

ERIBO

Stijlbouwers

Project – bouw - vastgoed



## Inhoudsopgave

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Waarom een kijkstage bij Eribo? .....                                      | 3  |
| Planning: 4, 5 en 6 april 2022 .....                                       | 4  |
| Voorstelling kantoor + introductie .....                                   | 5  |
| Vergadering over de algemene stand van zaken bij de lopende projecten..... | 7  |
| Ondertekenen van de onderhandse akte bij een wederverkoop .....            | 8  |
| Masterclass rond het klantenportaal Ziggu .....                            | 9  |
| Marketingvergadering over de lopende projecten .....                       | 10 |
| Investeringsbespreking over Park Linde te Vichte .....                     | 11 |
| Ruwbouwbespreking over Park Linde te Vichte .....                          | 12 |
| Ondertekenen van de onderhandse akte onder de wet Breyne.....              | 13 |

## Waarom een kijkstage bij Eribo?

Ik zit momenteel in mijn tweede jaar in mijn studie vastgoed aan de Hogeschool van Gent. Op het einde van dit jaar wordt aan mij gevraagd of ik wil verder studeren in de projectontwikkeling of eerder in het syndicschap. Doorheen het jaar is mij echter duidelijk geworden dat ik veel meer geïnteresseerd ben in het ontwikkelen van projecten, dan in het beheren ervan. Zo kregen wij in het eerste semester van dit jaar een vak genaamd 'projectontwikkeling' waar je even echt in het werkveld werd gegooid als het ware door een fictief project op te starten en dan te gaan voorstellen aan een jury. Daarnaast hadden we ook een vak 'bouwproces' waar ons werd gevraagd een project onder te loop te nemen en dat dan enkele weken te gaan opvolgen. Beide vakken waren echt mijn ding vandaar ook deze keuze om verder te studeren in projectontwikkeling.

Mijn keuze voor deze studierichting gaat uit van mijn passie voor huizen. Enkele jaren geleden ben ik zelf verhuisd en de zoektocht naar ons nieuwe huis vond ik een ware ervaring. Ik vond het enorm fascinerend hoe een huis zo belangrijk kan zijn. Dit is dan ook mijn drijfveer geworden om te kiezen voor de richting vastgoed. Mijn doel is in het dagelijkse leven mensen steeds te gelukkig maken. Dit wil ik nu graag gaan proberen in de vastgoedsector door op zoek te gaan naar een woning waar iemand gelukkig kan zijn of worden. Net zo gelukkig als mijn ouders en ik waren een aantal jaren geleden bij de aankoop van onze nieuwe woning.

Mijn keuze voor het kantoor 'Eribo' is eigenlijk zeer simpel omdat ik elke dag wel geconfronteerd word met hun. Ik woon zelf in Tiegem en passeer vaak aan hun nieuwe projectgrond. Ik vond het dan ook leuk om te zien dat enkele weken geleden een verkoopfoldertje aan mij werd voorgesteld en ook om elke dag te zien wat er aan het gebeuren is met de projectgrond. Ik nam vervolgens een kijkje op de website en vond het zeer interessant dat zij de twee zaken combineren. Dit is ook hoe ik het later zou willen doen, met andere woorden na mijn studies zou ik graag verder gaan in zowel het vastgoed als makelaar, maar graag zou ik ook nog betrokken wil worden in het ontwikkelen van projecten.

## Planning: 4, 5 en 6 april 2022

### Maandag 4 april '22

- Introductie
- Vergadering over de algemene stand van zaken bij de lopende projecten
- Projectoverleg
- Interne meeting
- Onderteken van een onderhandse akte bij een wederverkoop

### Dinsdag 5 april '22

- Webinar rond hun klantenportaal Ziggu
- Marketingvergadering
- Afspraak in een appartement in het project Blanc de Blancs in Waregem
- Vergadering rond Park Linde in Vichte: een investering

