

14/03/2022

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

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

een algemene eigenaarsvergadering
zaterdag 02/04/2022 om 14h00 (einde voorzien 16h00)
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.

3. Verslag van de vergadering van 3/7/2021

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

4. Verslag door de raad van mede-eigendom over 2021-2022

De raad geeft kort verslag van wat afgelopen jaar is besproken en uitgevoerd en wat haar visie is op de toekomst.

5. Haalbaarheidsstudie, een stand van zaken

A : Woord vooraf

In de nasleep van de vergadering van 3/7/2021 groeide de vraag of het overgaan tot een (nieuwe) renovatie van het bestaande gebouw wel de beste keuze was.

Zal een renovatie van het bestaande gebouw volstaan om aan toekomstige noden te voldoen ? Zal een renovatie volstaan om te voldoen aan toekomstige energie-eisen ?

Is er een mogelijkheid om de beschikbare ruimte te optimaliseren ?

Na diepgaand overleg heeft de syndicus, samen met de raad, beslist om de opdracht aan de architect uit te breiden met een haalbaarheidsstudie.

Elke eigenaar werd in November 2021 van deze beslissing op de hoogte gebracht.

Slechts 3 eigenaars reageerden hier eerder negatief op.

B : Wat kan ?

De architect (LMS Vermeersch uit Brugge) werkte verschillende scenario's uit waarvan er enkele zullen worden toegelicht.

C : Wat mag ?

Het gebouw is zowel aan de buitenkant als aan de binnenkant als monument erkend.

In de komende maanden zal in overleg met de dienst onroerend erfgoed en met Middelkerke worden nagegaan wat, onder voorwaarden, toegelaten kan worden.

D : En verder ?

In functie van wat mag zal één of twee pistes becijferd worden en aan de eigenaars worden voorgelegd.

6. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 6 & 7, over de periode 2021.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

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.

7. Verrekening van het waterverbruik

De waterbalans in 2020 gaf een deficit van 302 m3. Er werd 946 m3 water betaald aan Farys terwijl er slechts 644 m3 aan de eigenaars in rekening werd gebracht.

De balans van 2021 toont een tekort van 350 m3 : 1.281 m3 aangekocht en 931 m3 doorgerekend.

Het tekort, dat via de aandelen wordt verdeeld, is te hoog en dient te worden verminderd.

Maar hoe ?

8. Verhoging van het reservefonds

Er zit 109.455 euro in het reservefonds op 31/12/21.

Het wordt in iedere afrekening met 4.936 euro "spaarbijdrage" verhoogd.

Het kan bijkomend verhoogd worden door :

- een verhoging van de semetriële spaarbijdrage
- toevoeging van de vergoeding Sissau : 21.000 euro
- toevoeging van het saldo 'vorig beheer' : 12.560 euro
- toevoeging van de gecumuleerde huurgelden conciërgerie : 14.118 euro
- toevoeging van de gecumuleerde huurgelden van Bpost : 430 euro
- toevoeging van de gecumuleerde huurgelden bergingen : 5.880 euro

9. Zwamdossier, afsluiting

Na onderzoek door Mahla advocaten (erelonen betaald door de rechtsbijstandsverzekering) blijkt het dossier tegen Allianz te licht te wegen. Het dossier is afgesloten.

De kosten voor vernietiging van de zwam, inclusief de vergoeding aan 0113/0114 (uit 2019) bedroegen 37.340 euro en werden in de afrekening 2 (voor 25.000 euro), 3 (voor 10.000 euro) en 4 (voor 2.338 euro) afgeschreven.

10. Dak problematiek

Een complete vernieuwing van alle daken werd beslist op de vergadering van 6/4/2019 maar is omwille van mogelijke subsidies uitgesteld. De storm van September 2020 (Odette) heeft het hoofddak zwaar beschadigd. Het werd toen belast met betontegels en hersteld op de gescheurde plaatsen.

De vergadering besliste in Juli 2021 om een renovatiedossier dak op te stellen.

De storm van 20/10/21 (Aurore) heeft het verder beschadigd. Er is extra balast toegevoegd. De nieuwe scheuren werden opnieuw dicht gelijmd.

