

08/09/2025

**Vereniging van Mede Eigenaars SOLEILLA, zeedijk 327-328 te middelkerke**

nodigt u vriendelijk uit op  
die zal plaats hebben op  
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 27/09/2025 om 14h00 (einde voorzien 15h30)  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

**dagorde****1. Samenstelling bureau**

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

**2. Geldigheid van de vergadering**

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

**3. Verslag van de vergadering van 28/09/2024**

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.

Uitvoering van de beslissingen.

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

Afrekeningen 28 & 29, over de periode 01/08/2024 - 31/07/2025.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

Het werkingsfonds bedraagt 24.050 euro. De laatste afrekeningbedragen waren 23.840 euro.

Het werkingsfonds is krap.

**5. Herbenoeming raad van mede-eigendom**

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Michel Demol (0201), Guy Temmerman (0703) en Iris Arens (0901)

**6. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

## 7. Reglement van interne orde (RIO)

Herrinnering / bevestiging van :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 4de zaterdag van september
- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000eur.
- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000eur.

Andere aanpassingen ?

## 8. Commerciële verhuring: basisakte

Agendapunt op verzoek van de eigenaar van 0901.

Appartement 0902 zit sinds kort structurele toeristische en commerciële verhuur met optimale bezetting. Hierbij ook officieel melding aan jullie als syndic van het gebouw.

Op basis van de basisakte is commerciële verhuur genre Booking, AirB&B, ... niet toegestaan is in het gebouw omwille van:

- Strijdig met de bestemming: toeristische/commerciële verhuur is niet "privé-bewoning" zoals vereist in artikel 13.1 van de basisakte;
- Aantasting van de standing: korte toeristische verhuur kan de standing van het gebouw aantasten, wat artikel 15.6 van de basisakte verbiedt, de waarde van de appartementen kan dalen als meerdere appartementen dit voorbeeld volgen, ... ;

Procedurele verplichtingen: de eigenaar moet elke verhuring melden aan de syndicus, wat bij wisselende toeristische gasten praktisch onmogelijk is.

Voorstel om volgende stappen te ondernemen:

formele beslissing laten nemen door Algemene Vergadering over het verbod op toeristische en commerciële verhuur. Hoewel een formele beslissing op een Algemene Vergadering juridisch niet noodzakelijk is (de basisakte biedt immers voldoende rechtsgrond) kan zo'n beslissing wel praktische voordelen hebben:

- o Verduidelijking: expliciete bevestiging dat toeristische commerciële verhuur niet toegestaan is;
- Collectieve steun: toont dat de mede-eigenaars unaniem achter het verbod staan;
- Handhaving: versterkt de positie van de syndicus bij handhaving;
- Precedetwerking: voorkomt toekomstige discussie.

## 9. Gevelreiniging

Vorig jaar besloot de algemene vergadering om niet in te gaan op het voorstel om de gevel te reinigen.

Wel werden de eigenaars verzocht om hun geveldelen te herstellen met siliconevulling en om hun terrassen te reinigen met geschikte producten — zonder gebruik van bleekwater of azijn.

Enkele aanbevolen producten voor een moeiteloze reiniging van terrassen zijn waspoeder en Biopower. Een huidige stand van zaken.

## 10. Spekkevers: stand van zaken

Anticimex heeft zoals afgesproken op vorig algemene vergadering, dit voorjaar drie behandelingen uitgevoerd tegen spekkevers, waarvan de laatste plaatsvond op 10/06/2025. De appartementen 0503, 0801 en 0901 namen deel aan de behandeling. Ondanks deze acties is er nog steeds sprake van spekkeveroverlast op de vijfde verdieping, zowel in de gemeenschappelijke gang als bij enkele appartementdorpels.

- Evaluatie van de uitgevoerde behandelingen
- Mogelijke oorzaken van aanhoudende overlast
- Behandeling van alle appartementen op de vijfde verdieping?
- Bespreking & beslissing

## 11. Sifonpitjes: geuroverlast bij afwezigheid

Enkele eigenaars hebben bij langere afwezigheid vastgesteld dat er onaangename geuren (urinelucht) uit de sifonputjes verspreid worden.

Mogelijke oorzaak: onjuist gebruik van afvoeren of uitdroging van sifons bij langdurige leegstand.

## 12. Verzoek 0202: installatie van rolluiken of oprolbare zonnewering

Met het oog op de steeds warmere zomers wensen de eigenaars van 0202 de mogelijkheid te krijgen om rolluiken of oprolbare zonnewering te installeren aan hun ramen. Dit zou bijdragen aan het wooncomfort en de energie-efficiëntie van het appartement. Bespreking & beslissing.

## 13. Gelijkvloer en kelder: deuropeningsysteem

Iris Arens stelt voor om een eenvoudig systeem te voorzien waarmee volgende deuren tijdelijk open kunnen blijven staan om doorgang met boodschappen en valiezen te vergemakkelijken.

- Sasdeur achterdeur gelijkvloers
- Deur van ondergrondse garages naar kelder
- 2x liftdeur op niveau -1 naar kelder
- Deur van gang -1 naar kelder

Oplossing: haak in voeg/beton + touw met lus aan klink, met melding om deur nadien te sluiten.

Bespreking/ beslissing.

## 13. Fietsenberging: stand van zaken

Tijdens de vorige vergadering werd vastgesteld dat er geen onmiddellijke oplossing beschikbaar was voor het tekort aan fietsenstalling die door alle eigenaars kon worden aanvaard.

Ondertussen heeft Guy Temmerman (0702 - 0703) een praktische oplossing gerealiseerd waarmee meer fietsen kunnen worden opgeborgen binnen de beschikbare ruimte.

## 14. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

## 15. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.

Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus,

Alexandra Van den Bossche



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/soleila](http://www.laplage.be/syndic/soleila) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.