

Notulen van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Sun House, gehouden op zaterdag 21/04/2018 om 10u00 in Hotel Pavillon du Zoute, Bronlaan 4, 8300 Knokke-Heist.

**1. Verwelkoming/ tekenen aanwezigheidslijst / afgifte volmachten / benoeming voorzitter en secretaris Algemene vergadering / stemming**

De syndicus heet iedereen van harte welkom op deze Algemene Vergadering.

17 eigenaars, vertegenwoordigend 414/1.000sten zijn aanwezig

23 eigenaars, vertegenwoordigend 348/1.000sten zijn geldig vertegenwoordigd bij volmacht

40/65 eigenaars 762/1.000sten

De Algemene Vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over alle punten van de dagorde.

De Algemene vergadering benoemt unaniem de heer Uvin als voorzitter van deze Algemene Vergadering. De secretaris van de Algemene Vergadering is de syndicus Immo Cauwe.

De syndicus meldt het overlijden van mevrouw Uvin-Hendrickx.

**2. Goedkeuring boekhouding afgelopen boekjaar voor periode 01.01.2017 - 31.12.2017 / update achterstallige betalingen en verkoop appartementen familie Veys / kwijting Raad van Mede-eigendom, rekeningcommissaris en syndicus / benoeming Raad van Mede-eigendom en rekeningcommissaris / stemming**

De heer Uvin heeft de boekhouding van boekjaar 2017 nagezien. De syndicus heeft hieromtrent volgend verslag ontvangen:

*"Voorafgaand aan de algemene vergadering heb ik de rekeningen en de balans van de Sunhouse gecontroleerd. Ik heb alle stukken onmiddellijk en volledig ontvangen en gecontroleerd.*

*Ook nam ik als commissaris deel aan alle vergaderingen van de beheerraad.*

*Wat de controle zelf betreft :*

- *De afspraken op de vorige AV werden correct uitgevoerd;*
- *De kostenverdeelsleutels werden correct toegepast;*
- *De facturen zijn correct ingeboekt;*
- *De privatieve kosten werden aan de respectievelijke eigenaars correct aangerekend;*
- *De achterstallige betalingen van de eigenaars werden correct opgevolgd en zo nodig werden de betrokkenen aangemaand.*

*Ik stel vast dat de overgangperiode van de vorige syndicus naar de huidige volledig verteerd is en dat de boekhouding volledig en correct werd gevoerd.*

*Ik meen dan ook oprecht dat de rekeningen kunnen worden goedgekeurd."*

De eigenaars van appartementen 0B, 1B en 1C hebben momenteel een grote achterstand, € 23.907,90. De drie appartementen staan te koop bij de notaris. Er is wel een kandidaat-koper. Bij de verkoop zouden de drie appartementen eerst in oorspronkelijke staat moeten hersteld worden, zijnde opnieuw gesplitst worden. De eigenaars zijn reeds in gebreke gesteld voor het achterstal. De verkoop van de



DT0001792

1688 bijlage

appartementen zal afgewacht worden, de Algemene Vergadering beslist unaniem dat er voorlopig geen invorderingsprocedure zal gestart worden bij het vredege recht.

De koer van de familie Veys is overdekt. Het al dan niet openmaken van deze koer is een juridische kwestie. In elk geval klopt de redenering dat dit gelijkvloers appartement niet als residentieel verkocht zou kunnen worden als de koer overkapt is, gezien de gemeente de regularisatie niet zou aanvaarden voor woonfunctie wegens gebrek aan woonkwaliteit. Voor een commerciële functie kan dit eventueel wel.

De Algemene Vergadering keurt de boekhouding unaniem goed voor de periode 01/01/2016-31/12/2016.

De Algemene Vergadering verleent unaniem kwijting aan de Raad van Mede-eigendom, de rekeningcommissaris en de syndicus.

De Algemene Vergadering bekrachtigt opnieuw de leden van de Raad van Mede-eigendom: mevrouw Denys, mevrouw Vandenbulcke, de heer Roels, de heer Thonon, de heer Schuurkes, de heer Uvin, de heer Van Hoyweghen, de heer Hellemans, de heer Van Renynghe en de heer Bayet die de Raad vervoegt.

De Algemene Vergadering benoemt unaniem mevrouw Van Den Bulcke als rekeningcommissaris.

De heer Uvin stelt de vraag aan de Algemene Vergadering of het nodig is om de facturen opnieuw op de site te zetten. Gezien de nieuwe wet op de privacy dient iedere eigenaar expliciet schriftelijk toestemming te geven vooraleer zijn/haar gegevens mogen gedeeld worden. De Algemene Vergadering beslist unaniem om de facturen niet op de site te plaatsen zodat de privacy gerespecteerd wordt. De syndicus zal nazien wat alternatieve oplossingen zijn.

**3. Wettelijke herbenoeming syndicus voor een periode van 3 jaar / mandaat aan de leden van de raad tot ondertekenen syndicuscontract / stemming**

De syndicus dient driejaarlijks herbenoemd te worden volgens de wet op de mede-eigendom. De Algemene Vergadering benoemt unaniem de syndicus Immo Cauwe voor een periode van 3 jaar. De leden van de raad krijgen unaniem mandaat tot het ondertekenen van het syndicuscontract.

**4. Dossier renovatie achtergevel en afvoerbuizen / toelichting architect Koen Willem / toewijzing van de werken aan aannemers / timing van de werken / bespreking en eventuele toekenning van bijkomende werken / eventueel bijkomende opvraging fondsen / stemming**

Architect Koen Willem geeft een toelichting omtrent de uit te voeren werken en problemen in de residentie.

In het appartement van de heer Eiferink zijn er problemen met waterinfiltratie in de slaapkamer. Er loopt een afvoerbu is van het dak in de muur naar de -1. Na een cameraonderzoek werd vastgesteld dat er op 7 meter in de muur een bocht is waarna verschillende materialen door elkaar gebruikt worden. De dichting is niet meer in goede staat waardoor het water binnen loopt in de ingemaakte kast in de slaapkamer wanneer er teveel water passeert. Aangezien de plaats zeer moeilijk bereikbaar is, wordt ervoor geopteerd om de afvoerbu is af te koppelen en een nieuwe afvoerbu is te plaatsen in de garage. Tijdens een onderzoek ter plaatse werd vastgesteld dat alle afvoerbuizen in de garage in een slechte staat zijn. Materialen werden door elkaar gebruikt en zullen in de toekomst voor problemen zorgen. De oude stalen buizen zijn ook verroest. Dit zou kunnen meegenomen worden in een masterproject, samen met de

achtergevel. Verder zijn er in de slaapkamers ook nog problemen met opstijgend vocht van de koer op het gelijkvloers. Dit probleem, te wijten aan de verdichting van de koer, stelt zich ook op de koer van conciërgerie. De koer van de heer Veys is overdekt en deze van mevrouw Daout werd reeds vernieuwd.

De problematiek met de koerverdichting is ook de oorzaak van de jarenlange waterinfiltratie in de garage, waar al tonnen met water staan. Door het terras van de conciërgerie en de heer Elferink opnieuw te verdichten, zal dit probleem opgelost zijn.

De architect geeft een toelichting omtrent de terrassen. Er werd vorig jaar gevraagd of het mogelijk zou zijn om de terrassen ietwat uit te breiden. Deze uitbreiding is mogelijk tot 1,20 m. Dit zou enkel van toepassing zijn voor de terrassen op de tweede, derde en vierde verdieping. De terrassen op de eerste verdieping zullen de 80 cm zoals op heden behouden om geen licht weg te nemen van de appartementen op het gelijkvloers.

Er wordt gestemd voor uitbreiding van de terrassen op 2<sup>de</sup>, 3<sup>de</sup> en 4<sup>de</sup> verdieping. Stemt tegen: de heer Puts. De Algemene Vergadering gaat dus met absolute meerderheid akkoord voor uitbreiding van de terrassen. De kost van deze uitbreiding zal privaat aangerekend worden.

Vorig jaar is de raming gemaakt op basis van terrassen gemaakt van gegalvaniseerd staal. Dit is nu voorzien in prefab beton elementen. De bergingen zullen opnieuw moeten gemetseld worden. Het alternatief zou zijn om dit in hout uit te voeren. De balustrades op de terrassen zullen aluminium borstweringen met stijlen worden, die hoger zal zijn dan de huidige (nieuwe hoogte: 1,10 m). Er zal een rondvraag gebeuren om te weten welke eigenaars de ramen wensen te vernieuwen.

Naast de terrassen zou de achtergevel zelf ook aangepakt worden. Op heden is er een probleem op de hoeken van de muren waarbij de hoekkolom gekleefd staat op de buitengevel. Er zal op deze plaatsen waarschijnlijk betonrot aangetroffen worden. Er zullen stalen genomen worden van de betonrot en analyse zal uitgevoerd worden. De beschadigde delen zullen moeten hersteld worden. Dit is ook de oorzaak van de vochtinfiltratie in de appartementen. Dit werd ook zo vastgesteld in de meeste appartementen in de kasten in de slaapkamers. De gevelsteen zou weggenomen worden, isolatie geplaatst worden en nadien een nieuwe gevelsteen geplaatst worden.

Voor de werken zouden aangevat worden, zouden plaatsbeschrijvingen opgemaakt worden in alle appartementen. Deze zouden opgemaakt worden in de maand augustus.

De eigenaars stellen zich echter serieus vragen bij het budget van de werken. Er werd reeds € 300.000 opgevraagd in het afgelopen jaar. Er zal in de volgende drie kwartalen nogmaals € 75.000 opgevraagd worden om de kapitalen samen te sparen.

Vorig jaar werd de goedkeuring gegeven door de Algemene Vergadering aan de architect om een lastenboek op te maken en offertes op te vragen voor de geveirenovatie. Er werd toen een bedrag van € 304.844,17 goedgekeurd (excl. BTW en erelonen). Die raming is bijna verdubbeld bij het opvragen van prijzen bij aannemers, zijnde: € 587.147,69 en dit met alle bijkomende bovenvermelde verdichtingswerken op het gelijkvloers.

## STEMMING

De Algemene Vergadering gaat over op de stemming over het al dan niet uitvoeren van de renovatiewerken op voorwaarde dat de heer Bayet het dossier kan inkijken en verder samen met de raad en de architect dit verder uit te werken en te bestuderen en dit met het doel om de start van de werken te voorzien half september 2018, tenzij grondige en tijdige opmerkingen van de Raad,

Stemmen tegen: 65/762, de heer en mevrouw Elferink, de heer Bayet (nuance door dhr Bayet: ja voor budget, neen voor concept gezien hij concept nog niet kunnen bestuderen heeft)

Stemmen voor: 697/762 (91%)

Onthouden zich: 0/762

### 5. Dossier herbestemming conciërgerie en eventuele verkoop / goedkeuring uitvoeren nodige werken voor de brandveiligheid alvorens te kunnen verkopen / stemming

De herbestemming van de conciërgerie werd ingediend bij de gemeente en zal normaal gezien eerstdaags goedgekeurd worden. Alvorens de conciërgerie te kunnen verkopen, moeten eerst een aantal werken uitgevoerd worden. Een deel van de problematiek van de heer en mevrouw Elferink komt ook terug bij de conciërge: ook hier zijn aanzienlijke problemen met opstijgend vocht. De huidige onverkoopbaarheid is onder andere ook te wijten aan het niet conform zijn met de brandpreventie-eisen:

- Schade opstijgend vocht door problemen met koerverdichting
- Compartimentering met garage moet in orde gebracht worden
- Compartimentering met algemene delen moet in orde gebracht worden (brandwerende deur)

De vraag wordt gesteld of er iemand van de vergadering tegen het principe van de verkoop is. Er is niemand tegen. Er zullen eerst verkoopvoorwaarden moeten opgesteld worden alsook een voorstel door een architect of landmeter om de duizendsten van de basisakte te wijzigen. Er wordt gekozen voor een openbare verkoop (via internet) en niet voor een onderhandse verkoop. Alle eigenaars mogen deze conciërgerie bezoeken en kunnen toegang verkrijgen via de syndicus.

