

05/10/2021

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

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

een algemene eigenaarsvergadering  
zaterdag 23/10/2021 om 10h00 (einde voorzien 11h30)  
resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 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. Verslag van de vergadering van 12/06/2021**

Opmerkingen, aanvullingen op het verslag.  
Uitvoering van de beslissingen.

**4. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen**

Afrekening 11, over de periode 30/04/2021-30/09/2021.

Eventuele toelichting door de syndicus.

Controle van de rekeningen.

Goedkeuring en kwijting.

Aanstelling van een rekeningcommissaris voor het komende boekjaar.

Mochten er vragen of opmerkingen zijn over de rekeningen, gelieve deze enkele dagen voor de vergadering aan de syndicus over te maken zodat een correct antwoord kan worden gegeven op de vergadering zelf.

**5. Herbenoeming raad van mede-eigendom**

Herbenoeming van de raad van mede-eigendom.

Die bestaat momenteel uit Paul Vielfont (0301), Paul Van Rompaey (0202) en Piet Van Overbeke (0701/0702).

**6. Verlenging mandaat syndicus**

Beslissing om het mandaat te verlengen.

Bepaling van de duurtijd van verlenging (max. 3 jaar).

Mandaat aan het bureau tot ondertekenen van het syndicuscontract.

**7. Reglement van interne orde (RIO)**

Zijn er eventuele aanpassingen of toevoegingen aan het RIO?

**8. EPC attest gemene delen**

De beslissing van 12/06/2021 genomen door de algemene vergadering voor het opstellen van het EPC-attest is uitbesteed aan Pieter Jan Verslype.

## 9. Lift: risicoanalyse en periodieke keuring

### Risicoanalyse 2019:

Voorstel Otis om alle opmerkingen weg te werken was in totaal € 2.565,00 btw inclusief. Gezien het gebouw mogelijk wordt afgebroken werden de werken nog niet uitgevoerd. Let wel: Dit moet ten laatste in orde gebracht zijn tegen juli 2022 (3 jaar na risicoanalyse).

-> **Beslissing werd verdaagd naar deze vergadering van Oktober.**

### Periodieke keuring (03/05/2021):

Op het laatste verslag stond volgende opmerking: "De rem is af te regelen. Het is mogelijk om aan het vliegwiel te draaien met gesloten rem (installatie mag niet verder worden gebruikt)."

Volgens Otis valt de regeling binnen de wettelijk toegelaten norm, maar Vinçotte test blijkbaar op een andere manier. Otis en Vinçotte komen binnenkort samen om dit uit te klaren tegen 26/06/2022.

Bespreking en beslissing.

## 10. Dossier nieuwbouw

### A. Een korte historiek

AV 22/10/2016, agendapunt 8.

De discussie over het al dan niet oprichten van een reservefonds dijt uit in een open vraag over de wenselijkheid om het gebouw te vervangen door een nieuwbouw. Vergadering beslist ABG betonconsultants een studie te laten uitvoeren naar de toestand van de gevels.

AV 21/10/2017, agendapunt 6.

De optie nieuwbouw lijkt moeilijk te zijn: in een nieuwe constellatie zijn 2 (bruikbare!) appartementen per verdieping mogelijks onmogelijk én dergelijke beslissing vereist eenparigheid. Omwille hiervan beslist vergadering tot renovatie in een stappenplan. Stap 1: renovatie dak 6de (i.e. dakterras 7de vooraan) plus voorgevel 7de.

Stap 2: Om dit te financieren wordt beslist een reservefonds op te richten en daarin 25.000 euro per semester te sparen.

Stap 3: Beslissing voor werken aan voor- en achtergevel wordt verdaagd.

AV 20/10/2018, agendapunten 5 en 6.

Renovatie daken en gevel 7de worden on hold gezet.

De piste nieuwbouw dient eerst grondig onderzocht te worden. 2 bruikbare appartementen per verdieping blijken toch niet onmogelijk. Een architect wordt aangesteld met als opdracht een principeplan te maken.

BV 23/2/2019, agendapunt 3.

De aangestelde architect ontvouwt zijn plan. De vergadering beslist unaniem om het project verder uit te werken. Een TC onder de eigenaars wordt aangesteld om de details verder uit te werken.

BV 15/6/2019, agendapunten 3, 4 en 5.

De piste renovatie (wat is er te doen, wat zou dat kosten en welke waarde zou een gerenoveerd appartement in een gerenoveerd gebouw hebben) wordt afgewogen tegen de piste nieuwbouw (wat zou dat kosten en welke waarde zouden de nieuwe appartementen hebben).

AV 19/10/2019, agendapunt 7.

Vergadering stemt over de piste renovatie: 1 eigenaar (met 645 aandelen) stemt voor, 10 eigenaars (met 7.420 aandelen) stemmen tegen.

De piste nieuwbouw blijft enkel nog over.

