

14/10/2024

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**
**Vereniging van Mede Eigenaars ST JAMES, koning ridderdijk 32 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
 die plaats had op zaterdag 12/10/2024 van 10h00 tot 12u45  
 op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		620,00	16
waren vertegenwoordigd		335,00	6
waren afwezig		45,00	2
totaal		1000,00	24

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter: Peter Bauwmans  
 Stemopnemer: Yvette Gheeraert  
 Secretaris: syndicus Frank Rouseré

### 2. Geldigheid van de vergadering

De vergadering is geldig aangezien meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én zij minstens de helft van de aandelen bezitten. De vergadering kan dus geldig beraadslagen.

### 3. Verslag van de vergadering van 14/10/2023

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.

bij punt 9 voorgevelrenovatie:

Aanvulling : Er is beslist geweest om de balustrades en de tussenschotten van het 7de en 8ste verdiep niet in de renovatie van de voorgevel te betrekken.

Correctie : ... Daartoe het lastenboek klaar te hebben tegen Pasen 2024 (niet 2025), met aanbesteding tegen de zomer 2024 (niet 2025), offertesbeschikbaar zijn tegen september 2024 (niet 2025), ZODAT de werken aan een aannemer....

Uitvoering van de beslissingen.

\* Punt 7 : Bij de controle van de gemeente Middelkerke werd aangegeven dat er in de kelder (nog) een branddeur moet geplaatst worden. Dit is nog uit te voeren.

\* Punt 12 : De verlichting in de inkom is nog te automatiseren.

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

Afrekening 18 (8/23-07/24) werd nagekeken door Julien Liégeois en Alain Dubois.

Opmerkingen:

- De kost van het gas, dat 16% van de totale kosten uitmaakt, is gedaald met 46%. De oorzaken hiervoor zijn enerzijds een gedaald verbruik en anderzijds een prijsdaling. Bovendien zal de nieuwe leverancier Elindus nog goedkoper zijn dan de huidige leverancier (Octa+).

- De kosten voor het poetsen zijn 11% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Een reden hiervoor zijn de zogenaamde 'speciale werken', dit bestaat vaak uit het weghalen van glas uit de gemene delen. Er wordt een oproep gedaan aan alle eigenaars om geen glas meer in de gemene delen achter te laten en dit als verhuurder ook aan de huurders duidelijk te melden. Ook werd de prijs voor het poetsen van de gemene delen vergeleken met die in andere gebouwen en daaruit blijkt dat St James in de middenmoot zit.

- Er is speciale aandacht te schenken aan eigenaars met achterstallen. In de statuten staat daarvoor een procedure beschreven. De syndicus wordt verzocht deze strikt toe te passen.

Verder heeft de vergadering geen opmerkingen, keurt zij de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de commissarissen.

Het mandaat van de rekeningcommissarissen Julien Liégeois en Alain Dubois wordt verlengd.

## 5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

De mandaten van Peter Bauwmans (0501) en Walter Vanden Enden (0701) worden verlengd.

De mandaten van de leden van het technisch comité voor renovatie, Alain Dubois (0201), Jimmy Hendrickx (0203) en Dominique Jamar (0303) worden eveneens verlengd.

## 6. Reglement van interne orde (RIO)

Het verzoek van de syndicus tot machtiging om bij een tijdelijk cashtekort tijdelijk geld bij het reservefonds te lenen, wordt goedgekeurd.

## 7. Controle gemeente Middelkerke en brandweer

Naar aanleiding van de controle van gemeente Middelkerke en brandweer moeten nog enkele aanpassingen gebeuren:

- Tellerlokaal: De kabels zijn reeds verplaatst geweest.  
Op basis hiervan kan een brandwerende deur met pomp geïnstalleerd worden. Offerte is goedgekeurd.
- De offerte voor de branddeuren van het vuilnis- en fietslokaal is ondertekend. Uitvoering moet nog ingepland worden.

Mits deze werken zou het dossier volledig moeten zijn en zal er een hercontrole gebeuren.  
De offertes hiervoor zijn terug te vinden op het portaal van de residentie.

## 8. Voorgevel renovatie

Architect Vivey is aanwezig op de vergadering en geeft toelichting bij het uitgevoerde gevelonderzoek. De presentatie die hij hiervoor gebruikt zal op de website worden geplaatst.

Uit deze studie blijkt dat een aanpak van de voorgevel noodzakelijk (en een beetje dringend) is.

Op de vergadering van 2023 werd beslist voor een renovatie mét isolatie en een afwerking met crepie.

Een lastenboek werd opgemaakt en bij vijf aannemers aanbesteed. Drie aannemers bezorgden een prijs: Finishing, Vanbillemont en Van Huele. Bij alle voorstellen is de prijs herzienbaar.

De laagste inschrijver is Vanbillemont uit Nieuwpoort. Evenwel kan hij de werken pas aanvatten na de zomer van 2026.

Na overleg wordt het volgende beslist:

- De werken worden toegewezen aan Vanbillemont voor 336.000 euro.
- De werken aan te vatten na de zomer van 2026 en af te werken tegen uiterlijk 30/6/27.
- Kleur crepie (\*): 3463 (licht grijs)
- Keuze balustrade na stemming (\*\*): 10 eigenaars (440 aandelen) verkiezen spijltjes, 11 eigenaars (465 aandelen) verkiezen glas. 1 eigenaar onthoudt zich.
- Financiering: 60.000 euro op te nemen in de afrekening van 31/7/25, 50.000 euro in deze van 31/7/26 en het saldo op te vragen einde 2027 betaalbaar uiterlijk 31/5/27.

(\*) De vraag werd gesteld of het mogelijk is van de crepie enkele taaltjes in de inkom beschikbaar te hebben.

(\*\*) Na stemming blijft de balustradekeuze (uiteindelijk zijn de balustades privaat) voor beroering zorgen. Is een mix aan verschillende balustradetypes mogelijk? De architect zoekt uit.

## 9. Vuilnislokaal

Er is verluchting voorzien in het vuilnislokaal. Deze werkt wanneer de verlichting in het lokaal wordt aangestoken.

## 10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Diverse punten op de vergadering:

- De spiegel in de lift is stuk. Deze moet vervangen worden.
- De trap tussen het gelijkvloers en de eerste verdieping is onvoldoende verlicht. Hier moet voor een oplossing gezocht worden.

**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 14/11/2024

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 12/02/2025

voor de syndicus, Nadia Adam

Relevante informatie over deze en eerdere vergadering is te vinden op [www.laplage.be/syndic/stjames](http://www.laplage.be/syndic/stjames).