De Vereniging van Mede-eigenaars

VME Residentie DE STEDEVESTE

Hoek Oostendestr 65. - B. Hapkenstr. 24-26, 8820 Torhout

BE 0876.060.052

PROCES-VERBAAL VAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DINSDAG 13 JANUARI 2026 OM 18:30

De vergadering vond plaats in DE BROUCKERE CULTUURCENTRUM ZAAL "DE CONGRESZAAL", AARTRIJKESTRAAT 6 te 8820 Torhout.

Aanwezig

Kavels	Naam stemhoudende eigenaar	Quotiteiten
24V3, G9, G8, G1-2		410
26V1		292
26V2		219
26V3		254
26V5, G4		335
26V6		240
65V1		261
65V4, G13		306
65V6, G17		327
65V8, G7		469
G11, 24V6		404
G12, 24V7		268
G14, 26V13		529
G3, 24V1		425
G6, 26V9		348
Totaal aanwezig		5087

Vertegenwoordigd

26V12		407
26V4		225
65V7, G18-19		519
G15, 24V2		356
Totaal vertegenwoordigd		1507

Totaal der stemmen die beslissen	**6594**

De vergadering kon rechtsgeldig beraadslagen en beslissen.

1 Opname aanwezigheden (aanwezigheidsregister & controle volmachten)

Ingang OC Brouckere via S Gravenwinkelstraat (hoofdinkom is tijdelijk dicht).

Controle rechtsgeldigheid vergadering, na ondertekening van de aanwezigheidslijst en controle van de aanwezige volmachten. Mocht u **door overmacht niet in de mogelijkheid** zijn om de **algemene vergadering bij te wonen**, graag uw **aanwezigheid via volmacht te voorzien**. Onnodige kosten worden zo vermeden voor het eventueel bijeenroepen van een tweede (hernieuwde) vergadering.

Aantal aanwezige of vertegenwoordigde mede-eigenaar **19** op een totaal van **30** .
Aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen **6594** op een totaal van **10.000**
De vergadering kon rechtsgeldig zetelen. Dank voor jullie aanwezigheid of vertegenwoordiging via volmacht.

2 Benoeming van de voorzitter en secretaris van de vergadering

Benoeming van de voorzitter en secretaris van de vergadering

Voorzitter: de heer [redacted] werd bij **unaniem akkoord** aangesteld als voorzitter van deze algemene vergadering.

Secretaris: Lorenz Despeghel, (syndicus LOD Vastgoed), wordt door de algemene vergadering bij **unaniem akkoord aangesteld als secretaris** en stelt de notulen op van de deze vergadering.

Stemden 'voor' met 6.594 / 6.594 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.594 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.594;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

3 Goedkeuring van het boekjaar en boekhouding + kwijting aan de syndicus en de rekencommissaris

3.1 Goedkeuring van het **werkjaar en boekhouding van het afgelopen boekjaar** op basis van de individuele afrekeningen en de facturenlijst (50%+1 meerderheid)
3.2 kwijting aan de syndicus (50%+1 meerderheid)
3.3 kwijting aan de rekencommissaris (50%+1 meerderheid).

3.1 Op de algemene vergadering licht de syndicus de gevoerde boekhouding toe (aan de hand van de facturen, de verdeelsleutels, de globale facturenlijst en individuele afrekeningen). De aanwezigen verlangen geen verdere uitleg. De afrekeningen worden ook door de algemene vergadering, unaniem goedgekeurd

*Na het overlopen van de boekhouding van het afgelopen boekjaar werd de boekhouding, het gevoerde financieel en technisch beheer goedgekeurd, met als gevolg:
3.2 kwijting aan de syndicus voor het werk- en boekjaar (50%+1 meerderheid), unaniem goedgekeurd
3.3 kwijting aan de rekencommissaris (50%+1 meerderheid) niet van toepassing.

Stemden 'voor' met 6.594 / 6.594 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.594 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.594;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

4 Benoeming/ (her)aanstelling rekencommissaris

Benoeming/(her)**aanstelling** van een (eventuele externe) **commissaris van de rekeningen.**

Rekencommissaris de algemene vergadering stelt **geen mede-eigenaar**, alsook krijgt de **syndicus geen volmacht** om een **externe firma aan te stellen** (bv. boekhoudkantoor). Er werd bij gebrek aan kandidaten (al dan niet mede-eigenaar) of de vereiste meerderheid geen rekencom. aangeduid.

Jaarlijks zal de syndicus stilstaan op de algemene vergadering bij alle boekhoudkundige stukken en deze ter beschikking stellen aan de mede-eigenaars op de algemene vergadering.

