

2023-
2024

Dossiermap Project Syndicschap



Seppe van der Linden, Jens Vermeylen,
Lennert Dingenen, Tom Verstringe,
Aubin Deschepper
Project Syndicschap
2023-2024

Inhoud

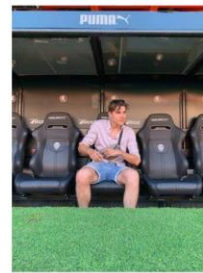
1.	Teamvoorstelling	5
2.	Voorstelling gebouw	6
1.1.	Ligging	6
1.2.	Kadastrale gegevens	8
1.3.	Situering	9
1.4.	Bouwtechnische en constructieve beschrijving van het gebouw.....	9
1.4.2.	Teller lokaal water	10
1.4.3.	Teller lokaal gas	12
1.4.4.	Teller lokaal elektriciteit.....	12
1.4.5.	Lift.....	13
1.4.6.	Brandveiligheid	14
1.4.7.	Verlichting en rookkoepel	19
1.4.8.	Traphal	20
1.4.9.	Bergruimte.....	21
1.4.10.	Regenput	22
1.5.	Grondplannen	22
	Gelijkvloers	22
	1 ^{ste} verdiep	23
	2 ^{de} verdiep.....	24
3.	Juridisch aspect	25
3.1.	Statuten	25
3.2.	Aanwezigheidslijst	25
3.3.	Uitnodiging algemene vergadering	31
3.4.	Vorbereidend verslag algemene vergadering.....	36
4.	Financieel aspect	45
4.1.	Globale afrekening	45
4.2.	Individuele afrekening van een zelfgekozen eigenaar.....	47
4.3.	Begroting	48
5.	Duurzaamheid en onderhoud	50
5.1.	Verduurzaming.....	50
5.1.1.	Verduurzaming 1 (groendak)	50
5.1.2.	Verduurzaming 2 (laadpalen)	52
5.1.3.	Verduurzaming 3 (zonnepanelen)	55
5.2.	Opmaken onderhoudsplanning	59
6.	SWOT-analyse van het gebouw	60

6.1.	Juridisch vlak	60
6.2.	Financieel vlak	61
6.3.	Bouwtechnisch vlak	62
7.	Wekelijkse werkzaamheden	63
8.	Bibliografie.....	64

Disclaimer

Wij hebben spijtig genoeg buiten de basisakte en AutoCAD-plannen geen documenten van ons gebouw kunnen bemachtigen. We hebben veelvoudige pogingen ondernomen om contact te leggen met de syndicus van ons gebouw. Dit contact was voor ons cruciaal om een verslag van de jaarvergadering, een afrekening, onderhoudsboekje, reglement van interne orde en een uitnodiging voor de algemene vergadering te bemachtigen. Spijtig genoeg waren onze pogingen tot het leggen van contact telkens mislukt of kregen we collega's aan de lijn dat ons beloofden later die dag of week een telefoontje terug te verwachten. Na enkele weken zonder succes hebben we na overleg met onze coach, mevrouw Vandeveldde overeengekomen dat zij ons documenten zou bezorgen van een gelijkaardig gebouw. We kregen van haar een verslag van een algemene vergadering en een begroting. Dankzij haar documenten hebben wij beter inzicht gekregen in de opbouw van deze documenten wat ervoor zorgde dat wij onze opdracht tot een goed einde brachten.

1. Teamvoorstelling



Aubin Deschepper	Tom Verstringe	Seppe van der Linden	Jens Vermeylen	Lennert Dingenen
+32 470 39 88 16	+32 479 41 96 40	+32 495 22 78 98	+32 496 41 55 77	+32 471 11 74 27
Aubin.deschepper@student.hogent.be	Tom.verstringe@student.hogent.be	Seppe.vanderlinden@student.hogent.be	Jens.vermeylen@student.hogent.be	Lennert.dingenen@student.hogent.be



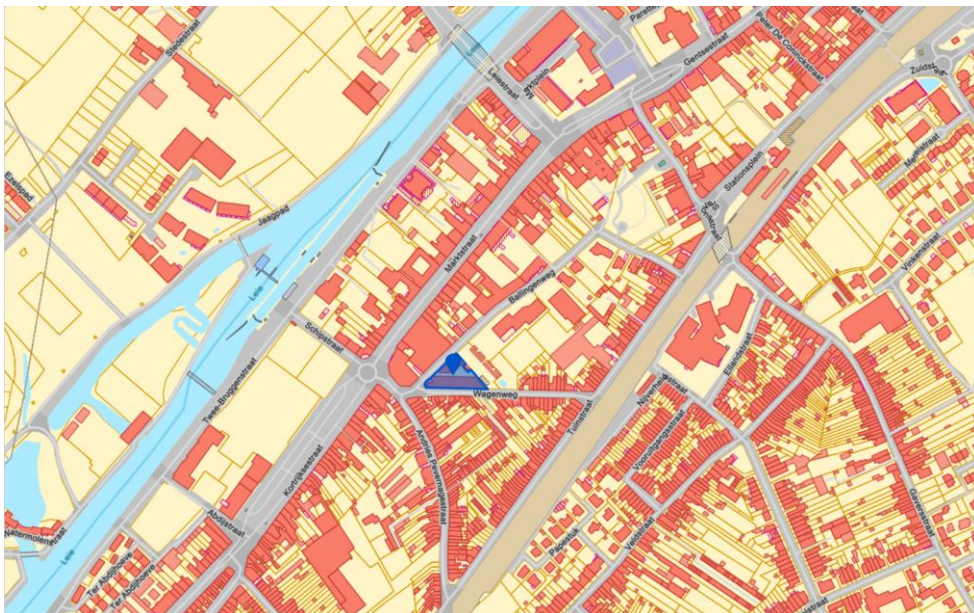
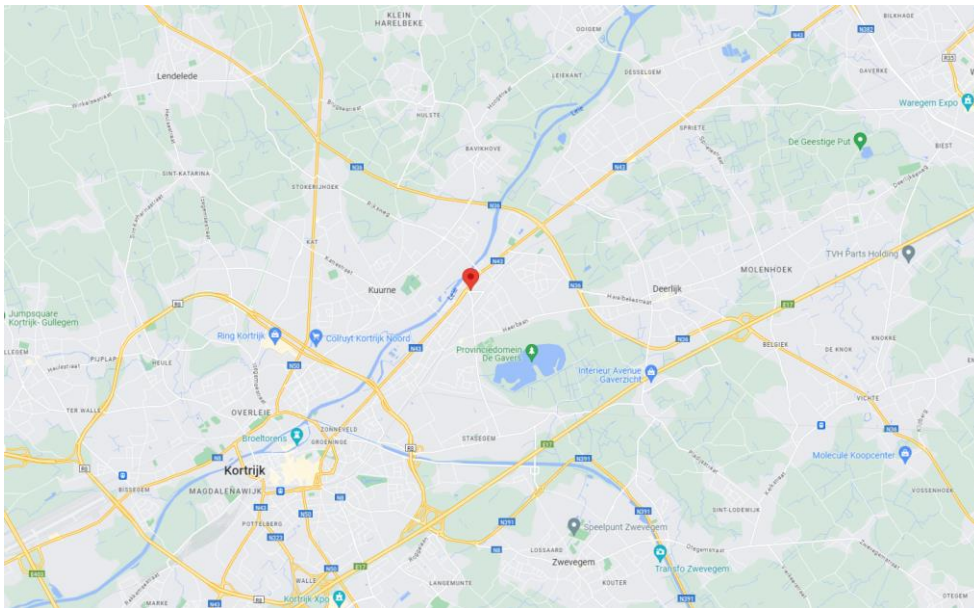
Foto van ons bezoek aan het gebouw op 15 maart 2024. Omwille van storing bij de NMBS en werk gerelateerde redenen was er slechts een deel van de groep aanwezig op het bezoek. Desondanks werd toch de volledige groep op de hoogte gehouden tijdens en na het bezoek.

Tijdens ons bezoek waren er wegenwerken aan de gang vandaar de werfsituatie tussen ons en het gebouw.

2. Voorstelling gebouw

1.1. Ligging

Ons pand is gelegen in Harelbeke, tussen de Wagenweg en Ballingenweg. Het gebouwencomplex bestaat uit 45 woonappartementen, 68 autostaanplaatsen, 45 berguimten en 94 fietsplaatsen. De vereniging draagt de benaming: “vereniging van mede-eigenaars residentie Campens II, Wagenweg te Harelbeke”.



8,7 / 10 Locaties 5km rondom scoren gemiddeld slechter	 Openbaar vervoer Goed aanbod 	 Onderwijs Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets 	 Winkels & diensten Zeer goed bereikbaar te voet of met de fiets 	 Ontspanning, sport & cultuur Goed bereikbaar te voet of met de fiets 	 Gezondheid & zorg Goed bereikbaar te voet of met de fiets 
	Milieu impact			Meer info	

Het gebouwencomplex is uitstekend bereikbaar, wat resulteert in een Mobiscore van 8,7/10. Op bovenstaande kaarten wordt de ligging extra verduidelijkt. Op onderstaande foto's wordt het straatbeeld van de Ballingenweg en de Wagenweg extra aangetoond. Zo kan je zien dat er in de Ballingenweg recentere en nieuwere appartementen staan vergeleken met de iets klassieker halfopen bebouwingen in de Wagenweg.

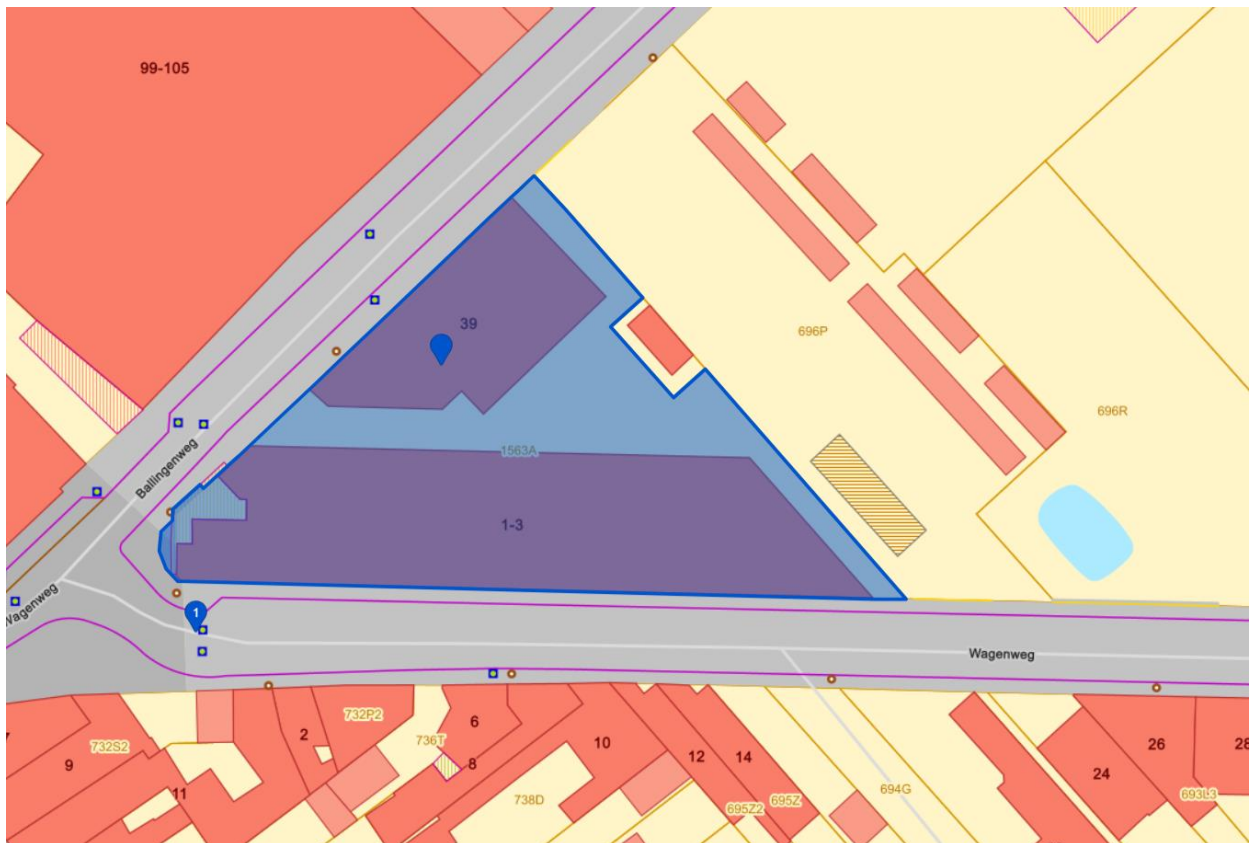


1.2. Kadastrale gegevens



CaPaKey	34013A1563/00A000
Gemeenten	Harelbeke (8530) - NIS-code 34013
Afdeling	HARELBEKE 1 AFD - NIS-code 34013
Sectie	A
Perceel	1563/00A000
Adres	- Ballingenweg 39, 8530 Harelbeke - Ballingenweg 41, 8530 Harelbeke - Wagenweg 1, 8530 Harelbeke - Wagenweg 3, 8530 Harelbeke

1.3. Situering



(Geopunt , 2024)

Het gebouwencomplex bestaat uit drie gebouwen. Wij focussen ons op het gebouw met nummer 39.

1.4. Bouwtechnische en constructieve beschrijving van het gebouw

1.4.1. Buitenschil van het gebouw

Ons gebouw zelf is relatief recent. Op ons perceel bevinden er zich drie gebouwen, twee gebouwen aan de Wagenweg en één gebouw aan de Ballingweg. Zoals reeds vermeld focussen wij hier op het gebouw gelegen aan de Ballingweg. Hierin bevinden er zich elf appartementen en elf bergingen.

De buitengevel is afgewerkt met crepi en hout. Dit zorgt voor een modern ogende buitengevel van ons gebouw.



(Figuur 1)

1.4.2. Teller lokaal water

In het tellerlokaal met de watermeters vinden we elf individuele tellers. Hieruit kunnen we simpelweg concluderen dat elk appartement over een eigen waterteller beschikt.

