

RES GAUQUIÉ

Leopold II Laan - Albert I Laan, 8670 Oostduinkerke
0875094210

GDPR gevoelige data



20ste algemene statutaire vergadering
09/01/2026 (19:08 - 20:33) - Lejeunelaan 38, 8670 KOKSIJDE (BE)

Agendapunten en stemming

1 Teken en aanwezigheidslijst en afgeven volmachten

2 Aanstelling voorzitter en secretaris van de algemene statutaire vergadering

Telling: 6885 / 6885 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 6885

Nee: 0

Onthouding: 0

De algemene vergadering stelt **[naam]** aan als voorzitter en Immo Plaza ODK als secretaris van deze algemene statutaire vergadering.

3 Bespreking van de inkomsten en uitgaven van het voorbije boekjaar 2024-2025

De syndicus overloopt de cijfers van het voorbije boekjaar.

Hogere waterfacturen door een drukker bezetting in het gebouw + 2 blokken die een extra, gecorrigeerde factuur hebben ontvangen voor de elektriciteit vloerverwarming.

4 Voorstelling van het verslag van de 'Commissaris van de rekeningen' betreffende de controle van het boekjaar 2024-2025

De cijfers werden nagekeken door Dhr. **[naam]**

Het verslag van de controle van de rekeningen door de 'Commissaris van de rekeningen' zal als bijlage van de notulen worden verstuurd.

5 Goedkeuring van de afrekening van het boekjaar 2024-2025

Telling: 6989 / 6989 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 6989

Nee: 0

Onthouding: 0

De afrekening van het voorbije boekjaar 2024-2025 wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

6 Goedkeuring van de balans van het boekjaar 2024-2025

Telling: 6989 / 6989 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 6989

Nee: 0

Onthouding: 0

De balans van het boekjaar 2024-2025 wordt door de algemene vergadering goedgekeurd.

7 Kwijting aan de 'Raad van Mede-eigendom', de 'Commissaris van de rekeningen' en de syndicus

Telling: 6989 / 6989 - 100 %
Ja: 6989

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De algemene vergadering verleent kwijting aan de leden van de 'Raad van Mede-eigendom', de 'Commissaris van de rekeningen' en de syndicus over het voorbije boekjaar.

8 Herbenoeming leden 'Raad van Mede-eigendom'

Telling: 6989 / 6989 - 100 %
Ja: 6989

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Naar aanleiding van het overlijden van Dhr. [REDACTED] wordt gevraagd of er nieuwe kandidaten wensen toe te treden tot de 'Raad van Mede-eigendom'.

Leden van de 'Raad van Mede-eigendom':

Voorzitter: [REDACTED]

Bijzitter: [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

9 Herbenoeming 'Commissaris van de rekeningen'

Telling: 6989 / 6989 - 100 %
Ja: 6989

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Commissaris van de rekeningen: [REDACTED]

10 Bespreking werking en toekomst vloerverwarming

10.1 Overzicht huidige kosten en regelingsproblematiek

De problematiek van de vloerverwarming wordt toegelicht. De hogere elektriciteitskosten deden zich uitsluitend voor in de blokken AB en CD en zijn het gevolg van een correctie na foutieve meteropnames door Fluvius in 2024, wat in het huidige boekjaar heeft geleid tot een dubbele afrekening.

De vloerverwarming is niet regelbaar per graad, maar wordt zo goed mogelijk centraal aangestuurd. Bij de opstart in oktober diende Elektro Tavernier de installatie opnieuw bij te sturen.

Op basis van de analyse van de individuele afrekeningen bedraagt het gemiddeld verbruik ongeveer € 500 à € 750 per appartement voor een volledige winter met continue verwarming.

Een mogelijke piste is individualisatie van de vloerverwarming, waarbij elk appartement wordt uitgerust met een aparte thermostaat en de temperatuur individueel kan worden geprogrammeerd. De richtprijs voor deze ingreep bedraagt ongeveer € 1.000 à € 1.500 per appartement.

