

13/07/2020

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

algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 11/07/2020 van 14h00 tot 17h45
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	5842.00	36
	waren vertegenwoordigd	1770.00	13
	waren afwezig	2260.00	9
	totaal	9872.00	58

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Kris Bonte
Stemopnemer : Mvr Marleen De Wilde & 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 algemene vergadering van 6/4/2019

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

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

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

De rekeningcommissaris Carbofisc heeft afrekeningen 2 en 3 (2019) nog niet nagezien. Deze controle is gepland op 11/8. Goedkeuring van de rekeningen wordt derhalve verdaagd naar de volgende vergadering van eigenaars. Een rekeningcommissaris voor de komende periode zal dan ook worden aangesteld.

6. Verhogen werkingfonds, (her)bestemming diverse fondsen

- * Vergadering beslist om het werkingfonds te verhogen naar 15 euro per aandeel door de boekhoudige incorporatie van de afsluiting van het "vorig beheer".
- * Het "fonds Bruxellman" ten belope van 10.553,22 euro zal worden toegevoegd aan het reservefonds.
- * De op 31/12/18 in A01 opgenomen provisie van 10.000 euro voor de vernieuwing van de daken (zie ook verslag AV 6/4/19 agendapunt 13) zal in de afrekening van 30/6/2020 (A3) worden teruggeven en dit omdat de dakvernieuwing is uitgesteld.

7. Afrekening 2014-2017, afsluiting

Op 6/4/2019 is de verdelstaat 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.

Op drie eigenaars na (0007 & 0009, 0014, 0111 & 0119) is de afrekening '14-'17 helemaal vereffend.

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

Kris Bonte brengt verslag over de werking van de raad afgelopen jaar. Er waren conflictsituaties, veroorzaakt door een verschil in mening over de aanpak van de gebouwproblematiek, maar die werden bijgelegd. Het verschil in mening evenwel is gebleven.

De raad zal in de komende maanden bij alle eigenaars een bevraging houden met als doel een inzicht te krijgen in de diverse standpunten over de heersende problematiek.

Het mandaat van de raadsleden Marleen De Wilde (0010), Jan Gevers (0122), Kris Bonte (0208), Luc Lamerant (0101) en Kathleen Bergez (0305) wordt verlengd.

9. Reglement van interne orde (RIO)

Het ontwerp van reglement van interne orde (RIO), meegezonden met de dagorde, wordt aangenomen.

10. Beheersplan, stand van zaken

Christophe Soulliaert (Erfgoedstudio) heeft de erfgoedelementen in het gebouw geïnventariseerd. Na afwerking van het stabiliteitsonderzoek zal een toekomstvisie worden uitgewekt.

De vernieuwing van de daken werd om twee redenen uitgesteld. De bouwkundige staat van de dakstructuur dient onderzocht te worden en de mogelijkheid tot het krijgen van premies in kaart gebracht.

11. Premies en subsidies

Christophe Soulliaert licht toe.

Via optimalisatie zijn op dit moment op een voor premies aan aanmerking komend werkbudget van 337.550 euro voor 148.033 euro aan premies aangevraagd of in aanvraag.

Verder detail onder punt 11 van de pdf-presentatie.

12. Werken & onderzoeken in uitvoering

Sebastien Vermeersch (LMS architecten), Sven Ignoul (Triconsult bouwkundig ingenieur) en Christophe Soulliaert (Erfgoedstudio) zijn aanwezig en geven toelichting bij een pdf-presentatie die aan dit verslag zal worden gehecht (te vinden op www.laplage.be/syndic/grandhotelbellevue).

Op de bijzondere vergadering van 25/1/2020 is beslist om de problemen in kaart te brengen en mogelijke oplossingen naar voor te schuiven.

Het besluit burgemeester van 31/1/2020 heeft geleid tot een versnelde aanpak met diepgaandere onderzoeken en dit in alle delen van het gebouw. Dit onderzoek richt zich op 2 elementen : controle van de stabiliteit met als bedoeling een opeenvolgende vrijgave van appartementen en een onderzoek in het kader van de opdracht van de bijzondere vergadering van 25/1.

