

Asbestbeleidsplan

Beleid en beheer asbest

Documenttitel. Asbestbeleidsplan

Status. Goedgekeurd

Versie. 2.5

Datum. 18-03-2026

Organisatie. Woningcorporatie Rentree

Opstellers. Woningcorporatie Rentree

Inhoud

Inleiding	2
Doel en scope van het beleid.....	2
Reikwijdte: woningen, bijgebouwen, bedrijfspanden	2
Periodieke actualisatie	2
Juridisch kader en beleidsverantwoordelijkheid	2
2. Visie en uitgangspunten	3
3. Wet- en regelgeving	4
4. Inventarisatie en registratie	5
Typen asbestinventarisaties	5
Registratie in systeem.....	5
5. Beheer van asbesthoudende toepassingen	6
Beheermaatregelen	6
Beheer bij mutatie	6
Woningtoegang, tijdelijke herhuisvesting bij risico	6
6. Verwijdering van asbest	8
Keuze en inzet van gecertificeerde saneringsbedrijven	8
7. Interne organisatie en verantwoordelijkheden	10
Beleidsverantwoordelijkheid	10
Taken en verantwoordelijkheden binnen de organisatie.....	10
8. Communicatie en informatievoorziening.....	11
Communicatie bij mutatie, onderhoud of incident	11
Communicatieplan voor bewoners en medewerkers.....	11
Documentatie en overdracht bij verkoop, aankoop of sloop	11
9. Monitoring, evaluatie en verbetering	12
Evaluatie van het beleid	12
Leren van incidenten en meldingen.....	12
Bijlage A – Voorbeeld Asbestkaart door Lycens	13

Inleiding

Doel en scope van het beleid

Rentree beheert een groot aantal woningen, bijgebouwen en bedrijfspanden in Deventer. In een aanzienlijk deel van dit bezit, gebouwd vóór 1995, kunnen nog asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Asbest vormt bij beschadiging of bewerking een risico voor de gezondheid van bewoners, medewerkers en derden.

Het doel van dit asbestbeleidsplan is het bieden van een gestructureerde en uitvoerbare aanpak voor het inventariseren, beheren en – waar nodig – saneren van asbesthoudende toepassingen binnen ons vastgoed. Rentree wil met dit beleid voldoen aan de geldende wet- en regelgeving, incidenten voorkomen en zorgdragen voor een veilige woon- en werkomgeving.

De implementatie van dit beleid ligt bij meerdere functies binnen onze organisatie, waarbij de eindverantwoordelijkheid rust bij de Manager Vastgoed.

Reikwijdte: woningen, bijgebouwen, bedrijfspanden

Het beleid geldt voor alle typen vastgoed in ons bezit: zelfstandige en onzelfstandige woningen, complexen met collectieve voorzieningen, bijgebouwen en bedrijfsruimten.

Periodieke actualisatie

Dit beleid wordt ten minste elke vier jaar geactualiseerd en tussentijds aangepast indien relevante wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft. Bij de huidige beleidsvorming is reeds rekening gehouden met Richtlijn (EU) 2023/2668 (wijziging van Richtlijn 2009/148/EG). De Nederlandse transponering van deze richtlijn is op 21 december 2025 afgerond. Bij inwerkingtreding van de nationale implementatieregels is dit beleid overeenkomstig aangepast om volledig aan de geldende regelgeving te voldoen.

Juridisch kader en beleidsverantwoordelijkheid

De aangescherpte EU-asbestrichtlijn (2023/2668) bevat onder meer een aanzienlijk lagere beroepsmatige blootstellingsgrens ($0,01$ vezel/cm³), de verplichting tot gebruik van elektronenmicroscopie bij metingen en strengere eisen aan opleiding en medische controle van werknemers. Het huidige asbestbeleid sluit aan bij deze aanscherpingen. Aangezien de nationale regelgeving nog niet is gepubliceerd, volgen wij actief de relevante publicaties en duiding vanuit Aedes.

2. Visie en uitgangspunten

Rentree hanteert een risico gestuurde benadering van asbest. Het doel is niet per se om een volledig asbestvrij bezit te realiseren, maar wel om te waarborgen dat bewoners en medewerkers niet onnodig worden blootgesteld aan asbestvezels.

Onze visie is dat huurders in een veilige en gezonde woning moeten kunnen wonen, zonder angst voor verborgen risico's. Tegelijk willen we hen zo min mogelijk belasten met overlast bij onderhoud of sanering van asbest.

