



ASBESTSANERINGSWERKEN

ARCHIDUCS 1 EN 3 - PHLOX 8 EN 10.

Informatiesessie voor bewoners – 24/01/2024

Asbestsaneringswerken - Verplichte informatiesessie voor bewoners van gebouwen Archiducs 1 en 3 - Phlox 8 en 10

De presentatie werd in het Frans gegeven. Hier is de vertaling.

Context:

Er zijn materialen met asbest aangetroffen in de gebouwen Archiducs 1 en 3, evenals Phlox 8 en 10. Als voorzorgsmaatregel heeft Le Logis - Floréal besloten om de asbestsanering van alle gebouwen uit te voeren. Deze werken zullen binnenkort worden gepland.

Deze uitzonderlijke situatie heeft het noodzakelijk gemaakt om alle huurders van de vier betrokken gebouwen te verhuizen.

De bewoners hebben alle gedetailleerde informatie ontvangen tijdens een verplichte informatiesessie die op 24 januari jongstleden is gehouden, en ze worden uitgenodigd om een individuele afspraak te maken met onze verhuur- en sociale dienst om hun wensen met betrekking tot hun verhuizing kenbaar te maken. Waar mogelijk zullen we hier rekening mee houden.

Bewoners worden uitgenodigd om een individuele afspraak te maken met onze verhuur- en sociale dienst om al hun aanvullende vragen te stellen.

We blijven tot uw beschikking voor verdere uitleg en zullen alles in het werk stellen om u een verhuisoplossing te bieden die past bij uw huishouden.

Inhoudsopgave

- Inleiding
- Wat is asbest en waarom werd het gebruikt in de bouwsector in de twintigste eeuw?
- Concreet, in uw woning
- Waar bevindt zich asbest in uw woning?
- Asbestsanerings- en herstelwerkzaamheden
- Verhuisplan
- Voorzorgsmaatregelen
- Vragen – antwoorden

1. Inleiding

- Vaststelling: aanwezigheid van materialen die asbest bevatten in de gebouwen en woningen die zijn gebouwd in de twintigste eeuw. Dit is dus geen specifiek probleem van Le Logis - Floréal.
- Het voorzorgsprincipe prevaleert en we zijn verplicht om onze gebouwen te saneren van asbest.
- We zijn ons ervan bewust dat deze situatie invloed zal hebben op uw dagelijks leven.
- We zullen alles in het werk stellen om u zo goed mogelijk te begeleiden tijdens deze moeilijke periode.

2. Voorstelling van de sprekers:

Asbestexpert:

Grégory Bayeul, Bestuurder - Technisch en Kwaliteitsverantwoordelijke - CBConseil.

Le Logis - Floréal:

Daphné Godfirnon, Algemeen Directeur.

Ingrid Plancqueel, Adjunct-Algemeen Directeur.

Frédéric Francuck, Verantwoordelijke van de Operationele en Onderhoudsafdeling.

Laurent Hachouche, Verantwoordelijke van de Investeringsafdeling.

Noémie Picavet, Verantwoordelijke van de Verhuur- en Sociale Dienst.

3. Wat is asbest en waarom werd het gebruikt in de bouwsector?

Asbest is een natuurlijke vezelachtige rots. Het werd in de twintigste eeuw op grote schaal gebruikt vanwege zijn fysische eigenschappen:

- Brandwerendheid
- Stevigheid
- Geluidsabsorptie
- Onverwoestbaarheid
- Lichtgewicht
- Elektrische isolatie
- ...

Helaas wordt het aangetroffen in veel gebouwen die in de twintigste eeuw zijn gebouwd, niet alleen in bepaalde gebouwen van Le Logis-Floréal.

4. Concreet, in uw woning:

We hebben luchtonderzoeken uitgevoerd met elektronenmicroscopie in de 4 gebouwen (de meest nauwkeurige analysemethodologie op de markt):

er is geen asbestvezel gedetecteerd.

- Asbest is niet het hoofdbestanddeel van het materiaal.
- Asbest is ingekapseld in het materiaal.
- Asbest verdampt niet uit het materiaal.
- Asbest kan vrijkomen als het wordt beschadigd, vooral mechanisch.
- Het is het inademen van asbeststof dat gevaarlijk is, niet het materiaal op zich.

Het risico is uiterst laag

zolang we de materialen niet beschadigen.

