

Van: Emly Koelman <emly@isera.be>

Verzonden: 27/10/2026 10:24:37

Aan: Remi Desreeux - Notarissen Bossuyt & Lecluyse <Remi@notbossuytlecluyse.be>

CC: -

Onderwerp: Opvragen syndicusinlichtingen Scheepsdaelehof -INVENTUS

Bijlagen: individuele afrekening 2025.pdf, notulen BAV 17.03.26.pdf, AV 24.04.2024.pdf, AV 28.04.2025.pdf, EPC AD Scheepsdaelehof Keizer Karelstraat 27.12.2021 - 27.12.2031.pdf, BAV 13.10.2025.pdf, notulen BAV 01.09.26.pdf, globale afrekening 2025.pdf, notulen AV 19.05.26.pdf, EPC AD Scheepsdaelehof Keizer Karelstraat 27.12.2021 - 27.12.2031 (1ste versie).pdf, Reglement interne orde 2019.pdf, EPC AD Scheepsdaelehof Em. Deneckerestraat 27.12.2021 - 27.12.2031.pdf, individuele afrekening 2024 (1).pdf, actief en passief balans.pdf

Geachte heer, mevrouw

Uw referentie: Scheepsdaelehof

Naar aanleiding van uw schrijven, kan u hieronder de gevraagde informatie terugvinden.

Inlichtingen in het vooruitzicht van overdracht VME res. Scheepsdaelehof-

1).

1. Er wordt gewerkt met een provisie systeem. Het budget voor het huidig boekjaar bedraagt 97.000,00 €.

Hierbij kunnen wij u meedelen dat:

- Aandeel in het werkkapitaal bedraagt €-
- Aandeel in het reservekapitaal bedraagt € 357,65

2. Het bedrag van de eventuele door de overdrager verschuldigde achterstallen:

Op datum van deze brief bedraagt het achterstal van de overdrager: € 0,00

De eindafrekening volgt na afsluiting van het boekjaar.

3. De toestand van de oproepen tot kapitaalbreng met betrekking tot het reservekapitaal en waartoe de algemene vergadering voor de datum van de eigendomsoverdracht heeft besloten: Zie HAV dd 19/05/2026 punt 10.

4. Een overzicht van de eventuele hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom: **Er is een gerechtelijke procedure lopende.**

5. In bijlage vindt u de verslagen van de vorige 3 jaren, alsook de periodieke afrekeningen van de laatste 2 jaar.

6. In bijlage vindt u de recentste goedgekeurde balans.

Inlichtingen bij overdracht van het eigendomsrecht (§2):

1. Het bedrag van de uitgaven voor behoud, onderhoud, herstelling en vernieuwing, waartoe de algemene vergadering of de syndicus reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus nog niet om betaling verzocht: Zie verslag HAV dd 19/05/2026, BAV 01/09/2026 en BAV 17/03/2026.
2. Een staat van de oproepen tot kapitaalbreng die door de algemene vergadering van de mede-eigenaars zijn goedgekeurd voor heden, alsook de kostprijs van de dringende werkzaamheden waarvan de syndicus nog om betaling dient te verzoeken: Zie verslag HAV dd 19/05/2026, BAV 01/09/2026 en BAV 17/03/2026.
3. Een staat van kosten verbonden aan het verkrijgen van gemeenschappelijke delen, waartoe de algemene vergadering reeds heeft besloten, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht: Zie verslag HAV dd 19/05/2026, BAV 01/09/2026 en BAV 17/03/2026.

4. Een staat de door de vereniging van mede-eigenaars vaststaande verschuldigde bedragen, ten gevolge van reeds ontstane geschillen, maar waarvan de syndicus de betaling nog niet heeft verzocht: Zie verslag HAV dd 19/05/2026, BAV 01/09/2026 en BAV 17/03/2026.

Bijkomende inlichtingen:

- Bij ons weten werden er geen werken uitgevoerd aan de gemeenschappelijke delen waarvoor het opstellen van een postinterventiedossier verplicht is.
- Bij ons weten zijn er geen belemmeringen in verband met het bodemdecreet.
- Er is geen stookolietank aanwezig.
- In bijlage bezorgen we u het EPC van de algemene delen.
- In bijlage bezorgen we u het Reglement van Interne Orde (RIO) met de vraag dit aan de kopers te willen overmaken.
- Het ondernemingsnummer van de residentie VME res. Scheepsdalehof is 0818036929.

Het rekeningnummer van de residentie Res.'t SCHEEPSDAELEHOF BE32 1431 3311 2902

Om een correcte afrekening te kunnen opmaken tussen de kopers en verkopers, vraag ik u vriendelijk om mij de volgende gegevens te bezorgen, zijnde:

- De aktedatum
- De gegevens van de kopers
- Indien er specifieke afspraken werden gemaakt met betrekking tot de verdeling van de kosten

De factuur voor het bezorgen van deze informatieplicht, zal rechtstreeks aan de overdrager bezorgd worden. Heeft u nog vragen na het doornemen van deze inlichtingen?

Neem dan contact op met uw dossierbeheerder Sofie Obreno (Sofie@isera.be) die uw vragen graag zal beantwoorden.

Hoogachtend,
Syndicus Isera Vastgoed

Met vriendelijke groeten,



Emly Koelman

syndic
kantoor Brugge

+32 50 72 02 72 • emly@isera.be
Gistelse Steenweg 473, 8200, Brugge

isera

isera is er voor jou*

www.isera.be

Notulen JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING - dd 24/04/2024
van de mede-eigenaars van de "Residentie SCHEEPSDAELEHOF"
Keizer Karelstraat 105 in 8000 Brugge
Ondernemingsnummer 0818.036.929

1. a. Ondertekening aanwezigheidsregister.
b. Controle volmachten door de syndicus.

Aanwezig	:	7.409	/10.000
<u>Volmacht</u>	:	<u>1.848</u>	<u>/10.000</u>
Totaal	:	9.257	/10.000

Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, die 92,57 % van de aandelen hebben, kan er geldig gestemd worden over alle punten.

2. **Benoeming voorzitter en secretaris van deze vergadering.**

Als voorzitter van de algemene vergadering wordt met eenparigheid van stemmen aangesteld mevr.

Als secretaris van de algemene vergadering wordt met eenparigheid van stemmen aangesteld de syndicus.

3. **(her)verkiezing mandaat raad van mede-eigendom en rekencommissaris.**

Mevr. [naam] diende haar ontslag in als rekencommissaris alsook als lid van de RvM. Dit werd door haar toegelicht via een mail die gepubliceerd werd op het portaal en voorgelezen werd op de AV. Ook [naam] diende haar ontslag in als lid van de RvM gezien de complexiteit van het dossier. Mevr. [naam] worden dan ook bedankt voor al hun inspanningen en medewerking in het dossier van residentie scheepsdaelehof.

Als leden van de raad van mede-eigendom worden met eenparigheid van stemmen aangesteld:

- Mevr
- Dh

Als rekencommissaris wordt met eenparigheid van stemmen aangesteld mevr

4. **(her)verkiezing mandaat syndicus.**

Het mandaat van syndicus Isera Vastgoed wordt unaniem verlengd voor een periode van 1 jaar, zijnde tot de jaarlijkse algemene vergadering van het jaar 2025.

5. **Bespreken en goedkeuren afgelopen boekjaar 2023:**

- a. **Overlopen van inkomsten en uitgaven.**

Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de afrekening van het voorbije boekjaar.

In de loop van het voorbije jaar is een mede-eigenaar failliet verklaard. Er werd door het advocatenkantoor Partners in Law een schuldvordering ingediend bij de curator, deels als schuldvordering in het bevoorrechte passief (saldo tem boekjaar 2023) en deels als boedelschuld (boekjaar 2024). Het onroerende goed werd te koop gesteld. Het is nu afwachten op het verdere verloop van dit falingsdossier.

Mevr. [naam] hebben de rekeningen nagezien en goed bevonden. Ze lichten hun bevindingen toe.

*Er wordt gevraagd om geen tussenkomsten meer te vragen aan de advocaten in het GAW-dossier.
Er wordt gevraagd de AV's in de toekomst te houden in het salon van Vivaldi en niet meer bij de syndicus.*

b. Goedkeuring van de rekeningen en balans + kwijting aan de syndicus en aan de rekencommissaris.

De afrekening en de balans worden door de algemene vergadering unaniem goedgekeurd.

De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de syndicus en de rekencommissaris voor de afgelopen periode.

c. Bespreking begroting boekjaar 2024 – bepalen voorschotten.

De syndicus legt de begroting voor het komende boekjaar voor. Dit werd meegestuurd met de afrekening van het voorbije jaar.

Brandveiligheid	1.250,00 €
Lift controle	1.250,00 €
Lift onderhoud	3.650,00 €
Lift herstel	2.000,00 €
Lift telefoon	900,00 €
Sanitair + cv + ruimdienst	13.500,00 €
Tuin onderhoud	9.000,00 €
Schoonmaak algemene delen	12.500,00 €
Ereloon syndicus	16.000,00 €
Verzekeringen	10.500,00 €
Administratiekosten	1.000,00 €
Allerhande onderhoud en herstel	21.450,00 €
Bijstand advocaten (GAW)	7.500,00 €
<u>Bijstand architecte (GAW)</u>	<u>7.500,00 €</u>
Totaal	108.000,00 €

Dit budget houdt geen rekening met eventuele uitgaven die verder in deze algemene vergadering zouden beslist worden en waarvoor een extra provisie zal opgevraagd worden.

Er wordt voorgesteld om de 2x 7.500,00 € (bijstand advocaten + architecte) te gebruiken voor de vernieuwing van de defecte stookketels (zie ook punt 9).

Samen met het versturen van de afrekening werd een eerste provisie van 54.000,00 € opgevraagd. De tweede provisie van 54.000,00 € zal opgevraagd worden in juli 2024, vroeger indien nodig zou blijken.

De vergadering gaat hier met eenparigheid van stemmen mee akkoord.

d. Stand reservefonds + bepaling nieuwe opvragingen.

Bij afsluiting van het boekjaar 2023 bedroeg het reservefonds 53.235,48 €. Dit bedrag zal nog zakken na de betaling van de slotfactuur voor de electriciteitswerken.

De algemene vergadering beslist unaniem om 25.000,00 € op te vragen volgens de quotiteiten, bij het tweede voorschot van het boekjaar 2024.

Deze 4 punten (a+b+c+d) worden unaniem goedgekeurd door de algemene vergadering.

6. **Bespreken en beslissen wijzigen verdeelsleutel: invoeren verdeelsleutel met uitzondering van de achterliggende garages. (agendapunt op vraag van eigenaar G103+G104)**

De vraag werd gesteld of de garages niet kunnen vrijgesteld worden van bijdrage in de grote investeringskosten in het kader van de GAW.

Volgens de basisakte worden alle kosten verdeeld over de 100.000sten en zijn er geen aparte verdeelsleutels. Deze aanvraag zou dus een wijziging van verdeelsleutel betekenen. Hiervoor is een 4/5den meerderheid nodig.

De algemene vergadering beslist unaniem om dit punt verder uit te werken tegen de algemene vergadering van 2025. Er zal ook bekeken worden om dit verder open te trekken tot alle garages.

7. **Evaluatie en verlenging van de leveringscontracten.**

De syndicus overloopt de leveringscontracten:

Brandveiligheid	Ansul
Brandcentrale	Alarm Masters (via Ansul)
Lift controle	BTV
Lift onderhoud + telefoon	Herbo Liften & Proximus
Oproepsysteem	Jane => Act with Care (vanaf mei 2024 stopt dit contract en gaat het over naar Dienstencentrum Vivaldi)
WATERVERZACHTER + ZOUT	Aquasoft
Ruimdienst	Camiel Quicke
Tuin onderhoud	Garden Design
Schoonmaak algemene delen	Dienstencentrum Vivaldi
Syndicus	Isera Vastgoed
Verzekeringen Brand + BA	AXA Belgium (via Isera)

De vergadering beslist unaniem om de bestaande leveringscontracten te verlengen, met uitzondering van het oproepsysteem.

8. **Bespreken en beslissen verplichte aanpassingswerken liften 15-217 (Em. Deneckerestraat) en 16-229 (traphal keuken) nav risico analyses. (offertes in bijlage)**

Op 15/12/2021 voerde BTV de verplichte risico analyse van de liften 15-217 (Em. Deneckerestraat) en 16-229 (traphal keuken) uit. Op basis van deze verslagen werd aan de liftenfirma Herbo gevraagd een offerte te bezorgen voor de noodzakelijke aanpassingswerken. Deze (geactualiseerde) offertes bedragen beiden 1.778,00 € + 6 % btw = 1.884,68 €, zijnde dus **3.769,36 € voor de 2 liften**. (offertes werden meegestuurd met uitnodiging).

Bovendien moet de lichtsterkte op de bordessen (gemeten vanop de grond bij gesloten liftdeuren) minstens 50 lux zijn. Vermits dit niet het geval is op alle verdiepingen, zal dit nog moeten aangepast worden. De offerte hiervoor van electricien TD Technics bedraagt 1.680,22 € + 6 % btw = **1.781,03 €**. (offerte werd meegestuurd met uitnodiging).

Bovendien moet voor de lift 16-229 (traphal keuken) ook nog verluchting dmv buitenlucht voorzien worden. De (geactualiseerde) offerte van de firma BFC hiervoor bedraagt 344,60 € + 6 % btw = **365,28 €**. (offerte werd meegestuurd met uitnodiging).