### Woensdag 6 april '22

- Ruwbouwbespreking rond een appartement in Park Linde
- Ondertekenen van een compromis onder de wet Breyne
- Marktonderzoek naar andere projecten in de buurt
- Afspraak in het modelappartement om Cézanne (project in Ronse) te bespreken

## Voorstelling kantoor + introductie

Bij Eribo is er sprake van een splitsing van activiteiten. Ze splitsen de onderneming in een deel dat zich specialiseert in het vastgoedgebeuren en een ander deel dat zich specialiseert in het bouwen en ontwikkelen. Dit kan je ook merken wanneer je wandelt doorheen de gangen van het gebouw. Zo zal je mooi zien dat iedereen daar zich bezighoudt met bouwen en ontwikkelen en het proces ervan samen gegroepeerd zit.

Dit vind ik zeer gemakkelijk omdat je dan ergens als het ware gegroepeerd zit met de mensen waar je het vaakst in contact moet mee komen. Zo kan je gemakkelijk eens je bureaustoel draaien om aan een collega hulp te vragen.

Toen ik zelf voor de eerste maal werd ontvangen door Evelyne Calleeuw voelde ik meteen de aangename sfeer die iedereen bij Eribo uitstraalt. Iedereen komt er uitermate goed overeen. Het zijn collega's, maar ook vrienden waardoor je als buitenstaander het gevoel krijgt dat je opgenomen wordt in een familie.

Doorheen de gangen van Eribo kwam ik steeds nieuwe mensen tegen. Iedereen werd zorgvuldig aan mij voorgesteld zodanig dat ik wist wie het was en wat zij als functie hadden in de onderneming, ook werd ik voorgesteld aan hun zodanig dat zij wisten dat ik hun enkele dagen ging volgen.

Om als stagiaire te arriveren op een plek dat je niet kent, onderga je toch enige stress. Het was dan ook zeer aangenaam dat iedereen zo vriendelijk was zodanig dat ik me direct op mijn gemak begon te voelen.

Na de rondleiding in het gebouw zelf en de kennismaking met alle werknemers werd ik op de hoogte gebracht van alle lopende projecten zodanig dat ik de komende dagen steeds mee was in wat er allemaal aan de hand was. Ze zorgden er eigenlijk echt goed voor dat ik niet uit de boot zou vallen op vergaderingen of afspraken.

Zo werd ik ingelicht over:

- Project: park Linde – Vichte
- Project: Roggestraat – Wielsbeke
- Project: Vivehof – Sint-Eloois-Vijve
- Project: Bellini – Bavikhove
- Project: Hertog van Brabant – Tiegem
- Project: Ingelpark – Ingelmunster
- Project: Médoc – Waregem
- Project: Blanc de Blancs – Waregem
- Project: Cézanne – Ronse
- Project: Seringenstraat – Wielsbeke

## Personeel + functie

Eric Vandewiele: gedelegeerd bestuurder, zaakvoerder  
Ilse Vandewiele: gedelegeerd bestuurder, zaakvoerder  
Pieter Vandewiele: gedelegeerd bestuurder, zaakvoerder

### Dienst immo:

- Evelyne Calleeuw: dienst verkoop, controle projecten en visualisaties
- Ben Devriendt: dienst verkoop
- Josefien Van Hootegeem: jurist- en dossierbeheerster
- Mieke Vermeire: marketing

### Dienst projectontwikkeling:

- Kurt Coudenys: projectleiding
- Brecht Decorte: projectleiding in Ruwbouw
- Thomas Devos: projectleiding
- Rueben David: assistent projectleiding ruwbouw
- Tom Douterloigne: Projectleider & dienst na verkoop
- Stijn De Neve: calculator
- Nathan Berth: assistent projectleiding
- Koen Messelier: directeur bouw
- Frank Putteman: projectcoördinatie en technisch directeur
- Celyn Vandenbergh: klantenbegeleiding
- Ella Castel: klantenbegeleiding

### Dienst personeel en boekhouden:

- Frederik Staelens: boekhouding
- Aline Dos Santos: management & onthaal
- Angela Ostyn: personeel & administratie

## Extra informatie

Wat vervolgens volgt zijn alle notities die genomen zijn tijdens het bijwonen van de vergaderingen en afspraken. Dit zijn interne gegevens dus mogen niet gebruikt worden buiten deze bundel.