Daarom hanteert Rentree de volgende beleidsuitgangspunten:

- Asbestinventarisaties worden uitsluitend uitgevoerd door gecertificeerde bedrijven conform richtlijn en geldende nationale regelgeving en EU-richtlijn 2023/2668.
- Asbest wordt gesaneerd wanneer er een gezondheidsrisico is.
- Als sanering niet nodig is, wordt het materiaal beheerd op een veilige en controleerbare manier.
- Asbestsanering wordt waar mogelijk gekoppeld aan geplande onderhoudsmomenten, mutaties of renovatieprojecten.
- Alle betrokkenen – bewoners, aannemers en medewerkers – worden proactief en helder geïnformeerd over asbest in hun omgeving.
- Saneringen worden uitsluitend uitgevoerd door een gecertificeerde saneerder.

3. Wet- en regelgeving

Rentree werkt volgens de volgende geldende nationale wet- en regelgeving:

- De Woningwet, die verplicht tot het bieden van veilige woonruimte en het waarborgen van de gezondheid van bewoners.
- De Arbowet, die werkgevers verplicht om medewerkers tegen blootstelling aan gevaarlijke stoffen te beschermen waaronder asbest.
- Het Asbestverwijderingsbesluit 2005, die regels bevat voor het veilig verwijderen van asbest.
- Het Landelijk Asbestvolgsysteem [LAVS], die verplicht tot het melden van saneringswerkzaamheden in het LAVS zodat een overzicht van asbest gerelateerde werkzaamheden landelijk wordt geregistreerd.
- Vanaf eind 2025 is ook de herziene EU-asbestrichtlijn van kracht. Deze bevat onder andere een fors lagere beroepsmatige blootstellingsgrens (0,01 vezel/cm³), verplicht gebruik van elektronenmicroscopie voor metingen, en zwaardere eisen aan opleiding en medische controle van werknemers.

In dit beleid is rekening gehouden met de inhoud van de nieuwe richtlijn.

4. Inventarisatie en registratie

Om asbestrisico's binnen het bezit van Rentree tijdig te signaleren en te beheersen, is een gestructureerde aanpak voor inventarisatie en registratie noodzakelijk. Dit hoofdstuk beschrijft wanneer en hoe asbestinventarisaties plaatsvinden, hoe de prioriteit wordt bepaald, waar en hoe gegevens worden geregistreerd en welke stappen worden ondernomen na een asbestvondst.

Typen asbestinventarisaties

We onderscheiden twee typen asbestinventarisaties, te noemen:

- **Type A-inventarisatie:** Visueel, niet-destructief onderzoek. Dit type wordt ingezet bij mutaties of gepland onderhoud waarbij enkel oppervlakkige werkzaamheden plaatsvinden zonder het openbreken van materialen.
- **Type B-inventarisatie:** Destructief onderzoek. Dit type wordt uitgevoerd als er ingrijpende werkzaamheden/een Grote aanpak gepland staan, zoals keuken-, badkamer-, dak vervanging of installatietechnische werkzaamheden.

Alle inventarisaties worden uitgevoerd door een SC-540 gecertificeerd bureau. SC-540 is een nationaal certificatieschema dat de eisen en richtlijnen vastlegt voor asbestinventarisatie in Nederland. Uitgangspunt hierbij is dat Rentree, uitgezonderd de Grote Aanpakken, hierbij samenwerkt met Lycencs. Lycens is een kennispartner die zich richt op het inrichten van processen voor een veilige en milieubewuste woon- en werkomgeving.

Registratie in systeem

Na uitvoering van een inventarisatie zowel bij Type A als B worden de resultaten als volgt geregistreerd:

- In het Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS) worden alle wettelijke vereiste gegevens ingevoerd, waaronder de locatie, type materiaal en risicoklasse.
- Per woning wordt een asbestkaart opgesteld. Deze kaart bevat visueel aangetroffen toepassingen, status (aanwezig, verwijderd, beheerd) en risicoklasse. Zie bijlage A voor een voorbeeld van een asbestkaart.
- Deze gegevens worden gekoppeld aan het woningdossier, zodat betrokken medewerkers bij onderhoud of mutatie direct toegang hebben tot actuele informatie.