Deze werkzaamheden dienen uitgevoerd te worden uiterlijk 3 jaar na datum van de risico analyse. Dit wil zeggen **tegen 15/12/2024**.

De algemene vergadering beslist unaniem deze werken (Herbo + TD Technics + BFC) goed te keuren. Wat de financiering van deze werken betreft, beslist de algemene vergadering unaniem dit te financieren vanuit het reservefonds.

9. **Bespreken en beslissen vernieuwen 2 stookketels in stookplaats onder keuken nav defect en lek. (offertes in bijlage)**

Chauffagist Jelle Peire liet weten dat er een lek ontstaan was aan 1 van de 2 ketels in de stookplaats onder de keuken. Het ging over een lek op een niet-herstelbare plaats. De defecte ketel werd tijdelijk buiten dienst geplaatst. Dit kon vermits de 2 stookketels in cascade werken.

Echter, heel recent is de ketel die overnam ook in panne gevallen waardoor men genoodzaakt was terug de lekkende ketel in dienst te stellen. Vermits hier steeds water uit liep, moest er dagelijks water bijgestoken worden. **Ondertussen is ook nog de lekkende ketel definitief kapot gegaan en moet er dringend actie ondernomen worden.**

Gezien de ketels ruim 14 jaar oud zijn en onderdelen niet meer leverbaar zijn, bezorgde Jelle Peire zijn offerte voor het vervangen van de 2 ketels ten bedrage van 22.870,76 € + 6 % btw = **24.243,01 €**. (offerte werd voorafgaandelijk voorgelegd aan de eigenaars) Jelle Peire liet hieromtrent nog het volgende weten:

Offerte voor het vervangen van de cv ketels in de bijlage, prijzen voor dergelijke toestellen liggen hoog daarom heb ik de offerte van de leverancier in de bijlage geplaatst om transparant te zijn. Ik ben select dealer van Atag dus kan altijd service bieden voor deze toestellen. Aangezien de ww boiler nog niet zo heel lang geleden werd vervangen, zou ik deze laten zoals ze is en integreren in het nieuwe systeem. Alsook is het in de offerte inbegrepen om de buizen te isoleren voor zover mogelijk. Uit het Vaillant handboek blijkt dat de prijs van 1 enkele ketel (zelfde vermogen) 250,00 € duurder is, plus blijkt dat de pakketprijs ongeveer 4.200,00 € duurder is dan Atag. De tijd waarin Vaillant goedkoper was, is sinds corona voorbij. Ik ben Atag select dealer, ben hun systeem beter gewend en kan betere voorwaarden geven op Atag. Bovendien vind ik hun service veel beter dan Vaillant.

Gezien de grote kostprijs werd een vergelijkende offerte opgevraagd bij de firma **GECO** uit Blankenberge. Deze firma wilde echter liever geen offerte bezorgen gezien de complexiteit. Nadien werd nog een offerte ingediend van 27.330,00 € + 6 % btw = **28.969,80 €** door de firma **Vamutec** uit Brugge.

*Vermits de beide ketels buiten dienst waren waardoor 8 appartementen en de keuken zonder verwarming en warm water kwamen te zitten en er niet kon gewacht worden tot huidige AV, werd in het kader van **hoogdringendheid** en in overleg met de RvM de offerte van de firma Jelle Peire ten bedrage van 22.870,76 € + 6 % btw = **24.243,01€** goedgekeurd.*

De algemene vergadering gaat hier unaniem mee akkoord.

Wat de financiering betreft, beslist de algemene vergadering unaniem hiervoor de voorziene provisie in het budget van het boekjaar 2024 van 2x 7.500,00 € (erelonen architecte en advocaten) te gebruiken en het saldo uit de gewone werkmiddelen te financieren.

10. **Toelichting stand van zaken in kader van stappenplan brandweer en erkenning als GAW in geval van niet-samenvoegen van flats. (zie budget stappenplan in bijlage)**

Na de AV van 26/04/2023 werd door de brandweer een B-attest toegekend, zijnde onder voorwaarden.

Arch. Vanhove liet hieromtrent toen het volgende weten:

De kapitein wenst dat we het stappenplan indienen via het omgevingsloket. Echter heb ik gemeld dat we de eerste 2 jaar vooral werkzaamheden zullen uitvoeren waarvoor geen omgevingsvergunning noodzakelijk is.

De kapitein wenst geen definitieve goedkeuring te geven voor het stappenplan omwille van:

- Hij het gevoel heeft dat het stappenplan niet volledig zal uitgevoerd worden door de vele mails, vragen, ... die hij reeds in het verleden ontvangen heeft.
- Hij bij het omgevingsloket van de stad Brugge niet verder wordt geholpen.
- Wanneer hij akkoord gaat, bang is dat hij daardoor een akkoord geeft voor werkzaamheden waarvoor er nog geen omgevingsvergunning is verkregen. (en hij dus stedenbouw zou passeren.)

Indien stedenbouw niet akkoord zou gaan met de nog uit te voeren werkzaamheden, ontstaat er een probleem. Dit gezien de werken wel goedgekeurd zijn door de het stappenplan – burgemeester – maar niet door stedenbouw.

Dit B-attest verloopt 06/06/2024 en dient dus hernieuwd te worden. Hiervoor werd reeds de aanvraag ingediend bij de brandweer. Eén van de voorwaarden om een hernieuwing te kunnen krijgen, is een gunstige keuring van de technische installaties (waaronder de electriciteitsinstallatie van de algemene delen (zie ook punt 12)). Een andere voorwaarde was de upgrade van de automatische branddetectie-installatie naar de norm NBN S 21-100 type "algemene bewaking".

Alvorens verder te gaan met o.a. de upgrade van de branddetectie installatie werd in aansluiting op de informatievergadering van 12/12/2023 eerst een peiling gedaan bij de eigenaars wie geïnteresseerd zou zijn om zijn/haar te kleine studio samen te voegen met zijn/haar burens. Daaruit bleek echter dat er onvoldoende geïnteresseerden zijn.

Op die info vergadering werd tevens gemeld dat – in aansluiting op de uitgevoerde haalbaarheidsstudie van architecten Saelens – 12 bouwheren gecontacteerd werden met de vraag of ze interesse zouden hebben om het project te kopen. Daaruit bleek slechts één bouwheer geïnteresseerd te zijn, namelijk Gaelens Bouwprojecten. Zij hebben een bod van 1.000.000,00 € excl. kosten uitgebracht voor het gehele project.

Ondertussen bezorgde arch. Vanhove een actualisatie van het budget horende bij de uitvoering van het stappenplan, in de piste zonder samenvoegingen. Dit budget overschrijdt inmiddels de 2.500.000,00 €. De raming bedraagt nl 2.505.882,27 € (werd meegestuurd met de uitnodiging tot de AV).

Er wordt nog opgemerkt dat er wat problemen waren omtrent de terugbetaling van de onroerende voorheffing maar dit alles werd ondertussen opgehelderd en opgelost.

Op vandaag kan de situatie herleid worden tot **3 mogelijke opties**. Er wordt hierbij verwezen naar het document dewelke voorafgaandelijk bezorgd werd aan de eigenaars en gevoegd wordt bij huidig verslag.

Er wordt unaniem beslist om een werkgroep op te richten ten einde in eerste instantie de samenvoegingspiste 1.1 voor de te kleine flats en eventueel in tweede instantie andere pistes ter behoud van de waarde van de eigendommen verder uit te werken. Stellen zich kandidaat voor deze werkgroep:

-
-
-
-
-
-

Er zal in het najaar 2024 een nieuwe bijeenkomst georganiseerd worden met alle mede-eigenaars om de stand van zaken toe te lichten.

11. Toelichting stand van zaken in kader van de piste via Stad Brugge en Minister Crevits.

Als alternatieve piste werd in overleg met de Raad van Mede-eigendom contact genomen met de kabinetsmedewerkster van Burgemeester De Fauw om via die weg een schrijven te richten aan Minister Hilde Crevits ten einde de complexiteit van de situatie uit te leggen en te vragen of er eventueel uitzonderingen zouden kunnen worden toegekend ten einde het voortbestaan van deze assistentiewoningen te garanderen.

Minister Crevits antwoordde met een overzicht van de huidige wetgeving en met de melding dat we momenteel in een overgangsperiode zitten tot 01/01/2034. De mogelijkheid bestaat om eventuele afwijkingen op de specifieke erkenningsvoorwaarden te verkrijgen:

“Op het moment dat de overgangsbepalingen aflopen, zal de verantwoordelijke beheersinstantie moeten bekijken aan welke infrastructuurvoorwaarden mogelijks niet kan voldaan worden, en kan zij hiervoor een gemotiveerde afwijkingaanvraag insturen.”

Dit schrijven werd reeds gepubliceerd op het portaal en zal als bijlage gevoegd worden bij huidig verslag.

In dit kader wordt opgemerkt dat de syndicus een kopie van een anoniem schrijven mocht ontvangen afkomstig van een mede-eigenaar gericht aan Minister Hilde Crevits. Dergelijke zaken kunnen stokken in de wielen steken van dit al heel precare dossier en worden dan ook betreurd !

De algemene vergadering neemt hier nota van.

12. Toelichting stand van zaken electriciteitswerken.

De electriciteitswerken waren opgestart begin 2020 maar moesten worden stilgelegd omwille van covid. Nadien verliep de heropstart en het verdere verloop heel traag en moeizaam. Na de nodige aanpassingen volgden verschillende keuringen. De algemene borden bleven nog af te werken en te keuren. Die laatste keuring gebeurde gisteren. De installatie kreeg een gunstig keuringsverslag. Het is nu wachten op de eindfactuur.

De algemene vergadering neemt hier nota van.

13. Bespreken agendapunt aangevraagd door eigenaar A511:

a. Splitsing rekening electriciteitswerken waarvoor een provisie werd aangelegd. Volgens uitleg van Immo Isera waren de kosten te verdelen ongeveer 50 % eigenaars en 50% gemene delen.

Wat dit punt betreft, wordt verwezen naar punt 12. Pas na ontvangst van de eindfactuur zal alles kunnen opgesplitst worden tussen algemene delen en privatieve delen.

De algemene vergadering neemt hier nota van. De syndicus zal de uitsplitsing van de kosten algemeen versus privaat publiceren op het portaal. De verrekening zelf zal pas te zien zijn in de afrekening van het boekjaar 2024.

b. Aanvraag erkenning bij zorg en gezondheid. Intrekking aanvraag. Er voldoen maar 9 app. volgens hun normen. Wanneer werd erkenning en door wie werd de aanvraag ingediend? Indien intrekking niet aanvaard wordt is het zinloos nog kosten te maken.

De eigenaar laat weten dat dit punt mag geschrapt worden.

14. Bespreken en beslissen aanvraag tot plaatsing airco toestel op het plat dak, ten behoeve van flat S141+S142 (Em. Deneckerestraat) (agendapunt op vraag van eigenaar S141+S142)

Mevr. [naam] haar aanvraag verder toe. Het gaat om een toestel dat op haar eigen kosten zou geplaatst worden.

De algemene vergadering beslist unaniem dit goed te keuren, op voorwaarde dat het toestel op silent-blokken geplaatst wordt en dat het plan van leidingen voorgelegd wordt aan de syndicus.

In het kader van de geluidsoverlast van afzuiging van Carrefour zal met hen in overleg getreden worden.

15. Bespreken en beslissen noodzakelijke opmaak asbestinventaris.

Om kopers te beschermen en te informeren over de aanwezigheid van asbesttoepassingen is vanaf 23/11/2022 de aanwezigheid van een **asbestinventaris verplicht bij verkoop**. Deze verplichting geldt bij verkoop van een woning/appartement die voor het jaar 2001 is gebouwd. Zo'n asbestinventaris zal opgemaakt moeten worden door een erkend expert die elke asbestinventaris zal registreren in een daartoe ontwikkelde centrale databank. Het is de bedoeling de asbestinventaris voor woningen op te nemen in de Woningpas.

Voor appartementsgebouwen zal er gewerkt worden via een afzonderlijk asbestinventarisattest voor de **gemeenschappelijke delen**, naar het model van het aparte EPC voor de gemeenschappelijke delen. Deze verplichting gaat in werking op 01/05/2025. Dit attest zal slechts 1x moeten opgemaakt worden (uiteraard rekening houdende met de geldigheidsduur van het attest). Deze verplichting rust op de vereniging van mede-eigenaars (VME), en bijgevolg indirect op de syndicus, als uitvoerend orgaan van de VME.

Vanaf 2032 moet **elke eigenaar** van een pand dat gebouwd is voor 2001, beschikken over een asbestattest.

Als verhuurder van een pand dat gebouwd is voor 2001 moet u pas in 2032 beschikken over een asbestattest.

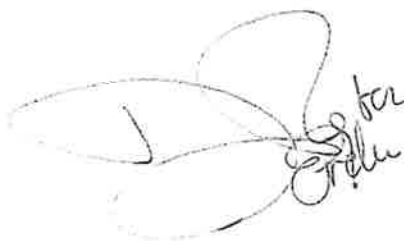
De residentie Scheepsdaelehof dateert van vóór 2001.

De algemene vergadering beslist unaniem om dit punt uit te stellen naar de AV van 2025 (voor de gemeenschappelijke delen).

