

**VERENIGING VAN MEDE-EIGENAARS
RESIDENTIE SCHETSHOEK**

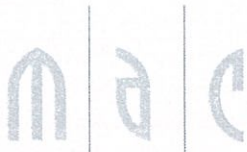
Schetsstraat 3-5, Broekstraat 2-4-6, Haachtsesteenweg – 1831 Machelen
Bankrekening BE30 0016 1791 2611 – BIC GEBABEBB
Ondernemingsnummer : 0892.131.269

**Beheer van het gebouw van de VME Residentie Schetshoek,
gelegen te 1830 Machelen – Diegem, Broekstraat – Schetshoek - Haachtsesteenweg
Verslag van de Algemene Statutaire Vergadering van vrijdag 20 december 2013.**

1. **Aanwezigheden, geldigheid van de Algemene Vergadering**
Er zijn 13 eigenaars op de 20 aanwezig of vertegenwoordigd (8.025/10000sten). De vergadering kan dus rechtsgeldige beslissingen nemen.
2. **Aanstellen van een voorzitter, twee bijzitters en een secretaris voor deze Algemene Vergadering**
M. Meuwis wordt aangesteld als voorzitter, er worden geen bijzitters aangesteld. De syndicus maakt het verslag op.
3. **Dossier: Omvormen van de handelsruimtes tot business flats**
A/ Inleiding door de vertegenwoordiger van de bouwheer
De vertegenwoordiger van MAC NV, M. Geukens, geeft algemene uitleg bij het dossier, voor wat betreft de geschiedenis en de geplande wijzigingen en de voordelen hiervan. Zie ook document in bijlage.
De voornaamste reden om deze wijzigingen door te voeren is dat er geen 'goede' huurders, noch kopers gevonden werden tijdens de voorbije jaren.
De bedoeling is dus om acht business flats onder te brengen in de bestaande handelsruimten op het gelijkvloers.
Ook de binnenkoer zou heraangelegd en onderhouden worden door MAC NV.
In ieder geval zouden zij dan als volwaardige eigenaar volledig participeren in de gemeenschappelijke kosten.
B/ Uitleg bij de plannen door de architect
De vertegenwoordigers van MAC NV, M. Geukens en M. Philip Peeters, geven uitleg bij de plannen en antwoorden op de vragen van de mede-eigenaars.
Er zal in ieder geval overleg zijn tussen de eigenaars en de bouwheer aangaande de praktische afspraken tijdens de verbouwfase.
C/ Bespreking
Het dossier wordt besproken door de Algemene Vergadering, waarbij nog enkele bijkomende vragen worden gesteld. Deze vragen worden uitgebreid beantwoord door M. Geukens.
D/ Goedkeuring van deze wijziging
Na overleg en rijp beraad wordt het voorgelegde voorstel unaniem door de Algemene Vergadering goedgekeurd, op voorwaarde dat alle kosten om deze wijziging door te voeren gedragen worden door MAC NV. De vertegenwoordigers van MAC NV bevestigen dat zij alle kosten zullen dragen.
E/ Mandaat aan de syndicus om de nodige documenten en aktes te tekenen in naam van de mede-eigendom
Hierna geeft de Algemene Vergadering unaniem mandaat aan de syndicus teneinde de Vereniging van Mede-eigenaars van de residentie Schetshoek te kunnen vertegenwoordigen in dit dossier, voor het stellen van alle noodzakelijke handelingen en voor het ondertekenen van alle noodzakelijke documenten met inbegrip van notariële aktes. Hij krijgt ook mandaat om het dossier ivm de binnenkoer te regelen.

M. Vandezande

M. Meuwis



Projectontwikkeling

Diegem – Schetshoek **Omvormen gelijkvloerse verdieping tot 8 hotestudio's**

1. Motivatie:

Gezien er voor de bestaande handelsruimtes ondanks verschillende aanpassingen in verkoop –en verhuurprijs geen geschikte huurder en of koper werd gevonden heeft Mac besloten om een andere bestemming te voorzien.

Inmiddels werden al 3 kantoren gevraagd een huurder/koper te vinden voor de ruimtes doch zonder positief gevolg.

