

20/10/2023

**Uittreksel uit het register van eigenaarsvergaderingen****Vereniging van Mede Eigenaars ALASSIO, k. ridderdijk 26 te westende**

geeft verslag van de algemene eigenaarsvergadering  
die plaats had op vrijdag 20/10/2023 van 16h00 tot 19h20  
op locatie resto St James, K. Ridderdijk 31 - 8434 Westende

**agenda**

<b>Quorum</b>	Aanwezigheidslijst in te zien bij syndicus.	# aandelen	# eigenaars
waren aanwezig		8720.00	10
waren vertegenwoordigd		1290.00	2
waren afwezig		0.00	0
<b>totaal</b>		<b>10010.00</b>	<b>12</b>

**1. Samenstelling bureau**

Voorzitter : Dhr Piet Van Overbeke  
Stemopnemer : Dhr Redgy Belpame  
Secretaris : Dhr Frank Rouseré

**2. Geldigheid van de vergadering**

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

**3. Verslag van de vergadering van 23/10/2022**

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

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

Afrekeningen 14 en 15 (1/10/22-30/9/23) werden nagezien door Paul Vielfont.

Er is 1 correctie uit te voeren : Kost met ref 1265 (A15 - herstel regenafvoer) werd algemeen aangerekend terwijl die ten laste valt van de winkel. Correctie in A16.

De vergadering heeft verder geen bemerkings, keurt de rekeningen goed en geeft kwijting aan de syndicus en de rekeningcommissaris.

Rekeningcommissaris blijft Dhr Vielfont.

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

De mandaten van Paul Vielfont (0301), Paul Van Rompaey (0202) en Piet Van Overbeke (0701/ 0702) worden unaniem verlengd.

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

Geen aanpassingen.

## 7. Dossier nieuwbouw

Gezien het economisch klimaat en de fors opgelopen rentevoeten is de kans dat vastgoed in de komende tijd stijgt eerder gering tot onbestaande.

De bouwrijzen zijn afgelopen twee jaar fors gestegen maar alles lijkt er op dat die in de komende periode eerder dalend zullen zijn.

Dit betekent dat het raadzaam is de grondprijs in het nieuwbouwmodel niet te verhogen.

Een verhoging van de bouwkost lijkt onvermijdelijk. Hoeveel is koffiedik kijken.

Dit houdt in dat eigenaars

- die uitstappen redelijkerwijs niet op een hogere vergoeding moeten rekenen
- die ruilen op een hogere opleg zullen moeten rekenen

en dat de nieuwe appartementen die voor de verkoop beschikbaar zullen zijn aan een duurder prijs verkocht zullen moeten worden.

De eigenaars die voorheen bereid waren om als projectontwikkelaar op te treden zijn evenwel niet meer bereid dit te doen. Wat betekent dat de piste nieuwbouw enkel nog mogelijk is als een derde-projectontwikkelaar bereid zou zijn die functie op te nemen.

Er volgt een rondvraag wie van de eigenaars nog voor de piste nieuwbouw opteert :

- 6 eigenaars met 54.485 aandelen verkiezen deze optie
- 3 eigenaars met 2.280 aandelen verkiezen deze optie niet (Hens, Van Overbeke, Van Rompaey)
- 3 eigenaars onthouden zich (Poppe, Schauwers, Vielfont)

Besluit : de syndicus zal op de markt projectontwikkelaars contacteren.

**Binnen de zes maanden volgt een evaluatie, desgevallend met een bijzondere vergadering, in functie van de resultaten van de bevraging door de syndicus.**

## 8. Gebouwenrenovatie

De voorzitter schetst de actuele kostprijs van een renovatie van de voor- en achtergevel en de daken, op basis van eerdere prijzen, na indexering.

- Voor- en achtergevel, incl voorterrassen verdieping 7 : 540.000 euro BTWi
- Hoofddak : 54.500 euro BTWi.

Of per appartement ongeveer 39.000 euro.

Een vernieuwing van de ramen per appartement is te begroten op 8.000 euro.

Als het integrale reservefonds (+- 5.000 euro per apt) zou tussenkomen, dan is de gezamenlijke kost per appartement te ramen op zo'n 42.000 euro.

Een bevraging bij de eigenaars wie voor een renovatie opteert geeft volgend resultaat :

- 3 eigenaars met 2.580 aandelen opteren voor een renovatie
- 6 eigenaars met 5.485 aandelen opteren NIET voor een renovatie (Belpame, Godderis-Coene, Haegeman, Haerinck, laPlage, Vanderwalle)
- 3 eigenaars onthouden zich (Hens, Schauwers, Vielfont)

Besluit : (Voorlopig) haalt een renovatie niet het vereiste aantal stemmen (66%).

## 9 Diversen - voorstellen van eigenaars / huurders

- \* Het vuilnislokaal is onvoldoende netjes. Hert poetsbedrijf (Callebout) zal gevraagd worden het meer aandacht te geven.
- \* De vuilniszakkenhouders houden de vuilniszakken niet meer op. De elastieken zijn te vernieuwen.
- \* De staat van aarding van het gebouw nagaan. Die is mogelijks niet in orde.
- \* Het plafond van de slaapkamer van 0601 is door een verstopping van het dak(terras) erboven beschadigd. Tussenkost van de verzekering vragen.



Als bij een genomen beslissing niet specifiek een quorum is vermeld, dan is de beslissing met unanimiteit genomen.

Gelieve uw opmerkingen op dit verslag over te maken uiterlijk op 20/11/2023

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 20/02/2024

voor de syndicus, Frank Rouseré

Aanvullende informatie over deze en eerdere vergaderingen op [www.laplage.be/syndic/alassio](http://www.laplage.be/syndic/alassio).