Syndicus Isera Vastgoed,
Bert Cossey



Aanwezige eigenaars



Bijlage:

- o Overzicht mogelijke opties
- o Brief van Minister Crevits dd 29/03/2024

"Residentie SCHEEPSDAELEHOF"

Keizer Karelstraat 105 in 8000 Brugge - Ond.nr. 0818.036.929

OPTIE 1 - GAW

OPTIE 1.1 - SAMENVOEGEN TE KLEINE FLATS

- In orde na 2034, mits aanpassing gemeenschappelijke delen
- Kosten qua brandveiligheid kleiner
- Privatieve kost om flats samen te voegen
- Afwijking aan te vragen bij Agentschap Zorg en Gezondheid

⇒ **Piste niet mogelijk gezien niet iedereen wil samenvoegen.**

OPTIE 1.2 - NIET SAMENVOEGEN TE KLEINE FLATS

- Niet in orde na 2034
- Kosten qua brandveiligheid groter

⇒ **Budget: +/- 2.500.000 €.**

OPTIE 2 - NIET - GAW

- Geen uitbating meer
- Geen zorg meer via Vivaldi
- Geen restaurant meer via Vivaldi
- Geen diensten meer via Vivaldi
- Te voldoen aan min. oppervlakte van 33 m² volgens stad (32 flatjes voldoen niet)
- Te voldoen aan conformiteitsattest volgens stad

OPTIE 3 - GEHEEL VERKOPEN AAN BOUWPROMOTOR

- Er werden 11 bouwpromotoren gecontacteerd. Één van hen zal een bod uitbrengen.
- Duurtijd tot verkrijgen van vergunning: 2 à 3 jaar

Hilde Crevits

Viceminister-president van de Vlaamse
Regering en Vlaams minister van Welzijn,

Volksgezondheid en Gezin

Koning Albert II-laan 15

1210 BRUSSEL

T 02 552 64 00

kabinet.crevits@vlaanderen.be

www.vlaanderen.be

De heer Dirk De fauw

Burgemeester van Brugge

Burg 12

8000 BRUGGE

uw bericht van

26/02/2024

uw kenmerk

DDf/kab/IW

ons kenmerk

DZ/WZ/508.220/SD

bijlagen

-

vragen naar/e-mail

Sofie Devriendt

sofie.devriendt@vlaanderen.be

KN 24-2943

telefoonnummer

02 553 33 97

datum

29 MRT 2024

Groep van assistentiewoningen Scheepsdaelehof, Keizer Karelstraat 105 in Brugge

Geachte burgemeester De fauw,

Ik heb met aandacht uw brief van 26 februari 2024 gelezen waarin u meer informatie vraagt over de specifieke situatie in de groep van assistentiewoningen Scheepsdaelehof, Keizer Karelstraat 105 in 8000 Brugge.

De woonzorgvoorziening Scheepsdaelehof werd, onder de toenmalige benaming Dienstencentrum Vivaldi, door de verantwoordelijke beheersinstantie, de BV Dienstencentrum Vivaldi, op 27 juni 2016 aangemeld als niet-erkende groep van assistentiewoningen met 50 wooneenheden.

In uitvoering van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019 werd met ingang van 1 januari 2022 een erkenningsplicht ingevoerd voor groepen van assistentiewoningen. De groep van assistentiewoningen Scheepsdaelehof werd onder het nummer PE3678 voorlopig erkend voor de duur van één jaar vanaf 1 januari 2022 en vervolgens erkend voor onbepaalde duur vanaf 1 januari 2023 voor 49 wooneenheden.

Om erkend te kunnen worden en blijven, moeten groepen van assistentiewoningen voldoen aan de specifieke erkenningsvoorwaarden vervat in de bijlage 10 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 28 juni 2019 betreffende de programmatie, de erkenningsvoorwaarden en de subsidieregeling voor woonzorgvoorzieningen en verenigingen voor mantelzorgers en gebruikers (het zogenaamde stambesluit).

Voor bestaande groepen van assistentiewoningen gelden voor het beantwoorden aan deze erkenningsvoorwaarden een aantal overgangsbepalingen op basis van de verleende stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning.

Voor de groep van assistentiewoningen Scheepsdalehof in Brugge is artikel 43, paragraaf 3 en 4 van toepassing:

“Groepen van assistentiewoningen waarvoor de initiatiefnemer na 1 januari 2013 over een omgevingsvergunning beschikt en die met toepassing van artikel 88, §1 of §2, van het Woonzorgdecreet van 13 maart 2009 zijn erkend als groep van assistentiewoning, behouden hun erkenning volgens de regels die op 31 december 2019 van toepassing zijn. Ze beantwoorden uiterlijk op 31 december 2022 aan de erkenningsvoorwaarden, vermeld in artikel 38 van het Woonzorgdecreet van 15 februari 2019, artikel 4 van dit besluit en hoofdstuk 3 van deze bijlage.

De groepen van assistentiewoningen, vermeld in het eerste en tweede lid, voldoen uiterlijk op 1 januari 2034 aan de bepalingen, vermeld in artikel 36 tot en met 40 van deze bijlage. Zolang ze niet aan die bepalingen voldoen, blijven op het gebouw of de gebouwen de bepalingen van toepassing, die vóór 1 januari 2013 zijn opgenomen in norm 2.2.2 tot en met 2.2.12 en in norm 3.2.1 tot en met 3.2.3 van bijlage A bij het besluit van de Vlaamse Regering van 17 juli 1985 tot vaststelling van de normen waaraan een serviceflatgebouw, een woningcomplex met dienstverlening moet voldoen om voor erkenning in aanmerking te komen.”

Concreet betekent dit dat de groep van assistentiewoningen Scheepsdalehof uiterlijk op 1 januari 2034 moet voldoen aan de infrastructuurvoorwaarden voor assistentiewoningen, m.a.w. er werd voor bestaande gebouwen dus een overgangsperiode ingevoerd van 20 jaar (vanaf de start van de regelgeving voor assistentiewoningen op 1 januari 2013 tot 1 januari 2034) om de nodige aanpassingen of bouwwerken uit te voeren om aan de toepasselijke infrastructuurvoorwaarden te voldoen.

Voornoemd stambesluit van 28 juni 2019 bevat in artikel 15 ook de mogelijkheid om een afwijking te verlenen op de specifieke erkenningsvoorwaarden:

“Op het voldoende gemotiveerde verzoek van de woonzorgvoorziening of vereniging, kan de secretaris-generaal een afwijking toestaan op artikel 11 en op de specifieke erkenningsvoorwaarden, vermeld zijn in bijlage 1 tot en met 12 die bij dit besluit zijn gevoegd.”

Op het moment dat de overgangsbepalingen aflopen, zal de verantwoordelijke beheersinstantie moeten bekijken aan welke infrastructuurvoorwaarden mogelijks niet kan voldaan worden, en kan zij hiervoor een gemotiveerde afwijkingsaanvraag insturen.

Mijn administratie zal vervolgens beslissen of een afwijking kan verleend worden en voor welke duur. Uiteraard blijft het steeds de bedoeling dat elke woonzorgvoorziening zo maximaal mogelijk aan de erkenningsvoorwaarden voldoet en blijft voldoen en dat afwijkingen slechts uitzonderlijk toegestaan worden, én op voorwaarde dat de veiligheid en het comfort van de bewoners gegarandeerd blijven.

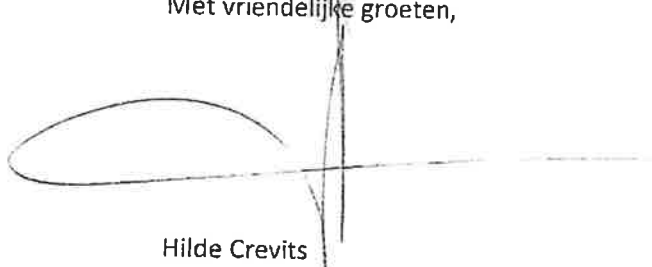
Wat de brandveiligheid betreft werd voor de groep van assistentiewoningen Scheepsdalehof een eerste brandveiligheidsattest B van 6 juni 2022 en vervolgens een verlengd attest B van 31 mei 2023 afgeleverd dat geldig is tot 6 juni 2024.

Een attest B wordt afgeleverd wanneer er niet voldaan is aan alle normen. De veiligheid is dan voorwaardelijk gewaarborgd, maar niet ernstig in het gedrang. Het eerste attest B is steeds 1 jaar geldig en kan telkens met minstens 1 jaar verlengd worden tot een maximale duur van 9 jaar voor de opeenvolgende attesten B.

Voor de groep van assistentiewoningen Scheepsdalehof betekent dit dat de maximale geldigheidsduur voor alle opeenvolgende attesten B loopt tot 6 juni 2031. Daarna moeten de vastgestelde tekorten op de brandveiligheidsnormen die in deze attesten B vermeld zijn, weggewerkt zijn.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groeten,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop on the left and a vertical line extending upwards and then curving to the right.

Hilde Crevits
Viceminister-president van de Vlaamse Regering
Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin

Notulen JAARLIJKSE ALGEMENE VERGADERING - dd 28/04/2025

van de mede-eigenaars van de "Residentie SCHEEPSDAELEHOF"

Keizer Karelstraat 105 in 8000 Brugge

Ondernemingsnummer 0818.036.929

1. a. Ondertekening aanwezigheidsregister.

b. Controle volmachten door de syndicus.

Aanwezig : 6.491 /10.000

Volmacht : 1.198 /10.000

Totaal : 7.689 /10.000

Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, die 76,89 % van de aandelen hebben, kan er geldig gestemd worden over alle punten.

2. Benoeming voorzitter en secretaris van deze vergadering.

Als voorzitter van de algemene vergadering wordt unaniem aangesteld: mevr.

Als secretaris van de algemene vergadering wordt unaniem aangesteld: de syndicus.

3. (her)verkiezing mandaat raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

Als leden van de raad van mede-eigendom worden unaniem aangesteld:

▪ Mevr

▪ Dhr

▪ Dhr

Als rekencommissaris wordt unaniem aangesteld:

mevr.

4. (her)verkiezing mandaat syndicus + verlenen mandaat aan voorzitter algemene vergadering ter ondertekening syndicusovereenkomst. (zie bijlage)

Er is een nieuwe syndicusovereenkomst versie 2025, aangepast aan noodzakelijke juridisch gewijzigde regelgeving.

De syndicus maakt op heden gebruik van het softwarepakket ORGANIMMO/PROPERLY voor het uitoefenen van haar mandaat en het beheer van de VME. Vanaf 1 juni 2025 zal ISERA VASTGOED geleidelijk overstappen naar het softwarepakket KEYPOINT, met een overgangsperiode die loopt tot en met 31 december 2025. Vanaf 1 januari 2026 zal het mandaat volledig uitgeoefend worden via KEYPOINT. De kosten verbonden aan het gebruikte softwarepakket, zijnde ORGANIMMO/PROPERLY en/of KEYPOINT, worden door ISERA VASTGOED gefactureerd aan de VME.

De tarieven bij gebruik van KEYPOINT zijn gebaseerd op het aantal privatieve kavels waarover de VME beschikt en bedragen een maandelijks meerprijs bovenop het basisforfait (zit in ereloon syndicus) van (excl BTW):

- Van 51 tot 100 kavels: €25 excl btw 21 % per VME

De vergadering gaat hiermee met eenparigheid van stemmen akkoord. De BAV later dit jaar zal niet aangerekend worden.

Het mandaat van syndicus Isera Vastgoed wordt unaniem verlengd voor een periode van 1 jaar, zijnde tot de jaarlijkse algemene vergadering van 2026 of, indien van toepassing, tot een hernieuwde statutaire algemene vergadering.

De voorzitter van de vergadering krijgt volmacht om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.

5. Bespreken en goedkeuren afgelopen boekjaar 2024:

a. Overlopen van inkomsten en uitgaven.

Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de afrekening van het voorbije boekjaar. Het dossier van de failliete mede-eigenaar is nog lopende. Er werd door het advocatenkantoor Partners in Law een schuldvordering ingediend bij de curator, deels als schuldvordering in het bevoorrechte passief (saldo tem boekjaar 2024) en deels als boedelschuld (boekjaar 2025). Het onroerende goed werd te koop gesteld maar een verkoop kon nog niet gerealiseerd worden. Het is dus afwachten op het verdere verloop van dit falingsdossier. In afwachting van enige recuperatie werd het saldo tem boekjaar 2023 reeds ten laste gelegd van de VME. Na goedkeuring van de rekeningen van het boekjaar 2024 zal ook het saldo tem boekjaar 2024 ten laste gelegd worden van de VME. Er zal verder regelmatig aangedrongen worden voor spoedige afhandeling. Het dossier van de electriciteitswerken uitgevoerd door de firma Electrix, kon na lang wachten afgerond worden. De facturatie werd uitgesplitst tussen gemeenschappelijke werken en privatieve werken. De factuur en de uitsplitsing werd zoals gevraagd, op het portaal gepubliceerd. Mevr. [naam] licht haar bevindingen van het rekeningennazicht toe. Haar verslag zal op het portaal gepubliceerd worden.

b. Goedkeuring van de rekeningen en balans + kwijting aan de syndicus en aan de rekencommissaris.

De afrekening en de balans worden door de algemene vergadering unaniem goedgekeurd. De algemene vergadering geeft unaniem kwijting aan de syndicus en de rekencommissaris voor de afgelopen periode.

c. Bespreking begroting boekjaar 2025 (zie bijlage) – bepalen voorschotten.

De syndicus legt de begroting voor het komende boekjaar voor. Dit werd meegestuurd met de afrekening van het voorbije jaar alsook met de uitnodiging tot deze vergadering.

