



ACTALEX Notarissen
Boulevard d'Herseaux 1
7711 Mouscron

Per e-mail: marieke.vanroy@actalex.be

Nieuwpoort, 24 maart 2026

Geachte heer / mevrouw,

Betreft: Verkoop in de Residentie "SANTHOOFT C", Franslaan 100 te 8620 Nieuwpoort
Ondernemingsnummer: 0.674.998.056
Appartement 1006 - eigendom van Dhr. ██████████

Uw ref.: Uw aanvraag per e-mail op 23 maart 2026

Wij danken U voor Uw bevestiging van tussenkomst bij de bovenvermelde verkoop. Namens de vereniging van mede-eigenaars Residentie "Santhoof C" hebben wij de eer U de inlichtingen te bezorgen zoals gevraagd in toepassing van het artikel 3.94 paragraaf 1 en 2 van het Burgerlijk Wetboek.

De kosten verbonden aan deze inlichtingen en de uiteindelijke overdracht van eigendom bedragen éénmalig € 235,00 per overdracht. Wij verzoeken dit bedrag over te maken op onze bankrekening BE41 4763 1988 8110 met de mededeling "Inlichtingen Santhoof C 1006". Conform art. 3.94, § 4 B.W. zijn deze kosten ten laste van de verkoper.

§ I. Informatieverplichting in het vooruitzicht van overdracht:

- 1) Het aandeel in het reservekapitaal bedraagt op balansdatum 30/06/2025:
 $\text{€ } 90.967,69 \times 934 / 132.799 \text{ fracties} = \text{€ } 639,79$ voor appartement 1006
Het aandeel in het werkkapitaal bedraagt:
 $\text{€ } 1,10 / \text{fractie} \times 934 \text{ fracties} = \text{€ } 1.027,40$ voor appartement 1006
- 2) De verkopende partij heeft op heden geen achterstallen tegenover de vereniging van mede-eigenaars. De verkopende partij zal nog zijn of haar aandeel dienen te betalen in de beheerskosten in de volgende afrekening(en) tot het verlijden van de authentieke akte.
- 3) Conform de beslissing van de recentste Algemene Vergadering zal er € 15.935 worden opgevraagd als reservefonds in de jaarlijkse afrekening.
- 4) Er zijn geen hangende gerechtelijke procedures in verband met de mede-eigendom.
- 5) In bijlage vindt U:
 - het verslag van de Algemene Vergadering Santhoof C d.d. 06/09/2025, 07/09/2024 en 02/09/2023
 - alsook:
 - de kostenafrekening over boekjaar 01/07/2024 - 30/06/2025 en 01/07/2023- 30/06/2024
- 6) In bijlage vindt U de balans op datum van 30/06/2025, de basisakte, het reglement van inwendige orde en het EPC van de gemeenschappelijke delen. Er is nog geen asbestattest van de gemeenschappelijke delen.

§ II. Informatieverplichting bij de overdracht van het eigendomsrecht:

- 1) Wij verwijzen naar de beslissingen die werden genomen op de Algemene Vergadering van 06/09/2025 waarvan U het verslag in bijlage kan vinden.
- 2) Zie § I, punt 3.
- 3) Er zijn geen kosten voor het verkrijgen van gemeenschappelijke gedeelten.
- 4) Er zijn geen geschillen.
- 5) Het postinterventiedossier naar aanleiding van de gevelrenovatie van 2003 ligt ter inzage in ons kantoor.
- 6) Er bevindt zich geen risicoactiviteit of inrichting noch een stookolietank bij deze verkochte kavels.

Algemene bepalingen

- a) De verkopers en de kopers zijn gehouden de eigendomsoverdracht ter kennis te brengen van de syndicus van de vereniging van mede-eigenaars binnen de acht dagen na het verlijden van de authentieke akte en zij geven hiertoe onherroepelijk mandaat aan de instrumenterende notaris. Bij gebreke aan tijdige kennisgeving zullen zowel verkopers als kopers solidair gehouden zijn tot alle eventuele nadelige gevolgen die hieruit voortvloeien en de syndicus kan op geen enkele wijze hiervoor aansprakelijk gesteld worden. Alle afwijkingen op deze bepaling zullen door partijen zelf dienen geregeld te worden.
- b) De kopers zullen het aandeel in de gemeenschappelijke lasten van de mede-eigendom ten laste nemen vanaf de datum van de authentieke akte. De verdeling van deze lasten tussen de oude en de nieuwe eigenaar zal door de syndicus gebeuren pro rata temporis. Deze afrekening zal gebeuren uiterlijk bij de afsluiting van de normale afrekeningsperiode.
- c) Wat de privatieve kosten betreft waarvoor de syndicus dient in te staan, zullen de oude en de nieuwe eigenaars een tegensprekelijke opname van de tellers doen en deze overmaken aan de syndicus om hem in staat te stellen de nodige verrekeningen uit te voeren tegen de eerstvolgende afrekening. Bij gebreke aan dergelijke tegensprekelijke opname zal de syndicus gerechtigd zijn om de verrekening op te maken naar eigen inzichten en dit zonder enige verhaalmogelijkheid vanwege de oude en de nieuwe eigenaars.
- d) Wat de privatieve kosten betreft waarvoor er een rechtstreeks abonnement van toepassing is bij de nutsmaatschappijen zullen de oude en de nieuwe eigenaar rechtstreeks met bedoelde maatschappijen het nodige dienen te verrichten, zonder enige tussenkomst van de syndicus.
- e) Het werkkapitaal: de koper zal verzocht worden om zijn aandeel in het werkkapitaal van het gebouw volledig te voldoen onmiddellijk na datum van akte. De verkoper zal bij afsluiting van de normale afrekeningsperiode zijn werkkapitaal terugbetaald worden, na aftrek van de kosten van het boekjaar waarvan hij zijn bijdrage pro rata temporis moet betalen.
- f) Het reservekapitaal: dit blijft eigendom van de vereniging van mede-eigenaars.

Wij wensen U goede ontvangst en tekenen inmiddels,

Met de meeste hoogachting,

Westland Vastgoed & Beheer BV
Syndicus Residentie Santhoofd C

SANTHOOFT C

Franslaan 100
8620 NIEUWPOORT
BCE: 0674.998.056

Syndic

Westland Vastgoed & Beheer BV

Franslaan 81 C
8620 Nieuwpoort
Tél.: 058/23.77.23

Décompte Individuel

Décompte 2023-2024

Période 01/07/2023 - 30/06/2024

Fait: 4 août 2024

Envoyé: 05-08-2024

Date Reimpr.: 24/03/2026

Les dépenses dans les parties communes.

C1006 (366/366) Quotités:934			
6100 PROTECTION ANTI-INCENDIE			
610010 - EXTINCTEURS D'INCENDIE	409,25 x (934/132799)		2,89
610040 - ALERTE INCENDIE ET DÉTECTION INCENDIE	3.689,48 x (934/132799)		25,96
610080 - PROTECTION CONTRE LA Foudre	112,91 x (934/132799)		0,79
PROTECTION ANTI-INCENDIE	4.211,64		29,64
6101 ASCENSEURS			
610110 - CONTRAT D'ENTRETIEN ASCENSEURS	2.815,29 x (934/127039)		20,70
610120 - ENTRETIEN RÉPARATIONS ASCENSEURS NON CONTRACTUEL	2.850,71 x (934/127039)		20,96
610130 - TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	261,36 x (934/127039)		1,92
610100 - CONTRÔLE ASCENSEURS	645,70 x (934/127039)		4,75
ASCENSEURS	6.573,06		48,33
6102 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES			
610220 - RÉPARATION INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	570,39 x (934/127039)		4,19
610280 - VIDÉOSURVEILLANCE	819,58 x (934/132799)		5,76
INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	1.389,97		9,95
6103 SANITAIRES ET CHAUFFAGE			
610370 - ENTRETIEN ÉVACUATION- ÉGOUTS ET INSTALLATION	333,90 x (934/127039)		2,45
SANITAIRES ET CHAUFFAGE	333,90		2,45
6104 MENUISERIES			
610430 - ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES	1.492,56 x (934/127039)		10,96
MENUISERIES	1.492,56		10,96
6105 NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES			
610505 - PAILLASSONS	369,14 x (934/127039)		2,70
610500 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	12.450,78 x (934/127039)		91,53
610510 - NETTOYAGE BÂTIMENT AUTRES	88,14 x (934/127039)		0,65
NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES	12.908,06		94,88
6106 JARDINS- PARKINGS ET CHEMINS			
610600 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONT	1.456,60 x (934/132799)		10,23
JARDINS- PARKINGS ET CHEMINS	1.456,60		10,23
6107 ENTRETIEN BÂTIMENTS			

610770 - ENTRETIEN IMMEUBLE	1.328,02 x (934/132799)	9,32
ENTRETIEN BÂTIMENTS	1.328,02	9,32
6120 EAU		
612000 - REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	27.081,35 x (934/127039)	199,10
EAU	27.081,35	199,10
6121 ELECTRICITÉ		
612100 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	3.888,14 x (934/127039)	28,59
612110 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS	4.599,52 x (934/127039)	33,82
ELECTRICITÉ	8.487,66	62,41
6124 AUTRES SERVICES COLLECTIFS		
612400 - CÂBLODISTRIBUTION	8.129,28 x (1/135)	60,22
AUTRES SERVICES COLLECTIFS	8.129,28	60,22
6130 HONORAIRES		
613000 - HONORAIRES SYNDICS	34.897,27 x (934/132799)	245,41
HONORAIRES	34.897,27	245,41
6140 ASSURANCES		
614000 - ASSURANCE INCENDIE	7.275,96 x (934/132799)	51,17
ASSURANCES	7.275,96	51,17
6160 FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC		
616010 - TIMBRES	540,50 x (934/132799)	3,81
FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC	540,50	3,81
6161 FRAIS RÉUNIONS		
616100 - UTILISATION SALLES DE RÉUNION	527,50 x (934/132799)	3,71
FRAIS RÉUNIONS	527,50	3,71
6162 TRADUCTIONS		
616210 - TRADUCTION DOCUMENTS	90,75 x (1/26)	3,49
TRADUCTIONS	90,75	3,49
6166 FRAIS DIVERS GESTION		
616600 - COMMUNICATION D'INFORMATIONS SUR INTERNET	205,46 x (934/127039)	1,51
FRAIS DIVERS GESTION	205,46	1,51
6400 AUTRES CHARGES		
642830 - DEMANDE FONDS DE RESERVE	15.935,88 x (934/132799)	112,08
AUTRES CHARGES	15.935,88	112,08
6500 CHARGES FINANCIÈRES		
650000 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	234,47 x (934/132799)	1,65
CHARGES FINANCIÈRES	234,47	1,65
Total	C1006	960,32

