

15/06/2019

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

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

geeft verslag van de
die plaats had op
op locatie

bijzondere eigenaarsvergadering
zaterdag 15/06/2019 van 10h00 tot 12h00
vergaderzaal DUMO, zeedijk 362 - Westende

dagorde

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	8385,00	12
	waren vertegenwoordigd	645,00	1
	waren afwezig	970,00	1
	totaal	10000,00	14

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Dhr Paul Van Rompaey
Stemopnemer : Dhr Piet Van Overbeke
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

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

Piste renovatie.

Om het gebouw in stand te houden :

I gebouwschil (voorgevel, achtergevel, daken) : vocht, gebrek aan isolatie, roest, betonrot,... cf studie ABG betonconsultants (AV 21/10/2017). Kost per appartement te ramen op 50.000 Euro

II gemene delen binnen : lift, stijgleidingen, afvoeren, .. (asbest ? lood ?) Kost per appartement : nog niet becijferd.

III vernieuwing (verouderde) appartementen : een totale renovatie mag worden begroot op 1.000 Euro/m²

De actuele waarde van een volledig gerenoveerd appartement is te schatten op 180.000 Euro. Na aftrek van de minimale gemeenschappelijke investeringskost betekent dit dat een keurig onderhouden, deels gerenoveerd appartement te waarden is aan 130.000 Euro. Als niets gewijzigd is binnenin is de prijs nog lager.

Piste nieuwbouw.

Afbraak van het bestaande gebouw, gevolgd door een nieuwbouw is te begroten (alle kosten inbegrepen, excl BTW) op 2.400.000 Euro. De (verkoop)prijs van de nieuwe appartementen wordt geschat op 270.000 à 275.000 Euro, het enige duplex op 460.000 Euro.

Mogelijke opties voor iedere eigenaar :

I : uitstappen

Je ruilt niet voor een nieuw appartement. Je stelt je grondaandelen (6,45%) beschikbaar voor verkoop. Die worden gewaardeerd aan ongeveer 150.000 euro.

Er komt een extra appartement beschikbaar voor de verkoop aan derden. In functie van de verkoop van alle appartementen - waarbij ook gronddelen worden overgedragen - zal je in fracties (*) per akte geld ontvangen.

II ruilen

Je "koopt" een appartement in het nieuwe gebouw aan kostprijs. Omdat je grondaandelen verminderen van 6,45% naar ongeveer 5,3% ben je verkoper van om en bij 1% aan grondfracties. Die worden gewaardeerd aan ongeveer 25.000 Euro, die je ontvangt in fracties (*) per verkoop van de nieuwe appartementen (zie I : uitstappen).

De kostprijs van het nieuwe appartement wordt begroot aan 128.000 Euro + BTW = 155.000 Euro. Je betaalt dit bedrag in functie van de vordering van de bouwwerken.

Na afwerking van het project én verkoop van alle appartementen komt je uiteindelijke opleg aan ongeveer 130.000 Euro.

(*) een voorbeeld. Er wordt een (nieuw) appartement en daarbij ongeveer 5,3% aan grond verkocht. Die prijs zal verdeeld worden onder alle grondeigenaars volgens hun aandeel die ze in die grond verkopen. De uitstappers krijgen daarvan elk 6,45% (de winkel 9,7%) en de ruilers krijgen elk iets meer dan 1% (dit is afhankelijk van de uiteindelijke aandelenverdeling in het nieuwe gebouw).

4. Nodige stappen om een project te realiseren

1. Een overeenkomst dient gesloten met elke eigenaar : uitstappen of ruilen. Pas als met elke eigenaar een overeenkomst is gesloten is het project mogelijk.
2. Een vennootschap (NewCo) dient opgericht te worden. Eigenaars die wensen te participeren kunnen aandeelhouder worden. Niemand is daartoe verplicht.
2. De architect dient de plannen af te werken en een bouwaanvraag in te dienen.
3. Een notaris dient een basisakte op te stellen van het nieuwe gebouw. Daarin zit onder meer begrepen : een nietigverklaring van de bestaande basisakte, een recht van opstal voor het bebouwen van de grond en een volmacht voor de verkoop van grondfracties.
4. NewCo contracteert met diverse aannemers voor afbraak, studie, technieken, bouwwerken, de verkoop van de appartementen die niet geruild worden, enz... NewCo zal moeten voorzien in de nodige middelen. De geruilde appartementen worden door de ruilers gefinancierd. De 4 bijkomende appartementen en de appartementen van niet-ruilers worden gefinancierd, ofwel door verkoop op plan, ofwel door NewCo die op zijn beurt kan lenen bij een bank. De ruilers kopen aan kostprijs, de appartementen die worden verkocht aan derden hebben een (winst)marge.
5. Na afloop van het project wordt de (eventuele) winst (na belastingen) onder de aandeelhouders verdeeld en NewCo ontbonden.