Brandveiligheid	1.500,00 €
Lift controle	1.250,00 €
Lift onderhoud	3.750,00 €
Lift herstel	2.000,00 €
Lift telefoon	1.000,00 €
Sanitair + cv + ruimdienst	15.000,00 €
Tuin onderhoud	9.000,00 €
Schoonmaak algemene delen	12.500,00 €
Ereloon syndicus	16.650,00 €
Verzekeringen	11.000,00 €
Administratiekosten	1.000,00 €
Allerhande onderhoud en herstel	22.350,00 €
Totaal	97.000,00 €

Dit budget houdt geen rekening met eventuele uitgaven die verder in deze algemene vergadering zouden beslist worden en waarvoor een extra provisie zal opgevraagd worden.

Samen met het versturen van de afrekening werd een eerste provisie van 48.500,00 € opgevraagd. De tweede provisie van 48.500,00 € zal opgevraagd worden in juli 2025, vroeger indien nodig zou blijken.

De vergadering gaat hier met eenparigheid van stemmen mee akkoord.

d. Stand reservefonds + bepaling nieuwe opvragingen.

Bij afsluiting van het boekjaar 2024 bedroeg het reservefonds 63.556,30 €. Na aanwending van het reservefonds voor de reeds goedgekeurde aanpassingswerken aan de 2 liften (3.769,36 €) zal het saldo uiteindelijk nog 59.786,94 € bedragen.

De algemene vergadering beslist unaniem om voorlopig geen opvraging te doen voor het reservefonds. Op een volgende algemene vergadering zal dit herbesproken worden.

Deze 4 punten (a+b+c+d) worden unaniem goedgekeurd door de algemene vergadering.

6. Bespreken en beslissen wijzigen verdeelsleutel: invoeren verdeelsleutel met uitsluiting van de achterliggende garages.

Op de vorige Algemene Vergadering werd de vraag gesteld of de garages niet kunnen vrijgesteld worden van bijdrage in de grote investeringskosten in het kader van de GAW.

Volgens de basisakte worden alle kosten verdeeld over de 10.000sten en zijn er geen aparte verdeelsleutels. Deze aanvraag zou dus een wijziging van verdeelsleutel betekenen. Hiervoor is een 4/5den meerderheid nodig.

Er werd toen beslist dat dit punt verder zou uitgewerkt worden tegen huidige vergadering. Er zou ook bekeken worden om dit verder open te trekken tot alle garages.

Samen met de RvM werd dit verder besproken. Er werd vastgesteld dat elke achterliggende garage een eigen deur heeft dewelke toegang geeft tot de residentie. Omwille hiervan kunnen ze in principe dan ook niet uitgesloten worden tot bijdrage in de kosten.

Er wordt overgegaan tot een stemming over een principe-akkoord, zijnde welke eigenaars akkoord gaan met een uitsluiting van alle garages tot bijdrage in de (investerings)kosten.

De algemene vergadering noteert dat enkel G103-G104) hiermee akkoord gaat. Bijgevolg wordt dit punt niet goedgekeurd.

7. Evaluatie en verlenging van de leveringscontracten.

De syndicus overloopt de leveringscontracten:

Brandveiligheid	Ansul
Brandcentrale	Alarm Masters (via Ansul)
Lift controle	BTV
Lift onderhoud + telefoon	Herbo Liften & Proximus
WATERVERZACHTER + ZOUT	Aqua Soft
Ruimdienst	Camiel Quicke
Tuin onderhoud	Garden Design
Schoonmaak algemene delen	Dienstencentrum Vivaldi
Syndicus	Isera Vastgoed
Verzekeringen Brand + BA	AXA Belgium (via Isera)

De vergadering beslist unaniem om de bestaande leveringscontracten te verlengen.

8. a. Bespreken mails ontvangen van eigenaar appartement A511. (zie bijlage)

De mails ontvangen van de eigenaar van appartement A511 werden meegestuurd met de uitnodiging tot deze AV en worden verder toegelicht door de eigenaar in kwestie.

b. Bespreken en beslissen dossier erkenning GAW.

Onlangs vernamen we dat de brandweercommandant een afspraak heeft met het Agentschap Zorg en Gezondheid op 08/05/2025. Gezien deze afspraak over verschillende dossiers gaat, kunnen er geen andere partijen (uitbating, syndicus, mede-eigenaars, ...) aanwezig zijn.

Parallel hiermee heeft de werkgroep de samenvoegingspiste voor de te kleine flats verder onderzocht. Een finaal eindverslag van hun bevindingen kon nog niet opgemaakt worden omdat ze graag eerst nog bijkomende berekeningen had willen ontvangen van arch. Lieze Vanhove.

Pas vandaag bezorgde de architecte de gevraagde informatie. Er werden nochtans de voorbije maanden al talloze rappels aan haar gericht (via mail en telefonisch) maar telkens zonder succes.

Verder was er ook een (gratis) overleg met notariskantoor Vandamme, Vandamme en Delaere over de mogelijke implicaties van de eigendomsherschikking bij eventuele samenvoegingen.

Er wordt voorgesteld om de verkregen informatie van de architecte eerst samen met de werkgroep te bestuderen en bespreken. Dit ten einde na de zomer van 2025 (september – oktober) een Buitengewone Algemene Vergadering te organiseren om alle mede-eigenaars grondig te informeren over de verschillende scenario's met hun bijhorende voordelen, nadelen, kosten, ... zodat er een gefundeerde keuze kan gemaakt worden van de piste die zal gevolgd worden.

De algemene vergadering beslist unaniem om dit punt uit te stellen tot een BAV in september – oktober 2025. Verder wordt unaniem beslist dat de werkgroep kosten mag maken om deze BAV zo goed mogelijk voor te bereiden (bvb studiekosten van architect, notaris), dit tot maximaal 7.500,00 €.

9. Bespreken en beslissen stookplaats renovatie (onder conciërgerie). (zie offertes in bijlage)

Begin dit jaar werd door de chauffagist Jelle Peire melding gemaakt van ernstige problemen met de stookinstallatie onder de conciërgerie. Na verschillende interventies kwam men tot de conclusie dat deze stookplaats dringend moet vernieuwd worden.

Er liggen hiervoor 2 offertes op tafel, van Jelle Peire (29.863,75 € btw incl) en van de firma Vamutec (33.907,28 € btw incl). De offertes worden verder toegelicht.

De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van Jelle Peire goed te keuren.

Wat de financiering van deze werken betreft, beslist de algemene vergadering unaniem het reservefonds hiervoor te gebruiken.

10. Bespreken en beslissen afsluiten onderhoudscontract automatische deurpompen op de sasdeuren. (zie offertes in bijlage)

Vermits er op heden nog geen onderhoudscontract is voor de 4 automatische deurpompen op de sasdeuren, werd hiervoor offerte gevraagd bij de firma's Dormakaba (484,34 € btw incl) en Traen-Van Parys (530,00 € btw incl). De offertes worden verder toegelicht.

De algemene vergadering beslist unaniem om de offerte van de firma Dormakaba goed te keuren.

Syndicus Isera Vastgoed,
Bert Cossey



Aanwezige eigenaars



Notulen BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING - dd 13/10/2025
van de mede-eigenaars van de "Residentie SCHEEPSDAELEHOF"

Keizer Karelstraat 105 in 8000 Brugge

Ondernemingsnummer 0818.036.929

1. a. Ondertekening aanwezigheidsregister
b. Controle volmachten door de syndicus

Aanwezig	:	7.560	/10.000
Volmacht	:	1.675	/10.000
Totaal	:	9.235	/10.000

Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, die 92,35 % van de aandelen hebben, kan er geldig gestemd worden over alle punten.

Bv VIVALDI / Mevr. _____ wordt bijgestaan door _____, tijdig aangemeld.
 _____ wordt bijgestaan door _____ niet tijdig aangemeld, de vergadering is
 bij meerderheid akkoord om hem toe te laten tot deelname aan de vergadering als raadgever, dhr
 _____ gaat hiermee niet akkoord.

2. Benoeming voorzitter en secretaris van deze vergadering (1/2 + 1);
Als voorzitter van de algemene vergadering wordt unaniem aangesteld: dhr
Als secretaris van de algemene vergadering wordt unaniem aangesteld: de syndicus.
3. Bespreken en beslissen verder te volgen traject inzake GAW van de residentie;
- 3.1. Bespreking stand van zaken en van de verschillende opties;
De samenvatting van de scenario's wordt nogmaals voorgelegd, toegelicht en bij het verslag gevoegd.

Met het oog op de stemming worden hier alvast de vereiste meerderheden opgegeven:

- **scenario huidige toestand: $1/2 + 1$**
 - verantwoording (art. art. 3.87., §8)
 - opmerkingen:
 - o dit scenario zal (impliciet) weerhouden worden als geen van de andere scenario's de vereiste meerderheid haalt, zelfs als dit scenario niet de vereiste $1/2 + 1$ meerderheid haalt;
- **scenario 0: $2/3$**
 - verantwoording (art. 3.88., §1, 1°, d B.W.):
 - o de vereiste werken aan de gemene delen raken om technische en/of economische redenen ook aan de privatieve gedeeltes: de brandveiligheidswerken voor de vluchterrassen zullen bv. werken aan de terrasafwerking van de huidige terrassen vergen; voor de brandcentrale zullen branddetectoren in de privatieven moeten geplaatst worden , ...

- opmerkingen:
 - o de totale privatieve kosten (voor werken in de privatieven) zijn facultatieve kosten; deze kosten zijn niet vereist voor de uitvoering van de werken aan de gemene delen; wie ze uitgevoerd wil zien, zal ze ook privaat moeten dragen (i.t.t. de noodzakelijke kosten aan privatieve delen die vervat zit in de raming van de kosten voor de werken aan de gemene delen);
 - o de uitvoering van dit scenario 0 vergt de realisatie van een tweede vluchtweg via een privaat van dienstencentrum Vivaldi en geldt dus onder voorbehoud van mogelijkheid tot realisatie;
- **scenario 1: 4/5**
 - verantwoording (art. 3.88, §1, 2°, a, b, d, e, g).
 - o samenvoeging impliceert o.m. wijziging van aandelen en dus lasten, integratie van gemene delen afkomstig van privatieve delen, vereniging van twee of meer kavels);
 - opmerkingen:
 - o bij beslissing tot samenvoeging zal dit een loutere principiële beslissing zijn; als de samenvoeging dan effectief kan gerealiseerd worden (wegens bereidheid daartoe van elke betrokken mede-eigenaar), zal vóór uitvoering/formalisering van die samenvoeging de AV nog moeten beslissen over hoe de samenvoeging concreet zal zijn en hoe de aandelen en de lasten herverdeeld zullen worden;
 - o ook in dit scenario zijn de privatieve kosten in beginsel facultatieve kosten; deze kosten zijn niet vereist voor de uitvoering van de werken aan de gemene delen; wie ze uitgevoerd wil zien, zal ze ook privaat moeten dragen (i.t.t. de kosten aan privatieve delen die vervat zit in de raming van de kosten voor de werken aan de gemene delen); om het appartement te kunnen gebruiken of verhuren ook in 2034 en volgende binnen het GAW-statuuat zullen die kosten wel noodzakelijk zijn;
- **scenario 2: 4/5**
Idem als scenario 1
- **scenario 3: 4/5**
Idem als scenario 1, behalve wat de privatieve kosten betreft die vereist zijn voor gebruik/verhuur onder het GAW-statuuat: dit valt weg maar er zullen wel (facultatieve) privatieve kosten vereist zijn om het appartement tot een woning in te richten.
- **scenario 4: /**
 - verantwoording/opmerkingen:

De VME is niet bevoegd te beslissen over de verkoop van het gebouw. Dit impliceert immers verkoop ook van de privatieven en dat is te beslissen door elke mede-eigenaar afzonderlijk van de privatieven. Dit vergt ook dat de belangrijke modaliteiten voor de verkoop bekend zijn (zoals bv. de gewenste (minimum)prijs.

De stemming over dit scenario heeft louter als doel te peilen naar het draagvlak van dit scenario.

Er wordt gevraagd of geen sprake is van een belangenconflict voor Dienstencentrum Vivaldi. N
antwoordt namens de syndicus dat dit naar zijn mening niet het geval is en motiveert zijn
antwoord.