TOTAL des dépenses dans les parties communes

960,32

Total des coûts

960,32

Montant excl.	% TVA	TVA Tot (EUR)	Montant incl. (EUR)
960,32			960,32
960,32			Total

Solde début - les avances fonds de réserve / roulement - Vos paiements

Date	Description	Montant
Les avances au fonds de roulement/fonds de réserve		
25/09/2023	Divers/Facture [REDACTED] Provision 1 sur 3 pour l'installation de deux nouveaux ascenseurs, Provisie nr. 200	332,80
08/12/2023	Divers/Facture [REDACTED] Provision 2 sur 3 pour l'installation de deux nouveaux ascenseurs, Provisie nr. 201	332,80
08/03/2024	Divers/Facture [REDACTED] Provision 3 sur 3 pour l'installation de deux nouveaux ascenseurs, Provisie nr. 202	332,80
	Sous-total	998,40
Vos paiements au compte BE51 4763 1760 4162		
05/09/2023	Paiement BE51 4763 1760 4162 006009659551, [REDACTED]	-1.076,44
18/10/2023	Paiement BE51 4763 1760 4162 [REDACTED] Provision 1 sur 3 pour l'installation de deux nouveaux ascenseurs, Provisie nr. 200	-332,80
08/01/2024	Paiement BE51 4763 1760 4162 [REDACTED] Provision 2 sur 3 pour l'installation de deux nouveaux ascenseurs, Provisie nr. 201	-332,80
03/04/2024	Paiement BE51 4763 1760 4162 006010853459, [REDACTED]	-332,80
	Sous-total	-2.074,84
Solde période précédente		
01/07/2023	Divers/Facture Heropening boekjaar. Saldo 07-2022 06-2023 [REDACTED] Heropening boekjaar 07-2023 06-2024	1.076,44
	VOTRE SOLDE	0,00

Décompte individuel de cette période

Votre quote-part dans ce décompte
 Votre solde 30/06/2024

960,32
 0,00

TOTAL A PAYER

960,32

Payable à:

SANTHOOFT C
 Banque: BE51 4763 1760 4162
 BIC: KREDBEBB
 A payer avant: 15-09-2024
 Comm.Struct.: 006/0115/28621

Part dans le capital		
Lot/Compte Capital	Part	Capital
C1006 / 410000 - ACOMPTE DE FONDS DE RÉSERVE APPELÉ	526,31	74.831,81
C1006 / 410100 - ACOMPTE DE FONDS DE ROULEMENT APPE	1.027,40	146.078,90
C1006 / 410001 - DEMANDE FONDS DE RÉSERVE	112,08	15.935,88

SANTHOOFT C

Franslaan 100
8620 NIEUWPOORT
BCE: 0674.998.056

Syndic

Westland Vastgoed & Beheer BV

Franslaan 81 C
8620 Nieuwpoort
Tél.: 058/23.77.23

Décompte Individuel

Décompte 2024-2025

Période 01/07/2024 - 30/06/2025

Fait: 28 juillet 2025

Envoyé: 28-07-2025

Date Reimpr.: 24/03/2026

Les dépenses dans les parties communes.

C1006 (365/365) Quotités:934			
6100 PROTECTION ANTI-INCENDIE			
610010 - EXTINCTEURS D'INCENDIE	589,45 x (934/132799)		4,14
610040 - ALERTE INCENDIE ET DÉTECTION INCENDIE	1.041,13 x (934/132799)		7,33
610080 - PROTECTION CONTRE LA Foudre	130,78 x (934/132799)		0,92
PROTECTION ANTI-INCENDIE	1.761,36		12,39
6101 ASCENSEURS			
610120 - ENTRETIEN RÉPARATIONS ASCENSEURS NON CONTRACTUEL	1.420,01 x (934/127039)		10,44
610130 - TÉLÉPHONE D'URGENCE ASCENSEURS	261,36 x (934/127039)		1,92
610140 - TRAVAUX D'ADAPTATION ASCENSEURS	0,00 x (934/127039)		-0,01
610100 - CONTRÔLE ASCENSEURS	680,49 x (934/127039)		5,00
ASCENSEURS	2.361,86		17,35
6102 INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES			
610200 - CONTRÔLE INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	1.317,36 x (934/132799)		9,26
610220 - RÉPARATION INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	825,80 x (934/127039)		6,07
610280 - VIDÉOSURVEILLANCE	4.990,48 x (934/127039)		36,69
INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES	7.133,64		52,02
6104 MENUISERIES			
610420 - ENTRETIEN MENUISERIES EXTERNES	75,26 x (934/127039)		0,55
610430 - ENTRETIEN MENUISERIES INTERNES	887,36 x (934/127039)		6,52
MENUISERIES	962,62		7,07
6105 NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES			
610505 - PAILLASSONS	386,64 x (934/127039)		2,85
610500 - NETTOYAGE BÂTIMENT SELON CONTRAT	12.879,66 x (934/127039)		94,68
NETTOYAGE ET TRAITEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES	13.266,30		97,53
6106 JARDINS- PARKINGS ET CHEMINS			
610600 - ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS SELON CONT	891,84 x (934/132799)		6,27
610610 - AUTRE ENTRETIEN JARDINS ET ENVIRONS IMMÉDIATS	84,09 x (934/132799)		0,60
JARDINS- PARKINGS ET CHEMINS	975,93		6,87
6107 ENTRETIEN BÂTIMENTS			
610730 - ENTRETIEN TOITS	2.519,04 x (934/132799)		17,72

610770 - ENTRETIEN IMMEUBLE	734,78 x (934/132799)	5,15
ENTRETIEN BÂTIMENTS	3.253,82	22,87
6120 EAU		
612000 - REDEVANCE FIXE ET CONSOMMATION	29.003,32 x (934/127039)	213,23
EAU	29.003,32	213,23
6121 ELECTRICITÉ		
612100 - ELECTRICITÉ PARTIES COMMUNES	223,70 x (934/127039)	1,63
612110 - ELECTRICITÉ ASCENSEURS	143,80 x (934/127039)	1,07
ELECTRICITÉ	367,50	2,70
6124 AUTRES SERVICES COLLECTIFS		
612400 - CÂBLODISTRIBUTION	8.583,01 x (1/135)	63,58
AUTRES SERVICES COLLECTIFS	8.583,01	63,58
6130 HONORAIRES		
613000 - HONORAIRES SYNDICS	36.092,29 x (934/132799)	253,81
613020 - HONORAIRES ARCHITECTES/INGÉNIEURS	12.342,00 x (934/132799)	86,81
HONORAIRES	48.434,29	340,62
6140 ASSURANCES		
614000 - ASSURANCE INCENDIE	7.592,47 x (934/132799)	53,40
ASSURANCES	7.592,47	53,40
6160 FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC		
616010 - TIMBRES	774,63 x (934/132799)	5,46
FRAIS D'ADMINISTRATION SYNDIC	774,63	5,46
6161 FRAIS RÉUNIONS		
616100 - UTILISATION SALLES DE RÉUNION	537,40 x (934/132799)	3,78
FRAIS RÉUNIONS	537,40	3,78
6166 FRAIS DIVERS GESTION		
616600 - COMMUNICATION D'INFORMATIONS SUR INTERNET	208,07 x (934/127039)	1,53
FRAIS DIVERS GESTION	208,07	1,53
6400 AUTRES CHARGES		
642830 - DEMANDE FONDS DE RESERVE	15.935,00 x (934/132799)	112,07
AUTRES CHARGES	15.935,00	112,07
6500 CHARGES FINANCIÈRES		
650000 - FRAIS BANCAIRES ET CHARGES DES DETTES	251,26 x (934/132799)	1,77
CHARGES FINANCIÈRES	251,26	1,77
Total	C1006	1.014,24

TOTAL des dépenses dans les parties communes

1.014,24

Total des coûts

1.014,24

Montant excl.	% TVA	TVA Tot (EUR)	Montant incl. (EUR)
1.014,24			1.014,24
1.014,24			Total

Solde début - les avances fonds de réserve / roulement - Vos paiements

Date	Description	Montant
Les avances au fonds de roulement/fonds de réserve		
28/03/2025	Divers/Facture [REDACTED] Provision pour le coût supplémentaire du renouvellement du petit ascenseur (avance 1 su	216,92
06/06/2025	Divers/Facture [REDACTED] Provision pour le coût supplémentaire du renouvellement du petit ascenseur (avance 2 su	216,92
	Sous-total	433,84
Vos paiements au compte BE51 4763 1760 4162		
21/11/2024	Paiement BE51 4763 1760 4162 006011820833, [REDACTED]	-960,32
10/04/2025	Paiement BE51 4763 1760 4162 006012334226, [REDACTED]	-216,92
25/06/2025	Paiement BE51 4763 1760 4162 006012555508, [REDACTED]	-216,92
	Sous-total	-1.394,16
Solde période précédente		
01/07/2024	Divers/Facture Heropening boekjaar. Saldo 07-2023 06-2024 [REDACTED] Heropening boekjaar 07-2024 06-2025	960,32

VOTRE SOLDE 0,00

Décompte individuel de cette période

Votre quote-part dans ce décompte

1.014,24

Votre solde 30/06/2025

0,00

TOTAL A PAYER

1.014,24

Payable à:

SANTHOOF C

Banque: BE51 4763 1760 4162

BIC: KREDBEBB

A payer avant: 15-09-2025

Comm.Struct.: 006/0126/48868

Part dans le capital		
Lot/Compte Capital	Part	Capital
C1006 / 410000 - ACOMPTE DE FONDS DE RÉSERVE APPELÉ	639,79	90.967,69
C1006 / 410100 - ACOMPTE DE FONDS DE ROULEMENT APPE	1.027,40	146.078,90
C1006 / 410001 - DEMANDE FONDS DE RÉSERVE	112,07	15.935,00

22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

Vereniging van Mede-Eigenaars

SANTHOOF C

Franslaan 100
8620 NIEUWPOORT
KBO: 0674.998.056
Bank: BE51 4763 1760 4162 BIC: KREDBEBB



Westland Vastgoed & Beheer BV

Franslaan 81 C
8620 Nieuwpoort
Tel: 058/23.77.23
BIV: 504.083

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/7

Datum: 02-09-2023 om 14:00

De Mede-eigenaars van de Residentie Santhoof C komen in Algemene Vergadering bijeen op 2/09/2023 om 14 u in Hotel Cosmopolite op uitnodiging verstuurd door de syndicus aan alle eigenaars.

Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	45	Van totaal	207		
Aandelen aanwezig	42259	Van totaal	132799	Aandelen %	31.82%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr Agendapunt
0 Aanwezigheden

Aangezien dit een tweede AV betreft, is er geen quorum nodig en kan de AV rechtsgeldig doorgaan.

1	Aanstelling Voorzitter en Secretaris van de Algemene Vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		39.189	2.300	770

Telling 39189 van 41489 Resultaat 94,5 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

Niet akkoord: ~~WOLMEN NIECKE~~ (650 aandelen); ~~WOLMEN NIECKE~~ (1050 aandelen); ~~VERGOTE NESTDASH~~ (600 aandelen);

Onthouding van: ~~MATSON F. 1614~~ (770 aandelen);

Voorzitter: dhr. Verbeke
Secretaris: Westland Vastgoed & Beheer BVBA

Besluit: dhr. Verbeke wordt aangesteld als Voorzitter en Westland Vastgoed & Beheer BVBA als secretaris.

2	Goedkeuring afrekening en balans 2022-2023 - Kwijting aan syndicus - Kwijting aan Commissaris van de rekeningen en Raad van Mede-eigendom	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		42.259	0	0

Telling 42259 van 42259 Resultaat 100,0 % Aandelen vereist 50% + 1 Besluit Aangenomen

De totaliteit van de kostenafrekening voor het boekjaar 22-23 bedraagt € 152.154.93. Dit is € 24.499,63 meer dan vorig jaar. Dit zijn de voornaamste wijzigende posten:

Onderhoud gebouw: Totaal: € 10.840,65. Dit is € 8.323,62 meer dan vorig jaar.
Naast de plaatsing van de nieuwe regenafvoer, waren er ook kosten aan de pompen op -2.

Herstel binnenkant gebouw: Totaal: € 15.939,25. Dit is € 10.978,15 meer dan vorig jaar.
De grootste kost is het herstel van de doorgeroeste afvoer van de negende tot de vijfde verdieping.

Pag.: 1/7

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 02-09-2023 om 14:00

De balans wordt overlopen.

De Commissaris van de rekeningen heeft de volledige boekhouding nagezien. Alle boekhoudkundige stukken werden overlopen en gecontroleerd op bedrag, betaling en nut voor de residentie. Alles werd correct bevonden. Besluit: De afrekening en de balans worden goedgekeurd en de syndicus, Commissaris van de rekeningen en de Raad van Mede-eigendom worden kwijting verleend.

3	Aanstelling Commissaris van de rekeningen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		41.009	1.250	0

Telling 41009 van 42259 **Resultaat** 97,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Niet akkoord: ~~VANDEVELDE CHEKIERE (650 aandelen); VERDOOTE MEESTBACH (800 aandelen)~~

Commissaris van de rekeningen: ~~mevr. Baeyens~~

Besluit: ~~mevr. Baeyens~~ wordt aangesteld als Commissaris van de rekeningen.

4	Evaluatie contracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		41.159	0	1.100

Telling 41159 van 41159 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: ~~MME VANDEWUCCHE (1100 aandelen)~~

De contracten worden overlopen:

Omschrijving	Leverancier	Duur
Onderhoud brandblussers	FPC	1 jaar
Onderhoud tuin	Hillewaere	1 jaar
Sleutelplan: BG Sleuteldienst	BG Sleuteldienst	op afroep
Syndicus	Westland Vastgoed & Beheer BVBA	3 jaar
Brandverzekering	B-Cover	1 jaar
Keuring liften	AIB Vinçotte	1 jaar
Onderhoud en herstel lift	Thyssen	1 jaar
Noodtelefoon lift	Proximus	1 jaar
Elektriciteit	Electrabel	2 jaar
Onderhoud hydrofoor	Electro Service	1 jaar
Schoonmaak	Mistral Cleaning	1 jaar
Matten	Aneca	1 jaar
Water	Aquaduin	1 jaar
Onderhoud en herstel poort	Telegroup	op afroep

Het zou goed zijn om een jaarlijks onderhoud te organiseren voor de poort.

Besluit: de contracten werden overlopen en worden goedgekeurd.

5	Budget 2023-2024	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		42.259	0	0

Telling 42259 van 42259 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Het voorstel voor het budget bedraagt € 137.800 en werd samen met de uitnodiging voor de Algemene Vergadering aan alle eigenaars opgestuurd. De punten die vandaag gestemd worden, zijn in dit budget niet inbegrepen.

Besluit: Het voorgestelde budget wordt goedgekeurd.

6 Verkiezing Raad van Mede-eigendom (kandidaten sturen hun kandidatuur naar de syndicus vóór 31/08/2023)

De Raad van mede-eigendom controleert als de syndicus de beslissingen van de AV correct uitvoert of laat uitvoeren en wordt voortaan elk jaar verkozen. De kandidaten zijn:

1

[Handwritten signatures: Jansen, UW, MD]

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 02-09-2023 om 14:00

7.1	Plaatsing van nieuwe liften	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		38.775	2.854	0
Telling	38775 van 41629	Resultaat 93,1 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: ~~BEERT - ONKREYBEEKWINK (170 aandelen), BEEZEL - DRING (904 aandelen), BEEKERS - MAGGA (1159 aandelen),~~

Een andere optie is de plaatsing van nieuwe liften. Na modernisatie blijven er nog heel wat zaken over die niet vervangen worden en waar er op termijn ook kosten verwacht mogen worden. Denken we bijvoorbeeld aan de liftmachines, de liftdeuren, liftkooi, enz...

Het plaatsen van nieuwe liften is een grote éénmalige investering waarbij grote kosten uitgesloten zijn voor de komende jaren.

De syndicus ontving een offerte van de firma Kone; € 207.120,82 btw inclusief voor beide liften. Een nieuwe lift is geruislozer, verbruikt minder en heeft schuifdeuren. Om de normen te respecteren zal de liftkooi wel iets kleiner zijn. De huidige onderhoudsfirma TKelevator maakt voorlopig geen offertes meer omdat er volgend jaar een nieuw model op de markt komt.

Er is nog een technisch probleem voor de linkerlift waarmee de ingenieur van Kone bezig is. Mocht dit een grote invloed hebben op de uiteindelijke kostprijs, dan zal de syndicus de eigenaars hiervan verwittigen en indien noodzakelijk een BAV organiseren.

Als dit punt goedgekeurd wordt, dan worden nieuwe liften geplaatst. Wordt dit punt niet goedgekeurd, dan wordt de modernisatie besteld.

De werken kunnen pas uitgevoerd worden in 2024 lieten de liftfirma's weten.

Besluit: de plaatsing van de nieuwe liften wordt goedgekeurd.

8 Bespreken financiering liftwerken (gebruik reservefonds, opvragen provisies, ...)

Indien de liftwerken goedgekeurd worden, dan kan het bedrag opgevraagd worden of kan het reservefonds gebruikt worden en combinatie met voorschotten of provisies.

8.1	Gebruik reservefonds	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		39.859	1.250	1.150
Telling	39859 van 41109	Resultaat 97,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: ~~VANDEVELDE - GHERIERE (859 aandelen), VERBOOTE - MESTBACH (600 aandelen),~~

Onthouding van: ~~BEEKERS - MAGGA (1159 aandelen),~~

Er zit momenteel € 74.430 in het reservefonds. Na overleg wordt beslist om dit bedrag te gebruiken om de liftkosten te betalen.

Besluit: het volledige reservefonds wordt gebruikt voor de financiering van de 2 nieuwe liften.

8.2	Opvragen provisies	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		38.549	3.080	0
Telling	38549 van 41629	Resultaat 92,6 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: ~~BOGALUWE (1519 aandelen), MATTON - FRIEDRICH (770 aandelen), CLAEYS - DE WULF (770 aandelen),~~

Aangezien de werken pas in 2024 uitgevoerd kunnen worden, kan het saldo opgevraagd worden in de tussenperiode. Dit kan bijvoorbeeld in 1 keer of in drie keer.

Er wordt gestemd om de provisies in drie keer op te vragen: september 2023, december 2023 en maart 2024.

Besluit: dit punt wordt goedgekeurd, er zullen dit jaar 3 provisies opgevraagd worden in september 2023, december 2023 en maart 2024.

[Handwritten signatures and initials: Deyn, VW, MD]

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 02-09-2023 om 14:00

9	Plaatsen camerabewaking aan automatische poort en parking	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		40.719	0	1.540
Telling	40719 van 40719	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Onthouding van: ~~VAN DEN BRANDE Joana (770 aandelen), VAN NUFFEL Marleen (770 aandelen)~~

Op de vorige AV werd er gestemd om camerabewaking te plaatsen in elke inkom van het gebouw. In het voorbije jaar zijn er verschillende aanrijdingen gebeurd op de parking achteraan met schade aan de poort en aan de muren.

Daarom wordt er voorgesteld om ook daar camera's te plaatsen. Dit voorstel wordt in alle blokken op de dagorde geplaatst en wanneer alle blokken positief stemmen voor dit punt, mogen er camera's geplaatst worden. De kost wordt verdeeld onder alle blokken.

Besluit: de plaatsing van de camera's t.h.v. de garagepoort en de parking achteraan wordt goedgekeurd.

