

Actualisatie aanpak versnelling sanering asbestdaken 2021



Versie 2-3-2021

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Rol betrokken partijen	6
Hoofdstuk 3	Plan van aanpak	8
3.1	Uitgangspunten	8
3.2	Ambities	8
3.3	Aanpak	8
3.3.1	Inventarisatie en monitoring	8
3.3.2	Ondersteuning en activering dakeigenaren	9
3.3.3	Financieringsmogelijkheden	12
3.3.4	Toezicht en handhaving	14
 Bijlage:		
1	Maatwerk-, stimulerings- en verzilverlening	15

De Eerste Kamer heeft op 4 juni 2019 tegen het asbestverbod voor daken gestemd. Daarmee is een belangrijke stok achter de deur om asbestdaken te saneren verdwenen. In verband met de gezondheidsrisico's van (verweerde) asbestdaken gaan we toch door met het stimuleren van het saneren van asbestdaken. Een nieuwe stok achter de deur is dat alle verzekeraars vooral de milieuschadepolis (die het opruimen van asbestdeeltjes na brand dekt) fors versoberd hebben. Vaak krijgt men nog maar 5% van de totale kosten vergoed.

Het verwijderen van asbestdaken leidt tot een meer veilige en gezonde leefomgeving. De opgave is dusdanig groot dat hier gesproken kan worden van een maatschappelijke opgave. Asbestdaken zijn tot in 1993 toegepast en zijn in 2024 minimaal 30 jaar oud. De verwerking begint vanaf 20 jaar en gaat steeds sneller. Extra risico voor de omgeving kan optreden bij incidenten met asbestdaken, zoals brand, storm en hagel, met daarnaast ook aanzienlijke financiële consequenties voor lokale overheden en omliggende pandeigenaren indien de omgeving moet worden afgezet en opgeruimd.

De gemeente is bevoegd gezag voor onder andere de Woningwet en aanverwante regelgeving. Daarnaast heeft ze verantwoordelijkheden rond volksgezondheid, veiligheid en voorlichting. Indien een asbestdak te verweerd is en een gevaar voor de volksgezondheid vormt, kan de gemeente eisen dat het dak wordt verwijderd. Wanneer men hier geen gevolg aan geeft kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen om eigenaren te dwingen het dak te verwijderen. Deze taken worden uitgevoerd binnen de Omgevingsdienst IJsselland (OD). De OD heeft een kennispunt asbest.

Het vervangen van daken is een verantwoordelijkheid van de pandeigenaar. Hierbij maakt het niet uit of dit dak in bezit is van een particulier, een bedrijf of de overheid. Binnen de daarvoor geldende regelgeving bepaalt de eigenaar zelf hoe, wat en wanneer er iets aan het pand moet gebeuren. Tot 35 m² geschroefde hecht-gebonden asbesthoudende platen per kadastraal perceel mogen particuliere eigenaren na een melding zelf op verantwoorde wijze verwijderen. Alle andere asbestdaken moeten door een erkend saneringsbedrijf worden verwijderd.

Sanering asbestdak vanaf 1 januari 2018

Uit de inventarisatie gebaseerd op luchtfoto's uit 2017 en BAG- en BGT-gegevens bleek dat er in de gemeente Raalte zo'n **3.500** daken lagen die asbestverdacht zijn. In totaal ging het om **815.000** m². De meeste daken liggen in het buitengebied (ruim 2.300), maar er zijn ook bijna **450** particuliere objecten kleiner dan 35 m² en zo'n 40 bedrijven op bedrijventerreinen met een verdacht dak. Er zijn 22 panden met een asbest-leidak, waarvan 3 kerken. Gebouwen van de gemeente Raalte, inclusief scholen, hebben geen asbestdak.

Tot 2021 is 160.000 m² asbestdak gesaneerd. Daarnaast zijn 71 kleine asbestdaken door de eigenaar zelf verwijderd.

Waarom dit plan?

In 2018 is het vorige plan van aanpak geschreven. In de tussentijd zijn er diverse ontwikkelingen geweest, waarvan de belangrijkste waarschijnlijk is dat het asbestdakenverbod niet doorgegaan is. Gezien de gezondheidsrisico's van asbestdaken wil de gemeente doorgaan met het stimuleren van de sanering ervan. In deze actualisatie van het plan van aanpak uit 2018 wordt geschetst wat de gemeente Raalte in 2021 hiervoor wil gaan doen. De (duur van de) maatregelen rond het corona-virus bepalen daarbij wel in hoeverre e.e.a. daadwerkelijk uitgevoerd kan worden.

