

27/09/2022

**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

bijzondere eigenaarsvergadering  
zaterdag 24/09/2022 van 14h00 tot 18h00  
feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		6739.00	38
waren vertegenwoordigd		2231.00	13
waren afwezig		1002.00	8
<b>totaal</b>		<b>9972.00</b>	<b>59</b>

**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**

Voorzitter : Mvr Kathleen Bergez  
Stemopnemer : Mvr Marleen De Wilde  
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

**3. Geldigheid van de vergadering**

De vergadering voldoet aan de dubbele meerderheid. Zij kan geldig beraadslagen en beslissen.

**4. Haalbaarheidsstudie, goedkeuring 'achteraf'**

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 goed te keuren. De kostprijs ervan werd geraamd op 38.000 euro + BTW.

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

- 36 eigenaars met 6.521 aandelen stemmen akkoord te zijn
- 15 eigenaars met 2.349 aandelen stemmen tegen (Aelvoet, Atsea, Bertrand,Bonte, de Swert, Demyter, Krick, Lamerant, Loncour, Louviaux, Peeters, Saelen, Van Boven, Vande Velde, Vanderhaeghen D)
- Niemand heeft zich onthouden.

Met 73,5% keurt de vergadering keurt de haalbaarheidsstudie alsnog goed.

De kosten worden gefinancierd via de afrekening.

## 5. Haalbaarheidsstudie, toelichting

De vraag wordt gesteld of het een haalbaarheidsstudie dan wel een herbestemmingsonderzoek betreft. Het is een combinatie van beide.

Architecten LMS Vermeersch en Erfgoedstudio geven toelichting bij de door hen uitgevoerde studie die op de webpagina gepubliceerd wordt onder de rubriek "6. studies en onderzoeken".

De eigenaars krijgen zo goed als mogelijk antwoord op hun vele vragen.

Als belangrijkste conclusies kan het volgende worden weerhouden :

- \* Toevoeging van nieuwbouw gaat gepaard met een gedeeltelijke afbraak van bepaalde delen van het gebouw.
- \* Die gedeeltelijke afbraak beperkt zich niet tot gemene delen, maar ook - in belangrijke mate - tot privative delen.
- \* De mogelijke financiële opbrengst van het in die zin meest optimistische scenario wordt geraamd op 1,6 mio euro.
- \* Voor de realisatie van om het even welk scenario is eenparigheid nodig.

## 6. Haalbaarheidsstudie, besluiten

Na een grondig debat polst de syndicus naar het standpunt van de aanwezige eigenaars.

- 22 eigenaars, samen 4.542 aandelen, melden, onder voorwaarden, positief te staan tegenover het plan om nieuwbouw te integreren in het bestaande gebouw.
- 25 eigenaars, met 3.779 aandelen, delen mee hier helemaal niet in geïnteresseerd te zijn.
- 4 eigenaars, samen hebbende 549 aandelen, onthouden zich.

Vermits de integratie van nieuwbouw eenparigheid (\*) vereist is het duidelijk dat het vrijwel onmogelijk zal zijn een omgeving te creëren waarbij die eenparigheid zal kunnen worden bereikt.

(\*) *Wet op mede-eigendom art 3.88 §3 "Er wordt met eenparigheid van stemmen van alle mede-eigenaars beslist over elke wijziging van verdeling van de aandelen van de mede-eigendom...."*

## 7. Vanaf hier, waarheen leidt het pad ?

Vermits de piste waarbij na gedeeltelijke afbraak nieuwbouw wordt toegevoegd onmogelijk is rest bijgevolg maar één pad en dat is het behoud van het gebouw in zijn bestaande vorm met herstel of renovatie als enige opties.

Of het een oppervlakkig of grondig hestel zal zijn, dan wel een diepgaande renovatie is het onderwerp van volgend overleg.

Daarom belast de vergadering de raad van mede-eigendom, het technisch comité (dat nog invulling dient te krijgen, cf AV 2/4/22), de architect en erfgoedstudio met een opdracht tot het opmaken van een stappenplan.

Dit plan zal vervolgens zo snel als mogelijk (december 2022 ?) aan een bijzondere vergadering worden voorgelegd.

## 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 ?

Gezien de voorgaande punten is dit agendapunt momenteel niet van toepassing.

## 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.

Gezien de voorgaande punten is dit agendapunt momenteel niet van toepassing.

## 10. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

De syndicus doet alles wat nodig is om het gebouw van een conformiteitsattest te 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 27/10/2022

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 24/01/2023

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).