

02/03/2019

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars TENNIS PARK GARAGECOMPLEX, priorijlaan 35+ te

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op zaterdag 02/03/2019 van 10h00 tot 10h35  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	22.00	20
	waren vertegenwoordigd	28.00	24
	waren afwezig	36.00	34
	totaal	86.00	78

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr L. Verkest  
Stemopnemer : Dhr G. Horsten  
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 03/03/2018

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.  
Alle beslissingen werden uitgevoerd.

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

Afrekening 8 werd nagezien door Laurent Verkest  
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus.  
Rekeningcommissaris blijft Dhr Verkest

### 5. Mogelijke heraanleg van het plein boven het garagecomplex

Het gemeentebestuur werkt aan een nieuw RUP "Rauschenbergplein". Meer informatie op [www.middelkerke.be/nl/rup-rauschenbergplein](http://www.middelkerke.be/nl/rup-rauschenbergplein).  
Het RUP voorziet in de aanleg van een ondergronds garagecomplex onder de bestaande tennispleinen. Daarbij zou een nieuwe toegang voorzien worden langs de Zilvermeeuwenlaan. De garages Tennis Park zouden eveneens via die nieuwe weg toegankelijk worden. De bestaande inrit zou dan verdwijnen.

### 6. Nieuwe wet op mede-eigendom

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.

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

Het proefontwerp RIO zit in bijlage.

## 8. Verhuur Garages

Huiseigenaren die hun garage voor een korte of lange periode willen huren, zijn welkom bij het kantoor van de syndicus. Onze verhuurservice helpt u graag.

## 9. Venuwering hoofdpoot

Afwachten tot plannen van de gemeente concreter zijn.

## 10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

In de toekomst overwegen om het spaarregime voor het reservefonds niet kan of mag verlagen.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimitéit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 02/04/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 02/07/2019

voor de syndicus, Charissa Delys