3.2. Beslissingen over de voorgestelde scenario's, inclusief de daaraan gekoppelde kostenramingen voor de gemene delen:

Vooraf:

- omtrent de hierna voorgelegde beslissingen:
Op de informatievergadering van 15 september 2025 werd de wens geuit om alle scenario's een zo ruim mogelijke kans te geven. Daarom wordt volgend systeem gehanteerd inzake beslissen:
 - o eerste ronde: beslissing omtrent alle scenario's met mogelijkheid om niet slechts voor één maar ook om indien gewenst voor meerdere scenario's te kiezen;
voor elk scenario afzonderlijk zullen de stemmen geteld worden en de behaalde meerderheden nagezien worden (aldus worden in se zes beslissingen genomen over elk van de zes scenario's afzonderlijk);
 - o (eventueel) tweede ronde (voor het geval na de eerste ronde voor twee of meer scenario's de vereiste meerderheden bereikt worden): beslissing omtrent de scenario's die in de eerste ronde de vereiste meerderheid bereikt hebben met mogelijkheid om niet slechts voor één maar ook om indien gewenst voor meerdere scenario's te kiezen;
 - o (eventueel) derde ronde (voor het geval na de tweede ronde voor twee of meer scenario's de vereiste meerderheden bereikt worden): beslissing omtrent de scenario's die in de twee ronde de vereiste meerderheid bereikt hebben met mogelijkheid om niet slechts voor één maar ook om indien gewenst voor meerdere scenario's te kiezen;
 - o (eventueel) vierde en volgende rondes: zelfde stramien als voorheen;
- het is niet uitgesloten dat reeds in de eerste stemronde of zelfs na alle stemrondes, geen van de scenario's de vereiste meerderheid bereikt, ook al was er in een eerdere stemronde wel die meerderheid;
- wanneer geen van de scenario's de vereiste meerderheid haalt, blijft de toestand zoals ze nu is behouden (zelfs als het scenario 'bestaande toestand' de vereiste meerderheid niet haalt);
- voor elke beslissing waarover te stemmen is, wordt de mogelijkheid geboden om op ja/nee/onthouding te stemmen.
Een onthouding (incl. blanco- of ongeldige stem) betekent dat geen stem werd uitgebracht zodat er ook geen rekening mee gehouden wordt bij de berekening van de vereiste meerderheid.
- de geraamde kosten voor de privatieven slaan op de werken vereist aan de privatieven en zijn te dragen door de privatieve eigenaars (die zelf ook kunnen beslissen om ze al dan niet uit te voeren); de geraamde kosten voor de werken aan de gemene delen kunnen werken (en dus kosten) bevatten aan privatieven omdat dit vereist is voor de uitvoering van de werken aan de gemene delen; die kosten vallen ten laste van de VME ook al slaan ze deels op werken aan de privatieven;

3.2.1. Beslissingen omtrent de zes scenario's met geldig stemmen op één of meerdere scenario's;

Stemming: zie stemlijst.

Scenario huidige toestand: Voorstemmen: 6.410. Tegenstemmen: 2.704. Onthouding: 1

Resultaat: 70,33 % voor. 29,67 % tegen.

Stemming: zie stemlijst.

Scenario 0: Voorstemmen: 3.332. Tegenstemmen: 5.022. Onthouding: 881.

Resultaat: 39,89 % voor. 60,11 % tegen.

De algemene vergadering beslist unaniem om niet over te gaan tot stemming van de scenario's 1 – 2 – 3.

Stemming: zie stemlijst.

Scenario 4: Voorstemmen: 1.068. Tegenstemmen: 8.932. Onthouding: 421.

Resultaat: 10,68 % voor. 89,32 % tegen.

3.2.2 Afhankelijk van de resultaten van de beslissingen onder 3.2.1. en met name wanneer meerdere van die beslissingen de vereiste meerderheid halen:

Beslissingen omtrent de scenario's die bij de stemming op punt 3.2.1. de vereiste meerderheid bereikt hebben en met geldig stemmen op één of meerdere scenario's;

Gezien het voorgaande, niet van toepassing.

3.2.3. Afhankelijk van de resultaten van de beslissingen onder 3.2.2. en met name wanneer meerdere van die beslissingen de vereiste meerderheid halen:

Beslissingen omtrent de scenario's die bij de stemming op punt 3.2.2. de vereiste meerderheid bereikt hebben en met geldig stemmen op één of meerdere scenario's;

Gezien het voorgaande, niet van toepassing.

3.2.4. Zelfde stramien als 3.2.2. en 3.2.3.

e.v.

Gezien het voorgaande, niet van toepassing.

4. Agendapunten op vraag van mede-eigenaar flat A131

4.1. Verzoek tot formele bevestiging dat het gebouw stedenbouwkundig vergund is als meergezinswoning

De syndicus merkt op dat die "bevestiging" niet tot de beslissingsbevoegdheid hoort van de AV en dat wat daar ook over zou beslist worden, dit nooit afbreuk kan doen aan het stedenbouwkundig statuut van de residentie. Het voorwerp van de gevraagde "bevestiging" wordt immers door de vergunning zelf en door de wet bepaald en de AV kan dit zelf niet bepalen. Elke mede-eigenaar heeft trouwens de individuele vrijheid en mogelijkheid het stedenbouwkundig statuut van de residentie na te trekken bij wie het behoort.

4.2. Formele erkenning van het recht op individuele uitschrijving uit de GAW-uitbating

De syndicus merkt op dat die erkenning niet tot de beslissingsbevoegdheid hoort van de AV maar door de wet of door eventuele van toepassing zijnde overeenkomsten wordt geregeld.

4.3. Herziening van de architectenanalyse met opname van een gemengde uitbatingsoptie (1/2 + 1)

Vermoed wordt dat de AV gevraagd wordt te stemmen over een aanvullende opdracht voor de architect tot bepaling van de vereiste werken en van een raming van de daaraan te koppelen kosten bij een "gemengde uitbatingsoptie" van de residentie.

De syndicus merkt op dat de notie "gemengde uitbatingsoptie" zeer vaag is. Voor zover hiermee wordt bedoeld "GAW en residentieel wonen" is de vraag pas zinvol indien die optie stedenbouwkundig kan.

4.4. Transparantie over kostenraming en opsplitsing van investeringen per uitbatingvorm (1/2 + 1)

Dit lijkt begrepen te moeten worden dat de AV gevraagd wordt te stemmen over de vraag of de VME transparantie moet bieden over (i) de kostenraming (maar zonder dat gespecificeerd wordt waar het aan transparantie ontbreekt) en (ii) over de vereiste investeringen per uitbatingvorm (maar zonder dat gespecificeerd wordt wat onder "uitbatingvorm" wordt begrepen en welke opsplitsing precies geviseerd wordt).

De syndicus merkt op dat een zeer lijvige nota beschikbaar is bij de eigenaars over de verschillende mogelijke scenario's (incl. wat dit allemaal aan verbouwingen en budgetten vereist) die door de VME op tafel zijn gelegd gegeven de huidige situatie voor de residentie.

4.5. Informatieaanvraag bij de stad Brugge over de impact van het RUP op bestaande vergunde woongebouwen (1/2 + 1).

Dit lijkt begrepen te moeten worden dat de AV stemt over de vraag of door de VME bij de Stad Brugge die informatie op te vragen is.

De syndicus merkt op dat dit een juridische vraag is en dat hij vermoedt dat de Stad Brugge voor die vraag zal doorverwijzen naar eigen juridische dienstverleners.

4.6. Ondersteuning van eigenaars die hun unit willen samenvoegen of omvormen (1/2 + 1)

Dit lijkt begrepen te moeten worden dat de AV stemt over de vraag of door de VME (al dan niet met tussenkomst van externe raadgevers) ondersteuning moet geboden worden voor eigenaars die hun unit willen samenvoegen of omvormen

De syndicus merkt op (i) dat de notie "ondersteuning" vaag is zodat een eventuele beslissing tot die "ondersteuning" daarom mogelijk niet concreet uitvoerbaar zal zijn en (ii) dat reeds technische en juridische ondersteuning geboden wordt.

4.7. Behandeling van het negatieve brandweerverslag in functie van GAW-uitbating (50 + 1)

Dit lijkt begrepen te moeten worden dat de AV stemt over de vraag of de VME het negatieve brandweerverslag moet behandelen in functie van GAW-uitbating.

De syndicus merkt op (i) dat de notie "behandeling" vaag is zodat een eventuele beslissing tot die "behandeling" mogelijk niet concreet uitvoerbaar zal zijn en (ii) dat in de scenario's waarover wordt gestemd (zie onder 3.) de behandeling van het brandweerverslag in functie van GAW-uitbating is meegenomen (als zijnde wordt en desgevallend hoe wordt daaraan tegemoetgekomen).



4.8. Bevestiging dat de syndicus verantwoordelijk is voor de gemene delen en niet de uitbating.

De syndicus merkt op dat die "bevestiging" niet tot de beslissingsbevoegdheid hoort van de AV omdat het voorwerp van de bevestiging door de wet wordt geregeld.

4.9. Verspreiding van een nota en informatieve flyer aan alle mede-eigenaars (1/2 + 1)

Dit lijkt begrepen te moeten worden dat de AV stemt over de vraag of de VME een nota en informatieve flyer moet verspreiden aan alle mede-eigenaars.

De syndicus merkt op (i) dat de noties "nota" en "informatieve flyer" zeer vaag is zodat een eventuele beslissing tot die "verspreiding" mogelijk niet concreet uitvoerbaar zal zijn en (ii) dat een zeer lijvige nota beschikbaar is bij de eigenaars over de verschillende mogelijke scenario's (incl. wat dit allemaal aan verbouwingen en budgetten vereist) die door de VME op tafel zijn gelegd gegeven de huidige situatie voor de residentie.

Punten 4.1 tem 4.9

De algemene vergadering beslist unaniem dat deze punten niet meer verder moeten besproken worden.

Syndicus Isera Vastgoed,
Bert Cossey

Aanwezige eigenaars

Bijlage:

- samenvatting scenario's
- stemlijsten: scenario huidige toestand – scenario 0 – scenario 4.

Vergelijkende tabel – samenvatting scenario's :

	<i>huidige toestand</i>	<i>scenario 0</i> geen samenvoeging	<i>scenario 1</i> kleine samenvoeging	<i>scenario 2</i> doorgedreven samenvoeging	<i>scenario 3</i> doorgedreven samenvoeging	<i>scenario 4</i> verkoop
inhoud						
functie entiteiten	GAW 49	GAW 49	GAW 33	GAW 27	MGW 13	GAW / MGW
toekomstvisie	bewoonbaar tot 6/06/2025	bewoonbaar tot 31/12/2023	slechts 29 entiteiten zijn ook in 2034 bewoonbaar	bewoonbaar ook in 2034	onbewoonbaar tot na renovatiewerken	
regelgeving						
brandweer	voldoet niet	voldoen met aanvraag afwijkingen	voldoen	voldoen	voldoen	
agentschap Z&G	voldoet niet	voldoet niet	voldoen met aanvraag afwijkingen	voldoen	voldoen	
stedenbouw	voldoet niet	voldoet niet	voldoen met aanvraag afwijkingen	voldoen	voldoen	
toegankelijkheid	voldoet niet	voldoet niet	voldoet niet	voldoen	voldoen	
uit te voeren werken	geen werkzaamheden					
brandweer		compartimentering evacuatie	compartimentering evacuatie	compartimentering evacuatie	compartimentering evacuatie	
agentschap Z&G		/	opp. normering renovatie technieken renovatie privaatief	opp. normering renovatie technieken renovatie privaatief	nvt	
stedenbouw		/	/	/	opp. normering parkeerplaatsen volledige renovatie gebouw	
toegankelijkheid		/	/	liften conform norm toegangsdeuren	liften conform norm toegangsdeuren	
kostprijs						
collectief	€	€ 2.544.375,28	€ 1.328.622,98	€ 992.200,47	€ 1.163.350,00	
privatief		€ 2.327.500,00	€ 3.390.750,00	€ 5.282.500,00	€ 6.875.000,00	
verkoop						€ 1.000.000,00
totaal		€ 4.871.875,28	€ 4.719.372,98	€ 6.274.700,47	€ 8.038.350,00	
omgevingsvergunning	niet van toepassing	noodzakelijk toegankelijkheid stedenbouw agentschap Z&G	noodzakelijk toegankelijkheid stedenbouw	noodzakelijk stedenbouw	noodzakelijk	
afwijking						
implicaties						
voordeel	/	kostprijs beperkt	kostprijs beperkt na 31/12/2034 verhuurbaar	na 31/12/2034 verhuurbaar afwijkingen zijn mits bespreking Stad Brugge mogelijk privaatief volledig gerenoveerd	na 31/12/2034 verhuurbaar geen afwijkingen privaatief volledig gerenoveerd	geen investeringen meer uitvoeren
nadeel	onbewoonbaar-verklaring	beperkte toekomstvisie veel afwijkingen aanvragen verkrijgen van omgevingsvergunning is twijfelachtig	hoge privatieve kost onzekerheid over afwijking	hoge kostprijs EPB-regelgevin van toepassing	hoge kostprijs EPB-regelgevin van toepassing	uitbating stopt mogelijks? alle eigenaars dienen gezamenlijk te verkopen

Res. SCHEEPSDAELEHOF

Ond.nr.0818.036.929

BAV 13/10/2025

Punt 3.2.1

j	Akkoord met scenario huidige toestand
n	Niet akkoord met scenario huidige toestand
0	Onthouding

Huidige toestand (GAW)

Eigenaar	Volmacht	Kavels	10.000sten	↓	VOOR (j)	TEGEN (n)	ONTHOUDING (o)
		S137	102	j	102	0	0
		G107/G108/A521	411	j	411	0	0
		A204	107	j	107	0	0
		S122	101	n	0	101	0
		A131	137	j	137	0	0
		A231	193	j	193	0	0
		S313	126		0	0	0
		A522/A523/P3	350	j	350	0	0
		S311	139	j	139	0	0
		S113/A121	234	j	234	0	0
		S111/S112	194	n	0	194	0
		S216	97	j	97	0	0
		G103/G104	100		0	0	0
		S143	103		0	0	0
		S133/A232/A233	466	j	466	0	0
		S224	103	j	103	0	0
		A301/A531/DC/DCB/S141/S142	2.014	n	0	2014	0
		S512/A513	318	j	318	0	0
		S226	97	j	97	0	0
		S116	102	j	102	0	0
		S123	105	n	0	105	0
		S134	102	j	102	0	0
		G105/G103/S221/S222/S225	403	j	403	0	0
		S216	103	n	0	103	0

cll
3 d.1.