5. Waar bevindt zich asbest in uw woning? Het kan aanwezig zijn in:

- Vensterbanken
- Pleisterwerk
- Vloerbedekkingen
- Luchtkanalen in de kelders

6. Asbestsanerings- en herstelwerkzaamheden

In alle appartementen en gemeenschappelijke ruimtes moeten de volgende stappen worden uitgevoerd:

- Verwijderen van alle pleisterwerken (muren en plafonds) en afvoeren ervan
- Demonteren van alle vloerbedekkingen en dekvloeren en afvoeren ervan

Dit vereist het demonteren en afvoeren van alle apparatuur:

- Keukens
- Wastafels, badkuipen, toiletten
- Radiatoren
- Leidingen voor koud water, warm water en verwarming
- Elektrische bedrading
- ...

Duur van de werkzaamheden: meerdere jaren waarin de gebouwen onbewoonbaar zullen zijn. De omvang van de werkzaamheden en hun duur vereisen dat alle huurders worden herplaatst.

7. Verhuisplan

Artikel 12 van de Algemene Vergadering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (26/09/1996) verduidelijkt:

Wanneer een OVM (Openbare Vastgoedmaatschappij) begint met het verplaatsen van huurders van woningen die bestemd zijn voor herontwikkeling, moeten de praktische modaliteiten worden vastgesteld in een verhuisplan dat ter goedkeuring aan de BGHM (Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij) moet worden voorgelegd.

De BGHM heeft het voorgestelde verhuisplan van Le Logis-Floréal goedgekeurd.

45 huishoudens zijn betrokken:

- 24 alleenstaanden
 - 10 huishoudens met 1 kind
 - 6 huishoudens met 2 kinderen
 - 3 huishoudens met 3 kinderen
 - 2 huishoudens met 4 kinderen
-
- Le Logis-Floréal zal aan alle huishoudens een nieuwe definitieve woning aanbieden.
 - Deze woning zal zich binnen het patrimonium van Le Logis-Floréal bevinden.
 - Deze woningen zijn volledig gerenoveerd (vloeren, primer op muren, elektriciteit en verwarming volgens normen), maar niet uitgerust.
 - In principe houdt de herhuisvesting een verhuizing naar een passende woning in, zoals bepaald in het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, op basis van de regels met betrekking tot de samenstelling van uw huishouden.

Wat is een passende woning (cf. Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering)?

- 1 koppel of 1 alleenstaande = 1 slaapkamer
- 1 extra slaapkamer:
 - voor 2 kinderen van hetzelfde geslacht jonger dan 15 jaar
 - voor 2 kinderen van verschillend geslacht, beide jonger dan 12 jaar
 - voor 1 gehandicapt kind
- De slaapkamer moet minstens 6m² groot zijn.

Le Logis-Floréal moet dus een passende woning aanbieden aan het huishouden van de huurder. Echter, we hebben meerdere uitzonderingen kunnen voorzien op basis van twee criteria: Overplaatsing naar een woning met 2 slaapkamers voor personen die erkend zijn als gehandicapt of ouder zijn dan 70 jaar.

Het herhuisvestingsplan omvat:

- 5 verhuizingen naar een woning met 1 slaapkamer
- 31 verhuizingen/overplaatsingen naar een woning met 2 slaapkamers
- 5 verhuizingen/overplaatsingen naar een woning met 3 slaapkamers
- 3 verhuizingen naar een woning met 4 slaapkamers
- 1 verhuizing naar een woning met 5 slaapkamers

Organisatie van het herhuisvestingsplan:

We geven de voorkeur aan verhuizingen per gebouw, in de volgende volgorde:

- Phlox 8
- Archiducs 1
- Archiducs 3
- Phlox 10

De huishoudens zullen niet verhuizen naar een flat.

Er zal slechts één voorstel worden gedaan gezien de snelle start van de werkzaamheden. We zullen rekening houden met de voorkeuren van de huishoudens waar mogelijk.

