

03/04/2023

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 01/04/2023 van 14h00 tot 17h00 feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende
---	---

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	6588.00	37
	waren vertegenwoordigd	2780.00	18
	waren afwezig	504.00	4
	totaal	9872.00	59

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Kathleen Bergez
Stemopnemer : Mvr 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 2/4/2022

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

4. Verslag van de bijzondere vergaderingen van 24/9/22 en 10/12/22

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen een de beide vergaderingsverslagen te vermelden.

5. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 8 en 9 (2022) werden nagezien door Carbofisc. Een verslag van dit nazicht is gepubliceerd op de webpagina.

De vergadering heeft geen bemerkingen.

* 9.031 aandelen keuren de rekeningen goed.

* 3 eigenaars (Atsea, Aelvoet en Gerhardt) onthouden zich.

Bijgevolg worden de rekeningen goedgekeurd en krijgen de syndicus en rekeningcommissaris kwijting.

Er zijn twee kandidaat rekeningcommissarissen.

De stemformulieren wijzen met 1.752 aandelen Carbofisc aan en met 3.202 aandelen Christine Vandecasteele (eigenaars van 0007-0009).

Enkele minderheidsaandelen wijzen naar andere combinaties.

De rekeningcommissaris voor lopend boekjaar wordt bijgevolg Christine Vandecasteele.

6. Mandaat syndicus

Het mandaat van Imasbo BV is niet verlengbaar.
De enige kandidaat-overnemer, Confidum vastgoed, krijgt het fiat van 9.270 aandelen.
Eén eigenaar (Lechat) met 98 aandelen stemt tegen.

7. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Van de actuele leden zijn enkel Marleen De Wilde en Kathleen Bergez kandidaat.
De overige leden (Lief Heylen, Jan Van Haelst, Luc Meertens, Michel Brandhof en Filip Lefevre) melden geen kandidaat meer te zijn.
Kris Bonte (oa 0208) stelt zijn kandidatuur.
Uit het stemformulier blijkt elk van de drie kandidaten de ruime meerderheid van stemmen te krijgen.
De nieuwe raad wordt bijgevolg gevormd door Marleen De Wilde (0010), Kris Bonte (oa 0208) en Kathleen Bergez (0305).

8. Reglement van interne orde (RIO)

Er zijn geen aanpassingen te doen.

9. Renovatie gebouw, stappenplan

Volgend, nog te verfijnen, renovatieplan ligt voor :

1. Renovatie met isolatie van alle **daken**, inbegrepen het herstel of de vervanging van de te sterk aangetaste gewelven onder de daken.
2. Renovatie van de te sterk aangetaste **gewelven** op alle andere verdiepingen. Deze renovatie grijpt in de privatieve delen waardoor geval per geval beoordeeld moet worden : de gemeenschap voor de gemene component (het gewelf zelf) en de betrokken eigenaars voor hun privatieven (die hiervoor gedeeltelijk of geheel zullen moeten leeg gemaakt worden).
3. Renovatie (al dan niet met isolatie in functie van wat erfgoed toelaat) van de **buitengevels**, inclusief het gemeenschappelijk schrijnwerk, inclusief de inpandige terrassen. Privatief schrijnwerk is privatief.
4. Renovatie van de **gemene delen in het gebouw**, verder op te delen als volgt : van kelders tot verdieping 4: gangen en trappen - gemeenschappelijke en privatieve technieken (vernieuwing van elektriciteit, gas- en waterleidingen tot aan de deur van elk privatief) - brandveiligheid/compartimentering

8.926 aandelen stemmen voor dit plan.
281 aandelen (Van Haecht en Van Haelst) stemmen tegen.
1 eigenaar (Bodou) onthoudt zich.

10. Stap één, het hoofddak

Voor een renovatie van de daken is de tussenkomst van een coördinerende architect noodzakelijk.
9.033 aandelen wijzen dit als eerste stap aan.
281 aandelen (Van Haecht en Van Haelst) stemmen tegen (verwijzing naar punt 9).
1 eigenaar (Gerhardt) onthoudt zich.
De raad van mede-eigendom en het technisch comité (zie punt 12) krijgen van de vergadering de volmacht om één of enkele kandidaat-architecten te selecteren.
Wie aangesteld zal worden zal op een bijzondere vergadering worden beslist.

Michel Brandhof (0409) vraagt :

Er werd beslist om een ad hoc restauratie uit te voeren van het gebouw, waarbij het dak, als eerste aan de beurt zou komen.

Op de plaatsen waar nodig is zullen de welfsels vernieuwd worden.

Als de welfsels op de 4de verdieping (zeekant en rotonde) en de 2de verdieping (kant parking) worden vernieuwd, dienen

de appartementen volledig ontruimd te worden.

Het herinrichten van de appartementen op de 4de verdieping kan niet omdat er in een tweede fase (blijkbaar) de welfsels tussen de derde en de vierde verdieping (zeekant – rotonde) worden vernieuwd.

Hoe worden de eigenaars vergoed voor het feit dat zij hun appartementen niet kunnen gebruiken gedurende vele maanden/jaren?

De voorzitter antwoordt dat dit een probleem voor later is.

11. Mandaat Erfgoedstudio (Christophe Soulliaert)

Christophe Soulliaert werd door Joost Beke aan boord gehaald voor de opmaak van het beheersplan.