10	Plaatsen rolluiken of screens (punt mevrouw Maes)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		4.674	32.515	4.440
Telling	4674 van 37189	Resultaat 12,6 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Verworpen

Niet akkoord: ~~SAMBEY (770 aandelen), VAN BULCK (770 aandelen), VAN DEN BRANDE Joana (770 aandelen), VAN EEFDE Nils (1160 aandelen), VAN HOUCKE GUICKE (770 aandelen), VAN NUFFEL Marleen (770 aandelen), VAN NUFFEL MEULEMAN (1100 aandelen), VANBEVELDE GENEHE (1000 aandelen), VANOLMEN Nicole (1050 aandelen), VERBEKE BELAËN (1000 aandelen), VERGOTE MESTRACH (900 aandelen), VERMEERSCHELMÉ Romy (770 aandelen), VINGENHOUT - VANHOOT (1000 aandelen), RAEVENS LOBIE (770 aandelen), DUBOIS Lydie (1000 aandelen), DUTTENHARE DE WIELLE (1000 aandelen), OLEVAL (770 aandelen), COUCOGNE ROCH (770 aandelen), DE DEYN BACHSTE (1510 aandelen), DE GELWE (1510 aandelen), DELANGHE Marc (1100 aandelen), DEMUYCK LANNÉAL (1200 aandelen), DESSEYN Lucien (770 aandelen), DUBOIS Kistof (1510 aandelen), DUPONT DE SWERT (1100 aandelen), FAMELAER Ghislain (770 aandelen), GELVA LEGRE Olympe (770 aandelen), MATTON Frédéric (770 aandelen), NISCHIE DAGENAY (1510 aandelen), PARNIER BERTIN (770 aandelen), RAETS MARILYN (1000 aandelen), FROEST Dominique (1000 aandelen)~~

Onthouding van: ~~VAN DAMME RAEVENS (1050 aandelen), VAN DER SCHEM VAN BERT OORTEN (770 aandelen), DE RAEDENACKER Romy (1000 aandelen), FOURNIÉ (770 aandelen), RIETERS Brigitte (650 aandelen)~~

Vorig jaar werd de plaatsing van zonnewering niet goedgekeurd. Het voorstel was dan om zonneluifels toe te laten onder bepaalde voorwaarden.

De vraag nu is om zonnewering of screens te mogen plaatsen. Zonnewering of screens lopen evenwijdig met het raam mee. Indien dit punt goedgekeurd wordt, dan moet de kleur ecru of beige zijn naar analogie met het RIO.

Mevrouw Maes legt uit dat ze een rolluik bedoelt.

Besluit: De plaatsing van rolluiken wordt niet goedgekeurd.

11	Goedkeuring aanvraag offerte voor alternatief groene tegels	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		34.454	5.015	2.790
Telling	34454 van 39469	Resultaat 87,3 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: ~~DUBOIS Lydie (1000 aandelen), OLEVAL (770 aandelen), MAES VANDERBOOCHÉ (1100 aandelen), RIETERS Brigitte (650 aandelen), VAN NUFFEL MEULEMAN (1100 aandelen)~~

Onthouding van: ~~OLEVAL (770 aandelen), DEMUYCK LANNÉAL (1200 aandelen), VAN HOUCKE GUICKE (770 aandelen)~~

Dit punt werd al eerder besproken op de AV. De groene tegels zijn steeds moeilijker in onderhoud en het ziet er na meer dan 15 jaar niet echt netjes meer uit. De syndicus bekeek met de dakwerker de mogelijke opties en er zouden tegels op tegeldragers geplaatst kunnen worden. Andere opties worden ook nog onderzocht.

Indien alle blokken principieel akkoord gaan om de tegels te vervangen, dan kan er gestemd worden om ook effectief uit te voeren.

Besluit: Er mogen offertes opgevraagd worden voor de vervanging van de groene tegels achteraan.

(Handwritten signatures and initials: A, J, V W, M D)

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 6/7

Datum: 02-09-2023 om 14:00

12	Goedkeuring wijzigende basisakte	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		42.259	0	0
<i>Telling</i>	42259 van 42259	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 80%	<i>Besluit</i> Aangenomen

Notaris Van Damme was vorig jaar op de AV en beloofde zonder fout om de wijzigende basisakte klaar te hebben tegen deze AV. Ondanks de vele herinneringen (mail en telefoon) door de syndicus werd het ontwerp niet bezorgd. De syndicus ziet helaas geen andere oplossing dan een andere notaris in te schakelen.

De AV vraagt om een aangetekend schrijven te sturen naar notaris Van Damme dat hij nog één maand de tijd heeft om de akte op te maken.

Indien hij niet reageert, dan mag de syndicus een andere notaris aanstellen.

Besluit: Bovenstaand voorstel wordt goedgekeurd.

13 Varia

- De stemresultaten worden overlopen.
- Er zouden verschillende afvoeren verstopt zijn op de tiende verdieping.
- De sasdeuren op de verdiepingen naar de appartementen moeten nagezien worden op sluiting, handvaten, enz....

p  VW MI

Pag.: 6/7

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 7/7

Datum: 02-09-2023 om 14:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Einde van de Algemene Vergadering om: 16u30

Wij zijn steeds op zoek naar panden te koop voor onze klanten. Als syndicus kennen wij het gebouw heel goed en zijn dan ook het best geplaatst om de kopers te informeren en uw pand vlot te verkopen.
Bovendien beschikken wij over een aantal documenten waardoor wij de kosten voor u met minimum 200 euro kunnen beperken.

GRATIS SCHATTING en ADVIES!

Gelezen en goedgekeurd

Datum

Naam

Handtekening

2.9.23
BAEYENS



VW

MD



Pag.: 7/7

SANTHOOFT C

Franslaan 100
8620 NIEUWPOORT
KBO: 0674.998.056
Bank: BE51 4763 1760 4162 BIC: KREDBEBB



VASTGOED & BEHEER
VERKOOP - VERHUUR - SYNDIC
Syndic

Westland Vastgoed & Beheer BV

Franslaan 81 C
8620 Nieuwpoort
Tel: 058/23.77.23
BIV: 504.083

GDPR gevoelige data, gelieve met de nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/8

Datum: 07-09-2024 om 14:00

De Mede-eigenaars van de Residentie Santhoof C komen in Algemene Vergadering bijeen op zaterdag 07/09/2024 om 14 u in Hotel Cosmopolite te Nieuwpoort op uitnodiging verstuurd door de syndicus aan alle eigenaars op 22/08/2024.

Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	53	Van totaal	205		
Aandelen aanwezig	48530	Van totaal	132799	Aandelen %	36.54%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN

Nr	Agendapunt
0	Vaststellen aanwezigheidsquorum

Het quorum is bereikt zodat de Algemene Vergadering rechtsgeldig kan doorgaan.

1	Aanstelling Voorzitter van de Algemene Vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		45.690	2.840	0
Telling	45690 van 48530	Resultaat 94,1 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen
Niet akkoord:	WANDELDE CHEKIERE (650 aandelen); VERGOTE MESTDAGH (600 aandelen); DE BEYN BACHUET (1500 aandelen)			

Voorzitter: dhr. Verbeke

Besluit: dhr. Verbeke wordt aangesteld als Voorzitter van de Algemene Vergadering.

2	Aanstelling Secretaris van de Algemene Vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
Telling	48530 van 48530	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Secretaris: Westland Vastgoed & Beheer

Besluit: Westland Vastgoed & Beheer wordt aangesteld als Secretaris van de Algemene Vergadering.

3	Goedkeuring afrekening en balans periode 2023-2024	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
Telling	48530 van 48530	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De totaliteit van de kostenafrekening voor het boekjaar 2023-2024 bedraagt € 136.612,26. Dit is € 16.097,48 minder

f
VB *MD*

Datum: 07-09-2024 om 14:00

dan vorig jaar. Dit zijn de voornaamste wijzigende posten:

Branddetectie: Totaal: € 4.098,73. Dit is € 3.089,70 meer dan vorig jaar.

Conform de nieuwe wetgeving moesten er rookmelders bijgeplaatst worden bij de technische installaties. Daarnaast waren er nog een aantal kleinere facturen.

Er is verder ook indexatie van een aantal contracten.

De balans wordt overlopen.

De Commissaris van de rekeningen heeft de volledige boekhouding nagezien. Alle boekhoudkundige stukken werden overlopen en gecontroleerd op bedrag, betaling en nut voor de residentie. Alles werd correct bevonden.

Besluit: De afrekening en de balans worden goedgekeurd.

4	Kwijting Raad van mede-eigendom periode 2023-2024	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
Telling	48530 van 48530	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus vraagt of de Algemene Vergadering kwijting geeft aan de Raad van Mede-eigendom.

Besluit: De Raad van Mede-eigendom wordt kwijting verleend.

5	Kwijting Commissaris van de rekeningen periode 2023-2024	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
Telling	48530 van 48530	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus vraagt of de Algemene Vergadering kwijting geeft aan de Commissaris van de rekeningen.

Besluit: De Commissaris van de rekeningen wordt kwijting verleend.

6	Kwijting syndicus periode 2023-2024	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
Telling	48530 van 48530	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus vraagt of de Algemene Vergadering kwijting geeft aan de syndicus.

Besluit: De syndicus wordt kwijting verleend.

7 Aanstelling kandidaten Raad van Mede-eigendom (kandidatuur sturen naar syndicus vóór 06/09/24)

De Raad van mede-eigendom controleert als de syndicus de beslissingen van de Algemene Vergadering correct uitvoert of laat uitvoeren en wordt voortaan elk jaar verkozen. De kandidaten zijn:

7.1	Dhr. Verbeke	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		45.360	2.020	1.150
Telling	45360 van 47380	Resultaat 95,7 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: ~~VANDEVELDE ONEKIERE (650 aandelen), MINGOTTE MESTBACH (600 aandelen), BERX SHERBROUWER (770 aandelen)~~

Onthouding van: ~~VANDESSEL BULUCU (1150 aandelen)~~

Besluit: dhr. Verbeke wordt verkozen voor 1 jaar.

f

VW MD

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 07-09-2024 om 14:00

7.2	mevr. Van Damme-Baeyens	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
Telling	48530 van 48530	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Besluit: mevr. ~~Van Damme-Baeyens~~ wordt verkozen voor 1 jaar.

7.3	Dirk DeLanghe	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
Telling	48530 van 48530	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Besluit: ~~Dirk DeLanghe~~ wordt verkozen voor 1 jaar.

8	Aanstelling Commissaris van de rekeningen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
Telling	48530 van 48530	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De syndicus vraagt of de Algemene Vergadering ~~Van Damme-Baeyens~~ wenst aan te stellen als Commissaris van de rekeningen.

Besluit: mevr. ~~Van Damme-Baeyens~~ wordt aangesteld als Commissaris van de rekeningen.

