

08/09/2022

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

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

een bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 24/09/2022 om 14h00 (einde voorzien 16h00)
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

dagorde

1. Quote

Gelezen in "77 reasons to love Nieuwpoort", artikel 01. over "The Grand".

<< Een gebouw is geen statisch object maar is zoals een levend organisme dat zich in een toestand van permanente verandering kan bevinden. Een gebouw, ook een beschermd monument, sterft als het stopt met veranderen. >>

2. Samenstelling bureau

Aanstelling van de voorzitter en de stemopnemer. De syndicus is secretaris.

3. 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.

4. Haalbaarheidsstudie, postume goedkeuring

Punt 5 van de vergadering van 2/4/2022 verduidelijkt het wat, hoe en waarom ervan maar mankeert de formele aanvaarding door de eigenaars. De syndicus verzoekt de vergadering dit alsnog, postuum, goed te keuren. Het vereiste quorum is 50%.

De kostprijs ervan werd geraamd op 38.000 euro + BTW.

Financiering door aanrekening in de kosten of via het reservefonds ?

Het agentschap onroerend erfgoed kende een onderzoekspremie toe van 20.000 euro als ondersteuning van het herbestemmingsonderzoek.

5. Haalbaarheidsstudie, toelichting

Die studie had/heeft tot doel na te gaan hoe en in welke mate nieuwbouw in het bestaande gebouw kan geïncorporeerd en/of aan het bestaande gebouw kan toegevoegd worden.

Architecten LMS Vermeersch en Erfgoedstudio geven toelichting bij enkele volumescenario's :

- * Scenario A : heropbouw oorspronkelijke bouwvolume.
- * Scenario C2 : een nieuwbouwontwikkeling aan de westelijke zijde gebouw
- * Scenario C3 : getrapte nieuwbouwontwikkeling aan de westelijke zijde gebouw

6. Haalbaarheidsstudie, besluiten

Een renovatie - of die diepgaand is of niet - van het bestaande gebouw zal ingrepen vereisen die zowel de algemene delen omvatten als de privatieve delen.

Ingrepen in gemene delen vereisen een bepaald, door de wet opgelegd, quorum.

Ingrepen in privatieve delen vereisen het akkoord van de eigenaars van dat privaat, tenzij art 3.88 §1.1 d. van toepassing is : *De algemene vergadering beslist bij meerderheid van twee derde van de stemmen, met bijzondere motivering, over de werken aan bepaalde privatieve delen, die, om economische of technische redenen, zullen uitgevoerd worden door de VME.*

De combinatie van een renovatie en toevoeging van nieuwbouw, al dan niet na abraak van bepaalde delen vereist minstens

het akkoord van betrokken privatieve eigenaars over een verkoop of een ruil. Daarnaast zal een bijkomende (nieuwe) basisakte noodzakelijk zijn.

Dit vereist naast bepaalde vereiste meerderheden bijkomend individueel overleg met betrokken eigenaars.

In deze fase is het nemen van beslissingen nog niet mogelijk.

Wel kan per stemming afgetoetst worden wat elke eigenaar van de geboden oplossingen vindt en in welke richting zijn voorkeur uitgaat.

7. Vanaf hier, waarheen leidt het pad ?

Er zijn in wezen maar twee opties :

- * Een piste uit de haalbaarheidsstudie lijkt effectief realiseerbaar. Een uitbreiding met nieuwbouw, samen met een renovatie van de rest is bijgevolg het te bewandelen pad.
- * Geen enkele piste uit de haalbaarheidsstudie blijkt realiseerbaar omwille van allerhande, praktische bezwaren. Dan is een renovatie van het bestaande gebouw het enige alternatief.

In functie van één van beide voorkeuren is vanaf nu een stappenplan uit te werken.

Te beginnen met een vernieuwing van alle daken, cf AV 3/7/2021 punt 19.

Kan/wil de vergadering in die zin de opdracht geven aan de raad van mede-eigendom om in samenwerking met de architect (LMS architecten) en Erfgoedstudio een stappenplan uit te werken ?

8. Restauratie van het gebouw

Agendapunt op verzoek van Michel Brandhof.

Wie is er akkoord om het gebouw volledig te restaureren en dit van kelder (een restauratie begint beneden en niet boven) tot dak, en is akkoord om per aandeel 1.000 euro te betalen en dit binnen de 6 maanden ?

9. Renovatie/gedeeltelijk afbraak/behoud van gevels

Agendapunt op verzoek van Michel Brandhof.

Wie is er akkoord om aan de raad van mede-eigendom volmacht te geven om, na overleg met de dienst monumenten en met stedenbouw/gemeente, een promotor te zoeken om het gebouw, deels te renoveren en deels af te breken met al dan niet behoud van de gevel.

10. 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.

Naar goede gewoonte heeft Marleen Dewilde voorzien in een activiteit ter bevordering van de relaties onder de eigenaars die vervolgens afgesloten wordt met een barbecue.

Voraf inschrijven (en betalen) verplicht via bericht of whatsapp op 0496 28 12 22 of per mail dewilde67@hotmail.com.