In November 2021 is de opmaak van het renovatiedossier tijdelijk in wacht gezet. Er is voorrang gegeven aan een uitgebreider onderzoek naar andere (alle ?) mogelijkheden.

Isolatiematig voldoet het dak aan de actuele normen. Er ligt 4 cm PUR isolatie.

De EPDM-laag wordt periodiek geïnspecteerd en gerepareerd waar nodig.

11. Beheersplan

Het beheersplan is einde Januari 2022 ingediend. Het draagt het kenmerk 4.002/35011/108.7. Algemeen wordt verwacht dat het binnenkort door de dienst erfoegd zal goedgekeurd worden.

12. Onderstutting gewelven in diverse appartementen

De gewelven zijn een gemeenschappelijke zaak.

In meerdere appartementen, evenals in de gangen op diverse verdiepingen, zijn de gewelven geschoord en wel omwille van 2 redenen :

- * persoonlijke veiligheid : Er kunnen stukken (beton of verloren bekisting) uitvallen.
- * stabiliteit : Bepaalde delen kunnen instorten doordat chloride aantasting de wapening heeft weggevreten.

In sommige appartementen hindert die schoring het normale gebruik.

Een definitieve oplossing ligt besloten in een verregaande renovatie.

Een voorlopige oplossing kan bestaan in het vervangen van de ondersteuning naar de vloer door een ondersteuning naar de muren.

De raad is van oordeel dat een tijdelijke oplossing een privatieve keuze is en dus ten laste valt van de eigenaar die dit wenst. Toepassing van die tijdelijke oplossing gebeurt op eigen verantwoordelijkheid én onder toezicht van de architect.

Onderschrijft de vergadering deze stelling ? Overleg.

13. Vlaamse Wooncode - conformiteitsattesten

Appartementen die verhuurd worden voor vaste bewoning dienen te beschikken over een conformiteitsattest. Onder andere ook de conciërgewoning.

Een plaatsbezoek van de Middelkerkse wooninspectie bracht een aantal aan te passen elementen naar boven. Oa de plaatsing van een leuning aan de trap.

14. Verzoek tot samenvoeging van 0015 en 0016

De eigenaar van beide appartementen (NV Leonardo) vraagt toestemming om beide appartementen samen te voegen tot één appartement.

Bepaling van de modaliteiten daartoe.

15. Herbenaaming raad van mede-eigendom

Herbenaaming van de raad van mede-eigendom. Die bestaat uit 7 leden.

Op dit moment zijn dit : Marleen De Wilde, Kathleen Bergez, Lief Heylen, Jan Van Haelst, Luc Meertens, Michel Brandhof en Filip Lefeverre.

Oplijsting kandidaturen en stemming.

16. Verlenging mandaat syndicus

Beslissing om het mandaat te verlengen. Of niet.

Bij verlenging, bepaling van de duurtijd ervan (max. 1 jaar !).

Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

Bij niet verlenging : aanstelling van een nieuwe syndicus.

17. Technisch comité renovatie

Op de vergadering van 3/7/2021 werd in chaotische omstandigheden een TC renovatie opgericht.

Een exacte invulling en omlijning van de opdracht zou in de maanden daarna worden ingevuld.

In afwachting van onderzoek van mogelijke opties (haalbaarheidsstudie) staat een renovatieproject "on hold".

De syndicus stelt voor dit comité (voorlopig) af te schaffen.

18. Premies en subsidies, stand van zaken

Tussen 1/1/20 en 15/3/22 is 89.193 euro aan premies ontvangen.
Komende maanden wordt uitbetaling van andere verwacht.
Overzicht, zie bijlage I.

19. Agendapunten Bonte, Gevers & Lamerant

Betrokken mede-eigenaars verzoeken de syndicus enkele punten op de agenda te willen plaatsen.
Het verzoek wordt aan deze bijeenroeping toegevoegd, bijlage II.

20. 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,
Frank Rouseré



Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/grandhotelbellevue of kunnen, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.

