

09/04/2019

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen****Vereniging van Mede Eigenaars GRANDHOTEL BELLEVUE, zeedijk 300 te westende**

geeft verslag van de **algemene eigenaarsvergadering**  
 die plaats had op **zaterdag 06/04/2019 van 09h00 tot 12h30**  
 op locatie **feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende**

**dagorde**

| <b>Quorum</b> | Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus. | # aandelen     | # eigenaars |
|---------------|---|----------------|-------------|
|               | waren aanwezig                              | 5259.00        | 33          |
|               | waren vertegenwoordigd                      | 1892.00        | 12          |
|               | waren afwezig                               | 2721.00        | 14          |
|               | <b>totaal</b>                               | <b>9872.00</b> | <b>59</b>   |

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Dhr Kris Bonte  
 Stemopnemer : Dhr Luc Lamerant  
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

**2. Geldigheid van de vergadering**

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

**3. Verslag van de bijzondere vergadering van 2/6/2018**

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.  
 Alle beslissingen werden uitgevoerd of zijn in uitvoering.

**4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen over de periode 2014 tot 2017**

Carbofisc heeft op basis van de (bank)rekeninguittreksels van 1/1/14 tot 31/12/17 een oplijsting gemaakt van zowel de kosten (facturen, uitgaven,...) als inkomsten (creditnota's, betalingen door eigenaars, ...).  
 Met uitsluiting van de water facturen bedraagt het totaal aan kosten over die 4 jaar 615.976 Euro. Daarin zit eveneens de kosten voor de vernieuwing van beide liften vervat.  
 De waterkosten zijn uitgesloten omdat die afzonderlijk werden verrekend, zie agendapunt 12.  
 Omdat alle kosten via één verdeelsleutel over alle entiteiten (appartementen, kamers, garages en kelderbergingen) zijn te ventileren is verdeling van deze som dan ook eenvoudig.

De globale afrekening is opgevat als tabel en wel als volgt :

Het te betalen bedrag (debet) is de som van

1. Het per entiteit te betalen bedrag uit de afrekening van 31/12/2013 vormt de basis.
2. Het kostenaandeel van elke entiteit in die 615.976 Euro, verdeeld volgens de aandelenverhouding.
3. De reservefondsbijsdrage voor vier jaar à rato van 1 Euro per aandeel.

Het totaal van door de individuele eigenaars betaalde bedragen (credit) financierde die kosten en dient dan ook van de te betalen som te worden afgetrokken.

1. Per jaar en per eigenaar (daarom werden de entiteiten bij elkaar opgelijst) zijn de bedragen betaald op de zichtrekening BE39 4753 2372 8119 samengeteld.

In 2018 betaalden 2 eigenaars nog voor het jaar 2017 en de via advocaat Vermeire betaalde "hoofdsommen" in het kader van de liftprocedure zijn ook hier opgenomen.

2. Over alle jaren zijn per eigenaar de bedragen betaald op de renovatierekening BE48 4753 2372 8927 samengeteld
3. De bedragen betaald op de reservefondsrekening zijn per eigenaar over alle jaren samengeteld.

Die eigendommen die in de loop van 2014 tot 2017 zijn verkocht zijn bijkomend opgesplitst waarbij de kosten (debet) prorata tussen verkoper en koper zijn verdeeld. De betaalde sommen zijn per eigenaar gescheiden gehouden.

Tot slot zijn de voor elke eigendom te voldoen sommen via overdracht herleid tot zijn eigenaar.

**Beslissingen :**

- De vergadering keurt unaniem de verdeelstaat van de 615.976 Euro goed evenals de bijdrage aan het reservefonds ten belope van 39.488 Euro. Samen met de uitkomst van de kostenafrekening van 31/12/13 vormt dit de debetzijde.
- Elke eigenaar wordt gevraagd om de sommen die in credit zijn geboekt te controleren met de effectief door hem/har betaalde bedragen en dit uiterlijk tegen 30/6/2019. Die controles kunnen leiden tot correcties en aanpassingen in de tabel.
- De vergadering geeft met unanimité volmacht aan de raad van mede-eigendom om de definitieve eindtabel na 30/6/2019 goed te keuren nadat die door de rekeningcommissaris is nagezien.

