

16/04/2024

**Vereniging van Mede Eigenaars SANTA CRUZ, noordzeestraat 2 te westende**

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 04/05/2024 om 16h00 (einde voorzien 17h30)  
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 06/05/2023**

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

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

Afrekeningen 219 t.e.m 221, over de periode 01/01/2023 - 31/12/2023.

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. Herbenoeming raad van mede-eigendom**

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Ricky Maes (0101), Annette Fassin (0203), Frédéric Vandebussche (0404), Pascal Vivegnis (0501) en Jan van de Wetering (0701).

**6. Reglement van interne orde (RIO)**

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

- Verzoek van de brandweer om alle fietsen in het tellerlokaal te verwijderen
- Verzoek van de syndicus tot machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen.

**7. Verhoging bijdrages aan reservefonds**

De Europese klimaatdoelstellingen verplichten gebouwen in de toekomst (verregaande) isolatienormen te halen. Een (nieuwe) renovatie van de gevels ligt in het verschiet.

Op dit moment is er in het reservefonds afgerond 37.000 euro aanwezig. Jaarlijks wordt 10.000 euro (via opname van 2.500 euro in elke afrekening) gespaard. Teneinde in de toekomst over geld te beschikken om die renovaties te dragen is een verhoging van de spaarbijdrage (een verdubbeling bv) wenselijk.

Bespreking / beslissing

## 8. Bestemming conciërgerie na bezoek brandweer & gemeente

Tijdens het onderzoek van de brandweer en gemeente werd vastgesteld dat er in de kelder verdieping een bewoonbare entiteit aanwezig is maar ruim niet voldoet aan de Vlaamse wooncode. De huur van de conciërgerie werd niet verlengd en staat momenteel leeg. Het verhuren ervan is niet meer mogelijk. Voorstel tot omvorming van de conciërgerie in een berging? / mancave / she shed / andere opties?

## 9. Gemeentelijk onderzoek: een stand van zaken

Alle documenten voor de gemene delen werden overgemaakt aan de brandweer en gemeente. De private gaskeuringen werden eveneens doorgestuurd.

Alle eigenaars worden verzocht tegen 01/05/2024 foto's te bezorgen aan de brandweer en gemeente van:

- branddeur (label binnenlijst rug smalle deurkant)
- rookmelder
- venster (vluchtweg)

aan: [philip.vandenbussche@zone1.be](mailto:philip.vandenbussche@zone1.be); [Ilse.ravestyn@middelkerke.be](mailto:Ilse.ravestyn@middelkerke.be)

Na een bezoek aan het gebouw samen met de Sergeant brandweer, Philippe Vandenbussche, werd vastgesteld dat de elektriciteitstellers noch de gasmeters brandwerend afgescheiden kunnen worden. Na overleg werd voorgesteld om alle fietsen die aanwezig zijn in dit lokaal te verwijderen. (brandgevaar indien er elektrische stappen / fietsen of dergelijke zouden gestapeld worden). Dit is de enige optie om het gebouw gekeurd te krijgen. Verzoek aan alle eigenaars om de fietsen te verwijderen.

## 10. Gevel: nazicht voegwerk

Op verschillende verdiepingen zouden er problemen zijn met vensterdorpels die verouderingsporen tonen en kansen op infiltraties genereren. Voorstel om een firma aan te spreken voor een nazicht van de gevel en het voegwerk te laten herstellen waar nodig.

Bespreking / beslissing / wijze van financiering.

## 11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Voorstel om een kleine attentie te voorzien voor de eigenaars die een mooie inspanning gedaan hebben voor de VME. (schilderen trappenhuis, plaatsen van de nieuwe metalen platen buiten enz.) Bespreking / beslissing.

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/santacruz](http://www.laplage.be/syndic/santacruz) of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.