

08/11/2023

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen****Vereniging van Mede Eigenaars WEST-END, koning ridderdijk 30 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
 die plaats had op zaterdag 04/11/2023 van 16h00 tot 19h00  
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	542.00	13
	waren vertegenwoordigd	123.00	3
	waren afwezig	561.00	13
	<b>totaal</b>	<b>1226.00</b>	<b>29</b>

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Dhr Marc Deldaele  
 Stemopnemer : Mvr Ruth Van Cauwenberghe  
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

**2. Geldigheid van de vergadering**

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

**3. Verslag van de vergadering van 12/11/2022**

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

Mede-eigenaar Bodson-Radoux merkte per brief op 14/11/22 op dat bij de stemming over enkele punten geen rekening werd gehouden met de in haar volmacht opgenomen voorkeuren daaromtrent. Ze vermeldt bijkomend dat het niet de bedoeling mag zijn dat de volmacht louter dient om een vergadering geldig te kunnen laten doorgaan. De syndicus had nagezien : De miskennis hiervan had geen invloed op de uiteindelijk genomen beslissingen.

**4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekening 13 (10/22-9/23) werd nagezien door Marc Deldaele.

Hij maakt twee opmerkingen :

1. De kost van de vernieuwing van de bedaking boven de gelijkvloerse uitbouw heeft veel meer gekost dan aanvankelijk begroot. Zie verder punt 7.
2. De advocaat- en expertisekosten van de al 6 jaar lopende procedure ivm de gevelwerken lopen intussen al tegen de 47.000 euro.

De vergadering heeft verder geen bemerkingen, keurt de rekeningen, behoudens de eventuele onredelijke meerkosten voor de dakrenovatie, goed, en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.  
 Rekeningcommissaris blijft Dhr Deldaele.

## 5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Peter Massie stelde bij mailbericht zijn mandaat ter beschikking.

De mandaten van Marc Deldaele (0601), Roseline Bodson (0703), Christiaan Dekeyzer (0801) en Ruth Van Cauwenberghe (0803) worden unaniem verlengd.

Willy Vander Donck (0203) en Philippe Vercauteren (0303) vervoegen met unanimité de raad.

## 6. Reglement van interne orde (RIO)

Geen aanpassingen aan het RIO.

De syndicus zal ten behoeve van eigenaars die verhuren een verkort RIO opmaken.

## 7. Vernieuwing dakuitbouw gelijkvloers

De dakopbouw werd volledig uitgebroken tot op het betonnen gewelf en met isolatie en een nieuwe verdichting in roofing terug opgebouwd.

De werken werden uitgevoerd door APD uit Ardooie en waren begroot op 28.502 euro BTW inbegrepen. Niettemin heeft de renovatie 48.097 euro gekost, een meerkost van 19.600 euro.

Verklaring hiervoor :

1. een meerkost bij APD van 5.285 euro (afbraak bergingen en meerkost door dikker dakpakket)
2. werfcontrole door Trema : 1.936 euro
3. vloeibare verdichting (ipv roofing) onder de ramen : 1.130 euro.
4. gieten van een balustradesokkel door Borms Support : 11.200 euro.

De (meer)kosten voor de sokkel worden als exuberant beschouwd, vooral de kosten voor de bekisting (1.400), wapening (1.300) en het beton (7.900). Een correctie onder de vorm van een creditnota wordt verwacht.

Enkele anomalieën zijn aan te stippen :

- \* De syndicus heeft de raad van mede-eigendom bij uitvoering van deze werken onvoldoende geïnformeerd.
- \* Borms Support is de zoon van het controlerend orgaan Trema.

Zoals voornoemd werd dit project met het reservefonds gefinancierd.

Omdat de winkels in dit fonds niet bijdraagden maar zij niettemin in deze kosten deelnemen is in A13 hun aandeel in die werken opgehoofd : 2.668 euro voor de winkel en 2.786 euro voor Bacara.

De terrassen werden op kosten van de eigenaars van de eerste verdieping heraangelegd en daarbij vergroot, cf AV 12/11/2022.

