

VERSLAG VAN DE BIJZONDER ALGEMENE VERGADERING

VME Residentie Grand Hotel Bellevue

Zaterdag 2 JUNI 2018 om 9u00

In Camping Westende, Westendelaan 341 te Westende

De Bijzonder Algemene Vergadering wordt geopend op 02/06/2018 om 9 u in de vergaderzaal 'Camping Westende' te Westende.

De vergadering mag rechtens geldige beslissingen nemen vermits het daartoe vereiste quorum aan aanwezigen en vertegenwoordigers bereikt is, zijnde 5703 quotiteiten op een totaal van 9872 quotiteiten, zijnde 57,77%.

In de dagorde behandelde punten:

Punt 1 Ondertekenen aanwezigheidslijst;

38 eigenaars ondertekenen de aanwezigheidslijst. (Effectief aanwezig, volmachten, op een totaal van 59 eigenaars).

Punt 2 Nazicht van de volmachten door de Raad van Mede-eigendom;

Er werden volgende volmachten genoteerd:

- BOUVRY - VERRIEST
- COPPEZ
- DACHY MICHEL
- DERVEAUX PHILIPPE
- DERVEAUX PHILIPPE
- LAMERANT - D'HOORE
- LOUVIAUX FABIENNE
- DE LEVAL NICOLE
- DE SWERT LUC

Punt 3 Benoeming Voorzitter en Secretaris van de Algemene Vergadering

Kathleen Bergez wordt aangesteld als voorzitter, Katrien Van Schoor als secretaris.

Punt 4 Goedkeuring verslag van de vorige Bijzonder Algemene Vergadering d.d. 24.09.2017

Het verslag van de Bijzonder Algemene Vergadering van 24/09 wordt met 5377 quotiënten goedgekeurd. Enkel volgende onthoudingen werden genoteerd:

- EYSKENS LEEN
- SONCK - SCHAEFER

Punt 5 Goedkeuring verslag van de Algemene Vergadering d.d. 07.4.2018

Het verslag van de Algemene Vergadering van 07/04 wordt met 5225 quotiënten goedgekeurd. Enkel volgende onthoudingen werden genoteerd:

- SONCK - SCHAEFER
- VAN HAECHT P/A BRANDHOF
- VANDERHAEGEN ELISABETH

Er is een kopie van de verslagen aanwezig die de aanwezigen desgewenst kunnen inkijken.

Punt 6 Goedkeuring begroting 2018

De begroting 2018 wordt met 5478 quotiënten goedgekeurd. Er wordt akkoord gegaan om eerstdaags grote provisie 2018 op te vragen.

De Vergadering neemt nota van het feit dat de boekjaren 2014-2015-2016-2017 nog goedgekeurd moeten worden na één externe controle van deze jaren.

Onthoudingen goedkeuring 2018:

- LECHAT C
- VANDERHAEGEN ELISABETH

Punt 7 Aanstelling Commissaris van de Rekeningen

Mr Alain Carels van de firma Carbofisc, gespecialiseerd in boekhouding mede-eigendommen, stelt zich voor als kandidaat externe rekeningencommissaris. Zijn voorgestelde tarief is 18 euro per appartement. Vanaf 2018 zal hij jaarlijks extern controle uitoefenen op de boekhoudkundige taak van de nieuwe syndicus. Hij zal ook de rekeningen van de voorbije jaren 2014-2015-2016-2017 uitspitten en controleren.

Na stemming op aparte gele briefjes beslist de BAV unaniem (5703 quotiënten) om meneer Carels aan te stellen als extern rekeningencommissaris en 5307 quotiënten beslissen om vanaf 2014 de controle uit te voeren, 396 quotiënten om slechts 3 jaar terug te gaan, zijnde vanaf 2015. Het tarief dat hiervoor zal aangerekend worden, is 75 euro per uur. Dhr. Carels wordt reeds aangesteld voor hij de zaal verlaat.

Meneer Van Cauwenbergh maakt hierbij de opmerking dat Sissau voor deze interventie en extra kosten verantwoordelijk is omdat hij zich als syndicus hoegenaamd niet van zijn taak gekwetend heeft. De raming van deze kosten bedraagt zo'n 4000 euro. De voorzitter verwijst hierbij naar punt 15 van de agenda waar de gebreken van Sissau uitgebreid aan bod komen.

Punt 8 Reservefonds/werfonds

De meerderheid van de eigenaars (5271 quotiënten) kiest voor voortzetting van het reservefonds, zijnde 1 euro per punt.

