

30/01/2020

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

### Vereniging van Mede Eigenaars GRANDHOTEL BELLEVUE, zeedijk 300 te westende

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

bijzondere eigenaarsvergadering  
zaterdag 25/01/2020 van 10h00 tot 12h30  
Zaal De Kilt, Essex Scottishlaan 3 Westende

## dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	6579.00	39
	waren vertegenwoordigd	1677.00	11
	waren afwezig	1616.00	8
	<b>totaal</b>	<b>9872.00</b>	<b>58</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Kathleen Bergez  
Stemopnemer : Mvr Marleen Dewilde & 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.

### 4. Stabiliteitsproblematiek van de gewelven

(Dit punt wordt vòòr agendapunt 3 behandeld.)

Hier zijn aanwezig :

- Christophe Souliaert van Erfgoedstudio VOF uit Oostkamp (erfgoedstudio.be)
- Sven Ignoul van Triconsult NV uit Lummen (triconsult.be)
- Sebastien Vermeersch van BVBA architecten LMS Vermeersch uit Brugge (architectenvermeersch.be)

Dhr Ignoul geeft een uiterst duidelijke uiteenzetting over :

- de tijdlijn van vaststellingen die geleid heeft tot het bijeenroepen van deze bijzondere vergadering
- de opbouw van de gewelven in het gebouw, gekaderd in de geschiedenis van het gebouw
- de fysieke processen die leiden tot problemen met beton (carbonatatie en corrosie door chloriden)
- de afbrokkeling van de holle vulpotten in de draagstructuur
- de gevolgen van die aftakeling voor (de veiligheid van) bewoners en bezoekers.

Te onthouden valt :

- dat vocht en CO2 de aanstokers zijn van het stuk gaan en dus verzwakken van beton.
- Afhankelijk van de plaats in het gebouw is er kleine of reële kans op stukken die uit het plafond vallen.
- Het draagvermogen van sommige vloerplaten is ernstig verminderd. Op die plaatsen waar dit (al) is vastgesteld zijn schoren geplaatst. Andere plaatsen worden verder onderzocht.
- Aangenomen wordt dat elke muur intussen min of meer een dragende muur is geworden.
- Barsten in de pleisterbezetting (zowel binnen als buiten) zijn mogelijke indicaties van problemen met het onderliggende beton.
- Het feit dat pleister geen barsten vertoont betekent niet automatisch dat er geen probleem is. De aanwezigheid van chlorides (op sommige plaatsen veel, andere plaatsen weinig) kan zorgen voor lokale problemen die van buitenuit NIET zichtbaar zijn.

Dhr Vermeersch licht een stappenplan toe die moet leiden tot een herstel- en renovatieplan.

1. verzamelen van alle nuttige info over de bouwtechnische staat, de plannen,... van het gebouw
2. in kaart brengen van de hoofddragconstructie van zowel de boven als de onderbouw
3. inventarisatie van de bouwfysische toestand van het gebouw

4. analyse van de bouwfysische toestand
5. voorstel van ingrepen en eventueel uitvoeren van een proefrestauratie
6. overleg met specialisten en de eigenaars

Dit alles leidt tot enkele belangrijke aanbevelingen voor de eigenaars:

- \* Voer geen (grote) werken uit in de appartementen. Dit betekent niet dat er geen onderhoud meer mag gebeuren.
- \* Herstel lekken (aan kranen, in afvoeren,...) onmiddellijk.
- \* Bepleister plaatsen waar de pleister is weggenomen niet. Wie wil herstellen doet dat bij voorkeur met gyproc.
- \* Wees waakzaam voor barsten en scheurtjes op de plafonds of in de vloer. Meld die zo snel als mogelijk bij de syndicus.

### 3. Aanstellen van architect LMS Vermeersch

(Dit agendapunt volgt op de behandeling van agendapunt 4)

De vergadering stemt unaniem (de syndicus vroeg uitdrukkelijk of iemand tegen stemt - niemand stemt tegen) in met de aanstelling van :

- \* Triconsult (Lummen - Triconsult.be) als ingenieurbureau
- \* architecten LMS Vermeersch als architectuurbureau

De opdracht luidt : "Onderzoek de toestand van alle dragende elementen, breng de problemen in kaart en stel een herstellen renovatieplan op. Onderzoek de gebouwschil, breng de problemen in kaart en stel een herstel- en renovatieplan op."

De eerste stap - momenteel bezig - is het verwijderen van het pleisterwerk van de plafonds in de gemene delen.

### 5. Overzicht van de lopende onderzoeken, kostprijs en premies

Christophe Soulliaert van Erfgoedstudie licht toe.

Samengevat zijn er momenteel voor 109.000 euro aan premies aangevraagd.

Voor 2020 is gepland 60.000 euro aan premies aan te vragen.

Een overzichtstabel wordt in bijlage toegevoegd.

### 6. Financiële toestand van het gebouw

Het gebouw staat voor ingrijpende werken. Ondanks premies zijn de verwachten kosten zeer hoog.

De VME beschikt per 31/12/2019 over de volgende middelen :

- \* werkingfonds (geld om de courante kosten te betalen) : 44.643 euro
- \* reservefonds (geld om 'grote' werken te betalen) : 99.711 euro
  - reservefondsrekening : 79.158 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. Hierin zit de nog over te dragen reservefondsbijdrage van 2014-2017 tbv 39.488 euro begrepen. Het saldo (81.301 euro) dient nog een bestemming (werkingsfonds, reservefonds of spreiding over beide) te krijgen.