De verhuur- en sociale dienst zal een afspraak voorstellen met elk huishouden:

- om het proces van verhuizingen/overplaatsingen uit te leggen
- om de voorkeuren van uw huishouden te noteren
- om mogelijke hulp en begeleiding te presenteren

Concreet:

De huurders zullen individuele gesprekken hebben met de verhuur- en sociale dienst. Wanneer een woning beschikbaar is, wordt het huishouden opgeroepen voor een toewijzing van de woning:

- Informatie over de te betalen waarborg en de toekomstige huurprijs.
- Bezoek aan de woning.
- Ondertekening van het huurcontract (1 maand - 1,5 maand na toewijzing).
- Termijn om te verhuizen = 1 maand omdat de woning 1 maand na ondertekening moet worden opgeleverd.

Accommodatie of hulp

Individuele sociale dienst staat tot uw beschikking:

- Om u te helpen de situatie van uw huishouden te analyseren.

- Om u in contact te brengen met servicebedrijven (kleine klussen) of verhuisbedrijven.
- Om u administratieve ondersteuning te bieden.
- Om met u de verschillende soorten mogelijke hulp te controleren (bijv. verhuisvergoeding of huurvermindering).

8. Voorzorgsmaatregelen te nemen:

- Maatregelen te nemen door de huurders:

NIETS DOEN - de materialen niet beschadigen.

- Niet aan het pleisterwerk komen (geen boren).
- Geen behang verwijderen.
- Geen veranderingen aanbrengen aan de vloerbedekking.
- Wij vragen u om contact met ons op te blijven nemen voor alle interventies.

- Maatregelen te nemen door de werknemers bij incidentele interventies:

Speciale arbeidsvoorwaarden: onze werknemers hebben een training gevolgd.

De volgende technische interventies zijn veilig:

- Een kraan vervangen.
- Een schakelaar.
- Een radiatorventiel.

Vragen en antwoorden:

We verhuizen u niet omdat het gevaarlijk is om in uw woning te verblijven, maar omdat het voorzorgsprincipe ons verplicht om de gebouwen te saneren van asbest en dit onmogelijk is als de huurders in hun woning blijven.

Vraag 1: We mogen niet meer boren in onze woning. Maar we hebben allemaal al een kader in de muur vastgezet en dus geboord. Er kwam ook veel stof vrij bij het vervangen van de leidingen. Moeten we ons zorgen maken?

De asbestexpert bevestigt dat het risico verbonden aan uw woning minimaal is: we hebben vastgesteld dat er materialen met asbest aanwezig zijn, maar geen puur asbest in uw appartementen. Wanneer er geboord wordt in het pleisterwerk of bij het plaatsen van een leiding, bestaat het stof voornamelijk uit gips. Gelukkig is uw situatie niet te vergelijken met andere situaties, zoals die van de werknemers van Eternit die helaas blootgesteld werden aan puur asbest, 8 uur per dag.

Echter, vanaf vandaag is het belangrijk om de materialen met asbest niet verder te beschadigen en daarom vragen wij u om het pleisterwerk niet meer aan te raken (niet boren, niet behangen verwijderen, bijvoorbeeld).

Asbest werd op grote schaal gebruikt in de bouw en in tal van industriële toepassingen gedurende vele decennia en we zijn allemaal helaas geconfronteerd geweest met asbest in ons dagelijks leven (openbare gebouwen, huisvesting, auto's ...). Asbesthoudende materialen zijn aanwezig in veel gebouwen die in de 20e eeuw over de hele wereld zijn gebouwd. Destijds was het risico niet bekend. Bijvoorbeeld, er zat asbest in de remmen van auto's, dus telkens wanneer een auto naast ons stopte en de remmen werden gebruikt, liepen we het risico om asbestdeeltjes in te ademen. Zodra we op de hoogte waren van de situatie, hebben we onmiddellijk de nodige voorzorgsmaatregelen genomen. De wetgeving inzake asbest is sterk geëvolueerd en zal de komende jaren zeker blijven evolueren."

Vraag 2: Wat is de uiterste termijn voor onze verhuizing? Is de verhuizing voor onze rekening? Welke impact heeft dit op onze kosten en onze huur?

De verhuizing zal georganiseerd worden in fasen, gebouw per gebouw, en de eerste toewijzingen zullen binnen enkele weken beginnen. Binnen 12 tot 18 maanden zal iedereen verhuisd zijn.

De verhuizing is voor uw rekening. Echter, er bestaan verhuispremies onder bepaalde voorwaarden, met name inkomensgerelateerd, zoals voorzien in de huisvestingscode van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Er is ook een mogelijkheid tot huurverlaging (maar deze is beperkt en wordt over 3 maanden verdeeld).