### 6. Globaal nazicht balustrades voorgevel / stemming

De syndicus ontving een opmerking over de balustrades op de vierde verdieping die niet meer goed vasthangen. De balustrade werd op verschillende plaatsen verstevigd met L-profielen om zo de veiligheid te bewaren. Er wordt opgemerkt dat de andere balustrades op de voorgevel ook dienen aangepakt te worden aangezien er zich roestvorming vertoont. De syndicus en de architect hebben de balkons op verschillende verdiepingen gecontroleerd en hebben op het eerste zicht geen problemen vastgesteld met de stabiliteit van de balkons.

### 7. Dossier schouwen en condensatieketels / problematiek reeds geplaatste condensatieketels en uitleg omtrent inventaris / stemming

Er ging een rondgang door om alle condensatieketels en schouwen te controleren in het gebouw. Er werden een aantal pijnpunten vastgesteld. Er zijn meerdere gesloten toestellen (atmosferische) en condensatietoestellen nu al aanwezig terwijl dit niet toegelaten is. Deze toestellen zijn niet compatibel

met elkaar in deze schouw dus dit moet in principe opgelost worden. Dit dossier zal samen met de architect en de raad van mede-eigendom bekeken worden. De syndicus zal de eigenaars met condensatieketels aanschrijven en hen verzoeken de nodige aanpassingen te doen of het toestel buiten werking te stellen. Sowieso zijn zij hoofdelijk aansprakelijk in geval van problemen. Indien er eigenaars zijn die de chauffageketel wensen te vervangen dienen eerst contact op te nemen met de syndicus hiervoor.

#### **8. Onderhoud en netheid gebouw**

##### **a. Offerte voor plaatsen leuning aan de trap / stemming**

Een van de eigenaars had gevraagd of het mogelijk was om een leuning te plaatsen aan de trap van -1 naar 0 in de ingang 65. De prijs voor een metalen ronde buis in het zwart is € 366,3 incl. plaatsing en BTW.

De Algemene Vergadering wenst hier niet op in te gaan.

#### **9. Bespreking en beslissing m.b.t. het plaatsen van fietsen in de garages / stemming**

Op de vorige Algemene Vergadering werd beslist dat er geen fietsen meer mogen geplaatst worden op de staanplaatsen. De fietsenberging op het gelijkvloers kan niet gebruikt worden om alle fietsen te plaatsen.

Dit zal volgend jaar opnieuw besproken worden. Er zal een voorstel gemaakt worden voor een nieuw reglement van inwendige orde.

##### **a. Evaluatie machinale reiniging garage en bespreking eventuele aankoop machine voor reinigen garage / bespreking ontvangen offertes / stemming**

De firma Topclean heeft in september de garages machinaal gereinigd. Hierover was een algemene ontevredenheid. Op vraag van de Raad van Mede-eigendom heeft de syndicus offertes opgevraagd voor de aankoop van een machine. Volgende offertes zijn voor handen:

BOMA – schrob/zuigmachine I-MOP XL (handaangedreven)	€ 3.290
SALUBRIS – veegmachine Nusceep 501BT (handaangedreven)	€ 3.716,75
HAKU – scrubmaster B70	€ 9.757
– scrubmaster B70 CL	€ 11.594

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om geen machine aan te kopen. De syndicus zal bekijken met welke firma er kan gewerkt worden om de garage beter te reinigen.

**b. Problemen met grof huisvuil in de kelder: begin december keuken uitgebroken in de Ingang 65 + midden februari oude tv gedumpt in kelder / stemming**

In de maand december werd een keuken uitgebroken en geplaatst in de kelder. In de maand februari werd een oude tv gedumpt in de kelder. Deze spullen worden telkens vrijwillig naar het containerpark gebracht door de heer Elferink.

De syndicus wenst alle eigenaars er nogmaals op te wijzen dat het niet toegelaten is om grof huisvuil achter te laten in het gebouw.

**10. Bepalen datum volgende Algemene Vergadering**

De volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Residentie Sun House zal doorgaan op zaterdag 27 april 2019 om 10u in Hotel Pavillon du Zoute. Er zal een Bijzondere Algemene Vergadering bijeengeroepen worden om te beslissen over de conciërgerie.

**11. Varia**

- Er wordt genoteerd dat er geen fietsen mogen vervoerd worden in de lift.
- Er wordt opgemerkt dat de huurders ook de correcte vuilniszakken moeten gebruiken.
- Er zal gevraagd worden aan de poetsploeg om de ramen en vensterbanken ook te poetsen
- De haarden in de woonkamers mogen niet meer gebruikt worden!
- De heer Bayet stelt een vraag i.v.m. de dakventilatoren en de afzuiging van de toiletten en badkamers. Dit zal bekijken worden met de architect.

Gezien er geen punten meer op de dagorde staan, en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering op om 13u15.

Kurt Jodts  
Immo Cauwe  
Gedelegeerd bestuurder

Julie Albrecht  
Immo Cauwe  
Dienst Beheer

De heer Uvin  
Voorzitter AV

HUGO UVIN

Notulen van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Sun House, gehouden op 27/04/2019 om 10u00 in Hotel Pavillon du Zoute, Bronlaan 4, 8300 Knokke-Heist.

**1. Verwelkoming / tekenen aanwezigheidslijst en afgifte volmachten / aanstellen voorzitter en secretaris Algemene Vergadering / stemming**

De syndicus heet iedereen van harte welkom op deze Bijzondere Algemene vergadering.

18 eigenaars, vertegenwoordigend 410/1.000sten zijn aanwezig

21 eigenaars, vertegenwoordigend 282/1.000sten zijn geldig vertegenwoordigd bij volmacht

39/65 eigenaars 692/1.000sten

De Algemene Vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over alle punten van de dagorde.

De Algemene vergadering bekrachtigt mevrouw Denys als voorzitter van deze Algemene Vergadering. De secretaris van de Algemene Vergadering is de syndicus Immo Cauwe.

De Algemene Vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

**2. Goedkeuring boekhouding afgelopen boekjaar voor de periode 1/01/2018-31/12/2018 / kwijting rekeningcommissaris, raad van mede-eigendom en syndicus / aanstellen rekeningcommissaris voor komend boekjaar / voorstel tot overdragen verwillintresten naar reservefonds / goedkeuring voorstel budget / stand van zaken invorderingsprocedure Veys / stemming**

De boekhouding werd nagekeken door de rekeningcommissaris, mevrouw Vandenbulcke-Marstboom:

Bereidwillig werden alle gegevens mij medegedeeld en werd er antwoord gegeven op de vragen en bedenkingen.

De gehele boekhouding heb ik gecontroleerd.

De verdeelsleutels zijn korrekt aangegeven.

De boekhouding is korrekt gevoerd.

Ik stel de Algemene vergadering voor de rekeningen goed te keuren.

De eindbalans laat de mogelijkheid om over 6.481,12 € opbrengsten te beschikken. Ik stel voor om een bedrag over te hevelen naar het reservefonds (dat sinds 1 januari 2019 wettelijk verplicht is).

De Algemene Vergadering keurt unaniem de boekhouding van 2018 goed. Er wordt kwijting verleend aan de rekeningcommissaris, raad van mede-eigendom en de syndicus. De heer Schuurkes en mevrouw Vandenbulcke worden aangesteld als rekeningcommissaris.

Op heden staat er € 6481,12 aan opbrengsten op de balans. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om deze over te dragen naar het reservefonds.

De invorderingsprocedure tegen eigenaars in onverdeelde Veys werd opgestart via de advocaat. Het openstaande saldo van € 40.840 werd voldaan alvorens de gerechtelijke procedure opgestart werd.

Het budget wordt vastgelegd op de gemiddelde uitgaven van de laatste drie jaar, vermeerderd met 5%.

### **3. Toelichting nieuwe wet op mede-eigendom / mandaat aan de voorzitter tot het tekenen van het syndicuscontract / aanpassing administratiekosten bij versturen correspondentie per mail / stemming**

Vanaf 1 januari 2019 ondergaan de wettelijke regels omtrent het appartementsmede-eigendom een aantal wijzigingen. Op die manier hoopt de wetgever de regels van het appartementsmede-eigendom eenvoudiger af te stemmen op de praktische situatie. Snellere beslissingsprocedures, de introductie van een nieuw voorrecht en de verplichting van een reservekapitaal moeten bijvoorbeeld financiële belemmeringen wegwerken. Niet onbelangrijk in een tijd waar appartementen steeds vaker het onderwerp vormen van een nieuwbouwproject.

#### **Bevoegdheid vrederechter bij geschillen**

De wet van 18 juni 2018 (BS 2 juli 2018) geeft aan dat alle geschillen met betrekking tot de gedwongen mede-eigendom van gebouwen of groepen van gebouwen, voortaan tot de bevoegdheid van de vrederechter behoren. Dit alles zonder rekening te houden met het bedrag van de vordering. Vanaf 1 januari 2019 zal de vrederechter dus een exclusieve bevoegdheid genieten bij geschillen omtrent het appartementsmede-eigendom.

#### **Verplicht reservekapitaal**

De oprichting van een reservekapitaal is verplicht wanneer de gemene delen van een gebouw minstens 5 jaar geleden voorlopig werden opgeleverd. De minimale jaarlijkse bijdrage in het reservekapitaal bedraagt 5% van de totaliteit van de gemeenschappelijke kosten van het voorbije boekjaar.

Er is echter wel een ontsnappingsmogelijkheid: de Algemene Vergadering kan bij 4/5de meerderheid beslissen om geen reservefonds aan te leggen. Dit dient echter jaarlijks opnieuw gestemd te worden.

**5% van gewone uitgaven van vorig jaar is € 2.188. Door het overdragen van de opbrengsten naar het reservekapitaal, dient dus voor 2019 geen extra bijdrage meer te gebeuren aan het reservekapitaal.**

#### **Makkelijker invorderen van lasten door syndicus**

Voor de syndicus zal het dan weer eenvoudiger worden om de lasten in te vorderen. Zo is een voorafgaande beslissing van de algemene vergadering niet noodzakelijk om gerechtelijke of buitengerechtelijke maatregelen te treffen.

Overigens: bij met vruchtgebruik bezwaarde kavels zijn alle titularissen van de zakelijke rechten hoofdelijk gehouden tot de betaling van de lasten, ongeacht of ze nu vruchtgebruiker of blote eigenaar zijn. Ook dat maakt het invorderen een stuk eenvoudiger.

#### **Nieuw voorrecht bij niet betaling kosten en lasten**

De vereniging van mede-eigenaars krijgt een voorrecht indien een mede-eigenaar verzuimt om de kosten en lasten te betalen. Dit voorrecht wordt gevestigd op de kavel van de verzuimde mede-eigenaar en beperkt zich tot de bijdragen van het vorige en het lopende boekjaar.

Dit voorrecht voor de vereniging van mede-eigenaars neemt rang na het voorrecht van de gerechtskosten, het voorrecht van de verzekeraar op de verzekerde zaak en eventuele eerder ingeschreven voorrechten. Ook dit voorrecht moet ingeschreven worden in de registers van de hypotheekbewaarder.



### **Verplichte opmaak van een reglement van inwendige orde**

Ingevolge de wet van 18 juni 2018 is het voortaan verplicht om in elke mede-eigendom een reglement van interne orde te hebben, waarin ook de bepalingen inzake de organen en de werking van de mede-eigendom moeten worden opgenomen. M.a.w. een deel van wat voorheen in het reglement van mede-eigendom stond, moet thans in het reglement van interne orde worden opgenomen. Verandert de wet, dan komt het de syndicus toe om het reglement van interne orde bij te werken (wat onderhands kan). Zo hebben mede-eigenaars met dit reglement ook steeds een actuele versie van de wetgeving in hun bezit.

### **Aanpassingen overdrachtsregels bij appartementsmede-eigendom**

Het gaat voornamelijk om enkele kleine wijzigingen aan de overdrachtsregels bij appartementsmede-eigendom:

- Er geldt eenzelfde informatieplicht voor alle rechtshandelingen die het eigendomsstatuut van een kavel wijzigen;
- Een kleine uitbreiding van die informatieplicht;
- De notaris moet bij het verlijden van de authentieke akte de gewone en buitengewone lasten afhouden. De uittredende mede-eigenaar heeft de mogelijkheid om een en ander te betwisten, waarna de notaris die betwisting moet melden aan de syndicus.