Tot slot zal de syndicus elke eigenaar (ook de verkopers) verzoeken hun aandeel te voldoen.

## 5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen van 2018

Carbofisc heeft de afrekening van 2018 (A01) nagezien.

Hij heeft 2 specifieke bemerkingen :

- Het door diverse leveranciers toegepaste BTW tarief is niet steeds correct : 6% ipv 21%.
  - Het toegepaste rekeningstelsel correspondeert (nog) niet met het opgelegde rekeningstelsel.
- De vergadering heeft verder geen opmerkingen en keurt de rekeningen unaniem goed.

Rekeningcommissaris voor 2019 blijft Carbofisc. Zijn vergoeding daarvoor is forfaitair bepaald op 800 Euro + BTW.

## 6. Verlenging mandaat syndicus

Vergadering verlengt het mandaat van de syndicus met 3 jaar, tot 2021.

## 7. Raad van mede-eigendom

Kathleen Bergez vervoegt de raad die voortaan bestaat uit Marleen Dewilde (0010), Jan Gevers (0122), Kris Bonte (0208), Luc Lamerant (0101) en Kathleen Bergez (0305).

Omdat Marleen Dewilde in 2018 uitzonderlijk veel tijd en energie heeft gestoken in dit gebouw - ze heeft daartoe ook veel verplaatsingskosten gemaakt - beslist de vergadering om haar voor 2018 een onkostencompensatie toe te kennen van 2.500 Euro.

Op de vergadering van 2019 zal een evaluatie van de werkzaamheden van de raad worden gemaakt waarna beslist zal worden al dan niet een vergoeding toe te kennen.

## 8. Budget 2019, werkingsmiddelen, kostenafrekeningen

Teneinde de kosten van 2019 te kunnen betalen besliste de raad op 8/1/19 om een voorlopig budget aan te nemen. Het bedrag werd bepaald op 50% van het budget van 2018. De syndicus verzocht elke eigenaar op 21/1/2019 zijn/haar aandeel hierin te betalen.

De syndicus stelt voor om de opgevraagde som (44.640 Euro) om te vormen naar werkingfonds en voortaan 2 reële kostenafrekeningen op te maken : een eerste per 30/6 en een tweede per 31/12.

Op die manier zal aan de elke eigenaar opgevraagde som voortaan zijn/haar aandeel zijn in de reële kosten. Er worden voortaan geen voorschotten meer opgevraagd.

Mogelijks volstaat 44.640 Euro niet om gedurende 6 maanden te kosten te betalen. In voorkomend geval zal de syndicus het werkingfonds verhogen in de semesterafrekening(en).

De vergadering aanvaardt unaniem dit voorstel.

## 9. Huiszwam, uitroeiing, herstel gevolgschade, verzekeringsdossier

Brandverzekeraar Allianz is van oordeel dat er twee zwamhaarden zijn. De gevolgen van de eerste neemt zij ten laste. De tweede wordt (werd?) geweigerd.

Intussen is via rechtsbijstandsverzekeraar DAS een onafhankelijk expertisebureau (Condek) aangesteld om het zwamdossier op een neutrale wijze te onderzoeken.

Een stand van zaken :

Op heden bedragen de in de boekhouding geboekte kosten aan Vandermarliere (zwambestrijding) 20.371 Euro plus enkele kleine kosten 1.967 Euro, samen 22.338 Euro. Voor het herstel van het uitgebroken appartement 0113 vraagt de eigenaar een forfait van 15.000 Euro.