U kunt een individuele afspraak maken met de verhuur- en sociale dienst om het effect hiervan op uw situatie te berekenen en te controleren of u recht hebt op hulp.

Vraag 3: Bent u er zeker van dat er geen asbesthoudende materialen in de woning zullen zijn waarin u ons zult herhuisvesten?

Le Logis-Floréal voert een inventarisatie uit van asbest vóór elke renovatie van een woning. Als de aanwezigheid van asbesthoudende materialen wordt vastgesteld, wordt eerst de asbestsanering uitgevoerd voordat andere renovaties plaatsvinden. De woning waarin u zult verhuizen, zal gerenoveerd worden en zal daarom geen asbesthoudende materialen bevatten.

We zullen er ook voor zorgen dat u niet wordt overgeplaatst naar een gebouw dat op korte termijn grote renovaties zal ondergaan.

Vraag 4: Op dit moment heeft mijn woning een collectieve centrale verwarming, zal er een collectieve verwarming zijn in mijn nieuwe woning?

Alle gerenoveerde woningen van Le Logis-Floréal zijn nu uitgerust met een centrale verwarming met radiatoren, hetzij individueel hetzij collectief.

Vraag 5: Worden de woningen waar we naartoe verhuizen gerenoveerd? Zal er dubbel glas zijn?

Alle woningen zullen worden gerenoveerd, alle installaties zijn up-to-date. De woningen zijn echter niet volledig uitgerust (geen keuken). Sommige appartementen zijn voorzien van dubbele beglazing, maar vrijwel geen enkel huis is dat omdat we ons moeten houden aan strenge regels opgelegd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vanwege het erfgoed en omdat dubbel glas buitengewoon duur is. Op dit moment heeft de regio geen budget meer en kan zij daarom geen subsidies meer verlenen om een deel van de kosten van de werkzaamheden te dekken. De renovatiewerkzaamheden hebben invloed op uw huurprijs (de kosten van de installatie zijn opgenomen in de berekening van de huurprijs, dus de energiebesparingen worden gecompenseerd door de stijging van de huurprijs). Het energiebesparende effect van het plaatsen van dubbel glas is echter gering (10% warmteverlies). Desalniettemin proberen we, indien mogelijk, bij beschadigde kozijnen deze te vervangen door dubbel glas.

Isolatiwerkzaamheden aan het dak zijn minder kostbaar en verminderen het warmteverlies met 30%. We geven daarom de voorkeur aan dit type renovatie, dat minder invloed heeft op de huurprijs en meer invloed heeft op uw energiebesparingen.

Vraag 6: Het kan soms lastig zijn om contact op te nemen met Le Logis-Floréal via de telefoon. Kunnen we een telefoonnummer of e-mailadres krijgen van een contactpersoon om onze vragen te kunnen stellen?

We begrijpen deze situatie. We zullen aan alle bewoners een volledig contactblad verstrekken met telefoonnummers, openingstijden en GSM-nummers van de 3 sociaal assistenten. U wordt uitgenodigd om een individuele afspraak te maken waar u al uw vragen kunt stellen en uw wensen kunt doorgeven, waar mogelijk zal hier rekening mee worden gehouden.

Vraag 7: Wanneer de werkzaamheden zijn afgerond, krijgen we dan voorrang om terug te keren naar ons gebouw?

De verhuizing zal definitief zijn. De werkzaamheden zullen meerdere jaren duren en het aantal kamers en de indeling van de woningen veranderen. Als een huishouden wil terugkeren, moet hen een woning worden toegewezen die overeenkomt met hun huishoudsamenstelling. Dankzij het herhuisvestingsplan zullen verschillende huishoudens (ouder dan 70 jaar en/of met een handicap) naar een woning met twee slaapkamers gaan (die als ongeschikt wordt beschouwd), terwijl ze wettelijk slechts recht zouden hebben op één slaapkamer. Terugkeren zou dit voordeel tenietdoen. Bovendien hebben huurders in de praktijk, eenmaal goed gesetteld in een nieuwe woning, geen zin meer om opnieuw ontworteld te worden en te verhuizen. Het gebouw zal veranderd zijn en de vorige burens zullen vertrokken zijn. Terugkeer is daarom niet gepland.

Vraag 8: Op dit moment zijn er zonnepanelen op het dak van ons gebouw, zullen er ook zijn waar ik naartoe verhuis?

