



Versnellingsaanpak

Asbestdaken sanering

Handreiking oplossingen voor moeilijk en niet-financierbare asbestdakeigenaren

december 2019

Doelgroep

De financiering van de sanering van asbestdaken komt voor rekening van de eigenaren van deze daken. Een – weliswaar klein - gedeelte van deze eigenaren zal dit echter niet kunnen financieren, ook niet met behulp van bestaande of mogelijk nog in ontwikkeling zijnde financiële arrangementen, zoals een landelijk fonds. Deze categorie dakeigenaren noemen we de “niet-financierbare dakeigenaren”. Als deze categorie tussen wal en schip raakt, heeft dat negatieve impact op de leefomgeving en bijvoorbeeld gemeenten.

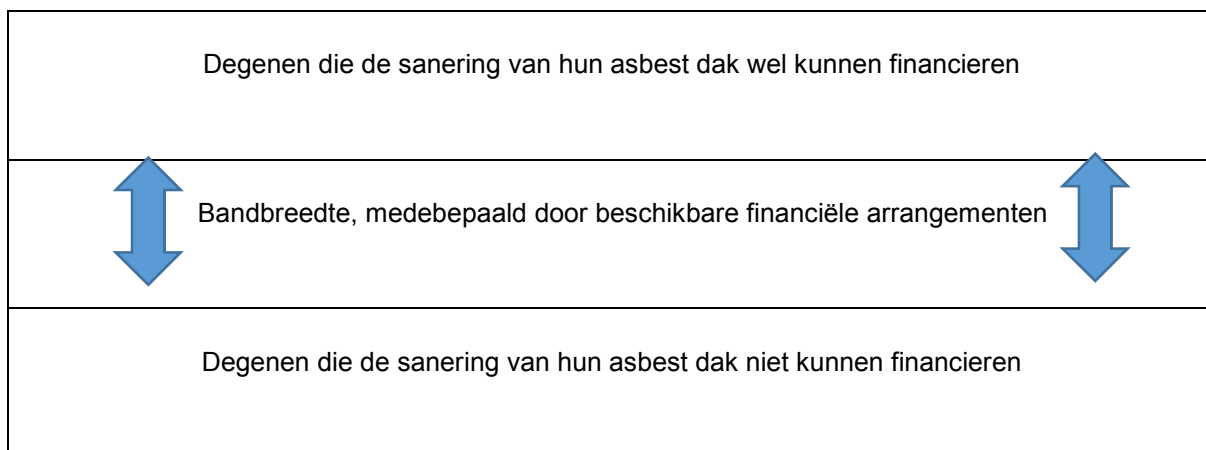
De oplossingsrichtingen in deze handreiking zijn bedacht en gedeeld tijdens de tafel niet-financierbare dakeigenaren. Vertegenwoordigers van verschillende partijen die betrokken zijn bij de versnellingsaanpak - zoals gemeenten, provincies, financiers en de agrarische sector - hebben meegedacht. Niet alle oplossingen zijn geschikt voor de doelgroep: *de dakeigenaren die de sanering niet kunnen financieren omdat ze op wettelijke gronden niet voor een lening in aanmerking te komen (zoals mensen in de schuldsanering, met een faillissement of BKR-registratie).*

De oplossingen waar de doelgroep *niet-financierbaren* niet voor in aanmerking komt, zijn wel interessant voor de groep *moeilijk-financierbaren*.

In het onderstaande schema zijn de asbestdakeigenaren schematisch in beeld gebracht.

De groep in het bovenste vak heeft geen ondersteuning nodig. De groep in het middelste vak kan met behulp van een lening of andere financieel arrangement zijn dak saneren. De groep in het onderste vak kan de sanering niet financieren, ook niet met een lening. Dit zijn de niet-financierbaren.

Hoe groot de middelste groep uiteindelijk zal zijn, hangt af van de financiële arrangementen die beschikbaar zijn bij rijk, provincies en gemeenten. Hoe meer dakeigenaren in de bovenste twee vakken vallen, hoe minder niet-financierbaren er overblijven. Hoe meer moeilijk-financierbaren de financiering toch rond krijgen, hoe kleiner de groep niet-financierbaren wordt.





Versnellingsaanpak

Asbestdaken sanering

Handreiking oplossingen voor moeilijk en niet-financierbare asbestdakeigenaren

december 2019

Waarom?

Het wetsvoorstel dat het asbestdakenverbod mogelijk zou maken, is op 4 juni 2019 verworpen door de Eerste Kamer. Dat asbest grote gezondheidsrisico's met zich meebrengt, blijft echter onbetwist en veel partijen hebben aangegeven verder te willen met het stimuleren van de sanering van asbestdaken. De belangrijkste reden om tegen het wetsvoorstel te stemmen was de zorg bij de Eerste Kamer over haalbaarheid en betaalbaarheid. Oplossingsrichtingen bedenken voor mensen die de sanering van hun asbestdak niet gefinancierd krijgen, komt juist tegemoet aan bezwaren van senatoren. Het advies van de Gezondheidsraad om de laatste 'grote bron' van asbest in Nederland – na de remvoeringen en de asbestwegen - te verwijderen blijft staan, net als andere argumenten die pleiten voor het saneren van de asbestdaken.