P

S115	103	j	103	0	0
S214/S217	224		0	0	0
S125/S212/S215	308	j	308	0	0
S227	121	o	0	0	121
S144	103		0	0	0
S132	101	j	101	0	0
A205	108	j	108	0	0
S223	99	j	99	0	0
S314	158	j	158	0	0
S114	103	j	103	0	0
S201/S202/S203	277	j	277	0	0
S136	103	j	103	0	0
A503	255	j	255	0	0
S124/S127	204	j	204	0	0
A234	187	n	0	187	0
S312	119	j	119	0	0
S135	103	j	103	0	0
A532	339	j	339	0	0
S502	109		0	0	0
S213	99	j	99	0	0
G101/G102/P4/A511	472	j	472	0	0
S211	98	j	98	0	0

10.000	6.410	2704	121
--------	-------	------	-----

9.114 91,14%

70,33 29,67

% %
VOOR TEGEN

[Handwritten signatures and initials]

[Handwritten signature]

Res. SCHEEPSDAELEHOF

Ond.nr.0818.036.929

BAV 13/10/2025

Punt 3.2.1

j	Akkoord met scenario 0
n	Niet akkoord met scenario 0
o	Onthouding

Geen samenvoeging - GAW

<u>Eigenaar</u>	<u>Volmacht</u>	<u>Kavels</u>	<u>10000sten</u>	<u>↓</u>	<u>VOOR</u> (j)	<u>TEGEN</u> (n)	<u>ONTHOUDING</u> (o)
		S137	102	n	0	102	0
		G107/G108/A521	411	j	411	0	0
		A204	107	n	0	107	0
		S122	101	n	0	101	0
		A131	137	n	0	137	0
		A231	193	o	0	0	193
		S313	126		0	0	0
		A522/A523/P3	350	n	0	350	0
		S311	139	n	0	139	0
		S113/A121	234	n	0	234	0
		S111/S112	194	j	194	0	0
		S216	97	n	0	97	0
		G103/G104	100		0	0	0
		S143	103		0	0	0
		S133/A232/A233	466	n	0	466	0
		S224	103	n	0	103	0
		A301/A531/DC/DCB/S141/S142	2.014	j	2.014	0	0
		S512/A513	318	j	318	0	0
		S226	97	n	0	97	0
		S116	102	n	0	102	0
		S123	105	j	105	0	0
		S134	102	n	0	102	0
		G105/G103/S221/S222/S225	403	n	0	403	0
		S216	103	j	103	0	0

3.2.1.

S115	103	n	0	103	0
S214/S217	224		0	0	0
S125/S212/S215	308	n	0	308	0
S227	121	o	0	0	121
S144	103		0	0	0
S132	101	n	0	101	0
A205	108	o	0	0	108
S223	99	n	0	99	0
S314	158	n	0	158	0
S114	103	n	0	103	0
S201/S202/S203	277	n	0	277	0
S136	103	n	0	103	0
A503	255	o	0	0	255
S124/S127	204	o	0	0	204
A234	187	j	187	0	0
S312	119	n	0	119	0
S135	103	n	0	103	0
A532	339	n	0	339	0
S502	109		0	0	0
S213	99	n	0	99	0
G101/G102/P4/A511	472	n	0	472	0
S211	98	n	0	98	0

10.000	3.332	5022	881
	8.354	83,54%	
39,89	60,11	%	
VOOR TEGEN			

Res. SCHEEPSDAELEHOF

BAV 13/10/2025

Ond.nr.0818.036.929

Punt 3.2.1

j	Akkoord met scenario 4
n	Niet akkoord met scenario 4
o	Onthouding

Verkoop

Eigenaar	Volmacht	Kavels	10000sten	↓	VOOR (j)	TEGEN (n)	ONTHOUDING (o)
		S137	102	n	0	102	0
		G107/G108/A521	411	n	0	411	0
		A204	107	o	0	0	107
		S122	101	j	101	0	0
		A131	137	n	0	137	0
		A231	193	n	0	193	0
		S313	126		0	0	0
		A522/A523/P3	350	n	0	350	0
		S311	139	n	0	139	0
		S113/A121	234	n	0	234	0
		S111/S112	194	n	0	194	0
		S216	97	j	97	0	0
		G103/G104	100		0	0	0
		S143	103		0	0	0
		S133/A232/A233	466	n	0	466	0
		S224	103	j	103	0	0
		A301/A531/DC/DCB/S141/S142	2.014	n	0	2014	0
		S512/A513	318	n	0	318	0
		S226	97	j	97	0	0
		S116	102	n	0	102	0
		S123	105	n	0	105	0
		S134	102	n	0	102	0
		G105/G103/S221/S222/S225	403	n	0	403	0
		S216	103	o	0	0	103

S115	103	o	0	0	0	103
S214/S217	224		0	0	0	0
S125/S212/S215	308	n	0	308		0
S227	121	j	121	0		0
S144	103		0	0		0
S132	101	j	101	0		0
A205	108	o	0	0		108
S223	99	j	99	0		0
S314	158	n	0	158		0
S114	103	j	103	0		0
S201/S202/S203	277	n	0	277		0
S136	103	n	0	103		0
A503	255	n	0	255		0
S124/S127	204	n	0	204		0
A234	187	n	0	187		0
S312	119	j	119	0		0
S135	103	n	0	103		0
A532	339	n	0	339		0
S502	109		0	0		0
S213	99	n	0	99		0
G101/G102/P4/A511	472	n	0	472		0
S211	98	n	0	98		0

10.000	941	7873	421
--------	-----	------	-----

10,68% 89,32%
8.814 88,14%

10,68 89,32
% %

VOOR TEGEN

(Handwritten signatures and initials)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

Res.'t SCHEEPSDAELEHOF
Keizer Karelstraat 105
8000 BRUGGE
0818.036.929

Mevr.

Afrekening - Periode: 2024 (1/01/2024 - 31/12/2024)

Privatief S143

Totaal Uw aandeel

Kosten geheel complex (103,00/10.000,00)

Brandbeveiliging	1.082,28	11,15
Liften	6.238,72	64,26
Elektrische installaties	3.445,00	35,48
Sanitair en verwarming	37.305,46	384,25
Tuinen, parkings en wegen	8.666,19	89,26
Onderhoud bouwwerken	10.749,77	110,72
Renovatiewerken en andere uitzonderlijke werken	-44.616,34	-459,55
Water gemene delen	605,00	6,23
Erelonen	16.867,70	173,74
Verzekering: brand	9.990,38	102,90
Verzekering: Burgerlijke aansprakelijkheid	322,53	3,32
Administratiekosten syndicus	336,30	3,46
Bankkosten	354,40	3,65
Diverse financiële kosten	1.331,32	13,71

52.678,71 542,59

Kosten

52.678,71 542,59

INDIVIDUELE KOSTEN (1,00/1,00)

Electriciteitswerken Electrix - Privatieve keuring	153,70	153,70
Electriciteitswerken Electrix - Privatieve werken	774,86	774,86

928,56 928,56

INDIVIDUELE KOSTEN

928,56 928,56

Totaal kosten

53.607,27 1.471,15

BETALINGEN (1,00/1,00)

Afrekening 01/01/2023 - 31/12/2023	1.073,82	1.073,82
25/04/2024 Afrekening 01/01/2023 - 31/12/2023	-1.073,82	-1.073,82

0,00 0,00

BETALINGEN

0,00 0,00

Totaal privatief S143

1.471,15

Totaal

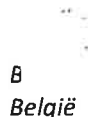
1.471,15

Te betalen

1.471,15

Situatie op 31/12/2024

	<u>Totaal</u>	<u>Betaald</u>	<u>Te betalen</u>
Aandeel in reservefonds	654,61	397,11	257,50
Aandeel in werkkapitaal			



B
België

Kosten

	TOTAAL	UW AANDEEL
S143 03/11/2025 - 31/12/2025 (59/365 dagen)		
10 - Kosten geheel complex (103/10000)		
610002 Brandbeveiliging	1038,36	1,73
610050 Brandpreventie	1023,00	1,71
610101 Keuring liften	1052,70	1,76
610110 Onderhoudscontract liften	3705,83	6,17
610120 Onderhoud en herstellingen liften niet begrepen in onderhoudscontract	1044,10	1,75
610130 Noodtelefoon liften	960,62	1,62
610140 Aanpassingswerken liften	0,00	0,00
610220 Overige onderhoud elektrische installaties	788,85	1,31
610230 Onderhoud bel- en parlofoon/videofooninstallatie	345,03	0,57
610320 Overig onderhoud stookinstallaties	2796,64	4,65
610340 Overig onderhoud waterverzachter en waterbehandeling	329,76	0,55
610370 Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties	786,82	1,31
610601 Onderhoud tuinen en directe omgeving volgens contract	7724,64	12,84
610760 Onderhoudswerken hal, trapzalen, gangen	11508,99	19,18
612020 Zout voor waterverzachter	605,00	1,01
613002 Erelonen syndici	16364,64	27,24
613010 Erelonen advocaten	7925,46	13,19
614001 Brandverzekering	10262,54	17,09
614100 Burgerlijke aansprakelijkheid	328,97	0,55
616001 Administratiekosten syndicus	436,00	0,72
616010 Postzegels	552,60	0,92
650001 Bankkosten en kosten van schulden	328,07	0,55
657000 Diverse financiële kosten	1728,65	2,88
	71637,27	119,30
Individuele kosten	0,00	0,00

Individuele afrekening

BV Inventus

	TOTAAL	UW AANDEEL
	Totaal	119,30

Reservekapitaal / vast werkkapitaal

	Totaal	0,00
--	--------	------

Afrekening vorige periode

	Totaal	0,00
--	--------	------

(Total kosten + opvraging vast werkkapitaal en reserve kapitaal + afrekening vorige periode) € 119,30

Betalingen

	Totaal	0,00
	Te betalen	€ 119,30

SITUATIE OP 31/12/2025	TOTAAL	BETAALD	OPGEVRAAGD
Aandeel in vast werkkapitaal	0,00	0,00	0,00
Aandeel in reservekapitaal	306,15	0,00	0,00

VME res. Scheepsdalehof

Keizer Karelstraat 105, 8000 Brugge
0818036929



GDPR gevoelige data

**Hernieuwde statutaire algemene vergadering
19/05/2026 (19:51 - 21:33) - Gistelse Steenweg 473, 8200 BRUGGE
(BE)**

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
	S137 (102) - 102			
	S132 (101) - 101			
	G107 (48), G108 (48), A521 (315) - 411			
	A204 (107) - 107			
	S122 (101) - 101			
	A131 (137) - 137			
	A231 (193) - 193			
	P3 (32), A522 (166), A523 (152) - 350			
	S311 (139) - 139			
	S113 (97), A121 (137) - 234			
	S111 (94), S112 (100) - 194			
	S216 (97) - 97			
	S133 (105), A232 (195), A233 (166) - 466			
ANT	S224 (103) - 103			
	S141 (105), S142 (102), DC (865), A301 (246), DCB (381), A531 (315) - 2014			
	S512 (109), A513 (209) - 318			
	S226 (97) - 97			
RE	S116 (102) - 102			
	S143 (103) - 103			
	S134 (102) - 102			
	G105 (50), G106 (50), S221 (98), S222 (93), S225 (112) - 403			

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
	S125 (103), S212 (93), S215 (112) - 308			Karel 'T JONCK
	S227 (121) - 121			Ann VERDEGEM
	A205 (108) - 108			
	S223 (99) - 99			
	S314 (158) - 158			
	S201 (94), S202 (89), S203 (94) - 277			Karel 'T JONCK
	S114 (103) - 103			
	S136 (103) - 103			
	A503 (255) - 255			
	S124 (102), S127 (102) - 204			
	A234 (187) - 187			
	S312 (119) - 119			
	S135 (103) - 103			LEMAHIEU Carl
	A532 (339) - 339			Charles Goethals
	S213 (99) - 99			Ann VERDEGEM
	G101 (56), G102 (56), P4 (32), A511 (328) - 472			
	S211 (98) - 98			

Eigenaren met het veld 'aanwezig van' / 'aanwezig tot' leeg, worden als aanwezig gemarkeerd voor de hele vergadering.

Het quorum is behaald en de vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

Aantal aanwezigen: 38

Totaal aantal mede-eigenaars: 46

38 / 46

Totaal aanwezig aandelen: 9027

Totaal aandelen: 10000

(82.6086956521739 %)
9027 / 10000 (90.27 %)

Agendapunten en stemming

1 Ondertekenen aanwezigheidsregister & controle volmachten

Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, die 90,27 % van de aandelen hebben, kan er geldig gestemd worden over alle punten.

2 Benoemen voorzitter van de vergadering

Telling: 9027 / 9027 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 9027	Nee: 0	Onthouding: 0

De vergadering beslist unaniem om _____ s aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering

3 Benoemen secretaris van de vergadering

Telling: 9027 / 9027 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 9027	Nee: 0	Onthouding: 0

De syndicus, Isera Vastgoed, wordt unaniem aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

4 Verkiezing en aanstelling raad van mede-eigendom + jaarverslag

Als leden van de raad worden unaniem verkozen:

- Dhr. De _____
- Mevr. _____
- Dhr. _____
- Dhr. _____
- Mevr. _____

De vergadering gaat hiermee unaniem akkoord.

5 Bespreken en goedkeuring: afrekening vorig boekjaar + openingsbalans

Telling: 9027 / 9027 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 9027	Nee: 0	Onthouding: 0

Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de afrekening van het voorbije boekjaar.

