



Werf van Nieuw Dak Kolderbos : Incompetentie in het kwadraat.

Na Sledderlo, Kolderbos.

cvba Nieuw Dak, waarvan de stad Genk 57% van de aandelen bezit, verhuurt en verbouwd sociale woningen, maar een groot deel is verouderd, verwarmingen met accumulatie versleten en niet onderhouden. Na de problemen in Sledderlo is het nu de beurt aan de wijk Kolderbos, nu gaat het om nieuw werk dat op een niet professionele manier werd uitgevoerd.

Geen adreswijziging.

Huurders van appartementen in Kolderbos waar werken dienen uitgevoerd moeten, conditio sine qua non, tijdelijk verhuizen naar een ander adres. Nieuw Dak maakt de huurders wijs dat het slechts voor een paar weken is, maar het duurde maanden en voor de meesten bijna één jaar. Dat de wet verplicht dat iemand die verhuist, diens adres binnen de 8 werkdagen bij de dienst bevolking moet laten wijzigen, heeft Nieuw dak wijselijk aan haar huurders verzwegen, "hun " lokale politie heeft zich in een individueel geval wel vragen gesteld, maar meer moeten we ons daarvan niet voorstellen. De politie bestaat uit lakeien van de

Sociale huurders voetveeg van verhuurder.

Toen Morsum Magnificat begin januari 2010 in huurwoningen van Nieuw Dak geconfronteerd werd met niet, of deels werkende oude ACEC accumulatievuren en een gevaarlijke elektrische installatie in een appartement aan Termien, hebben we onze wenkbrauwen gefronst. Dat een installatie verouderd, is normaal maar hier was het duidelijk dat het om gebrekkig onderhoud ging. De firma Cofely zou haar job niet naar behoren hebben uitgevoerd en de opdrachtgever Nieuw Dak had geen oren naar de klachten van de bewoners en de technische dienst van Nieuw Dak was -of is- blijkbaar blind. Met het artikel van 17 januari 2010 legden wij de vinger op de wonde en stelden Myriam Indenkleeft, burgemeester Dries en brandweer-commandant Aerts met een geïllustreerde e-mail officieel op de hoogte van de problemen. Burgemeester Wim Dries -CD&V- moest na onze melding wel reageren met als gevolg dat, wat de showdokter van "zijn" volk, Harrie Dewitte, in geen drie jaar kon oplossen, loste Morsum Magnificat in één week op.

Genkse CD&V zodat de massale overtredingen op het KB van 16 juli 1992 niet geverbaliseerd werden.

In containers.

Gedurende de periode dat huurders naar een ander adres dienen te verhuizen, huurde Nieuw Dak containers -van SITA-. Deze containers zijn echter niet geschikt voor meubelbewaring omdat ze niet verwarmd zijn.



foto EVER

Zelfs degelijk hout is door het indringen van vocht uitgezet.

meer p. 2

*Is een periodiek dat maandelijks één of meerdere malen zowel online als in geprinte versie verschijnt. Het is totaal onafhankelijk en onderscheidt zich van andere tijdschriften wegens het dieper ingaan op het "maatschappelijke". De belangen van de burger staan aan de top, zonder politieke of andere inmenging waardoor onderwerpen behandeld kunnen worden die elders onvoldoende of helemaal niet aan bod kunnen komen, we bestrijden de corruptie, de incompetentie en het machtsmisbruik.
Lezers kunnen reageren via de postbus of via e-mail.*

Jaarabonnementen ²
Online -PDF- : 80 euro
Online sociaal -PDF- : 50 euro
Losse nummers in kleur : 10 euro
² BTW inclus.

Verantwoordelijke uitgever
hoofdredacteur :
Erik Verbeeck
Postadres :
Postbus 105 3600 Genk.

van p. 1 De sociale huurders hebben elektrische toestellen en meubels in die containers geplaatst, enkelingen hebben tegen de wanden zelf wat isolatiemateriaal aangebracht, maar behalve bescherming tegen het beschadigen van

terugvorderen, twee andere huurders gaan dezelfde weg op, Nieuw Dak mag zich nog aan enkele schadeclaims verwachten.

Diefstal van water.