Stemden 'voor' met 6.594 / 6.594 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.594 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.594;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

5 Kandidaten leden van de Raad van Mede-eigendom.
De leden v/d Raad worden elk afzonderlijk benoemd door de algemene vergadering.

Kandidaten **leden van de Raad van Mede-eigendom**. De leden v/d Raad worden elk afzonderlijk benoemd door de algemene vergadering (50%+1 meerderheid).

De leden v/d Raad worden elk afzonderlijk benoemd door de algemene vergadering.
Kandidaten leden van de raad:
1. de heer [redacted]
2. de heer Betrand Teerlinck
stellen zich kandidaat. Namens de mede-eigenaars en mezelf bedankt voor het initiatief. Er zijn vooraf of tijdens de algemene vergadering **geen extra kandidaturen** ontvangen. De **algemene vergaderinge steunt deze kandidaten**. De leden v/d Raad worden vervolgens **elk afzonderlijk benoemd** door de algemene vergadering, met **unaniem akkoord**

Stemden 'voor' met 6.594 / 6.594 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.594 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.594;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

6 Toekennen van opdracht of mandaat aan de Raad: delegatie van bevoegdheden, controle toezichts- en bijstandstaak syndicus

Toekennen van opdracht of mandaat aan de Raad: delegatie van bevoegdheden, controle toezichts- en bijstandstaak syndicus.

Toekennen van opdracht of mandaat aan de Raad: controle toezichts- en bijstandstaak tijdens algemene en technische rondgangen. De algemene vergadering **geeft (beslissings)volmacht aan de Raad** en/of een lid van de Raad om:
- tijdens de controle- en/of algemene rondgangen (bv. onderhoudsbeurten) deze te mogen bijwonen (toezichts-, delegatie-, en bijstandstaak) samen met de syndicus.

Stemden 'voor' met 6.594 / 6.594 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.594 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.594;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met 2/3 meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

7 Mandaat syndicus LOD Vastgoed nv

Stemming over het **mandaat van de syndicus LOD Vastgoed nv**. Voorzitter van de algemene vergadering of lid van de Raad van mede-eigendom krijgt volmacht om de syndicusovereenkomst te ondertekenen. Uitbreiding boek 6 BW (die zich focust op de buitencontractuele aansprakelijkheid) opgenomen als addendum aan de voornoemde overeenkomst.

Syndicusovereenkomst
Stemming over de verlenging van het mandaat van de syndicus werd unaniem goedgekeurd voor een bijkomend boekjaar aan dezelfde voorwaarden (cfr. lopende syndicusovereenkomst), met indexering voor het aangevat boekjaar. Via deze weg danken wij u nogmaals voor het gestelde vertrouwen.

Addendum
Uitbreiding boek 6 BW (die zich focust op de buitencontractuele aansprakelijkheid) opgenomen als addendum aan de voornoemde overeenkomst.

Stemden 'voor' met 6.594 / 6.594 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.594 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.594;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

8 Evaluatie + verlenging/aanstelling van de leverings-leverancierscontracten.

Evaluatie en verlenging/aanstelling van de **leverings- en leverancierscontracten**

* Periodieke keuring en onderhoud brandpreventie en -detectie (RWA-sturingen, noodverlichtingen, sirenes, drukknoppen, etc.) Soenen Technics;
* Periodieke keuring brandhaspels & -blussers door FPC (*voorheen Dimex*);
* Periodiek onderhoud en noodtelefonie van de personenliften door Orona;
* Periodieke keuring van de personenliften door BTV (Normec Group);
* Jaarlijkse keuring van de hoofdgaragepoort door BTV (Normec group);
* Periodiek onderhoud rioleringstelsel (septische putten/bezinkputten/afvoerleidingen) door Ruimdienst Vergote (in samenspraak met de raad);
* Brand- en BAverzekering gebouw incl. uitbreiding afstand van verhaal >50% huurders (maatschappij Vivium);
* BA VME/Raad/Rekencom.-verzekering (Maatschappij Vivium);
* Uitgebreide rechtsbijstandsverzekering (maatschappij Euromex VME Extra);
* Ongevallenverzekering voor niet periodieke interventies (toegewezen mede-eigenaar);
* Schoonmaak Algemene Delen Optima T(periodiciteit en evaluatie kwaliteit);
* Elektriciteit algemene delen maatschappij Elindus;
* Periodiek onderhoud gemeenschappelijke ventilatie (op afroep);

*Alle andere leveranciers en -contracten blijven behouden, behoudens de wijzigingen na evaluatie tijdens de algemene vergadering

Evaluatie* + **verlenging/aanstelling van de leverings-leverancierscontracten**.

