



# Certificatie-Instrument Asbestmanagement voor Woningbouwverenigingen

**Inlees exemplaar**

Versie 2.3; versie 2.3; 26-07-2024

AUCIN

## Inhoud

1.	Inleiding en doelstellingen	3
2.	Doel	4
3.	Termen en definities	4
4.	Het asbestverwijderingsproces; algemene beschrijving	7
4.1.	Motivatie voor een asbest onderzoek	8
4.2.	Uitvoeren asbestinventarisatie	8
4.3.	Uitvoeren risicobeoordeling	9
4.4.	Opstellen actieprogramma	9
4.4.1.	Asbest met laag blootstellingrisico	10
4.4.1.1.	Niet Saneren	10
4.4.1.2.	Wel saneren	10
4.4.2.	Asbest met potentieel blootstellingrisico	10
4.4.2.1.	Niet Saneren	10
4.4.2.2.	Bouwkundig afschermen	11
4.4.2.3.	Saneren	11
4.4.3.	Asbest met hoog blootstellingrisico	11
4.4.3.1.	Niet Saneren	11
4.4.3.2.	Saneren	11
4.5.	Opstellen communicatieplan	12
4.5.1.	Communicatie met medewerkers	12
4.5.2.	Communicatie met huurders	12
4.5.3.	Communicatie met Gemeenten en Omgevingsdiensten	12
4.5.4.	Communicatie met Kopers	12
4.5.5.	Communicatie met aannemersbedrijven	12
4.6.	Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)	13
4.7.	Afstandsverklaring	13
4.8.	Uitvoeren asbestverwijdering	13
4.9.	Eindbeoordeling	14
5.	Asbestcalamiteit	15
5.1.	Algemeen	15
5.2.	Oorzaken calamiteiten	16
6.	Uit huis plaatsen	17
7.	Asbestbeheersplan	18
8.	Raamovereenkomst	19
8.1.	Algemeen geldende eisen	19
8.2.	Gedragscodes	19
8.3.	Verplichtingen van de Woningbouwvereniging	20
8.4.	Verplichtingen van de Opdrachtnemer	20
8.5.	Kritische Prestatie Indicatoren	21
8.6.	Combinaties/relaties die niet zijn toegestaan binnen een project/sanering.	21
8.7.	Benoemde dienstverlening	22
8.7.1.	Asbestinventarisatie	22
8.7.2.	Asbestsanering	24
8.7.3.	Vrijgave laboratorium	26
9.	Het proces	27
9.1.	Primair proces	27
9.2.	Motivatie	28
9.2.1.	Motivatie 1	28
9.2.2.	Motivatie 2	28
9.2.3.	Motivatie 3	29
9.2.4.	Motivatie 4	29
9.3.	Vorbereiding	30
9.4.	Werkdag 1 t/m X bij geen asbestinventarisatie/-sanering nodig	31
9.5.	Werkdag 1 en 2 bij wel asbestinventarisatie/-sanering nodig	32
9.6.	Werkdag 3 bij wel asbestinventarisatie/-sanering nodig	33
9.7.	Werkdag 4 t/m 6/7 bij wel asbestinventarisatie/-sanering nodig	35

9.8.	Werkdag 7/8 t/m Y bij wel asbestinventarisatie nodig	36
9.9.	Eindborging	36
10.	Afwijkende werkmethoden	37
10.1.	Validaties	37
10.2.	Innovaties	37
	Bijlage 1: Meterkastkaart	38
	Bijlage 2: Medewerkers Asbestkaart	39
	Bijlage 3: Meetplan blootstellingsonderzoek	42
	Bijlage 4: Inspectieformulier visuele eindcontrole na een RK1 asbestsanering	44
	Bijlage 5: Asbestformulier	47

## 1. INLEIDING EN DOELSTELLINGEN

Een woningbouwvereniging (WBV) is voor haar woningbezit hoofdelijk verantwoordelijk voor het voorkomen van verspreiding van asbestvezels naar de mens en/of zijn omgeving. Hierbij is het nemen van verantwoordelijkheden en initiatieven essentieel.

Uit het Besluit bouwwerken leefomgeving vloeit de verantwoordelijkheid en daarmee de aansprakelijkheid van de gebouweigenaar voor de staat van zijn gebouw. De gebouweigenaar is eindverantwoordelijk voor alle werkzaamheden op het project onder andere op grond van Boek 7, artikel 406.2. en Boek 6, artikel 658 van het Burgerlijk Wetboek.

Een bekend probleem voor woningbouw verenigingen is dat de leegstand door mutatie lang kan duren. Hiernaast heeft ons onderzoek aangetoond dat woningbouw verenigingen niet op de hoogte zijn van hun eigen bezit en onvoldoende op de hoogte zijn van de marktconforme kosten die worden doorbelast

In dit certificatie-instrument staat beschreven op welk moment bepaalde asbesttoepassingen in een verhuurbare eenheid (VE) verwijderd (moeten/kunnen) worden. Dit kan zijn bij mutatie, bij dagelijks onderhoud, verduurzaming projecten, bij renovatie en bij sloop van een object. Ook een klussende huurder kan onbewust voor zichzelf en derden een gezondheidsbedreigende situatie creëren door asbesthoudende bouwkundige eenheden te bewerken.

De kern van dit certificatie-instrument is WETEN. Een woningbouwvereniging wil weten of en waar het asbest aanwezig is, zodanig dat risico's beheerst worden en veilig gewerkt en geleefd kan worden.

Op basis van dit certificatie-instrument kan worden ingeschat wanneer het bezit asbestveilig kan zijn en welke kosten er jaarlijks gemiddeld gemaakt worden voor het verwijderen van het asbest (wat vervolgens opgenomen kan worden in de meerjaren onderhoudsbegroting). De betrokken medewerkers en stakeholders worden op de hoogte gesteld zodat een uniforme werkwijze wordt gegarandeerd en risico's worden gereduceerd. Ook de (nieuwe) huurders worden geïnformeerd over de mogelijke aanwezigheid van asbest in hun object.

Met dit certificatie-instrument en bijbehorende werkinstructies minimaliseert de WBV de risico's voor haar huurder, werknemers en derden die werkzaam zijn in onze woningen. De uiteindelijke uitwerking in werkinstructies 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 asbestbeheersplan beperkt een woningbouwvereniging haar aansprakelijkheid.

Dit vertaalt zich in de volgende maatregelen;

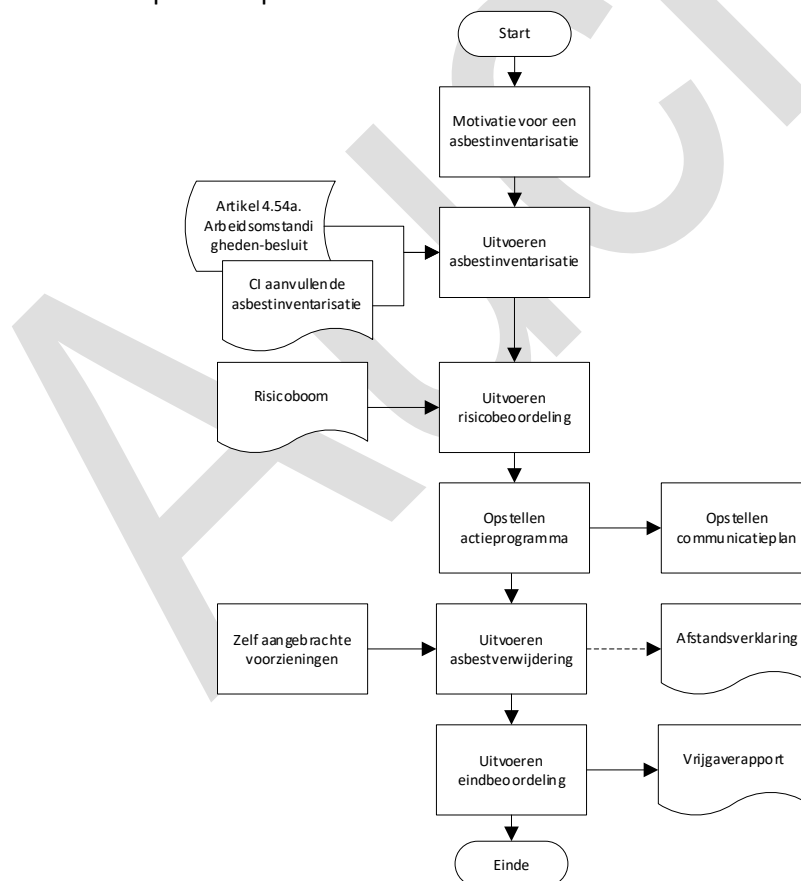
1. Inventariseren: de aanwezige asbesthoudende materialen in het vastgoedbestand op te sporen en een veilige omgang hiermee te waarborgen.
2. Saneren: het saneren van alle asbesthoudende materialen in risicovolle situaties.
3. Beheren: beheren van de asbesthoudende materialen in de toekomst.

## 2. DOEL

Het certificatie-instrument is niet gericht op een asbestvrij woningbezit, dat is ook niet realistisch. Het certificatie-instrument is gericht op het vermijden van risico's voor de huurders, personeel en uitvoerende partijen, evenals op het beperken van de aansprakelijkheid en het voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving.

Het certificatie-instrument heeft tot doel een veilig gebruik van asbesthoudende ruimten mogelijk te maken. Veilig betekent dat tot aan de daadwerkelijke verwijdering van de asbesthoudende materialen, het risico op blootstelling bij gebruik verwaarloosbaar is. Het leefgenot wordt niet aangetast.