In de Priesterhaagstraat 22 werden twee huurders geconfronteerd met een torenhoge factuur voor waterverbruik tijdens de periode van de verbouwingen toen ze op een ander adres verbleven. J.B. mocht het verbruik van de periode 15 oktober 2009 tot 4 oktober 2010 betalen, zijnde 121,05 Euro, er zou maar liefst 80m³ water zijn verbruikt terwijl het gezin er niet eens woonde. Saïd M.A. betaalde 309,98 Euro, maar kreeg ondertussen van Nieuw Dak al 145,56 Euro en van de VWM 115,41 Euro terugbetaald. De moraal van het verhaal zit



foto EVER

Van de watermeters 1 en 7 werd voor de verbouwingen drinkwater aftgetapt, de huurders krijgen wel het factuur !

opgeslagen spullen, zal het piepschuim of dergelijke niet helpen tegen vocht en of condensatie wat schade toebrengt aan hout, elektrische en elektronische toestellen. De winter van 2009 zal iedereen zich nog herinneren. De aanhoudende koude en vocht heeft dan ook zijn sporen nagelaten op de opgeslagen goederen in de containers. Vooral meubels die vervaardigd zijn met spaanderplaten zijn beschadigd.

Verzekering.

Enkele families zijn alvast naar hun verzekeraar gestapt, één ervan, A.H., is verzekerd bij DWV waar een dossier werd geopend. De maatschappij stelt een expert aan en wil 3.577 Euro van Nieuw Dak

in het feit dat Nieuw Dak aan haar aannemer de toelating gaf om het water voor de verbouwingen van kranen in het gebouw af te tappen, maar Nieuw Dak heeft daarvoor niet eens de toelating gevraagd aan haar huurders, het gaat om bedragen van 309,98 en 121,05 Euro, samen goed voor 431,03 Euro. Is dit soms geen diefstal ten nadele van sociale huurders?

En de 10 jarige aansprakelijkheid inzake Burgerlijke bouwkunde?

▶ meer p. 3

Enkele akkefietjes in één appartement.

-niet limitatief-

Hieronder drukken we enkele foto's af die de bewoner van een appartement ons toestuurde, het geeft een idee van het fiasco en hoe hoog de kwaliteit van de verbouwingen moet worden ingeschat.



Dit is de dichting van de deur naar het terras, tocht en regen zijn niet buiten te houden. Wat zegt het EPC -Energie Prestatie Certificaat- daar over, of is er geen EPC?



Een staaltje van de afwerking, leidingen werden op deze wijze door het plafond gevoerd. En Art. 202 van het AREI? Vergeten?



Een gescheurde muur op het terras, rechts de leuning die moet beletten dat men van het terras valt, de leuning is bevestigd in gescheurd metselwerk !

◀ van p. 2 Quasi alle huurders klagen over de gebrekkige afwerking, vooral de ramen en de deuren -ondermeer naar het terras- zijn niet wind- of waterdicht, de dichtingen zijn soms geheel of gedeeltelijk los, huurders zeggen ons dat het dubbel glas werd geplaatst zonder de dichtingen te vervangen! We hebben ons diverse keren geïnformeerd bij aannemer Vaesen, maar bij het bedrijf geeft men dan het telefoonnummer van de werf leider en die mag of wil niets zeggen, nogal wieses als je veel te verbergen hebt moet je zo weinig

mogelijk zeggen. De aanneming van de ramen en het plaatsen van dubbel glas, zou voorlopig opgeleverd zijn. Hoe dan ook zijn er veel klachten en hebben we ook diverse foto's ontvangen, foto's die meer zeggen dan duizend woorden. Wat gaat Nieuw Dak doen met de 10 jarige aansprakelijkheid van aannemer Vaesen?

Conformiteit elektrische installatie ook in vraag.

Om te beginnen dient de vraag gesteld hoe het

mogelijk is dat de ketels van de zonneboilers in de lokalen werden geplaatst waar ook de metergroepen voor laagspanning staan opgesteld? Het systeem dat werd gekozen om condensatiewater af te voeren is van het type leegloop, het af te voeren water moet dus steeds voldoende "val" hebben. Omdat er in de kelder -in het meterlokaal- ook toestellen staan opgesteld, kan de afwatering naar de riolering niet en heeft men op de vloer in de kelder, binnen handbereik van iedereen, een pompje geplaatst. Als dat pompje op één of andere manier niet meer werkt, is het risico dat er water in het lokaal van de metergroep loopt, niet denkbeeldig.

