

08/04/2022

Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen

Vereniging van Mede Eigenaars GRAND HOTEL BELLEVUE, zeedijk 300 te westende

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering
 die plaats had op zaterdag 02/04/2022 van 14h00 tot 17h35
 op locatie feestzaal camping Westende, Westendelaan 341 Westende

agenda

Quorum	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
	waren aanwezig	6298,00	34
	waren vertegenwoordigd	1645,00	13
	waren afwezig	1929,00	12
	totaal	9872,00	59

1. Samenstelling bureau

Voorzitter : Mvr Kathleen Bergez
 Stemopnemer : Mvr Marleen De Wilde
 Secretaris : Dhr Frank Rouseré

2. Geldigheid van de vergadering

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

Luc Lamerant (0101) merkt op dat hij de dagorde te laat heeft ontvangen. De syndicus bevestigt dat de bijeenroepingen die louter per mail geschieden door een interne vergetelheid inderdaad te laat werden uitgestuurd. Niettemin was de datum van de vergadering bij elkeen voldoende goed bekend.

3. Verslag van de vergadering van 3/7/2021

Er zijn geen opmerkingen op, noch aanvullingen aan het verslag te vermelden.

4. Verslag door de raad van mede-eigendom over 2021-2022

Kathleen Bergez geeft kort verslag van wat afgelopen jaar is besproken en uitgevoerd. Het wordt hier aangehecht.

5. Haalbaarheidsstudie, een stand van zaken

Sébastien Vermeersch van LMS architecten geeft toelichting bij de actuele stand van het haalbaarheidsonderzoek. Het verslag ervan wordt gepubliceerd op de webpagina van het gebouw onder de rubriek 12 (met wachtwoord).

Los van elk mogelijk obstakel schetst de architect enkele mogelijke scenario's van volumevermeerdering, gecombineerd met afbraak van (tov het oorspronkelijke gebouw) verminkte gebouwdelen.

Gesprekken zijn lopende met verantwoordelijken van de diensten stedenbouw en erfgoed over deze scenario's. De bedoeling is het onderzoek af te ronden tegen 24 september. Maw zou tegen dan gekend moeten zijn wat door erfgoed en Middelkerke als toelaatbaar wordt aanzien.

Enkele eigenaars (Loncour, Lamerant en Saelens) merken op dat de opdracht tot uitvoering van dit haalbaarheidsonderzoek niet op een eigenaarsvergadering werd besproken, noch goedgekeurd.

De syndicus erkent dit en verduidelijkt dat hij, in overleg met de raad van mede-eigendom, deze beslissing heeft genomen in het belang van volledigheid van het beheer met als motivatie "dat het zonde zou zijn een renovatiedossier van het dak (de daken), inbegrepen herstel/vernieuwing van de kapotte gewelven op te stellen zonder rekening gehouden te hebben met eventuele en mogelijke alternatieven".

Hiermee wachten tot een volgende vergadering zou een te groot verlies aan tijd zijn. Hiervoor een bijzondere vergadering

bijeenroepen ook met bijkomend nog een verhoging van administratieve kosten.

Mevrouw Saelens betreurt dat de dagorde hier niet expliciet om een stemming tot posterieure toelating verzoekt. Mevrouw Loncour eist de bijeenroeping van een bijzondere vergadering met twee agendapunten :

1. stemming over een bestelling van de haalbaarheidsstudie
2. stemming over de schorsing van de grondige dakherstelling zoals op 3/7/21 door de AV beslist.

De syndicus meldt dat wellicht in het najaar een bijzondere vergadering gepland zal worden als de haalbaarheidstudie is afgerond. Beslissingen op basis van een bredere kijk zullen dan ook mogelijk zijn.

ps. Een bijzondere vergadering zal plaatsvinden op 24/9/2022 om 14h00. Bijeenroeping met dagorde volgt uiterlijk 2 weken voordien.

6. Nazicht, goedkeuring en kwijting van de rekeningen

Afrekeningen 6 en 7 (2021) werden nagezien door Carbofisc. Een verslag van deze controle is beschikbaar. De vergadering heeft geen bemerkingen, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris. Carbofisc blijft rekeningcommissaris.

