



Nieuwsbrief

Tjalk Daken Asbestvrij nr 6

18 februari 2017

In deze nieuwsbrief lees je over de laatste ontwikkelingen rond de sanering van asbestdaken in het algemeen en die in de Tjalk in Lelystad in het bijzonder, in verband met het verbod op asbestdaken per 1 januari 2024.

Drukbezochte bewonersbijeenkomst Tjalk

Speciaal voor woningeigenaren uit de Tjalk is er op 8 februari in Groenhorst (nieuwe naam: Aeres) een bewonersbijeenkomst over de asbestsanering. Ruim 150 bewoners geven gehoor aan de uitnodiging van het collectief Tjalk Daken Asbestvrij. Avondvoorzitter en gemeenteraadslid Jarno Volmer kondigt de sprekers aan en geeft bewoners de gelegenheid tot het stellen van vragen.



Wethouder John van den Heuvel mag als eerste op het podium. Hij geeft aan dat de gemeente zelf geen offertes mag beoordelen om belangenverstremming met haar rol als handhaver te voorkomen, maar wil wel de bewoners ondersteunen met een procesmanager. Dat voorstel komt in het tweede kwartaal van dit jaar in de gemeenteraad. Ook het voorstel voor de Stimuleringsregeling Asbestsanering 2017 wordt in de Raad besproken. Het plafond hiervan kan de komende jaren tussentijds verhoogd worden.

Van den Heuvel: "Het gaat langzaam als het moet wachten op politieke besluitvorming. In Den Haag duurt dat nog langer. De gemeente Lelystad lobbyt stevig voor goede arrangementen om te zorgen dat iedereen mee kan doen." Op 22 februari verwacht hij stappen in de besluitvorming in de Tweede Kamer over de asbestsanering.



Monique Mol, lid van het **Kernteam van het bewonerscollectief**, benadrukt het gezamenlijke doel: "We moeten het samen doen. Het moet voor iedereen mogelijk zijn."

Op de bewonersavond komen veel belangrijke thema's naar voren:

Verantwoordelijkheid

Tot 35 m² mag je zelf geschroefde asbestdaken verwijderen. Daarvoor kun je gratis asbestverpakking halen bij het afvalbrengstation aan de Zeeasterweg. Maar voor asbestleien geldt dat allemaal niet. Een veelgehoorde klacht was dat de regering en de gemeente destijds bewust hebben gekozen voor het kankerverwekkende asbest. Waarom saneert de overheid dan niet? De woningen zijn in eigendom, het Rijk of de gemeente zijn dus geen eigenaar van jouw dak. Daarmee ben je zelf ook verantwoordelijk voor de vervanging. Bovendien is het totaalverbod voor asbest pas in 1994 ingegaan, en toen stonden de huizen in de Tjalk er al. Landelijk schijnt een aantal mensen wel te willen onderzoeken welke juridische mogelijkheden er zijn om het Rijk aansprakelijk te stellen voor dit (milieu)risico.

Prijzen



Veel bewoners maken zich zorgen over de kosten en de zakkende huizenprijzen. Is er al een globale schatting voor de prijs van de sanering en de vervanging van het dak? **Monique Mol** noemde dit "één van de moeilijkste vragen, omdat het met van alles samenhangt." Het door haar genoemde bedrag is dus met drie slagen om de arm en niet gebaseerd op de prijs van een collectieve uitvoering. **Mol**: "We hebben prijzen gehoord van 6.000 tot 10.000 euro voor de sanering van een lage tussenwoning (inclusief asbest beplating, luifels en boegdelen). En 15.000 tot 18.000 euro voor een hoge woning."

Een **bewoner** merkt op dat de gemeente nu ook nog komt met een (grote) WOZ-verhoging. De wethouder gaf aan dat hij binnen de gestelde termijn van zes weken bezwaar kan maken. Iemand uit de zaal reageert dat een hogere WOZ wel weer voordelig kan zijn bij het aanvragen voor het aanvragen van een hypothecaire lening...

Asbestdeskundige/saneringsadviseur **Jasper Kusters** waarschuwt: "Twee derde van de kosten zitten in het nieuwe dak, niet in de sanering." Ook **Wouter Kooij**, regiomanager van Vesteda, bevestigt dat. Dat betekent dat er, naast de asbestinventarisatie, veel meer collectief moet gebeuren dan alleen de sanering van de leien: denk aan vervanging van de daktrimmen, de dakgoten, het daklood, etc. **Kooij**: "Er zijn heel veel verwante zaken die we misschien nog zouden willen: nieuwe bitumen en grind op de platte daken, isolatie, extra ventilatie, een speciaal soort dakbedekking, regenpijpen, noem maar op." Mogelijk bevatten ook de panelen onder de raamkozijnen asbest. Bovendien bestaat de kans dat de saneringskosten door de toegenomen vraag naar saneerders straks omhoog gaan. Vooral het tekort aan persoonslicenties voor asbestsaneerders gaat waarschijnlijk leiden tot een prijsstijging. Daar komt bij dat de regelgeving op dit gebied ook strenger wordt.



De kosten voor sanering en vervanging van het dak zijn niet als geheel aftrekbaar van de belasting. Volgens leningadviseur **Kim Kuijpers** van de **gemeente** is de rente voor de lening wel aftrekbaar. Je moet dan wel aantonen dat je het geld hebt geïnvesteerd in de vervanging van het dak. **Kuijpers**: "Neem voor de specificaties contact op met de Belastingdienst."

Subsidie

Meerdere **bewoners** vinden de subsidie 'een druppel op een gloeiende plaat'. De subsidie 4,50 euro per m² en is geldig vanaf 35 m². Als de sanering voor iedereen is, waarom dit dan niet? "De grens van die 35 m² wordt nu besproken bij het ministerie van Infrastructuur en Milieu", aldus de **wethouder**.

Hoe zorgen we dat de (sanerings)prijs nog verder daalt? Volgens de **wethouder** is Lelystad ambassadeur voor de versnellingsaanpak asbestdakensanering en gaat hij regelmatig naar Den Haag om de problemen rond asbestsanering aan de kaak te stellen. Hij krijgt van de zaal het idee mee van een pgb-regeling voor eigenaren van asbestdaken. Mocht dat idee het halen, dan moet het landelijke regelgeving worden, waar we waarschijnlijk pas in 2020 gebruik van kunnen maken...

Een ander idee is iets te doen aan de BTW voor de sanering, nl. verlagen. "Daarvoor lobbyen we ook", zegt **Van den Heuvel**. Zijn oproep: "Doe meer als het kan: neem bijvoorbeeld ook de isolatie en ramen mee, dat bespaart meteen energie." Bovendien krijg je ook subsidie voor duurzame materialen. Overigens tellen de leien die doorlopen op de gevel mee in de m2 dakbedekking. Normaalgesproken bepaalt de hellingshoek of het een dak of een gevel is. In de Tjalk is echter aangegeven dat de asbestdaken en –gevels één constructie zijn. De boeidelen en platen vallen buiten de verplichting tot saneren, maar het is slim om die meteen ook te laten verwijderen.

Lening



Kim Kuijpers is adviseur Stimuleringsleningen bij de gemeente Lelystad. Je kunt een lening aanvragen tussen de 2.500 en 25.000 euro voor de sanering van je asbestdak. Tot 15.000 euro is de lening consumptief (tegen 2,9% rente), daarboven is het een hypothecaire lening (tegen 2% rente). Bij een hypothecaire lening moet je wel naar de notaris om het vast te laten leggen. De looptijd van een lening is maximaal 15 jaar bij een lening vanaf 7.500 euro en 10 jaar bij een lagere lening. Overigens kun je ook zonder offerte al een lening aanvragen, op basis van geschatte kosten.

Tot nu toe zijn er drie leningaansvragen binnen uit de Tjalk van mensen die zelf al offertes hebben aangevraagd. Hoe meer mensen zich melden, hoe duidelijker het voor de gemeente wordt wie er allemaal financiële ondersteuning nodig hebben. Het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederland (SVn) beoordeelt of je voor een lening in aanmerking komt en hoeveel je maximaal mag lenen. Je kunt vrijblijvend langskomen op het spreekuur in het stadhuis op woensdag tussen 9.00 en 12.00 uur of een afspraak maken via telefoonnummer 14 0320 of e-mail gemeente@lelystad.nl.

Wetgeving

Nu de eerste asbestsaneringen in Lelystad aan de gang zijn, blijkt dat ook de wetgeving roet in het eten kan gooien. Zo vertraagt de Flora en Faunawet (per 1 januari 2017 opgegaan in de Natuurwet) de asbestsanering in de Haf, omdat er mogelijk (beschermde) huismussen en vleermuizen nestelen in de daken. Dat betekent dat we zorgvuldig om moeten gaan met sloopmeldingen en moeten zorgen voor 'alternatieve huisvesting' van die dieren. Voor 1 maart moet je nestkasten (laten) ophangen en moet je de openingen in daken en onder dakgoten dichtmaken met fijn gaas (niet boren of spijkeren!). Na 1 maart aan het werk betekent extra kosten en monitoring als je deze voorzorgsmaatregelen niet hebt genomen. Als de huismussen of vleermuizen erin zitten, kun je pas in september aan de slag.

Zelf mag je wel in je woning blijven zitten gedurende de sanering van je dak, maar dan mag je niet naar buiten aan de kant van het huis waar op dat moment wordt gesaneerd (de burens ook niet). Voor de hele woning weer wordt vrijgegeven, moet er eerst een asbestvrijverklaring komen. Dat kan een paar dagen duren.

