

Beste leden van de vereniging Sunclass,

In eerste instantie mijn excuus om dit schrijven wat in tijd een beetje opgeschoven is tegen wil en dank. Hierbij een overzicht wat nu gestart is en gestart wordt.

De waterzuivering en hoogspanning cabines:

Zoals iedereen ondertussen heeft vastgesteld is de eerste factuur voor de opvraging van de gelden, het voorschot nodig voor de betaling van de eerste facturen voor de waterzuivering en hoogspanning in de bus gevallen.

Eveneens volgens afspraak op de ALV vragen we het ganse bedrag niet in één keer op maar volgens de aankomst van de facturen. Zodoende hopen we de financiële inspanning iets dragelijker te maken door zoveel mogelijk spreiding in de tijd.

Naast de kost is dit ook het signaal dat de werken starten en rond het jaareinde/voorjaar 2024 deze zaken terug in orde zijn voor de komende 10 à 20 jaar.

Een dreiging die verholpen is! Een zwarte wolk boven het park is opgelost.

Nogmaals, als herinnering, vanop de ALV en ook te lezen in het verslag met duiding en prijzen, is gesteld dat we geen keuze hebben en deze zaken moeten worden uitgevoerd. Voor beide zaken hebben we een negatief verslag en liggen we onder toezicht. Niet voldoen aan de normen zou rechtstreeks leiden tot het sluiten van het park in de zeer nabije toekomst. Mits overleg door de huidige Parkmanager en zijn aanpak is er begrip en steun voor deze situaties vanuit de officiële instanties.

Verder een ander punt waar we heden niet in orde zijn zoals reeds gemeld, en waarover verder meer toelichting. De kost is beperkt maar qua organisatie een hele rompslomp.

De toelating als vakantie verblijf vanuit de Waalse overheid.

Naast de zaken die behoren tot de algemene park infrastructuur dient ook een andere zaak voor eind 2023 te worden uitgeklaard.

Elke bungalow dient reeds sinds jaren een toelating als vakantie verblijf te hebben vanuit de toeristische dienst van Marche en Famenne. Een toelating die om de 5 jaar moet worden vernieuwd. Naast de administratieve rompslomp en het bekomen van toelatingen vanuit Durbuy en Marche is een essentieel onderdeel hierin de keuringen van de gas en elektro installaties. Deze worden momenteel vanuit het park georganiseerd om efficiëntie maar ook om financiële redenen. Het bundelen geeft kortingen vanuit de keurorganisatie en de noodzakelijke zekerheid dat uiteindelijk alle bungalows in orde komen. Via het park wordt deze kost aan de leden door gefactureerd.

Een korte geschiedenis:

- In 2016 veranderd de Code Wallon en legt voor gaskeuring niet enkel een lek test op maar ook een controle van de gebruikte materialen , de controle op CONFORMITEIT (juiste buiskoppelingen, toestellen hebben juiste certificaten bv. Nederlandse gas toestellen mogen in België niet gebruikt worden...)
- Iets later organiseert het toenmalig bestuur een vergadering vanuit de toenmalige technische commissie i.v.m. de hoogte van de balustrades maar ook betreffende de gasinstallatie. De alom gebruikte en reeds lang niet toegelaten

waterkoppelingen op de gasleidingen komen als grote punt naar boven. Deze PowerPoint presentatie is nog steeds te vinden op de leden drive.

