

Statutaire algemene vergadering

11/05/2026 (17:40 - 18:46) - Aatrijkestraat 6, 8820 TORHOUT (BE)

Naam	Unit(s) & aandelen	Aanwezig van	Aanwezig tot	Volmacht houder
ALLAERT Robrecht - KINDT Marijke	05 (29) - 29			
BOSSUYT Johan - NAEYAERT Katrien	10 (29), 32 (29) - 58			
CUYLLE-DESCHOUT	33 (57) - 57			
GELDHOF Kristian	17 (30), 23 (30) - 60			ALLAERT Robrecht - KINDT Marijke
HAESAERT Joeri	03 (29) - 29			
KINDT PETRA	22 (31) - 31			
MOLENAER FRANKY	31 (30) - 30			
OCMW TORHOUT	11 (27), 09 (29), 07 (29), 08 (29), 06 (29), 01 (31) - 174			
SAP Christiaan	16 (30), 15 (29) - 59			

Eigenaren met het veld 'aanwezig van' / 'aanwezig tot' leeg, worden als aanwezig gemarkeerd voor de hele vergadering.

Het quorum is behaald en de vergadering kan rechtsgeldig beraadslagen.

Aantal aanwezigen: 9

Totaal aantal mede-eigenaars: 17

9 / 17
(52.94117647058824 %)

Totaal aanwezig aandelen: 527

Totaal aandelen: 1000

527 / 1000 (52.7 %)

Agendapunten en stemming

1 Ondertekening aanwezigheidsregister & controle volmachten

Ondertekening aanwezigheidsregister + controle volmachten door de syndicus.

aandelen aanwezig of vertegenwoordigd: 527/ 1000

eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd: 9/ 17

Gezien meer dan de helft van de mede-eigenaars aanwezig of vertegenwoordigd zijn, zo kan er geldig gestemd worden over alle punten van deze vergadering.

2 Benoeming voorzitter van de vergadering

Telling: 527 / 527 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 527

Nee: 0

Onthouding: 0

De vergadering beslist unaniem om dhr./mevr. Joost Cuvlier OCMW Torhout aan te stellen als voorzitter van deze algemene vergadering

3 Benoeming secretaris van de vergadering

Telling: 527 / 527 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 527

Nee: 0

Onthouding: 0

De syndicus, Isera Vastgoed, wordt unaniem aangesteld als secretaris van de algemene vergadering.

4 Verkiezing en aanstelling raad van mede-eigendom

Telling: 527 / 527 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 527

Nee: 0

Onthouding: 0

De wet-op-mede-eigendom voorziet een verplichte Raad van mede-eigendom in mede-eigendom met +20 kavels met uitzondering van kelders, garages en parkeerplaatsen. Een RVM is hier dus niet verplicht
Garage complex Tuinstraat heeft 33 garages in mede-eigendom.

Art. 3.90. Raad van mede-eigendom

§ 1. In elk gebouw of elke groep van gebouwen met minstens twintig kavels met uitzondering van de kelders, garages en parkeerplaatsen, wordt door de eerste algemene vergadering een raad van mede-eigendom opgericht. Die raad, waarvan de titularissen van een zakelijk recht die stemrecht hebben in de algemene vergadering lid kunnen zijn, heeft als opdracht om erop toe te zien dat de syndicus zijn taken naar behoren uitvoert, onverminderd artikel 3.91. In afwachting van de oprichting en de samenstelling van de verplichte raad van mede-eigendom, kan elk lid van de algemene vergadering een rechtsvordering instellen tegen de vereniging van mede-eigenaars om één of meer mede-eigenaars of, op kosten van de vereniging van mede-eigenaars, een derde aan te wijzen die de opdrachten van de raad van mede-eigendom uitvoert

De vergadering gaat UNANIEM akkoord om GEEN Raad aan te stellen.

De vergadering gaat UNANIEM niet akkoord met een RVM.

5 Verkiezing en aanstelling rekencommissaris

Telling: 527 / 527 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 527

Nee: 0

Onthouding: 0

Wetgeving:

Art. 3.91. Commissaris van de rekeningen

De algemene vergadering wijst jaarlijks een commissaris van de rekeningen of een college van commissarissen van de rekeningen aan, die al dan niet mede-eigenaar zijn, en die de rekeningen van de vereniging van mede-eigenaars controleren, wier bevoegdheden en verplichtingen bij het reglement van interne orde worden bepaald

Dhr. Bossuyt Johan wordt unaniem verkozen als commissaris van de rekeningen voor het boekjaar 2026-2027

6 Bespreken en goedkeuren: geven van kwijting/décharge aan de syndicus - rekencommissaris - Raad van mede-eigendom

Telling: 527 / 527 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 527

Nee: 0

Onthouding: 0

Enkel bij A1/20 Elindus, dient herzien te worden.

De vergadering gaat unaniem akkoord om kwijting/ décharge te verlenen aan de syndicus voor het boekjaar 2025-2026 voor het gevoerde beheer, technisch, financieel en administratief.