### **Snellere beslissingsprocedure binnen algemene vergadering**

Ook wat betreft de algemene vergadering voert de wetgever enkele wijzigingen door. Het gaat onder andere om volgende wijzigingen:

- De eigenaar van een kavel zal zich mogen laten bijstaan door één persoon en moet hier vooraf melding van maken aan de syndicus. De vergezellende persoon (expert) mag de vergadering echter niet sturen of monopoliseren;
- Indien er geen syndicus meer is, mag de raad van mede-eigendom een algemene vergadering bijeenroepen om een syndicus aan te wijzen. Eventueel kan de voorzitter van de laatste algemene vergadering de algemene vergadering bijeenroepen om een syndicus aan te wijzen;
- Eigenaars die niets bijdragen aan een gemeen deel zullen de stemming hierover niet kunnen blokkeren: «de betaler beslist» wordt de regel indien de lasten uitsluitend tussen bepaalde mede-eigenaars zijn verdeeld;
- De wetgever versoepelt de meerderheden die noodzakelijk zijn om binnen de algemene vergaderingen beslissingen te nemen. De drievierdemeerderheid wordt in sommige gevallen vervangen door een tweederdemeerderheid. Bij de oprichting van de facultatieve raad van mede-eigendom zal dan weer een volstrekte meerderheid noodzakelijk zijn.

### **Tarieven opnemen in het syndicuscontract**

Vanaf 1 januari 2019 zal het verplicht worden om in het syndicuscontract een tariefregeling op te nemen. Het zal gaan om een lijst met forfaitaire prestaties en een lijst met aanvullende prestaties, steeds met de daarbij horende vergoedingen.

Dit zorgt er voor dat de contracten tussen de VME's en de syndicus opnieuw aangepast moeten worden. Enkel de nieuwe wet dient verwerkt te worden in de contracten. De tarieven/overeenkomsten blijven ongewijzigd.

**De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om alle briefwisseling per mail te versturen, de forfaitaire administratiekost zal hierdoor met de helft verminderen.**

**De Algemene Vergadering verleent mandaat aan de leden van de raad om het contract te bekijken en te ondertekenen.**

**4. Dossier achtergevel: toelichting architecte / bespreking lastenboek en eventueel ontvangen offertes / timing van de werken / reeds opgevraagde budget en eventueel bijkomende opvraging indien nodig / stemming**

De architecte geeft een uitgebreide toelichting omtrent de renovatie van de achtergevel. Als tweede architect op dit project, werd volledig herbegonnen met het dossier. De opdracht bestaat uit het renoveren van de terrassen alsook ze te verbreden, tot 1,20m. Dit is de maximale toegelaten breedte. Op het eerste verdiep blijft de bestaande breedte, zijnde 70 cm, behouden.

Het tweede aspect dat bekeken is, is het isoleren van de achtergevel. De bestaande achtergevel is niet geïsoleerd.

Het aspect betonrot: in de vorige studie werd dit enorm naar voren gebracht. Op het eerste zicht, en na het maken van openingen (steekproeven), is er op het eerste zicht bijna geen betonrot. De betonnen kolommen in de gevel werden beschermd waardoor er op heden, onder voorbehoud uiteraard, geen zichtbaar betonrot aanwezig is.

Voor de nieuwe opbouw van de achtergevel zijn drie verschillende mogelijkheden:

1. Plaatsen van steenstrips (incl. isolatie) waarbij de bestaande achtergevel even breed blijft
2. Plaatsen van crepi (incl. isolatie) waarbij de bestaande achtergevel even breed blijft
3. Plaatsen van isolatie + nieuwe gevelsteen (achtergevel wordt breder, komt 7cm verder) – hierbij moet nog onderzocht worden of het extra gewicht van de nieuwe gevelsteen geen probleem zou geven.

De balkons moeten mee geïsoleerd worden aangezien men anders met koudebruggen zou zitten die zorgen voor condensvorming en schimmelvorming. Ook zonder uitbreiding van de balkons, moeten de balkons geïsoleerd worden.

De kleine ramen (nieuw PVS ramen) in de achtergevel zullen normaal gezien kunnen behouden worden. De eigenaars met oude houten ramen en enkele beglazing, zouden de ramen wel moeten vervangen. Het zou jammer zijn om de gevel volledig te isoleren en de oude ramen te laten zitten.

De rolluiken van de kleine ramen zullen ook kunnen behouden worden, maar die van de grote ramen zullen moeten vernieuwd worden.

De grote ramen (schuiframen) zullen er wel uit moeten, aangezien de opstand onvoldoende is. Het WTCB vraagt 15 cm opstand, maar in dit geval kan er maar een 2- à 3-tal cm verkregen worden.

Het dossier werd opgesplitst in drie percelen:

1. Ruwbouwwerken en afwerking terrassen: afbraakwerken, betonwerken, gevelwerken en terrassen
2. Borstweringen in glas met palen
3. Buitenschrijnwerk

De kostprijs voor de uitbreiding van de terrassen is vorig jaar door de vorige architect onderschat geweest. De uitbreiding per terras zou € 5.000-€6.000 kosten.

**De Algemene Vergadering gaat over op de stemming over de gevelsteen; stemmen voor de volledige gevelsteen: 33/692. stemmen voor de steenstrips: 0/692. Stemmen voor de crepi: 659/692. Er wordt dus gekozen voor de crepi.**

Gezien de concrete meerprijs van de uitbreiding momenteel niet gekend is, zal de beslissing van vorig jaar over de uitbreiding van de terrassen aangehouden worden.

Er zullen nog twee bijkomende offertes opgevraagd worden, op basis van de genomen beslissingen van vandaag. Er zal door de architecte nagevraagd worden wanneer de aannemer het vroegste kan starten.

Er zal geen extra opvraging meer gebeuren totdat de totale prijs vaststaat, bij de toewijzing van de werken aan de aannemer. In dit kwartaal (2019/Q1) werd de 7<sup>e</sup> en voorlopig laatste opvraging uitgevoerd. Er werd één kwartaal overgeslagen bij de opvragingen.

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord dat de loodgieterij al mag uitgevoerd worden in de garage (klokput), alsook de afvoerbuï van het dak in het appartement van de heer en mevrouw Elferink.

a. Steeds weerkerende wateroverlast garage - 1 ter hoogte van staanplaatsen 50 -54 en oprit

Zal mee opgelost worden met de renovatie van de achtergevel, zoals toegelicht door de architecte.

5. Dossier conciërgerie / vastleggen prijs en modaliteiten verkoop / aanstellen notaris / stemming

De heer Van Hoyweghen neemt het woord. Er dient een keuze gemaakt te worden omtrent de modaliteiten van de verkoop.

Er moet gestemd worden over de aanstelling van de notaris, over het vastleggen van de kostprijs en over de manier waarop de verkoop zal doorgaan.

Er moet een wijziging gebeuren van de quotiteiten. Dit moet berekend worden door een expert (landmeter) of notaris. Dit moet goedgekeurd worden op de Algemene Vergadering. Daarna kan de conciërgerie te koop aangeboden worden.

Aanstellen notaris: Thomas Dusselier en dit voor de aanpassing van de duizendsten en de aanpassing/coördinatie van de basisakte. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met deze aanstelling.

Vastleggen minimumprijs: deze wordt nog niet vastgelegd , maar wanneer deze vastgelegd wordt, zal deze niet gepubliceerd worden.

Modaliteiten van de verkoop: digitale openbare verkoop waarbij de staat van de conciërgerie moet gespecificeerd worden, met de voorwaarde dat de koper alles in orde brengt binnen de 24 maanden.

Iedereen staat op dit moment vrij om te bieden op de conciërgerie.

Dit dossier zal voorbereid worden zodat er ook over kan gestemd worden op een Bijzondere Algemene Vergadering, die zal bijeengeroepen worden wanneer de architecte de prijzen heeft.

6. Evaluatie reinigen garage door nieuwe firma uitgevoerd op 28/03 / stemming

Er is geen tevredenheid over de reiniging van de nieuwe poetsploeg. De kostprijs is ongeveer €500 per keer. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om voor het ogenblik geen reiniging meer uit te voeren. De werken in de garage met de loodgieterij zullen afgewacht worden. Nadat deze werken uitgevoerd werden en er een winter gepasseerd is, mag er opnieuw gereinigd worden.

**7. Bepalen datum volgende Algemene Vergadering / stemming**

De volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 25 april 2020 om 10u00 in Hotel Pavillon du Zoute.

Er zal een Bijzondere Algemene Vergadering samengeroepen worden wanneer de andere offertes voorhanden zijn, zodat de aannemer kan aangesteld worden.

**8. Varia**

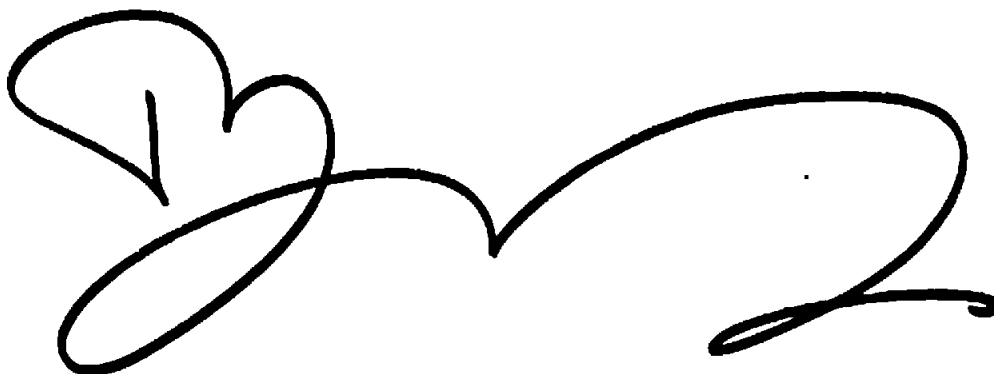
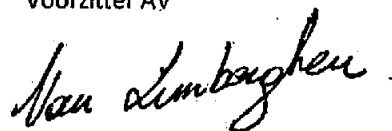
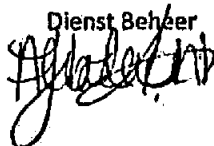
- Er wordt een opmerking gemaakt over de eigenaars met oude houten ramen met enkel glas. De VME kan niet verantwoordelijk gesteld worden voor schade veroorzaakt door deze ramen.
- Er moet uitsluitel komen over de balustrades of deze privaatief zijn of niet.

Gezien er geen punten meer op de dagorde staan , en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering op om 13u00.

Kurt Jodts  
Immo Cauwe  
Gedelegeerd bestuurder

Julie Albrecht  
Immo Cauwe  
Dienst Beheer

Mevrouw Denys  
Voorzitter AV



**Notulen van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars van de Residentie Sun House, gehouden op 1/08/2020 om 14u00 in RKFC Knokke, Smedestraat 93, 8300 Knokke-Heist.**

**1. Verwelkoming, tekenen aanwezigheidslijst en afgifte volmachten / benoeming voorzitter en secretaris Algemene Vergadering / stemming**

De syndicus heet iedereen van harte welkom op deze Jaarlijkse Algemene vergadering.

17 eigenaars, vertegenwoordigend 411/1.000sten zijn aanwezig

21 eigenaars, vertegenwoordigend 305/1.000sten zijn geldig vertegenwoordigd bij volmacht

38/65 eigenaars 716/1.000sten

De Algemene Vergadering kan bijgevolg geldig beslissen over alle punten van de dagorde.

De Algemene vergadering bekrachtigt unaniem de heer Schuurkes als voorzitter van deze Algemene Vergadering. De Algemene Vergadering wenst mevrouw Denys te bedanken voor haar jarenlange inzet.

De secretaris van de Algemene Vergadering is de syndicus Immo Cauwe.