9	Evaluatie contracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
Telling	48530 van 48530	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

De contracten worden overlopen:

Omschrijving	Leverancier	Duur
Onderhoud brandblussers	FPC	1 jaar
Onderhoud tuin	Hillewaere	1 jaar
Sleutelplan: BG Sleuteldienst	BG Sleuteldienst	op afroep
Syndicus	Westland Vastgoed & Beheer BVBA	3 jaar
Brandverzekering	B-Cover	1 jaar
Keuring liften	AIB Vincotte	1 jaar
Onderhoud en herstel lift	TKelevator	1 jaar
Noodtelefoon lift	Proximus	1 jaar
Elektriciteit	Electrabel	2 jaar
Onderhoud hydrofoor	Electro Service	1 jaar
Schoonmaak	Mistral Cleaning	1 jaar
Matten	Aneca	1 jaar
Water	Aquaduin	1 jaar
Onderhoud en herstel poort	Assa Abloy	op afroep

Er wordt gevraagd om de poort jaarlijks te laten onderhouden.

Besluit: de contracten werden overlopen en worden goedgekeurd.

10	Bespreken contract tuinier	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		47.760	0	770
Telling	47760 van 47760	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1	Besluit Aangenomen

Onthouding van: ~~BERY OKRZYWONKOWSKI~~ (770 aandelen);

Tuinen Hillewaere gaf zijn ontslag na enkele opmerkingen van de syndicus over de kwaliteit van hun werk. De syndicus vroeg verschillende offertes op en Tuinen Bema (die ook het onderhoud doet van de aanpalende residentie Ysera) zat het beste in prijs: € 4.272,51 btw inclusief voor gans het gebouw of € 1.068,13 voor blok C.

Tuinen Bema werd gevraagd om tijdelijk al wat onderhoud te doen en de AV kan vandaag het contract bevestigen.

Handwritten signatures and initials:
 f
 Jg VW MD

Datum: 07-09-2024 om 14:00

Besluit: Het contract met tuinier Bema wordt goedgekeurd.

11	Goedkeuring budget periode 2024-2025	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
	<i>Telling</i> 48530 van 48530	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

Het voorstel voor het budget bedraagt € 134.500 en werd samen met de uitnodiging voor de Algemene Vergadering aan alle eigenaars opgestuurd. De punten die vandaag gestemd worden, zijn in dit budget niet inbegrepen.

Besluit: Het voorgestelde budget wordt goedgekeurd.

12	Opvragen reservefonds	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
	<i>Telling</i> 48530 van 48530	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

Het reservekapitaal moet aangelegd worden uiterlijk vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen. Eerder is niet nodig aangezien de grote kosten zich normaal gezien maar later voordoen. De jaarlijkse bijdrage bedraagt minstens 5% van het totaal van de courante kosten van het vorige boekjaar. Met een 4/5e meerderheid kan de VME beslissen om géén reservekapitaal aan te leggen. De AV stelt voor om € 15.935 op te vragen als reservefonds.

Besluit: De Algemene Vergadering beslist om € 15.935 op te vragen als reservefonds in de jaarlijkse afrekening.

13	Verkiezing syndicus	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		48.530	0	0
	<i>Telling</i> 48530 van 48530	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

Westland Vastgoed & Beheer BV, hier vertegenwoordigd door haar zaakvoerder Glenn Masschelein, is terug kandidaat om het beheer waar te nemen aan dezelfde voorwaarden geïndexeerd voor een periode van 3 jaar.

De Algemene Vergadering geeft een mandaat aan de Voorzitter om het nieuwe contract te ondertekenen.

Besluit: Westland Vastgoed en Beheer wordt verkozen voor drie jaar.

14	Goedkeuring meerprijs kleine lift	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		47.670	0	0
	<i>Telling</i> 47670 van 47670	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 2/3	<i>Besluit</i> Aangenomen

De syndicus stuurde reeds een brief aan alle eigenaars om de situatie van de nieuwe liften uit te leggen. Bij de opmeting voor de nieuwe liften bleek dat er onder de kleine lift toegankelijke ruimtes zijn waardoor er een extra vanginrichting op het tegengewicht moet geplaatst worden om aan de normen te voldoen.

Dit betekent een meerprijs van 55.670 euro. De syndicus heeft samen met Kone België alle mogelijke pistes overlopen en nam ook inlichtingen bij andere liftfirma's maar er is helaas geen andere mogelijkheid als er gekozen wordt voor een nieuwe lift.

aandelen	kost
770	€ 337,42
1100	€ 482,03
1200	€ 525,85

Na overleg met de RVM kunnen de eigenaars vandaag stemmen voor een nieuwe lift mits meerprijs. Indien dit punt niet goedgekeurd wordt, dan wordt de klein lift gemoderniseerd en wordt de grote lift een nieuwe lift.

Er zullen twee provisies opgevraagd worden in september 2024 met het verslag van de AV en op 2 december 2024.

Enkel de eigenaars die meebetalen in de kosten van de liften, kunnen stemmen.

Handwritten signatures and initials: J, V W, M P

Datum: 07-09-2024 om 14:00

Besluit: De meerprijs voor de nieuwe lift wordt goedgekeurd.

15	Poetsen ondergronds complex	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		860	0	0
Telling	860 van 860	Resultaat 100,0 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Vroeger poetste de firma Prolin jaarlijks de ondergrondse garage. De overnemer kwam niet meer langs en de syndicus vroeg offertes aan andere firma's:

- Delco Cleaning: € 6.703,40 btw inclusief.
- Nemegeheer: € 7.380,54 btw inclusief

Deze prijzen zijn voor gans het complex. Per garage komt de prijs voor blok C tussen de 15 à 20 euro, voor een parking tussen de 7 à 14 euro en voor een kelder tussen de 2 à 6,5 euro.

Deze kost wordt enkel betaald door de eigenaars van een kelder, parking of garage in het ondergronds complex dus enkel zij kunnen stemmen. Alle blokken moeten akkoord gaan.

Besluit: De schoonmaak van het ondergronds wordt goedgekeurd.

16	Vervangen beplanting bloembakken	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		45.460	3.070	0
Telling	45460 van 48530	Resultaat 93,7 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Aangenomen

Niet akkoord: ~~BERX-SKRYVSKOWIAK (770 aandelen), DECKERS-MASSA (1150 aandelen), VAN DESSEL-BULLICU (1100 aandelen)~~

Tuinen Bema stelt voor om dezelfde planten te voorzien als deze op openbaar domein nl. Eleagnus Ebbingei. Kostprijs voor alle bloembakken: € 23.140,04 btw inclusief of € 5.785,01 voor blok C.

Alle blokken moeten hun akkoord geven alvorens dit werk uitgevoerd mag worden.

Voor blok C zouden er in de bloembakken achteraan grassen geplant moeten worden.

Er wordt gevraagd om de itte keien en plantenbakken mee te reinigen.

Besluit: De vervanging van de planten wordt goedgekeurd.

17	Bespreking alternatief groene tegels	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		24.750	20.650	3.130
Telling	24750 van 45400	Resultaat 54,5 %	Aandelen vereist 2/3	Besluit Verworpen

Niet akkoord: ~~BERX-SKRYVSKOWIAK (770 aandelen), DUTTENAEKE-DE WALLE (1000 aandelen), CLAEYS-DE WULF (770 aandelen), BOUWONGNE Robert (770 aandelen), DE DEYN-DACHUYT (1500 aandelen), DE RAEDENAEKER-Bertrix (1200 aandelen), DECKERS-MASSA (1150 aandelen), DEBANCHE Marc (1100 aandelen), MAES-VANDEBUSCHHE (1100 aandelen), NICHOLLS-TORFS (1100 aandelen), NICOLLE-DAGNEAUX (1500 aandelen), SECERS-LAMBRIV (770 aandelen), VAN DAMME-BAYENS (1100 aandelen), VAN DE VORST Guy (770 aandelen), VAN DER STICHEL-Singens (50 aandelen), VAN DESSEL-BULLICU (1100 aandelen), VAN HUFFEL-Markoen (770 aandelen), VAN HINCKELAN Ann (770 aandelen), VERBEKE-BELAEN (1050 aandelen), VERBRUGGHE-GENIETS (770 aandelen), YHENSEVAI-VANHOOF (1200 aandelen)~~

Onthouding van: ~~BOONS-DUCHESNE-Edith (1000 aandelen), DUBOIS-ROBERT (1200 aandelen), RYPENS-DELEN (60 aandelen), VAN OLMEEN Nicole (1000 aandelen)~~

De syndicus ging op zoek naar een alternatief voor de groene tegels.

- 1) De firma Hoverbeke zou tegels leggen op regelbare tegel dragers: Kostprijs tegels € 19.060,13 btw inclusief + storkosten volgens gewicht.
- 2) De firma Rogiers voorziet een volledig waterdoorlatend systeem Terradec: € 24.869,27 btw inclusief.
- 3) De firma Delaere maakte nog geen offerte, ondanks dat zij alles opgemeten hebben ter plaatse, omdat zij eergisteren nog wat vragen hadden en hun offerte niet op tijd klaar geraakte.

Handwritten notes:
 f
 \$ VW MD

Datum: 07-09-2024 om 14:00

Voor de offerte Terradec komt dit op +/- 140 euro voor een studio en 220 euro voor een appartement met 1.200 aandelen.

Er wordt gestemd voor het Terradec systeem.

Besluit: De offerte van Rogiers wordt niet goedgekeurd.