Als Allianz de bedragen gedeeltelijk of geheel verwerpt zullen ze ten laste vallen van de VME.

De vergadering beslist unaniem om eigenaar DPM een forfaitaire vergoeding van 15.000 Euro te betalen en dit tot slot van alle rekeningen. Dit bedrag zal op Allianz (brandverzekeraar) worden verhaald, voor zover als mogelijk.

## 10. waterschadedossier 0103 - 0006

Appartement 0103 heeft geleden onder waterschade die deels door het dak en deels door de gevel is veroorzaakt. De schade door het dak is gedekt in de brandpolis. De gevolgschade door infiltraties door de gevel(s) niet. 2.623 Euro schade wordt bijgevolg niet gedekt. De eigenaar verzoekt de VME dit bedrag ten laste te nemen.

Het probleem van regenwaterdoorslag door de gevels is algemeen en komt dus in alle appartementen in meer of mindere mate voor. Voor, naast en onder de ramen is dit fenomeen duidelijk aanwezig.

Omdat de regendoorslag door de gevel in apt 0103 buitenproportioneel was - Het had een gedeeltelijke renovatie aan dit geveldeel tot gevolg - wordt beslist om de eigenaar, zonder daartoe een precedent te willen creëren, voor 50% te vergoeden. Er wordt bijgevolg 1.313 Euro toegekend.

## 11. Brandverzekering

Naar aanleiding van het schadedossier zwam heeft Allianz de brandpolis opgezegd. De dekking neemt een einde op 22/4/2019.

Makelaar Finaut heeft van twee maatschappijen enkele voorstellen gekregen. Alle andere verzekeraars hebben bedankt voor het verzoek.

Vergadering geeft volmacht aan de raad om uit die voorstellen de beste keuze te maken zodat continuïteit in de dekking is gewaarborgd.

## 12. Aanrekening van het waterverbruik over de periode 2011-2018

De laatst gekende afrekening van het individuele waterverbruik dateert van einde 2010.

Op basis van de toen gekende meterstand en de diverse opgaven van meterstanden sinds juni 2018 en inschatting van de overige en forfaitbepaling van de aftappunten zonder teller werd op 21 januari een afrekening opgemaakt en aan elke eigenaar zijn aandeel opgevraagd.

Deze afrekening rekent over de laatste 8 jaar zowel het water aan als de vaste vergoeding.

Om in de toekomst een vlotte verdeling van de waterkosten mogelijk te maken wordt elke eigenaar verzocht een sleutel van zijn eigendom bij de syndicus te deponeren zodat hij bij de meteropname toegang heeft.

Omdat de waterkosten voortaan in de decemberafrekening zullen worden opgenomen dient de syndicus zoveel als mogelijk over de watermeterstand te beschikken uiterlijk 31 december. Als de syndicus geen meteropname heeft en ook geen toegang tot de meter heeft zal hij een redelijke schatting hanteren.

### 13. Vernieuwing van de verdichting van alle daken

Ir Arch Joost Beke, aanwezig op de vergadering, geeft toelichting.

Het beste voorstel kwam van dakwerken Tectum en bedraagt 518.000 Euro, BTW incl. Het voorstel omvat vernieuwing van ALLE dakdelen. De totale kost, inclusief architect, veiligheidscoördinatie en verzekering is te ramen op 636.000 Euro.

Omdat het dak boven de annex garages in goede toestand verkeert wordt het uit de aanneming gelicht. De totaalprijs vermindert daardoor met 54.000 Euro tot 582.000 Euro.

