

# Grand Hotel Bellevue

Mei 2017

Nieuwsbrief Raad van Mede-eigendom

**De winter is voorbij, de lente is in het land, de zomer breekt bijna aan!!  
Voor de Bellevue breken ook bijna betere tijden aan ...of dat hopen wij toch.  
Nadat wij in 5 jaar 3 maal zijn veranderd van syndicus is het duidelijk dat er één en ander verkeerd is gelopen. 2016 was een zeer slecht werkingsjaar; al onze vragen en opmerkingen werden on hold gezet nadat Wouter was weggevallen door ziekte. Toen duidelijk werd dat Wouter niet meer zou terugkeren, kregen we eindelijk op 1 januari een permanente contactpersoon toegewezen : Nicolaas Sissau.**

**Maar op onze vragen kwam nog steeds geen antwoord, gevraagde acties bleven uit. Na de vraag van de raad om de balans grondig te controleren werd duidelijk dat het grondig verkeerd gelopen was EN dat niemand op de hoogte bleek te zijn van ons ‘dossier’. Tijd dus om alles zelf uit te zoeken !!**

**Ik was van plan om deze nieuwsbrief pas te schrijven als alle vragen waren opgehelderd maar hoe dieper wij graven, hoe meer vragen opduiken. Daarom heb ik besloten om jullie stapsgewijs te informeren. Op de Algemene Vergadering werd al gedeeltelijk duidelijk dat alles niet loopt zoals het hoort...**

**Hierna een kort overzicht van onze bevindingen :**

\*\*\*\*\*

## **-Goedkeuring rekeningen 2016**

Op de AV heeft Mr Karel Sissau geprobeerd de goedkeuring erdoor te krijgen maar de Raad heeft dit afgeketst. Koen heeft immers de mogelijkheid nog niet gekregen om de rekeningen grondig te controleren.

Ik ben ook bezig met de rekeningen per eigenaar te controleren van 2014-2015-2016. Veel eigenaars willen niet betalen omdat de eindafrekeningen niet correct zijn. En terecht, er staan zelfs nog betalingen van 2014 op een wachtlijst. Wouter blijkt jarenlang zijn werk te hebben verwaarloosd. De rekeningen zijn één grote chaos. De verantwoordelijkheid hiervoor blijft natuurlijke bij de respectievelijke syndicussen.

## **-Opname watertellers**

De afrekening van het water is een ander pijnpunt. Niemand weet wanneer dit voor het laatst is gebeurd. Ik heb mijn watermeter doorgegeven in 2014 maar nooit een afrekening ontvangen. Volgens onze berekening is daardoor voor 2014-2015-2016 een bedrag van bijna €30.000 nog te goed van alle eigenaars. Dit geld is aan de watermaatschappij dus betaald maar nooit opgevraagd en gekregen van de eigenaars...

# Grand Hotel Bellevue

Mei 2017

Nieuwsbrief Raad van Mede-eigendom

Wij willen dan ook een dringende oproep doen aan alle eigenaars die de stand van de waterteller nog niet hebben doorgegeven dit alsnog zo spoedig mogelijk te doen zodat dit eindelijk op punt kan worden gezet!!

## -Opname elektriciteit teller garages en kelders

Bij de werken in 2014 zijn er extra elektriciteit-tussentellers geplaatst voor alle kelders en garages met een stopcontact. Deze hebben wij voor de eerste keer opgenomen op 20 april. De afrekening zal worden opgestuurd naar de betreffende eigenaars.

## -Fietsshaken

De fietsshaken in de kelder worden verhuurd aan eigenaars en huurders aan een bedrag van €10 per jaar. Dit is de regel en geldt voor iedereen. De laatste jaren is dit echter ook niet meer opgevolgd !! Dit willen wij aanpakken maar niemand heeft een overzicht van wie een fietshaak huurt. Als u een fietshaak gebruikt, vragen wij dan ook om dit door te geven. Voor dit jaar zal er geen huur worden gevraagd. Wij zullen wachten tot na de zomermaanden en dan zullen alle niet-aangegeven fietsen verwijderd worden.

In de gaskelder naast de inkom parking staan er momenteel veel fietsen. Dit mag ook niet, enkel de fietsen van de post mogen hier staan. De post betaalt ook 10€ per jaar per fiets, zoals eerder gezegd : regels gelden voor iedereen gelijk !