De rekeningcommissaris brengt verslag uit betreffende de afrekening (verslag in bijlage bij notulen)

Exploitatiekosten : unaniem akkoord goedkeuring vorig boekjaar

Advocatenkosten : De syndicus neemt de kost van de mail van Jaimy over het aantal volmachten ten zijne laste.
Er wordt gevraagd altijd een kort verslag op te stellen door de advocaat, zodat de RME, alsook de VME op de hoogte gehouden wordt.

Verdeling kost waterverzachter : verduidelijking wordt opgemaakt.

Verzoek : kijken wat privaat is of gemeenschappelijk is.

Er wordt unaniem beslist om de boekhouding van vorig boekjaar (inclusief de afrekening) goed te keuren en décharge te verlenen aan de syndicus en rekencommissaris.

6 Bespreken en goedkeuren: geven van kwijting/décharge aan de syndicus en/of rekencommissaris

Telling: 9027 / 9027 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 9027	Nee: 0	Onthouding: 0

De vergadering gaat unaniem akkoord om kwijting en décharge te verlenen aan de syndicus en rekencommissaris voor het afgelopen boekjaar.

7 Beslissing (her)aanstelling syndicus + ondertekening nieuwe syndicusovereenkomst

Telling: 6819 / 9027 - 75.54 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 6819	Nee: 2208	Onthouding: 0
Niet akkoord: 0		

Het kantoor Isera Vastgoed stelt zichzelf (opnieuw) voor en overloopt de voorwaarden in de syndicusovereenkomst.

Vastgoed Isera voorziet inclusief het ereloon ook 3 RME'S per boekjaar, en de AV's mogen 's avonds plaatsvinden zonder extra kosten.

De vergadering mag beslissen om in te tekenen voor een periode van 1 jaar (tot de eerstvolgende geldige statutaire algemene vergadering), aan hetzelfde ereloon als voorheen, mits indexering

De vergadering gaat akkoord met de aanstelling van Isera Vastgoed als syndicus.

Tegenstemmen :

Dienstencentrum Vivaldi - 2014
Mevr. De Vriese - 194

8 Verkiezing en aanstelling rekencommissaris

Telling: 6819 / 9027 - 75.54 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 6819	Nee: 2208	Onthouding: 0

Niet akkoord: DE VRIESE Astrid (194), DIENSTENCENTRUM VIVALDI (2014)

Mevr.  verkozen als commissaris van de rekeningen.

Tegenstemmen :

1

9 Voorleggen van voorlopige budgettering & voorschotten voor het nieuwe boekjaar

Telling: 9027 / 9027 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 9027

Nee: 0

Onthouding: 0

Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de te verwachten kosten:

Scheepsdaelehof Budget 2026

<u>Brandveiligheid :</u>	<u>1.500 €</u>
<u>Controle Lift :</u>	<u>1.250 €</u>
<u>Onderhoud Lift :</u>	<u>3.800 €</u>
<u>Herstel Lift :</u>	<u>2.000 €</u>
<u>Tel. Lift :</u>	<u>1.000 €</u>
<u>San + CV + ruiming :</u>	15.000 €
<u>Tuinonderhoud :</u>	9.000 €
<u>Schoonmaak :</u>	12.500 €
<u>Syndic :</u>	17.100 €
<u>Admin. Kosten :</u>	<u>1.000 €</u>
<u>Verzekering :</u>	11.500 €
<u>Varia :</u>	<u>21.350 €</u>
 <u>TOTAAL :</u>	 97.000 €

Dit budget houdt geen rekening met uitzonderlijke kosten en eventuele uitgaven die hierna zouden beslist worden.

Bepalen van voorschotten

Provisies worden als volgt opgevraagd:

- Afrekening
- Eerste provisie van 48.500 € werd reeds opgevraagd

- Tweede provisie van 48.500 € zal opgevraagd worden in juli 2026, vroeger indien nodig zou blijken.

De vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande begroting en de voorschotten voor het nieuwe boekjaar.

Er wordt gemeld door meester Vanhee dat zij informeel heeft vernomen dat er door de brandweer een B-attest zal worden afgeleverd.

10 Stand reservefonds + bepaling nieuwe opvraging

Telling: 9027 / 9027 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 9027

Nee: 0

Onthouding: 0

Op heden bedraagt de stand van het reservefonds 29.723,27 EUR.

Er werd 3769,36 € ingehouden voor werken aan de liften III+IV, 15900 € + 14530,48 € voor renovatie stookplaats.

De vergadering beslist unaniem om dit fonds aan te zuiveren met de verplichte 5% van de begroting van huidig boekjaar ten bedrage van 5.000 EUR.

11 Evaluatie + verlening onderhoudscontracten

Telling: 9027 / 9027 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 9027

Nee: 0

Onthouding: 0

De syndicus geeft hieronder een overzicht van alle lopende leveringscontracten:

Elektriciteit	Bolt --> Elindus (uitrol vanaf 1/10/2025)
WATERVERZACHTER + ZOUT	Aqua Soft
Brandveiligheid (centrale, haspels, blussers, rookluiken, noodverlichting...)	Ansul (Dewofire) + Alarm Masters
Bank	Fintro
Liftonderhoud	Herbo
Lift controle	ACA
Lift telefoon	Proximus
Brandpolis	AXA Belgium (via Isera)
Schoonmaak	Dienstencentrum Vivaldi
Tuinonderhoud	Garden Design
Ruimdienst	Camiel Quicke

Er wordt unaniem beslist om de huidige leveranciers te behouden.

12 Bespreken en goedkeuring opmaken asbestattest gemene delen

Telling: 9027 / 9027 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 9027

Nee: 0

Onthouding: 0

Wat is een asbestattest?

Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Op basis van deze inventarisatie levert de OVAM voor elk gebouw een uniek asbestattest af. Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst of het asbestveilig is. Het beschrijft voor een normaal gebruik van het gebouw:

- welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten
- wat de staat is van het asbest
- en geeft advies over hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden

Wanneer is een asbestattest verplicht?

Vanaf 01/01/2027 is het verplicht om te beschikken over een asbestattest van de gemene delen met als doel om Vlaanderen asbestvrij te maken tegen 2040.

Dit geldt momenteel enkel voor gebouwen met bouwjaar 2001 of vroeger.

Wie mag een asbestattest opmaken?

Alleen een gecertificeerd asbestdeskundige mag een asbestinventarisatie voor een geldig asbestattest uitvoeren. De deskundigen hebben een opleiding gevolgd om asbest te herkennen en correct te identificeren, ze hebben een examen afgelegd en een certificaat verkregen.

Een inventarisatie gebeurt via een inspectie van de woning of het gebouw ter plaatse. De deskundige volgt hierbij de regels van het inspectieprotocol van de OVAM. Het inspectieprotocol asbestinventarisatie beschrijft de standaardprocedure hoe een asbestinventarisatie moet worden uitgevoerd voor het bekomen van een geldig asbestattest. De asbestdeskundige rapporteert de inspectiegegevens en op basis hiervan levert de OVAM een asbestattest af.

Beslissing

Syndicus Isera Vastgoed deed reeds een marktonderzoek om zo de beste prijs/kwaliteit aan te kunnen bieden voor de opmaak van het asbestattest.

De beste kandidaat hiervoor bleek de firma Comfortkeuringen te zijn.

Zij geven volgende prijzen:

€ 200 ALL-IN per verdiep, exclusief btw.

Bij residenties met meerdere inkomhallen is dit de prijs per inkomhal per verdiep.

De vergadering beslist unaniem om offertes op te vragen en voor te leggen aan de RME, die zal beslissen wie aan te stellen voor de opmaak van het asbestattest.

13 Uitleg nieuw online portaal

Zoals sommigen onder jullie reeds vernomen hebben tijdens de Algemene Vergadering, maken wij als syndicus momenteel de overstap van ons bestaande softwarepakket Organimmo naar het nieuwe platform **Keypoint(Vera)**. Deze verandering is onderdeel van onze inspanningen om transparanter, efficiënter en gebruiksvriendelijker te communiceren en te beheren.

Wat betekent dit voor jullie?

Vanaf nu kan u alle documenten, meldingen, oproepen en andere informatie over het gebouw raadplegen via het nieuwe bewonersportaal van Keypoint. Dit portaal vervangt geleidelijk de vorige werkwijze en is ontworpen met het oog op toegankelijkheid en duidelijkheid.

Let op: gewijzigde huisstijl

Door deze overstap kan het zijn dat sommige e-mails of documenten die je ontvangt, een andere lay-out of opmaak

hebben dan je gewoon was. Dit is normaal en hoort bij het nieuwe systeem. Je hoeft je geen zorgen te maken: deze communicatie is wél correct, afkomstig van ons kantoor, en geen spam.

Handleiding nogmaals in een afzonderlijke mail

U ontvangt binnenkort een afzonderlijke mail met een handleiding om u wegwijs te maken op het nieuwe portaal. We raden aan deze even door te nemen zodat je snel je weg vindt in de nieuwe omgeving.

Heb je vragen of ondervind je problemen? Aarzel dan niet om contact op te nemen met ons kantoor. We helpen je graag verder.

We raden u sterk aan om u in te loggen op het portaal zodat u steeds op de hoogte bent van alles wat er gebeurt binnen de VME. Ook kan u hier dossiers opvolgen, zien wat wij als syndicus reeds hebben ondernomen om een bepaald probleem op te lossen en/of de vooruitgang van bepaalde zaken controleren. Uzelf kan ook steeds een melding plaatsen als u een defect constateert of een vraag heeft.

Klaar om in te loggen? Volg dan onderstaande stappen:

Navigeer naar <https://building.keypoint.be>

Klik op 'Registreer'

Vul uw e-mailadres in en klik op 'Aanvragen'

U zal een link toegestuurd krijgen via e-mail, klik op de link in deze e-mail om uw account te activeren

Na activatie zal u een wachtwoord kunnen kiezen en de registratie voltooien

Ga terug naar <https://building.keypoint.be> en vul uw e-mail en wachtwoord in op het loginscherm

Klik op login

Vul uw portaalcode in om uw portaal te activeren: u krijgt deze code mee via de mail.

U heeft toegang tot het portaal en kan alle nodige documenten, vergaderingen, etc raadplegen

Om wat meer informatie te krijgen over de stappen hierboven, kan u het registratieproces mee volgen via deze instructie video: <https://youtu.be/zfVaTqFqPdE>

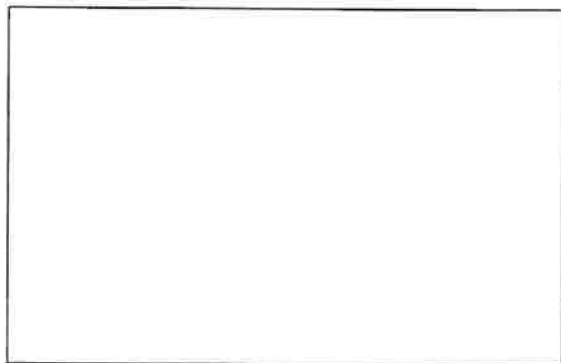
Handleidingen voor het portaal kan u raadplegen via deze link: Helpdesk : Keypoint

Bij vragen kan u altijd bij ons terecht.

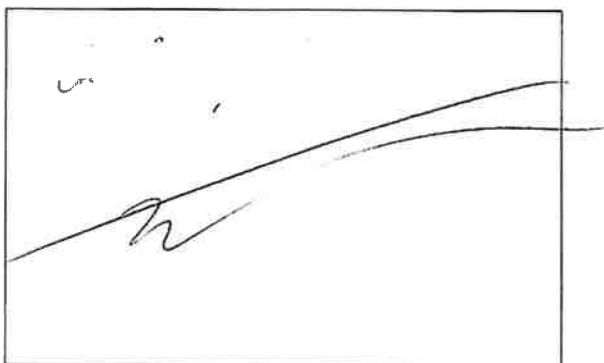
De vergadering werd gesloten omstreeks 21:33

Handtekening

Isera Vastgoed



Voorzitter:



VME res. Scheepsdalehof

Keizer Karelstraat 105, 8000 Brugge
0818036929



GDPR gevoelige data

Buitengewone algemene vergadering 01/09/2026 (18:38 - 21:00) - Gistelse Steenweg 473, 8200 BRUGGE (BE)

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
	S137 (102) - 102			DEVALO
A	S132 (101) - 101			
B	G107 (48), G108 (48), A521 (315) - 411			GHYSEL Christophe
C	A131 (137) - 137			
D	A231 (193) - 193			
E	P3 (32), A522 (166), A523 (152) - 350			
F	S311 (139) - 139			
G	S113 (97), A121 (137) - 234			
H	S111 (94), S112 (100) - 194			
I	S216 (97) - 97			
J	S133 (105), A232 (195), A233 (166) - 466			
K	S224 (103) - 103			
L	S141 (105), S142 (102), DC (865), A301 (246), DCB (381), A531 (315) - 2014			Hilde Vanhee
M	S512 (109), A513 (209) - 318			
N	S226 (97) - 97			Jonathan Gorie
O	S116 (102) - 102			Karel 'T JONCK
P	S143 (103) - 103			Karel 'T JONCK
Q	S134 (102) - 102			DEVALO
R	G105 (50), G106 (50), S221 (98), S222 (93), S225 (112) - 403			
S	S214 (103), S217 (121) - 224			Hilde Vanhee
T	S125 (103), S212 (93), S215 (112) - 308			ZWARTJES Eric - BLEYAERT Rose
U	S227 (121) - 121			Ann VERDEGEM
V	A205 (108) - 108			
W	S223 (99) - 99			
X	S314 (158) - 158			Wim Van Volsem
Y	S123 (105) - 105			Hilde Vanhee
Z	S201 (94), S202 (89), S203 (94) - 277			

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
	\$114 (103) - 103			Karel 'T JONCK
	\$136 (103) - 103			
VAN COILLIE	A503 (255) - 255			
	\$124 (102), \$127 (102) - 204			
DE STAERKE	A234 (187) - 187			
	\$312 (119) - 119			
Goethals	A532 (339) - 339			Caroline Goethals
	\$213 (99) - 99			
	\$135 (103) - 103			
	G101 (56), G102 (56), P4 (32), A511 (328) - 472			DE STAERKE Didier - DE LOOF Katrien
	\$211 (98) - 98			

Eigenaren met het veld 'aanwezig van' / 'aanwezig tot' leeg, worden als aanwezig gemarkeerd voor de hele vergadering.

