



SYNDICUS.GENT - BIV 503.671 - KBO 0480.397.151

Kortrijksesteenweg 253 | B - 9000 Gent

T +32 9 375 27 94 | F +32 9 270 32 77 | GSM +32 495 41 69 33 | info@syndicus.gent

**VERSLAG VAN DE STATUTAIRE ALGEMENE VERGADERING  
DER MEDE-EIGENAARS VAN DE RESIDENTIE RIJVISSCHE  
OP DINSDAG 19 MAART 2025 OM 19U00  
DIGITALE ALGEMENE VERGADERING**

**0. Verwelcoming - aanwezigheidslijst en volmachten**

Uit de aanwezigheidslijst blijkt dat, bij aanvang van de vergadering, 19 van de 49 eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn met een totaal van 5.074 aandelen op 10.000.

Alle eigenaars werden uitgenodigd per gewone of aangetekende brief dd. 26 februari 2025, die de volledige agenda van de vergadering vermeldt. Bij de uitnodiging was een volmachtformulier gevoegd.

Vermits de vergadering rechtsgeldig werd samengeroepen en het een tweede bijeenroeping betreft, kan er geldig en bindend beraadslaagd en beslist worden over volgende punten vermeld op de agenda:

0. Tekenen aanwezigheidslijst, nazicht volmachten
1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering
2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering
3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht
4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2023-2024
5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2023-2024
6. Kwijting syndicus boekjaar 2023-2024
7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2023-2024
8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2023-2024
9. Mandaat syndicus
10. (Her)Benoeming leden raad van mede-eigendom
11. Evaluatie leveringscontracten
12. Uit te voeren werken en/of herstellingen: stand van zaken
  - a. Plaatsing zonnepanelen
  - b. Vervanging haag tuintjes
  - c. Camerabewaking
13. Vorderingen lastens bouwheer: bespreking + stemming
  - a. Waterinsijpeling in garage
  - b. Problematiek septische putten/wc/douche/overlopen
14. Agendapunten aangevraagd door een mede-eigenaar: bespreking + stemming
  - a. Plaatsing airco (Stijn Vermeulen)
15. Reglement van interne orde: bespreking + stemming
  - a. Opname boetebeding bij overtreding
16. Begroting 2024-2025
17. Bepaling opvraging werkkapitaal
18. Bepaling opvraging reservefonds
19. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal
20. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen
21. Varia

### **1. Benoeming voorzitter van de algemene vergadering**

De heer Christophe Bauwens stelt zich kandidaat als voorzitter van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de heer Christophe Bauwens tot voorzitter van de algemene vergadering.

### **2. Benoeming secretaris van de algemene vergadering**

De syndicus stelt zich voor als secretaris van de algemene vergadering.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met benoeming van de syndicus tot secretaris van de algemene vergadering.

### **3. Benoeming commissaris van de rekeningen en bepalen van zijn/haar opdracht**

De heer Christophe Bauwens stelt zich voor als commissaris der rekeningen met als voorwaarde dat hij periodiek een overzicht krijgt van de boekhoudkundige stukken en niet een week voor de algemene vergadering.

De opdracht van de commissaris van de rekeningen wordt bepaald als volgt:

*'De commissaris van de rekeningen dient de rekeningen, samen met de stavende stukken, waaronder de facturen, uittreksels en de balans, na te zien; hij zal aan de vergadering een mondeling verslag van zijn opdracht uitbrengen en desgevallend voorstellen doen.'*

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de aanstelling en de taakomschrijving.

### **4. Goedkeuring financieel verslag boekjaar 2023-2024**

Elke mede-eigenaar heeft een overzicht van de uitgaven in het boekjaar 2023-2024 ontvangen, samen met een ontwerp van de individuele afrekening.

Op basis van de kostenevolutie wordt een korte toelichting gedaan.

De totale uitgaven bedragen € 85.951,82. Aangezien er € 81.750,00 aan voorschotten zijn opgevraagd wordt het boekjaar afgesloten met een tekort van € 4.201,82.

