
Verslag van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van 18 april 2026

1 Verwelkoming, afgifte volmachten, tekenen van de aanwezigheidslijst, aanstellen voorzitter en secretaris van deze algemene vergadering.

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

De voorzitter heet alle aanwezigen van harte welkom.

De Algemene Vergadering verkiest Dhr. Snoeckx als voorzitter en Immo Cauwe als secretaris van de vergadering met bovenstaande meerderheid.

2 Goedkeuring verslag av 26/04/2025

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

Het verslag van de vergadering van 26 april 2025 wordt overlopen en bepaalde punten komen terug in de vergadering van vandaag.

punt 3 : regenputten achteraan een simperput. Er is vooraan een regenput, maar de kost is te groot om deze toegankelijk te maken.

punt 6 herstel fronton: gevraagd maar vergeten uit te voeren door de aannemer. Komt in 2026 in orde.

punt 7 : basisakte en Proximus: komen terug in deze vergadering.

punt 11 : Afvallokaal : komt terug op deze vergadering i.v.m. sorteren afval

Haag van buurgebouw (oprit) die in slechte staat is: Syndicus neemt contact op met hun syndicus over het vernieuwen van de haag. Onze oprit werd ook volledig gebruikt voor het plaatsen van ramen, dit kan niet zonder ons hiervan te verwittigen. Ook dit wordt door onze syndicus gecommuniceerd aan de andere syndicus.

punt 13 : waterdicht maken terrassen app 02 en12: dit is nog steeds niet gebeurd. De eigenaars van deze appartementen worden tot spoed aangemaand.

2.1 Goedkeuring van de boekhouding van het afgelopen boekjaar.

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

De rekeningcommissaris Ann Bout heeft de rekeningen voor het afgelopen boekjaar nagekeken en rapporteert aan de algemene vergadering.

Factuur AG was niet volledig (niet recto verso) syndicus bezorgt die factuur.

Algemene opmerking : zaken die Rudi voorstelt te doen eerst naar de rekeningcommissaris sturen voor overleg en goedkeuring.

De syndicus geeft toelichting bij vragen van de rekeningcommissaris.

De Algemene Vergadering keurt unaniem de boekhouding voor het afgelopen jaar goed.

2.2 Kwijting aan de rekening commissaris en de Syndicus

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de rekeningcommissaris en de syndicus voor het afgelopen jaar met bovenstaande meerderheid.

2.3 Bepalen van het budget voor het komende boekjaar

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

Het geconsolideerd budget voor 2026 wordt geraamd op 12.000,00 EUR rekening gehouden met de ontvangen huur (algemene kosten 17.412,16 EUR).

De Algemene Vergadering keurt het budget voor 2026 goed met bovenstaande meerderheid.

Naast het "gewone" budget zullen eventuele verhogingen van het budget onder de respectievelijke agendapunten beslist worden.

2.4 Evaluatie van het werk en reservekapitaal en bepalen van de bijdrage aan het reservefonds, min. 5%

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 4/5

Het werkkapitaal bedraagt op vandaag 6.450,00 EUR. Dit volstaat om de kosten van het gebouw op een regelmatige manier te betalen.

Er is geen reservekapitaal in de VME Chambiges.

Enmaal het gebouw de leeftijd van 5 jaar bereikt heeft, is het wettelijk verplicht om elk jaar minstens 5% van de normale kosten van afgelopen boekjaar in het reservekapitaal te storten, dit komt overeen met 870,61 EUR. Hier kan enkel van afgeweken worden wanneer ten minste 4/5 van de mede-eigenaars hiermee akkoord gaan.

De aanwezige eigenaars beslissen unaniem geen reservefonds aan te leggen.

2.5 (Her)verkiezing van de rekeningcommissaris

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

Ann Bout is vorig jaar gemandateerd geweest en is opnieuw kandidaat om dit op zich te nemen. Er zijn geen verdere kandidaten en de Algemene Vergadering verlengt het mandaat van de rekeningcommissaris tot aan de volgende Algemene Vergadering met bovenstaande meerderheid.

3 Verlenging van het mandaat syndicus Immo Cauwe en mandateren van de voorzitter voor de ondertekening van het nieuwe contract

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

Het mandaat als syndicus van Immo Cauwe is in 2025 tot de Algemene Vergadering van 2026 verlengd en komt op voor vernieuwing. Dit kan voor maximum 3 jaar en blijft jaarlijks opzegbaar.

De algemene vergadering beslist met unanimititeit om het mandaat syndicus van Immo Cauwe te verlengen met 1 jaar tot aan de algemene vergadering van 2027.

De Algemene Vergadering verleent eveneens mandaat met dezelfde meerderheid aan de voorzitter tot ondertekening van het nieuwe contract.

De syndicus dankt de eigenaars voor het vertrouwen.

