

Verslag van de Bijzondere Algemene Vergadering van de Residentie "Oxford" dd. Donderdag 12/02/2026 om 17u

De vergadering gaat door in de Vergaderzaal Gerantis Artevelde – Kortrijksesteenweg 216 bus 2, 9830 Sint-Martens-Latem

Gebouw Residentie Oxford 0829.173.321
Tijdstip 12 februari 2026 17:00
Aanwezig 792/1000 (79,20%) Quotiteiten
10/14 (71,43%) personen

1: Tekenen aanwezigheidslijst & nazicht van de volmachten

De syndicus verwelkomt de aanwezige mede-eigenaars en de aanwezigheidslijst wordt ondertekend. De jaarlijkse algemene vergadering is geldig vertegenwoordigd. De aanwezigheidslijst wordt toegevoegd aan het verslag.

2: Benoeming voorzitter en secretaris + stemopnemers

De syndicus meldt dat er op elke vergadering een voorzitter dient aangesteld te worden die de vergadering zal leiden, met ondersteuning van de syndicus.

Kandidaat voorzitter: Denys Evelyn

De secretaris neemt het notuleren van de beslissingen op zich, die op het einde van de vergadering dienen ondertekend te worden door de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars. De syndicus wordt aangesteld als secretaris. Er worden geen stemopnemers aangeduid, er zal gestemd worden via handopsteek of digitaal via Dobby.

Gaat de algemene vergadering akkoord met bovenstaande?

Verdeelsleutel 1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid 1/2 + 1
Resultaten Ja: 100,00% (685)
Nee: 0,00% (0)
Onthouding: (0)
Blanco: (0)

3: Stand van zaken - in gebreke stellen firma Duroof

Tijdens de algemene vergadering van 6 november 2025 besliste de vergadering unaniem om firma Duroof in gebreke te stellen wegens de slecht uitgevoerde werken aan het platte dak, die aan de basis liggen van aanhoudende waterproblematiek.

Conform deze beslissing kreeg de syndicus de opdracht om de verzekering aan te spreken om de VME (Vereniging van Mede-Eigenaars) hierin juridisch bij te staan.

De syndicus heeft contact opgenomen met de verzekeraar. Wij hebben antwoord ontvangen van de claims advisor van de makelaar. Hieruit blijkt dat de VME geen beroep kan doen op de huidige polis voor dit geschil.

De syndicus verwijst hiervoor naar de melding op Dobby dd. 29/12/2025.

De reden hiervoor is als volgt:

- De huidige polis dekt enkel de waarborgen 'Na Brand', 'Burgerlijk Verhaal' (voor niet-contractuele geschillen) en 'Strafrechtelijke verdediging'.
- Een geschil met een aannemer over uitgevoerde werken wordt beschouwd als een contractueel geschil.
- Om dekking te hebben voor contractuele geschillen, had de polis de waarborg 'Algemene Contracten' moeten bevatten.
- Het aanpassen van de polis heeft geen terugwerkende kracht en zal dus geen dekking bieden voor dit lopende dossier.

Dit betekent concreet dat indien de VME verdere juridische stappen wenst te ondernemen tegen firma Duroof, alle hieraan verbonden kosten volledig ten laste van de VME zelf zullen vallen. Dit omvat onder andere de erelonen van een advocaat, eventuele kosten voor een deskundige en gerechtskosten.

4: Dakwerken - renovatie

Door de aanzienlijke problematiek betreffende waterschade die zich manifesteert in meerdere kavels, heeft de syndicus contact opgenomen met gespecialiseerde aannemers.

Deze hebben vastgesteld dat de oorzaak van deze problematiek hoogstwaarschijnlijk te herleiden is tot gebreken in het dak.

De syndicus vroeg offertes op bij volgende firma's: Algemene Dakwerken Gent, Algemene Dakwerken Van Vlaenderen, Huust, Naessens Dakwerken, Santens Dakwerken, Durieux Dakwerken.

De firma's Algemene Dakwerken Gent en Naessens Dakwerken kwamen ter plaatse en bezorgden een offerte.

Tijdens de algemene vergadering van 6 november 2025 werden de verschillende offertes besproken. De vergadering besloot toen om nog geen aannemer aan te duiden, maar gaf de syndicus de expliciete opdracht om een bijkomende offerte op te vragen bij de firma DakAlex BVBA.

Algemene Dakwerken Gent:

Deze offerte, reeds besproken op de vorige AV, omvat een volledige vernieuwing van het hellend dak.

Werken: De offerte omvat de afbraak van het bestaande dak, inclusief de professionele verwijdering van het asbesthoudende onderdak, en de volledige heropbouw met een waterdicht onderdak en nieuwe dakpannen.

Dakpannen: Het voorstel is gebaseerd op een Betonpan - Antraciet.

Basisprijs: De totaalprijs voor deze werken bedraagt € 32.295,00 (Incl. BTW).

