

05/07/2021

## Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars GRAND HOTEL BELLEVUE, zeedijk 300 te westende

geeft verslag van de  
die plaats had op  
op locatie

algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 03/07/2021 van 14h00 tot 18h40  
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

## agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	7428.00	40
	waren vertegenwoordigd	1628.00	14
	waren afwezig	816.00	3
	<b>totaal</b>	<b>9872.00</b>	<b>57</b>

### 1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Kris Bonte  
Stemopnemer : Mvr Kathleen Bergez & Marleen De Wilde  
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 vergadering van 11/7/2020

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

### 4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 2 en 3 (2019) en 4 en 5 (2020) werden nagezien door Carbofisc. De verslagen van beide controles worden aan dit verslag gehecht.

De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus. Carbofisc blijft rekeningcommissaris.

Ter informatie een overzicht van de tot op heden gemaakte kosten met betrekking tot de onderzoeken en werken ter bescherming.

- Joost Beke, architect, afsluiting : 21.780 euro
  - LMS Vermeersch, architecten : 27.018 euro
  - Triconsult, ingenieurs : 24.987 euro
  - Erfgoedstudio, ingenieur inzake beheersplan en dossierbegeleiding : 40.206 euro
  - onderzoeken stabiliteit, voornamelijk MRT : 174.430 euro
  - MeetHet, opmaak BIM model : 25.300 euro
  - ABG, chloridenonderzoek : 13.000 euro
- Totaal, afgerond, 327.000 euro.

### 5. Activiteitenverslag van de raad van mede-eigendom

Voorzitter Kris Bonte leest verslag over de activiteiten van de raad tijdens het voorbije jaar.

Ook het afgelopen jaar assisteerde Marleen Dewilde veelvuldig aan de onderzoeken. Ook dit jaar stelde zij haar garage ter beschikking van de aannemer(s).

Ter compensatie van haar onkosten kent de vergadering haar een onkostenvergoeding toe van 3.500 euro.

Mvr Ann-Marie Morel (Kris Bonte) stelt vast dat de gemeente Middelkerke vrij vaak het gebouw gebruikt voor publicitaire doeleinden. Ze stelt voor als 'verbindingsofficier' op te treden naar de gemeente toe met als doelstelling dat ook VME

Grand hotel Bellevue daar beter van wordt.

## 6. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Het mandaat van de 5 zittende leden (Marleen De Wilde (0010), Luc Lamerant (0101), Jan Gevers (0122), Kris Bonte (0208) en Kathleen Bergez (0305)) is verlengbaar.

Marc Vande Velde (0113-0114) stelde zich kandidaat per mail aan de syndicus op 28/6.

Op de vergadering zelf stellen volgende 5 personen zich ook kandidaat : Lief Heylen (0001), Luc Meertens (0104), Filip Lefevere (0213), Jan Van Haelst (0408) en Michel Brandhof (0409).

Er zijn 11 kandidaten voor 7 plaatsen. De raad mag immers maar bestaan uit maximaal 7 leden.

Elk van de kandidaten stelt zichzelf aan de vergadering voor waarna elke aanwezige gevraagd wordt op zijn stemformulier en in voorkomend geval dat van zijn volmachtgevers maximaal 7 namen op te schrijven.

De 7 kandidaten met de meeste stemmen vormen de nieuwe raad.

Resultaat van de stemming :

1. verkozen met 7.612 aandelen : Marleen De Wilde
  2. verkozen met 6.718 aandelen : Kathleen Bergez
  3. verkozen met 6.209 aandelen : Lief Heylen
  4. verkozen met 5.531 aandelen : Jan Van Haelst
  5. verkozen met 5.498 aandelen : Luc Meertens
  6. verkozen met 4.976 aandelen : Michel Brandhof
  7. verkozen met 4.660 aandelen : Filip Lefevere
- niet verkozen met 3.425 aandelen : Marc Vande Velde  
niet verkozen met 3.270 aandelen : Kris Bonte  
niet verkozen met 2.761 aandelen : Jan Gevers  
niet verkozen met 1.478 aandelen : Luc Lamerant

## 7. Oprichting van een "technisch comité renovatie"

Vergadering pleegt overleg over de wenselijkheid tot en/of de noodzaak van een technisch comité renovatie.

