

NOTULEN ALGEMENE VERGADERING
VME RESIDENTIE FABIOLA

Oosthelling 8 te 8400 Oostende
Ondernemingsnummer BE 0850.446.312

Op 21/06/2025 om 10u werd de Algemene Vergadering van VME Residentie FABIOLA gehouden in de vergaderzaal van VASTGOED NAESSENS, Zeedijk 115 te 8400 Oostende

1. a) Opname van de aanwezige mede-eigenaars en aantal quotiteiten

b) Vaststellen geldigheid van de Algemene Vergadering

Er zijn 8 van de 15 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd en er zijn 5.567 op 10.000 aandelen aanwezig of vertegenwoordigd.

Detail:

EIGENAAR	PRIVATIF	AANDEEL	AANW 0/1	VOLM 0/1	VOLMACHT AAN	AANDEEL AANWEZIG
Cooremans - Van Kets	1B	633	1			633
De Wulf - Neerinck	4B	633		1	Van Droogenbroeck	633
Dokter Ann Stuer	1A	631		1	Coppens	631
Everaert Baptist	2B	633		1	Van Wijsberghe	633
Francq	7B	633	1			633
Gheysens	7A	633				0
Gillet Micheline	6B	633				0
Le Bon Lily	5A	633				0
Piessen	2A	633				0
Sonabend Silvain	6A	637				0
Strackx Pieter	3B	633				0
Van den Bosch - Van Eycken	4A	631		1	Van Droogenbroeck	631
Van Droogenbroeck - De Doncker	3A	633	1			633
Vangrunderbeek Cora	5B	631				0
Vanneste - De Langhe	GLV	1140	1			1140
15		10000	4	4		5567

Het dubbel quorum wordt bereikt. De Algemene Vergadering kan geldig beraadslagen en alle nodige beslissingen nemen.

2. Benoeming van de voorzitter en de secretaris van de Bijzondere Algemene Vergadering

Dhr. Van Droogenbroeck wordt UNANIEM benoemd tot voorzitter van deze vergadering. De syndicus zal fungeren als secretaris. UNANIEM akkoord.



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu

3. Bespreking en goedkeuring van de rekeningen en decharge van het beheer van de syndicus (besl. 1/2+1)
De rekeningen werden nagekeken door dhr en mevr. De Wulf en allemaal in orde verklaard.

Er zijn geen verdere opmerkingen. De rekeningen worden bijgevolg UNANIEM goedgekeurd en er wordt UNANIEM décharge verleend aan de syndicus voor zijn beheer van de rekeningen.

De syndicus deelt mee dat hij verder onderhandelde in het dossier betreffende de vervanging van de granietplaat. Daar de afwerking van deze plaat niet voldoet, belooft de verzekeringsmaatschappij een andere firma te zoeken om de plaat opnieuw te vervangen op de correcte manier.

4. Begroting: gewone uitgaven / bijzondere werkingsmiddelen / toestand reservefonds (beslissing 1/2+1)

Voorstel Begroting Residentie Fabiola

	2024-2025	2025-2026
Elektriciteit	604,12	650,00
Verzekeringen	2 235,03	2 350,00
Verzekeringen: vrijstelling		
Water gemene delen	258,92	250,00
Water : vaste vergoeding	1 742,45	1 750,00
Meters en metersopname	155,80	160,00
CV: Warmteverlies	662,31	750,00
CV: onderhoud/nazicht	377,87	370,00
CV: herstellingen	315,35	500,00
Overig onderhoud afvoeren, riolering en pompinstallaties		
Camerabewaking	302,50	
Blusapparaten/noodverlichting	420,87	445,00
Ereloon syndicus	3 850,70	3 990,00
Algemene vergadering	139,81	144,22
Administratiekosten	432,62	450,00
Digitale facturatie (Peppol)		290,40
Lift: onderhoudscontract	1 475,27	1 550,00
Lift: controle	381,29	400,00
Lift: herstellingswerken	240,95	
Poetsdienst	5 085,21	5 315,00
Vuilniszakken	493,50	500,00
Diverse kosten	226,72-	1 000,00
Onderhoud trappenzaal, hal en gangen	8 322,48	
Elektrische herstellingen / lampen	479,91	150,00
Bankkosten/opbrengsten	24,00	75,00



