

ZEEWIND NV
Klemskerkestraat 26
8450 BREDENE
502453
BE0449.812.259
syndic@zeeparken.be
0032 (0) 59 33 09 75
gesloten op zondag en woensdag
open van 9u00 tot 12u00 en 14u00 tot 17u00

HAERENDYCKE
Wulpjesweg 3
8420 WENDUINE
0897.376.989

Verslag van de algemene vergadering van HAERENDYCKE
24/02/2024 om 9:30.

De vergadering vond plaats te: **DE LISPANNE, Vosseslag 20, 8420 DE HAAN.**

Registratie rechtsgeldigheid:

Aanwezig of vertegenwoordigd:

Aandelen: 141 050,00/192 500,00 - 73,27 %
Eigenaars: 98/147 - 66,67 %

van volgende woning(en) werd een ongeldige volmacht ontvangen : 81.007

Agendapunten:

01.	Opening van de vergadering De voorzitter opent de vergadering.	
02.	Aanduiden van de stemmentellers Er worden twee personen gevraagd om op te treden als stemmentellers. Zij worden hiermee ook secretaris van de algemene vergadering. De Heer Lagae De Heer De Geest hebben zich gemeld	
03.	Financiën	
03.01.	Financiën : Evaluatie van de leveranciers Er wordt een evaluatie gegeven over de leveranciers en de samenwerking. De Ridder : elektriciens : uitleg door de heer Samyn De verlichting in het domein werkt de laatste tijd niet of zelden. De Ridder is de electricien die ook bij de werken alles uitvoerde. De Ridder zal gefaseerd testen uitvoeren en het domein opdelen zodat er bij volgende problemen niet het volledige park zonder verlichting zal vallen. Bij controle van de kabels blijkt er ook dat bakjes soms door vocht aangetast worden. De opmerking komt dat de verdeelbakjes en lampen niet overal vast staan. Het is tevens niet normaal dat alle verlichtingen op één zekering staan. Dit probleem zal worden aangepakt door de kring op te splitsen in drie fasen. Eventuele constructiefouten zullen aan de bouwheer gericht moeten worden. Greenservice : groenonderhoud - greenservice voerde zijn contract uit zoals vastgelegd. We stellen echter wel vast dat de uitgevoerde aanplant niet het gewenste effect had en hij zou in het voorjaar deze beplanting (thv woning 1) vervangen. Kerkhove : omheiningen en herstellingen : Uitleg door de heer Samyn De firma werd aangeschreven om meerdere zaken te herstellen. De	