18	Vernieuwen parlofooninstallatie (punt dhr. Nicholls)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		14.560	30.370	2.740

Telling	14560 van 44930	Resultaat	32,4 %	Aandelen vereist	2/3	Besluit Verworpen
----------------	-----------------	------------------	--------	-------------------------	-----	--------------------------

Niet akkoord: ~~COUSSONNE Robert (770 aandelen); DE DEYN DACHUYT (1540 aandelen); DE RAEDENMAEKER Beatrie (1000 aandelen); DE WINTERE Vivian (770 aandelen); DECALUWE (1540 aandelen); DECKERS MASSA (1150 aandelen); DELANGHE Marc (1100 aandelen); DESSEYN Lucien (770 aandelen); DUBOIS VAN DEN MEERSSCHE (770 aandelen); DUPONT DE SWERT (1150 aandelen); MEULEMAN Regy (770 aandelen); NICOLLE DAGNEAUX (1540 aandelen); PANNIER BASTIN (770 aandelen); PIETERS Brigitte (650 aandelen); SEGERS LAMBRIX (770 aandelen); STRUYVEN Liesbet (1120 aandelen); VAN DAMME BAEYENS (1050 aandelen); VAN DESSEL BULIGU (1150 aandelen); VAN HUFFEL Marleen (770 aandelen); VANDEVELDE SHERIERE (650 aandelen); VANHOVE DEBLEGER (1050 aandelen); VERBEKE BELAEN (1000 aandelen); VERGOTE MESTDACH (650 aandelen); VEROUGSTRATE GALLIER (2200 aandelen); BAEYENS LORIE (770 aandelen); BEOX SKRZYCKOWSKI (770 aandelen); BOONS DUCHESNE (770 aandelen); BUTTENAERE DE WAELE (1050 aandelen); BUIX (1050 aandelen); CLAEYS DE WOLF (770 aandelen);~~

Onthouding van: ~~DEMYNCK LAMBEAU (1200 aandelen); FOORNY Luc (770 aandelen); VAN ERBESCHEM VAN DER ROORTEN (770 aandelen);~~

Dhr. Nicholls stelt voor om de parlofooninstallatie te vernieuwen.

Enerzijds zijn er de kosten voor het vervangen van het bellenbord/buitenpost nl. +/- € 15.322,30. Deze kosten worden verdeeld volgens de verdeelsleutel 127.039/127.039sten..

Daarnaast kan elke eigenaar kiezen voor een parlofoon (enkel geluid) € 93,17 of videofoon (beeld en geluid) +/- € 342,43. Wanneer dit punt goedgekeurd wordt, dan krijgt elke eigenaar een bestelbon om de keuze door te geven.

Dus bij bestelling betaalt elke eigenaar zijn/haar aandeel in de gemeenschappelijke kosten plus de keuze van binnenpost.

Enkel de eigenaars die meebetalen in de kosten van de parlofoon, kunnen stemmen.

Besluit: de plaatsing van de nieuwe parlofooninstallatie wordt niet goedgekeurd.

19	Schilderen van alle muren en pafonds (punt dhr. Nicholls)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		9.330	35.890	2.450

Telling	9330 van 45220	Resultaat	20,6 %	Aandelen vereist	2/3	Besluit Verworpen
----------------	----------------	------------------	--------	-------------------------	-----	--------------------------

Niet akkoord: ~~MAES - VANDENBUSSCHE (1050 aandelen); MEULEMAN Regy (770 aandelen); NICOLLE DAGNEAUX (1540 aandelen); PANNIER BASTIN (770 aandelen); PIETERS Brigitte (650 aandelen); SALEMANS-WEYTS (770 aandelen); SEGERS LAMBRIX (770 aandelen); STRUYVEN Liesbet (1120 aandelen); VAN BULCK VERDEYEN (1540 aandelen); VAN DAMME BAEYENS (1050 aandelen); VAN ERBESCHEM VAN DER ROORTEN (770 aandelen); VAN HUFFEL Marleen (770 aandelen); VAN OLMEN Nicole (1050 aandelen); VANHOVE DEBLEGER (1050 aandelen); VERBEKE BELAEN (1000 aandelen); VERMEERSON Marie-Rose (770 aandelen); VEROUGSTRATE GALLIER (2200 aandelen); BAEYENS LORIE (770 aandelen); BOONS DUCHESNE (770 aandelen); BUTTENAERE DE WAELE (1050 aandelen); BUIX (1050 aandelen); CLAEYS DE WOLF (770 aandelen); CLAEYS VERECCHE (1200 aandelen); COUSSONNE Robert (770 aandelen); DE DEYN DACHUYT (1540 aandelen); DE RAEDENMAEKER Beatrie (1200 aandelen); DE WINTERE Vivian (770 aandelen); DECALUWE (1540 aandelen); DECKERS MASSA (1150 aandelen); DELANGHE Marc (1100 aandelen); DESSEYN Lucien (770 aandelen); DUBOIS VAN DEN MEERSSCHE (770 aandelen); DUBOIS Vivian (1540 aandelen); DUPONT DE SWERT (1150 aandelen);~~

Onthouding van: ~~VANDEVELDE SHERIERE (650 aandelen); VERGOTE MESTDACH (650 aandelen); DEMYNCK LAMBEAU (1200 aandelen);~~

De liftsassen werden enkele jaren geleden geschilderd. Dhr. Nicholls stelt voor om alle andere muren ook te schilderen.

Enkel de eigenaars die meebetalen in de kosten van de schilderwerken, kunnen stemmen.

Besluit: Dit punt wordt niet goedgekeurd.

f

(Handwritten signatures and initials)

Datum: 07-09-2024 om 14:00**20 Uitleg stand van zaken wijzigende basisakte**

Voor de opmaak van de wijzigende akte informeerde de notaris dat er goedgekeurde plannen nodig zijn van het gebouw. Er werd dus aan architect Vyvey gevraagd om een regularisatiedossier op te maken.

Aangezien de syndicus niet beschikte over de goedgekeurde plannen werd contact opgenomen met Stad Nieuwpoort. Blijkt dat ook Stad Nieuwpoort ook niet beschikt over de plannen die bij de bouwvergunning hoorden. Deze zijn blijkaar ooit uitgeleend en nooit meer terug gebracht.

De architect was dus verplicht om nieuwe plannen op te maken. Net voor het dossier ingediend zou worden, kreeg de architect een weigering tot regularisatie in een ander dossier. Stad Nieuwpoort heeft immers normen gestemd met o.a. een minimum oppervlakte voor een appartement.

Op het ogenblik dat een samenvoeging aangevraagd wordt, en de totale oppervlakte haalt de norm niet, dan wordt de vergunning geweigerd.

Dit zou ook hier het geval zijn. Na afspraak bij de bevoegde dienst bij Stad Nieuwpoort hebben wij geargumenteerd dat het gebouw gebouwd is volgens de bouwvergunning. Op die manier werd ook het dossier ingediend. Als Stad Nieuwpoort de plannen goedkeurt, dan kan de akte eindelijk opgemaakt worden.

De syndicus zal dan alle eigendomstitels nodig hebben. Deze werden ooit al eens opgevraagd maar ondertussen zijn er vele verkopen geweest.

21 Verbod om fietsen mee te nemen in de liften

Het is nog steeds verboden om fietsen mee in de lift te nemen naar het appartement of de studio. De fietsen mogen ook niet op de balkons gestald worden.

22 Balkons kopse kanten poetsen

De kopse kanten van de balkons zijn van bepaalde studio's of appartementen heel vuil. De RVM legt uit dat het goed zou zijn dat elkeen zijn/haar balkon reinigt en zeker ook de kopse kanten. Dit kan bv. door het vermevelen van een groenaanslagverwijderaard. Javel mag niet meer gebruikt worden.

23 Varia

- De stemresultaten worden overlopen.

4
Nieuwpoort MD

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 07-09-2024 om 14:00

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Einde van de Algemene Vergadering om: 16u30

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam Handtekening

7-sept. ~~BAEYENS~~ 
24. ~~Thinnis~~

~~Wouter Kieck~~ 

~~DELDUSHE MARE~~ 

~~M...~~
~~S...~~

SANTHOOF C

Franslaan 100
8620 NIEUWPOORT
KBO: 0674.998.056
Bank: BE51 4763 1760 4162 BIC: KREDBEBB



Syndic

Westland Vastgoed & Beheer BV

Franslaan 81 C
8620 Nieuwpoort
Tel: 058/23.77.23
BIV: 504.083

GDPR gevoelige data, gelieve met de
nodige zorg te behandelen

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Pag.: 1/9

Datum: 06-09-2025 om 14:00

De Mede-eigenaars van de Residentie Santhoof C komen in Algemene Vergadering bijeen op zaterdag 06/09/2025 om 14 u in Hotel Cosmopolite te Nieuwpoort op uitnodiging verstuurd door de syndicus aan alle eigenaars op 21/08/2025.

Tweede stemronde. De stemming is rechtsgeldig.

Aantal aanwezig	61	Van totaal	207		
Aandelen aanwezig	54580	Van totaal	132799	Aandelen %	41.1%

ALGEMENE VERGADERING - TELLING VAN DE STEMMEN**Nr Agendapunt****0 Vaststellen aanwezigheidsquorum**

Het quorum is bereikt zodat de Algemene Vergadering rechtsgeldig kan doorgaan.

1	Aanstelling Voorzitter van de Algemene Vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		52.680	1.250	650
Telling	52680 van 53930	Resultaat	97,7 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Niet akkoord: ~~WANDEVELDE CHEMERE (660 aandelen), VERGOTE NESTDACH (660 aandelen)~~

Onthouding van: ~~VERGOTEEN ALBAERT (660 aandelen)~~

Voorzitter: ~~Van der Verbeke~~

Besluit: ~~Van der Verbeke~~ wordt aangesteld als Voorzitter van de Algemene Vergadering.

2	Aanstelling Secretaris van de Algemene Vergadering	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		54.580	0	0
Telling	54580 van 54580	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Secretaris: Westland Vastgoed & Beheer

Besluit: Westland Vastgoed & Beheer wordt aangesteld als Secretaris van de Algemene Vergadering.

3	Goedkeuring afrekening en balans periode 2024-2025	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		53.810	0	770
Telling	53810 van 53810	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist 50% + 1
				Besluit Aangenomen

Datum: 06-09-2025 om 14:00

Onthouding van: ~~DE VOS - DE CLERCK~~ (770 aandelen);

De totaliteit van de kostenafrekening voor het boekjaar 2024-2025 bedraagt € 147.150,28. Dit is € 10.538,02 meer dan vorig jaar. Dit zijn de voornaamste wijzigende posten:

Onderhoud daken: Totaal: € 2.519,04. Dit is € 2.519,04 meer dan vorig jaar.

Ter vervanging van de lekkende afvoeren werden regenafvoeren aan de buitenkant geplaatst.

Ereloon deskundige: Totaal: 12.342. Dit is € 12342 meer dan vorig jaar.

Dit is het ereloon voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de wijzigende basisakte.

Nieuwe liften: Totaal: € 245.878,46. Dit is € 245.878,46 meer dan vorig jaar.

