

Mevrouw Freya Van den Bossche
Minister van Werk
Belast met Consumentenzaken
Marie-Theresiastraat, 1-3
1000 Brussel

Mevrouw de Minister,

Betreft: Reglementering inzake de veiligheid van bestaande liften
Referte: Brief over zelfde onderwerp van 23 september 2004 vanwege het AES
(Algemeen Eigenaars-Syndicaat)

Als lid van het Algemeen Eigenaars-Syndicaat heb ik in het tijdschrift "Eigenaars Magazine" kennis genomen van de brief in referte, die U werd gericht. Ik hoef zeker niet te beklemtonen dat ik dat standpunt volkomen deel en zelfs meen dat de Directie van het AES de zaken nog op een zeer diplomatieke wijze heeft voorgesteld, de werkelijkheid dikwijls zijnde nog minder fraai.

Ter informatie stuur ik U in bijlage een tekst die het standpunt AES op treffende wijze illustreert in het domein van de "liftvreemde voorwerpen." Zoals de heer Peter Demunck van Consumentenzaken me eens zei, - ik was reeds jaren met zijn dienst in betrekking inzake heel de affaire der liftmodernisatie, - men moet de wet toepassen naar de geest en niet fanatiek naar de letter, zeker niet voor punten die de beide toen bevoegde ministers niet eens hebben opgenomen in het KB (koninklijk besluit) van 9 maart 2003.

Een gezamenlijke checklijst lift-risicoanalyse ten bate van alle EDTC is zeker nodig, die lijst zou echter toch het resultaat dienen te zijn van gezamenlijke besprekingen tussen de "liftmensen" (liftwerkers en liftinspecteurs) en de gebruikers van de liften, d.w.z. vooral de flateigenaars bvb. vertegenwoordigd door het AES. De overheid zou dit resultaat kunnen bevestigen door het KB van 9 maart 2003 aan te vullen met een ministerieel besluit (checklijst), dat zou pas de goede oplossing zijn die alle misinterpretaties meteen een halt zou toeroepen.

Ik merk nog op dat bij het opstellen van het KB van 9 maart 2003 de wet van 30 juni 1994 op de mede-eigendom (de paragraaf 577 van het Burgerlijk Wetboek) wel even uit het oog werd verloren:

*De identiteit van de syndicus (beheerder) dient uit te hangen aan de ingang van het flatgebouw, waarom moet dat nogmaals herhaald worden in de liftkooi? Welk nut heeft dat nu?

*De verwarrende verdeling van de bevoegdheden tussen eigenaar en beheerder strookt absoluut niet met de geest van de "577". Het is alsof men over het hoofd van de huisbaas heen direct bevelen geeft aan zijn butler.

Wat me ook stoort in het vermelde KB is de "kortsluiting" tussen de bijlagen I en II, voor de gewone burger is dat onderscheid tussen de drie mogelijke inspecties niet erg klaar: de risicoanalyse, de grote semestriële inspectie en de kleine semestriële inspectie (Zijn niet praktisch alle liftbedrijven thans "gecertificeerd"?). Was dat nu zo moeilijk om een enige lijst van al de mogelijke na te kijken punten op te stellen met daarnaast drie kolonnes met kruisjes nopens de punten die gelden voor elk der drie soorten controles?

Wat het commercieel misbruik betreft vanwege de vier "grote liftbedrijven", dat staat m.i. buiten kijf: bij de drie bestekken, die ik had laten opvragen in mijn geval, vallen de zwaar overdreven prijzen van één van de "vier groten" duidelijk op. Ik meen dat de overheid hier dringend dient in te grijpen. Concreet zou dat kunnen betekenen dat er bvb. een goed uitgeruste dienst zou moeten bestaan waar contracten en bestekken vanwege de liftbedrijven door de eigenaars zouden kunnen voorgelegd worden voor navraag nopens aanvaardbare clausules, prijzen, enz.

Het niet bestaan van zo een dienst is een zware handicap en stelt de eigenaars van flatgebouwen volkomen bloot aan de kostelijke grillen van de "vier". En geloof me, het gaat snel om hoge sommen, zelfs bij kleine herstellingswerken, die de modale burger hoegenaamd niet kan controleren. De zeer talrijke eigenaars van flatgebouwen-met-lift in dit land hebben recht op een veel betere bescherming vanwege de overheid t.a.v. het

machtsmisbruik van sterke economische bedrijven, die hun monopoliepositie op schandalige wijze uitbuiten. Men hoeft daarbij niet te wachten op wat de Europese Commissie doet.

Ik suggereer zelfs dat men een wel bekende verbruikersunie zou vragen een grootschalig onderzoek in te stellen nopens heel de kwestie, dat zou wellicht het standpunt van de AES duidelijk bevestigen.