Tot slot wordt opgemerkt dat er sedert afwerking twee keer een infiltratie is geweest in restaurant Bacara : in augustus na hevig regenweer en het week-end waarop deze vergadering plaats vindt.

De syndicus vermoedt dat de verdichting onder een raam hiervan de oorzaak is.

Vergadering beslist om de in deze renovatie betrokken aannemers hiervoor aangetekend in gebreke te stellen.

## 8. Eenheidsprijzen warm water en verwarming

De gasprijzen zijn nog steeds zeer volatiel waardoor het bepalen van een verkoopprijs van warm water en verwarming onmogelijk is.

Voor het jaar 22/23 (A13) bedroeg de verwarming op basis van berekening 1,90 euro per uur.

De verliescomponent werd eerder al vastgelegd op 30%. In werkelijkheid zal die eerder tussen 40 en 50% liggen.

De syndicus stelt voor om de verliescomponent naar 40% op te trekken (\*) en ook voor het komende jaar de eenheidsprijs te bepalen op basis van het werkelijke verbruik van water en gas, gekoppeld aan de kostprijs van het moment.

De vergadering verwerpt het verzoek om de verliescomponent naar 40% op te trekken.

(\*) De syndicus motiveert dit door te verwijzen naar VME's die dankzij een meetsysteem in KWh in staat zijn om via

meting vrij nauwkeurig de verliescomponent te bepalen :

Acapulco : 54% gaat naar verwarming privatieven en 14% naar warm water. Verlies bijgevolg 32%

Las Vegas : 50,3% gaat naar verwarming privatieven. 49,7% zijn verliezen.

Hippocampes (I) : 60% gaat naar verwarming en 20% naar warm water. Verlies dus 20%

Roderick (II) : 50% gaat naar verwarming en warm water, 50% is verlies.

Wembley : 55% verwarming, 19% warm water : verlies 37%.

(I) Geen collectorsysteem. Verwarming per appartement vertrekt vanuit stooklokaal.

(II) Gebouw van 2016 met optimale energieprestaties.

## 9. Collectief abonnement Telenet

Dankzij het collectieve abonnement heeft elk appartement signaal op de kabel. Of het nu wordt gebruikt of niet, het is er en Telenet rekent het aan voor 28 appartementen.

Bij opzeg ervan wordt het signaal afgekoppeld en dient elkeen die een aansluiting wil met Telenet een abonnement af te sluiten. Of bij Proximus....

Na (oeverloos) overleg wordt beslist dit punt naar de volgende vergadering te verdagen.

## 10. Procedure versus Debaes en Bodima

Dhr Dekeyzer geeft toelichting bij de stand van de procedure.

Eén belangrijk punt is hierbij alvast te onthouden : Bij onderzoek van de verdichting onder het achterterras van 1001 is gebleken dat er water doorheen komt. Hierdoor is er een toch ernstig vochtprobleem in de slaapkamers van 0903. De expert heeft een volledige vernieuwing hiervan opgelegd.

Intussen is een nieuw probleem opgedoken : afschilfering van de natuursteen bekleding aan de voorgevel. De problemen doen zich voornamelijk voor op de verdiepingen 7, 8 en 9. De expert is van oordeel dat dit het gevolg is van gebrek aan verluchting. Die verluchting was nochtans in het lastenboek opgelegd.

De vergadering ziet het geenszins zitten om hiervoor een procedure op te starten. Andere oplossingen zijn wenselijk. Mede-eigenaar vander Donck zal het natuursteenbedrijf Rovana contacteren voor advies en oplossingen.

## 11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

\* Er is een probleem met het warm water. Soms wordt het koststondig zeer heet. Oorzaak hiervan op te sporen.

\* De nieuwe eigenaar van de winkelruimte links is van plan om de ruimte in 3 entiteiten op te splitsen : een winkel vooraan, een garage achteraan en een ruimte voor fietsen in het midden. Die ruimte zou dan bvb door de VME als extra fietsenberging gehuurd kunnen worden. Verdere behandeling volgt in functie van vergunningen.

**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 08/12/2023

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 04/03/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

Opgelet ! Verwarming enkel regelen met thermostaat ! Radiatorkranen STEEDS OPEN laten staan.