Conform de beslissing van de AV werden nieuwe liften geplaatst. De syndicus legt uit dat er sinds de indienststelling van de nieuwe liften veel pannes geweest zijn. Maandag 8 september 2025 komen de verantwoordelijke en de vertegenwoordiger van Kone om dit dossier te bespreken. De syndicus heeft al aangegeven dat er financieel een regeling getroffen zal moeten worden voor alle overlast.

Herstelling algemeen: Totaal: € 8.096,26. Dit is € 5.699,41 meer dan vorig jaar.

In deze post zit o.a. de plaatsing van extra camera's. De elektrische installatie algemene delen werd ook terug gekeurd.

Water: Totaal: € 29.003,32. Dit is € 1.921,97 meer dan vorig jaar.

Het verbruik is vrij stabiel gebleven maar dit jaar zijn er 15 dagen meer in de afrekening en werd er minder voorschot betaald.

De balans wordt overlopen.

De Commissaris van de rekeningen heeft de volledige boekhouding nagezien. Alle boekhoudkundige stukken werden overlopen en gecontroleerd op bedrag, betaling en nut voor de residentie. Alles werd correct bevonden.

Besluit: De afrekening en de balans worden goedgekeurd.

4	Kwijting Raad van mede-eigendom periode 2024-2025	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		54.580	0	0
<i>Telling</i>	54580 van 54580	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

De syndicus vraagt of de Algemene Vergadering kwijting geeft aan de Raad van Mede-eigendom.

Besluit: De Raad van Mede-eigendom wordt kwijting verleend.

5	Kwijting Commissaris van de rekeningen periode 2024-2025	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		54.580	0	0
<i>Telling</i>	54580 van 54580	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

De syndicus vraagt of de Algemene Vergadering kwijting geeft aan de Commissaris van de rekeningen.

Besluit: De Commissaris van de rekeningen wordt kwijting verleend.

VW

6	Kwijting syndicus periode 2024-2025	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		52.270	0	2.310
<i>Telling</i>	52270 van 52270	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

Onthouding van: BELURIER - PAUL Jean-Claude (1540 aandelen); CEVAL (770 aandelen);

De syndicus vraagt of de Algemene Vergadering kwijting geeft aan de syndicus.

Besluit: De syndicus wordt kwijting verleend.

7	Aanstelling kandidaten Raad van Mede-eigendom (kandidatuur sturen naar syndicus vóór 05/09/25)
---	--

VERSLAG ALGEMENE VERGADERING

Datum: 06-09-2025 om 14:00

De Raad van mede-eigendom controleert als de syndicus de beslissingen van de Algemene Vergadering correct uitvoert of laat uitvoeren en wordt voortaan elk jaar verkozen. De kandidaten zijn:

7.1	Dhr. Vandekerke	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		52.510	1.250	820
Telling	52510 van 53760	Resultaat	97,7 %	Aandelen vereist
				50% + 1
				Besluit Aangenomen
	Niet akkoord: VANDEVELDE ONEKIERE (850 aandelen) , VERGOTE MESTDACH (600 aandelen) ;			
	Onthouding van: DEWIT OKREYSKOWIAK (770 aandelen) , GOPPERS HENKENS (50 aandelen) ;			
	Besluit: Dhr. Vandekerke wordt verkozen voor 1 jaar.			

7.1.1	Mevr. Boeyens	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		52.220	770	1.590
Telling	52220 van 52990	Resultaat	98,5 %	Aandelen vereist
				50% + 1
				Besluit Aangenomen
	Niet akkoord: SEBERS LAMBRIX (770 aandelen) ;			
	Onthouding van: BELORIER PAUL Jean-Claude (1540 aandelen) , GOPPERS HENKENS (50 aandelen) ;			
	Besluit: mevr. Boeyens wordt verkozen voor 1 jaar.			

7.1.1.1	Dhr. Delanghe	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		50.800	0	3.780
Telling	50800 van 50800	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist
				50% + 1
				Besluit Aangenomen
	Onthouding van: VERSTEGEN ALLAERT (880 aandelen) , BELORIER PAUL Jean-Claude (1540 aandelen) , GOPPERS HENKENS (50 aandelen) , SECALUWE (1540 aandelen) ;			
	Besluit: Dhr. Delanghe wordt verkozen voor 1 jaar.			

8	Aanstelling Commissaris van de rekeningen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		52.220	770	1.590
Telling	52220 van 52990	Resultaat	98,5 %	Aandelen vereist
				50% + 1
				Besluit Aangenomen
	Niet akkoord: SEBERS LAMBRIX (770 aandelen) ;			
	Onthouding van: BELORIER PAUL Jean-Claude (1540 aandelen) ; GOPPERS HENKENS (50 aandelen) ;			
	De syndicus vraagt of de Algemene Vergadering mevr. Boeyens wenst aan te stellen als Commissaris van de rekeningen.			
	Besluit: mevr. Boeyens wordt aangesteld als Commissaris van de rekeningen.			

9	Evaluatie contracten	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		54.580	0	0
Telling	54580 van 54580	Resultaat	100,0 %	Aandelen vereist
				50% + 1
				Besluit Aangenomen

De contracten worden overlopen:

Omschrijving	Leverancier	Duur
Onderhoud brandblussers	FPC	1 jaar
Onderhoud tuin	Bema Tuinen	1 jaar
Sleutelplan: BG Sleuteldienst	BG Sleuteldienst	op afroep
Syndicus	Westland Vastgoed & Beheer BVBA	3 jaar
Brandverzekering	B-Cover	1 jaar
Keuring liften	AIB Vinçotte	1 jaar
Onderhoud en herstel lift	Kone	1 jaar

Datum: 06-09-2025 om 14:00

Noodtelefoon lift	Kone	1 jaar
Elektriciteit	Electrabel	2 jaar
Onderhoud hydrofoor	Electro Service	1 jaar
Schoonmaak	Mistral Cleaning	1 jaar
Matten	Aneca	1 jaar
Water	Aquaduin	1 jaar
Onderhoud en herstel poort	Assa Abloy	op afroep

Besluit: de contracten werden overlopen en worden goedgekeurd.

10 Goedkeuring budget periode 2025-2026 **Akkoord** 53.040 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 1.540

Telling 53040 van 53040 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: ~~BELURIER PAUL Jean Claude~~ (1540 aandelen);

Het voorstel voor het budget bedraagt € 134.700 en werd samen met de uitnodiging voor de Algemene Vergadering aan alle eigenaars opgestuurd. De punten die vandaag gestemd worden, zijn in dit budget niet inbegrepen.

Besluit: Het voorgestelde budget wordt goedgekeurd.

11 Opvragen reservefonds **Akkoord** 53.040 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 1.540

Telling 53040 van 53040 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 50% + 1 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: ~~BELURIER PAUL Jean Claude~~ (1540 aandelen);

Het reservekapitaal moet aangelegd worden uiterlijk vijf jaar na de datum van de voorlopige oplevering van de gemene delen. Eerder is niet nodig aangezien de grote kosten zich normaal gezien maar later voordoen. De jaarlijkse bijdrage bedraagt minstens 5% van het totaal van de courante kosten van het vorige boekjaar. Met een 4/5e meerderheid kan de VME beslissen om géén reservekapitaal aan te leggen. De AV stelt voor om € 15.935 op te vragen als reservefonds.

Besluit: De Algemene Vergadering beslist om € 15.935 op te vragen als reservefonds in de jaarlijkse afrekening.

12 Verkiezing syndicus

Over dit punt moet niet gestemd worden want de syndicus werd vorig jaar voor drie jaar verkozen.

13 Goedkeuring ontwerp wijzigende basisakte **Akkoord** 53.040 **Niet akkrd** 0 **Onthouding** 1.540

Telling 53040 van 53040 **Resultaat** 100,0 % **Aandelen vereist** 4/5 **Besluit** Aangenomen

Onthouding van: ~~BELURIER PAUL Jean Claude~~ (1540 aandelen);

De notaris bezorgde gisteren een tekst met de te stemmen clausules. Deze tekst werd gisteren aan alle mede-eigenaars met een e-mailadres bezorgd. Deze tekst wordt als bijlage met het verslag verstuurd naar alle mede-eigenaars.

De syndicus herhaalt dat er geen nieuwe clausules tussen staan. Het is louter een bevestiging van de huidige toestand.

Het gaat samengevat om volgende clausules:

A. de herindeling van het appartementsgebouw residentie Santhoof C en de geregulariseerde samenvoegingen en splitsingen van privatieven in de residentie Santhoof secties III en IV: Vanaf de zesde verdieping zijn een aantal studio's samengevoegd tot appartementen. De correcte omschrijving wordt opgenomen in de wijzigende akte.

B. Aanpassing van de nummering van de appartementen in de residentie C aan de administratieve nummering; Stad Nieuwpoort legde in 2000 een nieuwe administratieve nummering op. Deze nummering wordt nu samen met de oude nummers vermeld in de wijzigende akte.

Datum: 06-09-2025 om 14:00

C. Bevestiging van de verdeling van de kosten van de mede-eigendom

D. Overeenkomstige aanpassing van de basisakten van de residentie Santhoofd-sectie III en van de residentie Santhoofd-sectie IV.

Eenmaal deze tekst goedgekeurd is door de algemene vergadering, kan de notaris de wijzigende akte afwerken. Alle mede-eigenaars zullen dan ook een kopie van deze wijzigende akte ontvangen.

Besluit: Het ontwerp wordt goedgekeurd.

14	Asbestattest algemene delen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		54.580	0	0
	<i>Telling</i> 54580 van 54580	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

* Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Op basis van deze inventarisatie levert de OVAM voor elk gebouw een uniek asbestattest af. Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst of het asbestveilig is. Het beschrijft de zichtbare materialen bij voor een normaal gebruik van het gebouw? Het geeft mee:

- welke materialen of gebouwonderdelen asbest bevatten
- wat de staat is van de asbestmaterialen
- en geeft advies over hoe het veilig kan beheerd of verwijderd worden.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden is er een algemene verplichting voor VME's om uiterlijk op 31-12-2026 over een asbestattest te beschikken.

Is er al een asbestattest beschikbaar bij de verkoop van een pand vóór die datum dan moet de eigenaar de inhoud hiervan meedelen aan de kandidaat-verwerver bij het sluiten van de overeenkomst.

Besluit: Het asbestattest mag besteld worden.