Ons gebouw beschikt over waterleidingen waar er waterontharders en waterfiltersystemen op aangesloten zijn. Het waterfiltersysteem filtert het leidingwater waardoor het extra proper is. De waterontharder filtert extra kalk uit het water. Dit lager kalkgehalte zorgt ervoor dat de aangesloten apparaten, kranen en dergelijke minder kalkaanslag en langere levensduur genieten. Deze installatie is nog steeds in uitstekende staat. De waterbehandeling is van het merk Vercalo en de watergroep is onze waterleverancier.

Verder beschikt ons gebouw ook over een drukverhogingsgroep. Deze drukverhogingsgroep zorgt ervoor dat op elk mogelijks moment het gevraagde waterdebiet kan geleverd worden. Deze is nog in goede staat. Deze is van het merk PressureWave.

Elk halfjaar moet de waterinstallatie gecontroleerd worden. Ook moet er periodiek nieuw zout toegevoegd worden aan onze waterontharder. Verder wordt de volledige werking van de installatie gecontroleerd en eventuele reiniging van de apparatuur.

De watertellers zelf zouden elke 2 jaar gecontroleerd moeten worden volgens de wet. De drukverhogingsgroep moet elke 5 jaar gecontroleerd worden door een erkende keuringsinstallatie



(Figuur 2)

1.4.3. Teller lokaal gas

Net zoals we bij de watermeters zagen hebben ook alle appartementen een eigen individuele gasteller. Ons gebouw maakt meebepaald gebruik van tweepijpse gastellers. Elke gasteller vermeldt het appartement waarvoor het gebruikt wordt en een specifieke code. Natuurlijk vermeldt deze ook de meterstand, ookwel het verbruik genoemd.

De codes op de gasmeters zijn het nummer van de gasmeter, dit gebruikt de leverancier van de gasmeters om de meter te identificeren. Ook vermeldt dit een EAN nummer, dit is een achttien cijferige code dat in België start met 54. De code maakt het mogelijk om het leveringspunt te installeren. Dit is gelinkt aan je adres. Deze EAN code is ook te vinden op je contract.

Dit houdt in dat elke gasteller één aanvoer en één afvoerleiding heeft. Ons gebouw maakt gebruik van één gemeenschappelijke aanvoerleiding voor gas. Dit systeem is geschikt om zowel vloeibaar gas als aardgas te gebruiken.

Gastellers moeten wettelijk gezien om de twee jaar gecontroleerd worden door een erkende organisatie.



(Figuur 3)

1.4.4. Teller lokaal elektriciteit

Ook voor elektriciteit hebben alle appartementen individuele meters. Dat zorgvuldig zijn geplaatst. Deze meters vermelden opnieuw een eigen EAN code.

De elektriciteitsmeters vermelden het stroomgebruik in kilowattuur (kWh). Dit komt overeen met het energieverbruik van een apparaat van duizend watt voor één uur lang.

Elektriciteitsmeters moeten wettelijk gezien elke vijf jaar gecontroleerd worden door een erkend organisme.



(Figuur 4)

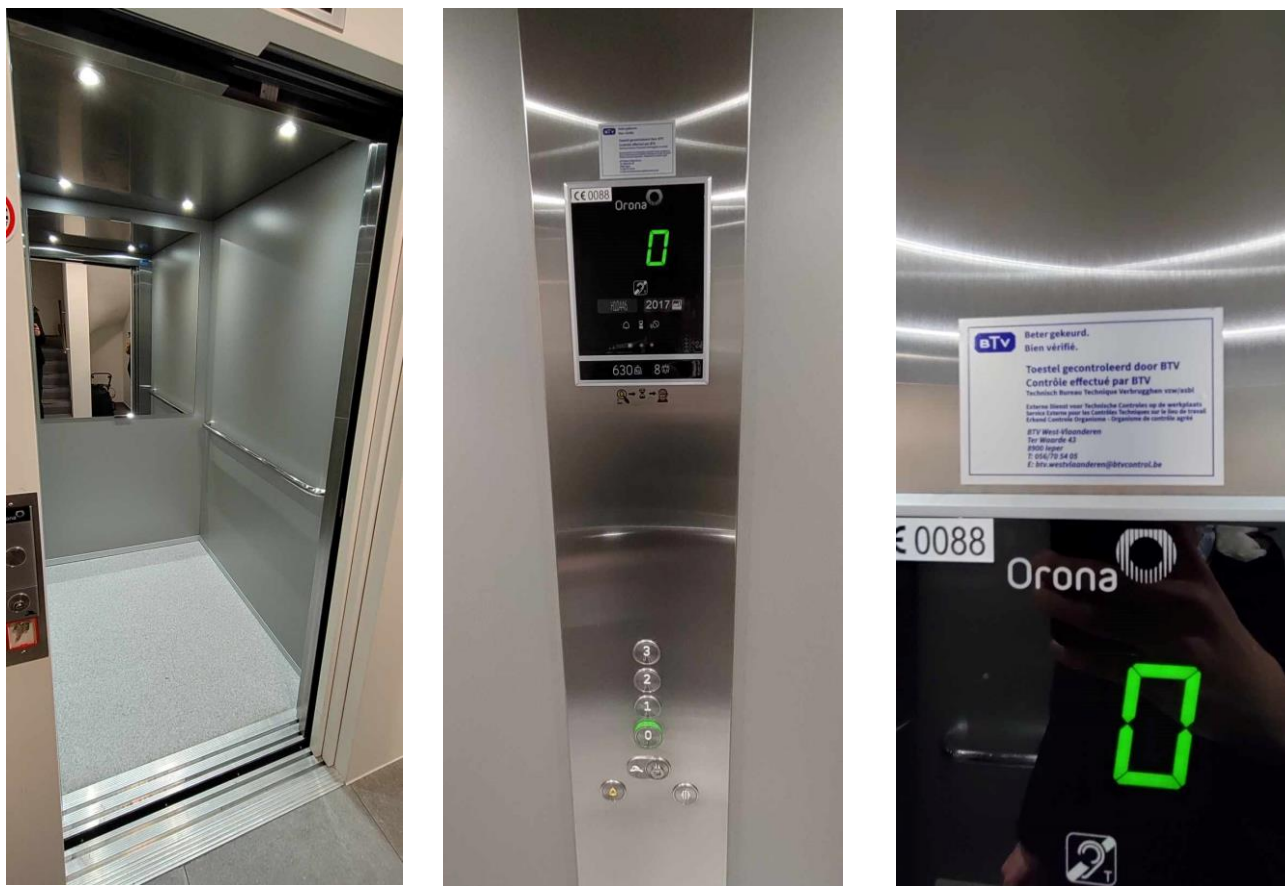
1.4.5. Lift

In totaal beschikt de groep van drie gebouwen over zeven liften. Van deze liften bevinden er zich 3 in het gebouw aan de Ballingweg en 5 in het gebouw aan de Wagenweg. Deze liften zijn stuk voor stuk geplaatst in 2017 met een keuring en controle voor ingebruikname. De lift heeft een maximum ladingsgewicht van 630kg, ofwel acht personen.

Tot op heden zijn deze liften nog steeds in uitstekende staat.

Elke lift heeft een BTV keuring door BTV West-Vlaanderen.

Liften moeten halfjaarlijks gecontroleerd worden volgens wet en daarmee houden wij rekening in onze onderhoudsboekjes



(Figuur 5)

1.4.6. Brandveiligheid

Op vlak van brandveiligheid zijn er veel maatregelen genomen.

Zo zijn er op het gelijkvloers telkens brandslanghaspels voorzien. Deze kunnen blussen gemakkelijker maken door de automatische watertoevoer, wat tegenwoordig de standaard is hierbij. De haspels hebben een debiet van 60l/m. ook worden deze haspels jaarlijks gecontroleerd door STATMAT.

In het teller lokaal van elektriciteit is er een brandmeldingscentrale voorzien. De brandmeldingscentrale is gemaakt om zo snel mogelijk te signaleren waar en dat er brand is in het appartementsgebouw. Dit is verbonden met de rookmelders, sirenes, flitslichten en handmelders. Deze stuurt ook alle brandveiligheidsinstallaties aan. Hierdoor kan er hopelijk zoveel mogelijk schade beperkt worden. Deze is in ons gebouw nog in uitstekende staat.

Op elke verdieping is in de gemene delen een CO₂ blusser voorzien samen met een rookmelder en een brandmelder. Deze CO₂ blussers worden vaak ingezet als objectbescherming of als vrijblijvende extra beveiliging. Deze zijn uitermate geschikt voor branden dat door vloeistoffen zijn ontstaan te blussen. Het grootste voordeel van CO₂ blussers is dat deze geen nevelschade veroorzaken, hierdoor zijn ze ideaal voor gebruik bij waardevolle of elektrische apparatuur.

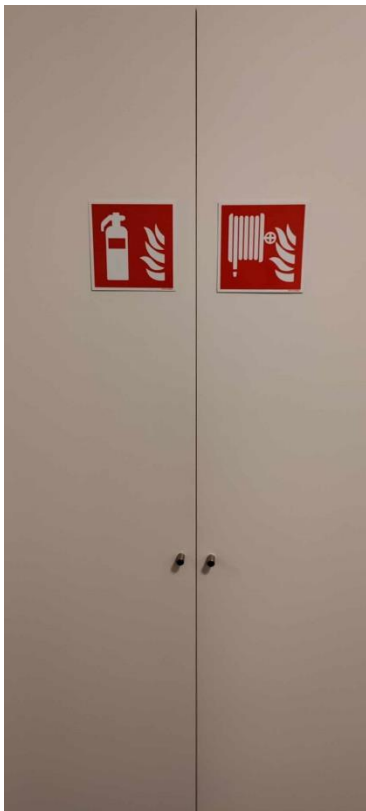
Ook is er op het gelijkvloers een algemeen papier opgehangen met de richtlijnen in geval van brand. Hierdoor zijn de bewoners op de hoogte van de richtlijnen en kunnen ze alles correct

uitvoeren. Ook bevindt er zich op het gelijkvloers een plan met de uitgangen en vluchtrichtingen in het gebouw.

Al onze brandveiligheidsmiddelen worden jaarlijks gekeurd door STATMAT. Indien nodig worden deze ook vervangen. Verder zijn alle gebruikte brandveiligheidsmiddelen ook BENOR gekeurd.

Het gebouw is ook voorzien van verschillende pictogrammen dat betrekking hebben tot de algemene veiligheid of de brandveiligheid specifiek. Deze pictogrammen sommen we op aan de hand van een eenvoudige voorstelling.

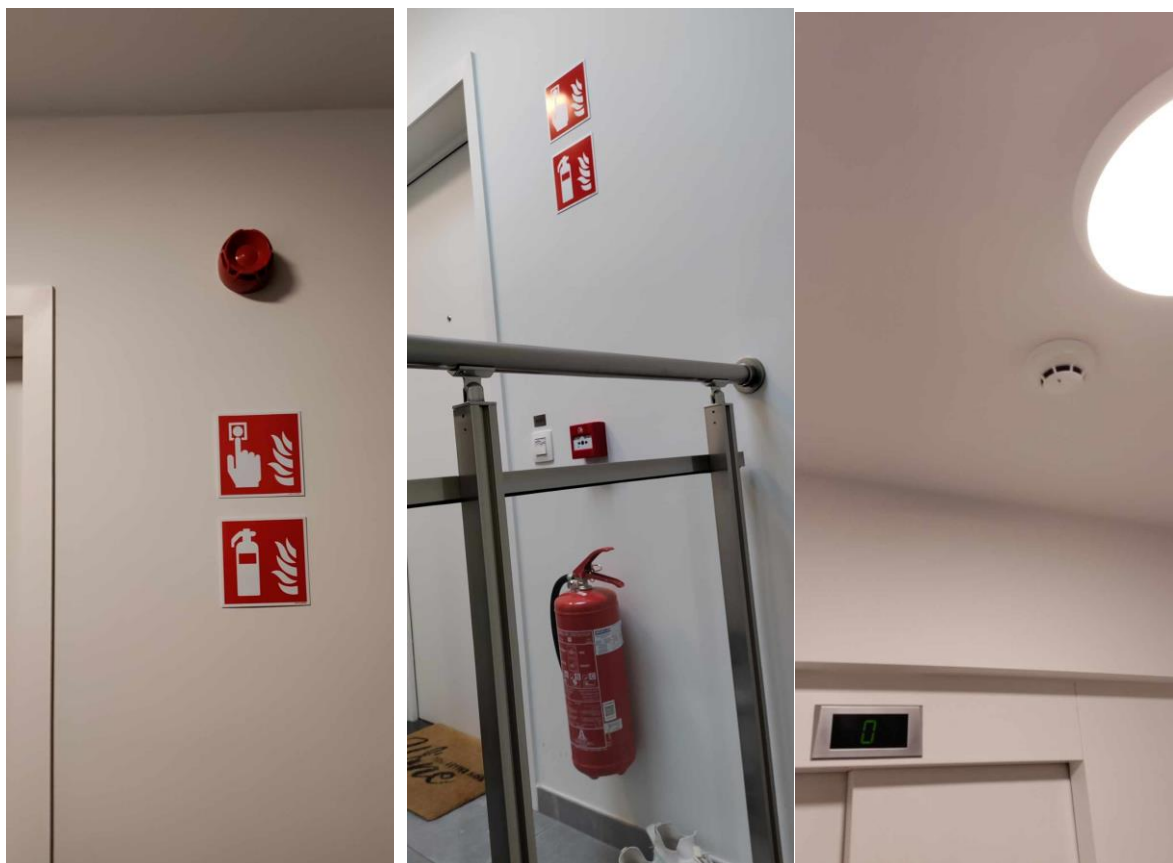
De brandmeldingscentrale moet jaarlijks worden gekeurd, zowel de installatie alsook de functionaliteit ervan.