Opties: Deze aannemer stelde de volgende bijkomende opties voor:

Optie 1 (Multiplex onderdak): Een kwalitatiever, winddicht onderdak voor een meerprijs van € 4.372,50 (Incl. BTW).

Optie 2 (Sarking isolatie): Isolatie aan de buitenzijde van het dak voor een meerprijs van € 10.284,12 (Incl. BTW).

Optie 3 (Afvoerbuizen zolder): Vervangen van de afvoerbuizen op zolder voor een meerprijs van € 1.378,00 (Incl. BTW).

Naessens Dakwerken:

Deze offerte, ook besproken op de vorige AV, is de meest uitgebreide en omvat zowel het hellende als het platte dak.

Werken: Dit voorstel omvat de afbraak en heropbouw van het hellende dak (inclusief nieuwe pannen, isolatie met Knauf multifit 16cm en afwerking) én de volledige afbraak en vernieuwing van het platte dak (inclusief nieuwe isolatie van 10cm en dakdichting).

Dakpannen: Het voorstel is gebaseerd op een K 44 pan rood.

Totaalprijs: De totaalprijs voor deze gecombineerde werken wordt geraamd op € 62.186,26 (Incl. BTW). De offerte specificeert dat dit een raming is en supplementen mogelijk zijn.

DakAlex BVBA:

Conform de beslissing van de vorige AV, werd deze firma gecontacteerd. Zij hebben twee duidelijke offertes bezorgd, uitsluitend voor de renovatie van het hellend dak. Beide voorstellen gaan uit van kwalitatieve Stormpan 44 - Natuurrood dakpannen.

Optie A: Renovatie ZONDER isolatie

Werken: Deze offerte omvat de volledige renovatie van het hellend dak, met een nieuw Korafleece onderdak direct op de dakconstructie. Deze optie lost de huidige waterdichtingsproblemen op.

Totaalprijs: € 39.601,32 (Incl. BTW).

Optie B: Renovatie MET Sarking-dakisolatie

Werken: Deze offerte omvat dezelfde dakrenovatie, maar met toevoeging van een isolatielaag langs de buitenzijde (Sarking-methode). Er wordt Idelco Roof LAM 120 mm isolatie gebruikt, wat resulteert in een hoge isolatiewaarde (Rd-waarde van 5,45 m²K/W). Hierdoor komt de VME mogelijk in aanmerking voor een isolatiepremie.

Totaalprijs: € 47.023,52 (Incl. BTW).

Belangrijke opmerkingen bij de offertes van DakAlex:

Velux Dakramen: De vernieuwing van de twee bestaande Velux-dakramen is niet inbegrepen. Dit is een aparte, optionele meerprijs van € 3.226,68 (Incl. BTW).

Regiewerken: Vervanging van eventuele slechte kepers/spanten wordt in regie uitgevoerd.

Binnenafwerking: Eventuele binnenafwerking (bv. rond de Velux-ramen) is niet voorzien.

Gaat de algemene vergadering akkoord met de renovatie van het dak?

Mevrouw Roegiers Nathalie is aangekomen.

Verdeelsleutel	1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (792)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

5: Dakwerken - renovatie - keuze leverancier

Algemene Dakwerken Gent:

Totaalprijs: 32.295 EUR (Incl. BTW)

Optie 1: Multiplex onderdak - 4.372,50 EUR (Incl. BTW)

Optie 2: Isoleren aan buitenzijde zadeldak - 10.284,12 EUR (Incl. BTW)

Optie 3: Afvoerbuizen op zolder vervangen - 1.378 EUR (Incl. BTW)

Naessens Dakwerken:

Totaalprijs: 62.186,26 EUR (Incl. BTW)

DakAlex BVBA:

Optie A: Renovatie ZONDER isolatie

Totaalprijs: € 39.601,32 (Incl. BTW).

Optie B: Renovatie MET Sarking-dakisolatie

Totaalprijs: € 47.023,52 (Incl. BTW).

Optioneel: vernieuwing van de twee bestaande Velux-dakramen € 3.226,68 (Incl. BTW).

BESLUIT:

De algemene vergadering wenst samen te werken met firma Naessens Dakwerken voor een bedrag van € 62.186,26 (Incl. BTW)

Verdeelsleutel	1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Algemene Dakwerken Gent: 0,00% (0)
	Naessens Dakwerken: 100,00% (792)

DakAlex BVBA: 0,00% (0)
Blanco: (0)

6: Dakwerken - renovatie - financieringsmethode

De algemene vergadering beslist dat de kosten voor de dakwerken zullen gefinancierd worden uit het reservekapitaal.

De syndicus vermeldt de beschikbare bedragen betreffende het reservekapitaal:

- Algemeen: 12.586,03 EUR
- Appartementen: 9.645,57 EUR
- Garages: 58,26 EUR

Aangezien er niet voldoende gelden beschikbaar zijn zal er nog een bijzondere opvraging verzonden worden voor de overige gelden op datum van 01/04/2026.

