



Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie  
**WATERFRONT**  
 Pieter Deswartelaan 83-89, 8620 Nieuwpoort  
 0835.078.344

### Proces – verbaal van de Statutaire Algemene Vergadering 26/03/2022

Op zaterdag **26/03/2022 om 10 uur** komt de Statutaire Algemene Vergadering van de Vereniging van Mede-eigenaars Waterfront samen in het cultuurcentrum, City Theaterzaal, Valkestraat 18 te Nieuwpoort. Dit gebeurt naar aanleiding van de oproeping verstuurd door de syndicus op **10/03/2022**.

#### 1) Tekenen van de aanwezigheidslijst en afgifte van de volmachten.

De aanwezigheidslijst wordt ondertekend en de volmachten worden neergelegd.

	Eigenaars	Quotiteiten
Aanwezig	70	19.119,50
Vertegenwoordigd	26	8.861,50
Afwezig	82	22.019,00
<b>Totaal</b>	<b>178</b>	<b>50.000,00</b>

*(art. 577-6 § 5 B.W.: “De Algemene Vergadering beraadslaagt alleen dan rechtsgeldig wanneer aan het begin van de Algemene Vergadering meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd is en voor zover zij ten minste de helft van de aandelen in de gemeenschappelijke delen bezitten. Niettemin beraadslaagt de Algemene Vergadering tevens dan rechtsgeldig wanneer de mede-eigenaars die aanwezig of vertegenwoordigd zijn aan het begin van de Algemene Vergadering, meer dan ¼ van de aandelen in de gemeenschappelijke delen vertegenwoordigen. Indien geen van beide quorums wordt bereikt, zal een tweede algemene vergadering na het verstrijken van een termijn van ten minste vijftien dagen bijeenkomen die zal beraadslagen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde leden en de aandelen van mede-eigendom waarvan ze houder zijn.”)*

#### 2) Aanstelling van de zittingsvoorzitter.

Kandidaat: de heer Colpaert

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De Algemene Vergadering stelt de heer Colpaert aan als zittingsvoorzitter van deze vergadering.

#### 3) Aanstelling van de secretaris.

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De Algemene Vergadering duidt de syndicus aan als secretaris.

#### 4) Goedkeuring agenda.

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De agenda wordt unaniem goedgekeurd.

#### 5) Goedkeuring rekeningen boekjaar 2021 en balans boekjaar 31/12/2021.

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De Algemene Vergadering keurt de rekening en de balans van het boekjaar 2021 goed.

#### 6) Goedkeuring begroting volgend boekjaar 2022.

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De Algemene Vergadering keurt de begroting voor het boekjaar 2022 goed.

#### 7) Kwijting aan de syndicus boekjaar 2021.

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de syndicus voor het boekjaar 2021.

#### 8) Kwijting aan de rekeningcommissaris boekjaar 2021.

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de rekeningcommissaris voor het boekjaar 2021.

#### Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer

Hoofdkantoor: Distellaan 49, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort  
 059/30 54 60 - [info@immolatelier.be](mailto:info@immolatelier.be) - [www.immolatelier.be](http://www.immolatelier.be)

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868  
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160



Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie  
**WATERFRONT**  
 Pieter Deswartelaan 83-89, 8620 Nieuwpoort  
 0835.078.344

**9) Kwijting aan de Raad van Mede-eigendom boekjaar 2021.**

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De Algemene Vergadering verleent kwijting aan de Raad van Mede-eigendom voor het boekjaar 2021.

**10) Aanstelling rekeningcommissaris boekjaar 2022.**

Heden: Fisc@West

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De Algemene Vergadering stelt Fisc@West aan als rekeningcommissaris voor het boekjaar 2022. De syndicus meldt, conform de deontologie van zijn beroepsinstituut, zijn verhouding tot deze boekhouder.

**11) Verlenging mandaat syndicus - bepaling duur.**

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De Algemene Vergadering beslist unaniem dat De Rotonde (gekend onder de handelsnaam Immo l'Atelier) het beheer mag verzetten voor een termijn van 1 jaar, dit tot de Statutaire Algemene Vergadering van 2022.

**12) Aanstelling leden van de Raad van Mede-eigendom.**

De huidige Raad bestaat uit:

Dhr. Luc Colpaert	L89-0303	colpaertl@gmail.com	0477/82.24.24
Dhr. Geert De Geeter	U85-0204	de.geeter.geert@gmail.com	0496/34.05.60
Dhr. Rik Leenknecht	I83a-0201	rik@electromandel.be	0475/95.60.52
Dhr. Marcel Simillion	I83a-0203	simillion.marcel@gmail.com	0476/22.36.88

Diezelfde personen stellen zich opnieuw kandidaat.

