

07/03/2026

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen
Vereniging van Mede Eigenaars TENNIS PARK GARAGECOMPLEX, priorijlaan +35 te middelkerke

geeft verslag van de	algemene eigenaarsvergadering
die plaats had op	zaterdag 07/03/2026 van 10h00 tot 11h30
op locatie	De Zeekameel, Lombardsijdelaan 235 Lombardsijde

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	28.00	33
	waren vertegenwoordigd	25.00	27
	waren afwezig	24.00	26
	totaal	77.00	86

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 01/03/2025

De eigenaar van garage 72 Van den Bergh betwist per mail de op punt 6 genomen beslissing om het opladen van elektrische voertuigen te verbieden.

Hij werpt op :

1. Moest ik geweten hebben dat hierover gepraat zou worden, dan was ik aanwezig geweest om mijn belangen te kunnen verdedigen. Het stond trouwens niet op de dagorden van de vergadering.

2. Ik laad in mijn garage aan 1,84 KW wat niet meer verbruikt dan een normaal elektrisch apparaat. Een stofzuiger bvb verbruikt tot 1,6 KW. Aan 1,8 KW laden is echt wel veilig.

Verdere bespreking hiervan volgt op agendapunt 7.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekening 15 (2025) werd nagezien door E. De Samblanckx.

Een verslag van controle is beschikbaar.

Twee opmerkingen worden weerhouden :

- Verwijlintresten aanrekenen aan eigenaars die niet of te laat betalen.
- Een correctie is te maken aan de aanrekening aan de eigenares die bij het binnenrijden de poort heeft aangereden.

De vergadering heeft verder geen bemerkingsen en keurt de rekeningen goed.

Rekeningcommissaris blijft Dhr De Samblanckx.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Wim Vermeulen (gar 9), Bernard Verbeke (gar 37) en Bert Demeulemeester (gar 81) worden unaniem verlengd.

6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat met de syndicus (Imasbo) met 1 jaar.
De vergadering geeft volmacht aan de raad van mede-eigendom om het syndicuscontract te ondertekenen.

7. Reglement van interne orde (RIO)

Het volgende wordt bevestigd :

- vaste datum jaarlijkse vergadering : 1ste zaterdag van maart.
- bedrag waarvoor de syndicus bevoegd is : 2.000 euro.
- bedrag vanaf dewelke mededinging is vereist : 5.000 euro.

Naar aanleiding van de opmerking van een mede-eigenaar op de vorig jaar genomen beslissing om het opladen van voertuigen in de garages zelf niet toe te staan brengt de voorzitter het onderwerp opnieuw ter sprake.
Er wordt gevraagd wat het standpunt is van de brandverzekering in deze. De syndicus antwoordt dat bij een brandschade door een auto niet de brandverzekering van het gebouw tussenkomt maar de schade volledig ten laste valt van de BA-autoverzekering.
Bij een fietsbatterijbrand is het de aansprakelijkheid van de fietseigenaar. Die kan zich beroepen op zijn familiale verzekering.

Om het opladen in de garages zelf te ontmoedigen wordt de privaat verbruikte elektriciteit aangerekend aan 80 cent per kWh.

Na overleg wordt besloten dat het opladen van elektrische voertuigen (auto's en fietsen) niet verboden is (*) maar wel afgeraden wordt.

(*) *Noot van de syndicus : Een verbod uitvaardigen kan maar de vraag is hoe dit afgedwongen zal worden.*

8. Stand van zaken vernieuwing plein & garagecomplex

De politiek in Middelkerke beoogt de bouw van een toren op het achterste gedeelte van het Rauschenbergplein. Dat wordt alvast in het RUP voorzien. De bedoeling is een zelffinanciering van de volledige vernieuwing van het Rauschenbergplein. Er spelen evenwel zoveel belangen dat een realisatie binnen een korte termijn niet realistisch is.

Anderzijds geeft geen enkele eigenaar te kennen NIET geïnteresseerd te zijn in de bouw van een nieuw ondergronds garagecomplex. Het is duidelijk dat het bestaande complex het einde van zijn houdbaarheid nadert. De basisvoorwaarden (een ruil van een oude garage voor een nieuwe garage) werden in het verleden al bepaald.

9. Schoren: voorwaarden verlenging huur

De bespreking van een verlenging van de huur / het gebruik van de schoren is nog niet aan de orde (pas in 2029). Dhr Debaille is aanwezig en meldt dat de bespreking in eerste instantie zal geschieden met de raad van mede-eigendom.

10. Elektrisch circuit: offerte toewijzing

De elektrische installatie is bij de plaatsing van de schoren gehavend. Niettemin is de werking nog intact. Een volledige vernieuwing ervan is (te) duur. Is dit nog aangewezen, met een afbraak en nieuwbouw in het verschiep ?

Is een voorafgaandelijke keuring aangewezen ?

Wat bij een schadegeval ? Geeft de brandverzekering dekking bij een niet gekeurde installatie ?

Veel vragen, weinig antwoorden.

Na overleg beslist de vergadering een volmacht te geven aan de raad van mede-eigendom om de nodige en nuttige aanpassingen te doen aan bestaande installatie met het oog op het bekomen van een keuring.

De kosten worden ten laste genomen van het reservefonds.

Terugkomend op het onderwerp opladen van voertuigen vraagt een eigenaar of her niet interessant zou zijn het standpunt te kennen van de eigenaars. De syndicus vraagt per naamafroep het standpunt van elkeen. Resultaat van de bevraging :

- zijn voor het opladen : 10 eigenaars, met 16 aandelen.
- zijn tegen het opladen : 25 eigenaars, met 25 aandelen
- onthouden zich (voornamelijk volmachten) : 17 eigenaars

11. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- Sedert 18/3/2025 is het complex opnieuw verzekerd tegen brand en aanverwante gevaren. De verzekeringsmaatschappij is BDM, het polisnummer 53022850. De makelaar is Callant verzekeringskantoor. De verzekerde waarde bedraagt 1.660.000 euro.
- Er staan 2 verwaarloosde fietsen onder de trap kant zee : weg te halen.
- Wat bij sneeuw (of ijzel) ? Een hoeveelheid zout ter plaatse houden is praktisch moeilijk. Evenzo zout strooien als het gesneeuwd heeft. Er is maar één praktische oplossing en dat is de weersverwachting in het oog houden. Als sneeuw of ijzel wordt verwacht en je voertuig moet er uit, doe dit dan preventief.
- De minuterie is bij te regelen : het licht gaat te snel uit.

12. Afsluiting van de vergadering

Lezing van de notulen.

Ondertekening door voorzitter en secretaris, vraag tot ondertekening aan de aanwezige eigenaars en lasthebbers.

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 07/04/2026

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 07/07/2026

voor de syndicus, Frank Rouseré *i.o.v.*



Informatie over deze en eerdere vergaderingen is te vinden op www.laplage.be/syndic/tennisparkgaragecomplex.