



vzw N.I.C.M.

**NATIONAAL
INFORMATIE CENTRUM
VOOR MEDE-EIGENAARS**

Maatschappelijke zetel:
Valkerijlaan 69
1170 BRUSSEL

Administratieve zetel:
Twee Leeuwenweg 20/32
1800 VILVOORDE

Telefoon: 02/252.69.58
Fax: 02/751.74.03
E-mail:
secretariaat@nicm.be

Internet: www.nicm.be

KBC : 734-1813354-45

OPEN KLACHTBRIEF

AANGETEKEND

Aan Mevrouw KROES Neelie
EUROPEES COMMISSARIS BELAST MET
DE CONCURRENTIE EN DE
CONSUMENTENBESCHERMING

Wetstraat 200
B-1049 BRUSSEL

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Ter Attentie Van:

Vilvoorde,

NKEU/KLBRF/051205/MA/SCR AZ

Neelie KROES

05/12/2005

Onderwerp : -Nalatigheid nopens AIB-Vinçotte Belgium vzw (EDTC) bij de uitvoering van haar taken als EDTC inzake de veiligheid van bestaande liften.
-Nalatigheid nopens OTIS n.v. bij de uitvoering van haar onderhoudscontract
-Nalatigheid nopens de Vastgoedmakelaar-Syndicus IMMO DOMINIQUE (BIV N° 207.379) bij de uitvoering van zijn beheer

Zéér geachte Mevrouw de Commissaris,

In mijn hoedanigheid van voorzitter van de vereniging vzw NICM (Nationaal Informatie Centrum voor Mede-eigenaars), waarvan haar administratieve zetel gevestigd te 1800 Vilvoorde, Twee Leeuwenweg 20/32 en namens het comité CTTA –Afdeling Liften (Comité voor Technisch Toezicht en Advies, ben ik zo vrij mij tot jullie te wenden met de volgende klacht en verzoek.

Onze vereniging dat de belangen van méér dan 2 miljoen appartementsmede-eigenaars verdedigd en beschermd hier in België, wenst jullie aandacht te vestigen op een reeks feiten die erg nadelig zijn voor hen en bedrieglijk overkomt.

Naar aanleiding van het besluit van 09 maart 2003 over de veiligheid en modernisering van liften en diens uitvoering ervan, stelt onze vereniging de dag van vandaag zeer ernstige feiten vast op het terrein en waaruit dient te blijken dat mede-eigenaars of eigenaars worden opgelicht of althans geschaad in hun vertrouwen. Men dient noch technicus noch specialist te zijn om te begrijpen na het lezen van onderstaande feiten dat zowel de syndicus IMMO DOMINIQUE, de EDTC AIB-Vinçotte Belgium vzw alsook het onderhoudsbedrijf van liften OTIS n.v. hun taken niet ernstig waarnemen of uitvoeren.

De 'case' die wij nu wensen aan te halen tart werkelijk elke verbeelding en vereist een onmiddellijke tussenkomst van alle bevoegde ministeriële diensten, alsook van het BIV naar de professionele vastgoedmakelaars-syndici toe, willen we dergelijke feiten in de toekomst nog vermijden.

Het betreft een appartementsgebouw gelegen in de Twee Leeuwenweg 20 te 1800 Vilvoorde (67 mede-eigenaars) dat beheerd wordt door een erkend vastgoedmakelaar IMMO DOMINIQUE (BIV n°: 207.379).

Reeds vanaf 1999 maakt de vereniging van mede-eigenaars gebruik van een periodieke controle van hun liftinstallaties (2 liften – 1 voor de onpare verdiepen en 1 voor de pare verdiepen) dat werd toevertrouwd aan AIB Vinçotte Belgium vzw.

Tot op heden werden de liften zogenaamd onderhouden door de liftenonderhoudsfirma OTIS n.v.

In september van dit jaar werd onze vereniging aangesproken door een aantal mede-eigenaars van voormeld gebouw ingevolge een berichtgeving komende van OTIS n.v. en dat melding maakte van een noodzaak tot stillegging van de lift voor een periode van 1 week ingevolge werken aan de pare lift. De mede-eigenaars stelden zich terecht de vraag om welk soort werk het ging alsook welke de kostprijs ervan zou zijn. Vzw NICM heeft onmiddellijk telefonisch contact opgenomen met de syndicus IMMO DOMINIQUE van het gebouw, die op het eerste zicht verwonderd leek over de bekendmaking per affiche van deze werken door OTIS n.v. zonder zijn medeweten. De werken hadden betrekking op de vervanging van de motor van de pare lift. Kostprijs: 15.000 €!

Het CTTA – Afdeling Liften stuurde mede op verzoek van de syndicus één van haar onafhankelijke liftingenieurs teneinde een deskundig verslag te laten opstellen over de toestand van de lift en alle mogelijke vaststellingen ter plaatse te omschrijven. De resultaten zijn ronduit bedroevend.

Uit het deskundig verslag blijkt dat de slijtage van de motor een gevolg is van sterk verwaarloosd onderhoud vanwege OTIS n.v.. Te weinig smeeroilie (ingevolge een ernstig olielek sinds 1999) heeft door het droogdraaien een snellere slijtage veroorzaakt aan deze motor. Ter plaatse trof men eveneens een resem oliën aan waarvan er zelfs sommige niet geschikt bleken voor dit type van motor. Bijzonder is de situatie, gelet op het feit dat de vereniging van mede-eigenaars zelfs een omniumcontract reeds geruime tijd heeft afgesloten naast het gebruikelijke onderhoudscontract. Blijkbaar vallen dit soort werken daar niet onder, vandaar deze bijkomende handeling om zekerheid te waarborgen.

De nieuwe vervangmotor was reeds ter plaatse bij aankomst van de onafhankelijke liftingenieur. De onafhankelijke liftingenieur opgestuurd door het CTTA – Afdeling Liften van vzw NICM kende dit type van motoren. Ze is afkomstig van Frankrijk en kost op de markt ongeveer 2.500 €. De vervanging van de motor duurt in principe ongeveer (met 2 personen) 1 tot maximum 2 dagen. Hij raamde de totale kostprijs voor deze werken tussen 6.000 en 7.500 € maximum! Ter staving laten wij hierbij een kopie van een prijsofferte van de firma COOPMAN voor uitvoering van praktisch dezelfde werkzaamheden met daarbovenop het plaatsen van een schachtverlichting en een snelheidsbegrenzer ten bedrage van 8.577,87 €.

Het is algemeen geweten dat de gebruiker of zelfs de beheerder van een lift de motor zelden of nooit ziet. De mede-eigenaars van het gebouw alsook de syndicus vertrouwden erop dat OTIS n.v. haar onderhoudscontract zou uitvoeren zoals overeengekomen. Helaas bleek dit niet het geval.

OTIS n.v. wenste geen rechtstreekse communicatie met vzw NICM maar opteerde om alleen via de syndicus te communiceren.

Het was de syndicus IMMO DOMINIQUE die de bestelbon ondertekende op verzoek van OTIS n.v.. Voor de reden tot dit eenzijdig bestellen van een werk waarvan de kostprijs niet gering bleek, riep de syndicus vooreerst de hoogdringendheid op. Ondanks de verhoogde risico na al die tijd en hoogdringendheid en ernst van de situatie, dient men tot de dag van vandaag nog steeds vast te stellen dat er niets is hersteld en de lift een steeds grotere risico loopt om naar omhoog te vallen! IMMO DOMINIQUE beweert in zijn verslag van de algemene vergadering van 25.10.2005 dat er in het verleden een voorlopige herstelling werd uitgevoerd, maar dat dit niet mocht baten. Dit is echter nooit ter sprake gekomen tijdens de algemene vergadering. AIB-Vinçotte Belgium vzw beweert in haar schrijven van 07.10.2005 dat sedert 1999 er nooit enige herstelling werd uitgevoerd aan die bewuste olielek.

Wij hebben sterk het vermoeden dat de syndicus ter goeder trouw rekende op de verschillende tussenkomsten van AIB-Vinçotte Belgium vzw en het naleven van het onderhoudscontract door OTIS n.v.. Wij kunnen niet verwachten van de syndicus dat hij bij al zijn gebouwen die hij beheert te pas en te onpas gaat nakijken of de liftonderhoudsbedrijven wel degelijk het nodige onderhoud verrichten. Hiertoe dienen eigenlijk de EDTC's. En dus is de syndicus, vermits hij geen bijkomende melding kreeg van welk probleem dan ook, ervan uitgegaan dat alles in orde was met de liftinstallatie.

Doch, wij betreuren hier het feit dat de syndicus een bestelling ondertekende van een herstelling, zes jaar na vaststelling, met zo'n zware financiële last voor de mede-eigenaars zonder de algemene vergadering die toevallig in de loop van de maand september van elk jaar plaats vindt hierover voorafgaandelijk in te lichten. Gedurende zes jaar werd de algemene vergadering hierover nooit ingelicht!

Verder wordt hier aangetoond dat bijstand door een onafhankelijke liftingenieur van het CTTA – Afdeling Liften wel eventuele verborgen feiten aan de oppervlakte kan brengen en dus aan te raden voor elke syndicus of eigenaar.

Gelet op de betrokkenheid van een vastgoedmakelaar-syndicus, vragen wij vanuit onze vereniging aan het BIV (Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars), omwille van hun bijzondere en belangrijke rol in de controle bij de correcte uitoefening van het beroep van vastgoedmakelaar en syndicus, dat zij bijstand verleent en een correcte informatieoverdracht doet naar alle professionele en erkende vastgoedmakelaars en professionele syndici over een waakzaamheid inzake onderhoud, modernisering en controle van de door hen beheerde liftinstallaties. Het CTTA – Afdeling Liften wenst niet alleen aan eigenaars bijstand te bieden maar evenzo aan professionele beheerders van gebouwen. Wij zijn van mening dat de beheerder zich beter beschermd tegen mogelijke aansprakelijkheid door zich goed te laten bijstaan in zeer technische en complexe dossiers.

Hoe kan zo iets dan toch nog gebeuren ondanks het nieuwe KB van 09 maart 2003 aangaande beveiliging van liften?

Onze onafhankelijke liftingenieur heeft uiteraard ook het liftendossier geconsulteerd en nauwkeurig onderworpen aan een grondige analyse. Gezien de ernst van dit soort van defecten (lift kan op ieder ogenblik een opwaartse val maken!) had de controleorganisme, hier in dit geval, AIB-Vinçotte Belgium vzw ogenblikkelijk de beheerder of eigenaar op de hoogte dienen te stellen van dit gevaar alsook hen erop wijzen dat vanaf de vaststelling van ernstige risico het nog verboden is de lift verder te gebruiken tot bij een eventuele herstelling en nieuwe controle.

Uit het dossier blijkt dat AIB-Vinçotte Belgium vzw wel degelijk in zijn jaarlijks controleverslag van 1999 melding maakte van een ernstige olielek aan de motor en de abnormale speling aan de lier van de pare lift. AIB-Vinçotte Belgium vzw reageert verder schriftelijk op de officiële ingebrekestelling vanuit vzw NICM door op te merken dat ook zij spijtig genoeg vaststelde dat sedert 1999 (dus 6 jaar!) er nooit enige onderhoudswerk of herstelling werd uitgevoerd. (zie brief dd 07.10.2005 AIB-Vinçotte naar vzw NICM). Het CTTA – Afdeling Liften stelde een éénmalige melding van deze feiten vast via de aanwezige jaarlijkse verslagen in het liftendossier. Ook de syndicus bevestigd in zijn procesverbaal van 25.10.2005 dat hij slechts eenmaal melding kreeg hieromtrent.

AIB-Vinçotte Belgium vzw verklaarde ook dat zij niet bevoegd was tot het stilleggen van een toestel. Dit is nonsens en beoogt men hier naar een betrachting om te ontsnappen aan haar aansprakelijkheid inzake.

Uit dit voorval blijkt dat preventieve controles een aanleiding vormen voor misbruik en gevaar voor de veiligheid. Een onderhoudscontract die fatsoenlijk uitgevoerd wordt is op zich voldoende en maakt eigenlijk de preventieve controles overbodig. Aandacht dient dus vooral gevestigd te worden op een goede uitvoering van een onderhoudscontract waar dienvolgens het bestaan van een preventieve controle hierdoor niet meer vereist kan worden. Zelfs al beschikt de onderhoudsfirma over een ISO-certificaat, dan nog betekent dit absoluut geen garantie voor de eigenaars van een kwalitatieve dienstverlening. Vanuit AIB-VINCOTTE Belgium vzw wordt een sterk vermoeden gewekt als zou ze haar eigen bevoegdheden en verantwoordelijkheden niet kennen of wensen uit te voeren met betrekking op het KB van 09 maart 2003 aangaande de beveiliging van liften.

Inderdaad, voormelde beweringen door de EDTC stroken niet met de inhoud van een document dat door haar zelf in samenspraak en in samenwerking met de administratiedienst van het Ministerie van Consumentenzaken werd opgesteld en getiteld: Procedure voor de uitvoering van de risicoanalyse van een lift. Onder 2.Gebruiksaanwijzing - punt 4 Verslag, staat er duidelijk dat: *"...De EDTC informeert de eigenaar/beheerder tevens of er tijdens de risicoanalyse ernstige risico's werden vastgesteld waarvoor onmiddellijk onderhoud of herstelling nodig is en wijst hem er op dat het gebruik van de lift in dit geval verboden is tot op het moment dat de nodige werkzaamheden werden uitgevoerd."*

Ook uit de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 09 maart 2003 kunnen we afleiden dat AIB-VINCOTTE Belgium vzw wel degelijk over enige bevoegdheid beschikt om de lift te laten stilleggen. Hoofdstuk IV.-Modernisatieprogramma: Art.5 § 1., 2de alinea, bepaalt immers dat: *"Indien tijdens de risicoanalyse ernstige risico's werden vastgesteld waarvoor onmiddellijk onderhoud of herstelling nodig is, is het gebruik van de lift verboden tot op het moment dat de nodige werkzaamheden werd uitgevoerd."* Vermits AIB-VINCOTTE Belgium vzw hier in dit geval de risicoanalyse uitvoerde spreekt het voor zich dat ook zij de beheerder z'n aandacht diende te vestigen op deze risico's en het verbod tot het verder gebruiken van deze installatie had dienen te bevelen. Indien de bewering van AIB-VINCOTTE Belgium vzw in haar schrijven klopt, als zou zij de beheerder jaarlijks verwittigd hebben van dergelijke risico via de controleverslagen, dan nog begrijpen we echt niet waarom AIB-VINCOTTE Belgium vzw geen argwaan kreeg over het feit dat een volgende oproep om de pare lift na herstelling terug te controleren alvorens ze terug in gebruik te stellen, achterbleef? En heeft AIB-Vinçotte Belgium dan bij haar latere controles van de onpare lift geen vaststelling kunnen maken dat de pare lift niet hersteld werd en nog steeds in gebruik bleek?

Voor vzw NICM is het overduidelijk dat de aansprakelijkheid van AIB-VINCOTTE Belgium vzw in deze zaak in het gedrang is gekomen ingevolge ernstige nalatigheid in de uitvoering van haar taak als erkende EDTC. Wij verzoeken dan ook aan de bevoegde Minister en Controlemcommissie om een onmiddellijke schorsing en definitieve schrapping van AIB-VINCOTTE Belgium vzw van de lijst van erkende EDTC's.

Wij zouden het verder derhalve zeer op prijs stellen mocht ook een herziening en aanpassing gebeuren met betrekking op het verplicht bestaan van preventieve controles, die de gelegenheid creëren en het gevaar doen ontstaan voor misbruik en extra kosten, alhoewel dit allemaal kan vermeden worden door ervoor zorg te dragen dat een bestaand onderhoudscontract als een goede huisvader wordt uitgevoerd.

Om uw aandacht te trekken over de ernst van de situatie, even vermelden dat deze situatie niet enig is, en dat vzw NICM, in zijn hoedanigheid van vertegenwoordiger van alle mede-eigenaars in België, op korte tijd vóór deze feiten een gelijkaardig gebrek aan plichtsbesef bij

het uitvoeren van diensten heeft dienen vast te stellen, toen in een appartementsgebouw te Oostende. Wij vrezen echter dat er nog genoeg stof onder het matje ligt, en dat het een kwestie van tijd is opdat ze zou worden opgemerkt en ten berde gebracht in de huidige discussie.

Alle partijen werden in het verleden door vzw NICM onmiddellijk officieel in gebreke gesteld en tevens verzocht om hun mening en relaas mede te delen aangaande deze zaak. Alléén OTIS n.v. wenste geen onmiddellijke commentaar te geven.

De situatie vandaag is, dat er nog niets werd ondernomen teneinde het risico en gevaar bestaande op de pare lift in het gebouw te Vilvoorde op te lossen. De zware aansprakelijkheid bij mogelijke ernstige ongevallen met de lift kunnen naar aanleiding van enig verzuim aan AIB-VINCOTTE Belgium vzw, OTIS n.v. en de syndicus worden toebedeeld.

Mogen wij jullie verzoeken om deze argumentatie en feiten te willen onderzoeken en om tussen te komen teneinde de wettelijke belangen van de eigenaars, mede-eigenaars en beheerders van liften te garanderen.

Met hoogachting,

vzw N.I.C.M.

Marc ANDRÉ
Voorzitter

Bijlage(n) :

- 1 kopie van het deskundig verslag van vaststellingen uitgevoerd op 15 september 2005 bij VVM te Vilvoorde
- 1 kopie uittreksel PV van de algemene vergadering van 25 oktober 2005 uitgegeven door IMMO DOMINIQUE
- 1 kopie schrijven van AIB-Vinçotte Belgium vzw van 07 oktober 2005 naar vzw NICM
- 1 kopie van het deskundig verslag van vaststellingen uitgevoerd op 25 augustus 2005 bij VVM te Oostende
- 1 kopie prijsofferte Modernisation COOPMAN van 02 december 2005

Kopie naar :

- Mevrouw Freya VAN DEN BOSSCHE - Vice-Eerste Minister en Minister van Begroting en Consumentenzaken - Maria Theresiastraat 1 (1^{ste} verdieping) te 1000 Brussel
- De heer Peter VANVELTHOVEN - Minister van Werk - Welzijn op het Werk - Externe diensten voor technische controles op de werkplaats - Koningstraat 180 te 1000 Brussel
- De Federale Overheidsdienst bevoegd voor de Externe Diensten voor Technische Controles - FOD Werkgelegenheid, Arbeid en Sociaal Overleg - AD Humanisering van de Arbeid - Afdeling van de normen over het welzijn op het werk - Ernest Blerotstraat 1 te 1070 Brussel
- De heer Olivier VIGNERON - BIV - Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars - Voorzitter van het bureau van het BIV - Luxemburgstraat 16 B te 1000 Brussel