10.2 Bespreking van de mogelijkheid tot individualisering van de vloerverwarming

De syndicus heeft, samen met elektro Schoonaert en Elektro Service, nagezien of het mogelijk is om de verwarming in elk appartement te individualiseren.

Concreet zou elk appartement kunnen beschikken over twee afzonderlijke thermostaten: één voor de vloerverwarming en één voor de bijverwarming. Daarnaast bestaat de optie om nieuwe, volwaardige verwarmingstoestellen te plaatsen, waardoor de vloerverwarming eventueel overbodig wordt.

Er dient hierbij wel te worden benadrukt dat de huidige bijverwarming niet is ontworpen om een appartement autonoom en volledig te verwarmen. Deze fungeert uitsluitend als aanvullende verwarming en werkt optimaal in combinatie met de vloerverwarming.

De mogelijkheid om de vloerverwarming individueel te sturen werd bevestigd door zowel **Elektro Service** als **Elektro Schoonaert**.

Voor het afsluiten van de gemeenschappelijke sturing en het installeren van een thermostaat in het appartement werden reeds offertes opgevraagd:

- **Elektro Service:** € 1.000
- **Elektro Schoonaert:** € 1.500

Deze bedragen hebben uitsluitend betrekking op het afsluiten van de gemeenschappelijke sturing en de plaatsing van een thermostaat per appartement.

Elektro Service maakte de opmerking dat er toch een aantal bedenkingen over deze ingreep. Hierdoor zal er op vandaag best nog geen beslissing genomen worden tot alles in detail kan nagezien worden.

10.3 Stemming over de voorgestelde richting & aannemer

Telling: 4792 / 4792 - 100 %

Meerderheid: 2/3

Besluit: Ja

Ja: 4792

Nee: 0

Onthouding: 0

Discussie individualisatie.

Op vandaag wordt de werking van de vloerverwarming nog behouden.

Syndicus zal de eigenaars vragen om hun mening hieromtrent door te geven. Wanneer er in een blok een meerderheid wordt behaald, zal deze blok als testfase verder worden uitgediept.

Er wordt geen definitieve stemming gehouden.

Het voorstel kan volgende jaar gefaseerd worden beslist, waarbij sommige fasen de gemeenschappelijke sturing behouden en andere fasen de sturingen individueel krijgen.

11 Algemene opfrissing - schilderwerken gevels en houtwerk

Het huidige schilderwerk vertoont duidelijk tekenen van veroudering en heeft een opfrissing nodig. Daarnaast beginnen de gevels vervuild te raken. Tijdens het afgelopen jaar is losgekomen houtwerk op de achtergevel hersteld. Bij deze herstelling werd vastgesteld dat op meerdere plaatsen het gevelhoutwerk rot is en vervangen moet worden voordat de schilderwerken kunnen worden uitgevoerd.

11.1 Aanvraag tot goedkeuring om offertes voor schilderwerken op te vragen tegen de AV 2027

Telling: 7093 / 7093 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 7093

Nee: 0

Onthouding: 0

De algemene vergadering gaat akkoord dat er tegen de volgende algemene vergadering offertes worden opgevraagd voor het schilderen van de gevels en het volledige gevelhoutwerk.

Daarnaast dienen ook offertes te worden opgevraagd voor het vervangen van het gevelhoutwerk waar nodig. De verdere uitwerking hiervan zal in samenwerking met de raad van mede-eigendom gebeuren tegen de volgende algemene vergadering.

De algemene vergadering gaat akkoord dat de syndicus de opvolging en administratieve verwerking van deze offertes zal verzorgen en zijn werk hiervoor in regie zal verrekenen.

11.2 Goedkeuring van de offerte voor tussentijds reinigen van de gevels

Telling: 7093 / 7093 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 7093

Nee: 0

Onthouding: 0

Aangezien de offertes voor het schilderen pas volgend jaar zullen worden voorgelegd, kunnen de schilderwerken ten vroegste in het najaar van 2027 of het voorjaar van 2028 worden uitgevoerd. Om de waarde en uitstraling van de residentie in tussentijd te behouden, wordt voorgesteld om een reiniging van de gevels uit te voeren. Hiervoor zijn twee offertes ontvangen:

- Green Clean Protect: € 7.380 (btw inbegrepen)
- Clement Cleaning: € 9.644 (btw inbegrepen)

Beide offertes zijn exclusief signalisatie en aanvraag voor inname van het openbaar domein.