Hoofdstuk 2 Rol betrokken partijen

Het asbestdakenverbod betekent een enorme opgave voor pandeigenaren en tegelijk ook voor de verschillende overheden in hun rol als stimulator, facilitator en handhaver. Overheden op drie niveaus moeten met elkaar samenwerken, te weten het Rijk, de provincies en de gemeenten. Daarnaast hebben ook marktpartijen en branchevertegenwoordigers een rol.

Het Rijk: samenwerkingsverklaring aanpak asbestdaken

Een wettelijk verbod voor asbestdaken is er niet gekomen. In verband met de gezondheidsrisico's van (het verwerken van) asbestdaken, wil het Rijk toch doorgaan met het stimuleren van de sanering van asbestdaken. Het Rijk vraagt haar partners, waaronder provincies, gemeenten en de bouw- en asbestsector, een samenwerkingsverklaring te ondertekenen. Het hoofddoel van de samenwerkingsverklaring is zorgen dat de verwijdering van asbestdaken voortgaat en de asbestdakenproblematiek wordt opgelost door het maken van samenhangende afspraken over het uitvoeren van activiteiten. De subdoelen zijn bewust maken dat verwijderen van asbestdaken beter is, stimuleren van de sanering en gezamenlijk activiteiten ondernemen.

Bij de samenwerkingsverklaring zit een activiteitenlijst. De lijst heeft zes onderdelen:

1. Bewustwording/communicatie: inzetten op begrijpelijke en eenduidige communicatie
2. Het (oprichten van een) fonds: inzet is het oprichten van een asbestfonds
3. Ontzorgen van gemeenten: uitwisselen goede voorbeelden en handreikingen
4. Koppelkansen: wegnemen van drempels voor combinaties met de energietransitie en VAB's
5. Monitoring: het meten van het effect van de versnellingsaanpak
6. Veilige vereenvoudiging saneringen: stimuleren innovaties en wegnemen belemmeringen met als doel beperking saneringskosten.

Het door het Rijk opgerichte Programmabureau Versnellingsaanpak asbestdakensanering stimuleert en monitort de versnelling van de sanering van asbestdaken in Nederland. Het bureau faciliteert de partijen die samen aan de slag gaan met de uitvoering ervan.

Fiscale regeling: bedrijven kunnen het verwijderen van asbestdaken als onderhoud van de winst aftrekken. Hetzelfde geldt voor de investeringskosten voor bv. een nieuw dak.

Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE+): bedrijven en (non-profit) instellingen die hernieuwbare energie (gaan) produceren, kunnen gebruik maken van de subsidieregeling SDE+. De subsidieregeling is onder andere bedoeld voor de categorieën Zon, Biomassa, Geothermie, Water en Wind (land, meer en dijk).

Particulier fonds: het Rijk heeft 12 miljoen euro beschikbaar gesteld aan de SVn voor het particuliere fonds. Deze subsidie wordt gebruikt om 25% van (alleen) de *maatwerkleningen* te dekken. Het is aan provincies en/of gemeenten om een verordening vast te stellen voor maatwerkleningen, verzilveringen en/of stimuleringsleningen. Zie verder paragraaf 3.3.3.

De provincie Overijssel

De provincie Overijssel heeft geen formele verantwoordelijkheid voor de verwijdering van asbestdaken. Ze wil wel bijdragen aan versnelling van de asbestdakenverwijdering in Overijssel en is samen met Limburg landelijk voorloper. Voor 2021 zet ze in op:

- Wijkgerichte aanpak kleine daken
- Behoud huidig werkend platform
- Provinciale toolbox & Asbestdakenkaart
- Praktijkvoorbeelden delen.