7. Verrekening van het waterverbruik

De waterbalans in 2020 gaf een deficit van 302 m3. Er werd 946 m3 water betaald aan Farys terwijl er slechts 644 m3 aan de eigenaars in rekening werd gebracht.

De balans van 2021 toont een tekort van 350 m3 : 1.281 m3 aangekocht en 931 m3 doorgerekend.

Het tekort is hoog en wordt via de aandelen verdeeld.

* Iedere eigenaar wordt expliciet verzocht de werking van zijn teller te controleren. Gebruik "de emmerproef"(*).

* De syndicus zal watermeters die niet of niet goed meer werken laten vervangen.

8. Verhoging van het reservefonds

Unaniem akkoord om :

- de semestriële spaarbijdrage (opgenomen in de afrekeningen) te verhogen van 4.936 euro naar 9.872 euro

- aan het reservefonds toe te voegen :

* de vergoeding Sissau tbv 21.000 euro aan

* het saldo 'vorig beheer' : 12.560 euro

* de gecumuleerde huurgelden conciërgerie : 14.118 euro

* de gecumuleerde huurgelden van Bpost : 430 euro

* de gecumuleerde huurgelden bergingen : 5.880 euro

9. Zwamdossier, afsluiting

De vergadering neemt nota van het feit dat dit dossier is afgesloten.

Er zijn in het gebouw voldoende zwamsporen aanwezig om om het even waar en om het even wanneer, als de omstandigheden - temperatuur, vocht en hout - goed zijn, een nieuwe huiszwam tot ontwikkeling te laten komen.

Waakzaamheid van elke eigenaar / bewoner is ten eerste aangewezen !

10. Dak problematiek

Een complete vernieuwing van alle daken werd beslist op de vergadering van 6/4/2019 maar is omwille van mogelijke subsidies uitgesteld.

De vergadering besliste in Juli 2021 om een renovatiedossier dak op te stellen.

In November 2021 is de opmaak van het renovatiedossier tijdelijk in wacht gezet. Er is voorrang gegeven aan een uitgebreider onderzoek naar alle mogelijkheden, zie agendapunt 5.

Isolatiematig voldoet het dak aan de actuele normen. Er ligt 4 cm PUR isolatie.

Door vetustiteit, slijtage en door diverse stormen is de EPDM-laag evenwel zwaar beschadigd. Ze werd voorzien van extra ballast en wordt verder periodiek geïnspecteerd en gerepareerd waar nodig.

In mei is een algeheel herstel en vernieuwing waar nodig voorzien. Uitvoerend aannemer is MJ-Roofs uit Maldegem. De werken geschieden in regie.

11. Beheersplan

Het beheersplan is einde Januari 2022 ingediend. Het draagt het kenmerk 4.002/35011/108.7.

Dienst erfgoed heeft het definitief goedgekeurd op 18 Maart 2022.

12. Onderstutting gewelven in diverse appartementen

De gewelven zijn een gemeenschappelijke zaak.

In meerdere appartementen, evenals in de gangen op diverse verdiepingen, zijn de gewelven geschoord en wel omwille van 2 redenen :

* persoonlijke veiligheid : Er kunnen stukken (beton of verlore bekisting) uitvallen.

* stabiliteit : Bepaalde delen kunnen instorten doordat chloride aantasting de wapening heeft weggevreten.

In sommige appartementen hindert die schoring het normale gebruik.

Een definitieve oplossing ligt besloten in een verregaande renovatie.

Een voorlopige oplossing kan bestaan in het vervangen van de ondersteuning naar de vloer door een ondersteuning naar de muren.

De raad is van oordeel dat een tijdelijke oplossing een privaatieve keuze is en dus ten laste valt van de eigenaar die dit wenst. Toepassing van die tijdelijke oplossing gebeurt op eigen verantwoordelijkheid, onder toezicht van de architect en volgens de richtlijnen van Triconsult.