De algemene vergadering gaat akkoord met de offerte van Green Clean Protect en laat de reiniging uitvoeren in het voorjaar van 2026.

12 Bespreking problematiek waterlokalen

In de residentie zijn reeds een aantal problemen vastgesteld met de drukverhogers. Goens heeft hiervoor in het verleden enkele herstellingen uitgevoerd, maar de laatste offerte dateert van oktober 2024. Tussentijds zijn de werken niet uitgevoerd, ondanks aandringen. Vorig jaar (2024) werd nochtans een offerte goedgekeurd voor werkzaamheden aan de drukverhogers. Gezien de situatie wordt voorgesteld om deze opdracht formeel te annuleren.

Daarnaast kan een studiebureau voor een bedrag van € 1.200 een eerste advies opstellen over:

- de toekomstige aanpak van de drukverhogers;
- alle technieken in de waterlokalen.

De waterontharders werden destijds afgesloten, maar momenteel worden op verschillende plaatsen kleine lekkages vastgesteld die opgevolgd moeten worden.

De algemene vergadering geeft goedkeuring om met de firma CERTUZ dit verder te onderzoeken, zodat het advies nadien samen met de raad van mede-eigendom kan worden besproken op een volgende vergadering.

Hierbij wordt ook de vraag voorgelegd om aan de firma Certuz advies te vragen over de vloerverwarming.

13 Bespreking en eventuele aanpak van de helling van de inrit van het garagecomplex

De syndicus heeft de opmerking ontvangen dat het chassis van bepaalde voertuigen over de grond blijft schuren bij het binnenrijden van het garagecomplex en op de grond niveau -1.

Omdat hierbij een structurele aanpassing zou moeten gebeuren aan de inrijhelling, die nooit ideaal zal zijn, wordt aan de eigenaars met het probleem gevraagd om eerst aan hun garage te vragen of er geen mogelijkheid is om de veringen van het voertuig te laten afstellen, zodanig dat het voertuig iets hoger komt te staan.

14 Bespreking en goedkeuring aanvraag plaatsing warmtepomp handelszaak "Zeeman"

Telling: 7093 / 7093 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 7093

Nee: 0

Onthouding: 0

Er werd een aanvraag ingediend door de uitbating Zeeman voor het plaatsen van warmtepompen in het kader van de vernieuwing van de inrichting van de winkelruimte. De technische fiches werden overgemaakt aan de raad van mede-eigendom.

De algemene vergadering gaat akkoord met de plaatsing, mits naleving van de volgende voorwaarden:

1. Bevestiging van de toestellen aan de gevel op de koer, bij voorkeur zo hoog mogelijk.
2. Uitblaasrichting in de richting van Koksijde (Rozenkrans).
3. Werking uitsluitend tijdens de openingsuren van Zeeman: 08:30 – 18:00 uur.

Er wordt ook gevraagd aan de zeeman om hun koer volledig op te kuisen.

De algemene vergadering gaat akkoord.

15 Evaluatie van de leveringscontracten

Telling: 7093 / 7093 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 7093

Nee: 0

Onthouding: 0

Alle leveringscontracten mogen behouden blijven.

16 Vastleggen van de provisie voor het werkingsfonds boekjaar 2025-2026

Telling: 7093 / 7093 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 7093

Nee: 0

Onthouding: 0

Rekening houdende met de stijgende kosten, stelt de syndicus voor om de provisie werkingsfonds te verhogen van 165.000 Euro naar 200.000 Euro. Zo dienen er geen voorschotten meer te worden opgevraagd.

Er werd reeds een voorschot van 40.000 Euro opgevraagd, het saldo zijnde 160.000 Euro zal opgevraagd worden bij het versturen van de notulen, verrekend met de afrekeningen van het afgelopen boekjaar.