* Periodieke keuring en onderhoud brandpreventie en -detectie (RWA-sturingen, noodverlichtingen, sirenes, drukknoppen, etc.) Soenen Technics; **--akkoord**
* Periodieke keuring brandhaspels & -blussers door FPC (*voorheen Dimex*);**--akkoord**
* Periodiek onderhoud en noodtelefonie van de personenliften door Orona;**--akkoord**
* Periodieke keuring van de personenliften door BTV (Normec Group);**--akkoord**
* Jaarlijkse keuring van de hoofdgaragepoort door BTV (Normec group);**--akkoord**
* Periodiek onderhoud rioleringstelsel (septische putten/bezinkputten/afvoerleidingen) door Ruimdienst Vergote (in samenspraak met de raad);**--akkoord**
* Brand- en BAverzekering gebouw incl. uitbreiding afstand van verhaal >50% huurders (maatschappij Vivium);**--akkoord**
* BA VME/Raad/Rekencom.-verzekering (Maatschappij Vivium);**--akkoord**
* Uitgebreide rechtsbijstandsverzekering (maatschappij Euromex VME Extra);**--akkoord**
* Ongevallenverzekering voor niet periodieke interventies (toegewezen mede-eigenaar);**--akkoord**
* Schoonmaak Algemene Delen Optima T(periodiciteit en evaluatie kwaliteit);**--akkoord**
* Elektriciteit algemene delen maatschappij Elindus;**--akkoord**
* Periodiek onderhoud gemeenschappelijke ventilatie (op afroep Micotech);**--akkoord (en vervangen van de ventilatiekanalen op het dak)**

*Alle andere leveranciers en -contracten blijven behouden, behoudens de wijzigingen na evaluatie tijdens de algemene vergadering. Ook werden alle evaluatierapporten toegelicht i.v.m de overeenkomsten voor geregeld verrichte leveringen (bv. periodiek keuring lift). De syndicus overloopt de lopende contracten en eventuele nieuwe contractvoorstellen en wordt gemachtigd hiervoor het nodige te doen en te beslissen tevens als de verbintenissen de duur van zijn mandaat te boven gaan.

Stemden 'voor' met 6.594 / 6.594 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.594 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.594;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

9 Financieel plan voor het komende boekjaar: WERKkapitaal

Werkkapitaal begroting en periodiciteit van opvraging

Na het overlopen van het vorig werk- en boekjaar en in navolging van de te verwachten begroting, zal in het totaal **€ 36.000 opgevraagd worden**, het bedrag zal worden opgesplitst in **twee (2) betalingsverzoeken**.

***1ste betalingsverzoek** werkkapitaal van € 18.000 **samen met het verslag**.
***2de betalingsverzoek** werkkapitaal van € 18.000 **mei 2026**

---

*Personen die een saldo in hun voordeel op hun privatieve afrekening hebben verkregen na de jaarlijkse algemene vergadering, mogen dat voordeelbedrag zelf in vermindering brengen van het nieuwe te betalen verkregen betalingsverzoek of op éénvoudig verzoek vragen om terug te storten.

Stemden 'voor' met 6.594 / 6.594 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.594 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.594;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

10 Financieel plan voor het komende boekjaar: RESERVEkapitaal

Reservekapitaal stemming begroting en periodiciteit van opvraging.

De algemene vergadering **stemt unaniem tegen** om een reservekapitaal (verder) op te bouwen. Op heden is er een reserevekapitaal opgebouwd en bedraagt deze €1.753,02 op de rekening. Minimale jaarlijkse bijdrage in het reservekapitaal bedraagt 5% van de totaliteit van de gemeenschappelijke kosten van het voorbije boekjaar (maar met de mogelijkheid om af te wijken). **De algemene vergadering kan bij 4/5de tegenstemmen beslissen om geen reservefonds aan te leggen en maakt gebruik van deze opt-out (uitzonderingsregel).**