## Vergadering over de algemene stand van zaken bij de lopende projecten

Aanwezigen:

- Ilse Vandewiele
- Celyn Vandenberghe
- Ella Castel

|                                                       |
|-------------------------------------------------------|
| STAND VAN ZAKEN OVER DE LOPENDE (BESTAANDE) PROJECTEN |
|-------------------------------------------------------|

### Project vivehof:

Afgewerkt appartement of wachten. Een klant wil zijn eigen keuzes gaan doorvoeren, maar heeft permissie nodig om te starten. → Momenteel is alles uitgeklaard, dus geen moeilijke zaken meer.

### Project roggestraat 18:

Modelwoning: afwerkingsfase → tegen eind volgende week klaar voor inrichting

Opendeurdag op 30 april 2022

Klant wil iets (witte verlichting), maar is gevaarlijk want deze persoon heeft nog niet getekend.

Voor het budget van afwerking van de woning: onder de 40 000 euro.

→ Goed nagaan van de prijzen want door de crisis zijn de prijzen sterk aan het evalueren.

Vloeren en schilderwerken worden gekozen. Er wordt echter wel gekozen om niet met een geschilderde trap te gaan werken. Er moet wel nog nagegaan worden of de trap vernist is.

Prijzen worden aangetoond aan de hand van m2 en ook in bruto.

### Project Cézanne Ronse:

Offerte gordijnen, offerte verlichting is alreeds goedgekeurd.

Bezig met vloeren want deze zijn besteld.

Waterteller moet nog verplaatst worden.

Kamers zijn mooi verdeeld, alles loopt in elkaar door. Er is goed nagegaan qua lichtinval want de appartementen zijn redelijk donker dus is het appartement zodanig ingericht dat de ruimtes zeer licht zijn.

Tellers zullen ook hier moeten aangepast worden.

& De chauffage gaan controleren.

→ Celyn zal dit controleren!

### Project Linde:

Een voorbeeld appartement klaarmaken als model.

### Algemene punten:

- Zinnen omschrijven over de algemene prijsstijgingen door de crisis. Het is belangrijk ons in te dekken. Denk maar aan Park Linde, mensen kiezen nu al hun keuken, maar deze worden wel maar gebouwd binnen enkele maanden. Niet enkel prijzen, maar ook beschikbaarheden. Denk maar aan schadevergoedingen, prijsstijging, ...
- Beslist: maken van een gedeelde mailbox voor mails met offertes en ook gedeelde agenda's.

## Ondertekenen van de onderhandse akte bij een wederverkoop

Aanwezigen:

- *Evelyne Calleeuw (makelaar bij Eribo)*
- *Verkopers: Marc Vantieghem en Daisy De Paepe*
- *Kopers: De Clerck Steven en Vandeweghe Charlotte*

|                                      |
|--------------------------------------|
| Ondertekenen van de onderhandse akte |
|--------------------------------------|

Woning in herverkoop: Oostrozebeke – Nieuwstraat 127

Stuk per stuk overlopen:

- Woning gaan beschrijven in het kort,
- Kadastraal inkomen vermelden,
- Uitleg van juridische termen,
- Uitleg over de termijnen en de eigendomsoverdracht,
- Uitleg wat na de akte → tellers verzetten, controle op netheid, ...
- Verklaring dat er nooit een belofte is geweest dat ze iemand anders hadden beloofd de woning eerst te verkopen,
- Uitleg over wanneer de huidige brandverzekering wordt gestopt en wanneer de nieuwe eigenaars de verzekering mogen sluiten,
- Uitleg over de btw die wegvalt omdat het valt onder de woningwet dus je betaalt enkel de registratierechten,
- Uitleg over de wettelijke attesten: grondvervuiling, ...
- Uitleg over de federale diensten: Vlaamse codex wonen, Vlaamse codex ruimtelijke ordening,
- Informeren dat er voor sommige zaken een vergunning moet aangevraagd worden indien ze willen veranderen,
- Uitleg over de nog te verkrijgen dossiers,
- Uitleg bij prijs over de witwaswetgeving,
- Uitleg over de onbevoegdheid van de makelaar bij tekenen van de akten,
- Uitleg over de niet-naleving dus met andere woorden de sancties,
- Uitleg over de verzekeringsclausule tussen het ondertekenen van de compromis en het verlijden van de notariële akte, dit wordt aangeboden door ERIBO zelf,
- Uitleg over aantal exemplaren.