Volgens verdeelsleutel: 1000-Aantal quotiteiten volledig gebouw.

Verdeelsleutel	1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	1/2 + 1
Resultaten	Ja: 100,00% (792)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

7: Aanstellen van advocaat

In navolging van het voorgaande agendapunt werd vastgesteld dat de polis geen dekking verleent voor het contractuele geschil met firma Duroof.

De syndicus heeft naar aanleiding hiervan reeds van meerdere mede-eigenaars communicatie ontvangen. In deze berichten uiten zij de uitdrukkelijke wens om de belangen van de VME juridisch te verdedigen en een advocaat aan te stellen.

De syndicus raad aan om een gespecialiseerde advocaat aan te stellen.

Wenst de algemene vergadering een advocaat aan te stellen?

BESLUIT:

De algemene vergadering geeft mandaat aan de raadsleden om een advocaat aan te stellen.

De algemene vergadering beslist dat de kosten van de advocaat zullen opgevraagd worden telkens via een bijzondere opvraging na het ontvangen van een factuur van de advocaat.

Verdeelsleutel	1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (792)
	Nee: 0,00% (0)
	Onthouding: (0)
	Blanco: (0)

8: Opstart gerechtsprocedure

Indien de algemene vergadering beslist om een advocaat aan te stellen, zal deze in eerste instantie proberen om via een formele ingebrekestelling en onderhandeling tot een minnelijke schikking te komen met firma Duroof.

Indien firma Duroof echter weigert om mee te werken of er geen aanvaardbare oplossing wordt gevonden, is de volgende stap het opstarten van een gerechtsprocedure. Dit houdt in dat de zaak wordt voorgelegd aan een rechtbank om een vonnis te verkrijgen dat firma Duroof kan dwingen tot het betalen van een schadevergoeding.

Om te vermijden dat er opnieuw een algemene vergadering moet worden samengeroepen, vraagt de syndicus nu al een voorwaardelijk mandaat. Dit mandaat houdt in dat de gerechtsprocedure enkel wordt opgestart als, en pas als, de aangestelde advocaat oordeelt dat een minnelijke oplossing onmogelijk is.

Het opstarten van een gerechtprocedure brengt significant hogere kosten met zich mee dan de eerste fase. Deze kosten omvatten onder meer rolrechten (kosten om de zaak bij de rechtbank in te dienen), erelonen van de advocaat voor het opstellen van een dagvaarding en conclusies, en kosten voor de gerechtsdeurwaarder.

Gaat de algemene vergadering akkoord met de opstart van een gerechtprocedure indien nodig?

BESLUIT:

De algemene vergadering wenst een advocaat aan te stellen die de firma Duroof in gebreke zal stellen door een procedure in kortgeding met het oog op aanstelling van een deskundige voor tegensprekelijke expertise op te starten en indien nodig geeft de algemene vergadering mandaat aan de syndicus om, uitsluitend op positief advies van de aangestelde advocaat en na overleg met de raadsleden, een gerechtprocedure op te starten tegen de firma Duroof indien een minnelijke schikking onmogelijk blijkt.

De algemene vergadering beslist dat de kosten hieraan verbonden zullen opgevraagd worden telkens via een bijzondere opvraging na het ontvangen van een factuur.

Verdeelsleutel	1000 - Aantal quotiteiten volledig gebouw: TOTAAL (1000 Q)
Vereiste meerderheid	2/3
Resultaten	Ja: 100,00% (792) Nee: 0,00% (0) Onthouding: (0) Blanco: (0)

9: Varia

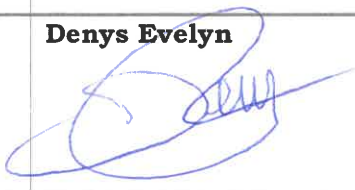
10: Voorlezing en ondertekening notulen

De notulen worden goedgekeurd en ondertekend door de voorzitter, secretaris en de nog aanwezige mede-eigenaars.

Details

Aanwezig: De Bouver Ann-Sofie (vertegenwoordigd door Robinson Brigitte) (70), Delaeter Eric (vertegenwoordigd door Denys Evelyn) (60), Delaeter Jan (vertegenwoordigd door Windey Pieterjan) (107), Denys Evelyn (66), ESTAVICE bvba (130), NAMA.CO (70), Robinson Brigitte (66), Roegiers Nathalie (107), Verbrugge Patrick (109), Windey Pieterjan (7)

Afwezig: Allegaert - Vanlerberghe Tom - Caroline (64), De Loof - Baert Filip en Isabelle (72), Debyser Inge (8), Floré Febe (64)

Syndicus	Voorzitter
Van Waegevelde Christina	Denys Evelyn
	

EINDE AV: 19u



