

10/06/2025

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars LA MAISON BLANCHE, priorijlaan 34 te middelkerke

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op zondag 08/06/2025 van 10h00 tot 12h00
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	6495,00	18
	waren vertegenwoordigd	2472,00	6
	waren afwezig	1533,00	6
	totaal	10500,00	30

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bert Demeulemeester
Stemopnemer : Dhr Wim Vermeulen
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 19/05/2024

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 192 tem 195 (boekjaar 2024) werden nagezien door Etienne de Samblanckx.
Het controleverslag is gepubliceerd.
De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.
Rekeningcommissaris blijft Dhr De Samblanckx.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Bart Feys meldde geen kandidaat meer te zijn.
De kandidatuur van Luc Bracke (0404) wordt unaniem aanvaard.
De mandaten van Xavier Vlaeminck (0304), Ida Segers (0504), Wim Vermeulen (0602) en Bert Demeulemeester (0801) worden unaniem verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2028.
De vergadering geeft volmacht aan de leden van het bureau om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. Reglement van interne orde (RIO) - vaste datum jaarvergadering

De vaste datum van de vergadering wordt verplaatst naar de derde zaterdag van de maand Juni, bij voorkeur om 10h00.

Rappel :

- Het is niet toegelaten affiches aan de gevel te hangen. De eigenaar van 0403 wordt bijgevolg gevraagd zijn affiche te koop te verwijderen.
- Voer geen renovatiewerken uit tijdens vakantieperiodes en tijdens week-ends.

8. Controle gemeente Middelkerke

In Juni 2024 voerde de woninginspectie van gemeente Middelkerke een controle uit in het gebouw. Die leidde tijdelijk tot een procedure kwaliteitsbewaking.

Op 9/5/25 werd opnieuw een controle uitgevoerd. Weeral met opmerkingen : elektrocutiegevaar en enkele niet afgesloten niet meer gebruikte gasleidingen. Er werden aanpassingen uitgevoerd en hiervan melding gemaakt op 9/5.

9. Appartement 0302, wijziging raamindeling

Na overleg waarbij betrokken eigenaar en de anderen hun opinie gaven werd per stemformulier gestemd over 2 vragen :

Vraag 1 : Is de wijziging van 0302 te aanzien als een wijziging van het algemeen uitzicht van het gebouw?

Vraag 2 : Kan de aangepaste raamindeling van 0302 aanvaard worden?

Vraag 1

15 eigenaars, 5.537 aandelen, antwoorden "ja".

5 eigenaars, 1.876 aandelen, antwoorden "neen" : Demeulemeester, Erybo, Rouseré, Veys

4 eigenaars onthielden zich : De Keersmaeker, Kayaerts, Muyle, Vieren

Besluit : 75% vindt de verandering "een wijziging van het algemeen uitzicht van het gebouw".

Vraag 2

11 eigenaars, 4.560 aandelen, aanvaardt de verandering.

10 eigenaars, 3.390 aandelen, aanvaardt de verandering niet. Bracke, Cardinaels, De Groot, Delens, Deprez, Devos, Masschelin, Noteboom, Vermeulen, Veys

3 eigenaars onthouden zich. De Keersmaeker, Van Gucht, Vieren

Besluit : 57,4% aanvaardt de verandering.

De eigenaar van 0402 deelt mee ook zijn ramen te willen vernieuwen. Hij vraagt of hij dezelfde vernieuwing mag toepassen op zijn onderbuur. De raad zal zich over dit verzoek buigen en hun standpunt aan de syndicus meedelen.

Tot slot is het advies van de gemeente te bevragen. Is dit werk vergunningsplichtig of niet ? (*)

(*) *De stedenbouwkundige dienst van de gemeente deelde per mail mee dat deze raamvernieuwing NIET vergunningsplichtig is.*

10. Liff, problematiek

Een lange reeks pannes in het najaar 2024 bleek (volgens DeLift) het gevolg van een defecte liftsturing. Die werd begin Februari vernieuwd. De prijs bedroeg 18.650 euro en werd in A195 aangerekend.

Vergadering beslist de kost niet ten laste te nemen van het reservefonds.

Dit euvel heeft ongenoegen over en vooral wantrouwen bij het liftbedrijf DeLift veroorzaakt.

Omdat de problemen bij een ander liftbedrijf mogelijks kunnen aanhouden wordt beslist niet van onderhoudsfirma te veranderen.

11. Fietsenstalling gelijkvloers

De 4 plaatsen worden voor de periode 7/25-6/26 toegewezen aan 0101, 0404, 0502 en 0501 aan 120 euro per plaats en voor één jaar.

12. Terrassen - Dakterras - Foto's

Voor de koer in de kelder zal de uitbater van de Bar du Soleil worden aangesproken.
Het overige vuil zal worden opgeruimd.

Het dakterras van het 8ste verdiep is privé. Toegang enkel bij noodgevallen of voor onderhoud. Gelieve dit te respecteren !

13. Vuilnislokaal

De kosten voor afvalverwijdering worden forfaitair bepaald op 1/3 van de totale onderhoudskosten.
De rekeningcommissaris zal tegen de volgende vergadering de exacte kosten berekenen.
Een beslissing om het afvallokaal te sluiten waardoor elke eigenaar/bewoner/huurder dan zelf voor zorgen voor de verwijdering van het eigen afval wordt verdaagd naar volgende vergadering.
De gemeente heeft op het plein op de hoek Zwaluwen- en Ooievaarslaan een afvalverzamelplaats gecreëerd. De afstand van daar tot de voordeur van het gebouw is exact 106 m.

14. Kuisploeg

De kwaliteit van de dienstverlening van Vermoclean tov van vroeger is verminderd. Oa wordt het vuil gewoon de dijk op geveegd en niet (meer) opgenomen. Ook wordt niet meer geschrobd.
De syndicus zal Vermoclean hierop aanspreken.

15. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- 0001 verzoekt de bovenliggende appartementen viltjes onder de stoelpoten te kleven.
- 0701 meldt een groot probleem met rioolgeur in de slaapkamers te hebben. Dit was er niet voor de vernieuwing van de daken. Ondanks meerdere pogingen is de echte oorzaak nog niet gevonden.
- Problemen met de parlofonie : 0103 werkt soms niet. 0602 werkt nooit.

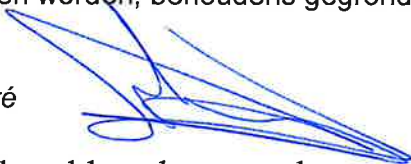
Dit verslag is een meer leesbare en beter gedocumenteerde versie van de op de vergadering neergeschreven notulen. Die notulen dragen de door de wet vereiste handtekeningen. Bij discussie over de inhoud primeren de notulen.

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

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 10/07/2025

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 08/10/2025

voor de syndicus, Frank Rouseré



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering en het gebouw staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/lamaisonblanche