

**Proces-verbaal van de algemene vergadering
van de vereniging van mede-eigenaars Westdiep d.d. 26/05/2018 om 10:00**

01 Ondertekenen aanwezigheidsregister

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 7 044,00/10 077,00 - 69,90 %

Eigenaars: 72/107 - 67,29 %

Het vereiste quorum wordt bereikt.

De Vergadering kan rechtsgeldig doorgaan.

Het originele proces-verbaal wordt samen met het aanwezigheidsregister en de volmachten door de syndicus bewaard.

02 Aanstelling voorzitter en secretaris van de vergadering - Welkomstwoord van de voorzitter - Verslag van het afgelopen boekjaar - Toelichting uitgevoerde en in uitvoering zijnde werken :

Dhr. Daens wordt aangesteld als voorzitter.

De Syndic cvba wordt aangesteld als secretaris.

03 Financieel beheer: Verslag van de rekeningcommissaris - Goedkeuring van de rekeningen van het afgelopen boekjaar - Goedkeuring van de balans - Kwijting aan de syndicus en aan de rekeningcommissaris - Goedkeuring algemene betalingsvoorwaarden. (1/2 + 1)

Voorafgaand aan de vergadering werden de rekeningen gecontroleerd door dhr. Decramer, de rekeningcommissaris.

De rekeningcommissaris brengt zijn verslag.

De syndicus overloopt de rekeningen en geeft de nodige uitleg.

Na stemming keurt de Algemene Vergadering de rekeningen en de balans van het afgelopen boekjaar goed en wordt er kwijting gegeven aan de syndicus en de rekeningcommissaris met betrekking tot de voorbije periode.

De algemene betalingsvoorwaarden worden goedgekeurd.

Resultaat stemming punt 03: Voor

Voor: 5 939,00/6 814,00 aandelen - 87,16 %

Tegen: 875,00/6 814,00 aandelen - 12,84 %

Namen tegen: Cornil - Brognon, Van Essche Paul - Vangeertruyden Micheline, Cornelissens - Melis, Doye - Descamps, Van de Walle Johan, Grootaers - Van Craen, Verwilghen - Janssen, Wauters Marie-Rose

Onthouding: 110,00/7 044,00 aandelen - 1,56 %

Namen onthouding: Berghmans Maarten

Blanco: 120,00/7 044,00 aandelen - 1,70 %

Namen blanco: De Groof Paul

De rekeningen en de balans van het afgelopen boekjaar worden goedgekeurd.
Er wordt kwijting gegeven aan de syndicus en de rekeningcommissaris met betrekking tot het afgelopen boekjaar.
De algemene betalingsmodaliteiten worden goedgekeurd.

04 Uit te voeren werken

04.01 Liften :

04.01.01 Vervangen toegangsluik, plaatsing badgesysteem (3/4)

Er liggen verschillende offertes voor, voor verschillende werken aan de liften, waaronder het vervangen van het toegangsluik naar de liftmachinekamer dat in slechte staat verkeert, de plaatsing van een badgesysteem zodat de bewoners van de technische verdieping de lift van hun keuze met voorrang kunnen oproepen, hetgeen momenteel niet mogelijk is waardoor zij over het algemeen de grote lift krijgen wanneer zij op de knop drukken. Daardoor moet steeds een verdieping te voet gegaan worden, hetgeen niet echt de bedoeling is aangezien de kleine lift wel degelijk tot op de technische verdieping gaat. Dit systeem was vroeger reeds voorhanden, maar werd sedert de modernisatie van de liften nog niet opnieuw geïnstalleerd.

Ook de verlichtingsarmaturen in de liften zouden kunnen vervangen worden door LED-verlichting. Deze werken komen samen op ongeveer een € 4.000 (incl. BTW).

De reeds uitgevoerde werken, op basis van de bestaande sturing dus met beperkte kosten, zorgen er alvast voor dat bij een oproep telkens (slechts) de dichtsbijzijnde lift komt. Dit zorgt voor minder verbruik en slijtage en bijgevolg veel minder kosten.

Resultaat stemming punt 04.01.01: Voor

Voor: 5 820,00/6 609,00 aandelen - 88,06 %

Tegen: 789,00/6 609,00 aandelen - 11,94 %

Namen tegen: Cornil - Brognon, Van Essche Paul - Vangeertruyden Micheline, Doye - Descamps, Tasca - Decoen, Grootaers - Van Craen, Verwilghen - Janssen, Hamoir Philippe

Onthouding: 376,00/7 044,00 aandelen - 5,34 %

Namen onthouding: Berghmans Maarten, Libbrecht , Wouters Hans, Wauters Marie-Rose

Blanco: 59,00/7 044,00 aandelen - 0,84 %

Namen blanco: Meire Dirk

De AV keurt deze werken goed.

