

12/07/2021

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars ROZENHOF, rozenpad 50 te westende**

geeft verslag van de **algemene eigenaarsvergadering**
 die plaats had op **zaterdag 10/07/2021 van 10h00 tot 12h20**
 op locatie **feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende**

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	1734.00	17
	waren vertegenwoordigd	612.00	6
	waren afwezig	714.00	7
	totaal	3060.00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Guido Wallez
 Stemopnemer : Dhr Herman Polet & Jean-Pierre Claus
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

De voorzitter verwelkomt de nieuwe eigenaars van huis 5 (Malengré) en 19 (Cuypers).

3. Verslag van de vergadering van 04/07/2020

Behalve de aangetekende zending van Kaïdi (huis 1) verzonden per mail aan alle eigenaars, gevolgd door 2 dagvaardingen (zie agendapunt 7) kreeg de syndicus geen andere opmerkingen.

De vergadering heeft geen bemerkingen en keurt het verslag unaniem goed.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 14 werd nagezien door de heren Wallez, Polet en Claus op 14/6/21. Verslag van contole is gepubliceerd op de webpagina van het domein.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.

Rekeningcommissaris blijft het college van Wallez, Polet en Claus.

ps. Er dient een aanvulling te gebeuren aan de verrekening van de procedurekosten betreffend procedure 3.

5. Raming budget komend jaar (oktober 2021 - september 2022)

De vergadering keurt het voorgestelde budget unaniem goed.

6. Verlenging mandaat syndicus

De vergadering verlengt unaniem het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2024.

7. Lopende procedures: stand van zaken

- 4° en 5° procedure: vonnis van de rechtbank van eerste aanleg op 03/03/2021
Kaidi en Schippers tekenden beroep aan tegen het vonnis van de 1° en 2° procedure.
Het beroep werd ingeleid bij de rechtbank van eerste aanleg te Brugge op 26/02/2020.

De rechtbank wijst alle vorderingen ontvankelijk maar ongegrond. De rechtbank veroordeelt :
- Kaidi tot het betalen van 247,50 € gerechtskosten en 3.440 € rechtsplegingsvergoeding.
- De VME tot het betalen van 82,50 € (rolrecht) gerechtskosten.

Na de AV van 4 juli 2020 heeft Mevr. Kaidi de 6° en 7° procedure opgestart :

Kaidi tekent verzet aan tegen de volgende beslissingen

- punt 4 : goedkeuring en kwijting van de rekeningen A13 (periode 1/10/18 tot 30/09/19)
- punt 7 : goedkeuring en kwijting van de rekeningen A12 (periode 1/10/17 tot 30/09/18)
- punt 8: plaatsing parkeerbeugel.
- punt 9 : recht van opstal voor een elektrische cabine;

Donderdag 8 juli hebben we beide vonnissen ontvangen:

In procedure 6 werd de VME volledig in het gelijkgesteld en werden alle eisen van Kaidi deels als onontvankelijk , deels als ongegrond verklaard. De rechtbank veroordeelt Kaidi tot het betalen van 50 € gerechtskosten (rolrecht) en 1.440€ rechtsplegingsvergoeding.

In procedure 7 werden de beide partijen deels in het (on)gelijk gesteld. De parkeerbeugel blijft behouden maar moet open blijven staan. De parkeerbeugel mag enkel gesloten worden om de parkeerplaats tijdelijk vrij te houden wanneer toegang tot de watermeter moet genomen worden (bv. voor de jaarlijkse meteropname of naar aanleiding van uit te voeren werken). Alle andere eisen (bv. elektriciteitscabine, afrekening, kwijting syndicus,...) werden afgewezen.

De rechtbank veroordeelt :

- De VME tot het betalen van 25 € rolrecht en 101,72 € (1/2 dagvaardingskost) aan Kaidi.
- Kaidi tot het betalen van 25 € rolrecht

Volgens advocaat Dawyndt is dit een evenwichtig vonnis waardoor hoger beroep misschien vermeden wordt.