Fonds: de provincie weegt op dit moment af of ze een particulier fonds wil opzetten. Op basis van een onderzoek onder haar partners, waaronder de gemeenten, wordt de Provinciale Staten een voorstel voorgelegd over de besteding van de 6,25 miljoen euro die beschikbaar is gesteld voor een asbestdakenfonds. Mogelijke deelname aan het particuliere fonds maakt onderdeel uit van deze afweging. De provincie denkt dat de meeste bedrijven een asbestsanering zelf kunnen financieren en er dus een kleine groep is (maximaal 5%) die graag laagdrempelig geld voor de sanering wil lenen.

Inzet gemeente Raalte

De asbestopgave kan de gemeente Raalte onmogelijk op eigen kracht oplossen. Er zal samengewerkt moeten worden met allerlei partners. De Samenwerkingsverklaring aanpak asbestdaken van het Rijk ligt geheel in de door de gemeente Raalte ingestoken lijn voor het stimuleren van het saneren van asbestdaken. **Daarom heeft wethouder Frank Niens op 2 juni 2020 namens de gemeente de samenwerkingsverklaring ondertekend.** Ondertekening ervan geeft het signaal af dat asbestdaken nog steeds een bedreiging vormen voor de gezondheid en het daarom belangrijk is dat de asbestdaken zo snel mogelijk worden verwijderd. Daarin gaan we optrekken met het Rijk en de provincie(s).

Bij de ondertekening van de samenwerkingsverklaring heeft de gemeente Raalte aangegeven een bijdrage te leveren aan de volgende activiteiten:

Communicatie:

- 1.2 Samenstellen en uitdragen duidelijke kaders rondom de gevaren van en de verwijdering van asbestdaken en uitdragen gelijklopende boodschap.
- 1.4 Uitrol communicatiecampagne voor kleine daken particulieren.

Fonds:

- 2.3 Partijen zijn geïnteresseerd om mee te doen in het fonds voor particulieren en overwegen daarvoor gebruik te maken van het trekkingsrecht. *Dit trekkingsrecht is inmiddels ingetrokken door het Rijk.*

Koppelkansen:

- 4.4 Samenwerkingsverband van marktpartijen en overheden initiëren dat zich inspant voor bredere toepassing van maatregelen en ondersteuning van marktinitiatieven die de aanpak van leegstaande en vrijkomende bebouwing stimuleren.
- 4.5 Marktpartijen die sloop of functiewijziging vergemakkelijken ondersteunen met kennis en andere middelen. Bijvoorbeeld bij het opzetten van een slooptrein, uitvoering veilingmodel, Rood-voor-rood-bank, et cetera.

Saneringsbijdrage: om te bevorderen dat asbestdaken worden gesaneerd, heeft de gemeenteraad in de begrotingsraad van november 2017 met ingang van 1 januari 2018 € 1,- per vierkante meter gesaneerd asbestdak beschikbaar gesteld tot een totaalbedrag van zeshonderdduizend euro (6 jaar honderdduizend euro) en een bedrag voor het gratis beschikbaar stellen van een veiligheidspakket en gratis stortkosten voor eigenaren die zelf hun asbestdak hebben verwijderd.

Lagere rente Energiefonds Raalte: de gemeente heeft sinds mei 2020 een Energiefonds Raalte. (MKB-) bedrijven en maatschappelijke instellingen kunnen een lening voor kleinschalige duurzame projecten aanvragen. Indien voor de realisering van de duurzaamheidsmaatregel het noodzakelijk is om een asbestdak te saneren wordt 0,5% rentekorting op de lening gegeven.

Daarnaast hebben we contact met bedrijven en brancheverenigingen die zich richten op asbest en het saneren ervan (asbestonderzoek-bedrijven, asbestsaneringsbedrijven, bouwaannemers, ROVA, asbestverwerkings-bedrijven) en bedrijven die zich richten op advisering van pandeigenaren (banken, accountants, bouw- en huisvestingsadviseurs, bedrijfsadviseurs, energievakmannen). Zij hebben veel invloed op de bewustwording, informatievoorziening en inzicht in de technische en financiële mogelijkheden voor dakvervanging. Ook verzekeraars hebben veel invloed op de beslissing om een asbestdak al dan niet te vervangen: steeds meer verzekeraars beperken de dekking van schade door een asbestdak.