Niet akkoord:

- VILTERS

Onthoudingen:

- SONCK - SCHAEFER
- VANDERHAEGEN ELISABETH

Het onderwerp werfonds wordt geschrapt omdat dit voor ons gebouw niet opportuun blijkt.

Punt 9 Aanstelling Syndicus

Drie syndici, zijnde La Plage, Immo L'Atelier en Nouvelle Agence komen zich voorstellen en beantwoorden vragen van de BAV. Alle aanwezige eigenaars krijgen ook een overzichtstabel van de RVB waar de verschillende tarieven en taken vergeleken worden.

Na stemming (op aparte blauwe briefjes) en telling met assistentie van Dhr. Kris Bonte blijken

1995 ptn of 34,98% voor Immo L'Atelier te stemmen

1600 ptn of 28,05% voor Nouvelle Agence te stemmen

2108 ptn of 36,97% voor La Plage te stemmen

Waarmee deze laatste wordt verkozen als de nieuwe syndicus van ons gebouw.

Punt 10 Vernieuwing dak

Meneer Beke licht de noodzaak van de vernieuwing van het dak van de Bellevue toe. Er wordt een schets toegelicht waarbij het totale dak wordt opgedeeld in zones van A tot en met H. De dakbedekking zal roofing zijn met een isolatie van 10cm en 10 jaar wettelijke waarborg. Twee offertes werden ingediend, zijnde:

Firma Boey: 1 102 717 euro exclusief Btw

Firma DVH: +/- 559 000 euro exclusief Btw

Er wordt vastgesteld dat het grote prijsverschil vooral zit in de post 'werfinrichting'.

Aangezien de herstelling van het dak beschouwd wordt als conservering van ons beschermd gebouw is de kans groot dat een premie van 40% geïnd kan worden voor deze werken. De werken kunnen wel al starten vóór de premie-aanvraag is ingediend aangezien hoogdringendheid als argument kan aangevoerd worden. Dhr. Beke acht de kans groot dat we de subsidies zullen krijgen. De BAV beslist om dak per dak te bekijken en de cruciale zones eerst aan te pakken.

Er wordt unaniem voor gekozen om de werken te laten starten (5703 quotiënten) en hierbij te kiezen voor een aannemer die aanbiedt rond de 600 000 euro excl. BTW. Dhr. Beke geeft aan dat er misschien nog gunstige offertes zullen ingediend worden. (aanvragen nog lopende)

Punt 11-12 Renovatie/Huiszwam

Update gevelwerken

Dhr. Beke geeft een update van de gevelwerken. De behandelde zone is nu bepleisterd, binnenkort wordt de coating geplaatst en dan kan de stelling weg. Er wordt nog eens aangegeven dat dit een voorlopige oplossing van de gevelinsijpeling betreft.

Probleem Huiszwam

De RVB legt het probleem van de huiszwam uit. Firma Vandermarliere is verschillende keren langs geweest om de huiszwam te behandelen maar Mr. Depreter (appt. 113-114) weigert in zijn privaat de totaliteit van de noodzakelijke werken te laten uitvoeren. Hierdoor wil de aannemer geen 100% garantie geven op de door hem uitgevoerde werken. De RVB geeft aan reeds een aangetekend schrijven aan Dhr. Depreter te hebben gestuurd om hem op zijn verantwoordelijkheid te wijzen maar kreeg hierop geen enkele reactie.

Er wordt aan de eigenaars gevraagd of er verdere stappen mogen worden ondernomen om dhr. Depreter tot de orde te roepen.

Akkoord: 2734 quotiënten

Niet akkoord:

- DE VRIESE - BAUDUIN
- HAELTERS - BAUDUIN

Onthoudingen:

- AT SEA
- BOUVRY - VERRIEST
- COPPEZ
- DACHY MICHEL
- DEWITTE - DE WULF
- EVENEPOEL MAGDALENA
- EYSKENS LEEN
- FIMS
- GYSELINCK
- KETELBANT P/A BALLASSE SOPHIE
- LECHAT C
- LOUVIAUX FABIENNE
- SONCK - SCHAEFER
- VAN BOGAERT LUC - DE DONCKER
- VAN HAECHT P/A BRANDHOF
- VAN HAELEST - REMYSEN
- VANDERHAEGEN ELISABETH
- VANDERHAEGHEN DENISE
- VILTERS

Punt 13 Onderhoudscontract liften

De Vergadering neemt nota van het punt, zijnde dat het onderhoud van de liften niet langer valt onder de garantie, afgesproken bij de plaatsing van de lift in 2014. Door nalatigheid van Sissau is er in 2017 geen onderhoudscontract besteld. De RVB heeft 3 offertes ontvangen:

COSMOLIFT: 864 euro (prijs 2017)

KONE: 786.96 euro

DE LIFT: 890 euro

Alle prijzen zijn per lift en excl. btw.

