

Het winterplan, meer dan ooit noodzakelijk!

Wat is het winterplan?

Het plan is een totaal aanpak om vorstschade aan bungalows te vermijden.

Dit houdt in:

- een planning van het park personeel waar dit winterplan voorrang krijgt
- de nodige acties in het park bij vorst
- noodzakelijke afspraken tussen de leden en het park die dienen gevolgd te worden.

Het kan enkel lukken ***mits de volledige medewerking van elk lid.***

Het komt in werking op 1 november en duurt tot het einde van de mogelijke vorst periode.

Met de nodige ingrepen wordt getracht vorstschade in de bungalows te voorkomen.

De ingrepen in het veld worden pas uitgevoerd indien de temperatuur rond 0°C komt, maar vanaf 1 november staat de organisatie klaar!

LET WEL: In de Belgische Ardennen is het een meestal een paar graden kouder dan in het aan de zee gelegen Nederland of Vlaanderen. Dit maakt dat de bungalows reeds zonder water kunnen gezet zijn wanneer bij je thuis het helemaal nog niet vriest en je er dus ook niet bij stilstaat!

MAW, correcte melding 48hr op voorhand, vanaf 1 november is uiterst noodzakelijk.

De acties bij het winterplan:

- de hoofdkraan in de drinkwater verdeelput wordt in 'dicht' / 'drainage' stand gezet
- alle waterkranen in de bungalow worden open gezet en de voorziene kraantjes op het laagste punt in de bungalow worden gebruikt om de laatste druppels te verwijderen
- de syphons worden gevuld met glycerol zodat ze niet kunnen opvriezen
- de toiletten worden leeggespoeld.
- in de warmwater geiser wordt een ontluchtungskraantje geopend om de warmtewisselaar te laten leeglopen. De geisers hebben immers geen automatische vorstbeveiliging.
- als laatste worden de gaskachels op stand I gezet (stand II indien de buitentemperatuur onder 0°C is) De CV installatie sturing (thermostaat) wordt gecontroleerd op stand 10°C
- als lid zorg je dat voor de ganse periode in je bungalow de bescherming van je waterleidingen, het warmtelint functioneert!
- als lid zorg je dat alle aanmeldingen, verhuur van je bungalow, 48hr op voorhand gekend is bij het park.

De noodzakelijke afspraken:

Omdat het water naar de bungalow wordt afgesloten is het noodzakelijk dat het park de bezetting kent van elke bungalow zodat:

- de afsluiting van het water vermeden wordt indien de bungalow in verhuur komt
- indien het water afgesloten is wegens vorst, het terug kan open gezet worden voor de huurders hun aankomst.(omgekeerd actie plan)
- kennis van het totaal verhuur plaatje van elke bungalow toelaat om efficiënt te werken. Dit wil zeggen dat indien de bungalow enkele dagen niet in verhuur is deze toch niet van

het water wordt afgesloten maar enkel een extra controle vergt naar toestand en binnen temperatuur.

Met als basis 237 bungalows die dienen beschermd te worden is een efficiënte aanpak een noodzaak! De vraag om 48hr op voorhand je boekingen te melden is vanuit dit toch complex gegeven noodzakelijk om dit behapbaar te houden. Graag je medewerking.

Om beter te begrijpen, een stukje geschiedenis:

In 1975 werd het park opgericht als een privé-zomer-vakantieverblijf. In de winter ging het dicht en er was géén verhuur.

Vóór de wintersluiting werden de bungalows volledig watervrij gemaakt:

Gezien er geen druppel water meer aanwezig was in de bungalow, voldeed dit en kon hoegenaamd geen schade optreden.

Vandaag is de situatie anders:

Heel wat bungalows werden aangepast aan de huidige comfortnormen: nieuwe douche, thermostaatkraan, CV, perfect aangewerkte keukens...

