: St James staat van reservefondsen
Bijlagen: St James reserves gevelrenovatie analyse voor AV.pdf

Van: Alain Dubois <duboisalain.be@gmail.com>
Verzonden: woensdag 9 oktober 2024 19:15
Aan: Frank Rouseré <frank@laplage.be>
CC: 'peter b' <peter.bauwmans@telenet.be>; dominique.jamar@bihr.eu; waltervandenenden@telenet.be; 'Julien Liégeois' <julien.liegeois@gmail.com>; 'Jimmy Hendrickx' <Hendrickx.jimmy@outlook.be>
Onderwerp: RE: St James staat van reservefondsen

hello Frank

toegevoegd is de laatste analyse van de reservefonds zoals overeengekomen met de Raad en de Comité, met als hoofdpunten:

A) onze huidige **algemene reserve** (inclusief resto & winkel) bedraagt 97,6k€

* een minimum reservebedrag (voor alle onverwachte kosten in onze gebouw) van 10k€ zou nu genoeg zijn. Niet meer in de huidige situatie want:

** onze ketels zijn nieuwe

** de lift is ook redelijk nieuwe

** watertellers (koud & warm) waren veleden jaar vervangt

** alle gezamenlijke lampen zijn voorzien van aanwezigheidsmelders

** wij hebben een nieuwe dakbedekking (werken uitgevoerd +/- 3 jaar geleden)

** onze ingang hall + deuren zijn ook (ver)nieuwe

** onze gebouw is nu (bijna) goedgekeurd door de brandweer en de gemeente

Daarom, geen grote uitzonderlijke kosten te verwachten. En deze kleine minimumreserve van 10k is alleen maar tijdelijk, voor een paar jaar, totdat we de reserve weer kunnen opbouwen.

* het netto "beschikbare" bedrag uit de algemene reserve (inclusief resto & winkel) is dus +/- 88k€ (97,6k-10k); daarvan is het deel voor de resto en winkel (60+50)/1000 of +/- 10k. Zonder resto/winkel bedraagt het saldo ≈ **78k€**

* zoals aangenomen, en bevestigd door Frank, is er geen legale verplichting om het deel van de resto/winkel terug te betalen.

* het is ondenkbaar om de eigenars te vragen die "onnodige" algemene reserve van 78k€ niet te gebruiken voor de gevelrenovatie. Want naast de gemeenschappelijke renovatiekosten zullen de eigenars ook de privaat renovatiekosten moeten betalen (en sommige eigenars hebben al wat moeilijkheden om te betalen).

B) de **specifieke reserve** voor de gevelrenovatie (zonder resto/winkel) bedraagt **161k€** ;

C) de **totale beschikbaar reserve** voor de voorgevelrenovatie bedraagt dus 78k€ + 161k€ = **240k€** (afgerond).

D) de **renovatiekost** bedraagt 335k (Van Billemont), inclusief 25k€ privaat kosten, dus net 310k€. Met een schatting van +/-10% voor onverwachte kosten bedraagt **340k€** (ook afgerond).

E) er is dus een **tekort** van **100k€**

F) Walter en de vader van Dominique schatten **de duur van de werken +/- 8 maanden**.

** het is essentieel dat de werken vóór de zomer periode gedaan/afgerond zijn, zodat er in die drukste periode van het jaar geen steigers voor de voorgevel staan, die veel beter is zowel voor onszelf indien wij aanwezig zijn als voor onze huurders als we huren. Daarom moeten de werken in oktober beginnen (om af te zijn volgende mei/juni). Het begin van het werk in januari zal resulteren in het feit dat er de hele zomer steigers voor onze voorgevel staan, terwijl dit NIETS verandert aan het bedrag van de reserve, sinds de betalingstermijn voor onze reserve elk jaar oktober is.*

CONCLUSIE :

ofwel beslissen wij de werken in oktober 2025 (einde werk mei 2026) te beginnen en dan moeten wij onze reserve verhogen met 100k in een keer/jaar (op 31/07/2025)

ofwel beslissen wij de werken in oktober 2026 (einde werk mei 2027) te beginnen en dan hebben wij 2 jaar om onze reserve te verhogen met 100k (op 31/07/2025 en op 31/07/2026).

Dank U om de boodschap van Peter hier beneden te lezen

mvg

Alain

De : peter b [<mailto:peter.bauwmans@telenet.be>]

Envoyé : mardi 8 octobre 2024 21:36

À : duboisalain.be@gmail.com; dominique.jamar@bihr.eu; waltervandenenden@telenet.be; 'Julien Liégeois'; 'Jimmy Hendrickx'

Objet : Re: St James staat van reservefondsen

Beste

Is het niet beter dat Frank uw analyse volgt bij de vergadering deze is door ons als comité goed bevonden

Dit geeft meer duidelijkheid wat er gebeuren moet

Gr Peter

Verzonden vanaf [Outlook voor Android](#)



Sans virus. www.avast.com