- Gesteld werd dat deze moeten vervangen te worden in alle bungalows... Vanuit het park werden alle leidingen in de gemeenschappelijke delen gecorrigeerd. In de huisjes is dit slechts sporadisch uitgevoerd. Ondanks dat ervan de leden actie werd verwacht.
- Een stilte volgde...
- In 2022 zijn we begonnen met voor de bungalows in verkoop dit duidelijk te maken en te verplichten om dit zo snel mogelijk in orde te brengen. Dit bracht soms extra kosten met zich mee die door de nieuwe eigenaar niet gekend en soms niet echt begrepen werden. Het was noodzakelijk de makelaars mee te krijgen in dit proces, het park heeft bij verkoop weinig impact. Maar werd wel aangesproken na de feiten.
- We stelden een draaiboek op dat bij verkoop aan de aspirant koper diende overhandigd te worden voor de betekening van de akte. Uiteindelijk na een jaar is deze procedure voor 95% een feit.
- Tijdens deze opvolging leerden we en stelden we vast dat de gas en elektro keuringen meestal over datum waren of niet meer voldeden aan de huidige normen. Vooral voor gas was er meestal enkel een lektest. Daarnaast stelden we vast dat voor ernstige zaken geen correctie gebeurde noch herkeuring, een hekel punt in geval van calamiteiten...
- Om dit op te lossen en vooral het proces eenvoudiger en doorzichtiger te maken stelden we begin dit jaar dat bij verkoop een keuring door het park georganiseerd wordt voor gas en elektro, zoals eigenlijk in de Belgische en gelijkaardig in de Nederlandse wet is voorzien bij verkoop van vastgoed. De aspirant koper weet nu wat hij koopt en wat eventueel dient gecorrigeerd te worden (kan ook door de verkopende eigenaar opgelost worden voor het verlijden van de akte)
Indiende huidige aanpak is afgerond, alle certificaten in orde zijn, de installaties de nodige correcties hebben gehad en om de 5 jaar ook een herkeuring gebeurd kan dit misschien komen te vervallen.
- Tijdens deze opvolging stelden we ook vast dat de ene organisatie zeer (te) strikt keurde, soms volgens foute normen; propaan is geen aardgas, geeft 3x meer energie voor eenzelfde volume aan gas wat maakt dat de leidingen toch dunner mogen zijn over langere afstand. Dit heeft impact op toestellen maar ook op de nodige dikte van leidingen e.a. (conformiteit).
Tijdens herkeuringen (tegen eenzelfde tarief als de eerste keuring) door dezelfde organisatie volgden nieuwe opmerkingen die vorige correcties op de schop gooiden en alles moest opnieuw worden gedaan. Ook dit kan niet!
Volgens mij resulteerde dit ten onrechte in afkeuringen. Maar tegen een politie agent zeggen dat hij fout is?... Onbegonnen werk.
- We startten een markt onderzoek gevolgd door overleg en één organisatie werd heden weerhouden. Zoals reeds eerder gemeld, zij :

- Zorgen bij de essentiële zaken voor een Nederlandstalige uitleg.
- Nemen foto's ter verduidelijking om het probleem beter te duiden.
- Herkeuren tegen gereduceerd tarief ENKEL van de eerder opgebrachte opmerkingen.
- Opmaak van een isometrisch schema op van de gas installatie tegen een zeer concurrentiële prijs (+/- 20€) – bijna geen organisaties doen dit, ook niet tegen een hogere prijs.
- Handhaven van een concurrentiële prijs. Geven korting indien meerdere bungalows per dag kunnen gekeurd worden. Controle in groep van Gas en Elektro is zeer prijsgunstig.
- Zij volgen de wettelijke voorschriften, maar laten vanuit hun kennis en evaluatie meestal een herstel periode toe van 1 jaar, waarna de zaken dienen verholpen te zijn en herkeurd.
- Werken met kleurcodes. Groen = top, oranje = zaken te corrigeren, rood = uit dienst tot correctie. (voorbeeld bij gaslek...)

De praktijk toont ondertussen aan dat we rekening dienen te houden met +/- 4 weken tot het bekomen van de verslagen na de keuring...

- Omdat het ontbreken van de toelating als vakantie verblijf ook een overtreding is, is besloten met bestuur en parkmanagement deze zaken te organiseren met geen extra kost. Vermits de vereniging verantwoordelijk is voor het park waar de huisjes verhuurd worden heeft ze hier een verantwoordelijkheid te nemen die nu ook genomen wordt. De 'stille' periode duidt de noodzaak aan. Er wordt tijd gegeven aan één medewerker om dit te plannen en te begeleiden (hk@sunclassdurbuy.com). Kelly is tweetalig zodat voor velen het taalprobleem van de baan is. Tevens is het duidelijk dat een gebundelde aanpak van vele bungalows zeer efficiënt is voor het park, de leden alsook voor de Waalse administratieve diensten. Nu zullen de bungalows waarschijnlijk in 10 pakketten behandeld worden, een groot verschil t.o.v. 237 onafhankelijk gestuurde dossiers vanuit 237 verschillende adressen. Ook als lid heb je er baat bij, je zult worden aangestuurd om het nodige te doen, de communicatie en versturen wordt dan door de ervaren park medewerker gedaan m.a.w. uit handen genomen. Na en tijdens de procedure worden alle documenten in het dossier van elke bungalow opgenomen. Zo blijft voor elk lid alles overzichtelijk bewaard en behoren opzoek werk door park en de leden, met soms geen resultaat tot het verleden.
- Omdat we ook hier reeds jaren in overtreding zijn wordt dit nu versneld uitgerold zodat ook deze grijze wolk boven het park verdwijnt.