3.1 Uitgangspunten

Bij de gemeentelijke aanpak asbestdaken gelden de volgende uitgangspunten:

- de eigenaren van de asbestdaken zijn en blijven verantwoordelijk;
- ondanks dat het verbod op asbestdaken in eerste instantie de verantwoordelijkheid is van de eigenaren, is er gezien de grootte van de opgave en de met asbestdaken verbonden risico's, sprake van een maatschappelijke opgave, waarin de gemeente haar rol moet nemen;
- de gemeente benut het ondersteuningsaanbod vanuit de provincie Overijssel en het Rijk;
- de gemeente werkt samen met marktpartijen, intermediaire organisaties, pandeigenaren etc.;
- we sluiten aan bij andere gemeentelijke ambities en doelen, zoals bij de beleidsnota Erven in Beweging; Raalte geeft ruimte;
- dit plan van aanpak richt zich op de burgers en bedrijven in de gemeente Raalte.

3.2 Ambities

Onze ambities ten aanzien van het saneren van asbestdaken zijn:

- de gemeente pakt de komende jaren een faciliterende en een stimulerende rol om daarmee een versnelling van de sanering van asbestdaken te realiseren;
- de toekomstige risico's op hoge gemeentelijke kosten voor opruimen en de handhaving beperken: "vermijden is beter dan bestrijden";
- in 2024 zijn er geen asbestdaken meer in de gemeente Raalte (dit ondanks dat het asbestdakenverbod niet doorgegaan is).

3.3 Aanpak

Om de hiervoor geformuleerde ambitie te halen zetten we, naast de gemeentelijke financiële bijdrage, in op inventarisatie en monitoring, communicatie en informatieverstrekking toegespitst op de doelgroepen en toezicht en handhaving. Een deel van de dakeigenaren zal de sanering van het asbestdak niet (direct) kunnen betalen. Nagegaan wordt hoe die dakeigenaren alsnog financieel geholpen kunnen worden, zodat ze toch over kunnen gaan tot sanering.

Het thema zal de komende jaren waarschijnlijk erg dynamisch blijven met veel ontwikkelingen op het gebied van voorlichting, sanering/verwijdering etc. Het is daarom van belang om dit plan van aanpak met enige regelmaat te blijven actualiseren en wellicht te concretiseren.

3.3.1 Inventarisatie en monitoring

Om inzicht te krijgen in de omvang van de opgave is een goede inventarisatie noodzakelijk. Ook indien gekozen wordt voor een gebiedsgerichte aanpak dient bekend te zijn welk gebied zich hier voor leent.

Op basis van luchtfoto's (uit 2017) en BAG-gegevens blijkt dat de gemeente Raalte rekening moet houden met 815.000 m2 asbestdak, de derde plaats in de provincie (na Hardenberg met 1,3 miljoen m2 en Hof van Twente met 1,1 miljoen m2 asbestdak). In totaal gaat het in de gemeente Raalte om bijna 3.500 verdachte panden ('objecten'). Die liggen grotendeels in het landelijk gebied van de gemeente (ruim 2.300). Er zijn bijna 450 particuliere objecten kleiner dan 35 m2 en zo'n 40 objecten op bedrijventerreinen als verdacht aangemerkt.

De monitoring is noodzakelijk om de voortgang van de asbestdakensanering te kunnen volgen en indien nodig bij te sturen.

Ontwikkelingen

- Er is sinds 1 januari 2018 160.000 m2 asbestdak gesaneerd en 71 kleine asbestdaken door de eigenaar zelf verwijderd. De resterende opgave is dus respectievelijk **655.000 m2** en **378 kleine asbestdaken**.
- De daken waarvan verwacht wordt dat ze asbest bevatten zijn op de asbestdakenkaart van de provincie weergegeven. Zie <https://raalte.asbestdakenkaart.nl>. De gegevens worden momenteel bijgewerkt aan de hand van de aangevraagde gemeentelijke bijdragen door de gemeente.
- De provincie heeft het voornemen om de mutaties te centraliseren en onder te brengen bij de Omgevingsdiensten (OD). Momenteel loopt een pilot in Twente.

Nieuwe acties

- *Totdat de OD IJsselland de mutaties gaat verwerken, blijft de gemeente dat aan de hand van de aangevraagde gemeentelijke bijdrage doen.*

3.3.2 Ondersteuning en activering dakeigenaren

Bewustwording en de juiste informatievoorziening is een belangrijke eerste stap voor een pandeigenaar om te komen tot de vervanging van een asbestdak. Er zijn verschillende doelgroepen en per doelgroep zal een aparte communicatie-benadering worden gehanteerd.