Hieronder hebben wij de mogelijke oplossingen voor niet- en moeilijk-financierbare dakeigenaren op en rijtje gezet. We hebben hierbij onderscheid gemaakt tussen oplossingen voor eigenaren met een bedrijf, oplossingen voor particuliere dakeigenaren en oplossingen voor beide groepen.

Bedrijfsmatig

- Banken bij maatwerkoplossingen betrekken en ervoor zorgen dat er een goede financieel planning onder een financieringsvraag ligt; deze optie is met name weggelegd voor eigenaren die hun bedrijf op korte of langere termijn beëindigen.
Als financiering gekoppeld wordt aan een financiële planning en er duidelijkheid is over het tijdsplan en over hoe en wanneer een lening zal worden terugbetaald, zullen banken eerder bereid zijn om asbestsanering te helpen financieren. Hierdoor kunnen in eerste instantie moeilijk financierbare dakeigenaren uiteindelijk toch financierbaar worden.
- Combinatie asbestsanering en zon op dak. Er zijn partijen in de markt, die in ruil voor de exploitatie van zonnepanelen de sanering voor hun rekening nemen, voorbeelden:
 - Sloopvouchers (voorbeeld Hof van Twente) Er zijn eigenaren van erven die graag de voormalige (landschapontsierende) agrarische bedrijfsbebouwing willen slopen en deze op een later moment willen inbrengen in een project waarvoor sloopcompensatie nodig is. Om dit te stimuleren kan een eigenaar voor dit soort situaties een sloopvoucher ontvangen. In deze sloopvoucher wordt vastgelegd hoeveel oppervlakte te slopen bebouwing in aanmerking komt. Deze voucher is 10 jaar geldig en verhandelbaar. Deze voucher kan ingezet worden bij projecten waarvoor sloopcompensatie nodig is. De sloopvouchers worden vooraf niet gelabeld, maar worden ingezet voor bijvoorbeeld een compensatiewoning of het vergroten van een woning. Een eigenaar van een sloopvoucher heeft daarom geen recht op een woning maar heeft de waarde van zijn gesloopte oppervlakte gebouwen in de aanbidding voor derden die daar gebruik van wil maken. Zie <https://www.hofvantwente.nl/wonen/buitengebied/sloopvouchers.html>
 - Doe een propositie die moeilijk te weigeren is; verleid de dakeigenaar.



Versnellingsaanpak

Asbestdaken sanering

Handreiking oplossingen voor moeilijk en niet-financierbare asbestdakeigenaren

december 2019

Particulier

- De gemeente koopt het huis / neemt de hypotheek van de huiseigenaar over;
In de gemeente Hof van Twente is als oplossing uitgetoetst dat de gemeente het eigendom van de woning overneemt. Dit is een rigoureuze maatregel, maar geeft wel rust bij de eigenaar. Een andere oplossing is het verstrekken van de borgstelling in combinatie met een gedeeltelijke kwijtschelding van de lening via de kredietbank. Het gaat hierbij om gevallen waarbij asbest maar een klein deel is van de problemen. Ervaring leert dat de eigenaar hier wel iets voor moet "teruggeven", zoals het opgeven van het eigendom van zijn huis – waar hij overigens wel levenslang kan blijven wonen. Verder is begeleiding hierbij heel belangrijk.
- Inzet van een Woningabonnement
Dit is een initiatief gericht op het energetisch renoveren van bestaande voorraad van particuliere woningen. Het Woningabonnement biedt een integrale oplossing. Hierbij is het wel zo dat je geen krediet kunt verstrekken als iemand niet voldoende kredietwaardig is;

Zie verder [website van Woningabonnement](#):

Het Woningabonnement is een initiatief gericht op het energetisch renoveren van bestaande voorraad van particuliere woningen. De maandelijkse kosten van de investeringen zijn gelijk aan de besparing op de maandelijkse energielasten. Het Woningabonnement biedt een integrale oplossing. De consument krijgt een advies geleverd en een derde partij regelt de investering en biedt de garantie dat de getroffen maatregelen werken. De consument betaalt hiervoor een maandelijks bedrag. De consument wordt volledig ontzorgd en gestimuleerd de woning energetisch te renoveren. De consument kan kiezen voor een abonnement van 10, 15 of 20 jaar. In die periode betaalt de consument een vast bedrag per maand in ruil voor de garantie dat de beloofde energiebesparing behaald zal worden.