De Welstandsnota lijkt geen probleem. Bewoners mogen kiezen voor een andere kleur dak. Wethouder Van den Heuvel: "Als bewoners het mooi vinden en ze doen het per blok, wie ben ik dan om het tegen te houden? Maar de eenheid in de wijk en per blok scheelt ook in de kostprijs en zal een gunstige invloed hebben op de waarde van de woning(en)."

Procesmanagement

De aanbesteding voor de sanering van de asbestdaken per wijk of blok gaat officieel via een juridische entiteit (denk aan een stichting of vereniging) en wordt uitgezet bij meerdere bedrijven. Een procesmanager gaat dat bij ons coördineren, maar de asbestsaneerders of aannemers doen uiteindelijk een aanbod aan elke woningeigenaar. Je mag zelf een keuze maken en het contract sluiten. Als we dat gezamenlijk organiseren, scheelt dat (aanzienlijk) in de kosten.

Volgens adviseur **Jasper Kusters** zijn de uitdagingen dat er in de Tjalk veel verschillende eigenaren, uiteenlopende wensen, belangen en financiële middelen zijn. Hij is dan ook voorstander van de leus 'Waarom moeilijk doen als het samen kan'.

Planning

Voordat je begint, moet je eerst een asbestinventarisatie laten doen. Een gespecialiseerd bedrijf gaat onderzoeken waar en welke soort asbest erin zit, van binnen en van buiten. Per 1 maart 2017 verandert de regelgeving over de inventarisatie. Mogelijk hoef je dan alleen (de constructie van) het dak te laten onderzoeken. Maar wil je later andere onderdelen van de woning saneren, dan moet je opnieuw een inventarisatie laten doen. Het is voordeliger dit in één keer te laten doen. Doe je dat bovendien samen met de hele wijk, dan kan dat per woning veel geld schelen.

Een **bewoner** herinnert zich dat in 2007 de bitumen daken werden aangepast. "Toen kregen de eigenaren vrijdag een briefje in de bus dat ze maandag gingen beginnen." Regiomanager **Kooij** van **Vesteda** geeft aan dat hij dat niet gaat doen. "Vijf meter in de omtrek moet bij de sanering zijn afgedekt. U wordt hier vóór die tijd zeer nadrukkelijk over geïnformeerd."

Vesteda start haar werkzaamheden in blokken in 2019 en mogelijk op verzoek reeds in 2018. Maar een aantal bewoners wil dit jaar saneren, als buurman van een huurwoning. Wat doet Vesteda dan? **Kooij**: "Neem dan contact op met Vesteda, dan kijken we of we onze werkzaamheden daarop kunnen afstemmen." Dat geldt ook als een dak van een huurwoning wordt gesaneerd en jouw dak loopt daarbij aantoonbaar schade op.

De (platte) pvc-daken moeten sowieso vervangen worden, **Vesteda** gaat nog inventariseren of ook de bitumendaken aan vervanging toe zijn. Als die door de werkzaamheden aan het dak beschadigd raken, moeten ze zeker vervangen worden. Of ook de dakconstructie rijp is voor vervanging, wil **Vesteda** eerst bekijken tijdens een pilotproject, waarin ze diepgravender onderzoek kan doen. Rolsteigers mag je in verband met Arboveiligheid niet gebruiken, vaste steigers wel.



Conclusie

Bij het saneren en vervangen van de daken in de Tjalk komt meer kijken dan je denkt. Voor het veilig verwijderen van asbest moeten maatregelen genomen worden die een stuk verder gaan dan alleen je eigen huis en dus ook de burens raken. Het is stukken voordeliger om dit **samen** te doen **met de rest van de wijk**, in elk geval **per blok**. Dat geldt ook voor het aanbrengen van een nieuw dak.

Houd rekening met meer kosten doordat ook andere dakonderdelen (zoals het bitumendak, de dakgoot en de leilatten) aan vervanging toe zijn. Of omdat je, als het dak er toch af moet, meteen de kozijnen, de regenpijp en de overige asbestplaten wilt laten vervangen of het dak wilt isoleren. Heb je hiervoor geen geld, dan kun je bij de gemeente nu al nagaan of je voor een lening in aanmerking komt en hoeveel je dan kunt lenen. Daar heb je geen offerte voor nodig.

Heb je vragen, opmerkingen of suggesties? Mail ons via: tjalkasbestvrijclustermail@gmail.com

Website: <https://tjalkdaken.net> | Twitter: [@TjalkDaken](https://twitter.com/TjalkDaken) | Facebook: [Daken Tjalk Asbestvrij](https://www.facebook.com/DakenTjalkAsbestvrij) (besloten groep)