STATAMAT		COMPETENT PERSON IDENTIFICATION													
BRANDBESTRIJDING - PROTECTION INCENDIE - FIRE PROTECTION		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
Finlandstraat 5A (haven 8000C), B-9940 Evergem Tel. +32-9-2555333 Fax +32-9-2555339 www.statamat.be		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9				
		1	2	3	4	5	6	7	8	9					
REFILLING RECHARGE HERVULLING	MAINTENANCE MAINTENANCE ONDERHOUD											HYDROSTATIC TEST REEPREUVE HERBEPROEVING		REJECTED DECLASSE AFGEKEURD	
LAST INSPECTION DERNIER CONTROLE LAATSTE CONTROLE		J	F	M	A	M	J	A	S	O	N	D			
		2023					2024			2025					
NEXT INSPECTION PROCHAIN CONTROLE VOLGENDE CONTROLE		J	F	M	A	M	J	A	S	O	N	D			
		2024					2025			2026					

INSTALLED - PLACEMENT - PLAATSIJNG



(Figuur 6)

Pictogram	Naam	Betekenis	ISO code
	Brandmelder	Het pictogram brandmelder of brandalarm laat zien dat er op deze plek een brandmelder is. Hiermee kunt u waarschuwen voor brand.	F005
	Brandblusser	Het brandblusser pictogram geeft aan dat er op deze plek een brandblusser hangt. Dit kan bijvoorbeeld een schuim- of poederblusser zijn.	F001
	Brandslang	Het brandslang pictogram geeft aan dat er op deze plek een brandslang beschikbaar is. Hiermee kunt u het vuur met water blussen.	F002



Lift niet
gebruiken bij
brand

Laat zien dat deze lift bij brand niet
gebruikt mag worden vanwege de
veiligheid.

P020



Gevaar voor
elektrische
spanning

Dit symbool waarschuwt je voor
gevaarlijke elektrische spanning op deze W012
plek.



Gasmeter

Dit symbool waarschuwt je dat er een
gasmeter aanwezig is



Nooduitgang links

E001



Nooduitgang rechts

E002



Richtingaanwijzer rechts

A045



Richtingaanwijzer rechts boven

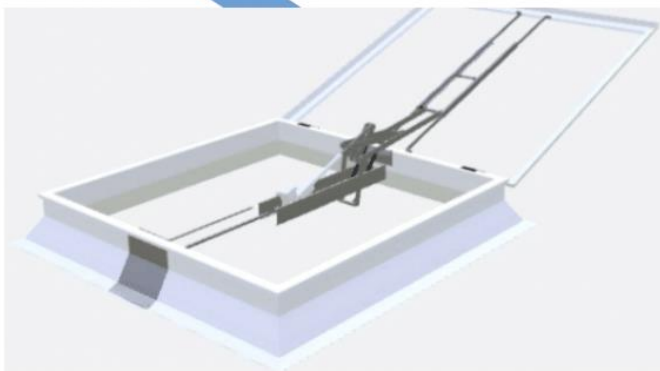
A090

1.4.7. Verlichting en rookkoepel

In de gemene delen is er genoeg licht voorzien. Zowel op natuurlijke als op kunstmatige manier.

Op de bovenste verdieping bevindt er zich telkens een rookkoepel in het dak. Rookkoepels hebben als functie om in geval van brandvorming de toxische rookgassen een weg naar buiten te geven. Hierdoor kunnen de inwonende op een veilige manier ontsnappen zonder gehinderd te worden door deze rookgassen. Ons gebouw beschikt over een rookkoepel met 160° systeem. Zoals op de afbeelding wordt geïllustreerd. Deze zijn nog in uitstekende staat.

Ook wordt deze rookkoepel jaarlijks gecontroleerd worden.



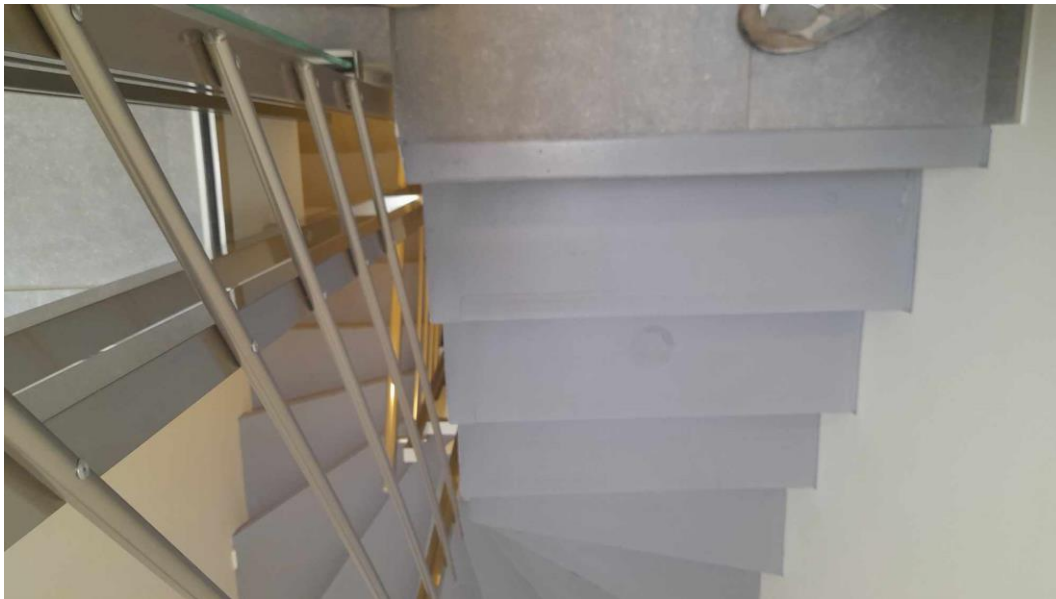
(Figuur 7)

1.4.8. Traphal

De traphal is functioneel en praktisch gehouden. Deze neemt niet meer ruimte in dan nodig. Hierdoor is er in het totaal gebouwde volume een maximaal volume voorzien voor de appartementen. De metalen handgrepen zitten stevig in de muur of vloer verankerd waardoor deze een goede steun bieden bij het gebruik van de trap.

Enige minpuntje is dat de antislipneus van de treden afgesleten zijn en hun functie hebben verloren. Deze moeten er normaal gezien voor zorgen dat de veilig bewandeld kan worden zonder slipgevaar.





(Figuur 8)

1.4.9. Bergruimte

De bergruimte is minder afgewerkt dan de andere gemeenschappelijke delen. Echter is er wel genoeg verlichting en toegang tot deze ruimte. Ook hier zien we opnieuw dat het gangpad bij de berging zo praktisch mogelijk zijn gehouden zonder overbodige ruimte in te nemen.

Boven de deur van elke berging is er een opening gelaten, hierdoor is er verluchting in elke individuele berging voorzien.

Deze bergingen zijn opnieuw genummerd naar elk appartement.



(Figuur 9)

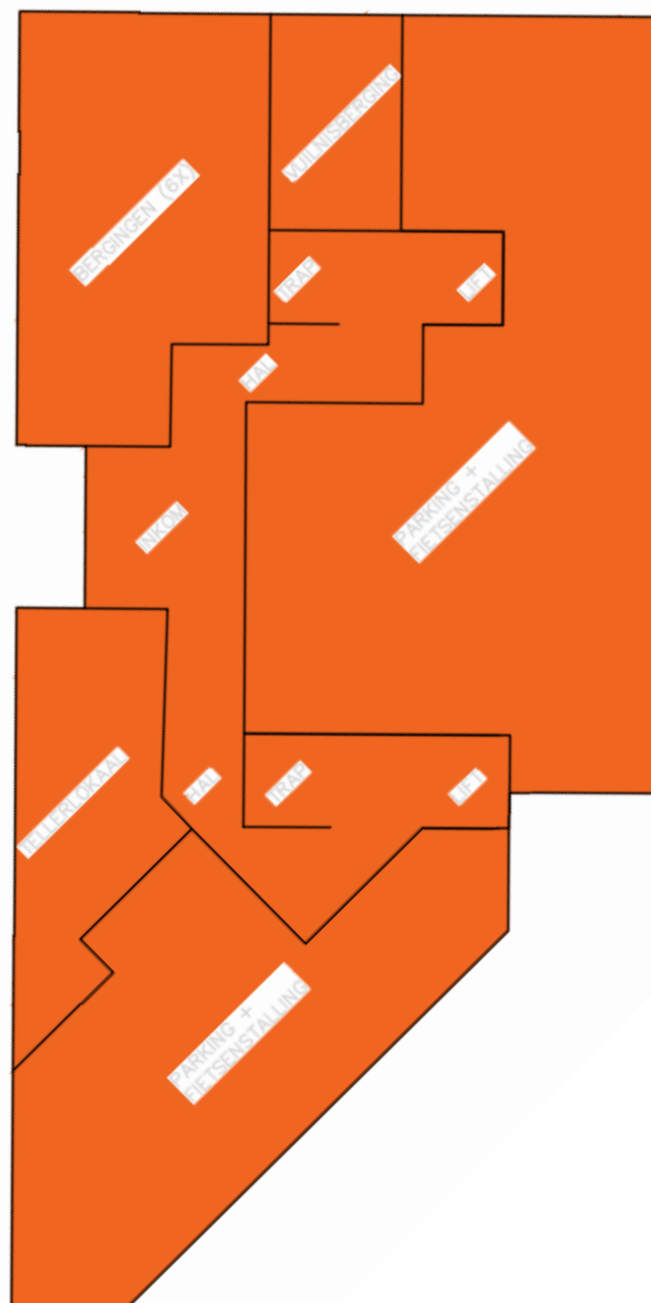
1.4.10. Regenput

Op ons perceel zijn er drie waterputten met een totale capaciteit van 50.000 liter. Zo zijn er twee regenwaterputten voor het gebouw aan de Wagenweg, deze hebben een respectievelijke inhoud van 15.000 en 20.000 liter. De regenput voor de Ballingweg heeft een volume van 15.000 liter. Deze zijn in goede staat.

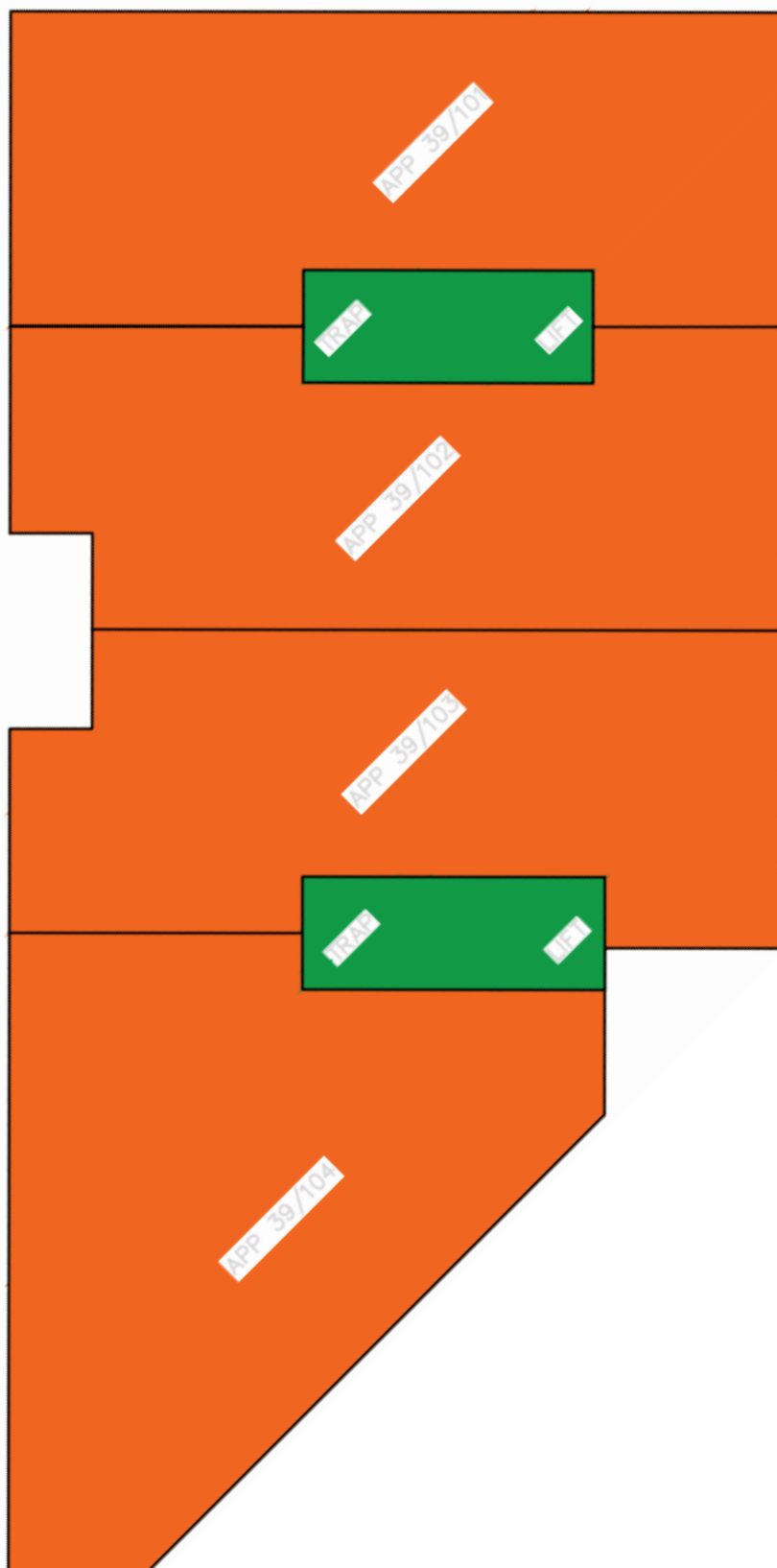
Deze regenwaterputten moeten jaarlijks gecontroleerd worden. Reinigen, inspecteren en onderhouden zijn belangrijke punten hierbij.