De vergadering neemt kennis van beide vonnissen en beslist aansluitend om in beide te berusten.

De parkeerbeugel is op 10/7 open gezet. Om discussies en ongevallen te voorkomen kan er een bord met een gewichtsbepanking geplaatst worden (zoals Kaidi voorstelt). De vergadering beslist unaniem om een bord te plaatsen met "parkeren op eigen risico".

8. Blokbrandverzekering woningen

De huidige polis is onderschreven bij AXA. De actuele verzekerde waarde per woning bedraagt 128.700 euro. De bandpolis voorziet ook in de niet-toepassing van de evenredigheidsregel.

De voorzitter stelt voor om verzekeringsvoorstellen op te vragen aan diverse maatschappijen en hierbij tevens rechtsbijstand in te sluiten.

Omdat de jaarlijkse vervaldag op 30 Maart ligt en een brandpolis ten laatste 3 maanden voor de vervaldag dient opgezegd (i.e. 31/12) geeft de vergadering volmacht aan de raad om de bestaande polis op te zeggen en een nieuwe te onderschrijven als een nieuw voorstel betere voorwaarden biedt.

In voorkomend geval worden de eigenaars op de hoogte gebracht.

9. Evaluatie van de afvalverwijdering met zakken van de gemeente

Sinds mei 2019 werd de huidige vuilnisregeling van kracht en dit zorgt soms voor overlast. Wij hebben reeds meermaals opgemerkt dat sommige eigenaars / huurders hun restafval op foute tijdstippen aanbieden. Meeuwen en katten scheuren de zakken open en de straat ligt nadien bezaaid met afval. Dit is niet prettig voor de omwonenden en burens, daarom vragen wij u om de regels te volgen en respect te tonen voor de burens en mede-eigenaars.

Wij dringen er nogmaals op aan dat iedereen zich zou houden aan de regels.
Het Domein Rozenhof ligt in sector 2 (zie afvalkalender) -> opgelet: woningen aan de andere kant van de straat (Rozenpad) liggen in een andere sector en hebben andere ophaalmomenten.

Restafval moet aangeboden en geplaatst worden in de paarse of bruine restafvalzakken van de gemeente op het juiste tijdstip aan het brievenbussencomplex.

Ophaaldagen restafval:

Mei, juni & september: zondagavond en donderdagavond - zakken buitenzetten vanaf 21u30.

Juli en augustus: iedere avond - zakken buitenzetten vanaf 21u30.

Oktober tot april : wekelijkse inzameling op maandag - zakken buitenzetten vanaf 06u.

Plaats de zakken op de correcte dag buiten, op het correcte tijdstip, in de correcte zakken. Indien u op de ophaaltijdstip niet aanwezig bent kunt u uw zak mits betaling deponeren in de gemeentelijke ondergrondse afvalcontainers. Het niet correct aanbieden van de zakken kan aanleiding geven tot een GAS-boete van 350 euro. Er werden reeds boetes uitgeschreven. De gemeente heeft hiervoor reeds een brief verstuurd, deze staat gepubliceerd op de pagina laplage.be/syndic/rozenhof

Meeuwen en katten kunnen worden weggehouden door de zak in een korf of mand te zetten.

Het voorstel om aan de straatzijde een plaats te creëren, eventueel voorzien van een omheining, zal tegen volgende vergadering onderzocht worden.

10. Evaluatie onderhoud gemeenschappelijke groenzones

Geert Martens kan het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzones en het ruimen van de rioolputjes verder blijven uitvoeren aan 1.331 € BTW inbegrepen.

Het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzone Domein Rozenhof omvat:

* Onderhoud beplanting in- en uitrit domein.

- snoeien van de 3 perken (erop letten dat het bord "geen winterdienst" zichtbaar blijft).
- onkruid verwijderen.

* Het Onderhoud groenzone achterin het domein.

- grasmaaien;
- kanten trimmen;
- onkruid in de borders en het gazon verwijderen;
- bemesten van borders en gazon.
- snoeien van planten in de borders.
- eventueel jaarlijks aanvullen van de borders met schors

* Het onderhoud wegenis:

- ruimen rioolputjes;
- verwijderen onkruid in de voegen van het wegdek en de zone rond de elektriciteitscabine.

