

25/06/2020

Vereniging van Mede Eigenaars GRANDHOTEL BELLEVUE, zeedijk 300 te westende

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 11/07/2020 om 14h00 (einde voorzien 16h30)
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 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.

Aandacht ! Op het moment van verzending van deze bijeenroeping is het houden van deze vergadering technisch mogelijk. Kan ze door de corona crisis niet doorgaan, dan wordt elke eigenaar hiervan tijdig ingelicht. Als en wanneer vergadering dan wel zou plaatsvinden zal later worden bepaald.

3. Verslag van de algemene vergadering van 6/4/2019

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

4. Verslag van de bijzondere algemene vergadering van 25/1/2020

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

Toelichting door de Raad mbt vooropgestelde aanpak cfr de vergadering van 25/01/2020 versus de gewijzigde aanpak na de beslissing van 31/01/2020.

Opgave van de kosten van de tot op heden uitgevoerde werken.

Bespreking inzake de geplaatste station: advies van MRT inzake kopen of verhuren.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 2 en 3, over 2019.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting mits voorafgaandelijk nazicht door Carbofisc.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar / heraanstelling Carbofisc.

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.

6. Verhogen werkingfonds, (her)bestemming diverse fondsen

* Het werkingfonds bedraagt 44.640 euro en werd begin 2019 (bij spoed) opgevraagd. Het bedrag werd bepaald als 50% van het budget dat eerder was goedgekeurd voor 2018.

De syndicus stelt voor om het werkingfonds te verhogen naar 15 euro/aandeel en het te financieren door overheveling van de afsluiting van het vorige beheer. Die afsluiting leverde een batig saldo van 120.789 euro. Die verhoging vereist 103.440 euro.

Toelichting bij het principe "werkingsfonds - verhoging" met €103.440 tot €148.080 (te weten €15 per aandeel); dit

betekent immers dat uw inlegkapitaal €15 per quotiteit wordt welke enerzijds constant dient aangevuld te worden, maar als u vertrekt dit bedrag integraal terugkrijgt gezien uw rechtsopvolger dit bedrag dient te betalen bij aanvang.

* Voorstel, ter vereenvoudiging van de balans om

- het fonds Bruxellmans (10.553,22 euro) toe te voegen aan het reservefonds
- het saldo vorig beheer (17.349 euro) eveneens toe te voegen aan het reservefonds

7. Afrekening 2014-2017, afsluiting

Op 6/4/2019 is de verdeelstaat van de kosten van 2014 tem 2017 (615.976 euro) goedgekeurd.

De in die periode door de individuele eigenaars betaalde bedragen zijn in de afrekening opgenomen.

Enkele eigenaars hebben hierop correcties aangebracht.

Op de raad van 2/7/2019 is de eindstaat met betalingen en correcties overlopen en goedgekeurd.

Op 5/8/2019 is de afrekening vervolgens aan elke eigenaar toegezonden.

saldi die op 31/12/2019 (nog) niet betaald waren werden in de semesterafrekening van 31/12/2019 (A3) opgenomen.

Toelichting:

- Hoeveel werd er tot op heden betaald van die ingevorderde som van €615.976 ?
- Welk aandeel van het niet betaalde bedrag dient te worden toegeschreven aan vertrokken eigenaars?
- Afbetalingsplan

Vraagstelling of beslissing tot afsluiting nu aan de orde is gezien deze niet-geïnde bedragen van belang zullen zijn voor de procedure tegen Sissau.

8. Verslag van de raad van mede-eigendom en herbenoeming van haar leden

De raad brengt verslag over de uitoefening van haar taak afgelopen jaar.

Herbenoeming van de leden. Die bestaat momenteel uit Marleen Dewilde (0010), Jan Gevers (0122), Kris Bonte (0208), Luc Lamerant (0101) en Kathleen Bergez (0305).

9. Reglement van interne orde (RIO)

Sinds 2019 is het Reglement van interne orde (RIO) verplicht. Dit document kan elk jaar op de algemene vergadering worden aangepast. Indien er aanvullingen noodzakelijk zijn kan dit tijdens de vergadering worden aangebracht.

10. Beheersplan, stand van zaken

Verduidelijking door Christophe Souliaert (Erfgoedstudio).

11. Premies en subsidies

Stand van zaken door Christophe Souliaert.

12. Werken & onderzoeken in uitvoering

Er lopen onderzoeken en werken op twee niveau's :

- Op last van de burgemeester (cf besluit burgemeester van 31/1/2020) : onderzoek van de acute veiligheid van de gewelven, gekoppeld aan tijdelijke beschermingsmaatregelen (1).
- Krachtens beslissing van de bijzondere vergadering van 25/1 : onderzoek naar de problematiek met de gewelven (2) en - later - de gevels.

(1) : Meerdere appartementen zijn gecontroleerd. Op verschillende plaatsen zijn acute problemen vastgesteld en zijn schoringen ter beveiliging geplaatst. Alle gecontroleerde (en zo nodig beveiligde) plaatsen zijn door de gemeente vrijgegeven voor gebruik.

(2) : Daar waar mogelijk leverde het onderzoek voldoende informatie om te gebruiken bij het opmaken van een herstel- en/of renovatieplan.

Duiding door LMS architecten, conclusies en vooruitzicht.

13. Dossier Sissau

De voorgaande syndicus Sissau wordt wanbeheer verweten en wordt gevraagd om de schade via terugbetaling te vergoeden.

Herhaling van het engagement van de RME van de vorige vergadering: *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.

14. Voorstel vergoeding Marleen Dewilde

Het is genoegzaam bekend dat Marleen Dewilde bijna voltijds de lopende werken opvolgt en coördineert, problemen helpt op te lossen en als verbindingsofficier dient tussen eigenaars, de raad, aannemers en de syndicus. Daarenboven stelt zij haar garage integraal ter beschikking van de uitvoerende aannemer MRT.

Voorstel om Marleen voor het jaar 2019 een vergoeding te betalen van 3.500 euro en dit ter vergoeding van haar transport, telefoonkosten, aanwezigheid bij inspecties en vergaderingen en het gebruik van haar garage edm.

Voorstel voor 2020: Gezien de verhoogde tussenkomst in 2020 maakt Marleen een overzicht van haar aanwezigheden, telefoongebruik, vervoerkosten verhoogd met het gebruik van de garage en zullen deze verrekend worden bij de afsluiting van het boekjaar.

15. Dossier huiszwam

Allianz, de voormalige brandverkeeraar, weigert de schade ten gevolge van de huiszwam in de balzaal, met schade in de appartementen 0010/0113/0114 en 0009 te vergoeden.

Bemiddeling door de rechtsbijstandsverzekeraar heeft tot niets geleid.

Stand van zaken.

16. Diversen, voorstellen van eigenaars en huurders

Uitvoeren van vaste taken op regelmatige basis bijv. riooltjes aan de garages leegmaken, molok.

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,

Frank Rouseré