1.5. Grondplannen

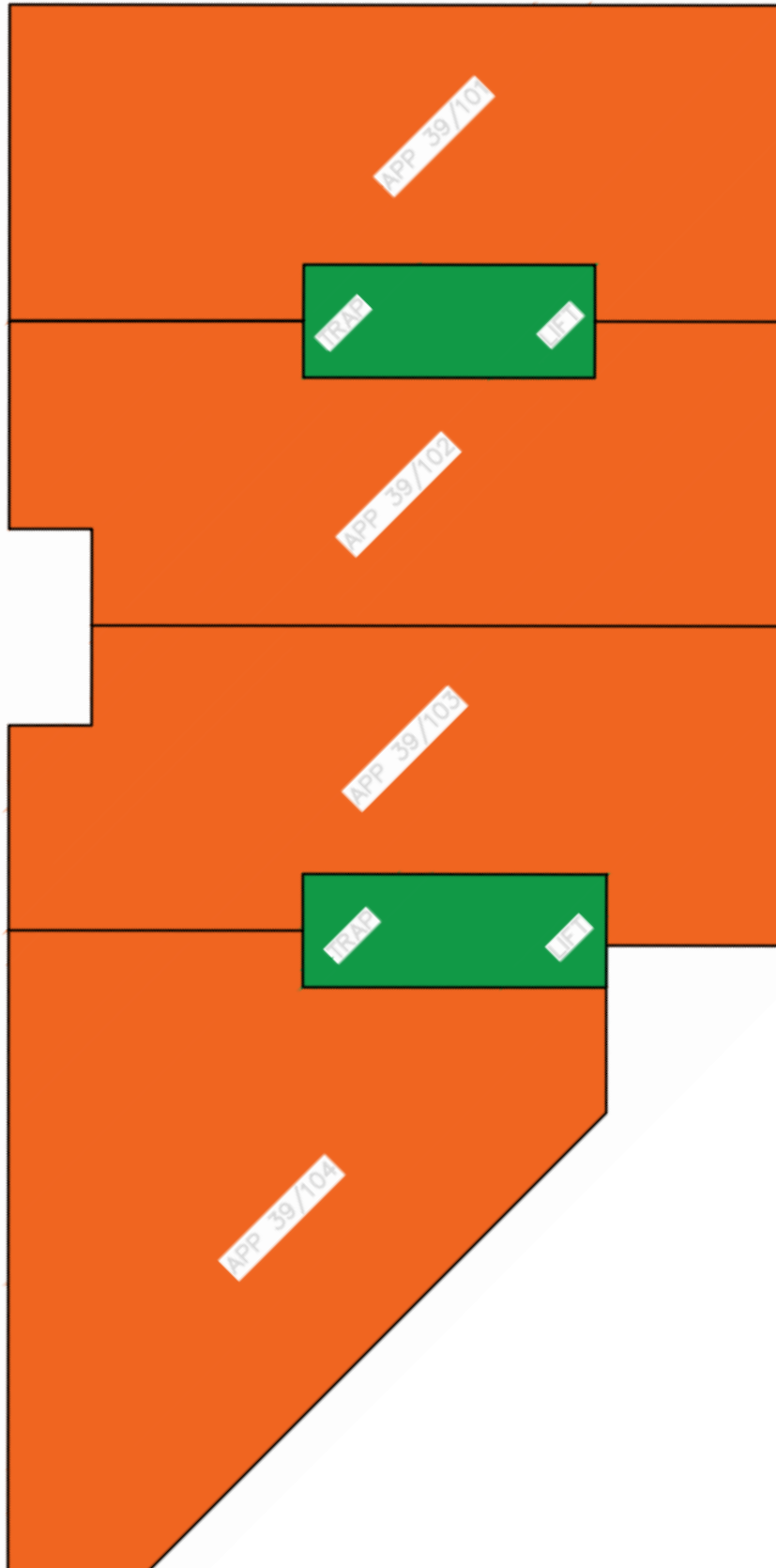
Gelijkvloers



1^{ste} verdiep



2^{de} verdiep



3. Juridisch aspect

3.1. Statuten

De statuten van het gebouw Residentie Campens I & II te Harelbeke zijn te vinden in bijlage. De VME draagt de naam “Vereniging van mede-eigenaars RESIDENTIE CAMPENS II, Wagenweg te Harelbeke”.

3.2. Aanwezigheidslijst

SYNDICUS

VM Vastgoedbeheer, Luc Vander Meeren
BIV. 200951
Poortakkerstraat 91 bus 5
9051 Gent
BE 0437.396.556

VME

Residentie Campens II
Ballingenweg 39
8530 Harelbeke
BE 644.433.158

Aanwezigheidslijst

Van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van de vereniging van mede-eigenaars residentie Campens II op 14/05/2024.

Plaats: Hangar Meeting Center, Spoorwegstraat 23C, 8530 Harelbeke

Gegevens:

Stegerechtigde mede-eigenaar:	LOT	AANDELEN	Indien volmacht: vertegenwoordigd door:	HANDTEKENING	
Lucas Desmet	App 41/001	200			
	Parking 01	14			
	Parking 02	14			
	BW 01	5			
	TOTAAL	233			
Jules Peeters	App 1/001	162			
	Parking 03	14			
	BW 02	5			
	TOTAAL	181			
Victor Willems	App 1/002	98			
	Parking 04	14			
	Parking 05	14			
	BW 03	5			
	TOTAAL	131			
Arthur Van Damme	App 3/001	98			
	Parking 06	14			
	Parking 07	14			
	Parking 08	14			
	BW 04	5			
	TOTAAL	145			
Manon Martens	App 3/002	97			
	Parking 09	14			

	BW 05	5			
	TOTAAL	111			
Louis Jacobs	App 41/103	198			
	Parking 10	14			
	Parking 11	14			
	BW 06	5			
	TOTAAL	231			
Simon Maes	App 41/102	202			
	Parking 12	14			
	BW 07	5			
	TOTAAL	221			
Julie Van Den Berghe	App 41/101	186			
	Parking 13	14			
	Parking 14	14			
	BW 08	5			
	TOTAAL	219			
Zoë De Clerq	App 1/102	186			
	Parking 15	14			
	Parking 16	14			
	BW 09	5			
	TOTAAL	219			
Clara Vermeulen	App 1/101	186			
	Parking 17	14			
	Parking 18	14			
	BW 10	5			
	TOTAAL	219			
Noah Maes	App 1/104	186			
	Parking 19	14			
	Parking 20	14			
	BW 11	5			
	TOTAAL	219			
Hugo Maillard	App 1/103	186			
	Parking 21	14			
	BW 12	5			
	TOTAAL	205			
Nathan Hermans	App 3/102	186			
	BW 13	5			
	TOTAAL	191			
Sarah Lefèvre	App 3/101	186			
	Parking 22	14			
	Parking 23	14			
	BW 14	5			
	TOTAAL	219			
Maxim Dubois	App 3/104	186			
	Parking 24	14			
	Parking 25	14			
	BW 15	5			
	TOTAAL	219			

Félix Verstraeten	App 3/103	215			
	Parking 26	14			
	Parking 27	14			
	BW 16	5			
	TOTAAL	248			
Mathis Leroy	App 41/203	203			
	Parking 28	14			
	Parking 29	14			
	BW 17	5			
	TOTAAL	236			
Samuel D'hondt	App 41/202	207			
	Parking 30	14			
	BW 18	5			
	TOTAAL	226			
Lucas Vandevelde	App 41/201	191			
	Parking 31-32	22			
	BW 19	5			
	TOTAAL	218			
Bram Claeys	App 1/202	191			
	Parking 33-34	22			
	BW 20	5			
	TOTAAL	218			
Lotte Hermans	App 1/201	191			
	Parking 35-36	22			
	BW 21	5			
	TOTAAL	218			
Fien Van Dyck	App 1/204	191			
	Parking 37-38	22			
	BW 22	5			
	TOTAAL	218			
Emma Maes	App 1/203	191			
	Parking 39-40	22			
	BW 23	5			
	TOTAAL	218			
Michiel Willems	App 3/202	191			
	Parking 41-42	22			
	BW 24	5			
	TOTAAL	218			
Stan Van Loon	App 3/201	191			
	BW 25	5			
	TOTAAL	196			

Lena Janssen	App 3/204	191			
	Parking 43-44	22			
	BW 26	5			
	TOTAAL	218			
Eva Vandenberghe	App 3/203	220			
	Parking 45-46	22			
	BW 27	5			
	TOTAAL	247			
Sara De Ridder	App 41/302	304			
	Parking 47-48	22			
	BW 28	5			
	TOTAAL	331			
Niek Cuypers	App 41/301	231			
	Parking 49-50	22			
	Parking 51-52	22			
	BW 29	5			
	TOTAAL	280			
Lynn van Rijn	App 1/301	253			
	Parking 53-54	22			
	BW 30	5			
	TOTAAL	280			
Emma de Wit	App 1/302	253			
	Parking 55-56	22			
	TOTAAL	275			
Noor de Jong	App 3/302	233			
	Parking 57	11			
	Parking 58	11			
	TOTAAL	255			
Lotte van Beek	App 3/301	234			
	Parking 59	11			
	Parking 60	11			
	TOTAAL	256			
Mees Hendriks	App 3/303	275			
	Parking 61-62	22			
	TOTAAL	297			
Lucas Mulder	App 39/101	193			
	Parking 63-64	22			
	BB 01	5			
	TOTAAL	220			
Georges de Bruijn	App 39/102	186			

	Parking 65-66	22			
	BB 02	5			
	TOTAAL	214			
Jan Vertongen	App 39/103	186			
	Parking 67	14			
	Parking 68	14			
	BB 03	5			
	TOTAAL	219			
Toby Willems	App 39/104	211			
	BB 04	5			
	TOTAAL	216			
Timothy Jonker	App 39/201	196			
	BB 05	5			
	TOTAAL	201			
Jeremy Driessen	App 39/202	189			
	BB 06	5			
	TOTAAL	194			
Romelu De Vos	App 39/203	189			
	BB 07	5			
	TOTAAL	194			
Olivier De Man	App 39/204	215			
	BB 08	5			
	TOTAAL	220			
Matz Blomme	App 39/301	249			
	BB 09	5			
	TOTAAL	254			
Youri schipper	App 39/302	230			
	BB 10	5			
	TOTAAL	235			
Wout Van Loon	App 39/303	188			
	BB 11	5			
	TOTAAL	193			

Totaal aantal mede-eigenaars	
Totaal aantal aandelen	

Aanwezigheidsquorum

	Minimum	Effectief	Ok/Niet Ok
Aanwezige mede-eigenaars (totaal ..)	/		
Aandelen (totaal ..)	/		
Extra	/		

Ter bevestiging van bovenstaande gegevens, hebben de daartoe aangeduide stemopnemers, op heden en samen met de syndicus, getekend voor akkoord.

De Stemopnemers

.....

De Syndicus

.....

3.3 Uitnodiging algemene vergadering

SYNDICUS

VM Vastgoedbeheer, Luc Vander ~~Meeren~~
BIV. 200951
~~Poortakkerstraat 91 bus 5~~
9051 Gent
BE 0437.396.556

VME

Residentie Campens II
Ballingenweg 39
8530 Harelbeke
BE 644.433.158

Aan mevrouw/meneer ...

Bus: Ballingenweg 39, 8530 Harelbeke

Harelbeke, 30 april 2024

Betreft: uitnodiging tot jaarlijkse AV Residentie Blauwe Ceder.

Geachte,

Graag nodigen wij u uit via dit aangetekend schrijven tot deelname van de jaarlijkse algemene vergadering.

Deze zal plaats vinden op dinsdag 14/05/2024, om 16u.

Plaats: Hangar Meeting Center, Spoorwegstraat 23C, 8530 Harelbeke

In deze uitnodiging vindt u de agendapunten en het volmachtformulier.

Met vriendelijke groeten,

VM vastgoedbeheer SYNCURA.

SYNDICUS

VM Vastgoedbeheer, Luc Vander Meeren
BIV. 200951
Poortakkerstraat 91 bus 5
9051 Gent
BE 0437.396.556

VME

Residentie Campens II
Ballingenweg 39
8530 Harelbeke
BE 644.433.158

Agendapunten:

Punt 1.

Toelichting jaarrekening en verslag van de raad van mede-eigendom over de jaarrekening en verslag rekencommissaris.

Punt 2.

Meerderheden: volstrekte

Goedkeuring jaarrekening.

Punt 3.

Meerderheden: volstrekte

Kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris.

Punt 4.

Meerderheden: volstrekte

Jaarlijkse aanduiding rekencommissaris.

Punt 5.

Meerderheden: volstrekte

Jaarlijkse aanduiding leden van raad van mede-eigendom.

Punt 6.

Stand van zaken hangende rechtsgeschillen.

Punt 7.

Meerderheden: volstrekte

Evaluatie van de leverancierscontracten.

Punt 8.

Meerderheden: volstrekte

Goedkeuring begroting voor de lopende uitgaven en buitengewone kosten en goedkeuring van de op te vragen provisies.

Punt 9.

Meerderheden: volstrekte

Opstart reservekapitaal.

Punt 10.

Meerderheden: 2/3^e

Verduurzaming groendak.

Punt 11

Meerderheden: 2/3^e

Verduurzaming laadpalen.

Punt 12.
Verduurzaming zonnepanelen voor laadpalen

Meerderheden: 2/3^e

Punt 13
Verduurzaming zonnepanelen kavels.

Meerderheden: 2/3^e

Punt 14.
Vragen en opmerkingen bewoners.

Punt 15.
Ondertekenen en goedkeuren van de notulen.

SYNDICUS

VM Vastgoedbeheer, Luc Vander ~~Meeren~~
BIV. 200951
~~Poortakkerstraat 91 bus 5~~
9051 Gent
BE 0437.396.556

VME

Residentie Campens II
Ballingenweg 39
8530 Harelbeke
BE 644.433.158

jaarlijkse algemene vergadering dinsdag 14/05/2024



CONFEDERATIE VAN IMMOBILIENBEROEPEN VLAANDEREN

Document opgesteld door het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw.

De partijen worden nadrukkelijk verzocht vooraleer te ondertekenen, alle open plaatsen aandachtig na te kijken en in te vullen. Noch CIB Vlaanderen vzw noch het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw zijn verantwoordelijk voor het gebruik dat van dit document gemaakt wordt. Deze tekst is eigendom van het Vlaams Studie- en Kenniscentrum Vastgoed en Wonen vzw. Documenten die gedownload worden, zijn strikt voor persoonlijk gebruik van de licentiehouder en de ondertekenende contractpartijen. Zij mogen onder geen beding worden verspreid naar derden. Uitgave 1 september 2021 die alle vorige vervangt.

