

## *A. van Liempd Sloopbedrijven denkt met u mee om financiële risico's bij asbestsanering te beperken*

Geachte heer/mevrouw,

De gemeente Rotterdam heeft de grootste vastgoedportefeuille van Nederland, met een waarde van 2,2 miljard euro. Met name bij sloopprojecten vraagt dat om een goede balans in verantwoordelijkheden van onderzoeker, saneerder en opdrachtgever om zo onzekerheden en financiële risico's te vermijden. De gemeente vroeg daarom A. van Liempd Sloopbedrijven mee te denken over innovatieve asbestsanering. Het resultaat hiervan is de 'innovatieve visie asbestsanering'. Deze heeft ertoe geleid dat de gemeente Rotterdam gestart is met een pilotproject waarin A. van Liempd Sloopbedrijven penvoerder is. Met plezier lichten we dit project toe.

### **Aanleiding**

De component asbest in vastgoed resulteert vaak in onzekerheden en grote financiële risico's voor de opdrachtgever. Met regelmaat van de klok wordt de initiële aanneemsom bij de uitvoering van sloop- en asbestsaneringswerkzaamheden overschreden door extra aangetroffen asbest. De onverwachte meerwerkkosten worden enerzijds veroorzaakt door de onvolledigheid van veel inventarisatierapporten en anderzijds door de 'risicocomponent' die aannemers moeten incalculeren bij prijsvorming van een totaalsloop. Soms zijn de meerwerkkosten zo extreem dat het stichtingsbudget deze kosten niet kan opvangen en projecten zwaar onder druk komen te staan. Dit alles trekt indirect een zware wissel op de kwaliteit van de gehele vastgoedportefeuille.

### **Asbestinventarisatie**

Voor het omgaan met asbest gelden strenge regels. Het is bij wet, als onderdeel van de omgevingsvergunning, verplicht asbesthoudende materialen voorafgaand aan sloop- en verbouwingswerkzaamheden te inventariseren. Een goede zaak, want we willen ongewenste blootstelling aan asbest en verspreiding van asbest in het milieu voorkomen. Om belangenverstrengeling tegen te gaan, is het verboden om inventarisatie (SC540) en asbestsanering (SC530) in één hand te houden: er moet een strikte scheiding zijn tussen onderzoek en daadwerkelijke sanering. Zowel asbestinventarisaties als asbestsaneringen mogen bovendien enkel door daartoe gecertificeerde bedrijven worden uitgevoerd. Bij een asbestinventarisatie wordt echter altijd geïnspecteerd op de plekken waar asbesthoudende materialen logischerwijs zijn toegepast. De talloze asbestproducten die zijn toegepast op die plekken die niet logisch zijn (stelplaatjes, voorzetwanden, richtlatjes, verloren bekisting in constructiedelen of gewoon als afval op de betonvloer waarover een dekvloer is gestort) zorgen voor vervelende verrassingen.

### **De oplossing**

Een verbetering van het traditionele asbestinventarisatieproces zal niet automatisch leiden tot vermindering van het aantal onvoorziene asbesttoepassingen of het uitsluiten van menselijk falen. En dus ook niet in het verminderen van de risicocomponent bij een aanbieding voor totaalsloop. De 'innovatieve visie asbestsanering' gaat daarom uit van een innovatieve scheiding tussen asbestsanering en sloop, waardoor een slooplocatie asbestvrij wordt overgedragen aan een slooppaannemer. Het is te vergelijken met het bouwrijp opleveren van een bouwterrein aan een bouwaannemer. Het asbestinventarisatierapport is in deze visie geen onderdeel meer van het sloopcontract.

**Wij slopen niet, wij delven nieuwe grondstoffen!**

Hoofdkantoor: Bezoekadres: Bobbenagelseweg 10a, 5491 VL, Sint-Oedenrode  
Postadres: Postbus 23, 5490 AA, Sint-Oedenrode, Tel: 0413-477979, Fax: 0413-475910



## Het resultaat

Door de scheiding tussen asbestsanering en sloop in de 'innovatieve visie asbestsanering' ligt de verantwoordelijkheid voor asbestsanering in een project volledig bij de gespecialiseerde saneerder. Hierdoor krijgt de sloopaannemer niet te maken met onvoorziene extra asbesttoepassingen. Dat betekent dat ook de opdrachtgever niet langer te maken heeft met vertraging en meerwerkkosten die veroorzaakt zijn door deze toepassingen. Het resultaat: financiële risico's van de vastgoedeigenaar zijn beheersbaar, stichtingskosten van projecten komen minder vaak onder druk te staan én de kwaliteit van de vastgoedportefeuille blijft gewaarborgd.

## Wilt u ook de financiële risico's beperken?

A. Van Liempd Sloopbedrijven en de gemeente Rotterdam gaan met plezier met u in gesprek om de kennis van deze innovatieve visie en de eerste resultaten met u te delen. Wij maken graag een afspraak met u.

Met vriendelijke groeten,

**ing. Barthel van Dinther**

Commercieel Adviseur

A. van Liempd Sloopbedrijven B.V.

Wij slopen niet, wij delven nieuwe grondstoffen!

Hoofdkantoor: Bezoekadres: Bobbenagelseweg 10a, 5491 VL, Sint-Oedenrode  
Postadres: Postbus 23, 5490 AA, Sint-Oedenrode, Tel: 0413-477979, Fax: 0413-475910