Stemmen voor 27.981 quotiteiten

De Algemene Vergadering gaat akkoord met de kandidatuur van bovenvermelde personen.

**13) Evaluatie onderhoudscontracten.**

Wij verwijzen naar de dagorde opgestuurd samen met de uitnodiging tot deze Algemene Vergadering.

Een mede-eigenaar stelt de vraag waarom er geen zonnepanelen geïnstalleerd worden. De syndicus licht toe dat recent een studie werd gedaan naar de haalbaarheid, maar dat dit technisch moeilijk uitvoerbaar is. Via Dobby zal er een enquête geplaatst worden. Indien voldoende interesse, zal dit verder onderzocht worden en op de dagorde van de volgende vergadering worden geplaatst.

**14) Aanvullen reservefonds.**

De wet op de mede-eigendom verplicht de vereniging van mede-eigenaars om een reservekapitaal aan te leggen voor een bedrag van minstens 5 % van het totaal van de gewone gemeenschappelijke kosten van het voorgaande boekjaar. Enkel met een 4/5<sup>e</sup> meerderheid kan de algemene vergadering beslissen om geen reservekapitaal aan te leggen.

Stemming voor 26.173 quotiteiten

Stemmen tegen 1.487 quotiteiten

Stemmen onthouding 321 quotiteiten

*zie stemmingsresultaat in addendum*

Het reservekapitaal bedraagt heden € 30.000,00. De Algemene Vergadering beslist om het reservekapitaal verder aan te zuiveren met € 10.000,00 (€ 0,20 per aandeel). Het reservekapitaal zal aldus € 40.000,00 bedragen.

**15) Aanpassingen Reglement van Interne Orde.**

**a. Vraag syndicus: boeteclausule aanpassen van € 100,- per inbreuk naar € 25,- per dag.**

Stemming voor 23.803,50 quotiteiten

Stemmen tegen 1.318,50 quotiteiten

Stemmen onthouding 2.859,00 quotiteiten

*zie stemmingsresultaat in addendum*

**Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer**

Hoofdkantoor: Distellaan 49, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort  
 059/30 54 60 - [info@immolatelier.be](mailto:info@immolatelier.be) - [www.immolatelier.be](http://www.immolatelier.be)

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868  
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160



Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie  
**WATERFRONT**  
 Pieter Deswartelaan 83-89, 8620 Nieuwpoort  
 0835.078.344

De Algemene Vergadering gaat akkoord met een boeteclausule van € 25,- per dag bij een inbreuk. Het aangepaste Reglement van Interne Orde zal terug te vinden zijn op de website en Dobby-platform. Bij verhuring dient het RIO overgemaakt te worden aan de huurder(s).

**b. Vraag syndicus: wielklemrecht voor verkeerd geparkeerde fietsen, bromfietsen, moto's en auto's met een boeteclausule van € 100,-.**

Stemming voor	19.113,50	quotiteiten	
Stemmen tegen	3.332,00	quotiteiten	
Stemmen onthouding	5.535,50	quotiteiten	zie stemmingsresultaat in addendum

De Algemene Vergadering gaat akkoord met een wielklemrecht voor verkeerd geparkeerde rijtuigen + boeteclausule van € 100,-. Het aangepaste Reglement van Interne Orde zal terug te vinden zijn op de website en Dobby-platform. Bij verhuring dient het RIO overgemaakt te worden aan de huurder(s).

**c. Vraag van de heer Putzeys: naast witte en écru gordijnen, toelating voor zwarte lamellen.**

Stemming voor	18.598,50	quotiteiten	
Stemmen tegen	6.209,50	quotiteiten	
Stemmen onthouding	3.173,00	quotiteiten	zie stemmingsresultaat in addendum

De Algemene Vergadering gaat akkoord met het voorstel en laat ook zwarte gordijnen/lamellen toe. Dit wordt eveneens opgenomen in het Reglement van Interne Orde.