Praktisch:

Ieder lid krijgt een melding vanuit de HK wanneer zijn/haar bungalow gekeurd wordt.

- Indien u een goedkeuring als vakantie verblijf vanuit Marche en Famenne heeft, dient u onverwijld een kopij van deze plus en de daarbij bijhorende documenten door te geven aan de HK. U wordt dan niet in deze uitdraai meegenomen, u bent in orde.

- Indien u niet in orde bent zult u een melding bekomen. Heeft u juiste keurdocumenten, voor gas inclusief keuring op CONFORMITEIT! En niet ouder dan 2 jaar, bezorg deze ook nu aan de HK.
Let wel voor de toelating tot vakantie verblijf wordt de duurtijd bepaald door de datum van aanvraag voor de toelating – (minus) de datum van de elektrische keuring die trouwens bij aanvraag maximum 2 jaar oud mag zijn. Met andere woorden... heb je een twee jaar oud certificaat dan bekom je een toelating voor (5-2) drie jaar... Misschien een reden om toch de keuring nu toch mee te laten doorgaan, en je vanaf nu mee in de organisatie zit van om de +/- 5 jaar te keuren.
- We gaan er van uit dat niemand een correct isometrisch schema heeft en dit zal dan aangemaakt worden door de keurder.
- Voor de elektrische installatie dient er een situatieplan en eendraads schema ter beschikking te zijn in de bungalow. Deze hangen meestal aan de zekering kast. U als eigenaar dient dit te controleren, te voorzien!
- Aansluitend aan deze nieuwsbrief zal een folder aangemaakt worden op de ledendrive waar u alle documenten kunt terugvinden. Ook een eventueel hulpmiddel om uw elektrische schema's te verbeteren en op te maken. Hierop zal als eerste een tabel (VW-00) staan die het ganse proces tracht in beeld te brengen.

Voor zij die niet verhuren geldt eveneens de noodzaak om installaties te hebben die technisch in orde zijn. Zij zullen dus mee worden opgenomen in deze aanpak, maar stopt de zaak na het bekomen van een goedkeuring voor de gas en elektro installatie. Het in orde zijn heeft impact naar heel het park. Brand stopt niet aan je bungalow grens, vandaar ...

Als laatste , op de ALV is ook gemeld dat gezien de aanpak van de hoogspanning cabines nu zeker elke bungalow voorzien moet worden van eigen aardingspinnen (eigenlijk ook dit is al lang een noodzaak...)

We vragen nu een nieuwe 'up to date' prijs aan bij de maatschappij werkzaam op het park. Tevens plannen we een test, het kan zijn dat één pin niet volstaat... Verdere praktische aanpak volgt zo snel mogelijk.

Er is afgesproken met de keurorganisatie dat zij eind dit jaar een controle zullen doen op deze aardingen tegen gereduceerd tarief, zeer beperkte kost. Dit op voorwaarde dat deze pinnen zijn geslagen door een vakman volgens de regels. De Ohmse waarde dient onder de 30 Ohm te zijn.

Het zou mooi zijn mocht dit alles uitgevoerd zijn voor de huidige uitrol van keuring. Echter gezien we voor de toelating als vakantie verblijf met velen in overtreding zijn kan deze keuring niet wachten, de installatie van de pinnen zal meerdere 'werk' maanden in beslag nemen. In vakantie periode kan dit waarschijnlijk niet vanwege het lawaai.

Noot: Om concurrentie vervalsing tegen te gaan zijn hier geen correcte prijzen maar benaderende prijzen vermeld. We zullen deze presenteren op de volgende ALV.

Marc van Hal, bestuurder technische zaken