4 Onderschrijving van een rechtsbijstandsverzekering

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

De Algemene Vergadering wordt geïnformeerd over het belang van een afzonderlijke rechtsbijstandsverzekering voor de Vereniging van Mede-Eigenaars. De standaard rechtsbijstand die vervat zit in de brandpolis (bv. Providis) biedt slechts een beperkte dekking, voornamelijk voor geschillen rechtstreeks verbonden aan brand-, water- of stormschade. Deze dekking is uit ervaring van de syndicus ontoereikend voor diverse juridische geschillen waarmee een VME geconfronteerd kan worden (aannemers, burenhinder, wanbetaling, experts, architecten, contractuele discussies, enz.).

De Algemene Vergadering neemt kennis van het verschil tussen:

Standaard RB in brandpolis: beperkte en voorwaardelijke dekking

Uitgebreide RB (DAS Allrisk): ruime dekking voor vrijwel alle bouw-, onderhouds-, contractuele en juridische geschillen van de VME, inclusief adviesverlening, bemiddeling en proceskosten.

De mede-eigenaars worden erop gewezen dat een uitgebreide rechtsbijstand door de syndicus sterk aanbevolen wordt om financiële risico's voor de VME te beperken en juridische conflicten adequaat te kunnen behandelen.

Daarnaast wordt de AV geïnformeerd dat indien er nog geen polis rechtsbijstand lopende is, er bepaalde wachttijden van toepassing kunnen zijn op nieuwe geschillen. Dit is terug te vinden in de algemene voorwaarden van de polis.

De AV beslist een polis bij DAS af te sluiten.

5 Uitgevoerde werken 2025-2026: stand van zaken

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

De volgende werken zijn uitgevoerd :

- Afvoergoot kant noord: plaatsen van kous uitgevoerd door Cibor. Hiervoor wachten we nog op definitieve afwerking. Er wordt gevraagd of het niet beter was geweest de afvoerbuis volledig te vernieuwen, de syndicus zoekt dit verder uit.
- Goot achter en zijkant uitgevoerd door PDS;
- Barsten bijgewerkt;
- Betonrot in de garage aangepakt;
- Dakpannen teruggeplaatst. Bij de rondgang na de vergadering werd opgemerkt dat dit aan de voorzijde van het gebouw niet goed werd uitgevoerd, op te volgen door syndicus.
- Tuin: in de tuin kant noord werd een nieuwe haag gepland. Aanpassingen haag kant zuid staan op de planning voor volgend jaar.

6 a Wijziging basisakte stand van zaken : wat te doen ? b. Proximus fibernet: stand van zaken

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

De notaris heeft het ontwerp bekeken en het volgende wordt nu besproken en beslist : de vergadering is niet te spreken over de voortgang in dit dossier. Notaris Deroose wordt hiervoor aangesproken om alles goed te bekijken en aan te passen tot een volwaardige akte waar de gevraagde aanpassingen in verwerkt zijn. Als dit niet binnen redelijke termijn kan moet de syndicus een alternatief zoeken en het reeds betaalde voorschot terugvorderen bij deze notaris.

Voor de Proximus fiber dient opnieuw een afspraak gemaakt te worden voor de linkse kant 1-11-21 voor een alternatieve binnenkomst van de fiber. Voor de kant 2-12-22 kan men via de koker die in de living binnenkomt. Er zijn op appartement 12 verbouwingen gebeurd, er dient nog nagezien te worden of die verbinding nog mogelijk is. De plaatsing van de fiber is nu in handen van de firma Ggili. Er is een vraag gesteld om hiervoor samen te komen, maar nog geen datum vastgelegd. Van zodra hier meer nieuws is worden alle eigenaars verwittigd.

Ter herinnering: de Proximus Fiber toegang nu voorzien heeft als voordeel dat het zonder kosten kan, als we het later zouden laten installeren zijn de kosten voor ons.

7 Waterinfiltraties app 1 en garages: stand van zaken

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

Hierover wordt het volgende besproken en beslist : De firma Cibor heeft in de afvoerbuis rechts achteraan een nieuwe kous geplaatst. Dit is niet van een leien dakje gelopen. Recent werden er nog testen gedaan, de resultaten zijn positief en het drogen op app 1 in de keuken is ingezet.

In samenspraak met Maertens Decor werd de vochtigheid op regelmatige basis gemeten en overal ok behalve aan de muur naast de koelkast in de keuken, maar dit betert ook. Hiervoor moet de lat nog vervangen worden en geschilderd.

In de garage zijn de lekken sterk verminderd.

Volgende opmerkingen komen er nog van de eigenaars : de offertes en facturen van de schilderwerken i.v.m. de schades aan de buitenmuren en keuken worden aan de syndicus gestuurd zodat die dit naar de verzekering kan opsturen voor behandeling. Nadien volgt nog de afwerking in de keuken.

8 Evaluatie Rudi Snauwaert (huurder conciërgerie)

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

Het volgende wordt hierover meegegeedeld :

Dampkap vernieuwd kosten VME reeds vorig jaar beslist.

