

Verlag

buitengewone algemene vergadering van de vereniging van mede-eig. "Happy Dreams " gelegen Zwaluwenlaan 24, 8434 WESTENDE.

*die heeft plaatsgevonden op 06/09/2025 om 14:00 uur in de vergaderzaal van Agence Mar'immo Middelkerke, Zeedijk 107, 8430 MIDDELKERKE
kbo nummer 0838.883.912*

Conform de wet van 20 december 2020, gepubliceerd in het B.S. op 24/12/2020, vindt deze algemene vergadering digitaal plaats, zoals vermeld in de oproeping. Deelnemers kunnen digitaal stemmen en deelnemen aan de debatten, waarbij de syndicus niet verantwoordelijk is voor technische problemen en de vergadering volgens "best practices" organiseert.

Om discussies over het quorum te vermijden en met respect voor GDPR, wordt de vergadering opgenomen en 4 maanden bewaard door de syndicus. Opvragen van de opname is niet mogelijk, en de notulen hebben voorrang. De chatfunctie wordt niet gebruikt, unaniem overeengekomen door de mede-eigenaars.

01. Registratie aanwezigheden en nazicht der volmachten en goedkeuring van het vereiste aanwezigheidsquorum.

De syndicus gaat over tot controle van de aanwezigheidslijst.

Eigenaars : 8 / 8 - 100 %

Aandelen : 720 / 720 - 100 %

Aanwezigen : Coppens Adam, Vrambout Sofie, Steenkiste Nadine, Delmot Françoise

Vertegenwoordigd via volmacht : Besard Delphine - Besard Margaux, Crucifix Auriane, Huyghebaert-Maddelein, Sergant Mauricette, Tollet-Charlier

zodoende kan de algemene vergadering conform art. 3.87 §3 en §7 van het burgerlijk wetboek rechtsgeldig beraadslagen over alle punten van de dagorde.

02. Aanduiden van een voorzitter van de algemene vergadering.

Artikel 3.87 §5 voorziet dat een vergadering slechts rechtsgeldig kan plaatsvinden bij het aanstellen van een voorzitter. Een voorzitter dient een eigenaar te zijn. Op het einde van de zitting dienen de door de syndicus opgestelde notulen ondertekend te worden door de voorzitter.

De Heer Adam Coppens is kandidaat.

Vervolgens wordt De Heer Adam Coppens bij unanimité van de stemmen aangesteld als voorzitter van de algemene vergadering.



MAR'IMMO BV STRANDPLEIN
Zeedijk 148 - 8400 OOSTENDE
Tel: 059/330.430 - 0476/88.94.17
syndic.strandplein@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV STAD
Hoek K. Janssenslaan - Leopold II - laan nr.2
8400 OOSTENDE
Tel: 059/242.010 - 0474/17.78.95
syndic.stad@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV MIDDELKERKE
Zeedijk 107 - 8430 MIDDELKERKE
Tel: 059/411.111
syndic.middelkerke@agencemarimmo.be



MAR'IMMO BV BREDENE
Duinenstraat 328/001 - 8450 BREDENE
Tel: 059/517.435
syndic.bredene@agencemarimmo.be

MAR'IMMO BV
Bank : IBAN BE35 7380 0501 6437
BIC : KREDBEBB
K.B.O. : BE 0476.814.980

03. Aanstellen secretaris van de vergadering.

Art 3.87 §10 voorziet dat de syndicus de notulen (beslissingen) opstelt. Op het einde van de zitting dienen de notulen die door de syndicus werden opgesteld ondertekend te worden door de secretaris. De syndicus stelt zich kandidaat.

De algemene vergadering beslist op unanieme wijze om de syndicus aan te stellen als secretaris van deze algemene vergadering.

04. Bespreking en beslissing toewijzing der werken voorgevelrenovatie aan de firma Maarten Dutry op basis van de voorgelegde offerte.

In het kader van de geplande renovatiewerken van de voorgevel werd door het ingenieursbureau KONSTANT vijf aannemers aangeschreven. Daarvan heeft het ingenieursbureau 3 offertes ontvangen. Na studie van de offertes heeft het ingenieursbureau een vergelijkende prijzentabel opgemaakt. Deze prijzentabel kregen de mede-eigenaars met de schriftelijke besluitvorming toegestuurd.

Van volgende aannemers werd een offerte ontvangen :

- Finishing
- Maarten Dutry
- Renotec

Op 14 juli 2025 kwam een technische werkgroep samen met ingenieur Karel Snoeck en de syndicus om de vergelijkende prijzentabel en de offertes zowel op technisch vlak als op financiële haikbaarheid te toetsen en te bestuderen.

Onmiddellijk bleek dat de offerte van Finishing 70.000 euro boven de andere offertes lag. Alhoewel Finishing technisch kwaliteitswerk aflevert, is een prijsverschil van dat bedrag niet verantwoord.

Beide andere voorstellen liggen in elkaars lijn. De firma Renotec is een vrij grote firma die nog maar kort actief is aan de kust en waarmee het ingenieursbureau minder ervaring heeft.

