

15/06/2020

Vereniging van Mede Eigenaars ROZENHOF, rozenpad 50 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 04/07/2020 om 16h00 (einde voorzien 18u00)
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 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 04/05/2019

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 13, over de periode 1/10/2018 – 30/09/2019.

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.

5. Raming budget komend jaar (oktober 2020 - september 2021)

Het overzicht staat gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/rozenhof

6. Lopende procedures: stand van zaken

Schippers & Kaidi VS Vereniging van mede-eigenaars Rozenhof:

- 1° procedure: vonnis van de vrederechter op 23 mei 2019

Mevr.Kaidi en dhr Schippers eisen een buitengewone algemene vergadering om punt 8 (muurtje container) en punt 9 (afvalverwijdering) van de AV van 14 april 2018 opnieuw te bespreken. Zij eisen eveneens de vervanging van het deksel boven de waterput.

De rechtbank verklaart de vordering ontvankelijk maar wijst de eisen af als ongegrond, en verdeelt de gerechtskosten tussen beide partijen.

- 2° procedure: vonnis van de vrederechter op 7 november 2019

Mevr.Kaidi en dhr Schippers eisen de vernietiging van de beslissingen van de BAV van 8 november 2018. Zij eisen opnieuw een buitengewone algemene vergadering om punt 3 (afbraak muurtje rond container), punt 5 (nieuwe vuilnisregeling) en punt 6 (diversen – bescherming waterput) te bespreken.

De rechtbank wijst alle vorderingen volledig af als deels onontvankelijk, deels ongegrond en veroordeelt Mevr.Kaidi en dhr Schippers tot het betalen van de gerechtskosten.

Mevr.Kaidi en dhr Schippers tekenen beroep aan tegen het vonnis 1° en 2° procedure.

Het beroep werd ingeleid bij de rechtbank van eerste aanleg te Brugge op 26/02/2020, de zaak wordt behandeld op 17/02/2021 .

- 3^oprocedure : vonnis van de vrederechter op 22 mei 2020

Mevr.Kaidi en dhr Schippers eisen de vernietiging van de beslissingen punt 5 (goedkeuring en kwijting van de rekeningen & aanstelling rekeningcommissaris) en punt 9 (plaatsing parkeerbeugel) van de AV van 4 mei 2019. Zij eisen opnieuw een buitengewone algemene vergadering om deze punten te bespreken, omdat de documenten over de geagendeerde punten niet vooraf konden geraadpleegd worden.

De rechtbank verklaart de vorderingen ontvankelijk en vernietigt de genomen beslissingen onder agendapunt 5 en 9 omdat de documenten niet vooraf konden geraadpleegd worden, de rechtbank oordeelt ook dat een BAV niet aan de orde is. De VME wordt veroordeeld tot het betalen van de gerechtskosten.

* daarom ingevolge dit vonnis van de 3^oprocedure:

- bespreking punt 5 van de AV van 4 mei 2019:

goedkeuring en kwijting van de rekeningen & aanstelling rekeningcommissaris;
toelichting aan bijgevoegd verslag van vorig jaar.

Goedkeuring

- bespreking punt 9 van de AV van 4 mei 2019: plaatsing parkeerbeugel.

Tijdens de AV van 13 april 2013 werd beslist om de betonnen balken boven de put met de hoofdwatorkraan en watermeter te vervangen. Deze betonnen balken waren aangetast door betonrot waardoor er gevaar tot instorten bestond bij het overrijden. Om deze reden werd de bezoekersparkeerplaats toen sporadisch gebruikt. De VME wou niet het risico nemen dat iemand met zijn voertuig in de put zou rijden. Het vakantiedomein Rozenhof werd opgericht in 1992 en de kans op een breuk in de gemeenschappelijke waterleidingen neemt jaarlijks toe. Daarom moet de hoofdkraan aan de watermeter steeds vlot bereikbaar zijn zodat men snel de watertoevoer kan afsluiten. Er werd een metalen deksel geplaatst dat snel kan verplaatst worden. Indien er een voertuig boven deze put geparkeerd staat, kan de hoofdkraan niet snel dichtgedraaid worden en daarom werd de parkeerplaats boven deze put geëlimineerd. Tijdens de vergadering van 4 mei 2019 werd voorgesteld om daar een parkeerbeugel te plaatsen, om zo permanent toegang te hebben tot deze meter en tot de elektriciteitscabine. De plaatsing van een beugel laat toe dat de hoofdwatorkraan steeds bereikbaar is, de cabine toegankelijk is, de doorgang naar huis nr.1 vrij blijft. De parkeerplaats kan gebruikt worden mits de beugel te laten zakken.

In de geldende verkavelingsvoorschriften met betrekking tot de realisatie van het domein Rozenhof werden er vijf parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien. Momenteel beschikken we over vijf parkeerplaatsen voor bezoekers, namelijk de bewuste parkeerplaats met parkeerbeugel en vier parkeerplaatsen (P1, P2, P3 & P4) voor de huizen 29 & 30.

Als de parkeerbeugel verwijderd wordt en het deksel boven de waterput verstevigd of vervangen wordt, dan zou Mevr.Kaidi afzien van verdere procedures.

7. Vergadering 4/5/2019, agendapunt 5, herneming beslissing

De genomen beslissing is krachtens vonnis van het vrederecht vernietigd.

