



VERSLAG VAN DE BIJZONDERE ALGEMENE VERGADERING RES. WELLINGTON  
D.D 29/06/2019.

**DAGORDE :**

**1/Opening van de Bijzondere Algemene Vergadering met nazicht aanwezigheidsquorum.**

De voorzitter, Dhr. Devaere, opent de vergadering om 9u20. Hij verwelkomt van harte de aanwezige mede-eigenaars op deze Bijzondere Algemene Vergadering.

Mevrouw Dieleman deelt de aanwezigheden mede.

**Vertegenwoordigd in aantal**

Aanwezig :	45	Afwezig :	26
Volmachten :	9	Tot. Vert :	54
Tot.vert :	54	Totaal :	80

**Vertegenwoordigd in eenheden :**

Aanwezig :	6234	Afwezig :	2616
Volmachten :	1150	Tot.vert.:	7384
Tot.vert.:	7384	Totaal :	10000

Meer dan de helft der eigenaars is vertegenwoordigd zowel in aantal als in eenheden zodat de Bijzondere Algemene Vergadering rechtsgeldige beslissingen kan nemen.

2/Aanstellen voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering. Stemming(50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
7384	

Resultaat : Dhr. Devaere wordt aangesteld als voorzitter van de Bijzondere Algemene Vergadering

3/Aanstellen secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering. Stemming (50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
7384	

Resultaat : de syndicus wordt aangesteld als secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering.

4/Aanstellen nieuwe leden van de raad van mede-eigendom. Stemming (50%+1)

VME RES. WELLINGTON  
Albert I laan 234  
8620 Nieuwpoort  
Ondernemingsnummer 0833.535.153  
[annie@euroimmo.be](mailto:annie@euroimmo.be)  
Dhondt Stefaan BIV 501 275  
Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T\* 32(0)58 23 65 82

De kandidaten zijn :

- Dhr. Vlaeminck Frank
- Dhr. Mestdagh Tom

De heren stellen zich voor aan de vergadering.

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

JA  
7384

NEEN

Resultaat : De heren Vlaeminck en Mestdagh worden aangesteld als nieuwe leden van de raad van mede-eigendom.

De raad van mede-eigendom stelt voor om eerst punt 11 van de dagorde te bespreken en te laten stemmen.

#### 11/Voorstel opbouw reservefonds en goedkeuring. Stemming (50%+1)

De voorzitter geeft een toelichting en een omkadering waarom deze extra kosten nodig zijn. Hij verwijst hierbij naar het visieplan, opgesteld door de raad van mede-eigendom.

- totaal vereist budget : 3.000.000,00Euro
- spreiding over 5 jaar vanaf 29/06/2019
- op te vragen bedrag per jaar : 600.000,00Euro te verdelen over twee schijven per jaar.
- eerste schijf te bedrage van 300.000,00Euro te betalen tegen 01/10/2019.

**De eerste schijf van 300.000,00Euro zal opgevraagd worden na huidige bijzondere algemene vergadering en daarna om de zes maanden, zullen er nog 9 schijven van 300.000,00Euro opgevraagd worden, telkens te betalen binnen de drie maanden.**

Op de algemene vergadering van 10/11/2018 werd er gestemd voor het aanstellen van een ingenieur voor het opmaken van een adviesverslag voor het isoleren van het dakterras en voor de betonschade aan de gevel.

Deze verslagen werden opgemaakt door Ir. Deconinck en aan de hand daarvan heeft de raad van mede-eigendom een totaal budget opgesteld.

Verschillende mede-eigenaars vinden het bedrag veel te hoog en een paar stellen voor om het te spreiden over 10 jaar ipv 5 jaar.

De beton is echter op verschillende plaatsen zodanig beschadigd dat de herstelling ten laatste binnen 5 jaar dient te gebeuren. De vaststellingen inzake de aantasting van het beton worden bevestigd door enkele mede-eigenaars.

Het is de bedoeling om genoeg geld op te halen in een reservefonds in een periode van 5 jaar. Daar het isoleren van het dakterras al tegen eind 2019 dient uitgevoerd te zijn, dient er nu al een ingenieur of architect aangesteld te worden voor dit project om daarna de offertes te kunnen opvragen voor het plaatsen van de dakisolatie maar ook het vernieuwen van de bankirai. Dit laatste omdat de bestaande bankirai toch al 18 jaar oud is en het praktisch onmogelijk is om deze planken terug te plaatsen zoals ze voordien lagen. Het kader zelf moet

in ieder geval volledig vervangen worden. Er zal ook met een bouwlift moeten gewerkt worden om alles naar boven te brengen.

