

06/06/2019

**Vereniging van Mede Eigenaars ALASSIO, k. ridderdijk 26 te westende**

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

een bijzondere eigenaarsvergadering  
zaterdag 15/06/2019 om 10h00 (einde voorzien 11h30)  
vergaderzaal DUMO, zeedijk 362 - Westende

## dagorde

### 1. Samenstelling bureau

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

### 2. 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.

### 3. Dossier nieuwbouw (versus renovatie)

Architect Patrick Feyaerts heeft het ontwerp verder verfijnd :

- Geen kelderverdieping
- Geen winkel meer op het gelijkvloers, maar technische ruimtes en privatieve bergingen
- Per verdieping twee éénslaapkamerappartementen met voor- en achterterras
- Op de tiende verdieping, een duplex verbonden aan één van beide negende verdiepingen

De totale kostprijs van het project moet mogelijk zijn voor 2.000.000 Euro, meer de BTW (21%).

Bespreking van het ontwerp, aflijning van mogelijke knelpunten.

### 4. Nodige stappen om een project te realiseren

De grond en de gemene delen van het gebouw zijn eigendom van alle eigenaars samen. Iedere individuele eigenaar is daarnaast eigenaar van zijn/haar appartement.

In groep (en mits unanimité) kan de eigenaarsgemeenschap beslissen om het gebouw te laten afbreken.

In dit geval komt het reglement van mede-eigendom grotendeels zonder voorwerp en is elkeen mede-eigenaar van de grond in een verhouding tot zijn of haar aandelen. Er zijn geen appartementen meer, noch gemene delen.

De eigenaars kunnen vervolgens een recht van opstal verlenen aan een "derde" partij (de bouwheer) die zich engageert tot het bouwen van een nieuwbouw op die grond. Die derde partij zal instaan voor de bouwwerken en de bouwkosten betalen (voorschieten).

Die nieuwbouw zal het voorwerp worden van een nieuwe basisakte. Omdat het nieuwe gebouw meer appartementen telt (en een winkel minder) dan het oude, zal elk appartement minder aandelen hebben dan het oude. De eigenaars zullen bijgevolg grondfracties kunnen verkopen.

Er zijn 3 scenario's mogelijk :

I : je ruilt voor een nieuw appartement.

Je sluit met de bouwheer een aannemingsovereenkomst voor een nieuw appartement. In functie van het vorderen van de werken zal de bouwheer in schijven de prijs van je nieuwe appartement doorrekenen.

Je verkoopt een deel van je grondfracties aan de bijkomende appartementen. De bekomen prijs verlaagt je opleg.

II : je ruilt niet voor een nieuw appartement maar wilt een nieuwbouw ook niet blokkeren.

Je sluit geen aannemingsovereenkomst maar je geeft wel een opstalrecht op je grondaandeel.

Je bent verkoper van al je grondfracties. In functie van de verkoop van de appartementen aan nieuwe eigenaars zal je gradueel (bij elke akte) je grondaandeel ontvangen.

III : je ruilt niet voor een nieuw appartement en je wilt het gebouw niet laten slopen. In dat geval is een nieuwbouw niet

mogelijk.

Die bouwheer zal ofwel een bestaand bouwbedrijf zijn ofwel een op te richten vennootschap door meerdere eigenaars. De vennootschapsvorm speelt geen rol.

## 5. Financiële implicaties

De bouwprijs kan afgelijnd worden : 2.000.000 Euro meer de BTW. Een marge van 20% voor onvoorziene omstandigheden ingerekend is het project te begroten op 2.900.000 Euro.

De "aangenomen" grondwaarde is een cruciale factor in het project.

- Is die te hoog, dan is uitstappen interessant maar worden de nieuw te verkopen appartementen te duur. Dan kan de verkoop tegenvallen. De bouwheer zal een grote eigen inbreng moeten waardoor het project een groter risico wordt. Voor de ruilers is de opleg voor het nieuwe appartement minder hoog.

- Is die te laag, dan is uitstappen niet interessant en de opleg voor een nieuw appartement hoger. Maar de prijs van de nieuwe appartementen is zeer billijk waardoor die vlug verkocht geraken en het project niet riskant is te noemen.

Enkele "case-studies"....

## 6. Conclusies

Een rondvraag wie ruilt en wie vertrekt.

Alternatieven ?

## 7. 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

raad van mede-eigendom : Paul Vielfont (0301), Paul Van Rompaey (0202) en Piet Van Overbeke (0701/0702)