5. Beheer van asbesthoudende toepassingen

Wanneer asbesthoudende materialen worden aangetroffen in een woning of gebouw, hoeft dit niet altijd te leiden tot directe sanering. In veel gevallen is het verantwoord om asbesthoudende materialen te beheren, mits ze zich in goede staat bevinden en bij normaal gebruik geen risico vormen. Het doel van beheer is om blootstelling aan asbestvezels te voorkomen en tegelijkertijd onnodige versterking voor bewoners te vermijden.

Beheermaatregelen

Rentree maakt op basis van risicoklasse gevonden asbest en gebruikssituatie een afweging tussen saneren en monitoren. Hecht gebonden asbest in goede staat wordt beheerd zolang er geen sprake is van schade of geplande werkzaamheden die het materiaal kunnen verstoren. In dat geval wordt het materiaal gelabeld met een asbeststicker, wordt de informatie opgenomen in het woningdossier en wordt de bewoner geïnformeerd. Een schematische weergave van welke aanpak Rentree hanteert bij welke risicoklasse is hieronder weergegeven.

Risicoklasse Aanpak

1	Laag risico – materiaal kan blijven zitten; beheer en monitoring volstaan. Periodieke inspecties zijn voldoende.
2A	Matig risico – materiaal kan blijven zitten; beheer en monitoring , eventueel met extra voorzorgsmaatregelen bij werkzaamheden.
2B	Matig/hoog risico – bij versterking of geplande werkzaamheden: sanering nodig .
3	Hoog risico – direct saneren verplicht, materiaal mag niet blijven zitten omdat het een direct gevaar vormt voor gezondheid en milieu.

Als sprake is van losgebonden asbest, beschadiging of een verhoogd risico (bijvoorbeeld vanwege geplande ingrepen), wordt het materiaal gesaneerd. In deze gevallen treedt direct het saneringsproces in werking, conform de protocollen in hoofdstuk 6. Verwerken in tabel bovenstaand.

Beheer bij mutatie

Bij een mutatie waarbij ingrijpende werkzaamheden nodig zijn, zoals hak- en breekwerkzaamheden, wordt een asbestinventarisatie uitgevoerd. Voor woningen gebouwd vóór 1994 wordt afhankelijk van de werkzaamheden een type A- of B-inventarisatie uitgevoerd. De resultaten hiervan worden aan de nieuwe huurder bekendgemaakt via een asbestkaart. Voor woningen die in 1995 of later zijn gebouwd, wordt geen asbestinventarisatie uitgevoerd.

Wanneer in een woning asbest van risicoklasse 1 of 2A wordt aangetroffen en nog niet is gesaneerd, ontvangt de nieuwe bewoner duidelijke informatie via de asbestkaart. Rentree licht hierbij toe welke materialen aanwezig zijn, welk risico dit met zich meebrengt en welke afspraken gelden rondom het gebruik en beheer van deze materialen.

Woningtoegang, tijdelijke herhuisvesting bij risico

In uitzonderlijke gevallen kan het nodig zijn dat bewoners tijdelijk hun woning moeten verlaten, bijvoorbeeld bij directe sanering van losgebonden asbest of grootschalige renovatie waarbij meerdere risicovolle toepassingen worden verwijderd.

Rentree bekijkt per situatie welke oplossing het beste past. In eerste instantie wordt gekeken naar opvang bij familie of vrienden. Als dit niet mogelijk is, biedt Rentree tijdelijke huisvesting aan via een hotel of wisselwoning. Indien nodig worden kosten voor vervoer of opslag van inboedel vergoed. De afspraken hierover worden vastgelegd in een overeenkomst.

De toegang tot de woning tijdens saneringswerkzaamheden wordt strikt gereguleerd. Alleen geautoriseerde en gecertificeerde partijen hebben toegang. Na afronding ontvangt de huurder een schriftelijke verklaring dat de woning asbestveilig is verklaard.

6. Verwijdering van asbest

Het verwijderen van asbesthoudende materialen is een ingrijpend maar noodzakelijk proces wanneer er sprake is van gezondheidsrisico's of ingrepen in de woning. Rentree voert saneringen uit op basis van de eerder genoemde risicobeoordeling, gekoppeld aan wettelijke verplichtingen en geplande werkzaamheden. In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe het proces van saneren verloopt, welke partijen hierbij betrokken zijn, en hoe dit aansluit op de meerjarenplanning.