Omdat het opperdak wel al geïsoleerd werd, moeten alleen de dakterrassen nog geïsoleerd worden. Dit is wettelijk verplicht indien er appartementen verhuurd worden.

Iemand maakt de opmerking dat de eigenaars die niet verhuren daar niet moeten voor opdraaien. Het is echter zo dat de mede-eigenaars die niet meer kunnen verhuren wegens het ontbreken van dakisolatie, een klacht kunnen neerleggen tegen de VME en schadevergoeding kunnen eisen.

Samen met de andere projecten die voorzien moeten worden, is een bedrag van 3.000.000,00 euro noodzakelijk.

In het visieplan van de raad van mede-eigendom at ook aan alle eigenaars werd bezorgd, wordt ook de brandveiligheid besproken. In afwachting van de gevelrenovatie waarbij alle tussenschotten dienen weg genomen te worden, worden de eigenaars geadviseerd om een zware hamer in hun appartement te leggen om in geval van brand de tussenschotten richting straat te kunnen stuk slaan, dit dien wel te gebeuren aan de zijkanten want in het midden is het niet zeker dat ze zullen breken.

De voorzitter vraagt uitdrukkelijk om respect te hebben voor het gebouw, zodat herstellingen te wijten aan onzorgvuldig gebruik worden vermeden (de kleine deurtjes van de liften werden geforceerd enkele weken geleden) .

Hij vraagt aan de mede-eigenaars om dit evenzeer met hun huurders te bespreken.

De voorzitter vraagt aan de aanwezige eigenaars om reeds te stemmen over punt 11.

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
5133	1683

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd :

Vreux, Van Hazendonck, Planque, Neukermans, Marin, Huybrechts, Honorez, Gignez, Deprez, Dechene, De Becker, Baluwe, Beheydt.

BLANCO : 93 : Delrez

ONGELDIG : 475 : Heymans, Heyman, Outmans, Uleyn

Resultaat : De bijzondere algemene vergadering is akkoord om het reservefonds op te bouwen met 3.000.000,00euro

5/Project dakisolatie toelichten betreffende wettelijke deadline + toelichten verslag ingenieur en omschrijven vermoedelijk plan van aanpak.

Dit punt werd reeds besproken onder punt 11.

6/Vergelijking en toelichting offertes van architecten + aanstellen architect voor project dakisolatie.

Het is aangewezen om met een architect te werken, te meer omdat er de vorige keer grote problemen ontstaan zijn toen de dakbedekking diende vernieuwd te worden.

Daar Ir. Deconinck alleen op percent werkt (8,50% op de totale kost van de werken) heeft de raad van mede-eigendom een offerte opgevraagd bij andere architecten waarvan er maar twee zijn die met een vast prijs werken.

BOSSCHEM uit Nazareth : 5650.00euro excl. btw

RABAUT uit Diksmuide : 9.600,00euro excl. btw

DECONINCK uit Veurne : 8,50% excl. Btw op het totaal van de kosten

a/aanstellen architect. Stemming (50%+1)

UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6890	494

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd :

Deprez, Van Haesendonck, Marin, Dechene

Resultaat : de Bijzondere Algemene Vergadering gaat akkoord om een architect aan te stellen voor het project dakisolatie.

b/keuze architect. Stemming (2/3)

UITSLAG VAN DE STEMMING

BOSSCHEM : 6165

RABAUT : 0

DECONINCK : 725

Resultaat : de Bijzondere Algemene Vergadering gaat akkoord om te werken met architect BOSSCHEM voor het project dakisolatie.

7/Aanwerving conciërge

Op de algemene vergadering van november 2018 heeft de syndicus voorgesteld om iemand te zoeken via een interimkantoor. Adecco heeft iemand gevonden. Zijn naam is Arnaud Krook , een tweetalige nederlander. Hij heeft eerst halve dagen gewerkt van 25 maart tot 20 april en daarna voltijds tot 22 juni 2019.

Nu is hij aangenomen door de VME sedert 24 juni. Hij woont nu ook al in de conciërgewoning. De leden van de raad van mede-eigendom en de syndicus hebben een goede indruk van hem.

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

[annie@euroimmo.be](mailto:annie@euroimmo.be)

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T\* 32(0)58 23 65 82

8/Bespreken huidige staat conciërgewoning.Voorstel vernieuwing badkamer en keuken, elektriciteit, boiler, rookmelders : voorleggen offertes en keuze aannemer. Stemming (2/3)

Omdat de woning gedurende bijna 40 jaar constant bewoond is geweest, is ze aan vernieuwing toe, met name het opfrissen van badkamer en keuken. Er werden vier offertes opgevraagd voor deze werken.