De vergadering gaat unaniem akkoord om kwijting/ décharge te verlenen aan de rekencommissaris voor het boekjaar 2025-2026 De syndicus dankt de rekencommissaris voor zijn engagement naar de VME toe.

7 Bespreken en goedkeuring: afrekening vorig boekjaar + openingsbalans

Telling: 527 / 527 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 527

Nee: 0

Onthouding: 0

Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de afrekening van het voorbije boekjaar 2025-2026.

Het boekjaar loopt van 01/03 tot 28/02.

De totale kost voor het boekjaar 2025-2026 was 4.093 €

Er wordt jaarlijks een cadeaubon gegeven aan Franky Molenaer de vergadering beslist om voor het boekjaar 2026-2027 dit terug te voorzien voor 400 €

Aangaande de vergadering van 2025 dient de bon van 300 euro op boekjaar '24 gezet te worden.

Er wordt unaniem beslist om de boekhouding van vorig boekjaar (inclusief de afrekening) goed te keuren.

8 Voorleggen van voorlopige budgettering & voorschotten voor het nieuwe boekjaar

Telling: 527 / 527 - 100 %
Ja: 527

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Door de syndicus wordt een kort overzicht gegeven van de te verwachten kosten:
Res. Gar. Tuinstraat - begroting 2026/27

	begroting 2025/26	besteding 2025/26	begroting 2026/27
Elektriciteit	3.300,00	2.580,13	2.700,00
Verzekering: brand	650,00	626,46	700,00
Ereloon syndicus	1.900,00	2.273,36	3.500,00
Administratiekosten	500,00	494,11	500,00
Kleine werken/herstellingen	1.000,00	700,00	1.000,00
TOTAAL	7.350,00	6.674,06	8.400,00

Dit budget houdt geen rekening met uitzonderlijke kosten en eventuele uitgaven die hierna zouden beslist worden.

Dit komt op een 250€/ jaar per garage.

Bepalen van voorschotten (

Provisies worden als volgt opgevraagd:

- Afrekening
- september

De vergadering gaat unaniem akkoord met bovenstaande begroting en de voorschotten voor het nieuwe boekjaar.

9 Stand reservefonds + bepaling nieuwe opvraging

Telling: 527 / 527 - 100 %
Ja: 527

Meerderheid: 4/5
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De syndicus licht het wettelijk verplichte reservefonds toe aan de vergadering.
Er is op vandaag geen Reservekapitaal/spaarrekening aanwezig.

De vergadering beslist UNANIEM om GEEN reservekapitaal aan te leggen of op te starten

10 Goedkeuring bespreking aanpassing verdeelsleutels kosten VME

Telling: 527 / 527 - 100 %
Ja: 527

Meerderheid: 4/5
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De syndicus stelt de vraag aan de vergadering als er een gewenste wijziging is aan de verdeelsleutels voor de lastenverdeling van de VME.

Dit punt wordt verdaagd van de vergadering.

11 Beslissing (her)aanstelling syndicus + ondertekening nieuwe syndicusovereenkomst 2026

Telling: 527 / 527 - 100 %
Ja: 527

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

Het kantoor Isera Vastgoed stelt zichzelf (opnieuw) voor en overloopt de voorwaarden in de syndicusovereenkomst. De vergadering beslist om in te tekenen voor een periode van 1 jaar (tot de eerstvolgende geldige statutaire algemene vergadering).

Het ereloon voor de statutaire opdrachten wordt vastgelegd op **7.5 €/garage/maand**
Het softwarepakket wordt vanaf heden integraal doorgerekend aan **1.42 €/maand/garage**.

Dit softwarepakket is verbonden aan het mandaat van ISERA VASTGOED en blijft eigendom van de syndicus.
De voorzitter van de vergadering krijgt volmacht om de syndicusovereenkomst te ondertekenen.
De vergadering gaat unaniem akkoord met de aanstelling van Isera Vastgoed als syndicus.

12 Evaluatie + verlenging onderhoudscontracten

Telling: 527 / 527 - 100 %
Ja: 527

Meerderheid: 50%+1
Nee: 0

Besluit: Ja
Onthouding: 0

De syndicus geeft hieronder een overzicht van alle lopende leveringscontracten:

Elektriciteit	Elindus
Water	De Watergroep
Brandveiligheid (centrale, haspels, blussers, rookluiken, noodverlichting...)	nvt
Bank	fintro
Liftonderhoud	nvt
Lift controle	nvt
Lift telefoon	nvt
Brandpolis	o&o verzekeringen
Schoonmaak	nvt
Tuinonderhoud / dakgoten	Molenaar Franky
Ruimdienst	Vergote

Er wordt unaniem beslist om de huidige leveranciers te behouden.

13 Bespreken en goedkeuren: opmaak asbestattest gemene delen

Telling: 527 / 527 - 100 %

Meerderheid: 50%+1

Besluit: Ja

Ja: 527

Nee: 0

Onthouding: 0

Wat is een asbestattest?