De op de vorige algemene vergadering aangestelde commissaris der rekeningen heeft de rekeningen nog niet kunnen nazien door een communicatieprobleem bij de syndicus (verkeerde mailadres). Er is derhalve het voorstel de rekeningen goed te keuren onder voorbehoud van goedkeuring door de commissaris der rekeningen.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: nihil  
Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met het financieel verslag van boekjaar 2023-2024 onder voorbehoud van goedkeuring door de commissaris der rekeningen

#### **5. Goedkeuring eindbalans boekjaar 2023-2024**

De eigenaars ontvingen kopie van de eindbalans van boekjaar 2023-2024.  
Ook hier is het voorstel dit goed te keuren onder voorbehoud van goedkeuring door de commissaris der rekeningen.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:  
Stemt tegen: nihil  
Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de eindbalans voor boekjaar 2023-2024 onder voorbehoud van goedkeuring door de commissaris der rekeningen

#### **6. Kwijting syndicus boekjaar 2023-2024**

De syndicus vraagt kwijting voor het beheer in boekjaar 2023-2024.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:  
Stemt tegen: nihil  
Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de syndicus voor boekjaar 2023-2024.

#### **7. Kwijting raad van mede-eigendom boekjaar 2023-2024**

De raad van mede-eigendom vraagt kwijting voor haar werking in boekjaar 2023-2024.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:  
Stemt tegen: nihil  
Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de raad van mede-eigendom voor boekjaar 2023-2024.

#### **8. Kwijting commissaris van de rekeningen boekjaar 2023-2024**

De commissaris van de rekeningen vraagt kwijting voor zijn werking in boekjaar 2023-2024.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de goedkeuring behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:  
Stemt tegen: nihil  
Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering geeft vervolgens kwijting aan de commissaris van de rekeningen voor boekjaar 2023-2024.

#### **9. Mandaat syndicus**

De syndicus vraagt verlenging van haar mandaat tot de volgende statutaire algemene vergadering met de gebruikelijke indexering van kosten en ereloon.

Er dient een volstrekte meerderheid voor de verlenging van het mandaat behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering verlengt vervolgens het mandaat van de syndicus tot aan de volgende statutaire algemene vergadering.

#### **10. (Her)benoeming leden raad van mede-eigendom**

Volgende eigenaars stellen zich kandidaat als leden van de raad van mede-eigendom:

- De heer Stijn Vermeulen
- De heer Christophe Bauwens
- De heer Frank David

Er dient een volstrekte meerderheid voor de bovenstaande samenstelling van de raad van mede-eigendom behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met aanstelling van bovenstaande raad van mede-eigendom voor boekjaar 2024-2025.

#### **11. Evaluatie leveringscontracten**

De syndicus overloopt de huidige leveringscontracten:

- schoonmaak: De Lelie (syndicus vraagt plaatsbezoek aan ter controle)
- onderhoud lift: Lift Technics
- keuring lift: Bti
- telefoon lift: Cloud Computer Company
- ventilatie: Filter en Co
- ventilatie garage: Kingspan
- verzekering: Baloise
- rechtsbijstand: Das
- brandbeveiliging: Omnicron (voorstel om over te schakelen naar Safy)
- poort: Clement Poorten
- onderhoud tuin: Tuinen Dhaenens (opgezegd)
- water: Farys
- elektriciteit: Luminus
- waterontharder: Ecowater

De kostprijs van het onderhoud van de tuin werd door de syndicus in vraag gesteld en dit rekening houdend met het gegeven dat de haag nagenoeg kapot is. De algemene vergadering ging vorige algemene vergadering unaniem akkoord dat het contract met de tuinier doorgelicht werd waarna de tuinier D'haenens opgezegd werd. Inmiddels mocht de syndicus een offerte ontvangen van GC Gardens waarvan de prijs nagenoeg de helft is of meer bepaald € 5.459,52. De algemene vergadering gaat unaniem akkoord met aanstelling van deze firma.

Er dringen zich voor het overige geen veranderingen op en als die zich zouden opdringen worden die eerst met de raad van mede-eigendom besproken.

#### **12. Uit te voeren werken en/of herstellingen: stand van zaken**

##### **a. Plaatsing zonnepanelen**

De syndicus mocht reeds eerder een offerte ontvangen voor de plaatsing van 44 zonnepanelen. Dit is echter overdreven en de plaatsing van zonnepanelen om een verbruik van 12.000kw op te vangen (= de aansluiting met meeste verbruik) is eerder

aan de orde. De syndicus mocht hiervoor een offerte ontvangen van de firma Haaze (firma die voorheen in onderaanneming actief was voor andere grote firma's van zonnepanelen) voor een bedrag van € 13.538,36.