De syndicus zal op de volgende vergadering :

- \* een voorstel doen om het werkingsfonds te verhogen.
- \* een bestemming uitwerken voor de diverse beschikbare en te bestemmen gelden.

## 7. Dossier Sissau

De vergadering beslist unaniem om de raad te gelasten met Sissau te onderhandelen over een dading. Die dading zal bestaan uit een terugbetaling van (minstens een deel) van de door hem ontvangen erelonen als syndicus.

Indien geen bevredigende overeenkomst kan gevonden worden behoudt de vergadering zich het recht om alsnog een vordering bij de rechtbank in te leiden en/of een klacht neer te leggen bij het BIV.

## 8. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

De burgemeester (JM Dedecker) en de huisvestingsambtenaar (Ilse Ravestyn) zijn op de vergadering aanwezig.

De burgemeester meldt dat hij persoonlijk aansprakelijk is voor de veiligheid in de gemeente. In gevallen van mogelijks gevaar wordt een hoorplicht georganiseerd. Dit betekent principieel dat elke eigenaar (aangetekend) uitgenodigd wordt om 'gehoord te worden'.

Om die administratieve plicht te vermijden verzoekt hij de vergadering ermee in te stemmen dat deze vergadering het karakter krijgt van collectieve hoorzitting.

De syndicus verzoekt alle aanwezigen uitdrukkelijk of zij akkoord zijn dat deze vergadering, in aanwezigheid van de burgemeester, als collectieve hoorplicht kan beschouwd worden.

Niemand geeft te kennen hiertegen te zijn. Dit wordt bijgevolg unaniem aangenomen.

Dit verhindert evenwel niet dat een individuele hoorplicht is uitgesloten. Elke belanghebbende blijft individueel het recht behouden om door de burgemeester gehoord te worden. Hij dient daartoe wel zelf een afspraak met de burgemeester te maken.

**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 28/02/2020

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 25/05/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

De Powerpointpresentatie getoond op deze vergadering kan als pdf worden gedownload op de gelegenheidspagina op de website van de syndicus : [www.laplage.be/grandhotelbellevue](http://www.laplage.be/grandhotelbellevue).



# 7. Overzicht erfgoedpremies

## Overzicht lopende erfgoedpremies Bellevue Westende

### A. Reeds aangevraagde erfgoedpremies

Nr	Omschrijving	ingediend	toekenning	werken (excl. btw)	%	premie	btw	netto
1.	Premie gevelherstel proefrestauratie 1 - 2016		13/04/2016	€ 32.431,37	40%	€ 10.600,00	6%	€ 23.777,25
2.	Premie gevelherstel proefrestauratie 2 - 2016		11/08/2016	€ 25.629,52	40%	€ 10.000,00	6%	€ 17.167,29
3.	Premie beheersplan - 2018		13/02/2018	€ 25.000,00	80%	€ 20.000,00	6%	€ 6.500,00
4.	Premie exterieur gevelherstel fase 2 - 2019	6/11/2019		€ 24.230,00	40%	€ 9.692,00	6%	€ 15.991,80
5.	Premie interieur betonherstel fase 1 - 2019	6/11/2019		€ 25.174,00	40%	€ 10.000,00	6%	€ 16.684,44
6.	Premie onderzoek stabiliteit interieur - 2019	23/12/2019		€ 38.190,00	80%	€ 20.000,00	21%	€ 26.209,90
7.	Premie onderzoek stabiliteit exterieur - 2019	23/12/2019		€ 38.785,00	80%	€ 20.000,00	21%	€ 26.929,85
8.	Premie zwamaantasting kelder app 009 -2019	23/12/2019		€ 22.325,00	40%	€ 8.930,00	6%	€ 14.734,50
				€ 231.764,89		€ 109.222,00		€ 147.995,03

### B. Mogelijk aan te vragen erfgoedpremies 2020

Nr	Omschrijving	ingediend	toekenning	werken (excl. btw)	%	premie	btw	netto
9.	Premie onderzoek stabiliteit interieur 2020	2020		€ 25.000,00	80%	€ 20.000,00	21%	€ 10.250,00
10.	Premie onderzoek stabiliteit exterieur 2020	2020		€ 25.000,00	80%	€ 20.000,00	21%	€ 10.250,00
11.	Premie werken exterieur 2020	2020		€ 25.000,00	40%	€ 10.000,00	6%	€ 16.500,00
12.	Premie werken interieur 2020	2020		€ 25.000,00	40%	€ 10.000,00	6%	€ 16.500,00
				€ 100.000,00		€ 60.000,00		€ 53.500,00

#### Opmerkingen:

- Opgenomen rode bedragen m.b.t. werken 2019 zijn beperkt tot maximale bedragen voor premie – kosten zijn hoger
- Slechts 2 **standaard premies** per jaar voor maximaal bedrag van 10.000 euro elk (interieur en exterieur)
- Wachttijden **bijzondere premie** 5-6 jaar (hogere bedragen nl. 40% van effectieve kosten)
- Premie percentages onderzoeken 80% en werken 40%