#### Beslissingen :

- Een verzoek indienen tot het verkrijgen van subsidies. De kans is klein omdat "elementen zonder erfgoedwaarde" niet in aanmerking komen voor subsidies. Een plat roofindak heeft weinig erfgoedwaarde.
- Alle daken zijn te isoleren. Een isolatiepremie via Fluvius is te verkrijgen.
- Uitvoering vanaf september 2019. Uitvoeringstermijn : 4 maanden bij goed weer.
- Financiering : In A01 is provisioneel 10.000 Euro opgenomen. De resterende 572.000 Euro zal opgevraagd worden samen met afrekening 2 (A02) per 30/6/2019. Betaling te voldoen uiterlijk tegen 1/9/19. De VME dient immers verzekerd te zijn dat het de werken kan betalen.
- De syndicus zal navragen of een renovatielening bij KBC mogelijk is. De voorwaarden daartoe zullen worden overgemaakt en daarbij zal aan elke eigenaar worden gevraagd of hij/zij daar wil bij toetreden.

### 14. Beheersplan

Gedurende 4 opeenvolgende donderdagen in november 2018 werden alle kavels in het gebouw bezocht.

Ir Arch Joost Beke is bezig met het inventariseren en evalueren. Daarbij wordt per entiteit een fiche opgesteld waarin artistieke en architecturale elementen worden opgesomd.

Het plan zal tegen het najaar klaar zijn.

### 15. gevelweken uitgevoerd door MRT

MRT heeft in 2018 voor 58.523 Euro aan herstellingen en opzoekingen aan de gevels en in de kelders uitgevoerd. Het gaat daarbij uitsluitend om herstel van bouwdelen die zijn aangetast door roest, verwerking en vocht.

Ook in 2019 zal het werk worden verdergezet. Een budget van 60.000 Euro is hiervoor te voorzien.

Die werken zijn vatbaar voor een onderhoudspremie.

### 16. Dossier Sissau

Voormalig syndicus Sissau werd aangeschreven voor talrijke fouten in zijn beheer. Copie brief in bijlage. Daarop kwam geen reactie.

Mogelijke verdere stappen worden overwogen.

Het BIV kan worden ingelicht.

### 17. brandveiligheid gebouw

Er is een algemeen brandmeldingsstelsel dat bovendien jaarlijks wordt gecontroleerd.

Er staan ook brandblussers.

Plaatsing van rookdetectoren in de bewoonbare delen is intussen een wettelijke verplichting.

Er zou in het verleden een brandweeronderzoek zijn uitgevoerd. Te onderzoeken.

### 18. Onderhoud gebouw, vuilnisophaling

Het gebouw wordt gepoetst door JD Service Partners en de (gemeenschappelijke) ramen worden gelapt door Groene ster.

Er is Aneca die de mat in de inkom regelmatig ververst.

Algemeen is er tevredenheid over de dienstverlening. Evenwel wordt gevraagd om dweilwater in de winter maximaal op te nemen. Het verdampende water condenseert immers tegen het schrijnwerk waardoor het verrotting in de hand werkt.

**De molok dient niet voor grof vuil, enkel voor huishoudelijk afval !**

## 19. Verhuur van de (trap)lokaaltjes

De raad zal zich buigen over de verhuurbare gemeenschappelijke ruimtes en daarvoor de huurprijs bepalen. Eyskens (0315), Boddou (0124), Lamerant (0101), Dekeersmaecker (0313) en Wijnants (0013) zijn geïnteresseerd. Er is af te spreken met huidige twee huurders Lefevere (0213) en Louviaux (0312).  
Andere geïnteresseerden? Graag contact nemen met de syndicus uiterlijk 31/5/19.

## 20. Sleutels van de appartementen

Het is aangewezen dat elke eigenaar een sleutel van zijn eigendom deponert bij de syndicus. Zeker voor die kavels waar een watermeter staat.

## 21. (nieuwe) wet op mede-eigendom - RIO

Voor de liefhebbers is een volledig gecoördineerde versie van de wet beschikbaar op de website van de syndicus, onder de rubriek beheer van mede-eigendom.

De raad zal zich buigen over de betere inhoud van het RIO (reglement van interne orde).

## 22. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

nihil.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 09/05/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 06/08/2019

voor de syndicus, Frank Rouseré