	<p>goedgekeurde offerte op de Av voor de vervanging van de omheining met Sunpark werd niet uitgevoerd omdat Sunpark van dezelfde firma een andere prijs kreeg. Dit zal verder worden onderzocht, ook de materialen zullen bekeken worden.</p>	
03.02.	<p>Financiën : Commissaris of college van Commissarissen van Rekeningen : verslag over het voorbije jaar</p> <p>Bijlage 001 : Verslag college van commissarissen van rekeningen</p> <p>De commissaris van rekeningen of het college van commissarissen brengt verslag uit over het voorbije jaar.</p>	
03.03.	<p>Financiën : Toelichting en goedkeuring van de resultatenrekening van het voorbije jaar</p> <p>BIJLAGE 002 : resultatenrekening van het voorbije jaar BIJLAGE 003 : vergelijking van de kosten met de vorige jaren</p> <p>De voorzitter legt de resultatenrekening ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering.</p> <p>Resultaat stemming punt 03.03: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	1/2 + 1
03.04.	<p>Financiën : Toelichting en goedkeuring van de balans van het vorige boekjaar</p> <p>BIJLAGE 004 : Balans van het voorbije jaar</p> <p>De voorzitter legt de balans van het voorbije jaar ter stemming voor aan de algemene vergadering.</p> <p>Resultaat stemming punt 03.04: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	1/2 + 1
03.05.	<p>Financiën : Verplichting aanleg reserve 5 % van de omzet</p> <p>Art 3.86 §3 : <i>De vereniging van mede-eigenaars moet uiterlijk na afloop van vijf jaar na datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen van het gebouw een reservekapitaal aanleggen waarvan de jaarlijkse bijdrage niet lager mag zijn dan vijf procent van het totaal van de gewone gemeenschappelijke lasten van het voorgaande boekjaar; de vereniging van mede-eigenaars kan met een meerderheid van vier vijfde van de stemmen beslissen om dit verplicht reservekapitaal niet aan te leggen.</i></p> <p>De totale kost van het domein in 2023 was € 209 136.65. Er zou dus minimum € 10 456.83 reserve moeten worden aangelegd. In de resultatenrekening is niets opgenomen maar aan het begin van het jaar werd € 9 166.67 opgevraagd. Er werd voor € 1 253.97 aan ontvangen intresten omgezet in reserve, maar er werd ook 178.23 € uit reserve genomen voor de grondbelasting. De totale aangelegde som aan reserves bedraagt dus : € 10 242.41 Reserve. Gezien het geringe verschil € 10 456.83- € 10242.41 = € 214.42 en de omvang van het werk om dit te boeken, is het economisch niet verantwoord dit op te vragen.</p>	
03.06.	<p>Financiën : kwijting van de commissaris of het college van commissarissen van rekeningen</p> <p>De voorzitter bedankt de commissaris/het college van commissarissen van rekeningen en legt zijn/hun kwijting voor aan de algemene vergadering</p> <p>Resultaat stemming punt 03.06: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	1/2 + 1

03.07.	<p>Financiën : Begroting voor het lopende jaar</p> <p>BIJLAGE 005 : begrotingsraming voor het lopende jaar</p> <p>De begroting 2024 voorziet een uitgave van € 200 396,53. Dit komt neer op € 1 093,00 per woning.</p> <p>Januari : € 500,00 Mei : € 300,00 augustus : € 300,00</p> <p>Dit ondervoorbekend van mogelijke nieuwe prijsgolven in energie.</p> <p>De voorzitter legt de begrotingsraming voor het lopende jaar ter goedkeuring voor aan de algemene vergadering.</p> <p>Resultaat stemming punt 03.07: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	1/2 + 1
04.	Kwijtingen	
04.01.	<p>Kwijting : Syndicus</p> <p>De voorzitter legt de kwijting van de syndicus voor het voorbije jaar ter stemming voor aan de algemene vergadering.</p> <p>Resultaat stemming punt 04.01: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	1/2 + 1
04.02.	<p>Kwijtingen : Raad van Mede-eigendom</p> <p>De syndicus dankt de Raad van Mede-eigendom voor zijn werk en legt de kwijting van die Raad van Mede-eigendom voor het voorbije jaar ter stemming voor aan de algemene vergadering</p> <p>Resultaat stemming punt 04.02: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	1/2 + 1
05.	Verkiezingen	
05.01.	<p>Verkiezingen : Raad van Mede-eigendom</p> <p>Art. 3.90. <i>De algemene vergadering beslist bij volstreekte meerderheid over de benoeming van de leden van de raad van mede-eigendom, zulks voor elk lid afzonderlijk. Het mandaat van de leden van de raad van mede-eigendom loopt tot de volgende gewone algemene vergadering en is hernieuwbaar.</i></p> <p>1. Voorstellingen van de kandidaten De heer Van Humbeeck Walter De heer Samyn Michel De Heer De Cleyn Hugo De Heer Lemmens</p> <p>Stemresultaten De heer Van Humbeeck Walter 50 % + 1 De heer Samyn Michel 50 % + 1 De Heer De Cleyn Hugo 50 % + 1 De Heer Lemmens 50 % + 1</p>	1/2 + 1

