



inter-vilvoordse
maatschappij voor huisvesting

De renovatiegazel van Houtem

editie 2 – november 2020



Beste wijkbewoner,

Ongetwijfeld heeft u het hier of daar al gehoord op straat of gelezen in de pers, maar er is in de wijk wat ongerustheid ontstaan over de aanwezigheid van asbest in de woningen van Houtem. Vooral nu de renovatiewerken van start zijn gegaan, maken sommige huurders zich hierover blijkbaar wat ongerust...

Voor alle duidelijkheid niemand van de bewoners hoeft zich zorgen te maken!

Omdat over asbest veel onwetenschap bestaat en dit veelal aanleiding geeft tot onnodige ongerustheid, willen we u, als bewoner, in onze tweede editie van onze **RENOVATIEGAZET VAN HOUTEM** hierover wat meer duidelijkheid en toelichting geven.



Wat is asbest?

Asbest is een verzamelnaam van een groep mineralen die voorkomen in de natuur. Zo is er ook asbest aanwezig in de gewone buitenlucht, weliswaar in beperktere hoeveelheid. Het is trouwens een schadelijke stof die in meer dan 3.500 (!) bouwmaterialen is verwerkt.

Omdat dergelijke bouwmaterialen tot 2001 in quasi alle woningen in Vlaanderen (en ver daarbuiten) werden gebruikt, zit er in zeer veel woningen asbest verwerkt. Ook de woningen in Vilvoorde, zowel privé als sociaal, ontsnappen hier dus niet aan....

Sedert 2001 is het echter niet meer toegelaten om nog asbest in bouwmaterialen te verwerken, zodat kan gesteld worden dat vanaf dat ogenblik bij elke herstelling enkel nog asbestvrij bouw materiaal wordt gebruikt.



Hoe gevaarlijk is asbest?

Algemeen kan worden aangenomen dat zolang asbest zit waar het zit, er geen enkel probleem is. Het is enkel wanneer er wordt in geboord of gezaagd of wanneer er beschadigingen optreden dat er gevaar kan ontstaan en dat de nodige voorzichtigheid moet worden in acht genomen.

Wanneer bij afbraakwerken, platen of bouwmaterialen waarin asbest werd verwerkt, breken of beschadigd worden, kunnen er asbestdeeltjes vrijkomen. Blijft de plaat of het bouw materiaal echter volledig dan is er geen enkel gevaar.

Pas op het moment dat losse asbestdeeltjes vrijkomen, kunnen deze worden **ingeademd** en kan dit gezondheidsrisico's teweegbrengen.



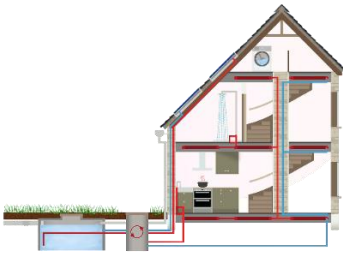
Het is vooral als je **regelmatig in contact** bent gekomen met **hogere concentraties** asbestvezels dat je een hoger risico loopt voor de gezondheid. Het is dus niet omdat je al eens enkele gaten hebt geboord in een asbesthoudend materiaal dat je je zorgen moet maken en ernstige gezondheidsrisico's zou lopen.

Ook zou het risico op gezondheidsproblemen groter zijn in combinatie met roken.

Algemeen wordt op dit ogenblik ook aangenomen dat het in **contact** komen met **de huid** van asbestvezels **geen gevaren** inhoudt. Wel wordt aangeraden om achteraf steeds goed de handen en de huid te wassen.

Het spreekt uiteraard voor zich dat je best steeds voorzichtig omgaat met materialen waarin asbest zit verwerkt.

Waar zit de asbest in uw woning?



ASBEST....

Bij de aanvraag van de bouwvergunning voor de renovatie van de woningen in Houtem werd er, conform de wetgeving, een asbestinventaris opgemaakt.

Het is pas na de opmaak van deze asbestinventaris dat wij op de hoogte werden gesteld van asbesthoudend materiaal in de woningen.

De aannemer belast met de renovatiewerken is hiervan onmiddellijk ingelicht en heeft dan ook een gespecialiseerde firma aangesteld om deze materialen, met in achtneming van de voorgeschreven veiligheidsregels en –voorschriften, te verwijderen.

Hierop wordt controle en opvolging uitgevoerd door een externe instantie TRACIMAT. Voor elke woning dient vooraf een plan van ontmanteling te worden voorgelegd dat moet worden goedgekeurd alvorens met deze werken mag gestart worden.



Wij hebben er als maatschappij dan ook alle vertrouwen in dat dit op een voldoende ernstige en veilige manier gebeurt.

Uit de asbestinventaris valt tevens af te leiden dat de hoeveelheid asbest, in tegenstelling tot vele andere woningen, redelijk meevalt.

De grootste concentratie asbest zit dan ook in **de lijm** van de vinylvloeren.



Op de koop toe betreft het hier hechtgebonden (vast) asbest dat op zich minder schadelijk is dan losgebonden of zwakgebonden asbest.

Hechtgebonden asbest is asbest dat gebonden is met cement, lijm of plaasterwerk en bijgevolg veel vaster is dan het losgebonden asbest waarin de asbestvezels in veel hogere concentratie aanwezig zijn en dus ook schadelijker is.

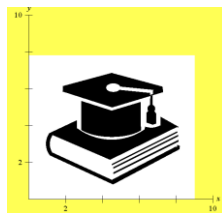
Verder komt er in de woningen enkel nog asbest voor in:

- De plaat onder het bad/douche;
- De plaat achter de Cv-ketel;
- De verluchtingsbuis van de Cv-ketel in de bergingen van de woningen met een garage achter in de tuin;
- Venstertabletten van de ramen die tot aan de grond komen;
- De buitenplaten aan de terrassen van de woningen waarvan de terrassen iets inspringen.

Aan de betreffende platen en venstertabletten werden echter quasi nooit herstellingen uitgevoerd, dan wel konden deze steeds gemakkelijk in hun geheel worden verwijderd.

In dit kader willen wij erop wijzen dat men als huurder geen werken mocht/mag uitvoeren zonder dat deze schriftelijk werden aangevraagd en hiervoor schriftelijk toestemming werd gegeven door de IVMH.

Regelgeving op vandaag:



Momenteel is er geen enkele regelgeving die bij een verhuring of verkoop van een woning, zowel op de private als op de sociale huurmarkt, de verplichting oplegt om een asbestattest of iets gelijkaardigs voor te leggen.

Pas vanaf 2032 zal elke gebouweigenaar verplicht zijn om over een geldig asbestattest te beschikken. Bij verhuur is de eigenaar die over een asbestattest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan de **(nieuwe)** huurders.

Bij de verkoop van woningen zal ten vroegste vanaf 2022 een verplicht asbestattest moeten voorgelegd worden voor woningen die gebouwd werden voor 2001.

Het is de notaris die instaat voor het correct opmaken van het verkoopdossier en die dan de nodige attesten dient aan te vragen/op te vragen.

Wenst u nog meer informatie over asbest?

Geen probleem, surf naar: <https://ovam.be/omgaan-met-asbest>

of neem contact op met ons op het telefoonnummer 02/257.11.55.