Dhr. Van Coillie verlaat de vergadering omstreeks 11u.15.

Dhr. Verhaeghe - Persyn verlaat de vergadering omstreeks 11u.20.

04.02 Balustrades :

De balustrades op de TV zijn aan vervanging toe. Door de nieuwe isolatie is de hoogte niet meer

reglementair en zelfs gevaarlijk. Vorig jaar werd het vervangen van de balustrade door de AV goedgekeurd, voor een budget van € 25.000.

04.02.01 Veranderen uitzicht gebouw

(4/5)

Er wordt toestemming gevraagd aan de AV om de huidige balustrades te vervangen door een ander type, waardoor het uitzicht van het gebouw enigszins veranderd. De meerprijs hiervoor zal niet ten laste zijn van de VME.

Resultaat stemming punt 04.02.01: Voor

Voor: 5 041,00/6 144,00 aandelen - 82,05 %

Tegen: 1 103,00/6 144,00 aandelen - 17,95 %

Namen tegen: Cornelissens - Melis, Libbrecht, Van de Walle Johan, Dobbels - Braeckveldt, Tasca - Decoen, Neirinck - Van Hoed, Spyckerelle Chr., Hantson - Vansantvoort, Hamoir Philippe, Waegeman - Heyvaert

Onthouding: 523,00/7 044,00 aandelen - 7,42 %

Namen onthouding: Van Essche Paul - Vangeertruyden Micheline, Berghmans Maarten, Wauters Marie-Rose, Dewancker - Lemahieu, Paelinck Marie-Thérèse

Blanco: 377,00/7 044,00 aandelen - 5,35 %

Namen blanco: Meerts J., Charlet - Blairon, Solheid, wwe. Delcourt, De Groof Paul

De AV beslist dat het uitzicht van het gebouw mag gewijzigd worden cf de vervanging van de balustrades op de technische verdieping.

04.02.02 Afdichting na vervangen balustrades + definitieve prijs

(3/4)

Het budget ten bedrage van € 25.000, dat vorig jaar werd goedgekeurd, hield geen rekening met het verwijderen en afdichten van de oude verankeringspunten op het dak. Dit is noodzakelijk om waterinfiltratie en betonrot te voorkomen.

De meerprijs hiervoor bedraagt € 8.162 (incl. BTW).

Tevens zou men graag een deel van de oude balustrade recupereren om langs de boord van de inrit van de garages te plaatsen ter beveiliging.

De meerprijs hiervoor bedraagt € 1.323 (incl. BTW).

Resultaat stemming punt 04.02.02: Voor

Voor: 5 792,00/6 096,00 aandelen - 95,01 %

Tegen: 304,00/6 096,00 aandelen - 4,99 %

Namen tegen: Dobbels - Braeckveldt, Spyckerelle Chr., Hantson - Vansantvoort

Onthouding: 948,00/7 044,00 aandelen - 13,46 %

Namen onthouding: Van Essche Paul - Vangeertruyden Micheline, Berghmans Maarten, Van de Walle Johan, Tasca - Decoen, Watteyn Lionel, Wauters Marie-Rose, Hamoir Philippe, Waegeman - Heyvaert
De AV keurt dit punt goed.

04.03 Parlofonie :

De parlofonie vertoont steeds meer problemen. Vooral met betrekking tot de privatieve toestellen.

Het systeem is verouderd en vervangstukken zijn nog heel moeilijk en slechts na lang wachten te verkrijgen.

Sommige mede-eigenaars hebben reeds een nieuw toestel geplaatst.

Echter, wanneer het centraal systeem het zal laten afweten, zullen deze nieuwe toestellen mogelijk ook niet meer compatibel zijn.

Men stelt voor om niet langer te wachten en het volledige systeem te laten vervangen vooraleer men voor een voldongen feit staat.

04.03.01 Vervangen compleet systeem

(3/4)

Er werden verschillende offertes opgevraagd en verkregen.

De meest interessante offerte is van de firma Platteau.

Vervanging van het centrale systeem door de firma Platteau zou tussen de € 3.000 en € 3.500 kosten.

De bekabeling is in regie en volgens noodzaak.

Een deel van deze kost zal tevens gerecupereerd kunnen worden door middel van het schadedossier van kolom 01, dat nog niet afgesloten werd wegens deze mogelijkheid.

De prijs voor de privatieve toestellen starten bij € 110, levering en plaatsing inbegrepen, mits er geen complicaties zijn (parlofoon verplaatst, originele bedrading niet toegankelijk).

Plaatsing van een plaat op de muur achter het nieuwe toestel : ca. € 30.