**2. Financieel:**

**a. Bespreking en goedkeuring boekhouding 2019 voor periode 1/01/2019 tot 31/12/2019 / stemming**

De boekhouding werd nagekeken door de rekeningcommissaris, mevrouw Vandenbulcke-Marstboom:

Alle nodige gegevens heb ik elektronisch kunnen inkijken (corona-omstandigheden) samen met de trimestriële rekeningen.

Op al de gestelde vragen heb ik antwoord gekregen.

De boekhouding is duidelijk en correct gevoerd.

Het totaal van de facturen voor de gemeenschappelijke delen bedraagt 118.678,22 €. Een bedrag van 75.000 €, aangerekend als voorschot voor de vernieuwing van de gevel moet echter in vermindering gebracht worden.

Op 31/12/2019 is het saldo van de zichtrekening 7.204,70 € en bedraagt de spaarrekening 490.267,46 €.

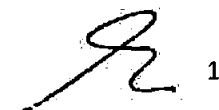
Ik stel de Algemene vergadering voor om de rekeningen goed te keuren.

De Algemene Vergadering keurt de boekhouding van 2019 unaniem goed.

De achterstallen van de familie Veys werden volledig geïnd bij de verkoop van het pand. Volgens de akte van verkoop dient de familie Veys wel nog tussen te komen in de kosten van de renovatie van de achtergevel. De syndicus zal dit nauwgezet opvolgen.

**b. Kwijting aan de rekeningcommissaris, Raad van Mede-eigendom en syndicus / stemming**

De Algemene Vergadering verleent unaniem kwijting aan de rekeningcommissaris, Raad van Mede-eigendom en syndicus.

 1

**c. Vastleggen budget komend boekjaar, zijnde € 45.865 / stemming**

De Algemene Vergadering keurt het budget unaniem goed.

**d. Beslissing m.b.t. het samensparen van reservekapitaal, zijnde € 2.185 / stemming**

Er wordt unaniem beslist geen extra reservekapitaal samen te sparen aangezien het huidige reservekapitaal € 496.536,92 (renovatierekening) bedraagt.

**e. (Her)verkiezing en (her)benoeming leden van de raad en rekeningcommissaris(sen) / stemming**

Mevrouw Vandenbulcke en mevrouw Lievens worden benoemd als rekeningcommissarissen voor de periode van één jaar.

Volgende leden van de raad worden opnieuw verkozen voor de periode van één jaar: de heer Schuurkes, de heer Van Hoyweghen, de heer Roels, de heer Thonon, de heer Hellemans, de heer Bayet, de heer Van Renynghe, mevrouw Vandenbulcke.

De Algemene Vergadering bedankt mevrouw Denys voor haar jarenlange inzet voor het gebouw.

**3. Uitleg rond GDPR-wetgeving (wet op de privacy) / vraag aan alle eigenaars tot nazicht gegevens op de site van Immo Cauwe / mandaat tot tekenen GDPR overeenkomst / stemming**

De syndicus geeft hieromtrent een korte toelichting. De voorzitter ontvangt mandaat om het contract te ondertekenen.

**4. Verschillende wettelijke normen (ter info)**

- a. 2020: dubbelglasnorm – ongeschiktheidverklaring vanaf 2023
  - b. 2020: rookmelders verplicht in alle woningen/appartementen, niet meer enkel huurwoningen
  - c. 2020: EPC opmaken gemeenschappelijke delen – moet opgemaakt zijn tegen 2022
- 5. Renovatie achtergevel: uitleg omtrent concept, uitvoering en kostprijs / eventuele toewijzing aan aannemer / kostprijs verbreden privatieve terrassen: A-blok €5.638,79 - B/C/E/F-blok €5.738,64 - G-blok €5.449,86 / eventuele bijkomende opvraging voor de werken / mandaat aan de syndicus tot ondertekenen contract architecte + aannemers / stemmingen**

De architecte geeft een toelichting omtrent de gevelrenovatie en de ontvangen offertes.

De grote ramen achteraan moeten sowieso vervangen worden, aangezien de opstand niet voldoende is om de wettelijke norm te respecteren en de nodige garanties te krijgen. Voor de kleine ramen kunnen de eigenaars ervoor kiezen om ze te behouden indien deze recent vernieuwd werden. De kosten hiertoe zullen privaatief te dragen zijn.

De kosten van de werken zullen bedragen:

	Collectief	Privatief	Totaal excl. BTW	Totaal incl. BTW
Perceel 1: ruwbouwwerken en pleisterwerken	€ 549.762,72	€ 115.650,90	€ 665.413,62	€ 705.338,44
Perceel 2: buitenschrijnwerk	€ 6.986,50 (conciërgerie)	€ 93.726,70	€ 100.713,20	€ 106.755,99
Perceel 3: glazen balustrades	€ 38.270,94	€ 2.738,75	€ 41.009,69	€ 43.470,274
<b>TOTAAL</b>			<b>€ 807 136,52</b>	<b>€ 855 564,71</b>

De Algemene Vergadering gaat over op de stemming van de renovatie van achtergevel. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met de voorgestelde prijs van Bjorn Ceulemans. I.v.m. de uitbreiding van de terrassen wordt verder gediscussieerd.

De heer Bayet heeft de verdeling van de privatieve kosten nagekeken en heeft voorgesteld om de verdeling van de privatieve kosten anders op te delen, op basis van de nuttige ruimte die gecreëerd wordt: blok A: € 3.521, blok F, E, C, B: € 7.569, blok G: € 4.753.

De Algemene Vergadering en de aanwezige en vertegenwoordigde privatieve eigenaars kunnen zich vinden in deze verdeelsleutel. De terrassen zullen dus uitgebreid worden. De kosten voor de uitbreiding (en alle eraan verbonden kosten) van de terrassen zijn privaatief, zijnde voor alle appartementen van het tweede, derde en vierde verdiep. De terrassen op het eerste verdiep zullen, zoals destijds beslist, niet worden verbreed.

De balustrades zijn gemeenschappelijk. De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord met het type Carnac, glas met horizontale spijlen ertussen. De gekozen RAL kleur van de spijlen is wit.

De aannemers die de werken zullen uitvoeren zijn Bjorn Ceulemans (perceel 1: ruwbouw en pleisterwerken), Baeten-Van Es (perceel 2: buitenschrijnwerk) en Maene (perceel 3: glazen borstweringen). Men zal de werken opstarten eind september-midden oktober 2020. De voorziene duur van de werken is 6 maand. Er wordt gevraagd om reeds de eventuele huurders te verwittigen. Er zal een schrijven vanuit de syndicus verstuurd worden om voorzorgsmaatregelen te nemen m.b.t. het stof en dergelijke. De planning van de werken – o.a. aan welke kolom eerst zal begonnen worden - zal verstuurd worden naar de eigenaars zodra deze beschikbaar is, alsook een vragenlijst m.b.t. binnenafwerking na het plaatsen van de nieuwe ramen.

De financiering van de renovatiewerken zal gebeuren met het reservefonds.

De omgevingsvergunning werd reeds verleend en de schorsingsperiode is verstreken. De vergunning werd dus definitief bekomen.

De Algemene Vergadering verleent unaniem mandaat aan de leden van de raad en de syndicus om de contracten met de aannemer en architecte te ondertekenen.

**6. Verkoop conciërgerie: bespreking ontwerp wijzigende basisakte / wijziging van conciërgerie naar appartement / bespreking eventuele opmerkingen / mandaat aan de syndicus tot ondertekening / goedkeuring voorstel wijziging duizendsten / toewijzing en verdeling van ontvangen verkoopsom / stemming**

De eigenaars ontvingen reeds het ontwerp van de wijzigende basisakte. Volgende aanpassingen zullen worden doorgegeven aan de notaris:

- Het grondplan alsook de omgevingsvergunning zal aangehecht worden aan de akte.
- Het nummer die werd toegekend aan de conciërge is D0. De duizendsten voor dit privaatief bedragen 20/1.020.
- Er is een erfdiensbaarheid verbonden aan staanplaatsen 17 en 18 (garage gelijkvloers) voor de vluchtweg van de conciërgerie.
- Voor alle privatieven zullen de kosten verdeeld worden over een nieuwe noemer X en het nieuwe privaatief (conciërgerie) zal meedelen in de kosten voor Y/X.

  3

- \* Er is een recht van doorgang naar het dak. Deze erfdienstbaarheid, die rust op het appartement DO, zal te allen tijde gevrijwaard blijven.

Verdere modaliteiten worden nog vastgelegd: de instapprijs zal € 90.000 bedragen en de minimale verkoopprijs € 1.15.000. Zoals eerder reeds vermeld zal de verkoopprijs niet gecommuniceerd worden.

De syndicus zal de eigenaars op de hoogte brengen van de publicatiedatum. Er zal ook doorgegeven worden aan de notaris dat wanneer er twee gelijke biedingen zijn bij het sluiten van de biedingen, een huidige mede-eigenaar voorrang krijgt op een derde. De Algemene Vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Het voorstel van de duizendsten alsook de wijzigende basisakte wordt unaniem goedgekeurd De Algemene Vergadering verleent unaniem mandaat aan de syndicus om de akte te ondertekenen bij de notaris.

Er wordt unaniem beslist dat kortetermijn verhuur minder dan 14 dagen (Air BnB) verboden is, voor zover dit in de akte kan afgedwongen worden.

De ontvangen koopsom zal op het reservefonds gestort worden om zo de kosten te betalen van de renovatie van de achtergevel.

## 7. Bespreking inventaris en offerte schouwen / eventuele opvraging voor het uitvoeren van de werken / stemming

Er zijn een aantal problemen met de schouwen en de ketels in het gebouw. De firma Reubens is langs geweest en heeft een inventaris opgemaakt voor het aanpassen van de schouwen en plaatsen van een nieuwe ketel:

### **2 KOSTPRIJS**

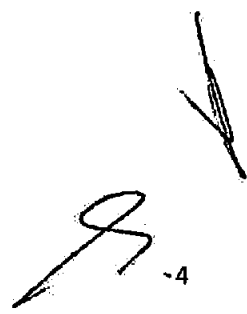
#### **2.1 tubaties:**

Onderstaande tabel geeft de prijs van de tubatie per appartement en per verdiep.(excl BTW)

- afschermen vloer van voordeur appartement tot aan de ketel
- openmaken muur aansluiting op hoofdkanaal
- installeren van steunbocht en tubatie
- terug dichtmaken van opening rond aansluiting
- regelmatig afwerken op het dak (luchtrooster aan de zijkant van de schouw, waterdicht afwerken op de schouw.

verdiep	Kostprijs
gelijkvloers	610
1 <sup>st</sup> verdiep	570
2 <sup>o</sup> verdiep	500
3 <sup>o</sup> verdiep	470
4 <sup>o</sup> verdiep	380

- toegang tot de ketels moet vrij zijn (geen inboedel of obstakels)
- indien er kasten moeten gedemonteerd worden dan zal dat privaat/aangerekend worden.



-4





**2.2 ketels: (prijs per ketel)**

- Aflaten cv water
- demonteren en opruimen ketel
- aanpassen depart, retour, warm en koud water en gasleiding ifv nieuwe ketel
- leveren en plaatsen van:
  - o viessmann vitodens 100 B1KC013 condens combi wandketel 26 kw
  - o vuilfilter met magneet op de retour
  - o vulleat
  - o veiligheidsgroep knel dia 15 op de toevoer koud water bestaande uit:
    - afsluiter
    - veiligheidsklep 8 bar
    - terugslagklep
  - o concentrische schoorsteen aansluiting vanaf de ketel tot de schouw
  - o PVC afvoer voor het condens water
- Opstarten installatie
- Opmaken van keurings en afrege rapport

Totaal, exclusief BTW: ..... 3.345 euro

Er zal gevraagd worden of er een hoeveelheidskorting kan toegekend worden.

De Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om de werken te laten uitvoeren. De chauffagist zal de compatibiliteit nagaan van de bestaande condensatieketels. Er zal nagevraagd worden of de pvc-buizen vernieuwd moeten worden tot aan de koperen buizen van de afvoer of deze moeten verder vernieuwd worden naar beneden.