## Masterclass rond het klantenportaal Ziggu

Aanwezig:

- *Ben Devriendt*

|                                  |
|----------------------------------|
| Masterclass rond programma ZIGGU |
|----------------------------------|

Je kan vanaf nu vragen gaan stellen in het programma en deze gaan lanceren of publiceren naar je klanten.

Binnen het vakje 'beslissingen', exportknop zodanig dat er op een spreadsheet alle informatie kan worden verzameld.

### **Grote verandering: financiën**

Het toevoegen van de betalingsschijven. Je kan er verschillende opmaken en daar klanten aan koppelen. Je kan ook gaan kijken welke status er aan de betalingsschijf is gelinkt.

Je kan de statussen gaan aanpassen door de units te gaan aanvinken en dan vul je de datum in en kan je het gaan aanpassen. Je kan in hetzelfde vakje ook de details gaan bekijken.

Je kan ook alle betalingsschijven bekijken per unit door op de knop 'betalingschijf' te drukken.

Je kan ook deadlines gaan toekennen. Je kan de datum precies gaan invullen, maar je kan ze ook gaan aanpassen als ze eventueel verlengd moeten worden.

Vergeet zeker niet om de statuswijzigingen te gaan publiceren zodanig dat er duidelijk gecommuniceerd kan worden.

### **Beslissingen**

Beslissingen kunnen worden ingevuld. Je kan nu subkeuzes gaan toevoegen. De werking blijft hetzelfde enkel kan je nu meer invullen.

### **Nazorg**

De mogelijkheid om allerlei acties te gaan opvolgen na voorlopige of finale oplevering.

## Marketingvergadering over de lopende projecten

Aanwezig:

- *Ilse Vandewiele*
- *Evelyne Calleeuw*
- *Ben Devriendt*
- *Mieke Vermeire*

|                      |
|----------------------|
| Marketingvergadering |
|----------------------|

Fotografie: ZIBBER: <https://www.instagram.com/wearezibber/>

Besproken zaken:

- Extra publiciteit + aanpassen van de website,
- Data vastleggen wanneer de flyers voor publiciteit van projecten en bezichtigingen, zeker flyereren (enorm belangrijk),
- Beslissing over project TIEGEM: woning gaan pas na de appartementen in verkoop,
- Fotograaf verwittigen voor modelappartement in WIELSBEKE te fotograferen,
- Mailen naar investeerder van vorige projecten om deze te triggeren om eventueel te investeren in nieuwe innoverende projecten,
- Beslissing over de penthouses,
- Wat te doen met de toekomstige projecten in 2025,
- Integreren van video's op de miniwebsites van de projecten.

## Investeringsbespreking over Park Linde te Vichte

Aanwezigen:

- Ben Devriendt

|                     |
|---------------------|
| Park Linde - Vichte |
|---------------------|

Nogmaals situeren waar we ons situeren aan de hand van een plattegrond.  
De uitleg over de vier verschillende gebouwen en over de parkeerplaatsen.

### **Ondergrondse parking:**

Op het terrein zijn geen auto's te zien. Parkeren kan niet tussen de gebouwen, maar er wordt een soort van berg gecreëerd voor de wagens. De wagens en fietsen worden geparkeerd onder de grond. Bij de ondergrondse parking wordt uitgelegd waarvoor sommige dingen staan.