**16) Tienjarige aansprakelijkheid bouwheer: stand van zaken.**

We onderscheiden nog 3 aparte, grote problemen:

- Insijpeling via de balkons: na diverse testen de afgelopen jaren, zijn we tot volgende (voorzichtige) conclusie gekomen: het beton heeft een bepaalde poreusheid waardoor het water onder de elastische voegen tussen de elementen komt. Er is geen bescherming achter de "vide" waardoor het water binnendringt. Wanneer de esthetische ondervoeg open gemaakt wordt, kan het water de vide verlaten aan de buitenzijde en lijkt de insijpeling te stoppen. Verder onderzoek is zeker nodig.
- Insijpeling linker koker U85/garage 60: waar we de afgelopen winters telkens problemen hadden in de periode december/maart, hebben we deze winter geen problemen ondervonden. Expertise met de verzekering heeft dit fenomeen ook nog niet kunnen verklaren. De week voor de vergadering heeft een dakwerker enkele kleinere lekken op dit dakoppervlak hersteld.
- Opstijgend vocht garagecomplex: oorzaak nog niet geheel duidelijk (verstopping van de regenwaterafvoer?, slechte koppeling van de buizen in het beton?, opstijgend vocht van onder de betonplaat?). Onderaannemers kijken vooral naar elkaar, de syndicus tracht te bemiddelen. Er is verder onderzoek nodig.

**17) Mededelingen.**

**a. Onderhoud terrassen.**

De terrassen moeten vrij zijn van groenaanslag. Eigenaars zijn verantwoordelijk voor het proper houden van hun terras en bij verhuring hun huurders hierover in te lichten. Het aan te bevelen product ATM BIOMIX kan men aankopen via de VME bij de heer Marcel Simillion. Het onderhoud moet gebeuren voor 30/05/2022.

**b. Rookmelders.**

De rookmelders die in het appartement hangen, zijn met losse batterij. De syndicus maant alle eigenaars aan deze te vervangen door een rookmelder met vaste batterij met een levensduur van 10 jaar.

**c. Langdurige leegstand.**

Bij langdurige leegstand is het de verantwoordelijkheid van de eigenaar/bewoner om de sifons van water te voorzien. Dit om geurhinder bij de burens te vermijden.

**d. Elektrische fietsen.**

Gelieve de batterij van uw elektrische fiets niet op te laden in het garagecomplex, ook niet 's nachts.

**Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer**

Hoofdkantoor: Distellaan 49, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort  
 059/30 54 60 - [info@immolatelier.be](mailto:info@immolatelier.be) - [www.immolatelier.be](http://www.immolatelier.be)

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868  
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorgaan: AXA 730.390.160



Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie  
**WATERFRONT**  
 Pieter Deswartelaan 83-89, 8620 Nieuwpoort  
 0835.078.344

**e. Toelichting verwarmingssysteem voor nieuwe eigenaars.**

De verwarming in VME Waterfront wordt gemeenschappelijk geregeld. Enerzijds wordt er 20 % van de gasfactuur verdeeld als stand-by kost volgens quotiteiten. De overige 80 % wordt verdeeld volgens uw individuele teller op uw warmtewisselaar. Op Dobby kan u een uitgebreidere beschrijving terugvinden.

**18) Voorlezen brieven bewoners.**

Er zijn geen brieven.

**19) Voorlezen van de notulen van de vergadering en ondertekening door de Voorzitter, de secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars of hun lasthebbers.**

**De volgende Statutaire Algemene Vergadering zal, onder voorbehoud, plaatsvinden op zaterdag 18 maart 2023.**

Voor waar en echt verklaard,

De syndicus,  
 Immo L'Atelier

Moerman Robby

**Addendum – stemmingsresultaat**

**14: Aanvullen reservekapitaal.**

**Resultaten:**

Ja: **94,62%**(261730)

Nee: **5,38%**(14870): Bekaert - Vankeirsbilck Ignace - Marieke : 4200, Feuillen Séverine : 3750, Roelstraete - Deltour Tony : 1930, Ruyschaert Wendy : 2560, Verboven - Colpaert Ben - Gitta : 2430

Onthouding: (3210): Van Slambrouck Christophe : 3210

**15: a. Aanpassing boeteclausule (€ 100,-/inbreuk naar € 25,-/dag).**

**Resultaten:**

Ja: **94,75%**(238035)

Nee: **5,25%**(13185): Linthout Thierry : 570, Ruyschaert Wendy : 2560, Stoppie Koen : 3170, Van den Moortel André : 2835, Van Opstal - Hauquier Marc - Tamara : 1620, Verboven - Colpaert Ben - Gitta : 2430

Onthouding: (28590): Callaert - Schockaert Geert & Joske : 3300, De Bruyne Jacques : 2720, Delva Gérard : 1900, Delva Hilde : 3470, Derycke - Dugerjav Johan - Oyuntsetseg : 3310, Hindryckx Patrick : 3620, Lotens Nadine : 3610, Van Slambrouck Christophe : 3210, Vyncke - Moreels Yves - Els : 3450