Vergadering neemt het voorstel van Geert Martens aan.

Bijkomend zullen de duidelijk niet onderhouden privatieve tuindelen die vanop de weg goed te zien zijn evenals de strook tussen goot en omheining mee in het onderhoud opgenomen worden. De kosten worden afzonderlijk en privaatf doorgerekend.

11. Onderhoud privé tuinen en woningen

Zoals beschreven onder punt 3 van het RIO, vragen wij u uit respect voor uw burens mede-eigenaars en ook om veiligheidsredenen om uw woning en tuin netjes te onderhouden. Een verwilderde woning en/of tuin is zeer nefast voor de esthetiek van het park en geeft een verwaarloosde indruk. Zorg dat uw woning slotvast is en er in de tuin niks waardevol rondslingert. Maai op regelmatige basis uw gras, wiedt het onkruid ook tussen uw schutting en de goot. Verwilde hagen en struiken bieden een onderkomen aan wespen en die willen we vermijden. Als u door omstandigheden niet meer voor het onderhoud van de tuin kan zorgen, dan kan u een tuinman vragen dit te doen.

12. Toelichting punten door Mevr. Kaidi

Punt 1: verplaatsing watermeter of vervanging deksel.

Een verplaatsing van de watermeter stoot op praktische problemen (verplaatsing ondergrondse leidingen) en plaatsproblemen (aan de openbare weg bevinden zich naast de in-en uitgang van het domein enkel parkeerplaatsen aan de rooilijn).

De vergadering pleegt overleg en stemt :

- Niemand stemt in met een verplaatsing

- Iedereen (Breuer, Carcan, Claus, Cosijns, Cuypers, De Greef, Desender, Goossens, Goossens, Hennico, Malengré, Martens, Mattart, Oberbillig, Polet, Schmal, Vallons, Van den Meersche, Vandergraesen, Wallez, Wallez, Weber, Wernicke) stemt tegen een verplaatsing.

- Niemand onthoudt zich.

Punt 2. Onder water staan van meter en afsluitkraan.

De watermeter bloot in een put zal wellicht bevroren als de temperatuur in de put zakt onder nul.

Een watermeter die in een put zelf onder water staat zal pas bevroren als het water boven de meter zelf een ijslaag vormt. De kans dat dit gebeurt is veel kleiner.

Punt 3. Leegzuigen waterput.

Was voor herstelling klep.

Punt 4. Over welke kennis en vaardigheden moeten de raadsleden en rekeningcommissaris beschikken?

Geen specifieke

Punt 5. Is de heer Benoot familie van de syndicus?

Nee.

Punt 6: voor welk bedrag zijn de huizen verzekerd?

Zie agendapunt 8.

Punt 7: brief Infrac van 11/10/2017 aan de VME.

Voor dit onderwerp wordt verwezen naar procedure 7, met vonnis dd 1/7/21, zie agendapunt 7.

13. Reglement van interne orde (RIO)

Toe te voegen :

Duidelijk niet onderhouden privatieve tuindelen die vanop de weg goed te zien zijn evenals de strook tussen goot en omheining wordt in het onderhoud van de gemeenschappelijke delen opgenomen. De kosten worden afzonderlijk en privaat doorgerekend.

14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

1. Straatverlichting.

Het stroomverbruik kan worden verminderd als de lampen worden vervangen door (warme kleur) LED-lampen.
De vergadering geeft volmacht aan de raad om over nog op te vragen offertes te beslissen.
Financiering met het reservefonds.

2. Volgend jaar bestaat Rozenhof 30 jaar. Feestje ?

3. De volgende vergadering gaat normaal door op 30/4/2022.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 12/08/2021

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 10/11/2021

voor de syndicus, Frank Rouseré

De syndicus geeft lezing van de notulen waarna het bureau en de nog aanwezige eigenaars deze met hem ondertekenen.