De meerderheid van de eigenaars (5535 quotiënten) beslist dat de firma Cosmo het onderhoudscontract voor de lift toegewezen krijgt. (zal aan geïndexeerde prijs 2018 zijn)

Onthoudingen:

- SONCK – SCHAEFER

Punt 14 Zaak Gicor-Klerks

Dit punt werd niet toegelicht omdat de RVB hieromtrent geen extra info mocht ontvangen betreffende reeds al dan niet uitgevoerde stortingen. Meester Vermeire verkiest ook om de communicatie hieromtrent via de nieuwe syndicus te laten verlopen.

Punt 15 Sissau

Er wordt voorgesteld om de vorige syndicus Sissau in gebreke te stellen voor zijn wanbeheer en hem voor gemaakte kosten ten gevolge hiervan verantwoordelijk te stellen. Alle aanwezige eigenaars krijgen van de RVB een oplistings van alle fouten en tekortkomingen van Sissau. De meerderheid van de eigenaars (4641 quotiënten) beslist dat Sissau niet zomaar mag weggelaten worden met zijn fouten. De RVB zal hiervoor met de nieuwe syndicus kijken om gerechtelijke stappen te ondernemen.

Niet akkoord:

- DEWITTE - DE WULF

Onthoudingen:

- AT SEA
- LECHAT C
- SONCK - SCHAEFER
- VAN HAECHT P/A BRANDHOF
- VAN HAELEST - REMYSEN
- VILTERS

Punt 17 Vaststellen datum volgende Algemene Vergadering

De volgende Algemene Vergadering wordt vastgelegd voor 6 april 2019.

Punt 18 Rondvraag

De eigenaars krijgen de kans om opmerkingen te geven over het gebouw. Er wordt gevraagd om ASAP de fietshaken te plaatsen, de brandblussers na te kijken, het probleem met de garagepoort definitief op te lossen en het alarm te laten nakijken. Mevrouw Loncour merkt op dat de kuisfirma minder goed werk levert dan vroeger maar andere eigenaars lijken die mening niet echt bij te treden. Wel wordt melding gemaakt van kasten die in de inkomhal gestockeerd staan waarop Mevr. Eyskens toegeeft dat deze van haar zijn en daar nog tijdelijk zullen blijven. Dit onderwerp brengt ons op de discussie van de chaos die soms heerst in ons gebouw. (kamers en kelder worden volgestouwd met divers materiaal – wat hiertegen te ondernemen?).

Kathleen Bergez besluit de vergadering met de mededeling dat ze moegestreden is en het niet zit zitten om aan de slag te gaan met alweer een nieuwe syndicus.

Katrien Van Schoor en Koen Decraene sluiten zich hierbij aan waarbij spontaan een applaus losbarst als blijk van waardering voor het geleverde werk. Dhr. Van Cauwenbergh bedankt Kathleen en de rest van de RVB voor het verdienstelijke werk en meer in het bijzonder voor de continuïteit in een professioneel beheer van de dossiers na de aftocht van Sissau.

Volgende eigenaars melden zich aan als nieuwe raadsleden: Kris Bonte, Jan Gevers en Luc Lamerant (na pensioen 01/09/2018).

De eigenaars worden op de hoogte gebracht dat ze een sleutel van hun kavel (incl. kelder en/of garage) kunnen afhalen bij de RVB, afkomstig van Sissau. Sissau heeft niet alle sleutels teruggegeven maar eigenaars worden opgeroepen eventueel hun sleutel(s) te testen en de sleutelhanger 'Sissau' terug te geven. Later kunnen ze dan beslissen of ze al dan niet een sleutel overhandigen aan de nieuwe syndicus.

Aan de aanwezige eigenaars wordt gevraagd het register te ondertekenen bij het verlaten van de zaal en hun infofiche zeker ingevuld af te geven. De voorzitter vraagt assistentie om de stembrieven te tellen.

De Algemene Vergadering wordt beëindigd om 12.35 u.

Hoogachtend

Secretaris Katrien Van Schoor voor de Raad van Mede-eigendom

Bestaande uit Kathleen Bergez, Marleen De Wilde, Koen Decraene, Katrien Van Schoor.