Christophe stond in voor alle subsidie dossiers en gaf begeleiding bij het gebouwonderzoek naar aanleiding van het besluit burgemeester van 5/7/2021 en de uitwerking van de haalbaarheidsstudie (eventuele toevoeging nieuwbouw) van 24/9/2022.

Uit het stemformulier blijkt dat 8.609 aandelen hem een mandaat geven voor de opvolging van subsidies en als contactpersoon met de dienst Onroerend Erfgoed.

536 aandelen (At Sea, Bonte en Lamerant) stemmen tegen.

1 eigenaar (Evenepoel) onthoudt zich.

12. Oprichting diverse werkgroepen

Na overleg blijkt er enkel nood te zijn aan een technisch comité (TC) voor de renovatie van het gebouw.

Stellen zich hiervoor kandidaat : Marleen De Wilde (0010), Herman Peiffer (0102), Marc Vande Velde (0113-0114), Jan Gevers (oa 0122) en Geert Menu (0407).

Uit het stemformulier blijkt

* 6.984 aandelen stemmen voor , zowel voor het TC als voor haar samenstelling.

* 1.754 aandelen (Spaepen, Saelen, De Swert, Balasse, Fims, Van Haecht, Van Haelst, Lecht, Gyselinkc, Cools en Goens) stemmen tegen.

* 341 aandelen stemmen onduidelijk

* 630 aandelen (Leonardo en Vilters) onthouden zich.

De leden van het TC, samen met de leden van de raad van mede-eigendom (RvME) zijn met 7. Toevallig het maximum aantal waaruit de raad van mede-eigendom mag bestaan. Daarom gaan enkele stemmen op om het TC en de RvME samen te smelten.

Hun opdracht is, samen met de RvME op zoek te gaan naar architectkandidaten voor de dakrenovatie.

Het doel is deze op een bijzondere vergadering einde juni/begin juli (indien mogelijk, zo niet in september) aan te duiden.

13. Afschaffing technisch comité, afschaffing alle comités in het algemeen

Omdat dit agendapunt de tegenpool is van het vorige en in punt 12 slechts één comité (TC renovatie) werd opgericht dat daarenboven als "deel twee" van de RvmE kan worden aanzien zou een stemming waarbij een meerderheid voor afschaffing van het TC kiest een paradox veroorzaken.

Een stemming voor afschaffing van alle comités is niet aan de orde omdat er geen andere zijn.

Uit het stemformulier blijkt (voor zover de stemmers de klepel in de klok zien hangen of de verslaggever het zelf nog begrijpt) :

voor het TC renovatie :

* 2.097 aandelen stemmen voor een afschaffing.

* 7.271 aandelen stemmen tegen of onthouden zich.

voor alle comités :

* 3.858 aandelen blijken tegen de oprichting van diverse comités te zijn.

* 1.522 aandelen zijn voor de oprichting ervan.

* 3.890 aandelen onthouden zich.

14. Gevels, visuele inspectie op schade en loszittende delen

Opdracht toevertrouwd in regie aan MRT die dit inplant zodra het weer wat stabiel gunstig wordt.

15. Conformiteitsattest gemene delen.

Aan de opmerkingen van de diverse onderzoeken is voldaan waar mogelijk :

- * Er staat een trapleuning
- * De luifelschade door de storm van 1/4/22 is hersteld in Oktober. De werken kostten 15.800 en werden voor 11.300 euro ten laste genomen van de brandverzekering.
- * De ramen van de trap werden dichtgevezen. Slotjes waren niet toegelaten.

Een gunstig attest gaf de gemeente nog niet maar omdat een andere eigenaar een conformiteitsattest kreeg mogen we aannemen dat er in de gemene delen geen problemen meer zijn.

16. Elektrische schuifdeur

Een nieuwe deur is besteld bij KONE.

Wanneer die geplaatst zal worden in momenteel nog (steeds) onbekend.

17. Parking, oplossing(en)

Op het stemformulier gaf bijna iedereen aan de bestaande toestand aan te houden.

Een wijziging van de code van de slagboom is mogelijks aangewezen omdat er ook auto's (zouden) staan die geen verwantschap met het gebouw hebben.

18. Diverse puntjes

- * Vergoeding voor het gebruik van garage 16/17 door MRT en /of vergoeding voor de prestaties van Marleen De Wilde :
Stemmen voor : 8.666 aandelen
Stemmen tegen : 111 aandelen (Van Boven)
Onthouden zich : Leonardo en Lechat.

- * Onkostenvergoeding voor de leden van de raad van mede-eigendom : niet weerhouden.

19. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

Probleem oneigenlijk gebruik molok en het feit dat er vuilnis wordt gedeponerd van buiten het gebouw. Oplossingen ?

Mede-eigenaar Paul Cools (0216) stelt voor om een (onafhankelijke) derde in te schakelen en hem op te dragen met elke eigenaar een onderhoud te hebben over zijn/haar visie voor de toekomst van het gebouw, over de kosten die onvermijdelijk zullen volgen. Want zo zegt hij, er wordt nooit gepraat over "de witte olifant" die onzichtbaar op elke vergadering aanwezig is.

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 03/05/2023

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 01/08/2023

voor de syndicus, Frank Rouseré



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