

26/12/2022

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen**Vereniging van Mede Eigenaars GRAND HOTEL BELLEVUE, zeedijk 300 te westende**

geeft verslag van de bijzondere eigenaarsvergadering
die plaats had op zaterdag 10/12/2022 van 14h00 tot 18h20
op locatie in het gebouw zelf, in de Rotonde

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		7113.00	39
waren vertegenwoordigd		1750.00	12
waren afwezig		829.00	8
totaal		9692.00	59

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Kathleen Bergez
Stemopnemer : Mvr 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. Renovatie gebouw, stappenplan

Meerdere eigenaars geven hun opinie over de gang van zaken, de aanpak van de problematiek, het opgestelde onderzoeksrapport, de organisatie en de agenda van deze bijzondere vergadering.

Enkele, door de syndicus, weerhouden punten :

- * Jan Gevers had een agendapunt aan de syndicus doorgegeven. Hoewel het punt niet expliciet op de agenda stond werd toch uitvoering aan het verzoek gegeven. Zie verder (*).
- * Waarom is het TC renovatie (cf AV 2/4/22 en BV 24/9/22) nog niet in werking gesteld en geraadpleegd bij de opmaak van een stappenplan ?
- * Heel wat standpunten, onderzoeken, voorstellen, ... lijken over te komen als "voldongen feit".
- * Elk onderzoek, elk verslag, elke aanbeveling bevat meer archeologische en geschiedkundige informatie dan concrete probleemoplossende voorstellen.
- * Iedere aanbeveling voor renovatie verwijst naar normen die bij nieuwe gebouwen van toepassing zijn. Dit gebouw is gebouwd in 1910 en voldoet hierdoor aan geen enkele norm waardoor de aanbevelingen soms een surrealistisch karakter aannemen.
- * Waarom werden niet nog andere architecten geraadpleegd ? Dit had mogelijks nog andere inzichten gegeven.
- * Is een deklassering mogelijk ? Dat zou een renovatie heel wat meer nieuwe mogelijkheden geven en voor administratieve vereenvoudiging zorgen.
- * Een renovatie waarbij het gebouw (helemaal) tot op de blote ruwbouw wordt gestript en daarna heropgebouwd is gezien zijn complexe eigenaarstructuur, het feit dat al meerdere appartementen al verregaand zijn gerenoveerd en het feit dat de gewelfschade slechts op bepaalde plaatsen aanwezig is niet mogelijk en ook niet wenselijk.

Ir Herman Peiffer (*) geeft enige duiding over de mogelijke gevolgen van de aanwezigheid van chlorides in beton. Vooreerst is chloride aantasting niet zichtbaar. En bij afwezigheid van een electrolyt is het zelfs geen probleem. Hij besluit met het inzicht dat "er vroeger op gevoel werd gebouwd waarbij met besloot dat het gebouw solide was als het overeind bleef". Dit houdt in dat het uitvoeren van moderne sterkteberekeningen op de draagstructuren niet alleen geen enkele zin heeft maar praktisch ook onmogelijk is.

Architect Sébastien Vermeersch geeft duiding bij het door hem opgemaakt stappenplan dat een aanzet moet bieden voor een (nieuwe) duurzame renovatie van het gebouw.

Na uiteenzetting blijkt het plan geen concrete en onmiddellijk tastbare oplossingen te bieden. Het creëert een abstract kader waarbinnen oplossingen kunnen "broeden".

Daarenboven bevat het enkele punten die bijkomende vragen uitlokken. Zo bvb (art 3) waarom ALLE verlaagde plafonds in ALLE ruimtes moeten worden verwijderd...

Hierna volgen heel wat vragen van eigenaars. Niemand blijkt in staat te zijn om ook maar op één vraag een ondubbelzinnig en concreet toepasbaar antwoord te geven.

Een stemming om dit stappenplan goed te keuren is dan ook helemaal niet aan de orde.

In tweede orde wordt dan voorgesteld om het eerste item (aanstelling ontwerpteam) goed te keuren.

Omdat geen enkele concrete persoon (naam) voor een functie genoemd kan worden is de syndicus van oordeel dat ook hierover dan ook niet gestemd kan worden.

Daarenboven voegen extra specialisten nog meer onderzoeken en nog meer complexiteit toe aan dit (schijnbaar onmogelijke) dossier.

Het huiswerk is maw opnieuw te maken.

Herkansing op de komende jaarvergadering (1/4/23).

Een concreet plan van aanpak zou bvb kunnen zijn :

1. Vernieuwing met isolatie van de daken met daarbij herstel / vernieuwing van de beschadigde gewelven. Daarbij is rekening te houden met een groei van de geveldiepte ten gevolge van toekomstige isolatiewerken. Bescherming van de luifel (gevoelig aan storm) incalculeren. Arch. Joost Beke had hiervoor eerder al een compleet dossier opgesteld.
2. Vernieuwing met isolatie, in fases, van de vele gevels
3. Brandbeveiliging van het gebouw enz...

4. Technisch comité renovatie

Gezien het chaotisch verloop van de vergadering wordt over dit punt geen beslissing geformuleerd, noch gestemd.

5. Oprichting van nog andere comités ?

Punt niet behandeld.

6. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Punt niet behandeld.

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 26/01/2023

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 10/04/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante stukken die verband houden met dit verslag staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/grandhotelbellevue.