De indeling van doelgroepen (pandeigenaren) is gebaseerd op:

- omvang van het dak;
- verspreidingsrisico asbestdeeltjes: in steden/kernen is dat hoger dan er buiten;
- publieke toegankelijkheid.

De volgende doelgroepen (pandeigenaren) worden onderscheiden:

1. Particulieren met een dak tot 35 m2 die de eigenaar zelf mag verwijderen
2. Particulieren met een dak groter dan 35 m2 binnen de bebouwde kom
3. Buitengebied:
 - a. agrariërs
 - b. andere ondernemers (incl. landgoederen)
 - c. Particulieren met een dak groter dan 35 m2
4. Bedrijven op bedrijventerreinen
5. Maatschappelijk vastgoed:
 - a. niet-commercieel maatschappelijk vastgoed
 - b. commercieel maatschappelijk vastgoed
 - c. publiek vastgoed.

Ontwikkelingen

- de webpagina www.raalte.nl/asbestdaken is er.
- Eind 2018 zijn twee informatiebijeenkomsten met een -markt georganiseerd die zeer goed bezocht zijn:
 1. één voor particulieren met een dak tot 35 m2 (120 bezoekers)
 2. voor alle overige doelgroepen (300 bezoekers).
- Regelmatig is/wordt informatie verstrekt in huis aan huisbladen en op de gemeentelijke duurzaamheidspagina in het Weekblad van Salland.
- Bij de ondertekening van de samenwerkingsverklaring heeft de gemeente Raalte aangegeven een bijdrage te leveren aan de volgende communicatie-activiteiten:
 - 1.2 Samenstellen en uitdragen duidelijke kaders rondom de gevaren van en de verwijdering van asbestdaken en uitdragen gelijklopende boodschap.
 - 1.4 Uitrol communicatiecampagne voor kleine daken particulieren.

De gemeente zit in de landelijke communicatie-werkgroep en heeft stukken (brieven, artikelen, website-tekst) gedeeld. De communicatiecampagne voor kleine daken is in 2020 niet doorgegaan in verband met de corona-maatregelen.

Nieuwe acties

- www.raalte.nl/asbest is actueel.
- Twee informatiebijeenkomsten met -markt (indien de corona-maatregelen dat toestaan).
- Naast de twee bijeenkomsten zetten we in op acties specifiek per doelgroep.
- We blijven met enige regelmaat informatie verstrekken in huis aan huisbladen en op de gemeentelijke duurzaamheidspagina van het Weekblad voor Salland.
- Deel blijven nemen aan de landelijke communicatie-werkgroep, de werkgroep koppelkansen en het ambassadeursoverleg (door de portefeuillehouder).

Ad 1. Particuliere pandeigenaren met een dak kleiner dan 35 m2

Op 1 januari 2018 betrof het 445 daken (ruim 8.000 m2). Geschroefde, hecht-gebonden asbestdaken (golfplaten) die kleiner zijn dan 35 m2 mogen door de eigenaar zelf verwijderd worden. Hier zitten geen leidaken bij.

Communicatie naar particulieren verloopt via:

- de gemeentelijke website;
- huis aan huis bladen;
- wijkgerichte bijeenkomsten en wijkgerichte projecten.

Ontwikkelingen

- in oktober 2020 waren de 1^e 50 veiligheidspakketten nagenoeg op. Daarop zijn 25 nieuwe veiligheids-pakketten beschikbaar gesteld.
- Stichting Buurkracht is bezig met een pilot in Hof van Twente met als doel: verkennen of zij een goede buurt- en wijkgerichte doe-het-zelf aanpak kunnen ontwikkelen die gemeenten helpt bij het collectief saneren van kleine asbestdaken.
- consumentenorganisatie Milieu Centraal heeft in oktober 2020 voor het eerst de Week van de Asbestvrije Schuur georganiseerd. Het initiatief en de uitvoering van deze actie ligt vooral bij gemeenten zelf. Milieu Centraal bood hen ondersteuning in de vorm van een draaiboeken, allerlei communicatiemiddelen en een platform om ervaringen uit te wisselen. Door de corona-maatregelen is er geen landelijke communicatiecampagne geweest.