Ook het feit dat warmte-elementen in de nabijheid van de metergroepen worden opgesteld die de omgevingstemperatuur boven de 30° kunnen doen stijgen, kan niet door de beugel -zie inzet -. Vooral de opstelling van de waterpomp die los op de vloer staat, geeft aan hoe amateuristisch het werk is opgevat.

Plafonddozen.

Ook de elektriciteit laat op diverse plaatsen te wensen over, een systematisch voorkomende fout situeert zich in de plafonddozen, juist dáár moeten huurders hun verlichting aansluiten en worden deze met gevaarlijke toestanden geconfronteerd. Een elektricien uit Dilsen Stokkem legt ons uit dat hij volgens het lastenboek heeft gewerkt. Als er in de



Zonneboilers in dit lokaal zou volgens de voorwaarden van Luminus niet mogen maar hier doen ze het gewoon.



Het meterlokaal elektriciteit, aan de overkant de ketels van de zonneboilers, de onderste foto toont de waterpomp die los op de vloer staat!.

Luminus :

- De meterkast mag o.a. niet opgesteld worden in:
- ✓> Vochtige of stoffige lokalen;
 - ✓> Lokalen waar de temperatuur normaal 30 ° C kan overschrij
 - ✓> Lokalen waar ze blootgesteld is aan beschadigingen van welk
 - ✓> Lokalen met een groot brand- of ontploffingsrisico;
 - ✓> Lokalen met een grote brandbelasting;
 - ✓> Kelders, wasplaatsen, schuren, stallingen, werkplaatsen, e.

plafonddozen geen lusterhaken werden geplaatst, dan is dat ook in het lastenboek niet voorzien. Als de plafonddozen te diep zitten dan komt dat omdat Nieuw Dak beslist heeft om, wegens te slechte plafonds, met gyproc platen een vals plafond heeft aangelegd ! Zó eenvoudig gaat dat bij Nieuw Dak. De elektricien verschuilt zich bij moeilijke vragen ook achter aannemer Vaesen, uiteraard gaat dat niet volledig op.

Zwartwerk.

Nieuw Dak heeft geïnvesteerd in alternatieve energie, het zou de bewoners ten goede komen, de energiekosten zouden dalen. Nog niet bevestigde

▶ meer p. 4

van p. 3 geruchten maken gewag van investeringen van 8.000 Euro per appartement, desondanks zit Nieuw Dak momenteel serieus in de rats. Haar aannemer Vaesen heeft niet alleen blijk gegeven zwartwerkers van allerlei nationaliteiten aan het werk te durven zetten, maar ook het afleveren van kunst en vliegwerk schuwt hij niet, bovendien is hij er ook niet vies van om de arbeidsveiligheid met de voeten te treden.

Grandioos fout.

Het grote probleem waarmee Nieuw Dak wordt geconfronteerd is de foute aanleg van het afwateringsysteem van het condensatiewater van de zonneboilers, de ketels gaan om de haverklap in protectie omdat het gecondenseerd water niet afloopt. Van de 108 installaties is er slechts een klein gedeelte dat op dat punt fatsoenlijk werkt. Vaesen heeft niet op een deskundige manier gewerkt, wij zijn al tientallen keren tussengekomen, zegt de leverancier van de toestellen -ATAG-. Ook bij Cofely dezelfde klachten, het ganse afwateringsysteem is een fiasco en er moet iets fundamenteel gebeuren, zeggen beide firma's. ATAG is bijzonder ongelukkig met de situatie; "Wij hebben alleen maar geleverd, voor de aanleg moet men bij aannemer Vaesen aankloppen en dat is de taak van Nieuw Dak".

Ander systeem.

De leverancier ATAG kan niets anders dan bevestigen dat het een puinhoop is, het systeem van de afwatering moet worden gewijzigd in een druksysteem, op die manier moeten de afvoerbuizen niet persé afwateren, zelfs al verloopt het tracé omhoog, zal met een druksysteem het condenswater toch

afvloeien, meteen zal ook de systematische foutmelding van de ketels verdwijnen. Nieuw Dak zit dus met een gigantisch probleem dat het systeem in de 108 installaties moet worden omgebouwd.

Onder welk budget inspecteert Cofely.

Tot groot ongenoegen van

.. daar moeten jullie technici zich niet druk over maken, de ingenieurs zijn daar mee bezig.

Nieuw Dak lekte deze week bij deze redactie vroegtijdig uit dat er, op aanvraag van Cofely, een vergadering



Dit knoeiwerk zegt al voldoende, deze pvc buizen werden aangebracht om te beletten dat vogels de isolatie die rond de warmwaterbuizen van de panelen is aangebracht, zouden wegpikken. De aangebrachte plakband -ipv reductiestukken- was niet UV bestand. Aannemer Vaesen is de plakband nu aan het vervangen. De wijze waarop dit allemaal is uitgevoerd zet een bepaalde stempel op dat -knoei- werk.

werd gehouden. Nieuw Dak wil de ketels, behorende tot een installatie die nog niet is opgeleverd, ergo, waarvoor de oplevering is geweigerd, door Cofely laten inspecteren; we komen nu voor "Inspectie" zei een technicus van Cofely tijdens een bezoek van 15 oktober 2010 tegen een bewoner. Dat Nieuw Dak de firma Cofely inschakelt om de fouten aan de door Vaesen aangelegde installatie op te sporen, is duidelijk, alleen is nog niet duidelijk onder welk budget. Gaat Vaesen wel akkoord dat derden aan zijn nog niet opgeleverde installaties werkt?

CODEX is duidelijk.

Een andere vraag is wat Nieuw Dak t.o.v. aannemer Vaesen, rekening houdend met de Wet- en Verordeningbepalingen, doet. Het KB van 26 september 1996 heeft het onder de artikels 20 § 1 en verder, over de maatregelen die kunnen genomen worden bij het einde van de opdracht -afdeling 13-. Misschien moet Nieuw Dak art. 45 van het KB van 26 september 1996 toepassen en Vaesen verplichten het slecht werk gedeeltelijk te laten slopen en opnieuw te bouwen.

De "Ingenieurs".

De bezoeken van de technici van Cofely kaderen duidelijk in een "Survey" om de fouten met de ketels van de zonneboilers op te sporen. Toen Cofely over de

Nieuw Dak te eisen, wegens verstoring van het rustig huurgenot, de nieuwe huurverhoging wegens zagezegd vernieuwde woning, terug te draaien en deze aan te vechten. Alle bijkomende kosten die Nieuw Dak in het kader van de verbouwing aanrekenende moeten worden betwist en dit tot wanneer alles in orde is. De gedupeerde huurders moeten een billijke vergoeding afdwingen voor de kosten die ze hebben gehad voor de tijdelijke verhuis en zich niet met een aalmoes -150 Euro- tevreden stellen. Huurders die andere schade hebben geleden, moeten schadevergoeding vragen en voor het wederrechtelijk aftappen van water moet een strafklacht worden ingediend wegens diefstal. Er is blijkbaar tussen de huurders en Nieuw Dak al genoeg gepraat.

Overheid.

De huurders moeten de Vlaamse Overheid inschakelen; dat kan ondermeer bij :

- ° de Vlaamse Wooninspectie;

- ° de Inspectie RWO;

- ° de FOD Economie -voor wat de niet conforme elektrische installaties betreft-;

- ° de Vlaamse Ombudsman;

- ° de beroepsinstantie inzake openheid van Bestuur omdat Nieuw Dak meestal niet reageert op vragen die door de huurders aan hen worden gesteld.

Het heeft voor de bewoners maar weinig zin om zich bij de Genkse politici te gaan beklagen, dat is niets minder dan bij de Duivel te biechten gaan. Bij de stad Genk bevinden zich de échte bazen van Nieuw Dak, wij hebben de indruk dat Directeure Myriam Indenkleeft niets te vertellen heeft en alleen maar "opzitten en pootjes geven". Gedupeerde huurders moeten meteen de grote kraan open zetten.

Erik Verbeeck ©