Er is het voorstel de helft van deze kost te financieren met het reservefonds en de andere helft te financieren met een éénmalige bijzondere opvraging.

Er dient een twee/derde meerderheid behaald te worden voor de plaatsing van zonnepanelen door de firma Haaze voor een bedrag van € 13.538,36.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: Sofie-Anne Heyse, Patrick Lagaet-Linda De Coninck, Eugene Machant, Ann Steeno

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met de plaatsing van zonnepanelen door de firma Haaze voor een bedrag van € 13.538,36. De heer Hans De Smet stelt zich kandidaat om deze werken samen met de syndicus op te volgen.

De algemene vergadering benadrukt hierbij dat zonnepanelen met stekker niet toegelaten zijn.

#### **b. Vervanging haag tuintjes**

Op de vorige algemene vergadering werd gevraagd dit punt te agenderen.

Het is inderdaad zo dat de haag van de tuintjes achteraan er niet meer goed uitzien. Volgens de vorige tuinier D'Haenens is dit ook niet mogelijk gelet op de beperkte diepte van de grond waarin de wortel zit. De syndicus doet navraag bij de huidige tuinier of dit nog te redden is met beplanting of eerder een houten (?) afsluiting aan de orde.

Wordt vervolgd.

#### **c. Camerabewaking**

De syndicus mocht een offerte ontvangen voor de plaatsing van zes camera's binnen en twee aan de buitenzijde.

De algemene vergadering wenst evenwel geen zes camera's binnen te plaatsen doch enkel een camera aan de garagepoort en één of meerdere camera's gericht op de afvalcontainers. De algemene vergadering gaat hiermee unaniem akkoord en geeft opdracht aan de syndicus deze bestelling te plaatsen.

### **13. Vorderingen lastens de bouwheer: bespreking + stemming**

De gemene delen werden voorlopig opgeleverd op 22 mei 2015.

#### **a. Waterinsijpeling in garage**

Er doet zich nog steeds waterinsijpeling voor in de garage.

In navolging van de beslissing van de vorige algemene vergadering werd een minnelijke regeling nagestreefd met de bouwheer wordt alvorens een gerechtelijke procedure op te starten. Dienaangaande was er recent nog een plaatsbezoek met een afgevaardigde van de bouwheer waarbij nog een aantal lekken bekeken werden. Hierop werd gevraagd nog een aantal werken uit te voeren.

Wordt vervolgd.

#### **b. Problematiek septische putten/wc/douche/overlopen**

Het probleem met de septische putten/wc/douche/overlopen, die periodiek doorspotten worden, lijkt gestabiliseerd.

Camera-onderzoek heeft in het verleden uitgewezen dat er afloop te gering is om goed te functioneren; deze is immers quasi horizontaal. Neem daarbij dat dit een geberit buis is waarbij er om de zoveel meter een klein opstandje is van de las waardoor het toilet papier daarachter blijft hangen en er zich zo fecaliën ophopen. De vraag stelde zich ook in welke mate de riolering niet te hoog ligt.

Er was een afspraak met de bouwheer dat bij een volgende verstopping een nieuw camera-onderzoek zal doorgaan in hun bijzijn. Het afgelopen jaar was er nauwelijks enige problematiek dus is dit (nog) niet uitgevoerd.

Wordt vervolgd.

#### **14. Agendapunten aangevraagd door een mede-eigenaar: bespreking + stemming**

##### **a. Plaatsing airco (Stijn Vermeulen)**

Dit punt is niet meer aan de orde.

#### **15. Reglement van interne orde: bespreking + stemming**

##### **a. Opname boetebeding bij overtreding**

De heer Frank David geeft een uitvoerig pleidooi omtrent het reilen en zeilen in de residentie waaruit blijkt dat menig bewoner zijn of haar voeten veegt aan goed nabuurschap.

De inbreuken zijn niet min en zorgen voor een verloederde indruk van de residentie en een minwaarde voor iedere eigenaar.

Zo wordt er:

- al te vaak onrechtmatig geparkeerd op de doorgangsweg op de buitenparking;
- hier en daar rommel/materiaal gestockeerd op de autostaanplaatsen;
- geen aandacht besteed aan het onderhoud van de tussenschermen van de terrassen;
- geen opkuis gedaan van de terrassen waardoor die er al te vaak als een stort uitzien;
- geen gebruik gemaakt van de verplichte vuilniszakken van Ivago voor de afvalcontainers;
- vaak rommel geplaatst naast de afvalcontainers (= sluikestort);
- hondenpoep niet opgeruimd;
- meer dan vaak schade aangebracht bij een in- of uittredende verhuis;
- ...

Het is duidelijk dat hier een einde aan gesteld dient te worden om een verdere verloedering tegen te gaan.

Om die reden wordt voorgesteld het reglement van interne orde aan te passen en een boetebeding op te nemen van € 25,00 per bovenstaande inbreuk. Deze vergoeding van € 25,00 is verschuldigd door de mede-eigenaar zelf die dit dan maar op zijn of haar beurt dient te weerhalen op zijn huurder(s). Er is pas een vergoeding verschuldigd nadat de mede-eigenaar over de inbreuk werd ingelicht en er niet meteen een positief gevolg wordt gegeven.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord en geeft mandaat aan de raad van mede-eigendom desbetreffende clausules op te nemen in het reglement van interne orde.

De syndicus deelt mee dat het de verantwoordelijkheid van de mede-eigenaar/verhuurder is om het reglement van interne orde (bij voorkeur tegen ontvangstbewijs) te bezorgen aan zijn of haar huurder(s) met verzoek dit getekend ontvangstbewijs ook aan de syndicus te bezorgen.

Er wordt door de algemene vergadering gevraagd dat de syndicus hard optreedt en hiertoe alvast een schrijven aan alle mede-eigenaars en bewoners doet in meerdere talen.

#### **16. Begroting 2024-2025**

Gelet op de uitgaven van vorig boekjaar de geraamde kosten voor het boekjaar 2024-2025 werd door de syndicus een budget voorgesteld van minstens € 81.750,00.

Er dient een volstrekte meerderheid voor goedkeuring van deze begroting behaald te worden.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: nihil

Onthoudt zich: nihil

De algemene vergadering gaat vervolgens akkoord met een budget van € 81.750,00 voor boekjaar 2024-2025.

#### **17. Bepaling opvraging werkkapitaal**

Er werd reeds € 20.437,50 opgevraagd zodat in de volgende drie kwartalen nog telkens € 20.437,50 zal opgevraagd worden.

Er dient een volstrekte meerderheid behaald te worden voor de goedkeuring van deze werkwijze.

De algemene vergadering gaat over tot stemming met onderstaande tegenstemmers en/of onthoudingen:

Stemt tegen: /

Onthoudt zich: /

De algemene vergadering gaat vervolgens unaniem akkoord.

#### **18. Bepaling opvraging reservefonds**

Op 30 november 2024 is het bedrag van het reservefonds € 19.087,35.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord het reservefonds verder op te bouwen met € 2.400,00 per jaar.

De verrekening zal gebeuren via de eindafrekening.

#### **19. Bepaling opvraging basiswerkkapitaal**

Op 30 november 2024 is het bedrag van het basiswerkkapitaal € 16.590,00.

De algemene vergadering gaat unaniem akkoord dit niet te verhogen.

#### **20. Vragen of opmerkingen van huurders m.b.t. de gemene delen**

Een huurder verzoekt dat de eigenaar van een hond de uitwerpselen van hun dier opruimen (zoals in de beplanting links aan de achterkant van het appartement). De syndicus zal een bord hiertoe uithangen.

#### **21. Varia**

-Er zal een badgelezer geplaatst worden aan de uitrit van de slagboom.

-De syndicus kijkt na hoe gsm-nummers van gewezen bewoners verwijderd kunnen worden uit het systeem van de poort.

-De volgende statutaire algemene vergadering zal digitaal doorgaan op dinsdag 24 februari 2026 om 19u00. De syndicus zal de mede-eigenaars vragen of zij dan al niet aanwezig zijn om desgevallend volmachten te ronselen.

De voorzitter sluit de vergadering na lezing van de notulen en dankt alle aanwezigen voor hun bijdrage aan deze vergadering die in een goede sfeer is verlopen.

---