Huurindexatie is gebeurd.

Water wordt correct verrekend.

Het onderhoud van de ketel is gebeurd op kosten van de huurder. Reparaties aan de ketel zijn voor de VME.

De syndicus moet strenger optreden bij vragen van Rudi (zie vroeger in dit verslag i.v.m. uit te voeren werken).

Aan Rudi moet ook gemeld worden om de deur van de garage en de tussendeuren steeds te sluiten voor de veiligheid. Het appartement kan en moet verlucht worden met de ramen.

Ook moet er een bezoek gebracht worden aan de conciërgerie om de toestand ter plekke te bekijken en nog eens bovenstaande punten te herhalen. Dhr. Snoeckx en de syndicus maken hiervoor een afspraak met Rudi. Iedereen kan zich hierin vinden.

9 Onderhoud gebouw: a. Evaluatie onderhoud residentie door J&S b. Evaluatie tuinonderhoud door Green Toes c. Renovatie haag noordkant – offertes en opties d. Waterdicht maken balkon app 2 en 12 e. Vernieuwing waterleiding en openen oprit f. Bijschilderen na herstel betonrot

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

Onderhoud gebouw door J&S : oog hebben voor de organisatie in het afvallokaal en het onderhoud gebouw : tevreden van de poetsfirma.

Tuin : tevreden van Green Toes, plaatsen haag noordkant ok

Alle aanwezige eigenaars bevestigen hun akkoord voor de haag.

Er wordt ook beslist om volgend plantseizoen de haag zuidkant aan te pakken. De syndicus vraagt een offerte op bij Green Toes.

Waterdicht maken van de balkons op de 2 en de 12: De eigenaars dienen dit nog uit te voeren, zoals de eigenaars van de 1 en 11 gedaan hebben. Voor de praktische uitwerking wordt het volgende voorgesteld: contact opnemen met PDS bouw op info@pdsbouw.be of 050/621220 of gsm 0475/836079. De syndicus geeft dit ook nog expliciet mee aan de eigenaar van appartement 2, die niet aanwezig is op de vergadering. De vergadering dringt aan op uitvoering met spoed, dit sleept al veel te lang aan.

De waterleiding dient volledig vernieuwd te worden tot voor de teller. Hiervoor is samen met AGSO een plan uitgewerkt. De tellers worden ook vervangen en nadien wordt de tarmac in de oorspronkelijke staat hersteld. Er wordt geen gebruik gemaakt van de wachtbuis. Normaal was dit voorzien voor 21 en 22 april, maar wegens bewoning die periode is dit uitgesteld. Info van na de vergadering: de werken worden uitgevoerd op 3 en 4 juni 2026.

Bijschilderen na betonrot is gebeurd.

10 Kleinere werken a. Reinigen goten en nazicht dak b. Afvallokaal organisatie

Verdeelsleutel: ALGEMENE ONKOSTEN

Meerderheid: 50%+1

Het dak en de afvoergoten dienen jaarlijks uitgekuist en nagezien te worden. Dit kan gebeuren door Joris Heirbaut.

Wat de isolatie van het dak betreft : de zoldervloer is geïsoleerd maar het dak niet. Er werd na de vergadering op de zolder gegaan om de toestand van het dak verder te bekijken. De toestand aan de kant van appartement 21 moet dringend nagekeken worden, zowel naar isolatie als naar veiligheid (elektrische leidingen) toe.

Er is ook een offerte gevraagd voor de isolatie van het plafond in de garage: offerte PDS voor een bedrag van 5.167,50 EUR. Wordt op een volgende AV verder bekeken samen met de toestand van het dak.

Iedereen kan zich hierin vinden.

Als organisatie van het vuilnislokaal wordt het volgende voorgesteld en besproken : beginnen met de discipline door de eigenaars en hun gebruikers.

11 Varia a. Verkoop via Biddit: appartement 2 Marin b. Opvullen sierlijst voordeur

Het appartement Marin (appartement 2) wordt via Biddit verkocht bij notaris Dejonghe en Verrewaere. Sierlijst voordeur wordt zo spoedig mogelijk opgevuld.

12 Bepalen van de datum voor de volgende Algemene Vergadering

De volgende algemene vergadering wordt ingepland op zaterdag 17 april 2027 om 9u30 in de kantoren van Immo Cauwe Duinbergen.

13 Mededelingen

- De beheerder van de residentie licht de overstap naar het beheerplatform Keypoint toe. Om op de hoogte te blijven van documenten en updates betreffende de residentie is het van groot belang dat, wanneer de mede-eigenaars hun account aanmaken bij Keypoint ze Keypoint toelaten om meldingen te sturen. Enkel wanneer deze optie gekozen is zal Keypoint een boodschap sturen telkens er iets nieuws op de site is.
- Rudi dient de sensor van de lamp in de tuin aan te passen.

Jean Paul Snoeckx