GHBV, Premietoestand

Dijloge I
14/3/22

Omschrijving	Ingediend	Vastlegging	Totaal	Premie	Eind	Verlenging	Opgevraagd	Toegekend	Uitbetaald	Opmerking
		4/05/2015	€ 31.800,00	€ 0,00	4/05/2018	niet verlengd	-	-	€ 0,00	
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	uitbetaald
proefrestauratie Mezenlaan	Gevelherstel	11/08/2016	€ 25.629,52	€ 10.000,00	11/08/2018	11/08/2020	24/06/2020	29/01/2021	€ 10.000,00	uitbetaald
an Bellevue	Plan	13/02/2018	€ 25.200,00	€ 20.000,00	13/02/2020	13/02/2022	28/02/2022			
stel exterieur - fase 3	Gevelherstel	6/11/2019	€ 24.230,00	€ 8.592,60	26/02/2022		30/06/2021	6/10/2021	€ 8.592,60	
stel interieur fase 1 kelders	Interieur	6/11/2019	€ 25.174,00	€ 9.970,50	26/02/2022					On hold gezet
tasting kelder privaatief	Zwam	23/12/2019	€ 22.325,00	€ 8.870,00	11/03/2022					On hold gezet
interieur 2019	Stabiliteit	23/12/2019	€ 38.190,00	€ 20.000,00	27/04/2022		15/12/2021	1/02/2022	€ 20.000,00	
exterieur 2019	Stabiliteit	23/12/2019	€ 38.785,00	€ 20.000,00	27/04/2022		15/12/2021	1/02/2022	€ 20.000,00	
interieur 2020	Stabiliteit	4/05/2020	€ 60.650,00	€ 20.000,00	3/08/2022		15/01/2022	2/03/2022	€ 20.000,00	
exterieur 2020	Stabiliteit	15/11/2020	€ 33.470,88	€ 20.000,00	1/02/2023		25/01/2022			
bijzondere premie dakherstel	dakherstel	15/09/2020	€ 852.990,00	€ 228.522,48						Toekenning nc
			€ 1.210.875,77	€ 376.555,58						

Westende, 03 maart 2022

Dijlog II



STORM AAN ZEE anno 20

Geachte leden van de RME 'Res Bellevue',
Geachte syndicus,

De titel onder de foto verwijst niet noodzakelijk naar de voorjaarsstormen die we recent meemaakten.

De datum van de algemene vergadering van 2022 komt dichterbij.
Ongetwijfeld zijn jullie al bezig met de voorbereiding van de agenda voor deze vergadering.

Gezien onze betrokkenheid met het gebouw geven wij volgende AGENDA-punten graag mee:

- Overzicht van het werkingsjaar van de RME en haar realisaties
- Uiteenzetting over de oprichting en de bijeenkomsten van het 'technisch comité renovatie' (cfr punt 7 AV 2021)
- Indiening van het beheersplan bij Erfgoed
- Herbestemmingsonderzoek: Op 12 nov 2021 zou door 3 partijen (met name: Frank Rouseré, hoedanigheid van syndicus Laplage "Als vertegenwoordiger van de opdrachtgever(s), VME Grand Hotel Belle Vue, Christophe Soulliaert namens Erfgoedstudio vof en Sébastien Vermeersch, namens architectenbureau LMS VERMEERSCH) een offerte tot opmaak van een herbestemmingsonderzoek 'VOOR AKKOORD' ondertekend zijn. Wie gaf hiertoe opdracht? Hierover is niets beslist op de laatste AV. Ook vreemd dat hierover niets gemeld werd in de nieuwsbrief van december 2021. Was de RME hiervan op de hoogte? Ook inhoudelijk met betrekking tot de hierin vermelde prijsafspraken lijken onduidelijkheid troef?
- Wie gaf akkoord tot de uiteenzetting over de 'Residentie Bellevue' op de website van 'Erfgoedstudie' waarin te lezen staat dat er 'grote stabiliteitsproblemen' zijn. Lijkt ons niet te stroken met de conclusie uit het 'EINDRAPPORT BOUWFYSISCHE EN MATERIAAL-TECHNISCHE VOORONDERZOEKEN'; ook met betrekking tot de 'financiële haalbaarheid' gaat 'Erfgoedstudio' nogal gezwind de bocht in.

Uitkijkend naar uw reactie.

Beste groeten,

Luc Lamerant, Jan Gevers, Kris Bonte