### **De inplanting:**

Per bouwlaag heb je vier appartementen. Deze variëren in het aantal slaapkamers. Er is ook een mogelijkheid tot een tuintje. Dit is enkel mogelijk op de gelijkvloer.

De plannen worden met elkaar vergeleken. Hiermee bedoelen we de kamers zitten soms op een verschillende plaats. De verschillende plannen worden vergelijken en overlopen voor eventuele onduidelijkheden. Ook wordt op plan nog eens aangetoond hoe het zit met de windrichtingen, zo weet je waar de zon opkomt en hoe het appartement georiënteerd ligt. Vervolgens wordt aan de hand van een A0 de mogelijke indeling van het appartement geschetst.

De plannen van het gelijkvloer en het eerste verdiep worden met elkaar vergeleken. Ze worden stap voor stap met elkaar vergeleken om zo de verschillen aan te tonen. Zo wordt aangetoond dat de appartementen geschrinkt zijn dus de ruimtes boven elkaar zijn niet dezelfde.

→ Vragen worden gesteld en specifiek beantwoord.

Simulatie van de prijzen met daar ook de bijhorende uitleg erbij voor de percentages en keuzes van prijzen.

Uitleg over de WET DE BREYNE omdat het gaat over een verkoop op plan. Uitleg over het betalen in een schijfsysteem dat van toepassing is bij deze wet.

## Ruwbouwbespreking over Park Linde te Vichte

Aanwezigen:

- *Celyn Vandenberghe*

|                                            |
|--------------------------------------------|
| Ruwbouwbespreking rond Park Linde – Vichte |
|--------------------------------------------|

Overlopen van het appartement qua plannen.

Uitleg over de stand van zaken: eerste fase is afgerond.

Vraag over screens: inwerken als bezig zijn met de ruwbouw en de gevel.

>> Screens zijn over het gehele gebouw hetzelfde. Ze zijn grijs.

Uitleg over de balustrades; de ene is glas en de andere zijn met houten stieltjes.

Stappen:

- Eerst keuken
- Technieken: sanitair, elektriciteit, verwarming
- Vloeren
- Deuren

Uitleg over:

- de 6% en 21% bij aankoop van goederen
- de ventilatiesysteem en het reinigen van de filters
- de vloerverwarming
- de prijzen
- wat inbegrepen is en wat niet

## Ondertekenen van de onderhandse akte onder de wet Breyne

Aanwezigen:

- Ilse Vandewiele

|                                   |
|-----------------------------------|
| Compromis Park Linde – Wet Breyne |
|-----------------------------------|

Overhandigen van een map met alle attesten (stedenbouwkundig).

Overlopen van de planning.

De compromis moet elke pagina worden ondertekend door alle partijen aanwezig.

De plannen en het lastenboek worden ook ondertekend.

De compromis wordt stuk per stuk overlopen:

- Wat je koopt wordt duidelijk omschrijven: appartement, berging, garage en staanplaats,
- Gegevens van de partijen,
- Prijzen en voorschotten,
- Uitleg over de betalingsschijven,
- De statuten en de vergunningen,
- Fiscale bepalingen, kopers vallen onder de 6% btw,
- Wettelijke bepalingen worden letterlijk overgenomen, maar zijn alreeds op een vroeger tijdstip zijn gegeven,
- PID: lijst van onderaannemer, attesten, uitvoeringsplannen,
- Alles wordt op het online platform 'Ziggu' geplaatst zodanig dat je alles kan bijhouden in de Cloud,
- Termijnen over de oplevering,
- Uitleg waarborg: moest er iets gebeuren met Eribo dan wordt de aanbesteding uitgeven aan een andere aannemer zodanig dat de koper hun appartement zeker krijgen,
- Uitleg verzekering: tot aan 300 000 euro voor moest er koper sterven bij een ongeval.

→ Overhandigen van de map van Park Linde waar de kopers alles kunnen verzamelen en het cadeau voor het tekenen van de akte wordt ook overhandigd.



*Thank you ERIBO*

*Pauline van Cauwenberghe*