**8. Toelichting m.b.t. de uitgevoerde werken aan de leidingen in de schouw na lekken in de garage / toelichting m.b.t. de uitgevoerde loodgieterijwerken in de garage onder de koer van het gelijkvloers**

Recentelijk zijn er problemen geweest met waterinfiltratie in de garage. De oorzaak hiervan was een barst in een leiding in appartement 4A en 4F. De nodige herstellingen werden reeds uitgevoerd.

De loodgieter zal in de garage ook de nodige herstellingen uitvoeren aan de koer van de familie Elferink. Er zal geen doorboring uitgevoerd worden van de betonnen balk en de huidige sifon zal behouden blijven, er zal dus geen pomp geplaatst worden.

**9. Aanpassen elektriciteit en (nood)verlichting in de trappenhallen / voorleggen van eventueel ontvangen offertes / stemming**

Er werd offerte opgevraagd voor het plaatsen van nieuwe verlichting in de trappenhallen in inkom 63 en 65, maar niet bekomen gezien het verlot. Aangezien er veel problemen waren met de verlichting van inkom 67, kiest de Raad en de Algemene Vergadering ervoor om prijsofferte op te vragen aan een andere firma. De Raad krijgt unaniem mandaat om hierin een beslissing te nemen met een maximumbedrag van € 3.000 per inkomhal.

**10. Evaluatie onderhoudscontracten**

- a. Onderhoud lift (Herbo): /
- b. Poetsploeg (Sea Force): /
- c. Machinaal reinigen van de garage (Star Cleaning of Topclean: /
- d. Onderhoud garagepoorten (EBN poorten): /
- e. Nazicht brandblustoestellen (SomatiFie): /



**11. Andere:** buitenzetten vuilnis: de Algemene Vergadering gaat unaniem akkoord om een verhoging in vergoeding toe te kennen aan de heer Elferink voor het buitenzetten van het vuilnis, zijnde in totaal € 200 per maand.

**12. Vastleggen datum volgende Algemene Vergadering**

De volgende Jaarlijkse Algemene Vergadering zal doorgaan op zaterdag 29 mei 2021 om 10u00 in Hotel Pavillon du Zoute.

**13. Varia**

- Staanplaats te koop garage 7 op gelijkvloers: € 30.000
- Er zullen kabels van Telenet en Proximus voorzien worden voor internet/tv tijdens de renovatie.

Gezien er geen punten meer op de dagorde staan, en niemand meer het woord vraagt, heft de voorzitter de vergadering op om 16u30.

Kurt Jodts  
Immo Cauwe  
Gedelegeerd bestuurder

Julie Albrecht  
Immo Cauwe  
Dienst Beheer

De heer Schuurkes  
Voorzitter AV

Handwritten signature or initials, possibly "A" or "B", located at the top left of the page.

Handwritten signature or initials, possibly "B", located in the upper middle section of the page.

**UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN HET COLLEGE  
VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN  
VERGADERING VAN donderdag, 13 december 2018**

Dienst 11 Secretarie  
DC : 172.8

Aanwezig : **Graaf Leopold Lippens, Burgemeester;  
Piet De Grootte, Anthony Wittesaele, Kris Demeyere, Jan Morbee, Daniel  
Despiegelaere, Annie Vandebussche, Philippe Vlietinck, Kathleen van  
der Hooft, Schepenen;  
Miet Gobert, Algemeen directeur**

Afwezig :  
Verontschuldigd :

**Stedenbouw - Aanvraag uitgaande van de heer JODTS  
KURT tot bekomen van omgevingsvergunning tot  
functiewijziging gelegen Zoutelaan Zoutelaan 63-67.**

**Dossiernummer: 2018/627  
OMV-nummer: OMV\_2018108434**

**BESLUIT VAN HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN TOT VERLENING VAN EEN  
OMGEVINGSVERGUNNING**

De aanvraag ingediend door de heer JODTS KURT werd per beveligde zending verzonden op 28 september 2018.

De aanvraag werd ontvankelijk en volledig verklaard op 15 oktober 2018.

De aanvraag heeft betrekking op een terrein met als adres Zoutelaan 65, 8300 Knokke-Heist; Zoutelaan 67, 8300 Knokke-Heist; Zoutelaan 63, 8300 Knokke-Heist; met als kadastrale omschrijving Afdeling KNOKKE-HEIST 4 AFD (D.KNOKKE1), sectie B, 0459 B ; .

Het betreft een aanvraag tot functiewijziging

De aanvraag omvat:  
- stedenbouwkundige handelingen

Het college van burgemeester en schepenen heeft deze aanvraag onderzocht, rekening houdend met de terzake geldende wettelijke bepalingen, in het bijzonder met het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning, het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en hun uitvoeringsbesluiten.

**1. Stedenbouwkundige basisgegevens**

Gelegen binnen de grenzen van het Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Wijk Lippenslaan.

**2. Historiek**

Op 06/09/1966 werd de stedenbouwkundige vergunning goedgekeurd voor het bouwen van een flatgebouw met garages (dossiernr. 1966K/2936).

**3. Beschrijving van de omgeving en de aanvraag**

**Beschrijving van de plaats**

Gelegen in een zone voor meergezinswoningen nabij het commercieel centrum.

### Beschrijving van de aangevraagde stedenbouwkundige handelingen

Het betreft een aanvraag tot functiewijziging van conciërgerie naar appartement van 55m<sup>2</sup>.

De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.

#### **4. Openbaar onderzoek/raadpleging aanpalende eigenaar**

Er diende over de aanvraag geen openbaar onderzoek gehouden te worden.

#### **5. Adviezen**

Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen heeft advies uitgebracht binnen de termijn. De eindconclusie van het advies luidt als volgt : voorwaardelijk gunstig.

#### **6. Project-MER**

De inrichting is niet MER-plichtig.

#### **7. Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar**

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de gemeentelijke omgevingsambtenaar.

#### **8. Inhoudelijke beoordeling van het dossier door het college van burgemeester en schepenen**

Op basis van de hierboven vermelde overwegingen, komt het college van burgemeester en schepenen tot de volgende beoordeling van het dossier.

##### **a) Wettelijke context**

Besluit van de Vlaamse Regering van 23 mei 2003 (laatst gewijzigd op 16 juli 2010) tot bepaling van de handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect.

ART. 1. Voor de toepassing van dit besluit dient onder handelingen te worden verstaan, de handelingen zoals gedefinieerd in artikel 1.1.2, 7<sup>o</sup>, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

ART. 1/1. De medewerking van een architect is niet verplicht voor de hiernavolgende handelingen:  
1<sup>o</sup> de verbouwings- en inrichtingswerkzaamheden binnen een gebouw of de werkzaamheden voor de geschiktmaking van lokalen voorzover ze noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengen, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigen;

ART. 4. De medewerking van een architect is niet verplicht voor de volgende handelingen:  
5<sup>o</sup> het geheel of gedeeltelijk wijzigen van de hoofdfunctie van een onroerend bebouwd goed met het oog op een nieuwe functie, voorzover deze functiewijziging voorkomt op een door de Vlaamse regering op te stellen lijst van de vergunningsplichtige functiewijzigingen, en voorzover deze functiewijziging noch de oplossing van een constructieprobleem met zich meebrengt, noch de stabiliteit van het gebouw wijzigt;

##### **Het ontwerp voldoet aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening qua:**

Om woonkwalitatieve redenen zullen de woongelegenheden een minimale nuttige vloeroppervlakte hebben van 50 m<sup>2</sup> per woongelegenheid. Bij meerdere woongelegenheden in hetzelfde gebouw geldt daarenboven een minimale gemiddelde nuttige vloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup>.

Het ontwerp voldoet.

##### **b) Planologische toets**

De stedenbouwkundige aanvraag is verenigbaar met de voorziene bestemming.

Het ontwerp beantwoordt aan RUP Wijk Lippenslaan:

- > Eén- en meergezinswoningen, verblijfsrecreatie, horeca, kamergebonden toeristische logies, dansgelegenheden, vrije beroepen, kantoren, garages, diensten en (detail)handel. Deze niet woonfuncties zijn mogelijk voor zover verenigbaar met de goede ruimtelijke ordening.
- > De gelijkvloerse verdiepingen t.h.v. de Lippenslaan, Kustlaan en Dumortierlaan zijn enkel bestemd i.f.v. (detail)handel, horeca, kantoren en vrije beroepen en diensten.

Het ontwerp voldoet.

##### **c) Wegenis**

In toepassing op de artikelen 4.3.5. tot en met 4.3.8. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan gesteld worden dat Zoutelaan een voldoende uitgeruste openbare gemeenteweg is. De aanvraag beoogt niet de oprichting van een bedrijfswoning. De aanvraag ligt niet in een reservatiestrook. Verder is het goed niet getroffen door een rooilijn.

##### **d) Watertoets (decreet integraal waterbeleid)**

Het voorliggende project heeft geen enkele invloed op het watersysteem, zodat in alle redelijkheid dient geoordeeld te worden dat er geen schadelijk effect wordt veroorzaakt. Er dienen dan ook geen

voorwaarden of maatregelen te worden opgelegd. Het ontwerp is verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

**e) Mer-screening**

In navolging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 (BS 29 april 2013) dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). Een project-m.e.r.-screeningsnota volgens het modelformulier maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

**f) Natuurtoets**

Eigendom ligt binnen biologisch minder waardevol gebied. Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat door de uitvoering van onderhavige werken geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan.

**g) Erfgoed-/archeologietoets**

Eigendom is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig Erfgoed.

**h) Mobiliteit – MOBBER (transport en verkeersveiligheid)**

Bij de plannen worden geen mobiliteitsproblemen verwacht.

**i) Decreet grond- en pandenbeleid**

De aanvraag heeft geen betrekking op een bescheiden woonaanbod.

**j) Scheidingsmuren**

Niet van toepassing

**k) Milieuaspecten**

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externen veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

**l) goede ruimtelijke ordening.**

De functiewijziging is aanvaardbaar gezien het appartement voldoende ruim is om genoeg wooncomfort te bieden en de leefruimtes voldoende verlicht en verlucht worden.

Het ontwerp bevat tevens geen storende elementen en er wordt geen bijkomende hinder veroorzaakt door de geplande werken. Hierdoor wordt er voldaan aan de principes van ruimtelijke inpasbaarheid en wordt de ruimtelijke draagkracht niet overschreden.

**m) Resultaten openbaar onderzoek**

Niet van toepassing

**n) Bespreking adviezen**

Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen dd. 13 november 2018, zijnde voorwaardelijk gunstig

**Besluit**

1. De aanvraag ingediend door de heer JODTS KURT inzake functiewijziging, gelegen te Zoutelaan 65, 8300 Knokke-Heist/Zoutelaan 67, 8300 Knokke-Heist/Zoutelaan 63, 8300 Knokke-Heist te vergunnen. De aanvraag omvat geen ingedeelde inrichtingen of activiteiten.
2. Volgende voorwaarden en/of lasten worden opgelegd:
  - de afvoer van het hemelwater afkomstig van het dak (en/of verharde oppervlakte) wordt in overeenstemming gebracht met de gewestelijke verordening op het afkoppelen van dakoppervlaktes (en/of verharde oppervlaktes);
  - de normbepalingen van hoofdstuk 3 van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid worden nageleefd;
  - het decreet van 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders wordt nageleefd;
  - de voorwaarden gesteld in het advies van Hulpverleningszone 1 West-Vlaanderen van 13 november 2018 (als bijlage) dienen strikt te worden nageleefd;
  - Er dient voldaan te worden aan het technisch reglement van AGSO waterbedrijf Knokke-Heist

Er worden geen stedenbouwkundige voorwaarden opgelegd.