BEMIDDELEND VASTGOEDMAKELAAR: _____

BIV-NR: _____

KANTOOR + ADRES: _____

[logo vastgoedmakelaar]

BA EN BORGSTELLING : NV AXA BELGIUM (polisnr. 730.390.160)

VOLMACHT ALGEMENE VERGADERING

Ondergetekende(n),
de heer en/of mevrouw _____ [naam, voornaam],
wonende te _____ [adres],
Rijksregister + burgerlijke staat _____

[indien vennootschap:]

_____ [vennootschapsvorm en maatschappelijke benaming]
met zetel te _____ [adres],
met ondernemingsnummer: _____, hier vertegenwoordigd door de
heer en/of mevrouw _____ [naam, voornaam],
wonende te _____ [adres],
in zijn/haar hoedanigheid van _____ [hoedanigheid van de ondertekenende
persoon en zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid controleren in de statuten of volmacht]

Mede-eigenaar van het gebouw gelegen te: _____,
voor ~~WVBA~~ _____

verleent bij deze **volmacht** aan: _____
wonende te _____
of bij zijn / haar ontstentenis, aan: _____
wonende te _____

met het doel:

- De Algemene Vergadering van de Mede-eigenaars van het hiervoor aangeduid gebouw bij te wonen, vastgesteld op _____
- Hem / haar te vertegenwoordigen en er al de rechten uit te oefenen die hij / zij zou kunnen uitoefenen.
- Uit zijn / haar naam deel te nemen aan alle beraadslagingen, besprekingen en aan de stembeurten.
- Elk voor het beheer nodige document te ondertekenen.
- Hem / haar te vervangen en in het algemeen het nodige te doen om in genoemde Algemene Vergadering en, in geval deze zou verdaagd worden met dezelfde agenda, in de volgende vergadering zijn / haar vertegenwoordiging te verzekeren.
- Ik wens dat er als volgt gestemd wordt (schrappen wat niet past):
 - ☐ M.b.t. ~~aangelegent~~ 1: pro / contra / ~~onthouding~~
 - ☐ M.b.t. ~~aangelegent~~ 2: pro / contra / ~~onthouding~~
 - ☐ M.b.t. ~~aangelegent~~ 3: pro / contra / ~~onthouding~~

SYNDICUS

VM Vastgoedbeheer, Luc Vander ~~Meeren~~
BIV. 200951
~~Poortakkerstraat 91 bus 5~~
9051 Gent
BE 0437.396.556

☐ M.b.t. ~~agendapunt 4: pro / contra / onthouding~~

VME

Residentie Campens II
Ballingenweg 39
8530 Harelbeke
BE 644.433.158

Te de (*)

(*) Datum, handtekening en eigenhandig de formule schrijven "GOED VOOR VOLMACHT".

- Overeenkomstig artikel 3.87 § 7 Boek 3 BW mag niemand meer dan drie volmachten aanvaarden. Een lasthebber mag evenwel meer dan drie volmachten krijgen zolang het totaal van het aantal stemmen waarover hij zelf beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van het totaal aantal stemmen dat toekomt aan alle kavels van de mede-eigendom.
- De syndicus kan geen volmachten aanvaarden

Ondergetekende:.....

Mede-eigenaar van de residentie: De Blauwe Ceder Brusselbaan 226C, 9320 Aalst

Privatieve kavel(s):.....

Geeft volmacht aan:

.....
om in mijn naam deel te nemen aan de algemene vergadering van de vereniging van mede- eigenaars van zaterdag 23-03-2024 (om 16:00) en te stemmen over alle punten van de agenda van deze vergadering.

Eventuele opmerkingen:

Datum:

Handtekening (voorafgegaan door de melding 'goed voor volmacht')

Belangrijk: - Met uitsluiting van de syndicus kan om het even wie als lasthebber aangeduid worden. Bovendien moet de volmacht de naam van deze lasthebber vermelden. Blanco volmachten zijn derhalve ongeldig. Tenslotte is het aantal volmachten per aanwezige beperkt tot 3, behalve indien het totaal aantal aandelen waarover hij beschikt en die van zijn volmachtgevers niet meer dan 10% bedraagt van de totale aandelen.

- Wij verzoeken U vriendelijk om, indien U belet zou zijn, uw volmacht aan een mede-eigenaar die wel aanwezig zal zijn, te bezorgen. Ingeval van onvoldoende aanwezigen en/of volmachten zijn wij genoodzaakt een tweede algemene vergadering bijeen te roepen waarvoor extra kosten in rekening zullen gebracht worden.

3.4. Voorbereidend verslag algemene vergadering

SYNDICUS

VM Vastgoedbeheer, Luc Vander Meeren
BIV. 200951
Poortakkerstraat 91 bus 5
9051 Gent
BE 0437.396.556

VME

Residentie Campens II
Wagenweg 13+
8530 Harelbeke
BE 644.433.158

Notulen jaarlijkse Algemene vergadering van 14 mei 2024

Vereniging van mede-eigenaars Residentie Campens II

Notulen van de Jaarlijkse Algemene Vergadering van aandeelhouders van de Vereniging van mede-eigendom Residentie Campens II, gevestigd te Wagenweg 13+, 8530 Harelbeke. Gehouden op 14 mei 2024 om 16u in Hangar Meeting Center, Spoorwegstraat 23C, 8530 Harelbeke.

Aanwezigheidsquorum

	Minimum	Effectief	Ok/Niet Ok
Aanwezige mede-eigenaars (totaal ..)	/		
Aandelen (totaal ..)	/		
Extra	/		

Agenda

Punt 0

De vergadering stelt **Peter Boelaert** aan als voorzitter, dit bepaalt volgens het reglement van interne orde, Luc Vander Meeren zal de taak als secretaris op zich nemen. Alsook 2 stemopnemers, namelijk ... en Die de stemmen ophalen en natellen. De secretaris notuleert de vergadering. De voorzitter stelt vast dat de vergadering bijeen geroepen is met inachtneming van de wettelijke en statutaire voorschriften. Na opening van de vergadering stelt de voorzitter vast, dat er voldoende aandelenkapitaal vertegenwoordigd is waardoor rechtsgeldige besluiten kunnen genomen worden.

Punt 1

Toelichting jaarrekening en verslag van de raad van mede-eigendom over de jaarrekening en verslag rekencommissaris. Syndicus legt jaarrekening en verslag van rekencommissaris voor en wacht op goedkeuring van de VME.

We bekijken de jaarrekening en het verslag van de raad van mede-eigendom, wat ons vertelt hoe we financiën hebben beheerd. Ook bespreken we het verslag van de rekencommissaris, die de jaarrekening heeft gecontroleerd voor nauwkeurigheid. Dit is een kans voor iedereen om vragen te stellen en te begrijpen hoe we onze gemeenschappelijke financiën beheren.

1) Stembeperkingen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie ½ + 1 is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd.**

Punt 2

Goedkeuring jaarrekening.

Syndicus legt de jaarrekening voor en wacht op goedkeuring.

1) Stembeperkingen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie ½ + 1 is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd.**

Punt 3

Dit agendapunt gaat over het verlenen van kwijting aan de syndicus, raad van mede-eigendom en rekencommissaris. Kwijting betekent dat we hen vrijstellen van aansprakelijkheid voor hun handelingen in het afgelopen jaar. We vertrouwen erop dat ze hun taken naar behoren hebben vervuld. Als er geen bezwaren zijn, stemmen we ermee in om hen kwijting te verlenen.

1) Stembeperkingen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie ½ + 1 is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd.**

Punt 4

Dit agendapunt gaat over het kiezen van een rekencommissaris voor het komende jaar. De rekencommissaris is verantwoordelijk voor het controleren van de financiële documenten van onze vereniging. We moeten iemand selecteren die betrouwbaar is en de financiën zorgvuldig kan onderzoeken. Nadat we kandidaten hebben besproken, stemmen we over wie de rol van rekencommissaris zal vervullen voor het volgende jaar.

1) Stembeperkingen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie ½ + 1 is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd.**

Punt 5

Dit agendapunt gaat over het kiezen van leden voor de raad van mede-eigendom voor het komende jaar. De raad van mede-eigendom speelt een belangrijke rol in het beheer van onze gemeenschappelijke belangen. We moeten individuen selecteren die bereid zijn om zich in te zetten voor het welzijn van de gemeenschap en die een breed scala aan vaardigheden en perspectieven vertegenwoordigen. Na discussie over mogelijke kandidaten, stemmen we over wie deel zal uitmaken van de raad van mede-eigendom voor het volgende jaar.

1) Stembeperkingen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie ½ + 1 is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd.**

Punt 6

Stand van zaken hangende rechtsgeschillen.

Punt 7

Dit agendapunt betreft de evaluatie van onze leverancierscontracten. We gaan de huidige afspraken met onze leveranciers bekijken om te beoordelen of ze nog steeds voldoen aan onze behoeften en verwachtingen. Het is belangrijk om te controleren of de prijzen, voorwaarden en kwaliteit van de geleverde diensten nog steeds gunstig zijn voor onze gemeenschap. Na een grondige evaluatie zullen we beslissen of we de contracten willen vernieuwen, aanpassen of beëindigen.

1) Stembeperkingen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

Conclusie ½ + 1 is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd.**

Punt 8

Dit agendapunt gaat over de goedkeuring van de begroting voor zowel lopende uitgaven als buitengewone kosten, evenals de goedkeuring van de te vragen provisies. We zullen de geplande uitgaven bespreken, waaronder reguliere kosten en eventuele onverwachte uitgaven. Het doel is om ervoor te zorgen dat we financieel voorbereid zijn op alle mogelijke kosten. Na bespreking en eventuele aanpassingen zullen we stemmen over de goedkeuring van de begroting en de vereiste provisies om ervoor te zorgen dat onze gemeenschap financieel gezond blijft.

1) Stembeperkingen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie ½ + 1 is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd.**

Punt 9

Dit agendapunt gaat over het oprichten van een reservekapitaal. We zullen bespreken hoeveel geld we willen opzijzetten voor onverwachte uitgaven of toekomstige projecten die de gemeenschap ten goede kunnen komen. Het doel van het reservekapitaal is om financiële stabiliteit te bieden en ervoor te zorgen dat we voorbereid zijn op onvoorziene omstandigheden. Na discussie over de benodigde hoeveelheid en het doel van het reservekapitaal, zullen we stemmen over de oprichting ervan.

1) Stembeperkingen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie ½ + 1 is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd.**

Punt 10

Verduurzaming groendak. Aanleg extensief groendak van 981,21 m², verdeeld over de drie gebouwen.

1) Stembepeningen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie 2/3^{de} meerderheid is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd.**

Punt 11

Dit agendapunt betreft de verduurzaming van onze laadinfrastructuur door het plaatsen van negen bovengrondse laadpalen buiten, die toegankelijk zullen zijn voor elk gebouw. Deze laadpalen zullen van het type load-balancing zijn, wat betekent dat ze efficiënt de beschikbare elektriciteit verdelen om overbelasting te voorkomen. We zullen de voordelen van deze upgrade bespreken, zoals het bevorderen van duurzaam vervoer en het bieden van gemak voor alle bewoners met elektrische voertuigen. Na overweging van de kosten en voordelen zullen we stemmen over het plaatsen van deze laadpalen.

1) Stembepeningen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie 2/3^{de} meerderheid is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd.**

Punt 12

Dit agendapunt gaat over de verduurzaming van onze laadpalen door de installatie van 63 zonnepanelen met een vermogen van 500 watt per paneel. Deze zonnepanelen zullen worden aangesloten op de laadpalen, waardoor ze altijd worden voorzien van elektriciteit van hernieuwbare bronnen. We zullen de voordelen van deze duurzame energiebron bespreken, zoals het verminderen van onze ecologische voetafdruk en het verlagen van de operationele kosten op lange termijn. Na evaluatie van de haalbaarheid en de financiële aspecten, zullen we stemmen over de plaatsing van deze zonnepanelen voor onze laadpalen.

1) Stembepkeringen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie 2/3^{de} meerderheid is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd**.

Punt 13

Dit agendapunt betreft de verduurzaming van onze kavels door de installatie van 212 zonnepanelen met een vermogen van 500 watt per paneel, verspreid over de daken van de drie gebouwen. Deze zonnepanelen zullen het verbruik van elektriciteit voor de kavels voorzien, wat bijdraagt aan een duurzamere energievoorziening. We zullen de voordelen van deze stap bespreken, zoals het verminderen van onze afhankelijkheid van traditionele energiebronnen en het verlagen van de energiekosten op lange termijn voor de individuele kavels. Na evaluatie van de technische en financiële aspecten, zullen we stemmen over de plaatsing van deze zonnepanelen op de daken van de gebouwen.

1) Stembepkeringen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie 2/3^{de} meerderheid is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd**.

Punt 14

Dit agendapunt biedt bewoners de gelegenheid om vragen te stellen en opmerkingen te maken over zaken die niet op de agenda staan. Het is een belangrijk onderdeel van de vergadering, omdat het bewoners de kans geeft om hun stem te laten horen en eventuele zorgen of suggesties te delen. We moedigen alle aanwezigen aan om openlijk te spreken en te luisteren naar de ideeën en feedback van medebewoners. Na het aanhoren van de vragen en opmerkingen, zullen we indien mogelijk direct antwoorden geven of besluiten om de kwesties verder te bespreken op een later tijdstip.

Punt 15

Dit agendapunt gaat over het ondertekenen en goedkeuren van de notulen van onze vorige vergadering. We zullen de notulen doornemen, die een samenvatting zijn van wat er tijdens die vergadering is besproken en besloten. Het doel is om eventuele fouten te corrigeren en ervoor te zorgen dat alle aanwezigen het eens zijn met de verslaglegging van de vorige bijeenkomst. Na eventuele discussie en eventuele correcties, zullen we stemmen over de goedkeuring van de notulen en deze officieel ondertekenen.

1) Stembeperkingen:

2) Onderverdeling stemmen:

... stemmen	JA
... stemmen	NEEN
...stemmen	ONTHOUDING

3) Totaal stemmen - onthoudingen:

... stemmen onthoudingen.

Totaal 10.000 stemmen - ... onthoudingen = ... stemmen

4) Vergelijking van de stemmen:

minimum meerderheid	... stemmen	ja,
effectieve stemmen	... stemmen	

Meerderheid behaald? JA/NEE

Conclusie ½ + 1 is (niet) behaald, agendapunt **afgekeurd/goedgekeurd**.

Ter bevestiging van bovenstaande gegevens, hebben de daartoe aangeduide stemopnemers, op heden en samen met de syndicus, getekend voor akkoord.

De Stemopnemers

.....

De Syndicus

.....