En vooral: **het park sluit niet meer in de winter! Bij vriestemperaturen en verhuur is er water in de bungalows.**

Principieel blijft de actie bij een leegstaande bungalow én lage temperaturen, 'het winterplan' dezelfde. Zo staat het in onze leidraad, het is een 'verplichte' procedure, naar afspraken wordt ze echter niet altijd gevolgd.

Bovendien voldoet de procedure niet meer volledig omdat bungalows niet meer watervrij te krijgen zijn met de nieuwe technologie: terugslagkleppen in nieuwe kranen, niet alle leidingen lopen nog af naar het laagste punt, ...

Voor bungalows met gaskachels wordt de stand 'I' bij +/- 0°C een minimum. Zakt de buitentemperatuur lager, dan is stand 'II' noodzakelijk om vorstschade te vermijden.

De binnentemperatuur is nu immers belangrijker dan vroeger.

Ook als het huisje verhuurd is en de gasten zijn uren afwezig, moet er een minimum temperatuur gehaald worden. **Kachels op waakvlam zijn bijgevolg uitgesloten. Meld dit aan de huurders, het is uiterst belangrijk!**

Voor CV installaties is het een noodzaak dat het water naar de radiators gemengd wordt met een niet toxisch antivriesmiddel. In principe beveiligen moderne Cv-installaties zichzelf (inwendig mechanisme) zodat de warmtewisselaars, alle leidingen en radiatoren beveiligd zijn. Maar in de regio van het park durft de elektriciteit soms voor meerdere uren wegvallen (en dus ook de inwendige beveiliging), vandaar de noodzaak om antivries te voorzien! **Een minimum temperatuurinstelling (blokkering als laagst mogelijke temperatuur) van 10°C via de kamerthermostaat** is een noodzaak bij vriestemperaturen. Huurders kunnen dan geen lagere temperatuur instellen.

Deze aanpak beveiligt de bungalow binnenshuis.

Blijven nog de leidingen die buiten liggen o.a. naar de water verdeelput. Hier is **verwarmingslint/thermolint** de oplossing en moet aangebracht zijn en blijven.

Wij raden aan om **ook binnen** warmtelint te voorzien **op die plaatsen die een 'koude spot' kunnen zijn**. Door betere isolatie, de afdichting van spleten, het aanwerken van kasten, kunnen er immers plekken ontstaan die niet meer voldoende verwarmd worden door de binnenlucht (koude spots). Ook daar kan het vriezen. Denk bv. ook aan de waterleidingen die door de 'kelder' lopen.

Huidige thermolinten begrenzen zich op 60°C waardoor de kunststof leidingen niet kunnen smelten. Dat was vroeger anders, daarom moesten er vroeger koperen leidingen gebruikt worden die niet konden smelten

Maar ook nu is **een thermostaat op deze kringen een noodzaak** om in de zomer te hoge 'koud-water' temperaturen te vermijden en zo de **legionella bacterie buiten te houden**.

Het is aan de leden om al deze zaken te voorzien en te onderhouden!

Maw:

- **Kachels:** zorg ervoor dat huurders deze niet afzetten. In de winter is stand 'I' een minimum (breng een dymo aan)! Zorg dat de kachels werken!
- **CV:**
 - Controleer of het circuit voorzien is van antivries
 - Controleer of de thermostaat voorzien is van een antivorst beveiliging
 - Controleer of de CV ketel de extra vorstbeveiliging in zich heeft
 - Zorg dat jouw bungalow steeds op minimum 10°C verwarmd wordt. Reden: 'koude spots' en nieuwe leidingen die eventueel niet aflopend gelegd zijn, kunnen anders opvriezen.
 - Controleer of er koude 'spots' zijn, breng ook daar warmtelint aan.
- **Algemeen:**
 - **Controleer** regelmatig de werking van het **thermolint**, zeker op de buitenleiding.
 - **Controleer het type:** zelfregelend op 60°C = ok; niet zelfregelend op kunststofleiding laat deze vroeg of laat smelten. Laat dit thermolint dus vervangen! Dit kan enkel ten gevolge van eventuele recente aanpassingen, indien de leiding niet gesmolten is in de voorbije 20 jaar zal het wel ok zijn toch? Opletten dus bij veranderingen, koop het juiste!
 - Controleer of een thermostaat aanwezig is voor het thermolint en of het goed werkt. (eerste water is niet ijskoud bij openen van de kraan in de winter, niet lauw in de zomer). Omdat dit moeilijk te controleren is, kies bij vernieuwing voor zelfregelende thermolinten (zonder op het eind een inschakel thermostaat) en plaats op het vertrek een stopcontact thermostaat. Deze kun je om te testen aanzetten, de werking eenvoudig controleren.
 - **Plan vervanging van oude atmosferische gasgeisers** en dit om twee redenen.
 - Deze atmosferische toestellen mogen wettelijk niet meer aanwezig zijn: zij trekken zuurstof uit de ruimte. Ofwel dienen er twee openingen van minimum 150mm² te zijn in de nabijheid, één bovenaan, één onderaan... Geen ideale oplossingen want zeer koud in de winter, warmteverlies, dure zaak, ...
 - Doordat ze een enkelvoudige schouw hebben en de lucht uit de ruimte wordt gezogen voor de verbranding, de toestellen werken op natuurlijke convectie, is

het mogelijk dat bij zeer koude buitentemperaturen, de luchtstroom zich omkeert. Daardoor stroomt er zeer koude lucht door het toestel naar binnen met als gevolg een opgevroren warmtewisselaar en enorme waterschade bij dooi. Men zegt dan: de boiler is 'ontploft'.

Minimum vervanging door een nieuwe boiler met tweeledige schouw is aangewezen: de binnenste pijp is afvoer verbrandingsgassen, buitenste is aanvoer lucht/zuurstof van buiten. Een ventilator zuigt de lucht aan van buiten (buitenste schouw) en stuwt deze over de brander, de aanvoer van zuurstof, over de binnenste schouw naar buiten. Zo ben je in orde met de wet en is er geen verstikkingsgevaar.

Qua vorstbeveiliging is bij deze boilers inversie van de luchtstroom minder waarschijnlijk omdat de ventilator die buitenlucht aanzuigt enkel werkt als er warm water nodig is en zonder ventilator is er geen natuurlijke convectie, weinig kans dat koude lucht in het toestel stroomt.

Een luchtstroom door de boiler bij stilstand is dus weinig waarschijnlijk maar zulke toestellen kunnen zichzelf niet beveiligen, een brandende brander in een warm water boiler zonder waterstroom zou de warmtewisselaar verbranden....

Ombouw naar CV is een betere keuze want een CV ketel kan dit wel omdat deze ook de watercirculatie start over de radiators en zo oververhitting van de warmtewisselaars vermijdt.

M.a.w.: **ombouw naar CV is de beste keuze.** Let wel: dan heb je bij het ontbreken van spanning, geen verwarming noch warm water.

Neem nu actie!

Vorige winter zijn een 3-tal warmwaterboilers 'ontploft', recent is een kunststof aanvoerleiding gesmolten. De verzekering beschouwt zoiets als 'foute installatie praktijken' en komt niet tussen bij schade! Los van de impact als er huurders aanwezig zijn.

Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om dit in orde te brengen en te houden. Dus aub: neem nu actie!

We hopen dat het voor jullie, de leden, nu duidelijk is **dat het winterplan op ons park noodzakelijk is, fysiek en planmatig uitdagend en niet eenvoudig.** Het vraagt tijd en inzet, telkens opnieuw en tijdens strenge vorst is dit bijna een full time job voor de technische dienst.

Het melden van de bezetting van de bungalow 48Hr op voorhand (voor huurders of voor eigen gebruik) is UITERST NOODZAKELIJK.