5. Financiële implicaties

In een notendop :

1. Wie ruilt voor een nieuw appartement moet rekening houden met het niet hebben van een appartement gedurende twee jaar en een investering van om en bij 130.000 Euro.
2. Wie beslist uit te stappen zal in schijven - totdat het laatste appartement is verkocht - grondfracties krijgen die in totaal begroot worden op zo'n 150.000 Euro.
3. Wie beslist deel uit te maken van de bouwheerconstructie "NewCo" als stille of actieve vennoot zal - naast de opleg voor het nieuwe appartement - bijkomend geld lenen om de bouwwerken te financieren en daarbij kans maken om in de uiteindelijke winst te delen.

6. Conclusies

Verdere verfijning van het project, "NewCo" en de financiële implicaties volgen voor de volgende eigenaarsvergadering.

Meer informatie over de plannen en de bouwwijze : contacteer Paul Van Rompaey : pvr2280@gmail.com

Meer informatie over de juridische kant van het project : contacteer Piet Van Overbeke : piet_van_overbeke@skynet.be of 0473.94.95.96 tussen 20h30 en 22h00 vanaf 1/7.

7. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

nihil

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 15/07/2019

Het staat iedereen die zich door één der beslissingen benadeeld voelt vrij om, conform de wet, bezwaar aan te tekenen bij de vrederechter. Alle beslissingen worden, behoudens gegronde klacht, definitief op 15/10/2019

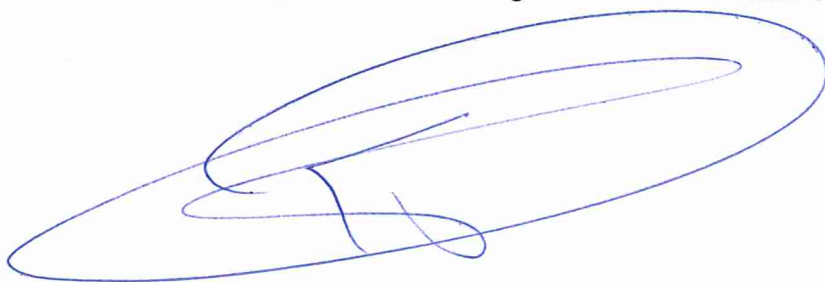
voor de syndicus, Frank Rouseré

Opgelet 1 :

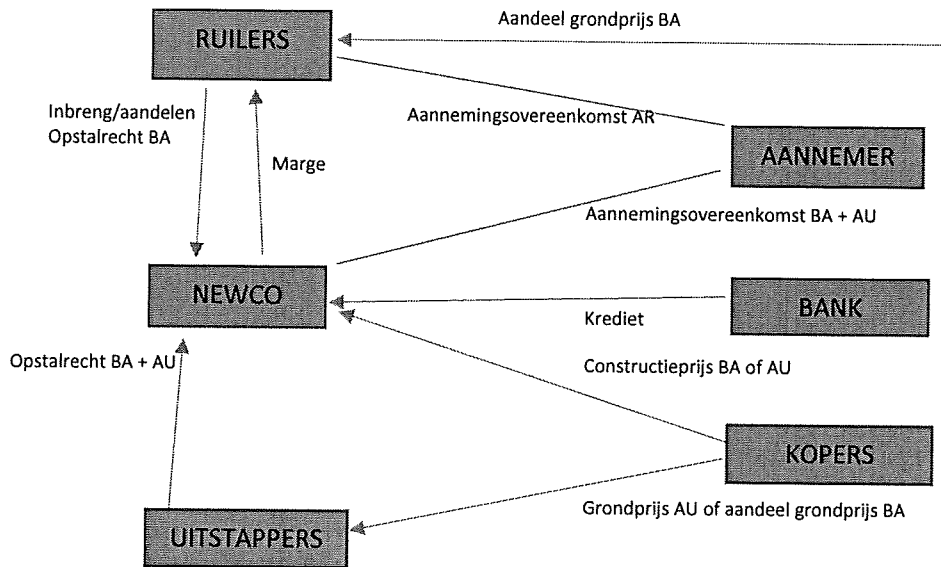
De in dit verslag vermelde bedragen zijn gebaseerd op uitvoering van het actuele plan - zie punt 3 paragraaf 1, een grondwaardering van 2.326.000 Euro, een bouwkost van het project van 2.000.000 Euro plus een marge van onvoorziene kosten van 20%, dus 2.400.000 Euro in totaal, een BTW voet van 21% en een marge op de verkoop van niet geruilde appartementen van 15% op de geschatte bouwkost. Een enkele wijziging in één van deze parameters heeft een invloed op alle bedragen.

Opgelet 2 :

In deze vergadering is geen enkele beslissing genomen. Alles wat gezegd en geschreven is had als doel informatief te zijn teneinde elke eigenaar toe te laten later een beslissing te nemen.



JURIDISCHE STRUCTUUR PROJECT NIEUWBOUW ALASSIO



BA = Bijkomend appartement

AU = Appartement van uitstapper

AR = Appartement van ruiler

Opmerking: ruilers moeten niet noodzakelijk aandeelhouder worden van Newco. Derden zouden eventueel ook geïnteresseerd kunnen zijn. Alleen de aandeelhouders van Newco hebben zicht op de winst van het project.