Haar doel : als aanvulling op de raad van mede-eigendom raad en richting geven aan de opeenvolgende renovatiestappen.

De stemming gebeurt door naamafroeping :

\* stemmen voor : 34 eigenaars met 5.480 aandelen (63%)

\* stemmen tegen : 17 eigenaars met 3.178 aandelen (37%) : Cools, Desmyter, Dewitte, Eyskens, Fims, Gerhardt, Gicor, Goens, Gyselinck, Krick, Lefevere, Leonardo, Spaepen, Van Bogaert, Van Haecht, Van Haelst, Wijnants.

\* onthouden zich : 3 eigenaars : Lambertz, Lechat, Vanderhaegen E.

Vergadering beslist bijgevolg tot de oprichting van een technisch comité renovatie.

Volgende eigenaars verzoeken er deel van uit te maken :

Guy Wastiau (0001), Hanne Spaepen (0002-0003), Ronny Use (0006), Marleen De Wilde (0010), Jan Gevers (0122), Geert Deschacht (0315) en Patrick Vanlerberghe (0407).

Exacte invulling en omlijning van de opdracht dient in de komende maanden bepaald te worden.

De afhandeling van dit agendapunt verliep eerder chaotisch.

## 8. Verrekening water

De doorverrekening van de waterfactuur gebeurt steeds met verlies. Een bescheiden verlies is normaal. Hier bedraagt het verlies echter zo'n 33%.

Mogelijke oorzaken :

- Foutieve opname van de tellerstanden
- Kapotte of niet (goed) werkende watermeters
- Een te lage forfaitaire inschatting van verbruik op tellers die niet opgenomen werden of konden opgenomen worden.

De syndicus verzoekt elke eigenaar

- het hem/haar aangerekende verbruik te controleren; Betaal ik te veel of... te weinig.
- de werking van de watermeter te controleren door middel van de "emmertest". Een emmer gevuld tot de rand dient op de watermeter een verbruik van 0,01 m3 aan te geven.

De syndicus zal tellers laten vervangen als die stuk blijken te zijn en een verhoogd forfait aanrekenen als een teller niet opgenomen kan worden of de teller niet toegankelijk is.

## 9. Brandverzekering

De brandverzekering is momenteel onderschreven bij B'Cover (polisnr GB073277 - online bij de niet publieke informatie). De dekking sluit expliciet gevolgen van waterschade en schade ingevolge insijpeling via gevels en terrassen uit.

Eigenaars die waterschade veroorzaken zullen bijgevolg moeten opdraaien voor de veroorzaakte schade. Voor dit "verhaal van derden" kunnen ze evenwel een beroep doen op het familiale verzekering.

Gevolgschades van waterlekken veroorzaakt door de gemene delen (waterleiding, afvoeren, daken) kunnen nergens worden verhaald en vallen dus in de gemene kosten.

Elke eigenaar en bewoner wordt bijgevolg opgeroepen om bij afwezigheid **ALTIJD** de watertoevoer af te sluiten.

## 10. Beheersplan, stand van zaken

Na de zomervakantie werkt Christophe Soulliaert van Erfgoedstudio het beheersplan af. De uiterlijke indiendatum is **13/2/2022**.

Voor dit plan is ook een premie van 20.000 euro aangevraagd.

Omdat het beheersplan ook beleidsopties voor de toekomst omvat zal er hiervoor mogelijks nog een bijzondere vergadering worden bijeengeroepen.

