

02/04/2019

**Vereniging van Mede Eigenaars STRANDPALACE, zeedijk 341 te mid - westende**

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

**een algemene eigenaarsvergadering**  
**zaterdag 27/04/2019 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 28/04/2018**

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

### **4. Verslag van de bijzondere vergadering van 09/03/2019**

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

### **5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekeningen 79 en 80 over de periode 01/01/2018 - 31/12/2018.

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.

### **6. Gevelrenovatie**

Tot op heden werd er nog steeds geen officiële vraag tot oplevering ontvangen van de aannemer die de gevelrenovatie heeft uitgevoerd.

Op de bijzondere eigenaarsvergadering werd een mandaat toegekend aan Speyk advocaten en studie bureau Condek om de belangen van de VME te behartigen in de procedure opgestart door onderaannemer Lammertyn. Een verzoek werd uitgestuurd naar de andere partijen (hoofdaannemers tegelbedrijf Nuyttens en JL-Solutions alsook architect Verlinde) om mee te stappen in de procedure en een minnelijke tegensprekelijke expertise met alle partijen op te starten. Dit om een langdurige procedureslag te vermijden en tot een oplevering te komen.

Bespreking van de evoluties in dit dossier.

Toelichting bij de stand van zaken betreffende het lopend verzekeringsdossier mbt. de opgelopen schade tgv. de gevelwerken.

## 7. Dak: norm 2020

Tegen 2020 moeten alle daken (en dakterrassen) van zowel woningen als huurwoningen, die vóór 1 januari 2006 aangesloten zijn op het elektriciteitsnet, geïsoleerd zijn.

Gezien hoofddak en dakterrassen niet zijn geïsoleerd heeft de syndicus offertes opgevraagd bij verschillende firma's. Bespreking.

## 8. Nieuwe wet op mede-eigendom 2019

Sinds 1 januari 2019 is er een nieuwe wet op mede-eigendom in voege. De belangrijkste wijzigingen werden hieronder opgelijst :

- Een mede-eigenaar of nutsmaatschappij kan zelf beslissen werken uit te voeren aan leidingen op de gemene delen, bijvoorbeeld voor het installeren van een laadpaal voor een wagen, distributie,...
- Een bepaalde eigenaar rechten geven op bepaalde gemene delen (bijv. de tuin) wordt als een erfdiensbaarheid aanzien.
- Een aantal zaken die vroeger deel uitmaakten van het reglement van mede-eigendom werden verplaatst naar het reglement van inwendige orde. Hierdoor kunnen ze gemakkelijker gewijzigd worden, want er is geen tussenkomst van een notaris meer voor nodig.
- Het reservefonds is nu wettelijk verplicht (voor gebouwen met meer dan 20 kavels) en het bedrag daarvan werd eveneens vastgelegd : de jaarlijkse bijdrage aan dat fonds mag niet lager zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar. De vereniging van mede-eigenaars kan echter met een 4/5de meerderheid beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.
- De syndicus kan zelf het initiatief nemen achterstallen te gaan invorderen.
- De betaler beslist: enkel eigenaars die meebetalen aan een kost (bijvoorbeeld de lift) stemmen mee over dit thema.
- Werken aan de gemene delen en aanpassingen van de statuten kunnen beslist worden met een 2/3 meerderheid i.p.v. een 3/4 meerderheid.

Om wettelijk opgelegde aanpassingen te stemmen is een volstrekte meerderheid voldoende (50 +1).

- In welomschreven situaties is er geen unanimitéit meer nodig om voor afbraak of volledige wederopbouw van het gebouw te stemmen.
- Transparantie van het syndicuscontract. Zaken die niet expliciet vermeld staan als apart aan te rekenen kunnen niet aangerekend worden.
- De taak van commissaris van de rekeningen kan nu door meerdere personen als college uitgevoerd worden.
- De VME wordt bevoorrechte schuldeiser t.o.v. een mede-eigenaar met achterstallen.

## 9. Reglement van interne orde (RIO) vanaf 2019

Een belangrijke wijziging van de wet bestaat in de afslanking van de statuten (de basisakte en het reglement van mede-eigendom). Het RIO is niet langer vrijblijvend. Deze werd opgemaakt en is te vinden in bijlage.

## 10. Gootje aan achterdeur kelder

Bij hevig regenweer stroomt het gootje aan de achterdeur vaak over, waardoor het eerste deel van de kelder blank komt te staan. Het gootje zit na elke storm vol zand en wordt periodiek geleegd. Een meer permanent oplossing wordt gezocht.

## 11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Voorstel Marnix Vanluchene (0102): jaarlijkse bijdrage voor het gebruik van een fietshaak.

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,

Stijn de Kievith

Raad van bestuur :

De heren Vervaeke, Crevits en Vanluchene.