Vergadering beslist de grondwaarde vast te leggen op 2.326.000 euro.

2 eigenaars engageren zich elke individuele eigenaar te benaderen met als doel: een overeenkomst tot ruil of een uitstapregeling te bekomen.

14 van de 15 eigenaars hebben een beslissing genomen en dit op geschrift gezet: ofwel stappen ze uit ofwel ruilen ze (93,55%). 1 eigenaar wil geen van beide (6,45%).

Aangezien er geen unanimitieit werd bereikt over het nieuwbouwproject, het Grondwettelijk Hof in februari 2020 de wetsbepaling had vernietigd die toeliet om onder bepaalde voorwaarden met een 4/5de meerderheid te besluiten tot de afbraak en heropbouw en vervolgens, na aanpassing van de wet aan de kritiek van het Hof, het omwille van de coronamaatregelen nog maandenlang verboden was om een fysieke algemene vergadering te organiseren, kon er niet

onmiddellijk verdere vooruitgang worden geboekt in dit dossier.

B. Renovatie van het gebouw - Opsomming van de kosten aan het gebouw, omwille van reden van veiligheid, hygiëne of aanpassing aan de wettelijke bepalingen - Al dan niet buitensporigheid van de kosten.

\* Het onderzoek van ABG uit 2017 vermeldt dat het chloridegehalte in het beton boven de aannemelijke grens van 2% ligt waardoor de wapening in het beton zich op termijn, onder invloed van vocht, zal vernietigen. Het verslag vermeldt dat er gevaar is op vallende brokstukken.

\* De Vlaamse Codex Wonen legt kwaliteitsnormen op waaraan iedere woning moet voldoen, op straffe van ongeschiktheidverklaring en krotbelasting (4.000 € indien na 3 maand de gebreken niet zijn hersteld, ieder jaar vermeerderd met 2.000 €, met een maximum van 12.000 €, dit alles per appartement): o.m. vochtschade en schimmelvorming (thans in de meeste appartementen door gebrek in de geveldichting), afwezigheid van dubbel glas in één of meer ramen, onvoldoende dakisolatie, gebreken aan de elektrische installatie en inzake brandveiligheid, onvoldoende hoogte borstweringen, geven aanleiding tot strafpunten.

\* De Vlaamse regering heeft als doelstelling om tegen 2050 elk gebouw even energiezuinig te hebben als een nieuwbouw van 2017. Dit houdt in dat in de komende 30 jaar steeds meer ingrijpende werken van isolatie zullen verplicht worden.

Dit betekent dat het gebouw aanzienlijke kosten zal hebben:

\* aan de gebouwschil: betonrenovatie, isolatiewerken aan gevels en daken, wegwerken koudebruggen aan de balkons achteraan.

\* aan de gemene delen van het gebouw: verbetering brandveiligheid in het kader van de Vlaamse wooncode, verwijdering asbest, verwijdering loden afvoeren, ...

\* aan de individuele appartementen: nieuwe ramen, verhoging veiligheid en comfort, energiezuinig verwarmingssysteem, ventilatie...

Cijfergegevens ter beoordeling:

a) Kosten die onmiddellijk nodig zijn om redenen van veiligheid en/of om aan de huidige wettelijke bepalingen te voldoen:

\* Renovatie voor- en achtergevel: in 2017 door ABG geraamd op 401.000 € (inclusief BTW); aangepast aan de ABEX index van mei 2021 komt dit op +/- 460.000 € of 30.268 € per appartement (658/10.000 sten). Dit dient wellicht naar boven bijgesteld te worden, enerzijds gelet op de offertes van 2018 voor de renovatie van de voorgevel en dakterras op de 7de verdieping (gemiddeld 59.479 incl. BTW of 14% van het totale geraamde budget) en anderzijds het feit dat de kosten van bouwmaterialen ook sinds de maand mei zijn blijven stijgen.

\* Vervanging buitenschrijnwerk (voor- en achtergevel) samen met de gevelrenovatie, doch niet inbegrepen in raming ABG: geraamd op 10.000 € per appartement.

\* Vernieuwing dakbedekking en -isolatie hoofddak: raming 25.000 € of 1.645 € per appartement.

\* Conform maken elektrische installatie gemene delen, brandveiligheid, ....: pro memorie

\* Totaal exclusief pro memorie: 41.913 € per appartement.

b) Kosten die in de nabije toekomst noodzakelijk zullen zijn om aan de toekomstige wettelijke verplichtingen te voldoen.

\* Energiezuinigheid: de isolatie van de buitenschil is inbegrepen in de werken vermeld sub a, maar het huidige verwarmingssysteem (elektrisch) zal moeten vervangen worden.

\* Andere?

c) Kosten renovatie individuele appartementen. In principe niet noodzakelijk om redenen van veiligheid of om aan de wettelijke bepalingen te voldoen, maar wel relevant teneinde de vergelijking te maken met de waarde van een gerenoveerd appartement of de kostprijs/waarde van een nieuwbouwapartement (infra) en aldus het al dan niet buitensporig karakter van de kosten sub a en b te beoordelen.