Het asbest verwijderingsproces, ongeacht of dit wordt uitgevoerd bij Mutatie onderhoud (MO), Dagelijks onderhoud (DO), Planmatig onderhoud (PO) en/of Projecten en projectmatig onderhoud (PPO), kent hetzelfde primaire proces:



Er vindt na de asbestinventarisatie een risicobeoordeling van de aanwezige asbesthoudende materialen plaats via de 'Risicoboom', uitgedrukt in kleurcoderingen met bijbehorend pictogram, saneringsplan en communicatie naar de huurders zoals afgebeeld in de tabel hieronder. De sanering zelf vindt dan plaats onder de vastgestelde risico's volgens Nationale wetgeving en Europese richtsnoeren.

Situatie na asbestinventarisatie	Risico-beoordeling	Actieprogramma	Communicatie
1 Dit is een bouwwerk vanaf 1994 of Geen asbest aangetroffen	Risico nihil	Geen maatregelen noodzakelijk	Ja/nee brief *
2 Hechtgebonden asbest op locatie wat niet direct leidt tot beperking van het woongenot van het bouwwerk	Laag risico	Géén maatregelen noodzakelijk; eventueel isoleren. Saneren bij sloop/renovatie	Brief 'Asbest in de woning; bij normaal gebruik geen risico' ** Brief 'Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV)' Signalering d.m.v. vermelding op kaart meterkast***
3 Beschadigde en/of verweerde hechtgebonden asbesthoudende materialen, evenals niet hechtgebonden asbesthoudend materiaal in goede staat (niet beschadigd of verweerd) of op locaties waar mechanische beschadiging niet gemakkelijk kan optreden	Potentieel risico	Onmiddellijke actie: verwijderen/isoleren	Brief 'sanering' + planning Brief 'Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) <sup>1</sup> Brief 'Afstandsverklaring'
4 Asbestbesmettingen/of niet hechtgebonden asbesthoudend materiaal in slechte staat (beschadigd en/of verweerd) of op locaties waar makkelijk mechanische beschadiging op kan treden	Hoog risico	Onmiddellijke actie: verwijderen, bewoners uit huis plaatsen	Brief 'sanering' + planning Brief 'Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) <sup>1</sup> Brief 'Afstandsverklaring' Brief 'Uit huis plaatsing'

\* In principe is communicatie niet noodzakelijk. Wanneer echter het complex in zijn geheel is geïnventariseerd waarbij vooraf de huurder geïnformeerd is over de inventarisatie, dan is het wel zo netjes om een terugkoppeling te geven over het feit dat er, voor zover in bewoonde staat is beoordeeld, wel/geen asbest aanwezig is. Daarbij is het ook mogelijk om aan te geven waar men niet heeft kunnen kijken en dat huurders altijd alert moeten zijn op huurderstoepassingen als vloerzeiltjes of gevelkachels.

\*\* De meterkastkaart geeft hierover ook informatie. Hierin staat onder andere omschreven wat asbest is en wanneer de toepassing gevaarlijk is. Maar ook wat mag en vooral wat iemand niet mag doen met een asbesthoudende toepassing.

\*\*\* Ook al is wettelijk verplicht; nadeel is: huurders willen in huis over het algemeen geen sticker. Praktijkervaring laat ook zien dat stickers op asbesthoudende/verdachte materialen overgeschilderd worden!

De sanering zelf vindt dan plaats onder de vastgestelde risico's volgens Nationale wetgeving en Europese richtsnoeren. Europees en nationale wetgeving en

Zoals gesteld blijft de Woningbouwvereniging hoofdelijk aansprakelijk en verantwoordelijk voor de gehele asbestverwijdering.

Om te borgen dat alle processtappen door alle aannemers hetzelfde wordt uitgevoerd legt de Woningbouwvereniging aan alle aannemers op dat zij gecertificeerd moeten zijn volgens onderhavig certificatie-instrument (of vanaf 21-12-2025 een vergunning hebben).

Het certificatie-schema schrijft dwingend de te volgen vastgestelde werkprocessen voor, binnen vastgestelde termijnen geborgd door diverse KPI's (Kritische Proces Indicatoren) die worden beoordeeld door een onafhankelijke geëquipeerde CBI (conformiteit beoordelende instantie; <https://www.arboportaal.nl/onderwerpen/conformiteitsbeoordeling/de-aanwijzing-van-conformiteitsbeoordelingsinstanties> . ):

Het zo genoemd **'treintjes-model'**.

Met het treintjes-model:

- wordt de leegstand door asbest teruggebracht naar ten minste 4 tot maximaal 8 werkdagen;
- worden de kwaliteit en kosten van asbestinventarisaties en saneringen beheersbaar;
- is de risicobeheersing m.b.t. veiligheid en gezondheid van huurders en medewerkers gewaarborgd;
- is er minder misstand door onjuiste / onvolledige communicatie;
- is er minimale overlast voor de huurders door het gereguleerd proces;
- is er minder uitloop door "onnodige onderzoeken";
- zijn er minder (tijdelijke) uithuisplaatsingen.

---

Onderhavig document is een inlees exemplaar.

Bent u geïnteresseerd geworden; neemt u dan contact op met de schemabeheerder 'Aucin' via [www.aucin.nl](http://www.aucin.nl) of:  
A: [info@aucin.nl](mailto:info@aucin.nl)  
T 088-00 38638

Zij helpen u graag verder.