	<p>2. Bevestiging van de kandidaten in functie</p> <p>De syndicus of zijn vertegenwoordiger(s), legt de bevestiging van de kandidaten ter stemming voor aan de algemene vergadering</p> <p>Resultaat stemming punt 06.01: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	
05.02.	<p>Verkiezingen : commissaris van rekeningen of een college van commissarissen van rekeningen</p>	1/2 + 1
	<p>Art 3.91. <i>De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris inzake de rekeningen of een college inzake commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald."</i></p> <p>1. Presentatie van de kandidaten Mevr Cauwenbergh Marita</p> <p>De Voorzitter legt de kandidatuur ter stemming voor aan de algemene vergadering</p> <p>Resultaat stemming punt 05.02: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	
06.	Beslissingen in verband met onderhoud en vernieuwingen	
06.01.	Volmacht aan de Raad van Mede-eigendom	1/2 + 1
	<p>(art 3.90 : § 4. <i>Om zijn opdracht uit te voeren kan de raad van mede-eigendom, na de syndicus op de hoogte te hebben gebracht, kennis nemen en kopie maken van alle stukken of documenten die verband houden met het beheer van laatstgenoemde of die van belang zijn voor de mede-eigendom. Hij kan andere opdrachten of bevoegdheidsdelegaties krijgen in de mate dat de algemene vergadering daartoe beslist met een meerderheid van twee derde van de stemmen en zulks geen afbreuk doet aan de wettelijke bevoegdheden van de syndicus, de algemene vergadering en de commissaris van de rekeningen. Een door de algemene vergadering verleende opdracht of bevoegdheidsdelegatie mag slechts betrekking hebben op uitdrukkelijk vermelde handelingen en geldt slechts voor één jaar. Tijdens de gewone algemene vergadering bezorgt de raad van mede-eigendom de mede-eigenaars een omstandig jaarverslag over de uitoefening van zijn taak)</i></p>	
06.01.01.	Volmacht aan de raad van mede-eigendom : energiecontracten	3/4
	<p>De algemene vergadering geeft volmacht aan de Raad van mede-eigendom om desgevallend te onderhandelen over nieuwe energiecontracten en de goedkeuring tot ondertekening ervan te geven.</p> <p>De voorzitter legt dit voorstel ter stemming aan de algemene vergadering.</p> <p>Resultaat stemming punt 06.01.01: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	
06.02.	Groenonderhoud	
06.02.01.	Groenonderhoud : offertebespreking	
	Er werden meerdere offertes aangevraagd, doch slechts één gaf een offerte	