\* Een volledige binnenrenovatie (weliswaar niet noodzakelijk in alle appartementen) kan geraamd worden op 1.000 €/m<sup>2</sup>. Een eigenaar berekende dat de totaalrenovatie van zijn appartement in 1998, rekening houdend met de huidige materiaalkosten en uurlonen, vandaag 58.000 € zou kosten.

d) Voormelde kosten zijn te vergelijken met:

\* Verkoopwaarde van een vergelijkbaar appartement, gerenoveerd, in een oud gebouw zonder renovatiekosten op korte of middellange termijn: +/- 180.000 € (3.600 €/m<sup>2</sup>).

\* Grondwaarde begrepen in de bestaande appartementen indien het nieuwbouwproject wordt gerealiseerd: 150.000 € per appartement (dit is wat een eigenaar van een appartement die "uitstapt" ontvangt voor zijn grondaandelen).

\* "opleg" voor een mede-eigenaar die opteert voor een nieuw appartement indien het nieuwbouwproject wordt gerealiseerd: eind 2019 gingen we uit van een geraamde constructiekost van 155.364 € inclusief BTW, te verminderen met de opbrengst van de verkoop van het saldo van zijn grondaandelen, hetzij 25.586 €, of een netto opleg van 129.778 €.

Gelet op de inmiddels gestegen prijzen voor bouwmaterialen, heeft de architect een nieuwe raming van de constructiekost gemaakt die ongeveer 12% hoger uitkomt. Momenteel kan de constructiekost van een nieuwbouwappartement geraamd worden op 174.007 €, inclusief BTW, wat dan zou resulteren in een netto opleg van 148.421 €.

\* Verkoopwaarde nieuwbouwappartement: eind 2019 gingen we uit van 275.000 € (exclusief BTW en registratierechten), doch gelet op de gestegen bouwkosten zal eerder moeten gemikt worden op 290.000 €, exclusief kosten, voor een standaardappartement. Voor derde kopers komt de kostprijs inclusief registratierechten op het grondaandeel (in principe 12% vanaf 1/1/2022) en BTW op de constructieprijs, dan op 339.482 €.

e) Samengevat:

\* In geval van renovatie, wordt de grondwaarde van een appartement (150.000 €) niet gerealiseerd, maar blijft zij geïnvesteerd in het bestaande appartement en dient elke eigenaar van een appartement minimaal ongeveer 42.000 € te investeren enkel om het gebouw aan te passen aan de huidige wettelijke bepalingen en in totaal minstens 100.000 € wanneer hij ook zijn appartement renoveert, wat in dat geval resulteert in een totale investering van 250.000 €. Dit is meer dan de verkoopwaarde van het appartement.

\* In geval van afbraak en heropbouw, wordt vermeden dat de mede-eigenaars dergelijke kosten dienen te maken die geen meerwaarde creëren voor hun appartement en hebben zij de keuze tussen:

- ofwel hun grondaandeel volledig te realiseren tegen een prijs van 150.000 €, waarvan mag aangenomen worden dat dit hoger ligt dan de huidige verkoopwaarde van hun appartement wanneer rekening wordt gehouden met de onvermijdelijke renovatiekosten;

- ofwel mits gedeeltelijke herinvestering van hun grondaandeel ten belope van 126.032 € en een constructiekost geraamd op 174.007 €, inclusief BTW, hetzij een totale investering van 300.039 €, een nieuwbouwappartement verwerven, waarvoor een derde koper 339.482 € dient te investeren.

Beslissing: Oordeelt de vergadering of voormelde kosten die noodzakelijk zijn om het gebouw aan te passen aan de wettelijke bepalingen, buitensporig zijn of niet (quorum 50%)?

C. Beslissing tot afbraak en heropbouw van het gebouw (artikel 3:88 § 1, 2°, h B.W.):

Als werd beslist dat de kosten buitensporig zijn, dan kan de vergadering met een 4/5den meerderheid beslissen om het gebouw af te breken en her op te bouwen.

Is bepaald dat de kosten niet buitensporig zijn, dan is eenparigheid (akkoord van ALLE eigenaars) vereist om het gebouw af te breken en her op te bouwen.

De afbraak en heropbouw zal geschieden conform de voorwaarden die destijds werden aanvaard door 14 van de 15 mede-eigenaars.

Overleg en beslissing.

## 11. 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,

Marc Vanoverschelde

Relevante stukken die verband houden met deze vergadering staan geplubliceerd op [www.laplage.be/syndic/alassio](http://www.laplage.be/syndic/alassio) of kunnen op eenvoudig verzoek elektronisch worden overgemaakt of, tijdens de kantooruren, bij de syndicus worden geraadpleegd.