Het quorum is behaald en de vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

Aantal aanwezigen en vertegenwoordigden: 38
Totaal aanwezig aandelen: 9148

Totaal aantal mede-eigenaars: 46
Totaal aandelen: 10000

38 / 46 (82.61 %)
9148 / 10000 (91.48 %)



Agendapunten en stemming

1 Ondertekening aanwezigheidsregister & controle volmachten

Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn die 91,48 % van de aandelen hebben, kan er geldig gestemd worden over alle punten.

2 Aanstelling voorzitter van deze vergadering

Telling: 9148 / 9148 - 100 %
Ja: 9148

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De vergadering beslist unaniem om Robbert-Jan van der Wal aan te stellen als voorzitter van de algemene vergadering.

3 Aanstelling secretaris van deze vergadering

Telling: 9148 / 9148 - 100 %
Ja: 9148

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De syndicus, Isera Vastgoed, wordt unaniem aangesteld als secretaris van deze vergadering.

4 Verslag van de RvME

De heer ft een overzicht , zie bijlage

5 Bespreking en beslissing aanstelling advocaat en provisie nav dagvaarding VME

Telling: 6805 / 6805 - 100 %
Ja: 6805

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 2343

Onthouding: (224), (105), v (2014)

De VME Scheepsdaelehof deelt mee dat zij op **29 juni 2026** een dagvaarding heeft ontvangen vanwege **Dienstencentrum Vivaldi**.

Naar aanleiding van de dagvaarding wordt voorgesteld om een advocaat aan te stellen om de belangen van de VME te behartigen en de nodige juridische stappen te ondernemen.

De vergadering beslist met meerderheid meester Soete aan te stellen, de opdracht te bevestigen en de gevraagde provisie van 5.000 € te betalen, alsook de heer Note (specialist GAW) wanneer zijn advies nodig zou blijken.

Onthouding : L. met de nodige volmachten.

De VME beslist de door " bij dagvaarding dd. 29 juni 2026 ingestelde vordering te betwisten.



Echter, teneinde onderhandelingen een kans te geven, beslist de VME met voldoende meerderheid om de uitvoering van de door de VME bij dagvaarding dd. 29 juni 2026 aangevochten beslissingen voorlopig en onder alle voorbehoud niet uit te voeren, tot de volgende statutaire algemene vergadering van 2027.

Mede-eigenaar verklaart zich bij monde van Meester Vanhee akkoord om de zaak op de inleidende zitting naar de bijzondere rol te verwijzen, dit eveneens onder alle voorbehoud.

De VME wenst samen met Vivaldi op een **constructieve en minnelijke manier** verder te werken aan een oplossing die voor beide partijen aanvaardbaar is. In dit kader zal ook verdere informatie worden ingewonnen over de voorwaarden en verplichtingen met betrekking tot de assistentiewoningen tot/en vanaf 2034.

6 Bespreking overleg met de brandweer (28/8)

De vergadering wordt geïnformeerd dat de VME momenteel beschikt over een **B-attest van de brandweer**. Dit betekent dat er geen grote kosten of ingrijpende werken noodzakelijk zijn om de VME in orde te houden met de brandveiligheidsvoorschriften.

De twee belangrijkste zaken die moeten in orde worden gebracht voor de brandweer is :

1. plaatsen van branddetectie in het gebouw, enkel gangen, in de appartementen mag een autonome rookdetector komen (hangt er nu overal)
2. compartimentering : voorzien van branddeuren.

Er wordt door de heer [naam] gewezen op het feit dat de vergunning voor assistentiewoningen stedenbouwkundig er al was voor 2013. Dit is van cruciaal belang voor de brandweer en eist daarom niet meer wat zijn voorganger eiste (kap. Vanhove)

De vraag wordt dan gesteld wat na 2034 ? Moeten de appartementen aangepast zijn volgen de regels en normen van Agentschap Zorg & Welzijn.

Dhr. [naam] zal op beide vragen een antwoord voor zorgen.

Vraag 1 : erkenning GAW voor 2013 - in orde stellen voor brandweer. Hier moet een fire engineer voor worden aangesteld (oa. FJK : 4.500 € + BTW) Er worden meerdere offertes opgevraagd.

Vraag 2 : voorwaarden assistentiewoningen na 2034 - Mag het gebouw zoals het is verder worden uitgebaat of moeten alle normen uitgevoerd worden opgelegd door Agentschap Z&W?

Hiervoor werd reeds vrijdag door Dhr. [naam] een onderhoud vastgelegd met mevr.

De RME wordt aangesteld om de verdere onderhandelingen uit te voeren met de fire engineer, conform het advies van brandweercommandant

7 Bespreking en beslissing toestand passerelle

Telling: 9148 / 9148 - 100 %

Meerderheid: 2/3

Besluit: Ja

Ja: 9148

Nee: 0

Onthouding: 0

De passerelle verkeerd in een erbarmelijke situatie maar gezien de lopende procedure werd beslist voorlopig geen zware renovatiewerken/kosten meer uit te voeren.

De passerelle werd hier en daar wat opgefrist, maar is momenteel niet veilig voor hulpbehoevende bewoners.

Er werden twee offertes opgevraagd :

Rolipa tbv. 5.594,47 euro excl .BTW
Filip Cools tbv. 3.175 euro excl. BTW

De vergadering gaat akkoord om de werken te laten uitvoeren door Filip Cools.

8 Bespreking en opvolging van verslag Risico-Analyse meergezinswoning

Op 31.07.26 werd door Vincotte een brandpreventieverslag van de gemeenschappelijke ruimtes opgemaakt. Dit werd doorgestuurd aan alle eigenaars op 16.08.26.

De syndicus zal samen met de RME de nodige offertes opvragen in functie van het verslag en de kleine zaken, zoals pictogrammen al laten uitvoeren.

Ansul zal aangesproken worden om hun fouten recht te zetten (rookmelders).

Zie presentatie Raad van Mede-eigendom.

9 Bespreking transitie meergezinswoningen

Zie beslissing punt 5

9.1 Ondernomen en te ondernemen acties na stopzetting

Zie beslissing punt 5

9.2 Mandaat aan RVME om transitie in al zijn facetten verder op te volgen en te onderzoeken waar nodig

Telling: 9148 / 9148 - 100 %
Ja: 9148

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Zie beslissing punt 5

9.3 Bespreking en beslissing aanstelling specialist voor transitie

Telling: 9148 / 9148 - 100 %
Ja: 9148

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Zie beslissing punt 5

9.4 Bepaling van budget

Telling: 9148 / 9148 - 100 %

Ja: 9148

Meerderheid: 50%+1

Nee: 0

Besluit: Ja

Onthouding: 0

Zie beslissing punt 5

De vergadering werd gesloten omstreeks 21:00

Handtekening

Isera Vastgoed

Voorzitter:



io ME Scheepsvaart



Bijzonder algemene vergadering

17/03/2026 (18:11 - 20:07) - Gistelse Steenweg 473, 8200 BRUGGE (BE)

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
	S137 (102) - 102			
	G107 (48), G108 (48), A521 (315) - 411			GHYSEL Christophe
	S122 (101) - 101	4.1		
	A131 (137) - 137	4.1		
	A231 (193) - 193			
I A	P3 (32), A522 (166), A523 (152) - 350			
E	S311 (139) - 139			
E	S113 (97), A121 (137) - 234			
E	S216 (97) - 97			
D C	G103 (50), G104 (50) - 100			Anne-Marie VIAENE
D	S133 (105), A232 (195), A233 (166) - 466			
D Ir	S224 (103) - 103			
D V	S141 (105), S142 (102), DC (865), A301 (246), DCB (381), A531 (315) - 2014			
G S	S512 (109), A513 (209) - 318			Anne-Marie VIAENE
K	S134 (102) - 102			Paul DELHASSE
L A J	G105 (50), G106 (50), S221 (98), S222 (93), S225 (112) - 403			
P	S126 (103) - 103			
P	S115 (103) - 103			Kris Pollet
R	S214 (103), S217 (121) - 224			MIESEN
R	S125 (103), S212 (93), S215 (112) - 308			Karel 'T JONCK

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
	S227 (121) - 121	4.1		Ann VERDEGEM
	S144 (103) - 103			
S	S132 (101) - 101			
	A205 (108) - 108			Cathy SMETS
	S314 (158) - 158			
	S123 (105) - 105			DIENSTENCENTRUM VIVALDI
T	S201 (94), S202 (89), S203 (94) - 277			Karel 'T JONCK
	S114 (103) - 103			Karel 'T JONCK
	S203 (255) - 255			
	S124 (102), S127 (102) - 204			
	S312 (119) - 119			
	A532 (339) - 339	4.1		Charles Goethals
Vi	S213 (99) - 99			
	G101 (56), G102 (56), P4 (32), A511 (328) - 472			
	S211 (98) - 98			

Eigenaren met het veld 'aanwezig van' / 'aanwezig tot' leeg, worden als aanwezig gemarkeerd voor de hele vergadering.

Het quorum is behaald en de vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

Aantal aanwezigen: 35
Totaal aanwezig aandelen: 8670
86.7 %

Totaal aantal mede-eigenaars: 46
Totaal aandelen: 10000

Agendapunten en stemming

1 Ondertekening aanwezigheidsregister + controle volmachten

Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, die 79,72 % van de aandelen hebben, kan er geldig gestemd worden over alle punten.

2 Aanstellen voorzitter van deze vergadering

Telling: 7972 / 7972 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 7972	Nee: 0	Onthouding: 0

Als voorzitter van deze bijzonder algemene vergadering wordt aangesteld : Dhr. Verkoyen

3 Aanstellen secretaris van deze vergadering

Telling: 7972 / 7972 - 100 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 7972	Nee: 0	Onthouding: 0

Als secretaris van deze bijzonder algemene vergadering wordt aangesteld : Isera Vastgoed

4 Bespreken en beslissen (in navolging van de bijzonder algemene vergadering dd. 13.10.2025) :

Het woord wordt gegeven aan de heer [naam] om een stand van zaken te geven.

De repliek van mevr. [naam] op de briefing van de werkgroep, op vraag van meester Vanhee, werd pas ontvangen 's avonds voor de vergadering, ondanks de vraag van meester Vanhee werd deze niet doorgestuurd naar alle eigenaars, deze werd wel besproken in de vergadering.

Meester Vanhee, die het dienstencentrum Vivaldi bijstaat, is niet akkoord met de meerderheid 50+1 maar ziet een wijziging van assistentiewoningen naar meergezinswoningen als een bestemmingswijziging die een 4/5de meerderheid vereist. (art. 3.88, par. 1,2° BW)

Volgens meester De Visscher wijzigt de bestemming niet volgens de statuten die spreekt van bewoning als bestemming en is 50+1 voldoende.

4.1 Stopzetting bestemming als GAW en overschakelen naar gemeenrechtelijke bewoning met bepaling van datum en onverminderd de toepassing van dwingende regelgeving, incl. contractuele verbintenissen (50+1)

Telling: 5868 / 8242 - 71.2 %	Meerderheid: 50%+1	Besluit: Ja
Ja: 5868	Nee: 2374	Onthouding: 428
Niet akkoord: [naam] (255), [naam]		
Onthouding: [naam] (104)		

Mevr. [naam] merkt op dat er tegenstrijdige belangen zijn van de uitbating meester Vanhee betwist dit ten stelligste.

4.2 Termijnen en eventuele andere modaliteiten (50+1)

Telling: 5854 / 8074 - 72.5 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 5854

Nee: 2220

Onthouding: 596

Niet akkoord: 0

Onthouding:

De werkgroep stelt 6 maanden voor.

De algemene vergadering kan evenwel te allen tijde (bij gewone AV of BAV) alsnog beslissen om de GAW op een ander tijdstip te beëindigen.

5 Opmaken van een risico-analyse van het gebouw met als doel een overzicht te krijgen om het gebouw verhuur klaar en/of eigen private bewoning mogelijk te maken. Hiervoor een budget toekennen om hier een firma voor aan te stellen (50+1)

Telling: 5991 / 8415 - 71.19 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 5991

Nee: 2424

Onthouding: 255

Niet akkoord: 0

CENTR

14)

Onthouding:

Er wordt een bedrag voorgesteld van 5.000 euro maximum om een risico-analyse van de brandveiligheid te laten opmaken.

De offertes worden voorgelegd aan de Raad van Mede-eigendom ter goedkeuring.

De vergadering werd gesloten omstreeks 20:07

Handtekening

Isera Vastgoed



Voorzitter:

