

1. Inleiding

Sinds 1993 is er in Nederland een algemeen verbod op het gebruik van asbest. Sindsdien is het verboden asbest of asbesthoudende producten te produceren, bewerken, verwerken, vervoeren of in voorraad te houden.

Vooraf tussen 1950 en 1980 is asbest in Nederland in tal van producten verwerkt. Deze producten zijn nog veelvuldig in onze samenleving aanwezig. Asbest is verwerkt in veel toegepaste materialen in, om en aan woningen. Bijvoorbeeld in golfplaten, vloerbedekking, vensterbanken, wandplaten en isolatiemateriaal.

Destion komt, als woningbeheerder, deze materialen tegen bij sloop en renovatie, maar ook bij dagelijks- en mutatieonderhoud. Ook een klussende huurder kan onbewust voor zichzelf en derden een gezondheidsbedreigende situatie creëren door asbesthoudende woningonderdelen te bewerken.

Destion wil het risico wat het werken met asbesthoudende materialen met zich meebrengt minimaliseren. Destion heeft een goed beeld van de aanwezigheid van asbest in haar bezit. Na de bezitsinventarisatie naar bouwkundige asbesthoudende materialen in 2015, hebben we een memo met uitgangspunten opgesteld. Deze is goedgekeurd in het MT d.d. 02-09-2015. De volgende stap is om de uitgangspunten om te zetten in beleid en te implementeren in onze werkprocessen.

Met het opstellen van dit asbestbeleidsplan en een protocol minimaliseren wij de risico's voor onze huurder, werknemers en derden die werkzaam zijn in onze woningen. De uiteindelijke uitwerking in een asbestprotocol zorgt voor snelle en soepele werkstroom wanneer er asbesthoudende zaken in een woning aangetroffen worden. Door de huurder duidelijk te informeren en te waarschuwen én te werken volgens een sluitend asbestprotocol beperkt Destion haar aansprakelijkheid.

Goedgekeurd MT 6 februari 2017.

2. Asbest in de praktijk

De belangrijkste uitgangspunten ten aanzien van asbestbeleid zijn :

- Asbestonderdelen in de woning, ook al zijn ze zichtbare en makkelijk worden niet automatisch verwijderd;
- Als uit een melding van een klant, uit de inventarisatie of waarneming blijkt dat zichtbare en makkelijk bereikbare asbesthoudende materialen beschadigd zijn, dan worden ze gesaneerd en vervangen door Destion;
- Door bewoners zelf aangebrachte asbestverdachte voorzieningen die goed zelf te verwijderen zijn (bijvoorbeeld een schuurtje) moet de klant deze zelf verwijderen;
- Als het een onderdeel betreft met veel risico bij onzorgvuldig verwijderen (bijvoorbeeld vloerzeil) dan saneert Destion;
- Asbesthoudende zaken die bij ons bekend zijn in de woning op het moment van verkoop, blijven in de woning achter. De potentiële koper wordt hierover nadrukkelijk geïnformeerd.
- Bij uitvoering van Planmatig Onderhoud en Groot Onderhoud zal het verwijderen van asbesthoudende onderdelen (bijvoorbeeld dakbeschot) in het uitvoeringsbestek worden opgenomen; dit voor zover het betreffende asbesthoudende onderdeel deel uitmaakt van de aanpak.

2.1 Saneren wel of niet

Niet saneren als het niet nodig is

Wanneer het asbestverdachte product geen gevaar oplevert, gaan we niet saneren. De bestaande toepassing blijft gehandhaafd. Dit komt voor bij vensterbanken, riolen, standleidingen die weggewerkt zitten. Belangrijk is dat het materiaal heel is. Daarnaast speelt mee welke destructieve maatregelen (kostbaar) genomen moeten worden om het materiaal te verwijderen. Asbestonderdelen in de woning, ook al zijn ze zichtbaar en bereikbaar worden niet automatisch verwijderd. Asbest is een duurzaam materiaal, dat onbeschadigd geen gevaar vormt voor de huurder.

Wel saneren

Als we tijdens groot onderhoudswerkzaamheden kozijnen vervangen en in de oorspronkelijke situatie zitten asbesthoudende vensterbanken, dan saneren we in het werk meteen de vensterbanken. In dat geval is er een concrete aanleiding en gelegenheid om te saneren.

Los van een planmatige ingreep kan het incidenteel voorkomen dat asbest door Destion gesaneerd wordt. Indien er asbestverdacht materiaal in de woning aanwezig is, wat makkelijk verwijderd kan worden en eventueel (materiaal is beschadigd) een gevaar vormt, dan laat Destion een uitgebreide asbestinventarisatie uitvoeren en wordt er overgegaan tot saneren.

Uiteraard geldt voor elk van deze uitvoeringsmomenten dat Destion zich houdt aan de wet- en regelgeving en toeziet op de handhaving hiervan door ingeschakelde derden partijen.

Zelf aangebrachte voorzieningen

Door bewoners zelf aangebrachte asbestverdachte voorzieningen, bijvoorbeeld oude vloerbedekking, worden bij mutatie of op verzoek van een zittende huurder door Destion verwijderd. Dit om een onwetende huurder te beschermen en daarmee te voorkomen dat zowel huurder, onze medewerkers als extern uitvoerenden in een met asbestvezels vervuilde omgeving terecht komen.

2.2 (On) gepland instandhouding

In Nederland is het verplicht om asbesthoudende daken die in contact staan met de buitenlucht voor 2024 te vervangen. Dit betreft met name golfplaten op onze bergingen. Deze bergingsdaken zijn ingepland voor vervanging tussen 2018 en 2024 (Instandhoudingsonderhoud).

Het is heel ongewis wat zich ongepland voordoet op het terrein van asbestsanering. In de begroting 2017 is voor Ongepland Instandhoudingsonderhoud € 100.000 opgenomen voor asbestsaneringen die zich voordoen. De kosten voor het verwijderen van de asbesthoudende (bergings-) daken binnen de wettelijk voorgeschreven termijnen worden meegenomen in de onderhoudsbegroting instandhoudingsonderhoud.

3. Communicatie

3.1 Huurders

In november 2015 hebben alle huurders een brief ontvangen met een meterkaststicker. Deze moeten huurders aan de binnenzijde van de meterkastdeur te plakken. Daar waar er geen is, in het keukenkastje. Op deze manier is het voor huurders en onderhoudsbedrijven in een opslag duidelijk waar zich bouwkundig verwerkt asbest in de woning bevindt. Bij de tweejaarlijkse CV controle, bekijken we of de huurder de sticker ook daadwerkelijk heeft aangebracht. Zo niet, dan doen wij dit alsnog. In de toekomst zal deze sticker ook als digitale informatie beschikbaar zijn voor huurders in Mijn Destion'. Hiermee is het beschadigd of zoekraken van de meterkastkaart in de woning ondervangen.

3.2 Kopers

Destion vervult hier zijn informatieplicht. In het koopcontract wordt duidelijk aangegeven of er sprake van bouwkundige asbest in de woning of niet. Indien er sprake is van asbesthoudende materialen, dan worden ze gewezen op de gevaren hiervan en gewezen op het zorgvuldig (laten) verwijderen. Bij het koopcontract ontvangt de koper het asbestinventarierapport van de (referentie) woning.