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu




Individuele kosten (CV + water)	5 345,72	5 500,00
TOTAAL	27 774,24	26 589,62
<i>Gezond budget is budget 14m-15m ipv 12m</i>		31 021,22
		33 237,03

<u>Huidige situatie</u>	
Werkkapitaal	8 000,00 €
Provisie 2 x 12000	24 000,00 €
Provisie 2 x 3000	6 000,00 €
TOTAAL	38 000,00 €

Toestand reservefonds op 31/03: 810,45
minimumopbouw RF vanaf 2019: 5% 1 388,71

2 provisies van telkenmale € 12.000 worden opgevraagd op 1/10 en 1/04

Er worden eveneens 2 provisies van € 3.000 opgevraagd voor het CV-verbruik, dit op 01/07/2025 en 01/01/2026
UNANIEM akkoord.

Men beslist UNANIEM om GEEN reservefonds op te bouwen.

De syndicus hangt een nota uit dat er geen vochtige doekjes ed. in de toiletten mogen weggespoeld worden. Indien een eigenaar/bewoner vast stelt dat er een minder goeie afvoer van de toiletten is, dan vraagt de syndicus hiervan op de hoogte gebracht te worden zodat er een preventieve reiniging van de afvoeren kan gebeuren.

5. Evaluatie leveringscontracten (beslissing 1/2+1)

- **Energiecontract: mandaat aan syndicus**

Het energiecontract bij Engie loopt dit jaar ten einde, de syndicus zal terug de onderhandelingen opstarten eind augustus, begin september 2025 ten einde terug een (2-)jaarlijks contract af te sluiten aan de meest interessante voorwaarden.

De syndicus krijgt volmacht om opnieuw te onderhandelen met de verschillende energieleveranciers en een nieuw contract af te sluiten voor de periode van jaar (01.01.2026-31.12.2027) UNANIEM akkoord.

6. Benoeming van de Raad van Mede-eigendom (beslissing 1/2+1)

- **Decharge van de huidige leden**

Dhr. De Wulf, dhr. Van Droogenbroeck, dhr. Vanneste en dhr. Francq worden herbenoemd tot Raad van Mede-eigendom. Er wordt UNANIEM decharge verleend aan deze RvM

- **(Her)benoeming van de RvM**

UNANIEM akkoord om de vorige RvM te herbenoemen.



Vastgoed Naessens BV
 Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
 www.naessens.eu

David Naessens BIV 500.261 | +32 59 70 20 63 | info@vastgoednaessens.be
 IBAN BE89 2800.7605.2885 | Derdenrekening BE 51-0015.2711.6062 | CIB-AXA 7303793800530

7. Benoeming van een commissaris van de rekeningen (*beslissing 1/2+1*)

De huidige commissarissen van de rekeningen zijn dhr. en mevr. De Wulf. Men beslist UNANIEM om de rekencommissarissen te herbenoemen. Er wordt ook décharge verleend aan de rekeningcommissarissen.

8. BRANDVEILIGHEID NAAR AANLEIDING VAN VERGADERING (22/11/2024) BRANDWEERZONE 1 OOSTENDE (*beslissing 2/3 – Ingeval van verplichting bij controle: ½+1 meerderheid*)

- Toelichting bijeenkomst met brandweer inzake mede-eigendom in opvolging van bespreking in 2019

De syndicus had op 22/11/2024 (samen met 9 collega-syndici) een vergadering met de brandweerzone 1 (regio Oostende).

Op deze vergadering werd uitgebreid besproken wat de prioriteiten zijn van de brandweer. De brandweer wees tevens op een ministeriële omzendbrief waarop men zich baseert om zaken te eisen dewelke verder gaan dat de wetgeving ("bij gebreke aan reglementering in gevaarlijke situatie").

De aandachtspunten bij gemene delen worden sterk geadviseerd door de brandweer, maar zolang er geen controle is, is er geen verplichting bij bestaande situaties. Echter kan het dus wel voorvallen dat na controle bepaalde zaken worden verplicht. Als dit in het kader van een MULTIBEL controle is (controle door stadsdiensten, de brandweer en politie inzake woonkwaliteit, brandveiligheid en stedenbouwkundige toestand), krijgt men slechts 3 maanden om de nodige stappen te ondernemen vooraleer stad Oostende een ongeschiktheidsverklaring kan bezorgen.