4. Financieel aspect

4.1. Globale afrekening

SYNDICUS

VM Vastgoedbeheer, Luc Vander ~~Meeren~~
BIV. 200951
~~Poortakkerstraat 91 bus 5~~
9051 Gent
BE 0437.396.556

VME

Residentie Campens II
Wagenweg 13+
8530 Harelbeke
BE 644.433.158

elektriciteit gemene	1	3600017874	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	2	3600021574	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	3	3600031478	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	4	3600045178	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	5	3600058741	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	6	3600068425	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	7	3600073214	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	8	3600089001	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	9	3600099001	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	10	36000101471	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	11	36000114201	Engie	€	175,00
elektriciteit gemene	12	36000120007	Engie	€	147,47
brandpolis	1	BR215-241-00	Allianz	€	1.874,12
brandhaspels brandblussers	5	4.987.214.021	Ansul	€	254,50
onderhoud gemene	3	22/110	Spik en Spam	€	450,00
onderhoud gemene	6	22/241	Spik en Spam	€	450,00
onderhoud gemene	9	22/368	Spik en Spam	€	450,00
onderhoud gemene	12	22/490	Spik en Spam	€	450,00
ereloon syndicus	6	612	Syndicus	€	1.860,80
ereloon syndicus	12	1574	Syndicus	€	1.860,80
interventie herstelling dak	11	22.325	Hoog en droog	€	541,00
onderhoudscontract lift	1	1214.01.2587.21	Kone	€	1.254,12
keuring lift	6	3/214/5741/12	BTV	€	140,00
keuring lift	12	3/214/5741/13	BTV	€	140,00
water gemene	12	41.021.403.899.641	Farys	€	115,12
noodtelefoon	12	214.321.570	Proximus	€	285,00
ruimen septische put	8	22.157	Het Beerboerke	€	347,00
herstellen verlichting verdieping 2	4	127	Vanlaere bvba	€	115,00
snoeien hagen	9	147	Tuinen Sam	€	646,00
onderhoud gemene garagepoort	2	19	poorten Johnny	€	180,00
onderhoud waterverzachter	7	257	H2O	€	240,00
reinigen dakgoten	1	12	Koen Samyn	€	478,00
vervangen cilinder inkomdeur	10	325.22	Sloten Dirk	€	198,00
interventie verstopping appartement 0103	3	89	loodgieter Desmet	€	212,00
creditnota interventie 0103	5	97	loodgieter Desmet	€	-212,00

SOM TOTAAL (per jaar)	14.401,93
aandelen totaal	10000
aandelen kavel	280

SOM TOTAAL (per jaar)	14.401,93
voorschot per aandeel per jaar	1,44
voorschot kavel Niek Cuypers per jaar	403,25
voorschot kavel Niek Cuypers per maand	33,60

4.2. Individuele afrekening van een zelfgekozen eigenaar

SYNDICUS

VM Vastgoedbeheer, Luc Vander Meeren
BIV. 200951
Poortakkerstraat 91 bus 5
9051 Gent
BE 0437.396.556

VME

Residentie Campens II
Wagenweg 13+
8530 Harelbeke
BE 644.433.158

Verdeelsleutel	BASIS (280/10000)	maand	factuur	leverancier	bedrag	uw aandeel
	elektriciteit gemene	1	3600017874	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	2	3600021574	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	3	3600031478	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	4	3600045178	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	5	3600058741	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	6	3600068425	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	7	3600073214	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	8	3600089001	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	9	3600099001	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	10	36000101471	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	11	36000114201	Engie	€ 175,00	€ 4,90
	elektriciteit gemene	12	36000120007	Engie	€ 147,47	€ 4,13
	brandpolis	1	BR215-241-00	Allianz	€ 1.874,12	€ 52,48
	brandhaspels brandblussers	5	4.987.214.021	Ansul	€ 254,50	€ 7,13
	onderhoud gemene	3	22/110	Spik en Spam	€ 450,00	€ 12,60
	onderhoud gemene	6	22/241	Spik en Spam	€ 450,00	€ 12,60
	onderhoud gemene	9	22/368	Spik en Spam	€ 450,00	€ 12,60
	onderhoud gemene	12	22/490	Spik en Spam	€ 450,00	€ 12,60
	ereloon syndicus	6	612	Syndicus	€ 1.860,80	€ 52,10
	ereloon syndicus	12	1574	Syndicus	€ 1.860,80	€ 52,10
	interventie herstelling dak	11	22.325	Hoog en droog	€ 541,00	€ 15,15
	onderhoudscontract lift	1	1214.01.2587.21	Kone	€ 1.254,12	€ 35,12
	keuring lift	6	3/214/5741/12	BTV	€ 140,00	€ 3,92
	keuring lift	12	3/214/5741/13	BTV	€ 140,00	€ 3,92
	water gemene	12	41.021.403.899.641	Farys	€ 115,12	€ 3,22
	noodtelefoon	12	214.321.570	Proximus	€ 285,00	€ 7,98
	ruimen septische put	8	22.157	Het Beerboerke	€ 347,00	€ 9,72
	herstellen verlichting verdieping 2	4	127	Vanlaere bvba	€ 115,00	€ 3,22
	snoeien hagen	9	147	Tuinen Sam	€ 646,00	€ 18,09
	onderhoud gemene garagepoort	2	19	poorten Johnny	€ 180,00	€ 5,04
	onderhoud waterverzachter	7	257	H2O	€ 240,00	€ 6,72
	reinigen dakgoten	1	12	Koen Samyn	€ 478,00	€ 13,38
	vervangen cilinder inkomdeur	10	325.22	Sloten Dirk	€ 198,00	€ 5,54
	Individueel (0/10000)	maand	factuur	leverancier	bedrag	uw aandeel
	interventie verstopping appartement 0103	3	89	loodgieter Desmet	€ 212,00	/
	creditnota interventie 0103	5	97	loodgieter Desmet	€ -212,00	/

4.3. Begroting

SYNDICUS

VM Vastgoedbeheer, Luc Vander Meeren
BIV. 200951
~~Poortakkerstraat 91 bus 5~~
9051 Gent
BE 0437.396.556

VME

Residentie Campens II
Wagenweg 13+
8530 Harelbeke
BE 644.433.158

kosten 2024	bedrag 2023	inflatie %	bedrag 2024
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 175,00	3,28%	€ 180,74
elektriciteit gemene	€ 147,47	3,28%	€ 152,31
brandpolis	€ 1.874,12	3,28%	€ 1.935,59
brandhaspels brandblussers	€ 254,50	3,28%	€ 262,85
onderhoud gemene	€ 450,00	3,28%	€ 464,76
onderhoud gemene	€ 450,00	3,28%	€ 464,76
onderhoud gemene	€ 450,00	3,28%	€ 464,76
onderhoud gemene	€ 450,00	3,28%	€ 464,76
ereloon syndicus	€ 1.860,80	3,28%	€ 1.921,83
ereloon syndicus	€ 1.860,80	3,28%	€ 1.921,83
interventie herstelling dak	€ 541,00	3,28%	€ 558,74
onderhoudscontract lift	€ 1.254,12	3,28%	€ 1.295,26
keuring lift	€ 140,00	3,28%	€ 144,59
keuring lift	€ 140,00	3,28%	€ 144,59
water gemene	€ 115,12	3,28%	€ 118,90
noodtelefoon	€ 285,00	3,28%	€ 294,35
ruimen septische put	€ 347,00	3,28%	€ 358,38
herstellen verlichting verdieping 2	€ 115,00	3,28%	€ 118,77
snoeien hagen	€ 646,00	3,28%	€ 667,19
onderhoud gemene garagepoort	€ 180,00	3,28%	€ 185,90
onderhoud waterverzachter	€ 240,00	3,28%	€ 247,87
reinigen dakgoten	€ 478,00	3,28%	€ 493,68
vervangen cilinder inkomdeur	€ 198,00	3,28%	€ 204,49
aangewezen			bedrag 2024
eventuele reparaties parkeerplaatsen			€ 250,00
eventuele reparaties fietsenstalling			€ 180,00
eventuele vervanging defecte lampen			€ 150,00
inspectie individuele tellers water			€ 2.250,00
inspectie individuele tellers gas			€ 2.250,00
verplicht			
waterontharderonderhoud, bijvullen zout, reiniging			€ 100,00
regenwaterput reiniging			€ 200,00
reinigen zonnepanelen			€ 60,00
CV keuring			€ 150,00
rioleringssystemen keuring			€ 300,00
ANPI keuring			€ 600,00
keuring watervoorzienging			€ 150,00
duurzaamheidsproject	prijs per stuk	aantal	bedrag 2024
laadpalen	€ 475,00	9	€ 4.275,00
installatiekosten laadpalen	€ 1.000,00	1	€ 1.000,00

som	€ 26.789,31
-----	-------------

5. Duurzaamheid en onderhoud

5.1. Verduurzaming

5.1.1. Verduurzaming 1 (groendak)

Inleiding

Om een woning duurzamer te maken is het altijd goed om eerst te weten wat dit precies inhoudt. Bij verduurzaming is het hoofddoel om het energieverbruik zoveel mogelijk te beperken en ook de CO₂-uitstoot te verminderen. De bedoeling is om het milieu te bevorderen. Dit kan door allerlei verschillende methodes. Er zijn complexe methodes zoals een waterpompen en ventilatiesystemen, maar er zijn ook simpelere. Zo kun je bijvoorbeeld ook gewoon een boom in de tuin zetten. De opties zijn niet te tellen. Wij hebben gekozen om aan ons gebouw een groendak toe te voegen. Deze zal een positieve invloed hebben op de natuur en op de bewoners van ons gebouw.

Motivatie

Als syndicus zijn we altijd op zoek naar manieren om ons appartementsgebouw te verbeteren en te moderniseren, terwijl we tegelijkertijd onze kosten verlagen en onze leefomgeving verbeteren. Daarom willen we graag delen waarom we van mening zijn dat de installatie van een groendak een fantastische stap voorwaarts zou zijn voor ons gebouw.

Milieuvriendelijkheid:

Een groendak is niet alleen goed voor ons gebouw, maar ook voor onze planeet. Door de warmte te verminderen die ons gebouw absorbeert, helpen we de opwarming van de aarde tegen te gaan en verminderen we de druk op ons lokale rioleringssysteem door regenwater op te vangen.

Kostenbesparend:

Een groendak fungeert als extra isolatielaag, waardoor we onze energiekosten kunnen verlagen door de warmte in de winter vast te houden en de koeling in de zomer te verminderen. Op lange termijn kan dit aanzienlijke besparingen opleveren voor ons allemaal.

Gezondere leefomgeving:

Door het filteren van vervuilde stoffen uit de lucht en het produceren van zuurstof, zal een groendak onze directe omgeving verbeteren en een gezondere leefomgeving creëren voor ons allemaal.

Langer behoud van ons gebouw:

Een groendak beschermt onze dakbedekking tegen schade door uv-straling en extreme weersomstandigheden, waardoor de levensduur van ons dak wordt verlengd en we dure herstellingen in de toekomst kunnen vermijden.

Verfraaiing van ons gebouw:

Naast alle praktische voordelen, zal een groendak ook de esthetiek van ons gebouw verbeteren, waardoor het een aantrekkelijkere en waardevollere woonomgeving wordt voor ons allemaal. We geloven sterk dat de installatie van een groendak een verstandige investering is voor ons appartementsgebouw. Het biedt niet alleen directe voordelen voor de eigenaars, maar het toont

ook ons engagement voor duurzaamheid en milieubewustzijn. We moedigen daarom alle mede eigenaars aan om deze mogelijkheid serieus te overwegen en samen met ons de stap te zetten naar een groenere toekomst voor ons gebouw.

Type

Er zijn drie verschillende soorten groendaken. Je hebt een extensief, intensief en semi-intensief groendak. De voornaamste verschillen tussen deze drie zijn de hoeveelheid onderhoud en de plantsoorten. Bij een intensief groendak is er veel onderhoud vereist. Deze soort is meer een dak met een tuin zoals je die ook op de begane grond zou hebben. Het is dan ook mogelijk om er bomen op te planten. Wat je wel hebt met dit type groendak is dat zoals de naam al zegt, er intensieve onderhoud moet gebeuren om alles te onderhouden. Echter is dit bij ons niet zo interessant omdat de kosten te hoog zouden zijn voor onze bewoners. Het start al met de versteviging van het dak, want een intensief groendak weegt zo'n 1000 kilogram per vierkante meter. Niet ideaal dus. Je kunt ook kiezen voor een semi-intensief groendak. Dit is een combinatie van intensief en extensief. De beplanting zelf is hier licht, maar het is nog altijd mogelijk om er een gazon en decoratieve planten en struiken te plaatsen. Reken hierbij toch ook nog altijd een goede 250 tot 400 kilogram per vierkante meter. Het derde type is het type die wij bij ons gebouw zullen hanteren en dat is een extensief groendak. Voor ons is deze ideaal. Er is geen onderhoud voor nodig dus zijn we daar al geen kosten aan kwijt. Ook de aanleg ervan is de goedkoopste van de drie soorten. Ook weegt het met z'n 100 tot 150 kilogram per vierkante meter het minst van de drie waardoor de versteviging van het dak dus beperkt blijft. Het bestaat uit mossen, vetplanten en kruiden die dus allemaal niet veel onderhoud vergen.

Voordelen

Er zijn al bepaalde voor- en nadelen besproken bij het uitleggen van de type groendaken. We zullen nog eens kort ons type groendak motiveren. De voornaamste reden waarom we de keuze maken voor het extensief groendak is het kostenplaatje. De aanleg is goedkoper, er is geen onderhoud nodig en zoals al eerder vermeld, moeten er dus ook geen ingrijpende werken gebeuren ter versteviging van het dak.

Terugverdientijd

We willen voor beide gebouwen ons groendak plaatsen. De totale oppervlakte hiervan is 981,21 vierkante meter. De kosten voor de aanleg bedragen 70 euro per vierkante meter. De totale kosten exclusief subsidies zullen neerkomen op 68 684,70 euro. In Harelbeke is er een premie van 2000 euro. Dit als je dak groter is dan 6 m² en bestaat uit minstens een drainagelaag, een substraatlaag, een filterdoek en een vegetatielaag. Verder moet het groendak ook minstens 10 jaar behouden blijven. Wij voldoen aan deze eisen dus genieten we van een premie van 31 euro per vierkante meter, oplopend tot maximum 2000 euro. De totale kosten bedragen dus 66 684,70 euro.

De kosten hierdoor worden verdeeld onder de bewoners volgens aandelen. Het geld willen we op 5 jaar tijd terugverdienen. Het appartement met het meeste aandelen zal maandelijks een kleine 37 euro moeten betalen zo.