De huidige situatie oogt erg slordig (zowel de onafgewerkte ruimtes als de binnenkoer) en bovendien geeft dit op termijn ook een minwaarde voor de appartementen.

Wel is er nog steeds een aanvraag voor een kindercrèche, een ruimte voor een broodautomaat en andere uitbatingen waarbij we van mening zijn dat deze te veel hinder zouden vormen voor de bewoners en omwonenden.

Gezien er geen aanvaardbare invullingen werden gevonden voor de ruimtes zijn we gesprekken gaan voeren met de heer Lauwers van de dienst ruimtelijke ordening te Machelen. Er werden enkele mogelijkheden bekeken doch de meest voor de hand liggende oplossing zou liggen in het omvormen van de huidige indeling naar 8 studio's dewelke zouden worden verhuurd aan zakenmensen voor langere termijn. Het gaat hier om commerciële verhuur en huurders kunnen geen domiciel nemen op de panden.

In deze optiek hebben wij aan onze architect gevraagd hiervoor een ontwerp uit te werken.

Onze bedoeling is de realisatie te voorzien in het voorjaar van 2014 gezien er geen vergunning nodig is.

Uiteraard heeft deze aanpassing ook gevolgen voor de medeëigenaars vandaar dat een wijziging in de basisakte zicht opdringt

2. Aanpassingen aan het gemeenschappelijk goed

Bedoeling is om de werken zo veel mogelijk te beperken in tijd.

Het ontwerp van de architect voorziet dat er langsheen de ingang van de Broekstraat 3 toegangen extra worden gecreëerd.

De toegang via de Haachtsesteenweg verdwijnt.

Voor de voorziene handelsruimte langsheen de Broekstraat zijn er geen wijzigingen m.b.t. toegang.

Via de ingangen van de Schetsstraat worden er telkens 1 extra toegang gecreëerd.

5 van de 8 eenheden zouden een toegang krijgen tot de binnenkoer.

3. Wijzigingen in de basisakte

De kantoormodule 3 is er geen probleem en kunnen de voorziene quotiteiten blijven behouden 230/10.000sten

Voor de overige 7 studio's stellen we voor om de quotiteiten van de handelsruimte en de kantoormodule 1 en 2 gelijkmatig te verdelen.
Dit geeft totaal 1.986/10.000sten

De 3 kleinste studio's langsheen de Schetsstraat krijgen elk 283/10.000sten = 849/10.000sten

De grootste studio (hier aangeduid onder nummer 3) krijgt 285/10.000sten

De 3 overige studio's krijgen elk 284/10.000sten toegedeeld = 852/10.000sten

Uiteraard zullen de studio's in de nieuwe uitvoering meedragen in de gemeenschappelijke kosten volgens de toegedeelde 10.000sten.

Voor de binnenkoer stellen we voor dat hier de kosten voor onderhoud e.d. dienen gedragen door 5 studio's die de toegang verkrijgen tot deze ruimte.

We zouden dat ook zo willen laten opnemen in de gewijzigde akte met voorwaarde dat er ook exclusief gebruiksrecht wordt geboden voor de desbetreffende panden.

4. Praktisch

Omwille van de wijziging aan het gemeenschappelijk goed moet er worden gestemd volgens de modaliteiten voorzien in de basisakte.

De syndicus dient bijgevolg een bijzondere algemene vergadering te beleggen.

Mac zal op deze vergadering een planning van de voorziene werken voorleggen die zoveel mogelijk in tijd wordt beperkt en waarbij uiteraard rekening wordt gehouden met het comfort van de bewoners.

Tijdens de werken zal Mac nv de voorziening water en elektriciteit voor zijn rekening nemen via individuele meters.

De syndicus zal op de hoogte worden gehouden van het verloop der werken.

Ook de medeëigenaars kunnen zich te allen tijde wenden tot Mac nv bij eventuele vragen

5. Conclusie

We menen dat iedereen er baat bij heeft dat de handelsruimtes worden omgevormd.

Voor de eigenaars/bewoners betekent dit een behoorlijke vermindering van de gemeenschappelijke kosten.

