



1. Inleiding

Begin 2023 rees bij het College van Regenten (CvR) van Hof Meermansburg het vermoeden dat er mogelijk sprake kan zijn van asbest in de woningen van het Hof. Een door het gecertificeerde bureau Bregman en van Eekeren in 2018 uitgevoerd visueel onderzoek had weliswaar geen aanleiding gegeven tot nader onderzoek. Boormateriaal dat was vrijgekomen bij de verduurzaming van een van de woningen was aanleiding om nader onderzoek te laten verrichten. Het CvR gaf daarom – nadat bevestigd was dat er inderdaad asbest in de ruimten tussen plafond van de woonkamers en de vloer van de slaapkamers aanwezig is - opdracht aan het bureau Van Santen (rechtsopvolger van Bregman en Van Eekeren) om dit onderzoek te verrichten. Uit dit onderzoek dat werd uitgevoerd conform NEN 2990/1 bleek dat er geen onmiddellijk risico uit de aanwezigheid van het asbest voortvloeit zodat verwijdering niet nodig is. Kort samengevat komt het oordeel van het gecertificeerde bureau op het volgende neer:

- In de ruimte tussen plafond BG en vloer 1^e verdieping is inderdaad asbest (chrysotiel en amosiet) aangetroffen, risicoklasse 2A;
- In geen van de stofmonsters in de onderzochte woningen werden sporen van asbest aangetroffen.

Het advies van het bureau behelst samengevat:

- advies om de asbesthoudende bron **voorafgaand aan renovatie/sloop** te verwijderen;
- waaruit volgt dat – mits aan daarop toegesneden gedragsregels voldaan wordt - verwijdering tijdens de huidige bewoning niet noodzakelijk is.

Wel dient er een **asbest-beheersplan** te komen, waarin onder meer deze gedragsregels worden vastgelegd. Onderhavige tekst is dit asbestbeheersplan.

In een bijlage zijn de belangrijkste bevindingen van het rapport van Van Santen, alsmede daarbij behorende relevante tekeningen opgenomen.

2. Gebruiksbeperkende maatregelen

Het aangetroffen asbest bevindt zich tussen plafond van de woonkamer en de vloer van de slaapkamer. Om te voorkomen dat er in de toekomst enige verspreiding van het asbest in de woning kan plaats vinden geldt:

- a. een **absoluut verbod** om in plafond en/of vloer te boren, te zagen, te spijkeren, te schroeven of op enige andere wijze de bestaande afsluiting van de asbesthoudende beplating te doorbreken;
- b. de verplichting van huurders om bij enig onderhoud aan het interieur van het gehuurde – zoals schilderen, vervanging vloerbedekking en dergelijke – dit **vóóraf te melden** aan de bouwregent.
- c. in geval van **onbedoelde incidenten** – wateroverlast, beschadigingen van welke aard dan ook van plafond en/of vloer – dienen deze onverwijld aan de bouwregent te worden **gemeld**.
- d. in geval van verhuizing dienen verhuisbedrijf en nieuwe huurder tijdig op de hoogte te worden gesteld van voornoemde maatregelen.

De algemene voorwaarden behorende bij de huurovereenkomst en de huisregels zullen beiden in overeenkomstige zin aangepast worden.

Daarnaast zal voortaan bij elke opdracht die door of namens het College van Regenten wordt gegeven aan derden voor (onderhouds)werkzaamheden in de woningen bij het verlenen van die



opdracht gewezen worden op de noodzakelijke gedragsbeperkingen in verband met de aangetroffen asbest.

3. Monitoring

Uit het oogpunt van zorgvuldigheid zal het College van Regenten in de toekomst periodiek aandacht geven aan de asbestproblematiek. Dit gebeurt in elk geval in het geval zich een onvoorzien incident voordoet waarbij denkbaar is dat er een risico van verspreiding van asbest aan de orde zou kunnen zijn.

Voorts wordt bij elke mutatie in de bewoning van de woningen bij de schouw na het verlaten van de vertrekkende huurder speciaal aandacht besteed aan de staat waarin plafond en vloer (waartussen de asbesthoudende platen zitten) zich bevinden. Ook worden kleefmonsters genomen die op de aanwezigheid van asbest onderzocht worden. Daarvan wordt in het schouwrapport melding gemaakt.

Daarnaast wordt bij langdurige bewoning door één huurder na 10 jaar afzonderlijk een vergelijkbare schouw van de betreffende onderdelen van de woning uitgevoerd. Ook daarvan wordt rapport opgemaakt.

Indien uit deze monitoring enig vermoeden van een wijziging in de risico-situatie zou voortvloeien, wordt door het College van Regenten opdracht gegeven tot een daarop toegesneden nader onderzoek door een gecertificeerd bureau.

4. Communicatie

a. Intern

De bewoners van het Hof ontvangen – na vaststelling door het bestuur – alleen een exemplaar van het asbestbeheersplan (zonder bijlagen). Een exemplaar mét bijlagen wordt afzonderlijk herkenbaar in het bewonersportal van de website van het Hof geplaatst.

Een informatieblad waarop de gebruiksbeperkende maatregelen te lezen zijn wordt in elke woning in het halletje goed zichtbaar opgehangen.

Resultaten van monitoring als bedoeld in paragraaf 3 worden indien daartoe aanleiding is steeds kenbaar gemaakt aan de bewoners in een afzonderlijke bewonersbrief. Indien en voor zover op grond van monitoring of andere gewijzigde omstandigheden actie moet worden ondernomen rond het asbest wordt die aan de bewoners van het Hof kenbaar gemaakt.

In het dynamisch archief van het Hof worden de gegevens rond asbest afzonderlijk herkenbaar geregistreerd en bewaard.

b. extern

Dit asbestbeheersplan, alsmede de onderzoeksrapporten die daaraan zijn vooraf gegaan worden ter kennis gebracht van het gemeentebestuur van Leiden, de brandweer en de Omgevingsdienst West-Holland.



bijlage: kernpunten rapport Van Santen: blzz 6 (conclusies) en 10 (doorsnede woning)