De kostprijs van het groendak valt op 66.684,70 euro. We spreiden deze kost over 6 jaar door de hoge instapkost. Dit wilt zeggen dat er nood is aan reservekapitaal waar jaarlijks een som van 13.060,39 euro totaal wordt gestort, zodat het groendak kan worden aangekocht in jaar 6.

Deze prijs wordt bekomen door $((66.684,70 * 1) * ((1 + 3,28\%)^5)) / 6$.

	prijs per stuk	aantal	som	inflatie	jaar 6	elk jaar
groendak	€ 66.684,70	1	€ 66.684,70	3,28%	€ 78.362,33	€ 13.060,39



(Figuur 10)

5.1.2. Verduurzaming 2 (laadpalen)

Inleiding

Als tweede verduurzaming willen we laadpalen installeren. De energie daarvoor willen zoveel mogelijk zelf genereren uit zonnepanelen. Het is dus aan ons om te bekijken hoeveel zonnepanelen extra geplaatst moeten worden om zelfvoorzienend te zijn.

Door de stevige opmars van elektrische auto's de laatste jaren, is het geen slecht idee om al eens aan laadpalen te denken. Deze zijn er namelijk nog niet. Het zit namelijk zo dat in 2023 het aantal elektrische wagens met 93,6% gestegen is in vergelijking met het jaar ervoor. Dat kwam neer op 138.749 elektrische auto's in 2023. Volgend jaar in 2025 wordt er verwacht dat onze straten zo'n half miljoen elektrische voertuigen telt. In totaal zijn er in België meer dan 6 miljoen auto's. Procentueel gezien is een 8,3% van de rondrijdende auto's dus elektrisch. Trekken we deze lijn door en doen we dezelfde verhouding voor onze 68 parkeerplaatsen. Dan zouden we nu 6 laadpalen nodig hebben. Echter gaat het aantal alleen maar stijgen, dus stellen we voor om 9 laadpalen te plaatsen. Dit met visie op de toekomst.

Keuze laadpaal

Er zijn heel wat keuzes in laadpalen. AC (normaal laden) en DC (snelladen). Thuis wordt altijd gebruik gemaakt van AC-laders, deze manier van laden duurt gemiddeld 2 tot 8 uur. Er zijn heel wat verschillende soorten laadsystemen. Volgende punten moeten we in het achterhoofd houden bij het maken van de beslissing:

Het maximale vermogen per laadpunt in een gebouw is 11 kW (NB: een laadpaal kan meerdere laadpunten bevatten). Het beschikbare vermogen voor de laadpunten is ook afhankelijk van de spanning van de elektrische aansluiting van het gebouw.

Om overbelasting te voorkomen, wordt een load-balancing systeem sterk aanbevolen, zelfs verplicht wanneer het totale geïnstalleerde vermogen van de laadpunten het contractuele vermogen van de aansluiting van het gebouw overschrijdt.

Load-balancing zorgt voor een optimale verdeling van het beschikbare vermogen over alle voertuigen, waardoor overbelasting van het gebouw wordt voorkomen, vooral wanneer meerdere gebruikers tegelijkertijd hun voertuig opladen.

We kiezen voor load-balancing laadpalen met een vermogen van 7,4kW. De prijs hiervoor bedraagt 475 euro per laadpaal. Dit maal 9 is 4.275 euro voor de laadpalen. De installatiekosten zullen neerkomen op 1000 euro. Opgeteld is het dus 5.275 euro.

Volledige installatie

Voor een gebouw met meer dan drie woningen, drie parkeerplaatsen of drie afzonderlijke garages is het noodzakelijk om gezamenlijk na te denken over de installatie van laadpalen. Bijvoorbeeld door de laadinfrastructuur te centraliseren achter één aparte elektriciteitsmeter. Deze aanpak minimaliseert installatiekosten en waarborgt veilig opladen voor alle bewoners en het gebouw.

Waarom een aparte meter gebruiken?

De huidige stroomcapaciteit van gebouwen is vaak niet berekend op het laden van elektrische auto's. Als elke bewoner individueel een laadpunt installeert op hun eigen meter, kan dit leiden tot overbelasting van de beschikbare capaciteit in het gebouw. Bij gelijktijdig laden kan dit schade veroorzaken aan de stroomvoorziening van alle appartementen.

Kiezen voor een gedeelde meter

Om dit te voorkomen, wordt aanbevolen om een gezamenlijke meter te installeren voor alle laadpunten. Dit biedt diverse voordelen:

- Slechts één energiecontract voor alle huurders of eigenaren.
- Lagere installatiekosten voor huidige en toekomstige eigenaars van laadinfrastructuur.
- Bescherming van de gebouwaansluiting door een correcte dimensionering van de installatie.
- Eenvoudige uitbreidingsmogelijkheden met nieuwe laadpunten in de toekomst.
- Verbeterde efficiëntie dankzij load-balancing en automatische faseverdeling.

Je kunt ervoor kiezen om de laadinfrastructuur te koppelen aan de gemeenschappelijke meter van het gebouw of om een aparte meter te laten plaatsen specifiek voor de laadpalen:

- Oplossing 1: Installatie van laadpalen achter een specifieke slimme meter, uitsluitend bedoeld voor het opladen van elektrische voertuigen.
- Oplossing 2: Installatie van laadpalen achter de gemeenschappelijke meter van het gebouw.

Het is ook mogelijk om aparte slimme meters per laadpaal te installeren, mits dit wordt aangevraagd door de syndicus of de vereniging van mede-eigenaars. Deze methode moet dan echter voor alle laadpunten worden toegepast.

Kostenverdeling van het elektriciteitsverbruik

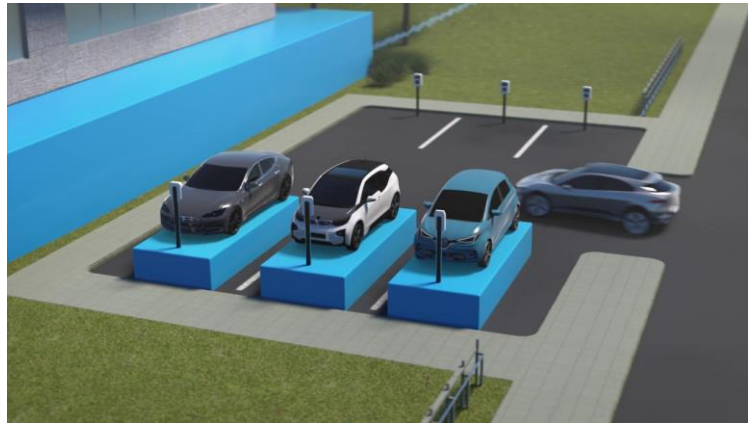
Wanneer meerdere bewoners gebruikmaken van een gemeenschappelijke meter voor het opladen van hun elektrische voertuigen, wordt het beheer van de laadkosten uitgevoerd door een derde partij, zoals de leverancier van de laadinfrastructuur of de vereniging van mede-eigenaars.

Het verbruik van elk laadpunt wordt geregistreerd en elke bewoner betaalt het bedrag dat overeenkomt met hun eigen elektriciteitsverbruik. Diverse oplossingen zijn mogelijk, afhankelijk van de voorkeuren van de bewoners.

Verplichte slimme meter

Om laadinfrastructuur in het gebouw te kunnen installeren, moet de gebruikte elektriciteitsmeter een slimme meter zijn. Als de gemeenschappelijke meter van het gebouw al voldoende vermogen heeft maar nog geen slimme meter is, kan de syndicus of vereniging van mede-eigenaars deze kosteloos laten vervangen.





(Figuur 11)

5.1.3. Verduurzaming 3 (zonnepanelen)

Om de kosten van het verbruik van de laadpalen te drukken lijkt het ons interessant om zonnepanelen te plaatsen.

Voordelen

Zonnepanelen hebben heel wat voordelen. De technologie is de laatste jaren aanzienlijk veranderd. De kwaliteit van de panelen verbeterde enorm, wat op zijn beurt resulteert in een hoger rendement.

Daarnaast kan je het overschot aan energie terugleveren aan het net, wat bekend staat als salderen. De salderingsregeling blijft momenteel nog van kracht. Het plan om deze regeling te verminderen is uitgesteld tot 2025.

De gemiddelde terugverdientijd van een zonnepaneel bedraagt 6 à 8 jaar. Na de terugverdientijd blijven de panelen gedurende de resterende levensduur zonne-energie opwekken, wat leidt tot:

Geld besparen en verdienen:

In eerste instantie bespaar je geld op je energierekening omdat je de zelf opgewekte zonne-energie niet hoeft af te rekenen bij je energieleverancier. Op de lange termijn leveren zonnepanelen geld op. Met een levensduur van ongeveer 25 jaar, verdien je de investering doorgaans binnen 6-8 jaar terug, waardoor je nog vijftien jaar kunt profiteren van 'gratis' energie. De omvormer zal wel al na 15 jaar moeten vervangen worden.

Waardestijging van je woning:

De waarde van je woning gaat door de installatie van zonnepanelen omhoog. Wanneer je deze wilt verkopen, omdat de maandlasten voor de nieuwe eigenaar lager zullen zijn. Bovendien zal de installatie van zonnepanelen leiden tot een hoger energielabel.

Onafhankelijkheid van energieleveranciers:

Door zelf energie op te wekken, word je minder afhankelijk van een energieleverancier. Hierdoor ben je minder afhankelijk van je energiecontract.

Duurzame groene stroom:

Met zonnepanelen weet je zeker dat de stroom die je gebruikt groen is, en je draagt bij aan het milieu zonder veel moeite. Zonnepanelen wekken overdag altijd zonne-energie op, zelfs bij normaal daglicht.

Beste type zonnepanelen

Er zijn verschillende soorten zonnepanelen. Zij hebben elk hun voor- en nadelen. Een overzicht:

Monokristallijn zonnepanelen:

Monokristallijn zonnepanelen presteren vooral goed in situaties met veel direct invallend zonlicht. Indien je over een klein dakoppervlak beschikt, ben je in de regel het beste uit met monokristallijn zonnepanelen. Het rendement van dit type paneel is namelijk iets hoger dan dat van een polykristallijn paneel. Mono zonnepanelen zijn wel zo'n 10% duurder dan poly zonnepanelen.

Polykristallijn zonnepanelen:

Polykristallijn panelen zijn doorgaans blauw van kleur en presteren het best bij diffuus licht. Aangezien in onze regio zowel diffuus licht als direct zonlicht voorkomt, zijn de verschillen in opbrengst tussen monokristallijn en polykristallijn zonnepanelen minimaal. Polykristallijn panelen worden echter wel steeds minder populair en worden vandaag nog amper gelegd door hun lagere rendement in vergelijking met monokristallijn zonnepanelen.

Glas-glas zonnepanelen:

Glas-glas zonnepanelen zijn zowel aan de voorkant als aan de achterkant voorzien van een laag gehard glas. Hierdoor worden de zonnecellen beter beschermd, wat een positief effect heeft op de levensduur van de zonnepanelen. Ze hebben ook een hogere opbrengst en behouden langer hun piekvermogen. Al deze eigenschappen maakt dit soort zonnepanelen wel duurder dan gewone glas-folie zonnepanelen. Ze zijn ook zwaarder en dus iets lastiger te plaatsen.

Hybride zonnepanelen:

Een hybride zonnepaneel kun je zien als een zonnecollector en een zonnepaneel ineen. Je kan er zowel elektriciteit als warm water mee produceren. Dit soort panelen is vooral interessant wanneer je op je dak niet voldoende ruimte hebt voor twee gescheiden systemen. Het rendement van hybride panelen ligt vrij hoog. De aanschafkosten van een hybride systeem zijn dat echter ook. Je hebt dan wel slechts één systeem, wat esthetisch gezien ook een voordeel is omdat het uitzicht van het dak met één soort paneel uniform is.

Onze keuze:

Wij zouden kiezen voor een glas-glas zonnepaneel. Omwille van het extra laagje glas is het paneel duurzamer en minder gevoelig voor weersomstandigheden. Ze zijn beter bestand tegen degradatie door bijvoorbeeld vocht of temperatuurverschillen. De prijs ligt wel iets hoger dan de traditionele polykristallijn zonnepanelen. De prijs ligt rond de 1000 euro per stuk, maar hebben wel 30% meer opbrengst.



(Figuur 11)

1. Zonnepanelen voor elke kavel

Voor de berekening van het aantal zonnepanelen per kavel passen we volgende formules toe:

Factor 1	JAARLIJKS VERBRUIK (kWh) = $\pm 1.000 \text{ kWh} \times \text{aantal personen}$	90000	
		aantal personen	90
		verbruik (kwh) per persoon	1000
Factor 2	VEREISTE VERMOGEN (Wp) = $\text{jaarlijks verbruik (kWh)} \div 0,85$	105882,3529	
		piekvermogen	0,85
		jaarlijks verbruik	90000
Factor 3	AANTAL ZONNEPANELEN = $\text{vereiste vermogen (Wp)} \div \text{vermogen per paneel (Wp)}$	211,7647059	
		vereiste vermogen	105882,4
		vermogen per paneel	500

Voor elke kavel zijn er 4,7 zonnepanelen nodig om de totale energie terug te verdienen. Dit wilt zeggen dat we 212 zonnepanelen moeten leggen. De terugverdientijd ligt hier op 6 jaar en daarom kiezen we ervoor om de zonnepanelen af te schrijven over 6 jaar. De kostprijs valt op 212.000 euro. Dit wilt zeggen dat er nood is aan reservekapitaal waar jaarlijks een som van 41.520,80 euro totaal wordt gestort, zodat de zonnepanelen kan worden aangekocht in jaar 6.

Deze prijs wordt bekomen door $((10.000 \times 21,2) \times ((1 + 3,28\%)^5)) / 6$.

	prijs per stuk	aantal	som	inflatie	jaar 6	elk jaar
groendak	€ 66.684,70	1	€ 66.684,70	3,28%	€ 78.362,33	€ 13.060,39

2. Zonnepanelen voor de laadpalen

Voor elke laadpaal zijn er 7 zonnepanelen nodig om de totale energie terug te verdienen. Dit wilt zeggen dat we 63 zonnepanelen moeten leggen. De terugverdientijd ligt hier op 6 jaar en daarom kiezen we ervoor om de zonnepanelen af te schrijven over 6 jaar. De kostprijs valt op 63.000 euro. Dit wilt zeggen dat er nood is aan reservekapitaal waar jaarlijks een som van 12.338,73 euro totaal wordt gestort, zodat de zonnepanelen kan worden aangekocht in jaar 6.

