

10/01/2020

Vereniging van Mede Eigenaars GRANDHOTEL BELLEVUE, zeedijk 300 te westende

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

een bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 25/01/2020 om 10h00 (einde voorzien 12h30)
Zaal De Kilt, Essex Scottishlaan 3 Westende

dagorde

1. Samenstelling bureau

Deze zeer belangrijke vergadering wordt bijeengeroepen op verzoek van de raad van mede-eigendom.

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. Aanstellen van architect LMS Vermeersch

De samenwerking met architect Joost Beke verliep afgelopen jaren steeds moeilijker. De lopende dossiers (gevelonderzoek en -onderhoud), vernieuwing dak, premie-aanvragen, ... bleken meer en meer dode letter te zijn. In 2018 en 2019 heeft hij zelfs geen facturen opgemaakt.

Het is niet bekend of er destijds met hem een contract werd afgesloten.

Per aangetekende brief (20/12/2019) is de samenwerking beëindigd.

Een eindafrekening zal dus nog volgen.

Architectenbureau LMS Vermeersch uit Brugge, gespecialiseerd in het renoveren van beschermende gebouwen is aangezocht om het gebouw doorheen de volgende renovatiestappen te loodsen.

4. Stabiliteitsproblematiek van de gewelven

De gewelven (vloer/plafond) zijn opgebouwd uit opeenvolgende gawapende betonnen liggers en holle betonnen potten. De wapening bestaat uit enkel bandijzer.

Op meerdere plaatsen is dat bandijzer verroest waardoor de omliggende beton openbarst. Dit veroorzaakt barstvorming is de afdekkende (plafond)bepleisteing.

Op andere plaatsen blijkt de wapening gewoon verdwenen te zijn. Wellicht is dit veroorzaakt door de in het beton aanwezige chlorides. Dit proces veroorzaakt geen barsten in de pleister.

Het verdwijnen of loskomen van de wapening heeft tot gevolg dat de draagkracht van de constructie afneemt.

Chloridenonderzoek op 10 steekproeven wijzen uit dat bepaalde delen veel en andere weinig chlorides bevatten. Op de derde en vierde verdieping, in de gang kant zee is de toestand precair.

Verder onderzoek is nodig, zowel in de gangen, maar ook in de appartementen !!

Sven Ignoul, stabiliteitsingenieur bij Triconsult, licht toe.

Omdat de ernst van dit probleem niet kan worden onderschat, een tijdelijk van enkele feiten.

- 3/12/19 : MRT verwijderd zichtbaar loszittend pleisterwerk op het plafond in de gang en stelt vast dat ook stukken beton loszitten en naar beneden vallen. MRT en Triconsult waarschuwen voor de mogelijks gevaarlijke toestand hiervan. De problematiek stopt niet aan de muren van de gang maar loopt door in de diverse appartementen. MRT plaatst op de verdiepingen 3 en 4 meerdere schoren.

- 5/12/19 : de syndicus hangt een nota op in het gebouw met een waarschuwing voor vallende stukken. MRT gaat verder met het plaatsen van schoren. Een chlorigenonderzoek wordt aangevraagd.

- 16/12/19 : De syndicus stuurt een waarschuwingsbrief naar alle eigenaars. De notarissen die bezig zijn met

verkoopdossiers worden per mail ingelicht.

- 18/12/19 : MRT ontdekt steeds meer plaatsen met kapot beton, oa in de rotonde thv 0311. Ook in 0108 is de toestand ernstig. MRT trekt letterlijk aan de alarmbel.
- 18/12/19 : De syndicus brengt de burgemeester op de hoogte via mail.
- 20/12/19 : De gemeente meldt enkel in te zullen grijpen als er accuut gevaar is.
- 23/12/19 : De burgemeester overweegt om het gebouw onbewoonbaar te verklaren en vraagt naar een gedetailleerd stappenplan. Het gemeentebestuur houdt de toestand dan ook nauwlettend in de gaten.

Te beslissen : aanstelling van Triconsult, tot uitvoering van een stabiliteitsonderzoek van het gebouw.

Aandacht : Weet dat stabiliteitsonderzoek eveneens noodzakelijk is IN DE PRIVATIEVE APPARTEMENTEN EN KAMERS. DERGELIJK ONDERZOEK IS IN ZEKERE MATE DESTRUCTIEF !

5. Overzicht van de lopende onderzoeken, kostprijs en premies

Christophe Soulliaert van Erfgoedstudie licht toe.

6. Financiële toestand van het gebouw

Het gebouw staat voor ingrijpende werken die een grote financiële inspanning zullen vragen aan haar eigenaars. Ondanks premies zijn de verwachten kosten zeer hoog.

De VME beschikt op dit ogenblik over de volgende middelen :

- * werkingfonds (geld om de courante kosten te betalen) : 42.053 euro
- * reservefonds (geld om 'grote' werken te betalen) : 94.775 euro
 - reservefondstrekening : 74.222 euro
 - rekening grote werken (fonds Bruxelmans) : 10.553 euro
 - provisie dakvernieuwing : 10.000 euro

Daarnaast is er nog de vereffening van het 'vorig beheer' (afrekening kosten en water over de periode '14-'17) dat een batig saldo ten belope van 120.789 euro oplevert. Deze gelden dienen nog een bestemming (werkingsfonds, reservefonds of spreiding over beide) te krijgen.

De syndicus zal tegen de volgende vergadering een voorstel tot bestemming van die beschikbare gelden uitwerken én een financieringsplan voorleggen.

Let wel, per 31/12/19 is er nog een eigenaarschuld van 27.331 euro ! Daarop worden verwijlntreten (à rato van 1% per maand) aangerekend.

7. Dossier Sissau

Ex syndicus Sissau wordt veel fouten en nalatigheden verweten. In de periode '15-'17 is in totaal ongeveer 40.000 euro syndicusloon betaald. Sissau voor de rechtbank slepen voor fouten is een mogelijkheid. Een alternatief is een dading sluiten onder de vorm van terugvordering van minstens een deel van het ereloon.

Beslist de vergadering voor een dading, dan wel een rechtzaak ?

8. 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,

Ann Vanden Berghe