

06/10/2023

Vereniging van Mede Eigenaars ALASSIO, k. ridderdijk 26 te westende

nodigt u vriendelijk uit op
die zal plaats hebben op
op locatie

een algemene eigenaarsvergadering
vrijdag 20/10/2023 om 16h00 (einde voorzien 17h30)
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

dagorde**1. Samenstelling bureau**

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

2. Geldigheid van de vergadering

Vergadering is geldig als meer dan de helft van de eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is én indien zij minstens de helft van de aandelen bezitten.

Indien niet de helft van het aantal eigenaars aanwezig en/of vertegenwoordigd is, dan beraadslaagt de vergadering toch geldig indien de aanwezigen en vertegenwoordigden samen meer dan 75% van de aandelen bezitten.

3. Verslag van de vergadering van 23/10/2022

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.
Uitvoering van de beslissingen.

4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 14 & 15, over de periode 01/10/2022 - 01/05/2023.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

5. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Paul Vielfont (0301), Paul Van Rompaey (0202) en Piet Van Overbeke (0701/ 0702).

6. Reglement van interne orde (RIO)

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

7. Dossier nieuwbouw

Een korte historiek :

In 2016 mondt de discussie over het al dan niet oprichten van een reservefonds uit in een open vraag over de wenselijkheid om het gebouw te vervangen door een nieuwbouw.

In 2017 staat nieuwbouw op de helling omwille van de beperkte breedte (twee smalle appartementen per verdieping). Een gebouwenrenovatie komt hiermee terug op het voorplan. Een reservefonds wordt opgericht.

In 2018 wordt een renovatieplan on hold gezet ; de piste nieuwbouw zal eerst onderzocht worden. Een architect wordt aangesteld voor een ontwerp.

Op 23/2/2019 (bijzondere vergadering) licht de architect het ontwerp toe.

Op 15/6/2019 (bijzondere vergadering) wordt de piste nieuwbouw weerhouden : 14 van de 15 eigenaars verkiest uit te stappen (aan een vastgelegd bedrag) of te ruilen. Eén eigenaar wil geen van beide.

Op 23/10/2021 oordeelt de vergadering met een meerderheid van 93% dat de kosten om het gebouw aan te passen

buitensporig zijn en hierdoor geen optie zijn waarop 94% van de aandelen instemt met een nieuwbouw. 94% van de aandelen besluit de tegenstemmende eigenaar, volledig volgens de wet op mede-eigendom, te dagvaarden voor de vrederechter.

De zaak werd gepleit op 22/9/2022. De rechter vonniste de vordering van de VME ontvankelijk maar de wees ze af als ongegrond.

De beslissing voor nieuwbouw is hierdoor onuitvoerbaar.

De tijd staat evenwel niet stil : Alassio wordt ouder, de energetische eisen aan gebouwen strenger, zowel nieuwbouw als renovatie duurder. Stijgende rentevoeten zullen de vastgoedmarkt in de toekomst pijn doen.

Een actualisatie van het dossier nieuwbouw is aangewezen. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de evolutie van de grondprijs en de bouwprijzen.

Wat is (nog) de appetijt van de eigenaars ?

8. Gebouwenrenovatie

Als nieuwbouw geen optie meer zou zijn, is renovatie dan een optie ?

De noodzakelijke meerderheid hiervoor is 66%.

Bespreking en beslissing :

- * renovatie van de daken ?
- * renovatie van de voorgevel ?
- * renovatie van de achtergevel ?
- * renovatie van de inkom ?
- * verwijdering van de loden leidingen ?
- * andere ?

9 Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Indien U de vergadering niet kan bijwonen, laat U dan vertegenwoordigen door een mede-eigenaar of een persoon van uw keuze. Een model van volmacht vindt U in bijlage.

Hoogachtend, voor de syndicus.

Alexandra Van den Bossche

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan geplubliceerd op www.laplage.be/syndic/alassio of kunnen op eenvoudig verzoek elektronisch worden overgemaakt of, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.