## 11. Premies en subsidies, stand van zaken

Ontvangen op dit moment :

- op 21/5/2020 : 10.600 euro voor gevelherstel, verrekend in A04.
- op 29/1/2021 : 10.000 euro voor het gevelherstel, zal verrekend worden in A06.

Voor de overige premies wordt verwezen naar de presentatie, punt 9, waarvan hier een samenvatting wordt gehecht.

## 12. Dossier Sissau

De raad stuurde de voormalige syndicus eerst een ingebrekestelling.

Vervolgens hadden Jan Gevers en Luc Lamerant met hem een overleg en sloten zij een dading ter waarde van 21.000 euro, dit "tot slot van alle rekeningen tussen partijen".

Sissau betaalde op 24/5/2021 21.000 euro op de VME rekening.

## 13. 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 bestudeert het dossier. Ten laatste eind augustus wordt hiervan nieuws verwacht.

## 14. RIO

Aan te passen aan het reglement van interne orde.

- De verplichting om de watertoevoer af te sluiten bij het niet bewoond zijn van appartementen.
- De verplichting rookdetectoren te plaatsen in de appartementen.

## 15. Brandveiligheid

B'Cover legde het gebouw enkele verplichtingen op :

- keuring elektriciteit gemene delen. Moeilijk te realiseren wegens de onmogelijkheid tot het opstellen van een situatieschets en een ééndraadschema. Verder zijn heel wat aanpassingen nodig in de bekabeling, vervanging van metalen armaturen en vernieuwing van aftakdozen.
- voldoende brandblustoestellen voorzien.

## 16. Appartementen met schoringen, tijdelijke oplossing

In sommige appartementen staan schoringen die een normale bewoonbaarheid sterk hinderen.

De architect heeft een lastenboek opgesteld om de schoringen naar de vloer te vervangen door tijdelijke schoringen naar de muur.

Voor de gangen op de derde en vierde verdieping is die noodzaak er niet.

Een oplossing kant-en-klaar voor de betrokken eigendommen is er niet. Evenmin een afgelijnde prijs.

Alvast in twee appartementen 0215 (8 schoren in de woonkamer) en 0316 (29 schoringen in totaal) zijn deze sterk hinderend. Een individuele oplossing per eigendom is aangewezen.

Eigenaars met sterke hinder van schoringen, graag zich melden bij de syndicus.

## 17. Verzoek van BVBA Gicor om de zelfstandige studio af te scheiden van de Rotonde

De studio vormt één geheel met "0001" maar is in wezen een individuele entiteit die ook beschikt over een eigen toegang vanuit de inkomhal kant Zeedijk.

De Rotonde (0001) heeft 782 aandelen (het totaal is 9872). Voorstel om aan het af te splitsen deel 82 aandelen toe te kennen waardoor het deel 0001 (Ronde) er nog 700 overhoudt.

De vergadering beslist bij naamafroeping.

- 45 eigenaars met 7.866 aandelen stemmen "akkoord met de splitsing.

- Niemand stemt "niet akkoord met de splitsing".

- 9 eigenaars onthouden zich : Aelvoet, Bonte, Gerhardt, Goens, Krick, Lambertz, Lechat, Vanderhaegen E., Wijnants.

Besluit : De vergadering stemt 100% in met het splitsingsvoorstel.

De verdere modaliteiten, oa vergunning en splitsingsakte, zijn ten laste van de verzoekers.

## 18. Nabeschouwingen bij het verslag van arch. LMS Vermeersch en Triconsult

Het verslag is online beschikbaar en werd ook per post aan elke eigenaar toegezonden.

Het werd door architect en ingenieur toegelicht in de inkomhal van het gebouw in de voormiddag van 10h00 tot 12h00 in de inkomhal van het gebouw.

Mvr J. Loncour stelt voor "een professionele deskundige aan te stellen met als opdracht de resultaten van de onderzoeken te analyseren en eigen voorstellen over te maken".