Resultaat stemming punt 04.03.01: Voor

Voor: 5 372,00/6 402,00 aandelen - 83,91 %

Tegen: 1 030,00/6 402,00 aandelen - 16,09 %

Namen tegen: Cornil - Brognon, Doye - Descamps, Libbrecht , Meirman - Cloet, Van de Walle Johan, Dobbels - Braeckveldt, Watteyn Lionel, Spycckerelle Chr., Claus - Van Hoecke

Onthouding: 642,00/7 044,00 aandelen - 9,11 %

Namen onthouding: Berghmans Maarten, Isebaert - Claus, Van Schevensteen - Spoelders, Pierret - Bailleux, Danau Celine, Wauters Marie-Rose

Het vervangen van het parlofonie-systeem is goedgekeurd.

04.04 Waterbuffer :

De watertank begint slijtage te vertonen. De vlotter is moeten vervangen worden wegens defect.

Het systeem is aan vervanging toe.

De IWVA heeft toestemming gegeven voor het weglaten van een dergelijke tank. Dit betekent dat het gebouw rechtstreeks op het waternet mag aangesloten worden.

04.04.01 Supprimeren tank met bijhorende aanpassingswerken voor rechtstreekse aansluiting op het waternet

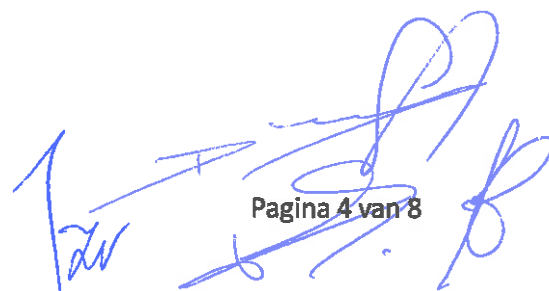
(3/4)

Deze werken worden deels uitgevoerd door de IWVA en door een aannemer.

Prijs IWVA : € 1.309 (incl. BTW)

Prijs aannemer : € 14.885 (incl. BTW)

Dit betekent een kost van ca. € 16.194 (incl. BTW).



Pagina 4 van 8

Afweging :

indien de tank behouden blijft, maar wordt vervangen, zal de kost voor aankoop en aansluiting tank reeds ongeveer € 25.000 bedragen.

Hierbij wordt nog geen rekening gehouden met het uitgraven, weghalen en afvoeren van de oude tank.

Ook naar hygiëne en veiligheid heeft een rechtstreekse aansluiting minder risico's en kosten. Er is geen onderhoud aan verbonden en er is geen bacterieel gevaar (Legionella).

Resultaat stemming punt 04.04.01: Voor

Voor: 6 934,00/6 934,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6 934,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 110,00/7 044,00 aandelen - 1,56 %

Namen onthouding: Berghmans Maarten

De AV keurt dit punt goed.

04.05 Oproffissen gevel - betonrot

Er zijn verschillende facetten van het gebouw die aan een onderzoek dienen onderworpen te worden, onder andere de gevel, het beton (zowel vloer als plafond) in de garages, ...

04.05.01 Voorstel tot aanstelling deskundige

(1/2 + 1)

Een rondgang door bvb architect Deconinck kost € 500 à € 750, afhankelijk van de gepresteerde uren.

Resultaat stemming punt 04.05.01: Voor

Voor: 6 301,00/6 301,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6 301,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 743,00/7 044,00 aandelen - 10,55 %

Namen onthouding: Van Essche Paul - Vangeertruyden Micheline, Berghmans Maarten, Tasca - Decoen, Hamoir Philippe, Waegeman - Heyvaert, Diericx Sandrine, Delhier - Delaetere

De AV keurt de aanstelling van een deskundige goed.

05 Hoogspanningscabine - situatie

Er is een impasse met Eandis. Zij blijven bij hun oorspronkelijke voorstel waarbij dit voor de VME een éénmalige inkomst van € 6.500 zou betekenen.

De RvM zal samen met de syndicus het dossier juridisch proberen af te sluiten.

Dhr. Moens meldt dat Eandis mondeling heeft toegezegd op hun kosten de aanpassingswerken in het lokaal te zullen uitvoeren.

06 Aanpassingswerken naar aanleiding van audit veiligheid door BTV

(3/4)

Er werd een audit uitgevoerd door BTV. Een aantal punten hiervan zijn reeds deels in orde

(pictogrammen), andere zijn in onderhandeling (nieuwe balustrades op correcte hoogte), voor andere dienen nog prijsramingen bekomen te worden (bv. vervangen brandslangen door muurhydranten).

Dit document zal samen met het reeds opgestelde document van de RvM en de syndicus en de aanbevelingen van de aangestelde expert de basis vormen van een werkdocument met alle uit te voeren werken.

Tevens zal een volgorde van prioriteit bepaald worden.

07 Mandaat voor RvM voor maximum € 2.500 voor niet-dringende en noodzakelijke werken **(1/2 + 1)**

De AV keurt dit mandaat goed.

08 Mandaten :

08.01 Aanstelling rekeningcommissaris voor het volgende boekjaar **(1/2 + 1)**

Kandidaten : dhr. Decramer, dhr. Hamoir, dhr. Verwilghen

Na stemming gaat de Algemene Vergadering akkoord dat deze 3 kandidaten worden aangesteld als rekeningcommissaris voor het volgende boekjaar.

08.02 Verkiezing leden raad van mede-eigendom **(1/2 + 1)**

Huidige samenstelling : dhr. Daens, dhr. Dewaele, dhr. Van Damme, dhr. Moens, dhr. Tasca, dhr. Vandebroek, mevr. Diericx.

Nieuwe kandidaten : mevr. Devroe (niet aanwezig), dhr. Van Essche.

Na stemming gaat de Algemene Vergadering akkoord dat de Raad van mede-eigendom wordt samengesteld door volgende personen: dhr. Daens, dhr. Dewaele, dhr. Van Damme, dhr. Moens, dhr. Tasca, dhr. Vandebroek, mevr. Diericx, mevr. Devroe, dhr. Van Essche.

09 Evaluatie van de leveringscontracten

Alle onderhoudscontracten m.b.t. het gebouw staan op de website www.desyndic.be. Met een login en paswoord kunnen de eigenaars de documenten raadplegen.

De papieren versie van de contracten ligt ter inzage op het kantoor van de syndicus (na afspraak).

10 Goedkeuring werkingsbudget volgend boekjaar **(1/2 + 1)**

Er wordt voorgesteld om een werkingsbudget op te vragen van € 140.000 voor het volgende boekjaar, te vermeerderen met de goedgekeurde werken.

De som zal in 2 provisieën gespreid over het jaar worden opgevraagd.

Het overschot van het volgende boekjaar wordt meegenomen.

Na stemming gaat de Algemene Vergadering akkoord met het voorgestelde werkingsbudget.

Resultaat stemming punt 10: Voor

Voor: 6 714,00/6 714,00 aandelen - 100,00 %

Tegen: 0,00/6 714,00 aandelen - 0,00 %

Onthouding: 262,00/7 044,00 aandelen - 3,72 %

Namen onthouding: Berghmans Maarten, Wauters Marie-Rose, Waegeman - Heyvaert

Blanco: 68,00/7 044,00 aandelen - 0,97 %
Namen blanco: Edelberg - Lejeune

De AV keurt het voorgestelde budget goed.

11 Opbouw reservefonds

(1/2 + 1)

Er wordt voorgesteld om het reservefonds aan te vullen met € 10.000.

Resultaat stemming punt 11: Voor

Voor: 6 196,00/6 875,00 aandelen - 90,12 %

Tegen: 679,00/6 875,00 aandelen - 9,88 %

Namen tegen: Cornil - Brognon, Doye - Descamps, Libbrecht , Grootaers - Van Craen, Verwilghen - Janssen, Watteyn Lionel, Wauters Marie-Rose

Onthouding: 169,00/7 044,00 aandelen - 2,40 %

Namen onthouding: Berghmans Maarten, Waegeman - Heyvaert

12 Varia

- Er staan "bok-orchideeën in de tuin. Dit is een zeldzame bloemsoort. Er werd ons door natuurliefhebber De Panne gevraagd om deze niet weg te halen.
- De syndicus zal een nieuwe handleiding voor de toegang tot de site meesturen met het verslag.
- De uitbreiding van de openingsuren van het zwembad zal geagendeerd worden op de volgende algemene vergadering.
- Er wordt gevraagd of het mogelijk is om de periode van de algemene vergaderingen aan te passen.
- De AV wordt naar jaarlijkse gewoonte gehouden op de laatste zaterdag van mei. Echter volgend jaar zijn het verkiezingen de volgende dag. De syndicus zal nakijken of de AV op een andere datum kan gehouden worden.
- De syndicus zal oude fietsen laten verwijderen uit het fietslokaal zodat er ruimte gecreëerd wordt voor anderen.
- De inrichting van het terras achteraan of fietshaken tegen betaling zal nagekeken worden tegen volgende AV.
- De syndicus zal vragen aan IRIS of ze nog voor een laatste maal willen langskomen (voor app. 1009, 1008, 1005, 1003)


De Voorzitter


De Secretaris

De nog aanwezige mede-eigenaars

Handwritten signature
Marcel Daman