MORLITERM : 24.706,48 euro incl. BTW

STRUKTURO : 25.425,45 euro incl. BTW

MORTIER : 29.298,35 euro incl. BTW

SCHOLLIER : 32.774,61 euro incl. BTW

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

JA : 6093

NEEN : 1291

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Vreux, Ramzee, Neukermans, Beckers, Mertens, Baluwe, Dechene, Marin, Van Haezendonck, Deprez

De eigenaars die ja hebben gestemd kiezen voor Morlitem, een gekende firma in het gebouw.

MORLITERM : 6093

SCHOLLIER : 0

MORTIER : 0

STRUKTURO : 0

Resultaat : de Bijzondere Algemene Vergadering gaat akkoord om de werken aan de conciërgewoning te laten uitvoeren door MORLITERM.

9/Goedkeuring voor huur studio voor de conciërge in het gebouw voor de duur van de werken (ongeveer 1 maand). Stemming (2/3)

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

JA  
5672

NEEN  
1456

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Decrem, Deprez, Van Haesendonck, Marin, Dechene, Baluwe, Mertens, Beckers, Neukermans, Ramzee, Vreux.

BLANCO : 256 : Decaestecker

Resultaat : De bijzondere algemene vergadering is akkoord om een studio te huren voor de conciërge voor de duur van de werken.

VME RES. WELLINGTON

Albert I laan 234

8620 Nieuwpoort

Ondernemingsnummer 0833.535.153

[annie@euroimmo.be](mailto:annie@euroimmo.be)

Dhondt Stefaan BIV 501 275

Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T\* 32(0)58 23 65 82

10/Beleidsnota en visieplan + budgetvoorstel : bespreking van de verschillende projecten, toelichten, antwoorden op binnen gekomen vragen, voorstellen van een planning voor uitvoering met de begrote budgetten.

Dit werd reeds besproken onder punt 11.

12/Agenderen volgende BAV op 28 september 2019 voor goedkeuren offertes dakwerken en brandcentrale.

Tegen de volgende BAV moeten er offertes opgevraagd worden voor de dakwerken en voor de brandcentrale.

13/Verplaatsen jaarlijkse Algemene Vergadering naar eind november 2019. Stemming (50%+1)

Daar er eind september nog een BAV zal doorgaan, is het beter om de gewone algemene vergadering te verplaatsen naar eind november.

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
6656	728

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Marin, De Cock, Sercu, Heymans, Honorez, Carpentier.

Resultaat : De bijzondere algemene vergadering is akkoord om de jaarlijkse Algemene Vergadering te verplaatsen naar eind november 2019.

14/Toelating om een sleutelkast te plaatsen in de inkomhall (vraag van meerdere mede-eigenaars). Stemming (2/3)

Vroeger werd er een vraag ingediend door een eigenaar om een sleutelkuis te mogen plaatsen in de hall van het gebouw zodat de huurders de sleutel van zijn appartement kunnen nemen via een code. De aanwezige eigenaars vinden dit niet zo nuttig.

#### UITSLAG VAN DE STEMMING

JA	NEEN
3402	3819

De volgende eigenaars hebben NEEN gestemd : Honorez, Carpentier, Sercu, Neukermans, Ramzee, Vreux, Marin, Van Haezendonck, Dechene, Baluwe, Mertens, Decrem, Deprez, Decaestecker, De Bauche, Gignez, Callens, Muller, Delrez, Heyman, Huybrechts, Baeten, Verzele, Outmans, Uleyn, Lecomte, Aerts, Smets, Dall acqua .

Resultaat : de bijzondere algemene vergadering is niet akkoord om een sleutelkast te plaatsen in de inkomhall.

VME RES. WELLINGTON  
 Albert I laan 234  
 8620 Nieuwpoort  
 Ondernemingsnummer 0833.535.153  
[annie@euroimmo.be](mailto:annie@euroimmo.be)  
 Dhondt Stefaan BIV 501 275  
 Financiële waarborg AGF nr. 1676978

T\* 32(0)58 23 65 82

14b/Voorstellen offertes en keuze aannemer. Stemming (2/3)

Niet meer van toepassing.

14c/Voorstel om sleutelkastjes op jaarbasis te verhuren (zie huurovereenkomst hierbij ingesloten, terugverdieneffect). Stemming (50%+1)

Niet meer van toepassing.

Daar er geen punten meer te bespreken zijn, dankt de voorzitter en de andere leden de aanwezige eigenaars voor hun positieve en actieve medewerking en sluit de Bijzonder Algemene Vergadering om 11u30.