

16/12/2023

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars TENNIS PARK GARAGECOMPLEX, priorijlaan +35 te middelkerke

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 16/12/2023 van 10h30 tot 11h45
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	42.00	36
	waren vertegenwoordigd	24.00	22
	waren afwezig	20.00	20
	totaal	86.00	78

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Bert Demeulemeester
Stemopnemer : Dhr Wim Vermeulen
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

3. Afsluiting garagecomplex door de burgemeester

In 2017 voerde ingenieursbureau SCES in opdracht van het gemeentebestuur een onderzoek naar de draagkracht van het garagedak. Dit onderzoek paste in het kader van de opmaak van een renovatieplan van het (gehele) Rauschenbergplein in het verlengde van de vernieuwing van de Zeedijk.

Omdat de beton- en wapeningstudie van 1982 niet meer beschikbaar is werd de bestaande wapening via bemonstering in kaart gebracht. Het onderzoek wees uit dat de draagkracht onvoldoende is voor een pleinfunctie.

De norm voor mobiele overlast is 500 kg/m² (voorheen 400 kg).

De studie wijst uit dat bepaalde zones maar tot 200 kg/m² aankunnen.

Eind September 2023 bracht hetzelfde ingenieursbureau, wederom op verzoek van het gemeentebestuur, een plaatsbezoek. Louter op basis van visuele vaststellingen schetst dit verslag een bijzonder negatief beeld van het garagecomplex. In die mate zelfs dat de burgemeester het plein afsloot bij besluit van 14/11/23 én het complex zelf op 17/11/23.

De maatregelen worden opgeven zodra "*de VME de nodige maatregelen neemt om de stabiliteit te waarborgen, zodat het veiligheidsrisico wordt weggenomen en hiervan aan de gemeente het bewijs levert*".

Op woensdag 22/11 bezocht de burgemeester en de ingenieur van de gemeente het complex in aanwezigheid van Bert Demeulemeester, Wim Vermeulen en Sabine Coppin. De probleemzones werden aangewezen en de burgemeester bevestigde zijn wil om zeer snel dit besluit te willen opheffen als... de VME de stabiliteit waarborgt en daarvan het bewijs levert.

Op 30/11/2023 bracht SCES wederom een plaatsbezoek, ditmaal enkel om de zone onder het restaurant Terrazza en Terrazza zelf te bekijken. De syndicus vermoedt dat hij daarvan het verslag niet zal krijgen.

Enkele eigenaars merken op dat de gemeentelijke diensten verzuimen om het plein deugdelijk te onderhouden. Er wordt geen zand verwijderd, de regenwaterafvoeren worden niet vrijgemaakt, schade wordt niet hersteld.

Mvr Rowies (gar 58) vraagt wat de verantwoordelijkheid is van de gemeente voor de diverse waterinfiltraties waarvan het complex te lijden heeft en die mogelijks gedeeltelijk verantwoordelijk zijn

voor de degradatie die nu voor dat gemeentelijk besluit hebben gezorgd.

4. Wat heeft de VME tot dusver gedaan ?

Andere studiebureau's werden aangeschreven maar die houden de boot af. Kennelijk hebben zij respect jegens elkaar en is er terughoudendheid tegenover de gemeente als tegenpartij.

Een advocaat werd geraadpleegd. Die is van oordeel dat het dossier van de gemeente "vrij zwak" is. Een beroep tegen de beslissing van de gemeente dient ingesteld te worden binnen de 60 dagen.

Drie bedrijven, gespecialiseerd in schoringswerken, werden gecontacteerd. Eén heeft gemeld enkel opdrachten uit te voeren die wel omschreven en gedetailleerd zijn. Twee andere zijn ter plaatse gekomen en "haalden de schouders op"; Wat wordt van ons verwacht? Wie zal de opdracht omschrijven?

Op 30/11 was V-Systems (schoringsbedrijf) aanwezig op het plaatsbezoek met SCES maar de vertegenwoordiger van SCES bleef totaal onverschillig bij de vraag "waar moet wat worden gedaan om dit probleem opgelost te krijgen?".

De syndicus contacteerde SCES. De zaakvoerder meldde "voor ons niets te kunnen doen". Gemeente Middelkerke is hun opdrachtgever, niet VME Tennis Park garagecomplex.

Op 15/12/2023 heeft iemand van beton-expertises een plaatsbezoek gebracht. Een verslag wordt verwacht en aansluitend aan elke eigenaar toegezonden.

5. Wat beslist de vergadering ?

Na een vragenronde en na overleg wordt unaniem beslist :

- * dat de syndicus binnen de grenzen van het reservefonds (117.000 euro) alle werken kan laten uitvoeren die **noodzakelijk** zijn om het complex terug vrij te krijgen zodat de garages opnieuw gebruikt kunnen worden.
- * aan de raad van mede-eigendom een volmacht te geven om advocaat Tine Castelein uit Kortrijk opdracht te geven beroep aan te tekenen tegen de beslissing van de gemeente **als** een redelijk vergelijk met de gemeente zou uitblijven.

6. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

In afwachting is parkeren op de openbare weg aangewezen. Daarvoor het beste informeren op www.middelkerke.be/parkeren.

Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 16/01/2024

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 16/04/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré



Informatie over deze en eerdere vergaderingen op www.laplage.be/syndic/tennisparkgaragecomplex.