De beslissing luidde als volgt :

"Afrekening 12, over de periode 1/10/2017-30/09/2018, werd nagezien door Guido Wallez, Herman Polet en Jan-Pieter Claus. Verslag van dit nazicht wordt hier toegevoegd.

Opmerkingen :

- Verwijdering wespennest in de tuin van huis 6, kost met ref 2201, ten bedrage van 48,40 Euro. De kost is middels sleutel 2 gemeenschappelijk aangerekend. Principieel is dit een privatieve kost. De vergadering aanvaardt unaniem mits één tegenstem (Kaidi) om die verdeling te aanvaarden.

- Ruiming rioolputjes, kost met ref 2169 ten bedrage van 150 Euro. Werk uitgevoerd door Geert Martens, eigenaar van huis 11. Voor die betaling is een eenvoudige kostennota - geen factuur - in de boekhouding opgenomen. Dhr Martens deelt mee die ontvangst in zijn belatingsaangifte te hebben opgenomen als divers inkomen.

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

Beslissing unaniem mits één tegenstem (Kaidi).

College van rekeningcommissarissen blijft Guido Wallez, Herman Polet en Jan-Pieter Claus."

De syndicus verzoekt de vergadering de beslissing opnieuw te nemen.

8. Vergadering 4/5/2019, agendapunt 9, herneming beslissing

De genomen beslissing is krachtens vonnis van het vrederecht vernietigd.
De beslissing luidde als volgt :

"Om het deksel van de waterput tegen overrijdende voertuigen te beschermen zal de syndicus een parkeerbeugel laten plaatsen. De sleutel van die beugel blijft in bewaring bij de syndicus.
Mvr Kaïdi stemt tegen ; Zij wil dat iedereen een sleutel van deze beugel krijgt."

De syndicus verzoekt de vergadering de beslissing opnieuw te nemen.

9. Recht van opstal voor een elektrische cabine

De basisakte vermeldt bij de beschrijving van de gemene delen :

...

g. eventueel de elektriciteitscabine en/of het perceel waarop deze zich bevindt, voor zover deze cabine zelf geen eigendom blijft van de elektriciteit leverende vennootschap of deze het perceel in privaat eigendom wenst te verwerven, in welk geval het door het feit zelf van de vercreëding zal geacht worden nooit tot het gemeenschappelijk domein te hebben behoord...

Op het gemeenschappelijk perceel, kadastraal gekend 246/G4 staat sedert 1992 een transformatorcabine.

Op 14/11/2019 deelde de afdeling vastgoedtransacties van de Vlaamse Gemeenschap mee dit perceel te zullen onteigenen.

Het uiteindelijke ontwerp van overeenkomst is een "akte tot vestiging van een opstalrecht met erfdienstbaarheid recht toegang en doorgang." De syndicus, als vertegenwoordiger van de VME, wordt verzocht die akte te ondertekenen.

De syndicus verzoekt de vergadering hem daartoe te mandateren.

De ontwerpakte van deze akte vindt u terug op www.laplage.be/syndic/rozenhof

10. Blokverzekering woningen

De syndicus vroeg bij AXA, Baloise en AG offertes op. Bij het verzenden van deze dagorde werd nog geen gehoor gegeven aan de aanvraag.

11. Evaluatie van de afvalverwijdering met zakken van de gemeente

Tijdens de AV van 14 april 2018 en de BAV van 8 november 2018 werd beslist om over te stappen op een huisvuilophaling van deur tot deur volgens de gemeentelijke bepalingen.

Sinds mei 2019 werd deze vuilnisregeling van kracht en dit zorgt soms voor overlast. De gemeente heeft reeds opgemerkt dat sommige eigenaars / huurders hun restafval op foute tijdstippen aanbieden . Meeuwen scheuren de zakken open en de straat ligt nadien bezaaid met afval.

Wij dringen erop 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.

De afvalzakken dienen op het juiste tijdstip geplaatst aan het brievenbussencomplex.

Restafval moet aangeboden worden in de paarse of bruine restafvalzakken van de gemeente.

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.

Het niet correct aanbieden van de zakken kan aanleiding geven tot een GAS-boete van 350 euro

Er is mogelijkheid om het afval te deponeren in de gemeentelijke ondergrondse containers. Om toegang te hebben tot het gemeentelijk containerpark heeft men een badge nodig. Deze badge kan men aanvragen bij de gemeente of via hun website.

12. Evaluatie onderhoud gemeenschappelijke groenzones

Geert Martens (huis 11) kan het onderhoud van de gemeenschappelijke groenzones en het ruimen van de rioolputjes verder blijven uitvoeren aan dezelfde voorwaarden als vorig jaar, namelijk aan 847€ BTW inbegrepen.

13. Reglement van interne orde (RIO)

Eventuele aanpassingen aan het RIO ?

Het huidige ontwerp staat gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/rozenhof

14. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Dhr. Guido Wallez, Dhr. Jan-Pieter Claus & Dhr. Herman Polet

15. Eventuele inrichting van een speel - en/of petanqueplein achteraan het domein

Bij eventuele plaatsing van een speelplein:

- Welke speeltuigen en waar aankopen?

- Wie zal het onderhoud van de speeltuigen doen?

- De VME zal een aansprakelijkheidsverzekering moeten aangaan om tussen te komen bij eventuele ongevallen en letsels.

Meer voorstellen zijn welkom, gelieve deze voor de vergadering schriftelijk aan de syndicus mee te delen.

16. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

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,

Charissa Delys



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/rozenhof of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.