Bedrijfsmatig en particulier

- Inzet van een gemeentelijke subsidie. De prijsprikkel stimuleert eigenaren om hun dak te saneren.
Een van de redenen voor het verwerpen van het wetsvoorstel dat het verbod op asbestdaken mogelijk maakte, waren de (hoge) kosten van sanering. Het beschikbaar stellen van een subsidie door de gemeente kan een eigenaar over de streep trekken om toch het dak aan te pakken. Een van de gemeenten die hiervoor heeft gekozen, is Hof van Twente. Via Masterplan Asbest hanteren zij een integrale en proactieve aanpak voor alle asbest voor zowel daken als grondsanering. De gemeente wil actief bijdragen aan de saneringsopgave met als uitgangspunt dat elke financiële prikkel, hoe klein ook, effect heeft. Hierom biedt de gemeente € 2,25 per m² in het buitengebied en € 4,50 per m² voor sanering in de stedelijke omgeving. Deze regeling helpt om dakeigenaren ertoe te bewegen hun daken te saneren.



Versnellingsaanpak

Asbestdaken sanering

Handreiking oplossingen voor moeilijk en niet-financierbare asbestdakeigenaren

december 2019

- Inzet van oplossingsmogelijkheden via ruimtelijk beleid. (Rood-voor-Roodregeling, Subsidieregeling warme sanering varkenshouderij, slooprechten, VAB, etc.)
- Zie asbest als een kans om een stapeling van problemen aan te pakken
Eigenaren van asbestdaken voor wie het niet mogelijk is om het saneren van hun asbestdak te financieren, ook niet met een lening, hebben bijna altijd ook andere problemen. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om werkeloosheid, schulden, psychische en/of persoonlijke problemen. Ook kan het zijn dat een agrarisch bedrijf geen toekomst heeft en de eigenaar hierdoor onder andere financiële problemen heeft. Asbest is in dergelijke gevallen niet het eerste probleem dat aangepakt zal worden, maar het kan wel de aanleiding zijn om achter de voordeur te komen bij de eigenaar en een plan te maken om alle problemen gezamenlijk aan te pakken. Dit kan leiden tot een integrale aanpak waarbij financiële coaching en hulp met budgettering deze mensen verder helpt.
Zie:
<https://www.hofvantwente.nl/wonen/buitengebied/toekomstgerichte-erven.html>
- Zet in op een grotere, integrale en tegelijk persoonlijke aanpak van de opgaven waar een asbestdakeigenaar zich voor gesteld ziet
Zoals bij de vorige oplossingsrichting al naar voren kwam, staat het niet kunnen financieren van sanering van een asbestdak meestal niet op zichzelf. Daar komt bij dat er maatschappelijke opgaven - zoals de energietransitie, vrijkomende agrarische bebouwing (VAB), Rood-voor-Rood en sociale problematiek – op mensen afkomen. Dit kan samen met de aanpak van de asbestdaken worden aangepakt en dit kan leiden tot een win-winsituatie. Zie de aanpak van asbestdakensanering dus als een kans. Naast generieke oplossingen en hulp van de gemeente, is vaak maatwerk per erf nodig, vooral als de financiering lastig is. Kortom, een integrale aanpak met een persoonlijke benadering werkt goed. In de gemeente Hof van Twente worden hier veel agrarische ondernemers mee geholpen, onder andere door de inzet van ervencoaches. Financiering blijkt op lange termijn dan toch soms mogelijk.
Zie:
<https://www.hofvantwente.nl/wonen/buitengebied/toekomstgerichte-erven.html>



Versnellingsaanpak

Asbestdaken sanering

Handreiking oplossingen voor moeilijk en niet-financierbare asbestdakeigenaren

december 2019

- **Betrek verzekeraars en makelaars**
Zorg ervoor dat verzekeraars en makelaars goed geïnformeerd zijn over de rol die zij kunnen spelen bij stimulering van sanering van asbestdaken. Zij kunnen dan bijvoorbeeld bij de waardebeoordeling van een huis asbest aankaarten en zo een zetje geven om te komen tot sanering. Ook kunnen zij bijvoorbeeld een rol spelen bij de timing van verkoop of de timing van het opknappen van de woning. En zij kunnen momenten signaleren waarop gemeenten een propositie kunnen doen om meerdere problemen tegelijkertijd aan te pakken;
- **Inschakelen van gemeentelijke/regionale kredietbanken, deze bekijken het totale plaatje vanuit een ander perspectief en kunnen ook dakeigenaren met een BKR melding helpen.**
Gebleken is dat de 20 regionale kredietbanken alle hun eigen beleid en prioritering kennen. Er is echter ook een landelijk opererende Kredietbank, die wellicht uitkomst kan bieden. Momenteel vindt er vanuit het Programmabureau overleg plaats om te bezien of we gezamenlijk tot een arrangement o.i.d. kunnen komen, Hiervoor is casuïstiek van harte welkom. Contactpersoon Riek van der Harst, Rvanderharst@stimuland.nl of 0613 48 88 76