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 voor een normaal gebruik van het gebouw:

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

Wanneer is een asbestattest verplicht?

Vanaf 01/01/2027 is het verplicht om te beschikken over een asbestattest van de gemene delen met als doel om Vlaanderen asbestvrij te maken tegen 2040.

Dit geldt momenteel enkel voor gebouwen met bouwjaar 2001 of vroeger.

Wie mag een asbestattest opmaken?

Alleen een gecertificeerd asbestdeskundige mag een asbestinventarisatie voor een geldig asbestattest uitvoeren. De deskundigen hebben een opleiding gevolgd om asbest te herkennen en correct te identificeren, ze hebben een examen afgelegd en een certificaat verkregen. Een inventarisatie gebeurt via een inspectie van de woning of het gebouw ter plaatse. De deskundige volgt hierbij de regels van het inspectieprotocol van de OVAM. Het inspectieprotocol asbestinventarisatie beschrijft de standaardprocedure hoe een asbestinventarisatie moet worden uitgevoerd voor het bekomen van een geldig asbestattest. De asbestdeskundige rapporteert de inspectiegegevens en op basis hiervan levert de OVAM een asbestattest af.

Beslissing

Syndicus Isera Vastgoed deed reeds een marktonderzoek om zo de beste prijs/kwaliteit aan te kunnen bieden voor de opmaak van het asbestattest.

De beste kandidaat hiervoor bleek de firma Comfortkeuringen te zijn.

Zij geven volgende prijzen:

€ 200 ALL-IN per verdiep, exclusief btw.

Bij residenties met meerdere inkomhallen is dit de prijs per inkomhal per verdiep.

De vergadering beslist unaniem om Comfortkeuringen aan te stellen voor de opmaak van het asbestattest.

Dhr. Haesaert Joeri is asbestdeskundige en zal hiervoor worden ingeschakeld.

De syndicus zal hieromtrent contact opnemen met Dhr Haesaert.

14 Goedkeuring/bespreking herstellingswerken na brand

Dit punt wordt verdaagd van de vergadering.

15 Goedkeuring/ bespreking vernieuwen herstellen dakgoten + daken garagecomplex

Dit punt wordt verdaagd van de vergadering.

16 Uitleg nieuw online portaal

Zoals sommigen onder jullie reeds vernomen hebben tijdens de Algemene Vergadering, maken wij als syndicus momenteel de overstap van ons bestaande softwarepakket Organimmo naar het nieuwe platform **Keypoint(Vera)**. Deze verandering is onderdeel van onze inspanningen om transparanter, efficiënter en gebruiksvriendelijker te communiceren en te beheren.

Wat betekent dit voor jullie?

Vanaf nu kan u alle documenten, meldingen, oproepen en andere informatie over het gebouw raadplegen via het nieuwe bewonersportaal van Keypoint. Dit portaal vervangt geleidelijk de vorige werkwijze en is ontworpen met het oog op toegankelijkheid en duidelijkheid.

Let op: gewijzigde huisstijl

Door deze overstap kan het zijn dat sommige e-mails of documenten die je ontvangt, een andere lay-out of opmaak hebben dan je gewoon was. Dit is normaal en hoort bij het nieuwe systeem. Je hoeft je geen zorgen te maken: deze communicatie is wél correct, afkomstig van ons kantoor, en geen spam.

Handleiding nogmaals in een afzonderlijke mail

U ontvangt binnenkort een afzonderlijke mail met een handleiding om u wegwijs te maken op het nieuwe portaal. We raden aan deze even door te nemen zodat je snel je weg vindt in de nieuwe omgeving. Heb je vragen of ondervind je problemen? Aarzel dan niet om contact op te nemen met ons kantoor. We helpen je graag verder.

We raden u sterk aan om u in te loggen op het portaal zodat u steeds op de hoogte bent van alles wat er gebeurt binnen de VME. Ook kan u hier dossiers opvolgen, zien wat wij als syndicus reeds hebben ondernomen om een bepaald probleem op te lossen en/of de vooruitgang van bepaalde zaken controleren. Uzelf kan ook steeds een melding plaatsen als u een defect constateert of een vraag heeft.

Klaar om in te loggen? Volg dan onderstaande stappen via de mail.
Bij vragen kan u altijd bij ons terecht.

17 VARIA

De algemene vergadering vraagt de syndicus om offertes op te vragen om gezamenlijk allemaal digitale tussentellers te installeren.

Het laden van de elektrische wagens wordt afgeraden is op eigen verantwoordelijkheid indien dat wel gebeurd.

Dhr. Molenaar Franky mag in 2026 opnieuw de haag scheren voor hetzelfde bedrag als voorgaande jaren.

Mevr. Deschoute Dora beidt zichzelf aan het complex te onderhouden voor hetzelfde bedrag als haar voorganger (300 euro).

De vergadering werd gesloten omstreeks 18:46

Handtekening

Isera Vastgoed

Voorzitter:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Isera', enclosed within a rectangular box.A handwritten signature in black ink, enclosed within a rectangular box.