De gevolgen van de ongeschiktheidsverklaring zijn (bron stad Oostende – dienst Wonen dd. 03/07/2024):

- Voor de appartementen die als hoofdverblijfplaats verhuurd worden mogen de zittende huurders er blijven wonen. Als zij het appartement verlaten mag het niet opnieuw verhuurd worden zo lang het besluit van kracht is.
 - Voor de appartementen die als tweede verblijfplaats gebruikt worden mogen de eigenaars er verder zelf gebruik van maken maar mogen ze het niet te huur stellen als vakantieverblijf aan derden zo lang het besluit van kracht is.
 - De ongeschiktheidsverklaring heeft geen directe impact op de gemene delen maar het is wel zo dat de gebreken in de gemene delen moeten weggewerkt worden om de individuele appartementen te kunnen goedkeuren. Dit wil dus zeggen dat als bij het conformiteitsonderzoek blijkt dat het appartement op zich voldoet aan de normen van de Vlaamse Wooncode maar in de gemene delen zijn nog steeds gebreken van cat. II of III aanwezig er geen conformiteitsattest zal kunnen afgeleverd worden en het besluit onverminderd van kracht zal blijven.
- Aangezien het in de realiteit niet haalbaar is om binnen de 3 maanden te voldoen aan sommige ingrijpende verplichtingen (na controle), zorgt dit vaak voor problemen.

Bijgevolg overloopt de syndicus onderstaande aandachtspunten in de gemene delen. Hierbij wordt de vraag gesteld door de syndicus of de VME deze kwestie reeds preventief wenst aan te pakken om potentiële probleemsituaties voor te zijn en eventuele vorderingen van mede-eigenaars (bij niet mogelijkheid van verhuur) te voorkomen.

- Aandachtspunten bij gemene delen (In aanvulling van regelgeving – zie notulen AV 2020)
 - Compartimentering

De brandweer eist dat er een strikte compartimentering wordt toegepast zodoende de brandoverslag significant wordt vertraagd. Dit betekent dat lokalen/ruimtes met brandwerende materialen via brandwerend materiaal moeten worden afgescheiden. Tevens dient de vluchtweg worden gevrijwaard door maximaal in te zetten op compartimentering.



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu

Specifiek voor de VME residentie FABIOLA betekent dit het volgende voor de gemene delen. (De syndicus tracht hiervoor zo goed als mogelijk de -soms onduidelijke/dubbelzinnige- regelgeving van de brandweer te interpreteren):

- Alle privatieve appartementsdeuren moeten brandwerend zijn.
- De sasdeur mag nooit met de sleutel gesloten worden, daar dit een vluchtweg is moet ieder aanwezige bewoner het gebouw kunnen verlaten zonder sleutel te gebruiken
- Iedere technische ruimte moet voorzien worden een brandwerende deur.
De kelderdeur en de deur van het stooklokaal zijn reeds brandwerend.
De deur van het elektriciteitslokaal (liftmachine), alsook het gastellerlokaal als het vuilnislokaal moeten nog voorzien worden van een brandwerende deur.

- **Rookmelders plaatsen op elke verdieping in combinatie met plaatsing drukknoppen en sirenes op elke verdieping (brandcentrale)**

De brandweer verwacht/adviseert dat op elke verdieping (op niveau van de overloop – rolstoeltoegankelijk) dat men een drukknop kan indrukken dewelke een sirene kan laten afgaan in het gebouw. Daarenboven verwacht men per overloop een rookmelder te hebben.

De syndicus laat hierbij weten dat het natuurlijk te adviseren is dat men, indien men deze werken uitvoert, er direct met gekoppelde rookmelder wordt gewerkt via een brandcentrale. Zeker in een gebouw met weinig vaste bewoning (maar bijvoorbeeld ook 's nachts) zal het de rookmelder zijn die de eerste melding geeft in plaats van een bewoner die een drukknop indrukt.

- **Droge stijgleiding/brandhaspels/hydranten**

De brandweer eist goed functionerende blusmogelijkheden in het gebouw. Dit is in de VME residentie FABIOLA is dit in orde (met name brandblussers) en wordt ook jaarlijkse gekeurd. Brandhaspels zijn niet aanwezig en niet noodzakelijk als het niet in de bouwvergunning werd opgenomen. Desalniettemin verwacht men ook dat de brandweer een mogelijkheid heeft om hun brandweerslangen aan te sluiten op elke verdieping via een hydrant. Indien er nog geen hydrant aanwezig is, kan het voldoende zijn om een droge stijgleiding te plaatsen waarop met druk kan steken op het gelijkvloers en bijgevolg kan op aankoppelen op de respectieve verdieping.

- **Beslissingen en financiering**

De AV beslist:

- Brandwerende deur te plaatsen aan het gastellerlokaal en vuilnislokaal en de openingen van het vuilnislokaal brandwerend te dichten. Financiering via de gewone werkingsmiddelen.
- Een offerte vragen tegen de volgende AV om:
 - een centrale te plaatsen met drukknoppen en rookmelders
 - wand en deur van het elektriciteitslokaal

- **Privatieve basisverelsten**

Onderstaande zaken zijn privatieve verplichtingen (reeds geruime) tijd opgelegd door de brandweer. Het is de verantwoordelijkheid van de individuele eigenaar om hieraan te voldoen.



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu

David Naessens BIV 500.261 | +32 59 70 20 63 | info@vastgoednaessens.be
IBAN BE89 2800.7605.2885 | Derdenrekening BE 51-0015.2711.6062 | CIB-AXA 7303793800530

- **Privatieve brandwerende deuren**

De brandweer herhaalde het belang van een privatieve brandwerende deur (Ei30 brandweerstand) als toegang van het appartement vanuit de gemene delen.

- **Keuringsattest elektriciteit**

De privatieve elektriciteit dient elke 25 jaar te worden gekeurd. Indien er professionele activiteiten zijn, dient dit elke 5 jaar te gebeuren.

- **Rookmelder**

In elk appartement dient er sowieso 1 rookmelder te zijn per bouwlaag. Bij vakantieverhuur is de regelgeving strenger aangezien in elke ruimte een rookmelder moet zijn met uitzondering van 'natte' ruimtes (WC, badkamer en keuken).

- **Keuringsattest ketel (tweejaarlijks) & Gasdichtheidstest bij privatieve gasleiding (vierjaarlijks)**

De privatieve ketel dient elke twee jaar te worden gekeurd. Indien er een individuele gasleiding aangesloten is, dient deze elke vijf jaar te worden gekeurd. Men vraagt de eigenaars deze keuring voor te leggen aan de syndicus.

- **Tweede vluchtweg**

De Vlaamse overheid laat via het Logiesdecreet enkel toe dat er vakantieverhuur is als er twee vluchtwegen zijn. Over jaarverhuur is deze regelgeving minder duidelijk.

Een eerste vluchtweg is steeds de trappenzaal waar men naar beneden naar buiten moet vluchten (niet naar boven naar het dak zoals vroeger werd voorgeschreven).

Een tweede vluchtweg is klassiek aan uw raam waar de brandweer u men een brandlader kan oppikken. Echter wanneer de hoogte meer dan 25 meter is, wordt dit niet meer aanzien als tweede vluchtweg.

9. ELEKTRISCHE KEURING GEMENE DELEN: bespreking en beslissing (beslissing 1/2+1)

De elektrische keuring van gemene delen in een appartementengebouw dient om de 5 jaar te worden uitgevoerd, in plaats van om de 25 jaar zoals vroeger. Deze wijziging is doorgevoerd via het Koninklijk besluit van 5 maart 2023 en is sinds 1 juni 2023 van kracht

Hiervoor vroeg de syndicus een offerte aan de firma Mares om dit uit te voeren

Offerte Mares € 2.385,61 excl. BTW

Deze offerte omvat de nodige werken om een positieve keuring te bekomen.

Kost van de keuring inbegrepen.

Wanneer er tijdens deze werken opgemerkt wordt dat er nog gebreken zijn die moeten weggewerkt worden en deze een grote kost omvatten, wordt dit door de firma Mares eerst voorgelegd aan de syndicus ter goedkeuring. Andere elektrische firma's geven hiervoor geen offerte en voeren de werken in regie uit.

Men is UNANIEM akkoord dat de werken dienen te gebeuren, maar de AV beslist een 2^{de} offerte op te vragen om een prijsvergelijk te kunnen hebben en er wordt volmacht gegeven aan de RVM om de werken toe te wijzen.

Financiering via de gewone werkingsmiddelen.

10. REGLEMENT INTERNE ORDE (beslissing 1/2+1)

- **Verbod op stekkerzonnepanelen.**

Er is een verbod op het plaatsen van stekkerzonnepanelen en stekkerbatterijen.

Dit wijzigt het uitzicht van het gebouw en kan niet geplaatst worden zonder dit voor te leggen aan de Algemene Vergadering. Het plaatsen van deze stekkerzonnepanelen kan de brandveiligheid in gevaar brengen, bijvoorbeeld door obstructies of door het toevoegen van elektrische componenten die risico's met zich meebrengen. UNANIEM akkoord



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu

Elk concreet voorstel moet steeds opnieuw voorgelegd worden aan de Algemene Vergadering.

11. Asbestattest gemene delen: bespreking en beslissing (beslissing 1/2+1)

Dit punt werd vorig jaar al besproken en beslist.

12. Vuilnis-sluikstorten kelderverdieping: toelichting en beslissing

Dit probleem werd reeds besproken tijdens de vorige AV 2024.

Toen werd beslist dat de RvM ging bekijken hoe het verzamelen van karton kan geoptimaliseerd worden, alsook zouden de PMD-zakken op een verhoog geplaatst worden.

De syndicus bekijkt nogmaals hoe de rommel uit het gastellerlokaal kan verwijderd worden.

In het gastellerlokaal mag er voor de brandveiligheid niets gestockeerd worden. UNANIEM akkoord.

Er werd eveneens opgemerkt dat er een fiets op de bovenste verdieping (doorgang naar dak) gestald staat.

De syndicus projecteert een foto hiervan.

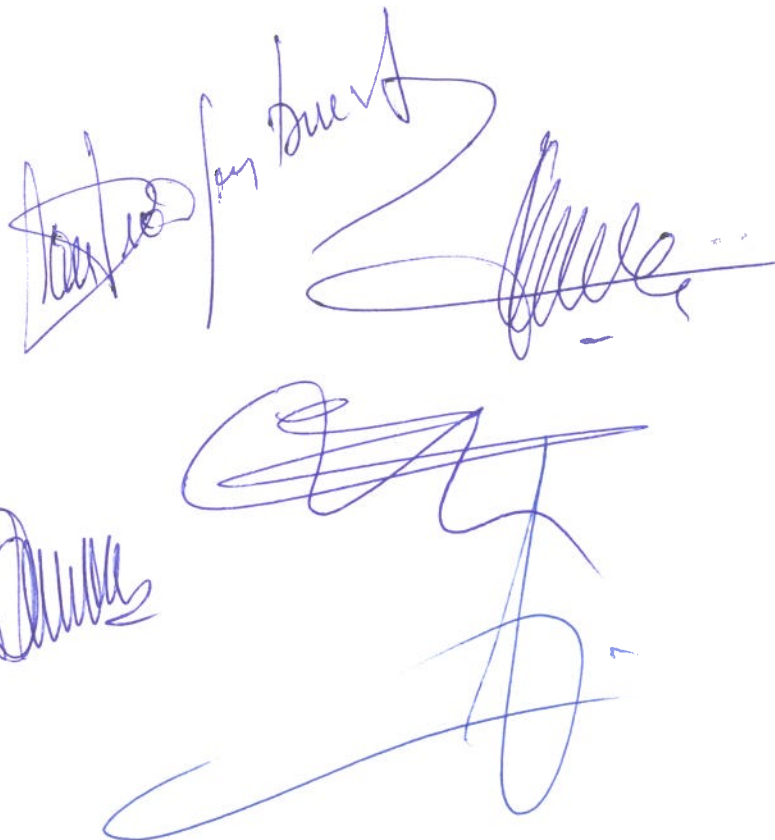
Dit kan niet getolereerd worden, dit betreft een eventuele vluchtweg voor de bewoners van de bovenste verdieping.

Er wordt gevraagd dat de betrokken eigenaars de fietsen verwijderen tegen 31/07/2025.

UNANIEM akkoord.

Opgemaakt door de syndicus op 21/06/2025.

Voor Vastgoed Naessens bv
Naessens David, bestuurder
Erkend Vastgoedmakelaar BIV nr. 500261
Syndicus residentie FABIOLA OOSTHELLING.



Vastgoed Naessens BV
Zeedijk 115, 8400 Oostende | ON-nr. 0453.605.256
www.naessens.eu