De vergadering pleegt overleg en stemt over dit voorstel :

- 5 eigenaars met 1.150 aandelen (19%) stemmen voor dit voorstel

- 29 eigenaars met 4.984 aandelen (81%) stemmen tegen. Aedificos, Boussier, De Laere, Casembroot, Cools, Dachy, De Sloover, De Swert, Decraene, De Keersmaecker, Dewitte, Eggermont, Eyskens, Fims, Gicor, Gyselinck, Herssens, Kerks, Lechart, Lefevere, Leonardo, Saelen, Spaepen, Use, Van Boven, Van der Haegen, Van Haeght, Van Haelst, Vilters.

- 20 eigenaars onthouden zich : Aelvoet, Bauduin G & T, Dervaux, Desmyter, Evenepoel, Gerhardt, Goens, Krick, Lambertz, Louviaux, Melckmans, Sonck, Van Bogaert, Van Cauwenbergh, Vande Velde, Vanderhaegen E, Vanderhaeghen D, Vandorpe, Wijnants.

## 19. Volgende fase van de renovatie

Vergadering pleegt overleg over de te nemen volgende stap. Dat blijkt de vernieuwing van alle daken te zijn. Daarbij is een herstel of vervanging van de gehavende gewelven er net onder onontbeerlijk. Als tijdens de studie zou blijken dat een (lokaal) herstel of vernieuwing van er nog onder gelegen gewelven omwille van praktische overwegingen qua uitvoerbaarheid aangewezen is, dan is dit mee in de studie op te nemen.

De vergadering stemt bij naamafroeping :

- 45 eigenaars met 7.962 aandelen (100%) stemmen voor;

- niemand stemt tegen

- 9 eigenaars onthouden zich : Gerhardt, Goens, Krick, Lambertz, Louviaux, Vanderhaegen E, Vanderhaeghen D, Vandorpe, Wijnants.

De architect krijgt opdracht tot ontwerp van een lastenboek en een meetstaat.

De raad van mede-eigendom evenals het opgerichte technisch comité renovatie adviseert en stuurt.

Ook de dienst onroerend erfgoed zal in het dossier worden betrokken.

## 20. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

\* De garagepoort mag wat langer open blijven. De timer zal worden aangepast.

\* Enkele stickers "camerabewaking" zullen aan en bij de molok worden voorzien.

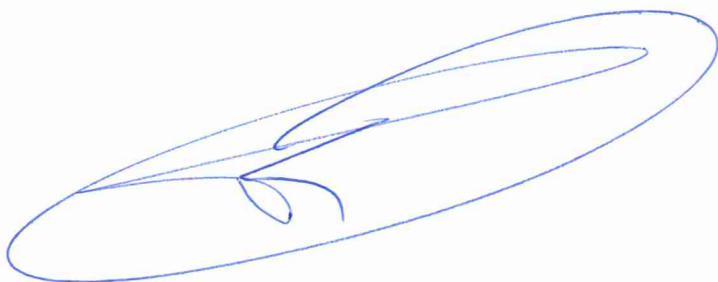
**Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimité genomen.**

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 05/08/2021

Iedere mede-eigenaar kan aan de rechter vragen een onregelmatige, bedrieglijke of onrechtmatige beslissing van de algemene vergadering te vernietigen of te wijzigen indien die hem een persoonlijk nadeel oplevert. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 03/11/2021

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante stukken die verband houden met dit verslag staan gepubliceerd op [www.laplage.be/syndic/grandhotelbellevue](http://www.laplage.be/syndic/grandhotelbellevue).