Het aannemingsbedrijf Maarten Dutry is een gevestigde waarde op vlak van gevelrenovatie. Op basis van technische kwaliteiten en op basis van de financiële kostprijs komt deze offerte als beste prijs/kwaliteit naar voor. Daarnaast heeft het bedrijf via mail op 27/07/2025 eveneens bevestigd dat de startdatum van de werken voor januari 2026 kan aangehouden blijven.

Mevrouw Delmot merkt op dat ze een mail gestuurd heeft met de vraag voor het behoud van de rolluiken.

Bovendien merkt ze op dat de ruimte gebruikt wordt als slaapruijnte. Bovendien is de ruimte volledig opnieuw gerenoveerd. Mevrouw Delmot benadrukt dat de rolluiken een bescherming zijn tegen de zon, de wind en koude temperatuur.

De syndicus bevestigt dat hij de vraag nogmaals zal voorleggen van mevrouw Delmot voor het behoud van de rolluiken. De ingenieur zal dit nogmaals bestuderen en eveneens motiveren.

Mevrouw Steenkiste haalt aan dat de rolluiken moeten blijven. De syndicus en de voorzitter bevestigen dat dit zo zal blijven.

Daarnaast vindt ze het gebruik van crepie niet echt goed.

De voorzitter neemt het woord en legt uit waarom gekozen werd voor crepie :

Hij legt het verschil uit tussen gebruik van natuursteen en crepie. Crepie is goedkoper en vergt inderdaad onderhoud. Natuursteen te verdelen onder 8 eigenaars is ontzettend duur.

Crepie - zelfs met onderhoud - is minder kapitaalsintensief.

De voorzitter komt nog even op de situatie van mevrouw Delmot en verduidelijkt de denkwijze van het ingenieursbureau.

Indien we een nieuwe opinie vragen, verliezen we heel wat tijd en verschuiven we de werken opnieuw naar de toekomst met het risico op hetzelfde resultaat te belanden en een duurdere prijs te betalen.

In de huidige situatie en om vooruit te kunnen, is er geen andere mogelijkheid dan de huidige keuze.

Tevens zal met de vragen van mevrouw Crucifix (aanwezig via volmacht) rekening gehouden worden en een antwoord worden gegeven :

- 1- Introduire une demande de prime à la rénovation pour la façade
 - De syndicus zal hiervoor informeren of de mogelijkheid bestaat.
- 2- Choix de la couleur à discuter lors de la prochaine assemblée générale
 - In de algemene vergadering van februari 2026 wordt dit in algemeen overleg beslist.
- 3- Trouver une solution alternative aux keybox qui ne pourront plus être accrochées à la façade (clé entrée générale + clés individuelles)
 - de mogelijkheden voor een automatische opening worden bestudeerd. De syndicus vraagt dit na via een gespecialiseerde firma.
- 4- Réparation des parlophones
 - Dit item wordt meegenomen in de algemene renovatiewerken.
5. Mevrouw Crucifix vraagt een model/maquette hoe de voorgevel er na de renovatie zal uitzien.
 - De syndicus wijst er op dat dit toch wel heel veel geld kost om een maquette te maken.

De voorzitter vraagt dat er spoedig werk wordt gemaakt van het onderzoek naar de integratie van nieuwe brievenbussen en belplaat.

Dit was een werk dat de syndicus op zich zal nemen. De syndicus maakt dit heel spoedig werk van en bezorgt de voorstellen aan de voorzitter.

Aan deze Bijzondere Algemene vergadering wordt volgende vraag voorgelegd :

Gaat u als mede-eigenaar akkoord met de toewijzing van de werken voorgevelrenovatie aan de firma MAARTEN DUTRY op basis van de voorgelegde offerte ?

De algemene vergadering gaat over tot stemming :

Akkoord : Sofie Vrambout, Adam Coppens, Nadine Steenkiste - 635 aandelen - 88,20%

Niet akkoord : Delmot Françoise - 85 aandelen - 11,80%

Onthouding : nihil

stemming volgens aanwezigheid en volmachten.

De algemene vergadering beslist met een meerderheid van 88,20% om de werken voor de voorgevelrenovatie op basis van de voorgelegde offerte toe te wijzen aan de firma Maarten Dutry.

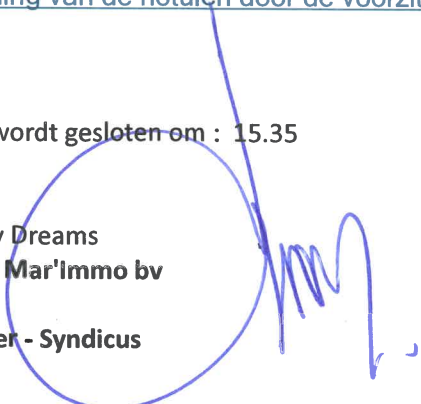


05. Ondertekening van de notulen door de voorzitter en de op dat ogenblik nog aanwezige mede-eigenaars.

De vergadering wordt gesloten om : 15.35

Genotuleerd
Voor VME Happy Dreams
Namens Agence Mar'Immo bv
Wim Desender
Dossierbeheerder - Syndicus

De Voorzitter



Deze notulen werden tijdens de integrale duurtijd van de zitting gedeeld op groot scherm of via schermdelen.