	<p>voor het onderhoud van het domein. Deze offerte blijkt echter niet meegestuurd te zijn geweest met de uitnodiging en werd aan de ingang van de algemene vergadering uitgereikt. De afwezigen op de algemene vergadering kunnen deze offerte alsnog digitaal ontvangen, mits vraag.</p> <p>Bijlage 006 : Offerte Greenservice</p>	
06.02.02.	Groenonderhoud : toewijzing van het contract	1/2 + 1
	<p>Uit de stemming bleek de voorkeur te gaan naar : Greenservice</p> <p>De voorzitter legt de toewijzing van het contract ter stemming voor aan de algemene vergadering</p> <p>Resultaat stemming punt 06.02.02: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	
06.03.	Vraag naar onderhoudsfirma's én eigenaars	
	<p>Er zal aan de onderhoudsfirma's gevraagd worden om geen boomschorts meer te deponeren in de publieke groenzones. Deze vraag wordt ook gericht aan de eigenaars. Dit wordt aangevraagd in het kader van ontstane verstoppingen in de straatrioleringen, waarbij, in geval van zware regenval, de schorsdelen wegspoelen en de rioleringen verstopten.</p>	
06.04.	Onderhoud voetwegen en parking	
	<p>Er wordt de eigenaars gevraagd om hun voetweg voor de ingang deur, langs de woning af en toe zelf te reinigen. Ook wordt hen gevraagd om hun private parking onkruidvrij te houden.</p>	
07.	Beslissingen voor Basisakte of Reglement van interne orde	
07.01.	RIO : toevoeging art 01.007 - Rust	1/2 + 1
	<p>Toevoeging aan artikel 01.007 : Rust</p> <p>art 01.007 - 001 : Camera</p> <p>Op het domein werden camera's aangebracht met als doelstelling om</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) sluikstorten te registreren 2) verdachte bewegingen te registreren 3) controle op de werking van de straatverlichting uit te voeren 4) controle op de werking van de slagbomen uit te voeren. <p>De beelden van deze camera kunnen enkel in het kantoor bekeken worden.</p> <p>De voorzitter legt dit voorstel ter stemming voor aan de algemene vergadering</p> <p>Resultaat stemming punt 07.01: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	
07.02.	RIO : toevoeging art 01.007 - Rust	1/2 + 1
	<p>Toevoeging aan artikel 01.007 : Rust</p> <p>art 01.007 - 001 : Camera - bevoegde personen</p> <p>Het bekijken van de camerabeelden is enkel toegelaten aan bevoegde personen</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - politionele diensten - personeel van het bureel - leden van de zittende Rme (dit enkel bij vastgestelde inbreuken) - bedrijfsleiding van NV Kerlinga, uitbating van de camping. <p>De voorzitter legt dit voorstel ter stemming voor aan de algemene vergadering</p> <p>Resultaat stemming punt 07.02: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	
07.03.	RIO : toevoeging artikel 01.005 : verkeer	1/2 + 1
	<p>Vaststelling :</p> <p>Er werden parkeerbeugels geplaatst op sommige parkings. Dit vormt een gevaar voor voetgangers, zeker in tijden als de straatverlichting niet werkt.</p> <p>Voorstel :</p> <p>Het is niet toegelaten om parkeerbeugels op de parkings te plaatsen.</p> <p>Letwel : Indien het punt niet wordt aanvaard, wordt de eigenaar en niet de VME verantwoordelijk gesteld voor eventuele letsels en schadegevallen.</p> <p>De voorzitter legt dit punt ter stemming voor aan de algemene vergadering</p> <p>Resultaat stemming punt 07.03: Voor</p> <p>Voor: 141 050,00/141 050,00 aandelen - 100,00 % Tegen: 0,00/141 050,00 aandelen - 0,00 %</p>	
08.	Vragen aangebracht door eigenaars	
08.01.	Laadpalen	
08.01.01.	Laadpalen : mogelijkheden	
	<p>De algemene vergadering dient zich te beraden over toekomstige investeringen, de kosten en de gevolgen hiervan. Reeds enkele jaren wordt de vraag gesteld voor het plaatsen van laadpalen. Hiervoor worden volgende mogelijkheden voorzien</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) private, individuele beslissing : (volledig privaat) toelating vragen aan de algemene vergadering of aan de syndicus voorleggen van plan waar de leiding loopt, alle aanlegkosten vallen ten laste van de aanvrager 2) In fasen worden de voetpaden opengebrouwen, wordt een wachtbuis met trekdraad aangelegd met aftakking naar ieder huis en iedere parking. De aanlegkosten hiervan vallen ten laste van de VME. De eigenaar kan ten allen tijde zelf beslissing of hij een laadpaal (op eigen kosten) wenst te plaatsen. (voorbereiding door VME) 3) laadpalen worden geplaatst door een firma aan de parking voor de inrit dit worden openbare palen en dus worden de parkings ook openbaar hier dient rekening gehouden te worden met eventuele inkomsten die belast zullen worden (publieke laadpalen) 4) laadpalen worden geplaatst door een firma maar worden niet openbaar gemeld. Alle kosten vallen ten laste van de VME. Ook hier moet rekening gehouden worden eventuele belasting op de 	