3. De omgevingsvergunning wordt gegeven op basis van volgende bestanden opgeladen in het omgevingsloket:

Bestandsnaam	Beschrijving	Hash
BA_SUNHOUSE_S_B_01_sned AA.pdf	B_01_sned AA	HY5yz4u07oHSsI3iuZuqjA==
BA_SUNHOUSE_S_N_01_sned AA.pdf	N_01_sned AA	F7rsgHz/r7qiGezZov7hWQ==
BA_SUNHOUSE_P_B_01_grondplan.pdf	B_01_grondplan	uBaavZq3LwFolCc5W+irMA==
BA_SUNHOUSE_P_N_01_grondplan.pdf	N_01_grondplan	Xm3b4o30n2HsKIK4ZTe7VA==
BA_SUNHOUSE_P_B_02_inplating in nr65.pdf	B_02_inplating in nr65	pLbsEI43zJqKvDP6voYVQ==
BA_SUNHOUSE_P_N_02_inplating in nr65.pdf	N_02_inplating in nr65	8eQChICbm8ee21zWG6j/vw==
BA_SUNHOUSE_P_B_03_situering op kadasterplan.pdf	B_03_situering op kadasterplan	aT7VYBihmq+SIs94I4xJUA==
BA_SUNHOUSE_P_N_03_situering op kadasterplan.pdf	N_03_situering op kadasterplan	Fzd7IA/6KUVBh2dmTKFTw==

### Verval van de omgevingsvergunning – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

**Artikel 99. § 1.** De omgevingsvergunning vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de verwezenlijking van de vergunde stedenbouwkundige handelingen niet wordt gestart binnen de twee jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning;

2° als het uitvoeren van de vergunde stedenbouwkundige handelingen meer dan drie opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

3° als de vergunde gebouwen niet winddicht zijn binnen drie jaar na de aanvang van de vergunde stedenbouwkundige handelingen;

4° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting niet binnen vijf jaar na het verlenen van de definitieve omgevingsvergunning aanvangt.

Als de omgevingsvergunning uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het bouwproject, worden de termijnen van twee of drie jaar, vermeld in het eerste lid, gerekend per fase. Voor de tweede fase en de volgende fasen worden de termijnen van verval bijgevolg gerekend vanaf de aanvangsdatum van de fase in kwestie.

**§ 2.** De omgevingsvergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit vervalt van rechtswege in elk van de volgende gevallen:

1° als de exploitatie van de vergunde activiteit of inrichting meer dan vijf opeenvolgende jaren wordt onderbroken;

2° als de ingedeelde inrichting vernield is wegens brand of ontploffing veroorzaakt ten gevolge van de exploitatie;

3° als de exploitatie op vrijwillige basis volledig en definitief wordt stopgezet overeenkomstig de voorwaarden en de regels, vermeld in het decreet van 9 maart 2001 tot regeling van de vrijwillige, volledige en definitieve stopzetting van de productie van alle dierlijke mest, afkomstig van een of meerdere diersoorten, en de uitvoeringsbesluiten ervan. De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor de in kennisstelling van de stopzetting.

**§ 3.** Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1, betrekking hebben op een gedeelte van het bouwproject, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor het niet-afgewerkte gedeelte van een bouwproject. Een gedeelte is eerst afgewerkt als het, in voorkomend geval na de sloping van de niet-afgewerkte gedeelten, kan worden beschouwd als een afzonderlijke constructie die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

Als de gevallen, vermeld in paragraaf 1 of 2, alleen betrekking hebben op een gedeelte van de exploitatie van de ingedeelde inrichting of activiteit, vervalt de omgevingsvergunning alleen voor dat gedeelte.

**Artikel 100.** De omgevingsvergunning blijft onverkort geldig als de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 naar klasse 2 overgaat of omgekeerd.

In geval de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit van een project door een wijziging van de indelingslijst van klasse 1 of 2 naar klasse 3 overgaat, geldt de vergunning als aktenaam en blijven de bijzondere voorwaarden gelden.

**Artikel 101.** De termijnen van twee, drie of vijf jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een

beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9 behoudens indien de vergunde handelingen in strijd zijn met een vóór de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van twee of drie jaar, vermeld in artikel 99, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

### **Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

**Artikel 52.** De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

**Artikel 53.** Het beroep kan worden ingesteld door:

1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;

2° het betrokken publiek;

3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;

4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;

5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;

6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

**Artikel 54.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;

2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;

3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

**Artikel 55.** Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;

2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;

3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

**Artikel 56.** Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de



bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt ingesteld.

**Artikel 57.** De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindlener per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindlener nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

#### **Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning**

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

- 1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindlener;
- 2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;
- 3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:
  - a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
  - b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;
- 4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

- 1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;
- 2° de overtuigingsstukken die de beroepsindlener nodig acht;
- 3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindlener, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindlener geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindlener is.

### Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

Aangenomen met eenparigheid van stemmen.

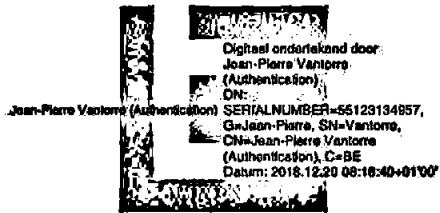
Algemeen directeur  
(get.) Miet Gobert

De Voorzitter,  
(get) Graaf Leopold Lippens

Voor eensluidend uittreksel :

De gemachtigde ambtenaar,  
(Art. 126 van de Nieuwe Gemeentewet)

© 13-12-2018 11:19:00 – Knokke-Heist



AB. 6

OVERDEKTE GARAGES  
Peil 0.00

DICHTMETSELEN VAN RAAM  
strikte compartimentering tussen garage en binnenruimte

E11 30 - zelfsluitend

100 95

vluchtweg  
naar garage 451

open terras  
peil -0.05

LEEFRUIMTE / OPEN KEUKEN  
Peil 0.00  
Vloer/plafond: 2.75 m

balk 32 cm hoogte

terrasdeur:  
hoogte 2.25 m

borstwering: 0.79 m  
hoogte: 1.46 m

terrasdeur:  
hoogte 2.25 m

SLAAPKAMER 1  
Peil 0.00

SLAAPKAMER 2  
Peil 0.00

LIFT 0  
Peil 0.00

INKOM  
Peil 0.00

BADKAMER  
Peil 0.00

ALGEMENE DELEN  
Peil 0.00

STUDIO 65-02  
Peil 0.00

*vergunning voor*

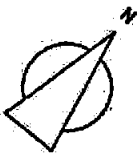


Referentiepunt

--- Aanduiding snede / terreinprofiel



rookmelder conform decreet dd 1 juni 2012 houdende  
de beveiliging van woningen door optische rookmelders

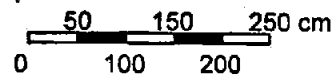


INKOMSBASSIN  
Peil 0.00

AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING  
BESTEMMINGSWIJZIGING VAN CONCIERGERIE NAAR  
GELIJKVLOERS APPARTEMENT (netto 55 m<sup>2</sup>) MET TERRAS

RESIDENTIE SUNHOUSE - ZOUTELAAN 63/65/67  
KNOCKE-HEIST, 4E AFDELING, SECTIE B, NR 459b  
aanvrager, syndicus Immo Cauwe nv - dhr Kurt Jodts

BA\_SUNHOUSE\_PB\_N\_02\_nieuwe inplanting in nr 65  
aangepast aan brandpreventie-eisen

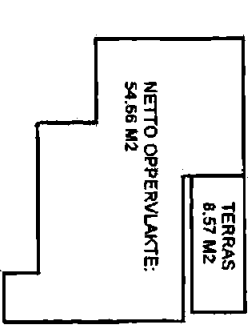
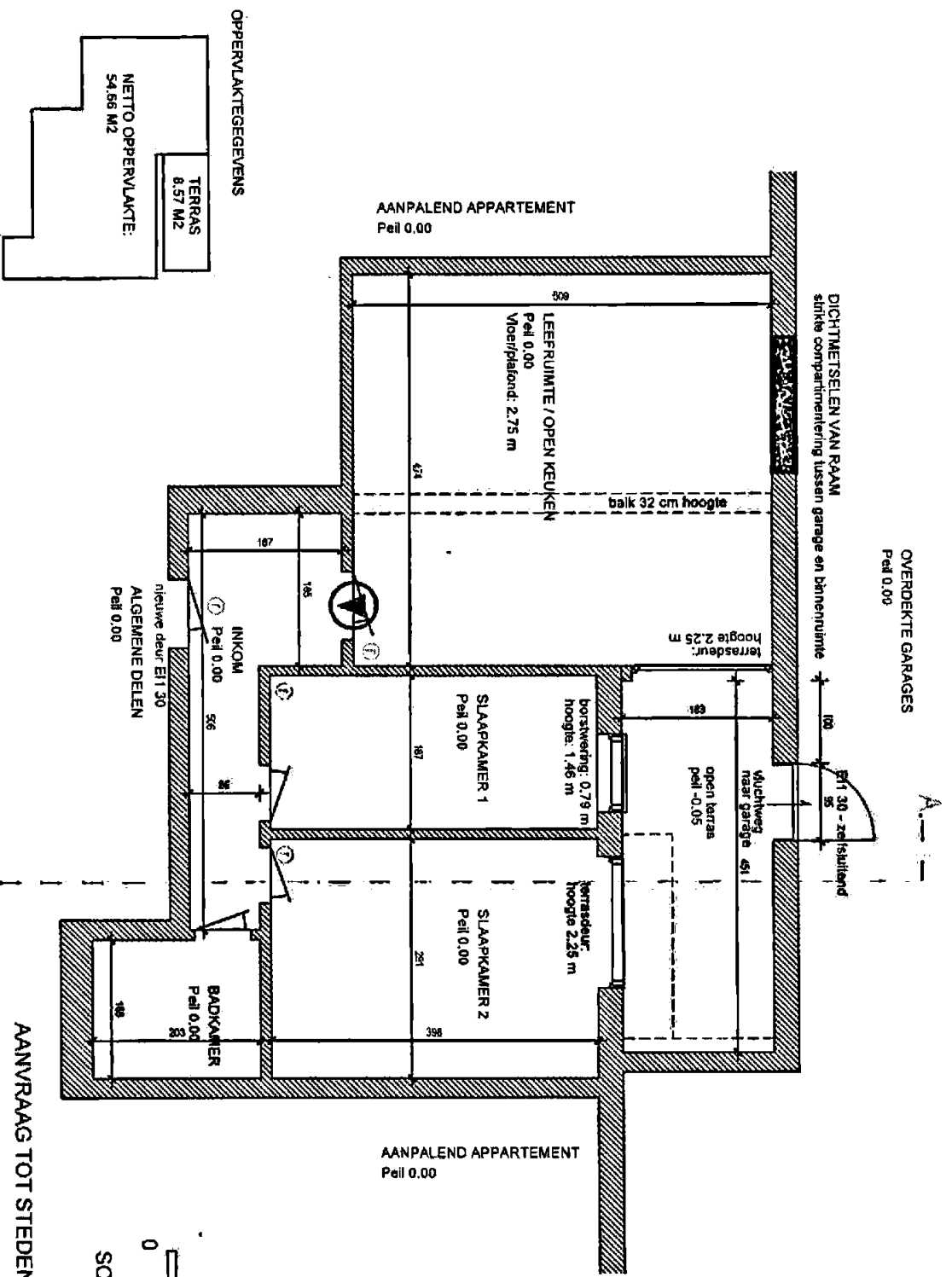


SCHAAL 1 / 50 bij afdruk op A3-formaat

AANPALEND OPENBAAR VOETPAD  
Peil -0.05

65

*AS*



OPPERVLAKTEGEGEVENS



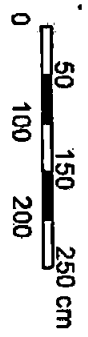
Referentiepunt

Aanduiding sneede / terreinprofiel

rookmelder conform decreet dd 1 juni 2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders

**AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING**  
**BESTEMMINGSWIJZIGING VAN CONCIERGEERIE NAAR**  
**GELIJKVLOERS APPARTEMENT (netto 55 m²) MET TERRAS**  
**RESIDENTIE SUNHOUSE - ZOUTELAAN 63/65/67**  
**KNOKKE-HEIST, 4E AFDELING, SECTIE B, NR 459b**  
 aanvrager, syndicus Immo Cauwe nv - dhr Kurt Jodts