Stemden 'voor' met 0 / 6.594 stemmen;
Stemden 'tegen' met 6.594 / 6.594 stemmen;
[redacted] V6 - quot . 240,), [redacted] (G1-2 - quot . 50, [redacted] uot . 39, 24V3 - [redacted] t . 254, [redacted] 292,), [redacted] (G6 - q [redacted] 9, [redacted] (65V1 - [redacted] (G4 - q [redacted] . 2 [redacted] ot . 469, G [redacted] , 24V2 - quo [redacted] uot . 365, G11 - quot . [redacted] 407,), [redacted] 8 - quot . 430, G7 - quot . 39, [redacted] uot . 267, G13 - quot . 39, [redacted] - quot . 39, 26V13 - quot . 490,), [redacted] 1 - quot . 386, G3 - quot . 39,), [redacted] V2 - quot . 219,)
6.594;

Beslissing unaniem afgekeurd (met 20% meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

11 Vragen niet stemgerechtigde bewoners met een zakelijk of persoonlijk recht

Kennisgeving en bespreking van de door niet stemgerechtigde bewoners (met een zakelijk of persoonlijk recht) schriftelijk geformuleerde vragen of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen.

De syndicus dient de vragen en/of opmerkingen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen van de houders van een persoonlijk en/of zakelijk recht mee te delen aan de algemene vergadering. De syndicus heeft hieromtrent **geen vragen/opmerkingen ontvangen** (van huurders en/of bewoners).

12 Varia

We laten op de algemene vergadering **steeds opening om variapunten aan bod te laten komen**. Op dit agendapunt kunnen geen stemmingen worden gehouden. Hier kunnen algemene opmerkingen, suggesties, etc. worden geformuleerd en eventuele agendapunten voor de volgende algemene vergadering worden geagendeerd.

***Opmerking over de hond van het appartement 26V7.**
Er is op vandaag een tweede officiele (en laatste) verwittiging naar het de bewoner van het appartement. Er werden bewijzen doorgestuurd naar de syndicus o.a. filmpjes op bepaalde tijdstippen.
***Nota uit het reglement van interne orde** (goedgekeurd volgens algemene vergadering): Kleine huisdieren zijn in het gebouw toegelaten in zoverre ze andere bewoners niet hinderen (lawaai, reuk of andere ongemakken). Dieren zijn toegelater ten titel van gedoogzaamheid. Indien een huisdier stoornis/overlast veroorzaakt in het gebouw kan de Algemene Vergadering van mede-eigenaars met meerderheid van stemmen (50%+1) het verder behoud van dit dier verbieden, indien deze geen discriminerend karakter heeft!

Herstel ventilatiekanalen
Er dringen zich herstellingen op aan de hoofdkanalen op het dak.
Micotech doet hiervoor het nodige.

Varia
*Inkomdeur 26: deurpomp bestellen (ok is besteld), syndicus belt naar Bertrand of Luc als Tim langskomt
*Appartement 65V3 (Neuvroen) zorgt helaas voor heel wat overlast, syndicus contacteert de eigenaar en informeert even bij het OCMW. Er zouden drugsgerelateerde problemen zijn.

13 Datum volgende algemene vergadering: Cfr. de 15-daagse periode tussen 1-15 januari

Vastleggen van nieuwe datum onder voorbehoud voor volgende algemene vergadering.
(datum/tijdstip/locatie) **Cfr. de 15-daagse periode tussen 1-15 januari 2027** om **18u, (mag zeker om 18u zijn)** locatie OC Brouckere en datum nader te bepalen

Vastleggen van nieuwe datum onder voorbehoud voor volgende algemene vergadering.
(datum/tijdstip/locatie) *Cfr. de 15-daagse periode*

Stemden 'voor' met 6.594 / 6.594 stemmen;
Stemden 'tegen' met 0 / 6.594 stemmen;

Hebben zich 'onthouden' met 0 / 6.594;

Beslissing goedgekeurd met 100% van de stemmen (met volstrekte meerderheid).
Verdeelsleutel: BASISAKTE

Er zijn verder geen punten meer aan de orde en de vergadering wordt afgesloten door de syndicus om 19u30.

De voorzitter en/of de eventuele stemopnemer(s) en/of alle aanwezige mede-eigenaars ondertekenen de notulen van de vergadering. De syndicus dankt de mede-eigenaars voor hun aanwezigheid en het gestelde vertrouwen in LOD Vastgoed nv.

Handtekening van de voorzitter:

Voor de syndicus en de secretaris:
Lorenz Despeghel

Handtekeningen van alle nog aanwezige mede-eigenaars of hun vertegenwoordiger:

Bijlagen van het proces-verbaal:

- VME DE STEDEVESTE_FACTUURLIJST BJ 2025 AV 130126
- VME DE STEDEVESTE_ADDENDUM SYNDICUSOVEREENKOMST AV 130126
- VME DE STEDEVESTE_PROCES VERBAAL AV 130126