## 9. Premieoverzicht

Omschrijving		Ingediend	Vastlegging	Totaal	Premie	Eind	Verlenging	Opgevraagd	Toegekend	Uitbetaald
Premie 0			4/05/2015	€ 31.800,00	€ 0,00	4/05/2018	niet verlengd	-	-	€ 0,00
Premie 1 - proefrestauratie Mezenlaan	Gevelherstel		13/04/2016	€ 32.431,37	€ 10.600,00	13/04/2018	13/04/2020	11/03/2020	29/05/2020	€ 10.600,00
Premie 2 - proefrestauratie Mezenlaan	Gevelherstel		11/08/2012	€ 25.629,52	€ 10.000,00	11/08/2018	11/08/2020	24/06/2020	29/01/2021	€ 10.000,00
Beheersplan Bellevue	Plan		13/02/2018	€ 25.200,00	€ 20.000,00	13/02/2020	13/02/2022			
Gevelherstel exterieur - fase 3	Gevelherstel	6/11/2019	26/02/2020	€ 24.230,00	€ 8.592,60	26/02/2022		30/06/2021		
Betonherstel interieur fase 1 kelders	Interieur	6/11/2019	26/02/2020	€ 25.174,00	€ 9.970,50	26/02/2022				
Zwamaantasting kelder privaatief	Zwam	23/12/2019	11/03/2020	€ 22.325,00	€ 8.870,00	11/03/2022				
Stabiliteit interieur 2019	Stabiliteit	23/12/2019	27/04/2020	€ 38.190,00	€ 20.000,00	27/04/2022				
Stabiliteit exterieur 2019	Stabiliteit	23/12/2019	27/04/2020	€ 38.785,00	€ 20.000,00	27/04/2022				
Stabiliteit interieur 2020	Stabiliteit	4/05/2020	3/08/2020	€ 60.650,00	€ 20.000,00	3/08/2022				
Stabiliteit exterieur 2020	Stabiliteit	15/11/2020	1/02/2021	€ 33.470,88	€ 20.000,00	1/02/2023				
Aanvraag bijzondere premie dakherstel	dakherstel	15/09/2020		€ 852.990,00	€ 228.522,48					
				<b>€ 1.210.875,77</b>	<b>€ 376.555,58</b>					

### Bemerkingen

- Premiepercentage op kosten: 40% voor werken & 80% voor onderzoeken
- 3 premies voor gevelherstel opgevraagd & deels uitbetaald
- Premies stabiliteitsonderzoek na oplevering eindrapport (80.000 euro)
- Premie beheersplan (20.000 euro) – verlengd
- 2 premies betonherstel interieur nog niet opgestart
- Premie aanvraag dakherstel (228.522 euro) – ingediend & ontvankelijk verklaard

## 9. Huidige premieregeling - Werken

- Aanvaarde kosten = werken i.k.v. herstel erfgoedwaarden
- Niet op begeleidingskosten, bvb. architect
- Basis = standaardpremie van 40% op aanvaarde kosten
  - Maximaal 250.000 euro/jaar als kost aan te vragen
  - Maximaal 500.000 euro/5 jaar als kost aan te vragen
  - Mogelijkheid tot opdeling kosten privaat & algemeen (wel te verantwoorden kostenopdeling)
- Oproep = 40% premie op aanvaarde kosten > 500.000 euro
  - Via thematische oproepen – oproep in oktober & indiening in februari
  - Selectie van projectaanvragen via jury
  - Beperkt tot beschikbaar jaarbudget
- Fiscale aftrek via belastingvermindering – cfr. lijst werken

## 9. Huidige premiereregeling - Onderzoekspremies

- 80% op onderzoekskosten
- Maximaal op 25.000 euro excl. btw
- Mogelijke projecten
  - **Energieaudit**
    - bij goedkeuring komen meer kosten in aanmerking voor premie, bvb. isolatie & dubbel glas
  - **Haalbaarheidsanalyse - herbestemmingsonderzoek**
    - financiële & ruimtelijke analyse van haalbaarheid voor restauratie & (her)ontwikkeling van gebouw of site
    - mogelijke hogere premie (50% of 60%) – bvb. vzw structuur
    - erfgoedlening