## - Bankrekeningen

Ons gebouw heeft 3 verschillende bankrekeningen :

1. Algemene kosten- hierop worden de provisies betaald voor de dagelijkse werking van ons gebouw.
2. Reservefonds- hier staat er momenteel bijna niets op... deze gelden werden er blijkbaar afgehaald om de rekeningen van 2016 te betalen—Dit mag in de toekomst niet meer gebeuren. De syndicus zal dit zo snel mogelijk terug aanzuiveren.
3. Renovatie-spaarrekening- hierop komen alle extra opvragingen en inkomsten.

Het is uiterst belangrijk voor een vlotte werking dat u de opgevraagde provisies op de correcte rekening overschrijft, vergezeld van de gestructureerde mededeling.

\*\*\*\*\*

## -Procedure liften Gicor-Leonardo-Klerckx vs Raad van Mede-eigendom

Deze procedure ‘hoger beroep ’is afgerond en wij hebben de uitspraak ontvangen. De huidige beslissing is in ons voordeel maar de rechter heeft nog enkele vragen rond de verdeelsleutel die wordt gebruikt in de Bellevue.( 9872 punten van 10000) en Leonardo betwist de afrekening. Dit moet nog worden uitgeklaard. Als alles meevalt zullen wij tegen het einde van het jaar alles kunnen afronden.

\*\*\*\*\*

Het is duidelijk dat de tekorten die wij vaststellen op de rekeningen verschillende oorzaken hebben :

# Grand Hotel Bellevue

Mei 2017

Nieuwsbrief Raad van Mede-eigendom

- Water- dat al meer dan 3 jaar niet is doorgerekend aan de mede-eigenaars
- Elektriciteit- de tellers die geplaatst zijn in 2014 voor de garages en kelders : deze werden nooit opgenomen en verbruiken werden nooit doorgerekend aan de desbetreffende eigenaars.
- Tweede-provisie 2016 werd nooit opgevraagd, reservefonds 2016 werd nooit opgevraagd.
- Proces liften : omdat enkele eigenaars niet meebetaald hebben voor de liften (omwille van het proces) zijn er toen extra opvragingen gebeurd. Bepaalde eigenaars hebben deze betaald, andere weer niet...Dit moet uitgeklaard worden. We hopen zo spoedig mogelijk definitief te kunnen afrekenen.

\*\*\*\*\*

## -Stormschade dak

Tijdens de voorbije winter heeft ons dak weer stormschade opgelopen, of beter gezegd het (voormalige) lifthuis boven op het dak. Daar zijn verschillende planchetten afgerukt door de wind. Er wordt een aannemer aangesproken om dit te herstellen.

\*\*\*\*\*

## -Herstelwerken aan de gevels

Hiervoor zijn al bedragen, in twee schijven, opgevraagd en betaald voor een bedrag van €55.000 Dit bedrag was niet voldoende om de werken te laten uitvoeren. De laatste schijf, voor een bedrag van €27.000 zal nog worden opgevraagd. Als dat geld op de rekening staat, kunnen wij overgaan tot uitvoeren van de werken.

Om zeker te zijn dat er in de toekomst geen bijkomende problemen ontstaan, zullen de werken niet worden uitgevoerd voordat er voldoende geld op de rekening staat. De voorziene werken aan de gevels zouden nog dit jaar van start moeten gaan (ivm toekenning subsidies). De al toegekende subsidies zullen immers vervallen als ze niet worden opgevraagd voor 2018. Daarom raden wij u aan deze opvraging tijdig te betalen.

\*\*\*\*\*

## -Beleidsplan

Samen met Architect Beke worden de nodige volgende stappen uitgewerkt. Als wij iets meer info hieromtrent hebben, zal dit worden doorgegeven.

\*\*\*\*\*

Zijn er problemen/opmerkingen die u wil bekend maken aan de Raad van Mede-eigendom ?

# Grand Hotel Bellevue

Mei 2017

Nieuwsbrief Raad van Mede-eigendom

Alle opmerkingen en reacties zijn welkom per e-mail op [grandhotelbellevue@telenet.be](mailto:grandhotelbellevue@telenet.be)

Tot ziens in Westende !

Kathleen Bergez

\*\*\*\*\*

*Dit is maar een voorlopig overzicht en zeker niet compleet.*

*Wij zijn niet verantwoordelijk voor eventuele fouten die kunnen voorkomen in deze tekst.*

*Een speciaal dankwoordje aan Katrien Van Schoor, ; zonder haar steun zou ik deze brief niet kunnen realiseren.*