

Casus Asbestverwijdering

Samenvatting Business case

Doelstelling

Het bepalen van de toegevoegde waarde van een Centraal Asbest Informatiesysteem (CAI) voor woningbouwcorporaties in Nederland en bepalen of een dergelijk systeem zinvol is voor dergelijke instanties.

Werkwijze

Het realiseren van een Centraal Asbest Informatiesysteem is geen doel op zich, maar dient een hulpmiddel te zijn voor de gebruikers ervan en dient een positieve toegevoegde waarde te hebben. In de discussie is gekeken naar de bedrijfsprocessen van een woningbouwcorporatie die representatief is voor heel Nederland en in hoeverre de organisatie "last" heeft van het ontbreken van keteninformatie.

Onderkend is dat er sprake is van Planmatige werkzaamheden en Incidenten.

Planmatig

Bij planmatige werkzaamheden wordt gewerkt met een meerjarige onderhoudsbegroting en wordt per object bekeken of dit object van vóór 1993 is. Zo ja, dan wordt gekeken of er een inventarisatie op asbest heeft plaatsgevonden. Zo nee, dan dient deze te worden gestart en wordt binnen de planning opgenomen. Indien asbest verwijderd moet worden dan wordt eveneens binnen het onderhoudsproject een vergunning aangevraagd en asbest verwijderd. In principe is er binnen het planmatige traject geen "last" van het proces. Het uiteindelijk inventariseren en verwijderen wordt uitbesteed. Wel is men als opdrachtgever verantwoordelijk. Uiteindelijk moet de onderzochte woningbouwcorporatie beoordelen of men met de zelfde partijen verder wil en zal dus een evaluatie moeten kunnen doen.

Indien er achteraf zaken aan het licht komen en er een onderzoek wordt gedaan (inspecties, milieupolitie e.d.) dan zal de opdrachtgever de bewijslast hebben en is traceerbaarheid van groot belang. Dat is nu een punt. Het kost tijd om de casus uit het verleden helder te krijgen. Indien dit leidt tot veroordeling dan is er sprake van imagoschade.

Gesteld is dat 1x per 3 jaar een dergelijk onderzoek zich voordoet. De organisatie is dan € 1.000,- kwijt aan zoeken, informeren e.d. Dit zijn dan verloren uren. Dit betekent € 300,- per jaar.

Tevens is gesteld dat er 2 miljoen woningen zijn van vóór 1993 die door woningbouwcorporaties worden beheerd. De onderzochte woningbouwcorporatie heeft er 18.000 in beheer en dat is dus 1% van het totaal. Extrapolerend kan dus gesteld worden dat de sector dus per jaar € 33.000,- verliest aan uren voor onderzoek.

De imagoschade is moeilijk in te schatten.

Incidenten

Bij incidenten is er Serviceonderhoud (bijv. stormschade) en Mutatieonderhoud (wisseling van huurder).

Bij incidenten is de tijdsfactor van groot belang. Het wachten op het verkrijgen van een vergunning voor asbestverwijdering is vanuit de klant gezien niet wenselijk. Met het LOM wordt gesproken over het verkrijgen van een parapluvergunning. Gemeenten zullen dan (onder bepaalde voorwaarden) op voorhand een vergunning verstrekken waardoor het incident direct kan worden verholpen.

Voor de onderzochte woningbouwcorporatie zal dit zo'n € 60,- per case schelen. Men heeft 45-50 cases per jaar en wat € 3.000,- per jaar betekent voor de onderzochte woningbouwcorporatie. Extrapolerend en uitgaande dat dit voor 1% van het bestaande woningbestand geldt, betekent dit voor de gehele sector op jaarbasis een kostenpost van € 300.000,- per jaar. Qua schatting hanteren we hier een marge van € 150.000 - € 300.000.

Als gemeenten een Centraal Systeem kunnen raadplegen waarin ze kunnen zien wat er loopt en wat de status is zal dit zeker bijdragen aan de bereidwilligheid om een parapluvergunning te verstrekken.

Conclusie

Het bieden van een Centraal Asbest Informatiesysteem heeft voor de onderzochte woningbouwcorporatie toegevoegde waarde door:

- Een Tracing- en Tracking systeem dat inzicht geeft in welke trajecten lopen en hebben gelopen; wie hierin heeft geïnventariseerd en verwijderd en welke documenten hierbij behoren. Dit bespaart de onderzoekstijd indien er vragen komen en zal deels claims vermijden en daarmee imagoschade.
- Een systeem voor gemeenten waarmee ze controle houden over trajecten die lopen binnen verstrekte parapluvergunning.

De te verwachten investering van € 75.000 is in deze business case is dus zeker verantwoord versus de te verwachten jaarlijkse baten van € 150.000 - € 300.000.