De zonnepanelen zijn een aanvulling voor warm water, ze produceren geen elektriciteit. Het is niet per se zo dat er zonnepanelen op het gebouw van uw nieuwe woning zullen zijn. Er zijn wel projecten in sommige gebouwen, maar we kunnen ze niet installeren op de daken van geklasseerde huizen.

Vraag 9: Kunnen we kiezen in welke buurt we willen wonen of beslissen jullie dat?

Tijdens uw individuele afspraak kunt u uw wensen en verzoeken kenbaar maken. Waar mogelijk zal hiermee rekening worden gehouden bij de toewijzing die u wordt voorgesteld, maar ons patrimonium is beperkt en we moeten snel 45 huishoudens herhuisvesten, dus we zullen niet in staat zijn om aan alle wensen te voldoen.

Vraag 10: Zal elk appartement een kelder hebben?

Ja, alle appartementen hebben een kelder.

Vraag 11: Worden er zowel huizen als appartementen aangeboden?

Ja, het kan zijn dat u wordt overgeplaatst naar een huis of naar een appartement. De woningen met 4 en 5 slaapkamers zijn standaard huizen omdat Le Logis-Floréal geen grote appartementen heeft. Evenzo hebben we weinig huizen met 2 slaapkamers.

Vraag 12: Wanneer moeten we onze spullen klaarmaken om te verhuizen?

We schatten dat de verhuizing volledig zal zijn afgerond binnen 12 tot 18 maanden voor alle woningen. Afhankelijk van het gebouw waarin u woont, zal de verhuizing snel plaatsvinden. De verhuizing zal als volgt verlopen: Phlox 8, Archiducs 1, Archiducs 3, Phlox 10.

Vraag 13: Ik woon op de begane grond vanwege mijn handicap en kan geen trappen oplopen, word ik overgeplaatst naar een woning met trappen? Mijn burens helpen me vaak, wat gebeurt er daarna?

Dit zal natuurlijk worden meegenomen door de sociale dienst en in dit geval zal een begane grond of een appartement met lift worden toegewezen. Als burens elkaar dagelijks helpen, moet dit worden gemeld tijdens uw individuele afspraak, er zal dan zo veel mogelijk rekening mee worden gehouden en we zullen proberen u in hetzelfde gebouw te herhuisvesten.

Vraag 14: Kent u de adressen van de beschikbare woningen? Waar zijn ze gelegen?

Op dit moment kennen we de 45 woningen die zullen worden toegewezen niet. De toewijzingen zijn afhankelijk van de snelheid waarmee de renovaties van de woningen die we al hebben verkregen plaatsvinden en van de huurbeëindigingen die we dit jaar zullen hebben (en waarvan we nog geen weet hebben). Alle aangeboden woningen zijn echter verspreid over de hele tuinstad - Logis- en Floréal-site - en we zullen zo veel mogelijk rekening houden met de buurt waar u wilt wonen.

U blijft dus binnen de maatschappij, in Watermaal-Bosvoorde of Oudergem, en het is niet de bedoeling om naar een andere SISF te worden overgeplaatst.

Vraag 15: Krijgen we slechts één voorstel?

We moeten snel handelen en daarom zullen we u slechts één voorstel doen, maar we zullen, waar mogelijk, rekening houden met uw verzoeken om u een woning aan te bieden die het beste past bij de behoeften van uw huishouden.

Vraag 16: Kunnen we onze keukenmeubels demonteren?

Onze expert geeft aan dat het soms mogelijk is om keukenmeubels te hergebruiken in het nieuwe appartement, maar elk geval moet zorgvuldig worden onderzocht. Bewoners die hun keukenmeubels willen behouden, worden uitgenodigd dit aan te geven tijdens de individuele gesprekken.

Vraag 17: Wat moet ik tegen mijn kinderen zeggen?

U kunt hen geruststellen, u blijft in dezelfde buurt wonen, u verhuist alleen naar een aangepaste woning.

Vraag 18: Krijgen we een appartement met dezelfde oppervlakte?

Alle woningen hebben verschillende oppervlaktes. Het is waarschijnlijk dat de toegewezen woning kleiner zal zijn, vooral als u naar een woning met minder slaapkamers verhuist. De normen voor kamerformaten worden vastgesteld door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en wij houden ons daaraan.