3.3 Onderhoudsbedrijven

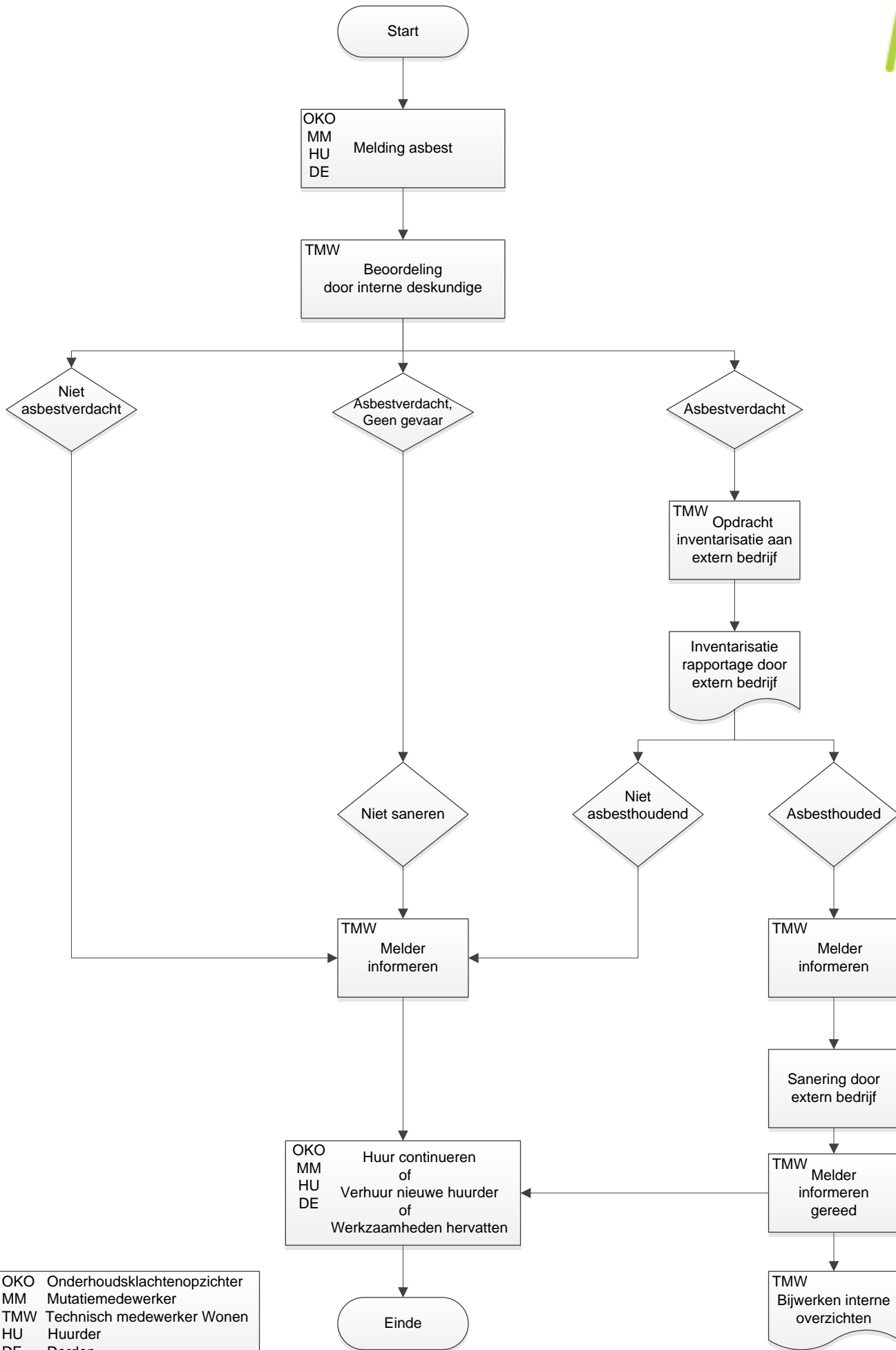
Omdat bepaalde asbesthoudende onderdelen nog geruime tijd in onze woningen blijven zitten, zal Destion er op moeten toezien dat de uitvoerende bedrijven zomaar aan deze onderdelen bewerkingen uitvoert. Destion voorziet deze partijen van informatie over de aanwezigheid van deze asbesthoudende onderdelen, onder nadrukkelijke vermelding van de eventuele risico's.

3.4 Informeren medewerkers Destion

Aanpassen werkwijze op het gebied van onderhoud. Dit onderhoud kan vanuit een klachtenmelding komen, gepland zijn of naar aanleiding van een mutatie gebeuren. De medewerkers of aangestuurde partijen moeten de inventarisatie raadplegen alvorens in de woning werkzaamheden uit te voeren.

4. Asbestprotocol

Om de werkzaamheden binnen Destion op het gebied van asbest goed te stroomlijnen en duidelijke afspraken te maken over wie wat doet is bijgaand asbestprotocol opgesteld. Dit maakt integraal onderdeel uit van dit beleidsplan.



OKO Onderhoudsklachtenopzichter
 MM Mutatiemedewerker
 TMW Technisch medewerker Wonen
 HU Huurder
 DE Derden