**BA\_SUNHOUSE\_PB\_N\_01\_nieuwe toestand**  
 plan met aanvullingen brandpreventie-eisen



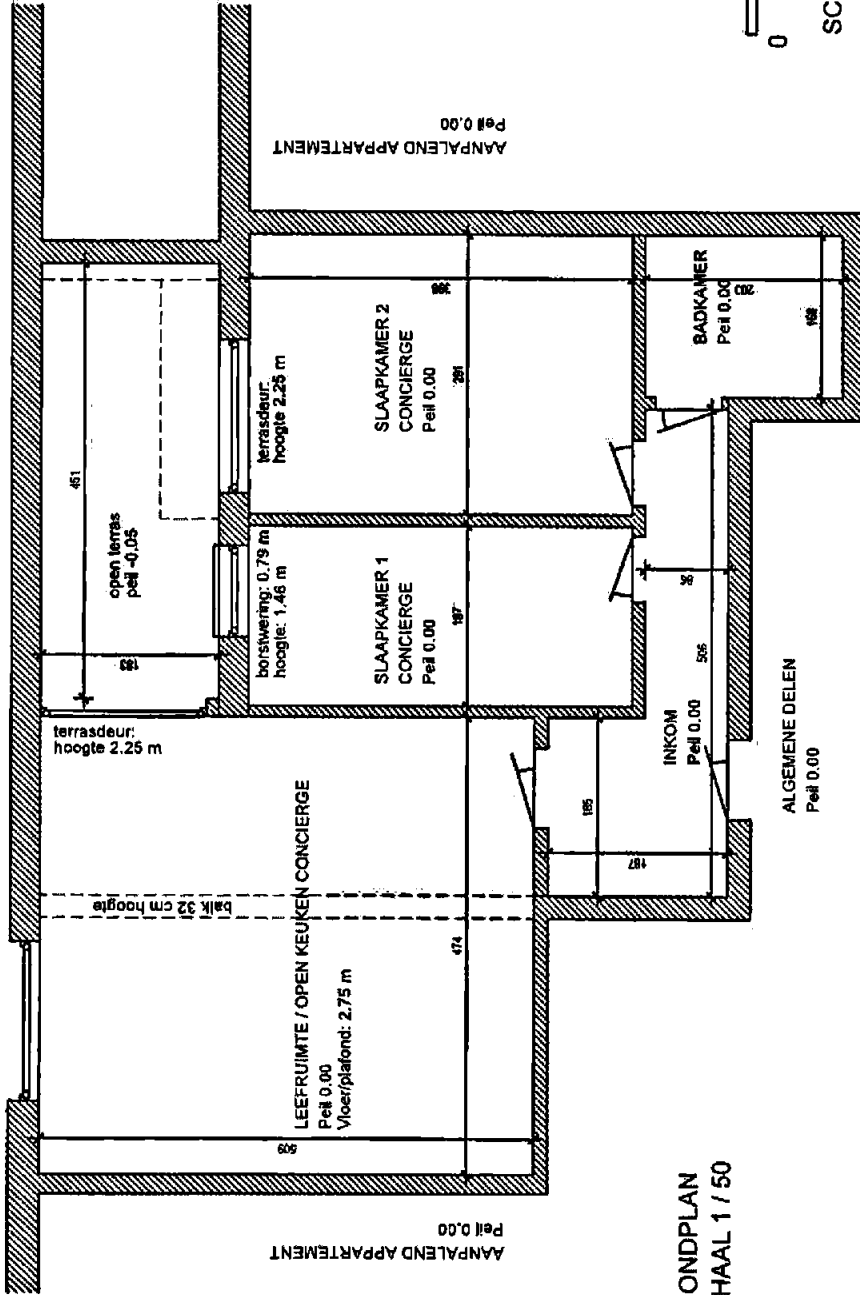
SCHAAL 1 / 50 bij afdruk op A3-formaat



*Verantw. tekenaar*

OVERDEKTE GARAGES  
Peil 0.00

doorslijpend/niet doorsichtig raam tussen garage en leefruimte concierge  
borsruwing: 1.17 m / hoogte: 1.14 m



AANPALEND APPARTEMENT  
Peil 0.00

AANPALEND APPARTEMENT  
Peil 0.00

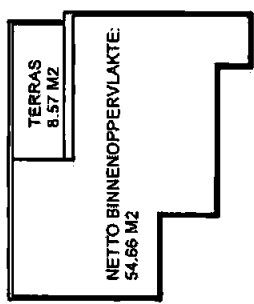
VERGUNDING  
BESTAANDE TOESTAND



SCHAAL 1 / 50 bij afdruk op A3-formaat

GRONDPLAN  
SCHAAL 1 / 50

OPPERVLAKTEGEGEVENS - BRUTO OPPERVLAKTE - 68.82 m<sup>2</sup>



AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING  
BESTEMMINGSWIJZIGING VAN CONCIERGERIE NAAR  
GELIJKVLOERS APPARTEMENT (netto 55 m<sup>2</sup>) MET TERRAS  
ALTERNATIEVE BESTEMMING: KANTOORRUIMTE  
RESIDENTIE SUNHOUSE - ZOUTELAAN 63/65/67  
KNOKKE-HEIST, 4E AFDELING, SECTIE B, NR 459b  
aanvrager, syndicus Immo Cauwe nv - dhr Kurt Jodts  
BA\_SUNHOUSE\_P\_B\_01\_bestaande toestand

A



overdekte garages

Nieuw perceelnummer:  
459BP0083

leefruimte / keuken

open terras

aanpalend appartement 65-01

**Conciërge**  
57,5 m<sup>2</sup>

slaapkamer 1

slaapkamer 2

aanpalend appartement 67-01

lift

Inkom

badkamer

algemene delen

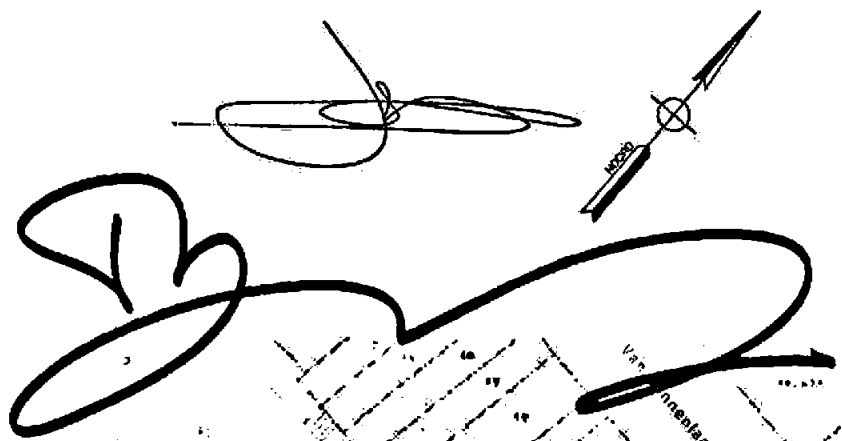
studio 65-02

inkom

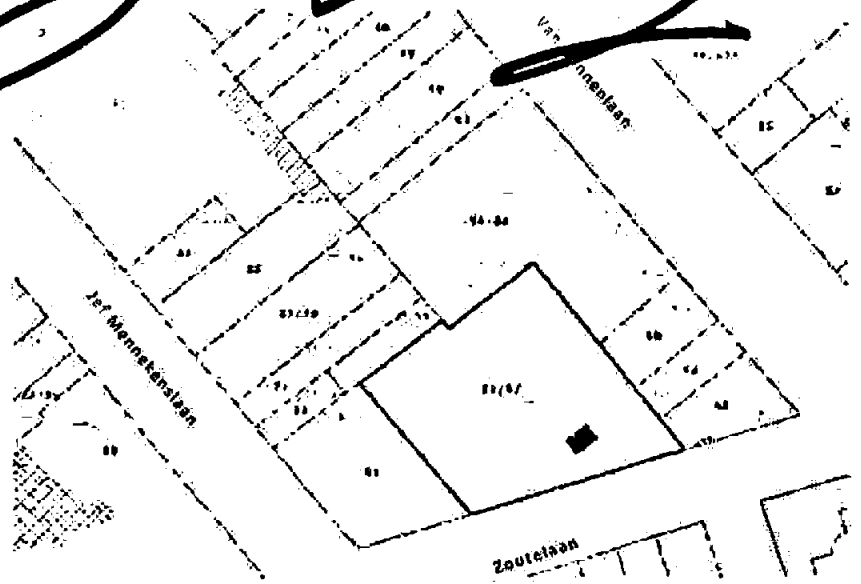
aanpalend appartement 65-01

inkomsas

Nr. 65



Zoutelaan



## RESIDENTIE SUN HOUSE

Ondergetekende,

Dany Borghart, gezworen landmeter - expert, beëdigd voor de Rechtbank van Eerste Aanleg, ingeschreven op het tableau van de Federale Raad van Landmeters - experts onder het nummer LAN040513 en bureelhoudend te 8300 Knokke-Heist, Duinbergenlaan 53,

verklaart bij deze

te zijn verzocht om over te gaan tot het opmaken van een plan dat dient voor het wijzigingen van de basisakte van Residentie Sun House gelegen te 8300 Knokke-Heist, Zoutelaan 63-67, staande op een perceel grond gekend ten kadaster Knokke-Heist, 4de Afdeling, Sectie B, Nummer 459B,

en te hebben vastgesteld dat

de netto vloerooppervlaktes, voorzien bij artikel 577-4 van het Burgerlijk Wetboek, in dit gebouw voorzien zijn zoals hiernaast op het plan werd afgebeeld.

NB. De wijziging houdt in dat

- een perceelnummer wordt toegekend aan de conciërge.

Gedaan om te gelden als naar recht.

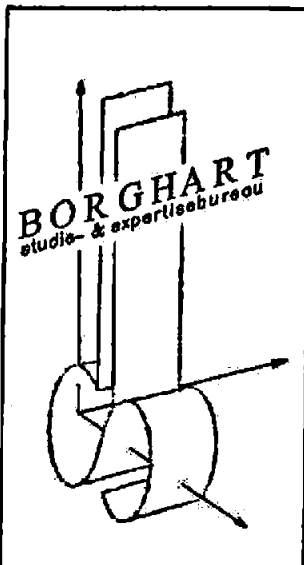
Knokke, 12 februari 2020.



Dany Borghart  
 gezworen landmeter - expert



NB: Onderhavig plan is gebaseerd op een architectenplan van Koen Willem ontworpen door de syndicus op 02-12-2019 en aangevuld met eigen vaststellingen dd. 10-01-2020.



Duinbergenlaan 53  
 B-8300 Knokke-Heist  
 tel (+32) (0)50 51.41.14  
 fax (+32) (0)50 51.40.15  
 e-mail [info@borghart.be](mailto:info@borghart.be)  
 BTW BE 677.154.426

Opdrachtgever:  
 VME Residentie Sun House  
 p/a  
 Immo Cauwe  
 Zeedijk 819  
 8300 Knokke-Heist

Uitvoering:	Wijzigingen:		
JDE	12-02-'20	Refnummer kadaster + nieuw perceelnummer	B JDE

Schaal:  
 1/50

Dossiernr.:  
 DSR1949/02

Referentienr. Kadaster.:  
 31334/10085

Plannr.:  
 PLN1949/01B



**BORGHART D.**

Knokke, 13 februari 2020

**BEËDIGD MEËTKUNDIGE - SCHATTER  
VAN ONROERENDE GOEDEREN**

**DESKUNDIGE BIJ DE RECHTBANKEN  
EN DE HOVEN VAN BRUPEL**

**DUINBERGENLAAN 53  
B-8300 KNOKKE-HEIST  
(enkel volgens afspraak)**

tel (+32) (0)50/51.41.74  
(8u30 → 12u00)

fax (+32) (0)50/51.70.15  
e-mail info@borghart.be

**BTW BE 0677.154.426**

**IBAN BE64 2800 4365 1552 | BIC GEBABEBB**

Uw kenmerk: -

Ons kenmerk: **DSR1949/02**

Betreft: onroerend goed te 8301 Knokke-Heist, Zoutelaan 63-67 (residentie **SUN HOUSE**), gekend ten kadaster Knokke-Heist, 4de Afdeling, Sectie B, Nummer 459B.