De algemene vergadering is hiermee akkoord.

17 Vastleggen van de provisie voor het reservefonds boekjaar 2025-2026

Telling: 7093 / 7093 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 7093

Nee: 0

Onthouding: 0

Een reservekapitaal wordt aangelegd om toekomstige, niet periodieke uitgaven te dragen. Planning schilderwerken & vervanging houtwerk

De syndicus heeft een overzicht gemaakt van de reservefondsen per blok en stelt voor, in samenspraak met de raad van mede-eigendom, om deze ook per blok verder aan te leggen.

Fase – Huidig reservefonds -> voorstel dit jaar op te vragen

AB – 5.535 Euro -> 10.000 Euro op te vragen
CD – 8.231 Euro -> 8.000 Euro op te vragen
EF – 21.398 Euro -> 4.000 Euro op te vragen
GH – 14.163 Euro -> 3.000 Euro op te vragen
IJ – 13.125 Euro -> 3.000 Euro op te vragen
KL – 10.367 Euro -> 3.000 Euro op te vragen
Handelspanden – 42.281 Euro -> Geen reservefonds opvragen
Garagecomplex: 9.000 Euro -> 5.000 Euro op te vragen

De algemene vergadering gaat akkoord met de voorstellen per fase & het garagecomplex.
De reservefondsen worden opgevraagd bij het versturen van de notulen.

18 Varia:

18.1 verwerking vuilnis

[REDACTED] heeft een presentatie gemaakt van de situatie deze zomer. De PMD & vuilniszakken staan steeds voor het gebouw en deels voor de ingang 60A. De natuursteen tegen de gevel en het voetpad voor deze inkomhal is hierdoor ook vervuild.

Er wordt aan iedereen gevraagd om correcter zijn vuilnis weg te brengen.

De schoonmaakfirma zal de PMD-zakken apart brengen naar het containerpark, zodanig dat de overlast van de zakken buiten iets beperkter zal worden.

18.2 verwijderen zand & onkruid onder terrastegels terrassen

Het terras aan de achterkant van het appartement H1 is zwaar vervuild en dient te worden gereinigd. De syndicus heeft de eigenaars gecontacteerd en hen het bestek van WestCoast Cleaning doorgegeven.

Omdat het reinigen van de terrassen aan de voor- en achterkant, waarbij de terrastegels dienen te worden verplaatst en het zand dient te worden opgeschept, een zwaar werk is, heeft de syndicus bestek aangevraagd aan de firma WestCoast Cleaning om dit te laten uitvoeren. Eigenaars die dit wensen te laten uitvoeren, dienen dit tegen 01/02/2026 door te geven aan de syndicus. Dit kan dan gezamenlijk worden uitgevoerd.

18.3 lawaaihinder en respect burens (aanvraag familie Vandezande)

Aan de eigenaars wordt gevraagd om rekening te houden met de mede-eigenaars & burens.

Dit dient ook te worden doorgegeven aan de bewoners van de appartementen.

Bij verhuring of bezetting van appartementen, wordt gevraagd om het 'Reglement van Interne Orde' op het appartement te leggen.

Bij dagelijks overlast, vooral 's nachts, kan men de politie contacteren.

Fietsenactie: er zullen labels worden opgehangen aan de fietsen die weg mogen. Indien deze labels er nog aan hangen met Pasen, zullen deze effectief worden verwijderd.

Batterijen van elektrische fietsen dienen op de appartementen te worden opgeladen.

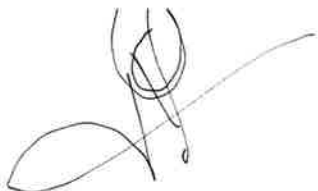
De goten aan de achterkant dienen te worden gereinigd. Er ligt veel zand in.

De vergadering werd gesloten omstreeks 20:33

Handtekening

Immo Plaza - Syndic

Voorzitter: [REDACTED]

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' and 'I' followed by a long horizontal stroke.A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'V' and 'Z' followed by a long horizontal stroke.
A small, dark, rectangular redacted area.