Keuze en inzet van gecertificeerde saneringsbedrijven

Voor het saneren van asbest bij mutaties, grootschalige renovaties en interieurvernieuwingen werkt Rentree voornamelijk samen met Salverda Bouw. Deze samenwerking is vastgelegd in een raamovereenkomst.

Salverda is geselecteerd vanwege:

- Ervaring en capaciteit.
- Vereiste certificering (BRL SVMS-007).
- Werken conform de Arbowet, het Asbestverwijderingsbesluit en de Europese richtlijn 2023/2668.
- Transparante prijsstelling.
- Professionele communicatie met bewoners.

Alle werkzaamheden worden afgestemd met de asbestcoördinator van Rentree.

Stappen van het saneringsproces

Het saneringsproces verloopt volgens de volgende fasen:

1. **Voorbereiding**
 - Risicobeoordeling en inventarisatie (Type A/B, hoofdstuk 4).
 - Informeren van bewoners over de planning, maatregelen en eventuele tijdelijke herhuisvesting.
 - Afzetting van het werkgebied en het treffen van veiligheidsmaatregelen.
2. **Uitvoering**
 - Verwijderen van asbesthoudende materialen conform **BRL SVMS-007** en Arbowet-eisen.
 - Gebruik van persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM) door personeel.
 - Strikte toegang tot het werkgebied; alleen geautoriseerde partijen hebben toegang.
3. **Afvoer en verwerking**
 - Asbesthoudend materiaal wordt afgevoerd en verwerkt volgens de geldende wet- en regelgeving.
 - Registratie van sanering en afvoer in het **Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS)**.
4. **Oplevering**
 - De woning wordt gecontroleerd en vrijgegeven door de **asbestcoördinator**.
 - De huurder ontvangt een **schriftelijke verklaring** dat de woning asbestveilig is.

Koppeling met risicoklasse

De beslissing tot sanering is afgestemd op de **risicoklasse** (zie hoofdstuk 5, tabel):

- Risicoklasse 1 of 2A: beheer en monitoring; sanering alleen indien verstoring gepland is.
- Risicoklasse 2B: sanering bij geplande werkzaamheden of verstoring.
- Risicoklasse 3 of losgebonden asbest: directe sanering verplicht.

Veiligheid en tijdelijke herhuisvesting

Bij saneringen met verhoogd risico kan het nodig zijn dat bewoners tijdelijk hun woning verlaten. Rentree beoordeelt per situatie de meest geschikte oplossing (Zie hoofdstuk 5).

Communicatie met bewoners

Bewoners worden proactief geïnformeerd over het saneringsproces, duur, veiligheidsmaatregelen en eventuele tijdelijke herhuisvesting (Zie hoofdstuk 8).

Toezicht en documentatie

- De **asbestcoördinator** en projectleider van Rentree houden toezicht op alle saneringswerkzaamheden.
- Alle stappen worden **gedocumenteerd**, inclusief risicobeoordeling, inventarisatie, sanering, afvoer van afval en oplevering.
- Deze documentatie wordt gekoppeld aan het woningdossier en het **LAVS**, zodat altijd actuele en volledige gegevens beschikbaar zijn.

7. Interne organisatie en verantwoordelijkheden

Beleidsverantwoordelijkheid

De beleidsverantwoordelijkheid voor het asbestbeleid ligt bij de Manager Vastgoed van Rentree. De Manager Vastgoed is eindverantwoordelijk voor de implementatie, naleving en periodieke evaluatie van het asbestbeleid.

Taken en verantwoordelijkheden binnen de organisatie

- **Asbestcoördinator**
De asbest coördinator is verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer en de coördinatie van alle asbest gerelateerde werkzaamheden binnen de organisatie. Dit omvat het opstellen en bijhouden van het asbestinventarisatiebestand, het organiseren van inspecties, het begeleiden van saneringsprojecten en het zorgen voor naleving van wet- en regelgeving. Daarnaast fungeert de coördinator als aanspreekpunt voor interne en externe partijen.
- **Projectleiders**
Projectleiders binnen bouw- en onderhoudsprojecten zijn verantwoordelijk voor het integreren van het asbestbeleid in hun projecten. Zij zorgen ervoor dat aannemers en medewerkers op de hoogte zijn van de aanwezigheid van asbest en dat de juiste maatregelen worden getroffen vóór en tijdens werkzaamheden. Vastlegging van asbestvrij etc. gaat iom coördinator om uniformiteit te bewaken? En in projecten werken we niet altijd samen met Salverda.