Eveneens zal het gebouw aanzienlijk opgefrist worden.

De slordige gemeenschappelijke binnenkoer zal nu op regelmatige tijdstippen worden onderhouden.

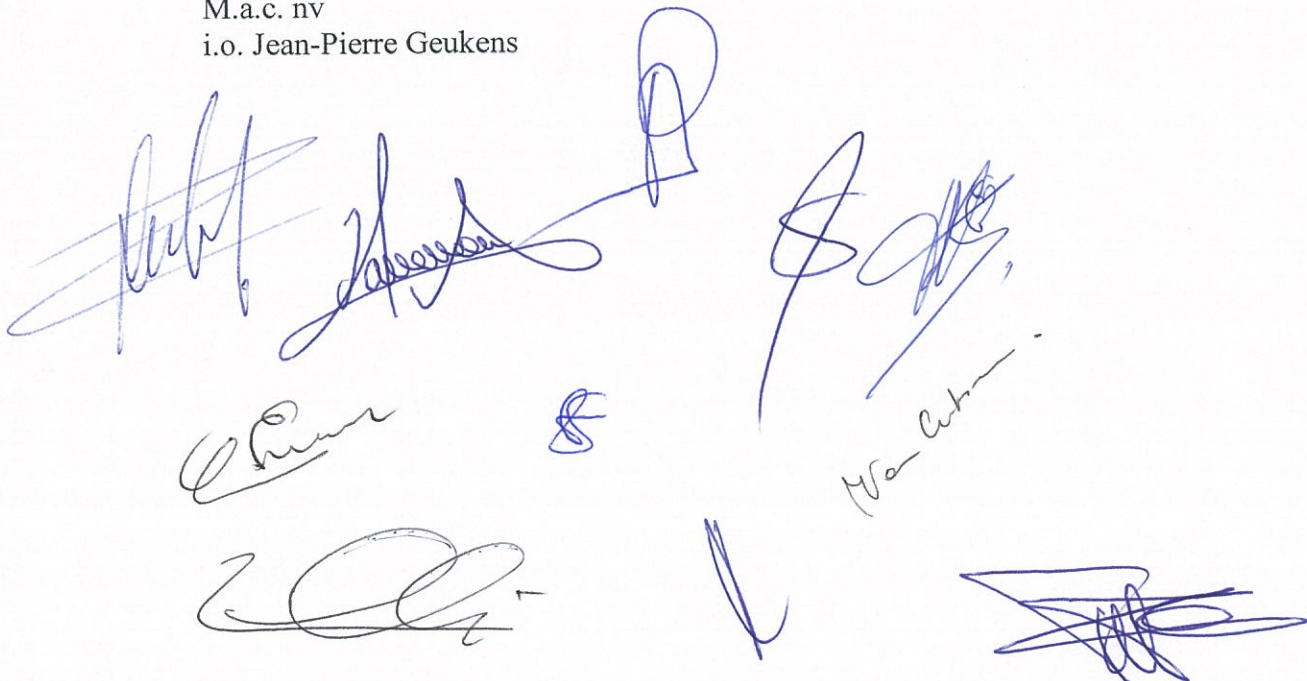
De ruimtes krijgen eindelijk een bestemming hetgeen de algemene waarde van het gebouw zal opkrikken.

Ook Mac nv hoopt met deze extra investering eindelijk rendement uit de ruimtes te kunnen halen.

Bijgevoegd de ontwerpschets.

Diest, 25/11/2013

M.a.c. nv
i.o. Jean-Pierre Geukens

A collection of approximately ten handwritten signatures in blue ink, scattered across the lower half of the page. Some signatures are large and stylized, while others are smaller and more compact. One signature on the right side appears to be 'Van C...'.



VOORONTWERP VERBOUWING HANDELSRUIMTEN TOT 8 HOTELSTUDIO'S - SCHAAL 1.200

HOEK BROEKSTRAAT - HAACHTSESTEENWEG - SCHETSSTRAAT - 1831 MACHELEN

BEN
HEYNEN
ARCHITECTEN