Geachte Mevrouw,

Ingesloten bezorgen we U 3 exemplaren van het intern afbakeningsplan van de conciërgewoning met plannummer PLN1949/01B. Het nieuwe perceelnummer en het kadastraal referentienummer staan erop vermeld.

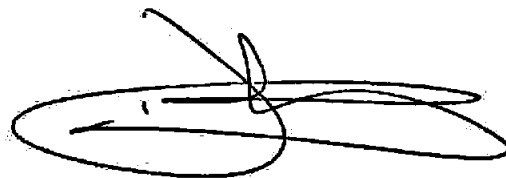
Aan de conciërgewoning werden 20/1020-sten toebedeeld.

In bijlage zit tevens de ereloonstaat.

Met dank voor het gestelde vertrouwen;



**Julian Demaré**  
prof. bach. vastgoed – landmeten  
e-mail: julian@borghart.be



Gehecht aan de akte om er integrerend deel van uit te maken. De bijlagen werden door ondergetekende notaris toegelicht ten behoeve van de comparanten.

Geregistreerd te *BWBTE*

Op *30-09-2010*

Reg. 6 Blad *100* nr *3918*

Ontvangen € *100,00*

De EA Inspecteur (get.)

## Danna Martens

---

**Van:** Koen Willem <info@koenwillem.be>  
**Verzonden:** woensdag 7 november 2018 17:06  
**Aan:** Ludo Popelier  
**CC:** Jean-Pierre Vantorre; Kurt Jodts; Julie Albrecht  
**Onderwerp:** LOPEND DOSSIER HERBESTEMMING CONCIERGERIE RESIDENTIE SUN HOUSE ZOUTELAAN  
**Bijlagen:** BA\_SUNHOUSE\_PB\_N\_01\_plan met vluchtweg.pdf; BA\_SUNHOUSE\_PB\_N\_02\_plan met vluchtweg.pdf

### AAN BRANDWEER ZONE 1

Ter attentie van Luitenant Ludo POPELIER, Preventie post Knokke-Heist

Betreft: LOPEND DOSSIER HERBESTEMMING CONCIERGERIE RESIDENTIE SUN HOUSE ZOUTELAAN

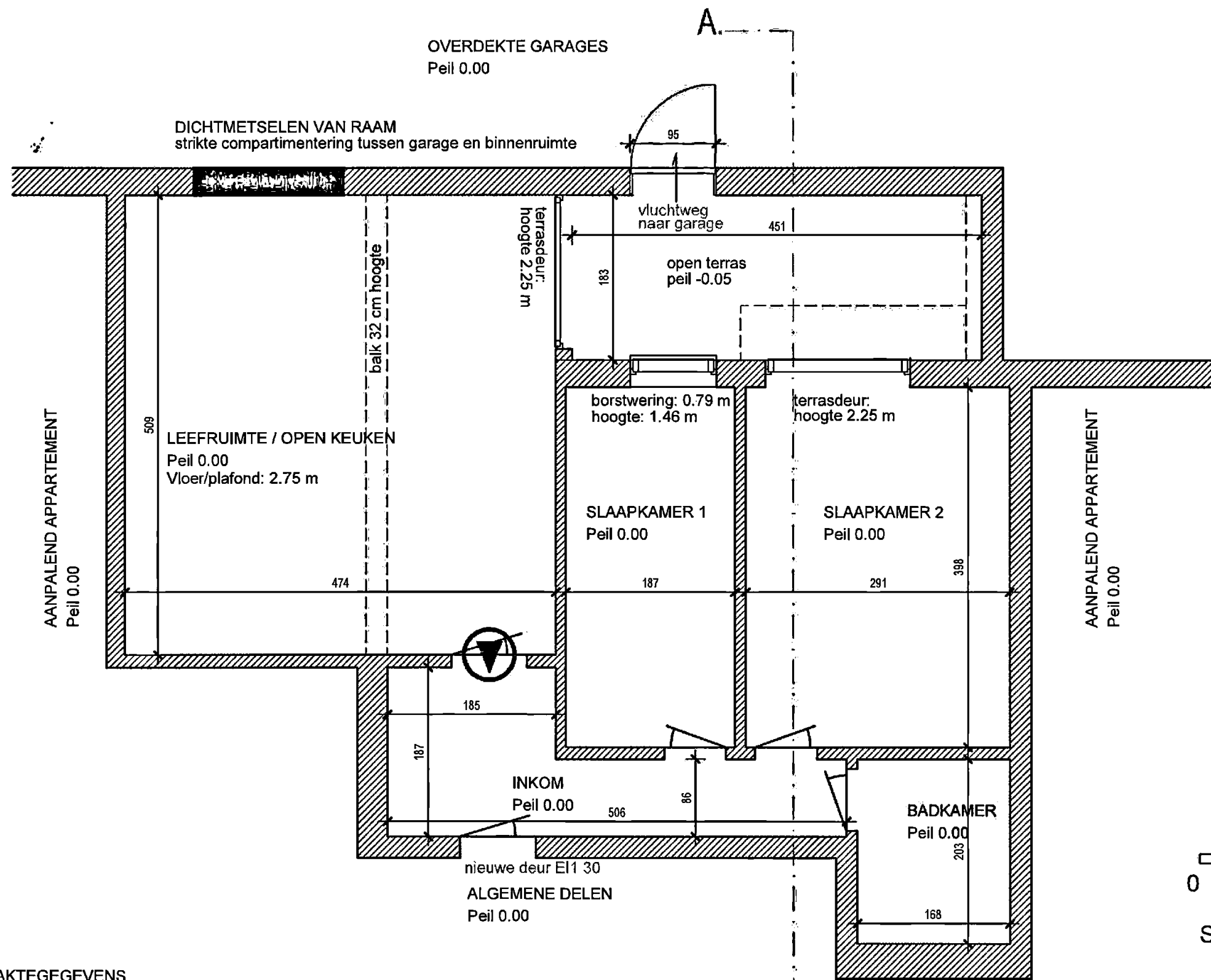
Beste Ludo,

Zoals vanmorgen telefonisch afgesproken hierbij de aangepaste plannen.  
Indien akkoord met de positie vluchtdeur, graag een seintje, dan laad ik het via een bericht op op het omgevingsloket.

Met dank & vriendelijke groet,  
Koen Willem

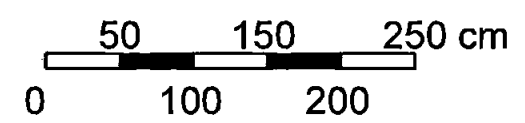
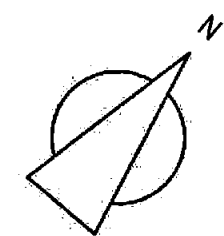


Koen Willem



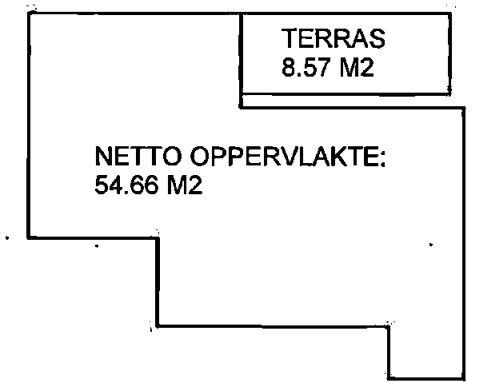
LD

*[Handwritten signature]*

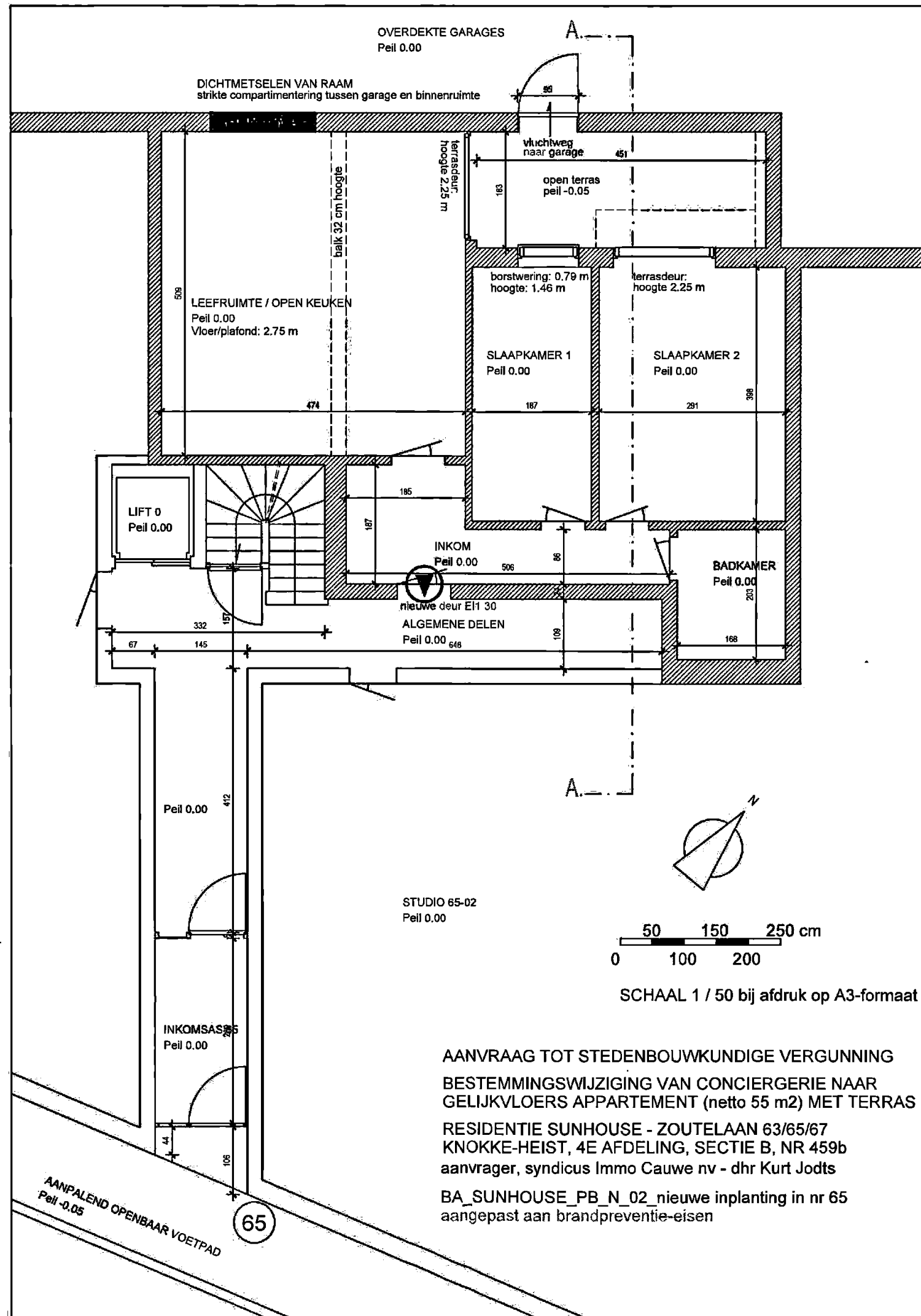


SCHAAL 1 / 50 bij afdruk op A3-formaat

OPPERVLAKTEGEGEVENS



AANVRAAG TOT STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING  
BESTEMMINGSWIJZIGING VAN CONCIERGERIE NAAR  
GELIJKVLOERS APPARTEMENT (netto 55 m2) MET TERRAS  
RESIDENTIE SUNHOUSE - ZOUTELAAN 63/65/67  
KNOKKE-HEIST, 4E AFDELING, SECTIE B, NR 459b  
aanvrager, syndicus Immo Cauwe nv - dhr Kurt Jodts  
BA\_SUNHOUSE\_PB\_N\_01\_nieuwe toestand  
aangepast aan brandpreventie-eisen



Handwritten signature and initials in the top right corner.