Maar, niettegenstaande herhaalde oproepen van het parkmanagement om de bezetting van de bungalow tijdig te melden, stellen we vast dat hieraan niet door iedereen gehoor wordt gegeven. Bij nieuwe eigenaars tonen we begrip, het is immers allemaal nieuw voor hen en hopelijk sporadisch, een leerschool.

Er zijn echter leden waar 'het niet melden van gasten of eigen verblijf' een terugkerend gebeuren is. Tijdens de 'winterplanperiode' een ernstig probleem want gasten komen aan en het water is afgesloten. **De technische dienst moet tussenkomen.**

Tijdens de daquren wordt hiervoor 50€ aangerekend: een billijk bedrag: aanpassing van de planning, tussenkomst, eventueel extra inzet van interims, ...

Buiten de daquren is de kost voor het lid 125€: er dient immers een medewerker van de technische dienst opgeroepen te worden.:

- Extra verplaatsing
- Werkuren (minimaal 2hr)
- Rapportage en administratie, facturatie

Naast dit spijtige financieel luik, stellen we ook vast dat op deze momenten de technische dienst overbelast wordt en de kans bestaat dat de wettelijke minimum rusttijd niet gerespecteerd kan worden of we moeten de bungalow tot de ochtend zonder water laten?

Daarom:

Iedereen kan al eens vergeten om een boeking door te geven, daar hebben we alle begrip voor. Maar er zijn leden die halsstarrig blijven volharden in het nalaten van het aanmelden van gasten of eigen aanwezigheid. Voor hen overweegt het bestuur om een boete op te leggen naast de werkelijke kost van de interventie. Dit willen we enkel toepassen op de 'die hards'. Een punt voor op de ALV!

Verklaring – geen deelname aan het winterplan

Alleen chalets waarvoor deze verklaring is ingevuld en rechtsgeldig ondertekend zullen worden uitgezonderd van deelname aan het winterplan. Indien het betreffende lid op een later moment alsnog wil deelnemen aan het winterplan, dient deze verklaring schriftelijk te worden ingetrokken.

=====

Hierbij verklaart

_____ (naam eigenaar) van _____ (chalet nummer) dat
hij / zij met ingang van _____ (datum) niet wil deelnemen aan het winterplan
van vakantiepark Sunclass Durbuy.

Tevens verklaart bovenvermelde eigenaar alle aansprakelijkheid te aanvaarden voor elke mogelijke vorstschade die ontstaat als gevolg van het niet deelnemen aan het winterplan.

Dit omvat:

- Alle water-aanvoerleidingen en daarop aangesloten onderdelen en apparaten rondom, onder en in het chalet vanaf de hoofdkraan in de drinkwater verdeelput
- Alle water-afvoerleidingen en daarop aangesloten onderdelen en apparaten in en onder het chalet tot aan het punt waarop deze 'ondergronds' gaan als onderdeel van het rioolwater afvoernetwerk van het park
- Alle apparatuur en installaties in het chalet die vorstschade oplopen als gevolg van het onvoldoende vorstbestendig maken
- Alle overige vorstschade die in of onder het chalet ontstaat waarvan het aannemelijk is dat deze voorkomen had kunnen worden indien wél werd deelgenomen aan het winterplan

Tevens verklaart bovenvermelde eigenaar zich ervan bewust te zijn en te accepteren dat de verzekering van het park NIET tussenkomt in de hierboven genoemde gevallen.

Voor akkoord:

_____ (handtekening) _____ (datum)

Versiebeheer

Wijzigingen in versie 2 ten opzichte van versie 1: onbekend

Wijzigingen in versie 3 ten opzichte van versie 2: onbekend

Wijzigingen in versie 4a ten opzichte van versie 3:

- Aanpassing van kostenaanrekening bij te laat aanmelden (binnen 48 uur) van een verblijf
- Toevoeging van de verklaring 'geen deelname aan het winterplan'