Wat ik tenslotte nog wil benadrukken, is dit: het wordt de hoogste tijd in dit land dat men de eigenaars van mede-eigendom zou gaan behandelen als volwaardige consumenten. In het verleden is dat zelden gebeurd: ter illustratie de hoger vermelde wet van 1994 op het appartementsrecht, die werd geformuleerd in functie van het statuut van de syndicus (na het KB van 6 september 1993) en zeker niet in het belang van de mede-eigenaars (zie maar naar de stiefmoederlijke behandeling van de facultatieve en trouwens machteloze "raad van beheer", die absoluut niet aan beheer mag doen, en zelf niet mag bevelen een algemene vergadering bijeen te roepen van de mede-eigenaars maar daartoe eerst naar de vrederechter moet stappen, een dure grap op zichzelf).

Met oprechte hoogachting,

HET PROBLEEM VAN DE TELEDISTRIBUTIE IN HET KADER VAN DE LIFTMODERNISERING IN FLATGEBOUWEN

Tot in de jaren 1970 werden de meeste flatgebouwen opgetrokken met een dakantenne meestal boven op de machinekamer: de draad met een versterker ging door de machinekamer, dan door de liftschacht en zo per verdieping naar de appartementen door vloeren en/of muren. Wanneer in de jaren 1970 de kabelteledistributie werd ingevoerd werd die bestaande structuur gewoon weg overgenomen mits aansluiting op de eigenlijke TV-kabel van de betrokken kabelmaatschappij. Er werd nooit of nergens beweerd dat die interne installatie in machinekamer en liftschacht enige hinder of enig risico betekende voor de "liftmensen" (liftwerkers en liftinspecteurs).

Het koninklijk besluit van 9 maart 2003 nopens de "beveiliging van liften" (liftmodernisering) voorziet:

*in de bijlage I nopens de risico-analyse: niets direct in verband met liftvreemde voorwerpen ergens in de globale liftinstallatie, alhoewel de ruime interpretatie van de Par. 4.m zo iets zou kunnen toelaten

*in de bijlage II nopens de preventieve inspecties: in de Par. 4 vermeldt men enkel "aanwezigheid van liftvreemde voorwerpen" zonder te verduidelijken wat in feite bedoeld wordt: weg te nemen, of vast te maken ? Wat bvb. met een blusapparaat dat in de machinekamer werd geïnstalleerd om een mogelijke beginnende brand te blussen ? Wat bvb. met een kleine hamer om in geval van nood het vensterraam open te breken ? Volgens de heer Demunck, Ir, van Consumentezaken begin 2004: te beoordelen geval per geval of die voorwerpen echt een risico inhouden voor de "liftmensen" of de werking van de lift !

In de maanden na het verschijnen van het vermelde koninklijk besluit in het Staatsblad werd er dan door de liftspecialisten (o.m. de EDTC) een checklijst opgesteld voor de gestandaardiseerde uitvoering van de risicoanalyse bij de tienduizenden liften in het land, die lijst werd door privé-organismen opgesteld en heeft dus geen wettelijk karakter. In de betrekkingen EDTC-eigenaars mag enkel het KB ter sprake worden gebracht. Het is zeker niet wettelijk dat in de checklijst de "liftvreemde voorwerpen" van het KB werden vervangen door "liftvreemde voorwerpen en leidingen" !

In het flatgebouw in een kustgemeente, waar ik reeds jaar en dag voorzitter ben van de zogeheten "raad van beheer" (mag absoluut aan geen beheer doen), werd aldus in oktober 2003 de controle risicoanalyse uitgevoerd door een liftinspecteur (EDTC) en het verslag schrijft voor: "De TV-kabel moet verdwijnen uit de liftmachinekamer"

Men moet nu weten dat die zagezegd risicovolle TV-kabel een klein piepdun draadje is aan de heel andere kant en dus veilige kant van die machinekamer, met een versterkertje niet groter dan een kleine vuist, en absoluut van geen enkel gevaar voor de goede en veilige werking van de lift noch voor de "liftmensen".

Ik heb die aanzegging als voorzitter der mede-eigenaars met kracht verworpen. Ingaan op die wenk zou namelijk betekenen dat we heel het systeem van de TV-kabel via de voorgevel zouden dienen opnieuw te installeren, dit aan een hoge prijs en natuurlijk met de zeer waarschijnlijke beschadiging van de mooie voorgevel, waaraan volgens de statuten niets mag veranderd worden. Men ziet de complicatie ! En zeggen dat tienduizenden flatgebouwen die kostelijke operatie zouden moeten uitvoeren, als men die fameuze checklijst niet aanpast !

De betrokken EDTC, die natuurlijk niet anders kan dan die fameuze checklijst slaafs te "volgen", stelt me nu voor die versterker en de TV-kabel "volledig af te dekken" waar die opduiken in de liftinstallatie, dus zeker in de machinekamer en ook in de 20 meter hoge liftschacht. Ik heb dit voostel nog niet aanvaard gezien ik tijd heb tot december 2007 voor de uitvoering. Maar zo een "afdekking" (met plastic, houtwerk, ...) brengt het risico mee de delicate TV-kabel te kwetsen en dus de TV-beelden in de betrokken appartementen om zeep te helpen (stel U voor: de moeilijke "afdekking" in de sombere ruimte van de schacht). En éénmaal afgedekt en er is een defect TV-beeld in één of meerdere appartementen, wat dan gedaan ? De afdekking open breken, de fout zoeken en dan alles opnieuw afdekken ? Onbegonnen werk !