8. Communicatie en informatievoorziening

Duidelijke en tijdige communicatie over asbest is essentieel voor vertrouwen, veiligheid en naleving. Rentree hanteert vaste communicatiemomenten en middelen, gericht op bewoners, medewerkers en externe partners.

Communicatie bij mutatie, onderhoud of incident

Bij elk contactmoment waarbij asbest een rol speelt, wordt proactief en transparant gecommuniceerd:

- **Mutatie:** door middel van een asbestkaart.
- **Onderhoud of renovatie:** Bewoners worden geïnformeerd over de aard van het werk, de risico's en maatregelen via standaardbrieven, brochures of een bewonersbijeenkomst.
- **Incident of vondst:** Bij (vermoedelijke) asbestvondst wordt de bewoner direct geïnformeerd. Er wordt een risicobeoordeling uitgevoerd en vervolgstappen worden uitgelegd.

Communicatieplan voor bewoners en medewerkers

Rentree beschikt over een vast communicatieplan voor asbest, met de volgende elementen:

- **Voor bewoners:**
 - Standaardbrieven voor inventarisatie, vondst, sanering of beheer.
 - Informatie op de website en het huurdersportaal.
 - Contact bij complexe situaties.

Documentatie en overdracht bij verkoop, aankoop of sloop

Bij verkoop, aankoop of sloop van vastgoed worden relevante asbestgegevens actief overgedragen:

- **Bij verkoop:** De volledige beschikbare asbesthistorie (inventarisatie, sanering, beheer) wordt meegeleverd aan de koper of overgedragen aan de toezichthouder.
- **Bij aankoop:** Bij voorkeur vindt vooraf een due diligence inclusief asbestinventarisatie plaats.
- **Bij sloop:** Alle asbesthoudende toepassingen worden vooraf geïnventariseerd en gesaneerd volgens wettelijke kaders.

Documentatie wordt vastgelegd in het LAVS, het woningdossier en het interne registratiesysteem van Rentree.

9. Monitoring, evaluatie en verbetering

Een actueel en effectief asbestbeleid vraagt om continue monitoring, evaluatie en bijstelling. Rentree evalueert niet alleen op procesniveau, maar leert ook van meldingen en praktijkervaringen.

Evaluatie van het beleid

Het asbestbeleid wordt:

- Vierjaarlijks volledig geëvalueerd op actualiteit, wettelijke wijzigingen, uitvoerbaarheid en effectiviteit.
- Tweejaarlijks intern beoordeeld door middel van een audit, waarbij processtappen, registraties en communicatie worden getoetst.
- Aangepast bij relevante wetswijzigingen.

Leren van incidenten en meldingen

Meldingen van bewoners, aannemers of medewerkers worden zorgvuldig vastgelegd en geëvalueerd.

Bij elk incident wordt nagegaan:

- Wat er is gebeurd?
- Welke procedure gevolgd is.
- Of het beleid/werkproces aangepast moet worden.

Signalen en leerpunten worden besproken en leiden, indien nodig, tot herziening van werkinstructies of beleidsaanpassing.

Bijlage A – Voorbeeld Asbestkaart door Lycens

		Straat: De Braam 121, Plaats: Deventer		ASBESTVEILIG																					
																									
In uw woning is geen zichtbaar asbest geconstateerd:																									
																									
Er heeft een asbestinventarisatie plaatsgevonden naar aanleiding van een voorgenomen keukenrenovatie, er heeft geen destructief onderzoek plaatsgevonden achter het tegelwerk in de badkamer en toilet. Indien er andere werkzaamheden moeten plaatsvinden dan waar het rapport geschikt voor is bevonden, is aanvullend onderzoek noodzakelijk. Heeft u zelf iets gebouwd of heeft u een bouwwerk van de vorige huurder overgenomen, dan is dit niet door ons onderzocht. Mogelijk is ook hier asbest aanwezig. Houdt u er tevens rekening mee dat in uw eigendommen (zoals kachels) ook asbesthoudend materiaal aanwezig kan zijn.																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">a</th> <th>Foto</th> <th>Locatie</th> <th>Omschrijving</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>4</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						a	Foto	Locatie	Omschrijving	1				2				3				4			
a	Foto	Locatie	Omschrijving																						
	1																								
2																									
3																									
4																									
Datum van inventarisatie: 27-10-2021																									