Per volmacht meldt Van Boven (0215) niet met dit standpunt akkoord te gaan.

Er wordt overlegd maar uiteindelijk wordt het punt niet aan een stemming onderworpen.

13. Vlaamse Wooncode - conformiteitsattesten

Appartementen die verhuurd worden voor vaste bewoning dienen te beschikken over een conformiteitsattest.

Een plaatsbezoek van de Middelkerkse wooninspectie bracht een aantal aan te passen elementen naar boven.

Hierdoor is oa een leuning geplaatst aan de trap.

Kleine aanpassingen in de conciërgewoning zijn aan de gang.

14. Verzoek tot samenvoeging van 0015 en 0016

De eigenaar van beide appartementen (NV Leonardo) vraagt toestemming om beide appartementen samen te voegen tot één appartement.

De vergadering stemt met 98,6% van de stemmen in . Niemand onthoudt zich, één iemand (Van Boven) stemt tegen.

15. Herbenoeming raad van mede-eigendom

Het mandaat van de 7 leden (Marleen De Wilde, Kathleen Bergez, Lief Heylen, Jan Van Haelst, Luc Meertens, Michel Brandhof en Filip Lefevere) wordt unaniem verlengd.

16. Verlenging mandaat syndicus

Het mandaat wordt unaniem verlengd voor één jaar. Eén eigenaar (Sonck) onthoudt zich.

17. Technisch comité renovatie

Het TC renovatie, opgericht op de vergadering van 3/7/2021, is afgelopen jaar bij gebrek aan "opdrachten" inactief gebleven.

Volgende personen zijn er lid van : Guy Wastiau (0001), Hanne Spaepen (0002-0003), Ronny Use (0006), Marleen De Wilde (0010), Jan Gevers (0122), Geert Deschacht (0315) en Patrick Vanlerberghe (0407).

De vergadering beslist om het comité te behouden.

18. Premies en subsidies, stand van zaken

Christophe Souliaert (erfgoedstudio) geeft duiding bij de premielijst die aan de bijeenroeping was gehecht.

19. Agendapunten Bonte, Gevers & Lamerant

Betrokken mede-eigenaars melden dat de gevraagde punten in de dagorde waren verweven en voldoende op de vergadering zijn behandeld.

Mvr Loncour onderlijnt dat de syndicus de door die eigenaars voorgestelde punten in de dagorde zelf, overeenkomstig de wet, had moeten toevoegen.

20. Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- * Engie heeft het onderhoudscontract van de branddetectie opgezegd. De reden : de installatie is te verouderd.
 - * Garage 2 is door opschoring niet toegankelijk. Oplossing ?
 - * Glas (flessen) en grof vuil horen niet in de kelder. Glas dient naar de glasbol op straat te worden gebracht en grof vuil hoort thuis in het containerpark.
 - * Gangen en trappen dienen voor de veiligheid zo veel als mogelijk vrij te worden gehouden.
 - * Garage 11 is moeilijk toegankelijk door de veelvuldige aanwezigheid van geparkeerde wagens. Oplossing ?
 - * Garage 16-17 (Herssens-De Wilde) wordt al vele jaren gebruikt als stapelplaats voor (bouw)materialen van het gebouw. De VME zal hiervoor tot nader bericht een huurvergoeding betalen van 100 euro per maand.
- * Mvr Saelens merkt (terecht) op dat de dagorde van de vergadering te weinig een stemming uitlokt waardoor de indruk wordt gewekt dat de eigenaars niet werkelijk kunnen stemmen en dus kiezen.
Enkele eigenaars (oa Sonck & Balasse) vragen waarom de syndicus niet met zogenaamde stembiljetten werkt. Van dit laatste is de syndicus geen voorstander omwille van de administratieve (over)last die dit veroorzaakt, het tijdverlies dat het teweegbrengt en door onnauwkeurigheden onzekerheid veroorzaakt.

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 08/05/2022

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 02/08/2022

voor de syndicus, Frank Rouseré

Relevante stukken die verband houden met dit verslag staan gepubliceerd op www.laplage.be/syndic/grandhotelbellevue.