15	Plaatsen camera's in de liftsassen (goedkeuring post factum)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		54.580	0	0
	<i>Telling</i> 54580 van 54580	<i>Resultaat</i> 100,0 %	<i>Aandelen vereist</i> 2/3	<i>Besluit</i> Aangenomen

Door sabotage aan de oude liftdeuren was de syndicus genoodzaakt om camera's te plaatsen op de verdiepingen en dit in samenspraak met de RVM.

Vandaag vraagt de syndicus bevestiging van de Algemene Vergadering.

Besluit: De plaatsing wordt goedgekeurd.

16	Aanpassen RIO: invoeren van duidelijke richtlijnen voor stekkerzonnepanelen	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		52.180	1.750	650
	<i>Telling</i> 52180 van 53930	<i>Resultaat</i> 96,8 %	<i>Aandelen vereist</i> 50% + 1	<i>Besluit</i> Aangenomen

Niet akkoord: ~~MARCO VAN DEN BUSSCHE~~ (1100 aandelen); ~~PIETER DE BRUIJN~~ (650 aandelen);

Onthouding van: ~~WASTEGEN-ALBAERT~~ (650 aandelen);

De verkoop van gekeurde stekkerzonnepanelen is officieel toegestaan in Vlaanderen. Hoewel de intentie achter deze energie oplossing positief is, brengen stekkerzonnepanelen diverse juridische, esthetische en veiligheidsrisico's met zich mee.

Esthetisch uitzicht: VME kan beslissen om afmetingen en locatie te bepalen. Brandgevaar door oververhitting op door plaatsing op verouderde stopcontacten. Risico op elektrocutie. Stabiliteit bij hevige wind.

Daarom wordt er voorgesteld om volgende punten toe te voegen aan het RIO:

"Invoering van duidelijke richtlijnen voor stekkerzonnepanelen; verplichte elektrische keuringen en desgevallend het bewijs van de melding aan Fluvius, naleving van brandveiligheidsvoorschriften, stevige verankerings-eisen, uniformiteit van het gebouw.

Datum: 06-09-2025 om 14:00

Onthouding van: ~~GLAEYS-DEWILF~~ (770 aandelen); ~~DEWILF~~ (1540 aandelen);

Alle andere blokken stemden ondertussen voor een alternatief voor de groene tegels. De toestand wordt steeds slechter en vuiler.

De syndicus overloopt nog een sde mogelijkheden maar aangezien de andere blokken akkoord zijn met het Terradec systeem, zou er over dit systeem gestemd worden.

1) De firma Hoverbeke zou tegels leggen op regelbare tegel dragers: Kostprijs tegels € 19.060,13 btw inclusief + stortkosten volgens gewicht.

2) De firma Rogiers voorziet een volledig waterdoorlatend systeem Terradec: € 24.869,27 btw inclusief.

3) De firma Delaere maakte nog geen offerte, ondanks dat zij alles opgemeten hebben ter plaatse, omdat zij eergisteren nog wat vragen hadden en hun offerte niet op tijd klaar geraakte.

Voor de offerte Terradec komt dit op +/- 152 euro voor een studio en 220 euro voor een appartement met 1.100 aandelen.

Deze prijzen zijn van vorig jaar en zullen dus nog geïndexeerd moeten worden.

Er wordt gestemd voor het Terradec systeem.

Besluit: De offerte van Rogiers wordt goedgekeurd.

19 Bespreking van de loskomende en liggende stenen van de muren achteraan het garage complex

Over dit punt moet er niet gestemd worden nadat de eigenaar die dit punt aangevraagd had, duidelijk gemaakt had op de AV van blok B dat het enkel om lokale herstellingen ging.

20	Nieuwe schuttingen tussen de terrassen: reden verroest, loszittend en vervuild uitzicht (punt voor Torfs)	Akkoord	Niet akkrd	Onthouding
		8.410	44.040	1.050

Telling 8410 van 52450 Resultaat 16,0 % Aandelen vereist 2/3 Besluit Verworpen

Niet akkoord: ~~BAEYENS~~ (1050 aandelen); ~~GLAEYS-LORIE~~ (770 aandelen); ~~BELLIER-DUJOUAN~~ (1540 aandelen); ~~DEWILF~~ (770 aandelen); ~~DEWILF~~ (1540 aandelen); ~~GLAEYS-DEWILF~~ (770 aandelen); ~~GLAEYS-VERECKE~~ (1200 aandelen); ~~GOUCOENE-Robert~~ (770 aandelen); ~~DEBETH~~ (1540 aandelen); ~~DE RAEDENACKER~~ (1200 aandelen); ~~DE VOS-DE OLLER~~ (770 aandelen); ~~DE VOS-ROY~~ (1000 aandelen); ~~DE WINTERS~~ (770 aandelen); ~~DEGALOWE~~ (1540 aandelen); ~~DECKERS-MASSA~~ (1150 aandelen); ~~DELANCHE~~ (1100 aandelen); ~~DESSEYNES~~ (770 aandelen); ~~DUBOIS-VINOT~~ (1540 aandelen); ~~DUPONT-DE GWERT~~ (1150 aandelen); ~~FOURNY-LUC~~ (770 aandelen); ~~GEVA-LEQUESNE~~ (770 aandelen); ~~HENRO-BLECKMAN~~ (1200 aandelen); ~~LIJDT-DE RUYCK~~ (1100 aandelen); ~~MEULEMAN-ROGIER~~ (770 aandelen); ~~PANNER-SCHOTT~~ (770 aandelen); ~~PALLS-MAURIN~~ (1000 aandelen); ~~PRETERO-DIGHE~~ (650 aandelen); ~~SELEMANS-WEYTS~~ (770 aandelen); ~~SEGERE-DAMBRIA~~ (770 aandelen); ~~STRUYVEN-LIEBET~~ (1420 aandelen); ~~VAN DER BRUG~~ (770 aandelen); ~~VAN ASSCHE-PART~~ (770 aandelen); ~~VAN BOLCK-VERDEVEN~~ (1540 aandelen); ~~VAN HOUCKE-CHIQUE~~ (770 aandelen); ~~VAN OLIMEN-NICOLE~~ (1050 aandelen); ~~VANDERLINDEN-VAN GAUWENBERGHE~~ (770 aandelen); ~~VANDEVELDE-GHEKIERE~~ (650 aandelen); ~~VERBERE-BEBAEN~~ (1000 aandelen); ~~VERGOOTE-MESTDACH~~ (600 aandelen); ~~VERVOGSTRATE-GALLIER~~ (2290 aandelen); ~~VERSTEGEN-ALLAERT~~ (650 aandelen); ~~VERVOORT-KEGHELEERS~~ (770 aandelen); ~~XIBSEVAL-VANHOUCHE~~ (1200 aandelen);

Onthouding van: ~~MAEO-Dominique~~ (1050 aandelen);

Er werd reeds gestemd in het recente verleden om nieuw glas te plaatsen in de tussenschotten maar dit werd niet goedgekeurd. De meerderheid gaf aan liever te wachten om te integreren in een volledige renovatie.

De kostprijs van een nieuw tussenschot is +/- 1.200 euro zonder hoogtewerker of stelling.

Volgens de overkoepelende basisakte moet het uitzicht voor gans het gebouw gelijk blijven dus als dit punt goedgekeurd wordt, dan moeten de andere blokken ook nog hun goedkeuring geven.

Besluit: Dit punt wordt niet goedgekeurd.

Datum: 06-09-2025 om 14:00

bespreekbaar te kunnen maken met de medebewoners.

- Terras tussenschotten zijn dringend toe aan vernieuwing. Er zijn roestplekken en de gele/oranje kleur is niet mooi en vervaagd door ouderdom. Voorstel om effen tussenschotten te plaatsen of beschilderen naar neutraal kleur? Zie punt 20.

- Terras vloer is verouderd: schilfert af waardoor de verf niet overal gedekt is en er lelijke groene vlekken ontstaan. Deze moet grondig aangepakt worden om verdere afbladdering van de verf ook te voorkomen. Bij een nieuwe schilderbeurt zal dit vermoedelijk ook opnieuw hetzelfde effect veroorzaken. Optie om andere ondergrond te leggen? - goedkoop alternatief? Antwoord syndicus: dergelijke werken maken deel uit van een grotere renovatie maar desgewenst kunnen de eigenaars het merk en type krijgen van de coating en kunnen ze zelf opnieuw schilderen in afwachting.

- Gezamenlijke muren van het appartementsgebouw binnenin in de gangen . Nu zijn deze verouderd (overal bakstenen) en toont het zeer donker. Voorstel om gewoon te beschilderen met witte of gebroken witte of beige verf. Is een kleinere kost, maar kan al veel van het zicht verbeteren en het gebouw klaar en aangenamer maken.

- Idem voorgevel?

- Muurtje aan parking dient hersteld te worden

Onze prioriteiten gaan uit naar de terrassen, de binnenmuren en de voorgevel.'

~~Joke Deruyck & Denny Gallants~~

App. 710 - blok C - Residentie Santhoof: Vragen die ik op de agenda wens te zetten voor de volgende vergadering:

- Verbod op elektrische steps in liften en gangen
- Procedure bij geluidsoverlast
- Status van keuring elektriciteit in appartementen & studios? Is er een soort kadaster dat door jullie wordt bijgehouden

ALGEMENE VERGADERING - SLOT

Einde van de Algemene Vergadering om: 17u

Gelezen en goedgekeurd

Datum Naam

6/9/2025 S. V. V. O. U. S.

Handtekening



SANTHOOFT C

Franslaan 100
8620 NIEUWPOORT
KBO: 0674.998.056
Bank: BE51 4763 1760 4162
BIC: KREDBEBB

Westland Vastgoed & Beheer BV

Franslaan 81 C
8620 Nieuwpoort
Tel.: 058/23.77.23
BIV: 504.083

BALANS

Afrekening 2024-2025

Periode 01/07/2024 - 30/06/2025

Opgemaakt: 28 juli 2025

Afdrukdat.: 28/07/2025

Omschrijving	Debet	Credit
400000 Mede-eigenaars	154.193,79	
410000 Reservekapitaal		90.967,69
410001 Opvraging reservekapitaal		15.935,00
410100 Werkkapitaal		146.078,90
440000 Leveranciers		38,94
492000 Toe te rekenen kosten lift	51.071,39	
493000 Over te dragen opbrengsten	31,04	
499800 Wachtrekening verzekering	2.642,05	
550001 Spaarrekening RF		
551000 Zichtrekening	45.082,26	
	253.020,53	253.020,53