Deze prijs wordt bekomen door $((10.000 \times 6,3) \times ((1 + 3,28\%)^5)) / 6$.

	prijs per stuk	aantal	som	jaar 6	elk jaar
groendak	€ 66.684,70	1	€ 66.684,70	€ 78.362,33	€ 13.060,39

3. Zonnepanelen voor kavels en laadpalen (samen)

Hier nemen we optie 2 en 3 samen mee in de verduurzaming.



(Figuur 12)

5.2. Opmaken onderhoudsplanung

SYNDICUS

VM Vastgoedbeheer, Luc Vander ~~Meeren~~
BIV. 200951
~~Poortakkerstraat~~ 91 bus 5
9051 Gent
BE 0437.396.556

VME

Residentie Campens II
Wagenweg 13+
8530 Harelbeke
BE 644.433.158

WAT	TAAK	FREQUENTIE	aangewezen	wettelijk
gangen	stofzuigen	tweewekelijks	✓	1
traphuizen	stofzuigen	tweewekelijks	✓	1
harde vloeren	dweilen	tweewekelijks	✓	1
liftknoppen	reinigen	tweewekelijks	✓	1
leuningen	reinigen	tweewekelijks	✓	1
verlichtingsarmaturen	controle + vervangen defecte lampen	maandelijks	✓	1
ramen + kozijnen	dieptereiniging	maandelijks	✓	1
parkeerplaatsen	inspectie (eventuele reparaties)	maandelijks	✓	1
fietsenstalling	inspectie (eventuele reparaties)	maandelijks	✓	1
elektronische toegangssystemen	controle werking	maandelijks	✓	1
intercoms	controle werking	maandelijks	✓	1
tuin	start tuinonderhoud	kwartaal (lente)	✓	1
dakgoten	controle + schoonmaak	kwartaal (lente)	✓	1
verwarmingsinstallatie	inspectie en controle (eventuele reparaties)	kwartaal (herfst)	✓	1
gemeenschappelijke ruimtes	inspectie op ijsvorming + sneeuwruiming	kwartaal (winter)	✓	1
isolatie	controle energie-efficiëntie	kwartaal (winter)	✓	1
parkeerterrein	schilderen markeringen	halfjaarlijks	✓	1
waterafvoeren en leidingen	reinigen + inspectie (preventie verstopping)	halfjaarlijks	✓	1
daken	inspectie op beschadiging of lekken	halfjaarlijks	✓	1
gevels	inspectie op beschadiging of lekken	halfjaarlijks	✓	1
waterontharder	onderhoud + bijvullen zout + reiniging zoutreservoir + controle werking	halfjaarlijks		✓ 1
alarm	ANPI keuring	halfjaarlijks		✓ 1
lift	keuring door erkend keuringsorganisme	halfjaarlijks		✓ 1
buitenstructuur	controle scheuren of verzakkingen	halfjaarlijks	✓	1
gemeenschappelijke ruimtes	uitgebreide schoonmaak	jaarlijks	✓	1
garages	uitgebreide schoonmaak	jaarlijks	✓	1
opslagruimtes	uitgebreide schoonmaak	jaarlijks		✓ 1
noodverlichting	volledige veiligheidsinspectie	jaarlijks		✓ 1
brandalarmssystemen	volledige veiligheidsinspectie	jaarlijks		✓ 1
evacuatie routes	volledige veiligheidsinspectie	jaarlijks		✓ 1
onderhoudscontracten	audit en update	jaarlijks		✓ 1
vergadering bewoners	feedback verzamelen en bespreken toekomstige onderhoudsplannen	jaarlijks		✓ 1
regenwaterput	onderhoud + inspectie + reiniging	jaarlijks		✓ 1
CV	keuring door erkend keuringsorganisme	jaarlijks		✓ 1
rookkoepel	controle	jaarlijks		✓ 1
brandmeldingscentrale	onderhoud + keuring + functionele controle	jaarlijks		✓ 1
brandveiligheid	keuring door erkend keuringsorganisme	jaarlijks		✓ 1
			✓	1
individuele tellers water	inspectie door erkend organisme	elke 2 jaar	✓	1
individuele tellers gas	inspectie door erkend organisme	elke 2 jaar	✓	1
verwarmingsinstallatie	keuring door erkend keuringsorganisme	elke 2 jaar	✓	1
watervoorziening	keuring door erkend keuringsorganisme	elke 2 jaar	✓	1
rioleringsystemen	keuring door erkend keuringsorganisme	elke 2 jaar	✓	1
individuele tellers elek	inspectie door erkend organisme	elke 5 jaar		✓ 1
drukverhogingspomp	uitwendige keuring door erkend keuringsorganisme	elke 5 jaar		✓ 1
elektrische installatie	keuring door erkend keuringsorganisme	elke 25 jaar		✓ 1

6. SWOT-analyse van het gebouw

6.1. Juridisch vlak

INTERNE FACTOREN	
STRENGTHS +	WEAKNESSES -
- Geen voorkeurrechten - Niet in overstromingsgebied - Raad van mede-eigendom aanwezig	- Syndicus die weigert documenten door te sturen - Deel van het gebouw ligt in een archeologische zone - Door dat we met 45 mede-eigenaars zitten, kunnen er problemen ontstaan met de communicatie
EXTERNE FACTOREN	
OPPORTUNITIES +	THREATS -
- Verstreken van educatieve programma's aan eigenaars over hun rechten en plichten en de geldende regelgeving - VME opdelen in hoofd- en deelverenigingen per gebouw -	- Veranderende wetgeving - Juridische geschillen

INTERNE FACTOREN

STRENGTHS +	WEAKNESSES -
- Commissaris aanwezig - Gedetailleerd - Aangewezen en verplichte activiteiten	- Nog geen reservekapitaal opgebouwd - Toegang tot relevante informatie

EXTERNE FACTOREN

OPPORTUNITIES +	THREATS -
- Mogelijkheid om mooi reservekapitaal op te bouwen - Spreiden van de verduurzamingen - Reservekapitaal in overschot - Optimalisatie van uitgaven	- Inflatie - Nieuwe wetgeving - Onverwachte kosten - Onenigheid tussen eigenaars

6.2. Financieel vlak

INTERNE FACTOREN

STRENGTHS +	WEAKNESSES -
- 5 jaar oud - Lift aanwezig - 3 waterputten met totale capaciteit van 50 000 liter - Brandmeldingscentrale aanwezig - Zeer gedetailleerde plannen	- Geen inbraakbeveiliging - Geen groen -

EXTERNE FACTOREN

OPPORTUNITIES +	THREATS -
- Meer groen aanbrengen - Rekening houden met elektrische auto's -	- Nieuwe appartementsgebouwen in de buurt - Veroudering van materialen

6.3. Bouwtechnisch vlak

7. Wekelijkse werkzaamheden

Week	Lennert	Jens	Aubin	Seppe	Tom
19/mrt	uitnodiging notulen	Opmaak organigram	statuten doornemen	statuten doornemen	statuten doornemen
	aanwezigheidslijst	Foto's gebouw verzamelen	Eigenaarslijst opmaken	schets maken	opmaken document
	gegevens perceel			brainstormen duurzaamheid	
26/mrt	uitnodiging aanpassen op basis van eigenaars notulen aanpassen op basis van eigenaars aanwezigheidslijst aanpassen op basis van eigenaars oplijsten technieken	Plannen doornemen	Eigenaarslijst	eigenaarslijst	plannen doornemen
		Bouwtechnisch/constructief onderzoek	Plannen vereenvoudigen	schets plannen	bouwtechnische toestand aanwezigheidslijst opmaken document
2/apr	paasvakantie	paasvakantie	paasvakantie	paasvakantie	paasvakantie
9/apr	paasvakantie	paasvakantie	paasvakantie	paasvakantie	paasvakantie
16/apr	online bijwoning onderhoudsboekje	Verduurzaming groendak	Samenstellen dossiermap	duurzaamheidsplannen	technieken beschrijven duurzaamheidsidee onderhoudsboekje opmaak document
23/apr	financieel plan voorbereiding facturen oplijsten begrotingscijfers research externe syndicus	Tussentijdse document aanvullen	Bundel aanvullen	bundel doorlezen	presentatie en feedback
		Feedback	Bundel doorlezen	presentatie	
			Presentatie		
30/apr	aanpassen financieel plan berekening zonnepanelen inflatie toepassen facturen verwerken	Verduurzaming zonnepanelen en laadpalen	SWOT-analyse	laadpalen uitwerken	herwerken bouwtechnisch financieel plan
7/mei	aanpassing financieel plan zonnepanelen aanpassen op laadpalen en kavels uitschrijven begroting duurzaamheidsproject alle data in hoofddocument berekening nodige zonnepanelen kavels aanpassing notulen op basis van verduurzaming	Aanvullen swot	Overleg duurzaamheidsprojecten	zonnepanelen uitwerken	disclaimer aanvullen SWOT Aanvullen uitnodiging AV aaduiden basisakte bronnenlijst maken

8. Bibliografie

1. Brandbeveiligingshop. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van https://www.brandbeveiligingshop.be/brandblussers/co2-blussers-b/?utm_campaign=710337990&utm_content=1252345053850169&utm_term=co2%20blusser&utm_source=bing&utm_medium=cpc&msclkid=05897a117fa11622bf301c218c6ffb0a#hr
2. Brandbeveiligingshop. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.brandbeveiligingshop.be/brandhaspel-automatisch-zwenkbaar-1inch.html>
3. Caroplast. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://caroplast.be/rookkoepels-rookluiken/>
4. Energie Vergelijker. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.energie-vergelijker.be/blog/elektriciteitsmeter/>
5. Euro-Index. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://euro-index.be/nl/product/tweepijps-gastellers/>
6. Geopunt. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.geopunt.be/>
7. Global Water Solutions. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.globalwatersolutions.com/products/pressure-tanks/pump-applications/pressurewave/>
8. Global Water Solutions. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.globalwatersolutions.com/products/water-treatment/purefer-filters/filter-housings/>
9. Grundfos. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.grundfos.com/nl/learn/research-and-insights/pressure-boosting-system>
10. KBOPub. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://kbopub.economie.fgov.be/kbopub/zoeknummerform.html?nummer=644433158&actionLu=Zoek>
11. Liftoffertes. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.liftoffertes.be/artikel/wetgeving-liftonderhoud>
12. Mijn Dakwerker. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van https://www.mijn-dakwerker.be/groendak?utm_source=AdWords&utm_medium=cpc&utm_campaign=dkwBENL&utm_content=20843125869-solBENL-dsa&utm_term=dsa-1456167871416&campaign_id=20843125869&adgroup_id=159349861169&ad_id=684776000861&gad_source=1&gclid=CjwKCAjw5lmwBhBtEiwAFHDZx6MSf4l6sPO8wBzbjma zuxo92bpSrZSluslBcfKkf24DLJ9Zq3VowxoC1hgQAvD_BwE&fbclid=IwAR0PkvQhhaMA4Q5g1n4oWLI9TZ7FL1fAo0eK8xYn6igbqqfAXDJCVTjhlHE
13. Onroerend Erfgoed. (z.d.). Geopunt | Digitaal Vlaanderen. Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://geo.onroenderfgoed.be/#zoom=17.678656249006856&lat=6595461.589934459&lon=368582.7749917489>

14. Securicon. (2019, 7 augustus). Wat is een brandmeldinstallatie? Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.securicon.nl/2019/08/07/wat-is-een-brandmeldinstallatie/#:~:text=Een%20brandmeldinstallatie%20voorkomt%20bijvoorbeeld%3A%201%20Verwondingen%20aan%20de,deuren%20van%20ruimten%20met%20schadelijke%20stoffen%20zichzelf%20afsluiten>
15. Sibelga. (z.d.). Elektrisch laden in een appartementsgebouw. Geraadpleegd op 7 mei 2024, van https://www.sibelga.be/nl/aansluitingen-meters/elektrisch-laden/laden-in-een-appartementsgebouw?fbclid=IwAR0hfE4i5osck8RNE7xMFRCgS_9z8S1-4PWmrG-TVrwrVpuFfMAT6_8uwQ
16. Soprema. (z.d.). Een groendak aanleggen: ontdek alles wat je moet weten. Geraadpleegd op [datum] van https://www.soprema.be/nl/een-groendak-aanleggen-ontdek-alles-wat-je-moet-weten?fbclid=IwAR00dglWPIAr_jFk82sJ4n_A8FVbNRJ6e64ZUiidcytv8bLaZ2xIJZBKXUI
17. Statbel. (z.d.). Voertuigenpark. Geraadpleegd op [datum] van <https://statbel.fgov.be/nl/themas/mobiliteit/verkeer/voertuigenpark?fbclid=IwAR1r8TXGqwm568jzYhbnPTR7x7MgNqjLWqaJ5S8WBw8jubtRqBtas8NG84>
18. Vercalo. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.vercalo.be/huishoudelijke-wateroplossingen/putwaterfilters/ontijzeraars>
19. Vercalo. (z.d.). Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.vercalo.be/huishoudelijke-wateroplossingen/putwaterfilters/vercalo-plus-cr-all-in-1-combinatiefilter>
20. Watervverzachter Aqua Group. (z.d.). Hoe werkt een watervverzachter? Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.watervverzachteraquagroup.be/watervverzachter/hoe-werkt-een-watervverzachter#En%20zo'n%20Waterontharder,%20heeft%20Dit%20Nog%20Andere%20voordelen?>
21. Zimmo. (z.d.). Een groendak: tal van voordelen! Geraadpleegd op [datum] van <https://www.zimmo.be/blog/2020/08/13/een-groendak-tal-van-voordelen/?fbclid=IwAR3YI-LmBZWFEibXdASWzWtVsN9OdkZ7l0PjmZDR1vo82mpMNT8gUpEC-4>
22. Zonnepanelen.net. (z.d.). Wattpiek: 500 Wp. Geraadpleegd op 7 mei 2024 van <https://www.zonnepanelen.net/wattpiek/500-wp/>
23. Zonne-paneel.net. (z.d.). Hoeveel zonnepanelen heb ik nodig? Geraadpleegd op 7 mei 2024 van https://www.zonne-paneel.net/hoeveel-zonnepanelen/?utm_source=AdWords&utm