Op dit moment zijn 55 entiteiten vrijgegeven, staan er in 23 appartementen schoren, zijn nog 8 eigendommen niet onderzocht en zijn er 11 in onderzoek. 13 bergingen zijn bij de gemeente verkeerdelijk gecatalogeerd als woonentiteiten.

In 23 appartementen zijn stutten geplaatst omdat betondelen uit de gewelven vallen of dreigen te vallen en/of omdat de gewelven zelf een verminderde draagkracht hebben wegens "verdwijning" van de wapening.

De kosten belopen op heden bijna 190.000 euro (btw incl). In die som zit bijna 89.000 euro aan werken voor het plaatsen van valbescherming en schoringen.

Naar schatting is een bijkomende 120.000 euro aan budget nodig om het onderzoekswerk te kunnen afronden.

Op korte termijn zijn volgende stappen te voorzien :

- Verdere visuele opvolging van de toestand. Bijzondere aandacht is vereist voor de gewelven die verborgen zijn achter verlaagde plafonds.
- Verwarming op peil houden (15 °C in winter als ondergrens) en ventilatie aanhouden om vocht af te voeren.
- Dak- en gevel insijpeling via lokale reparaties vermijden.
- Buitengevels regelmatig inspecteren.
- Een structurele aanpak bedenken voor de 23 gestute appartementen.

Op langere termijn zijn een aantal scenario's uit te werken. Er zijn momenteel twee denkplaatjes : probleemoplossing via een lokale aanpak of een globale renovatie/reconversie opgedeeld in verticale zone's.

Er volgt een langdurige vragenronde met vooral veel vragen waarop momenteel weinig concrete (vooral becijferde) antwoorden mogelijk zijn.

Na afloop is de vergadering het nagenoeg unaniem eens dat het lopende onderzoek dient te worden verdergezet.

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 De Wilde

De vergadering kent voor 2019 aan Marleen De Wilde voor haar tomeloze inzet en onvermoeibare prestaties een onkostenvergoeding toe van 3.500 euro.

In deze vergoeding zit begrepen een tegemoetkoming voor het gebruik van haar garage door de aannemers.

15. Dossier huiszwam

Allianz, de voormalige brandverzekeraar, 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.

Mahla advocaten uit Mechelen is gevraagd eventueel een rechtszaak in te leiden. Zij bestuderen het dossier.

16. Diversen, voorstellen van eigenaars en huurders

- De PMD-verzamelhoek en de papier & karton opslagplaats dienen grondig gereinigd & opgefrist te worden.
- De MOLOK wordt nog te vaak gebruikt voor de verwijdering van grof vuil. Er zal worden nagezien of een verkleining van het deksel mogelijk is.
- De regenwaterafvoer langs de garages zit vaak verstopt door zand. Ook de afvoer naar een sterfput werkt niet steeds naar behoren waardoor de garages en de kelder soms deels onder water staan. Een structurele oplossing is aangewezen.

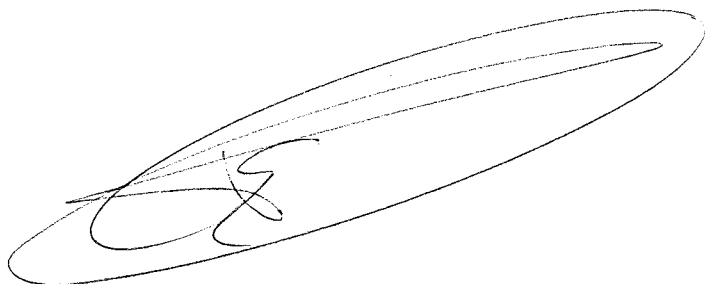
Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 13/08/2020

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 11/11/2020

voor de syndicus, Frank Rouseré

Op www.laplage.be/syndic/grandhotelbellevue is een documentenbibliotheek aangelegd. Die bevat de basisakte, het RIO, afrekeningen, verslagen van vergaderingen, plannen, enz..

A large, stylized handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval.