

Mevrouw (naam bekend)
Voorzitster van de vereniging der
mede-eigenaars van de Residentie (naam en adres bekend)

Grimbergen, 2 december 2004.

Aan de heer voorzitter van het NICM

Betreft : Koninklijk Besluit van 9 maart 2003 met betrekking tot de veiligheid van de liften.

Geachte Heer,

Ik schrijf u in verband met het Koninklijk Besluit van 9 maart 2003 met betrekking tot de veiligheid van de liften.

In ons gebouw zijn er 22 appartementen en 3 liften die in het jaar 1974 werden geplaatst. De eigenaars zijn oprecht bezorgd over de financiële gevolgen van de door het Koninklijk besluit opgelegde modernisering. Het is in naam van de vereniging van de mede-eigenaars dat ik wens mij tot U te wenden.

Ik kan niet begrijpen waarom onze liften die sinds vele jaren probleemloos functioneren, plotseling zo gevaarlijk geworden zijn dat dergelijke drastische transformaties zich opdringen. Onze liften worden regelmatig onderhouden door de firma OTIS, en de herstellingen worden tijdig uitgevoerd. De liften zijn ook twee keer per jaar gecontroleerd door AIB-Vinçotte zonder geen enkele opmerking tot op heden. Het is dus wel het bewijs dat wij met de veiligheid in ons gebouw niet lachen. Nochtans in het Koninklijk Besluit wordt er absoluut geen rekening gehouden met de gebouwen die regelmatig het nodige doen, om hun liften veilig te houden.

De weinige cijfers inzake veiligheid die naar voor geschoven worden zijn trouwens afkomstig van de liftfabrikanten zelf. Het gebrek aan objectieve statistieken sterkt mij in de overtuiging dat men een gevoel van onveiligheid tracht te scheppen met de intentie dit uit te baten voor commerciële doeleinden.

U bent zeker op de hoogte van het feit dat de liftenmarkt in België volledig beheerst wordt door een zeer beperkt aantal firma's, t.t.z. vier! De modernisering van het volledige bestand van de liften voor huishoudelijk gebruik, en dit op korte termijn verzekert deze firma's voor enkele jaren een markt waar geen enkele reële concurrentie mogelijk is gezien de enorme vraag. Het gaat hier om een werkelijk schandalige onderneming!

Op basis van de ramingen die ik tot zover ontving, bedragen de kosten voor ons gebouw gemiddeld 55.000 tot 75.000 euro per lift. Gemiddeld bedraagt de prijs van de aanpassingswerken voor ons gebouw dus van 8.000 tot 13.000 euro per gezin! Een dergelijk bedrag is financieel zeer zwaar, zelfs al laten de bedrijven toe om het in meerdere keren af te betalen!

Meer fundamenteel, heb ik twijfels i.v.m het wettelijke karakter van het Koninklijk Besluit. Dit Koninklijk Besluit van 9 maart 2003 vindt zijn wettelijke basis in een wet van 9 februari 1994 die handelt over "producten en dienstverlening die in de toekomst zullen vervaardigd of geleverd worden".

De eerste vraag is dus of liften die voor die datum gebouwd zijn, eigenlijk wel onder die directieven zouden moeten ressorteren. Het is belangrijk deze vraag te stellen, niet omdat de veiligheidsvoorschriften onbelangrijk zijn, maar wel omdat vele betrokkenen zich afvragen of dit hele nieuwe kader dat aan de mede-eigenaars vandaag wordt opgedrongen zo snel en ingrijpend moest gebeuren.

Het Koninklijk Besluit, net als de Europese richtlijn lijken in grote mate het gevolg van een intens lobbywerk van een aantal grote liftconstructeurs. Naast het belang van de liftconstructeurs en het niet onderschatten belang van veiligheid voor de consumenten, moet er gezocht worden naar een evenwicht in de wet die nu ook het financiële en sociale belang van de consumenten mee in rekening neemt.

Volgens mij is het hoofdprobleem de manier waarop de risicoanalyse wordt uitgevoerd. De EDTC's (Externe Diensten voor Technische Controle) voeren voor het ogenblik risicoanalyse uit die niet altijd onpartijdig zijn. Om de enorme operationele problemen op te vangen die hen te wachten stond i.v.m. de modernisering van de 80.000 liften die ons land telt, hebben de EDTC's aan de FOD Economie, de toestemming gevraagd om een "checklist" te mogen gebruiken i.p.v een echte risicoanalyse. Deze "checklist" werd echter opgesteld door de liftfabrikanten zelf, wat het onafhankelijke karakter van de EDTC's in deze materie sterk in vraag stelt.

Ik heb vernomen dat deze "checklist" op een overdreven en onaangepaste manier verwijst naar de normen EN 80-81 om te bepalen welke onderdelen van de liften aan modernisering toe zijn. Naar mijn mening blijft dat het Koninklijk Besluit echter de enige wettelijke basis is waarop de uit te voeren werken opgelegd kunnen worden.

In het Koninklijk Besluit wordt echter nergens over deze normen gesproken! De conclusies van de risicoanalyses uitgevoerd door de EDTC's hebben dus geen enkele wettelijke fundering!

Deze houding betekent een financiële ramp voor de eigenaars. Het langdurige gebruik, zonder geen enkel ongeval, is het beste bewijs van de degelijkheid en de veiligheid van onze liften.

De syndicus heeft mij een voorbeeld gegeven van een overdrijving in een risicoanalyse dossier. Er werden werken opgelegd in een gebouw, die niet in het Koninklijk Besluit terug te vinden zijn, n.m. dat de lichten van de trapzalen automatisch moeten branden wanneer iemand de deur van de lift opent. In ons gebouw als u uit de lift komt, vindt u een lichtschakelaar die permanent verlicht is, vlak voor de deur. Waarom dan de eigenaars verplichten elektronische detectoren te moeten plaatsen in de trapzalen, het is weer een manier om geld uit de zakken van de mensen te halen!

De krappe timing in het Koninklijk Besluit is een nadeel voor de eigenaars t.a.v. de liftconstructeurs. Onze liften moeten gecontroleerd worden in de loop van het tweede kwartaal 2005 en aangepast worden (voor bepaalde werken) vanaf 1 januari 2008. De liftconstructeurs kunnen dus hun prijzen lustig opdrijven gezien de krappe timing waarbinnen duizenden liften aangepast moeten worden.

Wat ik niet kan aanvaarden is het feit dat de consumenten niet hun woord hebben kunnen geven voor het opstellen van het Koninklijk Besluit van maart 2003.

Ik vraag prioritair dat :

- Heel deze problematiek op een objectieve en onpartijdige wijze opnieuw onderzocht zou worden.
- Premies voor renovatie van liften worden verleend.
- Het verlengen van de termijnen van het Koninklijk Besluit. In Frankrijk is voor een aantal risico's de deadline zelfs uitgesteld tot 2018, waarom zou het dan niet mogelijk zijn in België.

Ik ben bewust dat het belangrijk is om de veiligheid van het dagelijkse leven op te drijven, maar niet tegen om het even welke prijs en op om het even welke manier. Het toepassen van het Koninklijk Besluit volgens zijn huidige modaliteiten betekent een financiële ramp voor een groot aantal personen en gezinnen met beperkt inkomen. Wat gaan die mensen doen, zij hebben niet veel keuze ofwel hun appartement verkopen, ofwel een lening doen.

In ons gebouw hebben wij vanaf 1 januari 2005 een speciaal reservefonds opgebouwd, maar de krappe timing in het Koninklijk Besluit zal ons niet toe laten een grote som te sparen voor 1 januari 2008.

Ik voeg daarbij dat er een vorm van "chantage" is van de liftconstructeurs. Zij aarzelen niet om de mede-eigenaars onder druk te zetten. Ik geef u een voorbeeld, indien de werken niet worden uitgevoerd door de liftconstructeur zelf, zal hij de liften niet meer onderhouden en herstellen! Dat moet klaar en duidelijk zijn voor u, als Minister van Werk, bevoegd voor Consumentenzaken.

Wat ik ook vrees is dat er nu klein ondernemingen op de markt komen om de werken van modernisering van de liften uit te voeren. Wat is hun ervaring? Zijn die ondernemingen ook sterk genoeg op financieel vlak om de waarborgen op de stukken te kunnen garanderen? Als mijn weet hoeveel faillissement er in België zijn moeten wij toch heel voorzichtig zijn.

Ik ben ervan overtuigd dat U de belangen van de mede-eigenaars zult ter harte nemen en de nodige argumenten zal vinden om dit debacle te stoppen

Met de meeste hoogachting,

Voorzitster van de vereniging van de mede-eigenaars
van de Residentie (naam en adres bekend)