**15: b. Wielkleemrecht voor verkeerd geparkeerde rytuigen met boeteclausule van € 100,-.**

**Resultaten:**

Ja: **85,16%**(191135)

Nee: **14,84%**(33320): Dekoninck Ann : 2840, Demaecker - Declercq Georges - Marie José : 8150, Linthout Thierry : 570, Rammeloo Lore : 4760, Ruyschaert Wendy : 2560, Schelfhout Bettina : 3200, Stoppie Koen : 3170, Van Loocke - Vanhoutte Luc - Peter : 4020, Van Opstal - Hauquier Marc - Tamara : 1620, Verboven - Colpaert Ben - Gitta : 2430

Onthouding: (55355): Blanckaert - Butaye Marc - Rita : 2520, Buys - Parmentier : 2530, Callaert - Schockaert Geert & Joske : 3300, Colpaert - Charle Luc - Els : 3340, De Bruyne Jacques : 2720, Delva Gérard : 1900, Delva Hilde : 3470, Derycke - Dugerjav Johan - Oyuntsetseg : 3310, Desmaele Alain : 2940, Gheneyn - Willems Marc - Marleen : 2210, Hindryckx Patrick : 3620, Hoex - Marivoet Dave - Sofie : 2430, Lawaese - Couvreur : 570, Pauwels - Desmet Tom - Annemieke : 2260, Pollet Anuschka : 3460, Roelstraete - Deltour Tony : 1930, Sterck - De Meyer Addy - Nancy : 1820, Van den Moortel André : 2835, Van Imschoot - Barbier Mario - Ingrid : 1530, Van Slambrouck Christophe : 3210, Vyncke - Moreels Yves - Els : 3450

**Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer**

Hoofdkantoor: Distellaan 49, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort

059/30 54 60 - [info@immolatelier.be](mailto:info@immolatelier.be) - [www.immolatelier.be](http://www.immolatelier.be)

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868  
 Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160



Vereniging van de mede-eigenaars van de residentie  
**WATERFRONT**  
Pieter Deswartelaan 83-89, 8620 Nieuwpoort  
0835.078.344

**15: c. Vraag dhr. Putzeys: toelating zwarte lamellen.**

**Resultaten:**

Ja: **74,97%**(185985)

Nee: **25,03%**(62095): Bekaert - Vankeirsbilck Ignace - Marieke : 4200, Buys - Parmentier : 2530, Casier Geert : 4000, Colinet Fabienne : 1850, De Geeter - Vanheuverzwijn Geert en Chris : 3500, Fransman - Daelemans : 6025, Haerinck - Debusschere Tom - Sofie : 2640, Jansen - De Smedt Guy - Marleen : 3040, Leri bvba : 3350, Reygaerts Chantal : 825, Ruyschaert Wendy : 2560, Simillion Marcel : 4350, Theys - Alaerts : 3970, Van de Walle - De Bouver Marc - Martine : 3290, Van Der Linden - Saveyn Filip - Katrien : 5420, Verboven - Colpaert Ben - Gitta : 2430, Vervaet Sabine : 5535, Wambacq Liliane : 2580

Onthouding: (31730): Callaert - Schockaert Geert & Joske : 3300, De Bruyne Jacques : 2720, Derycke - Dugerjav Johan - Oyuntsetseg : 3310, Desimpel - Yde Hugo - Greta : 3070, Desmaele Alain : 2940, Hindryckx Patrick : 3620, Lawaese - Couvreur : 570, Lotens Nadine : 3610, Roelstraete - Deltour Tony : 1930, Van Slambrouck Christophe : 3210, Vyncke - Moreels Yves - Els : 3450

**Herverkoop – Nieuwbouw – Beheer**

Hoofdkantoor: Distellaan 49, 8434 Westende - Bijkantoor: Dienstweg Havengeul 22, 8620 Nieuwpoort  
059/30 54 60 - [info@immolatelier.be](mailto:info@immolatelier.be) - [www.immolatelier.be](http://www.immolatelier.be)

Erkende vastgoedmakelaars: Thierry Moerman BIV 502 698 – Robby Moerman BIV 508 193 – Kaat Rabaey BIV 502 369 – Nathalie De Baene BIV 513 868  
Ondernemingsnummer: BE0843.789.538 – derdenrekening: BE13 7380 0959 5039 (KREDBEBB) – Waarborgsorganisme: AXA 730.390.160