Nieuwe acties

- Blijven beschikbaar stellen van gratis veiligheidspakketten met folie en gratis storten.
- Organiseren van een informatiebijeenkomst met markt/beurs. Het tijdstip waarop dit kan is mede afhankelijk van de corona-maatregelen.
- Meedoen met de Week van de Asbestvrije Schuur van Milieu Centraal in oktober 2021.
- Nagaan of er belangstelling is voor een collectieve buurt- of wijkgerichte doe-het-zelf aanpak van Buurkracht.
- Inzet ruimteteam en erfcoach bij advisering pandeigenaren over toekomstige mogelijkheden van hun pand.

Woningbouwcorporaties

Woningbouwcorporaties hebben hun eigen informatiekanalen en hebben voldoende expertise om planmatig asbestdaken te verwijderen. Zij zijn landelijk verenigd en via dat kanaal goed op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen. Op 1 januari 2018 waren er 541 verdachte daken kleiner en 16 groter dan 35 m2.

Ad 2. Particulieren met een asbestdak groter dan 35 m2 binnen de bebouwde kom

Op 1 januari 2018 waren er 2.320 particuliere verdachte daken groter dan 35 m2 (golfplaten; in totaal bijna 720.000 m2) en 22 met een asbestverdacht leidak (3.200 m2).

De particulieren met een asbestdak groter dan 35 m2 moeten die laten verwijderen door een erkende saneerder. Ze kennen geen branchevereniging. De pandeigenaren van een asbest-leidak hebben zich verenigd.

De doelgroep wordt benaderd via de gemeentelijke website, huis aan huis bladen en kunnen rechtstreeks worden aangeschreven.

Nieuwe acties

- *Organiseren van een informatiebijeenkomst met markt/beurs. Het tijdstip waarop dit kan is mede afhankelijk van de corona-maatregelen.*
- *Regelmatig publiceren in huis aan huisbladen en evt. rechtstreeks aanschrijven.*

Ad 3. Buitengebied

Agrariërs en bedrijven worden met name geïnformeerd door brancheverenigingen. Bovendien worden zij gestimuleerd door informatie van accountants, banken en verzekeraars. Bedrijven (ondernemers) kunnen de kosten voor de sanering als 'onderhoudskosten' aftrekken van de winst. Hetzelfde geldt voor de kosten van een nieuw dak als 'investeringskosten'.

De pandeigenaren in het buitengebied kunnen gebruik maken van de brede ruimtelijke mogelijkheden die de Beleidsnota Erven in Beweging (2017) biedt, zoals de sloopbank, schuur voor schuur, rood voor rood en het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf.

Ontwikkelingen

- Bij de ondertekening van de samenwerkingsverklaring heeft de gemeente Raalte aangegeven een bijdrage te leveren aan de volgende koppelkansen:
 - 4.4 Samenwerkingsverband van marktpartijen en overheden initiëren dat zich inspant voor bredere toepassing van maatregelen en ondersteuning van marktinitiatieven die de aanpak van leegstaande en vrijkomende bebouwing stimuleren.
 - 4.5 Marktpartijen die sloop of functiewijziging vergemakkelijken ondersteunen met kennis en andere middelen. Bijvoorbeeld bij het opzetten van een slooptrein, uitvoering veilingmodel, Rood-voor-rood-bank, et cetera.

Een ruimteteam van de gemeente neemt deel aan de betreffende landelijke werkgroep van het programmabureau. De beleidsnota Erven in Beweging wordt als voorbeeld gebruikt.

Nieuwe acties:

- *Samen met brancheverenigingen een bijeenkomst met markt/beurs organiseren. Uitvoering is afhankelijk van de maatregelen rond het corona-virus.*
- *Blijven deelnemen aan de landelijke werkgroep koppelkansen.*
- *Inzet erfcoach, gebiedscoördinator en ruimteteam.*

Ad 3. Bedrijven op bedrijventerreinen

Bedrijven worden met name geïnformeerd door brancheverenigingen. Bovendien worden zij gestimuleerd door informatie van accountants, banken en verzekeraars. Bedrijven (ondernemers) kunnen de kosten voor de sanering als 'onderhoudskosten' aftrekken van de winst. Hetzelfde geldt voor de kosten van een nieuw dak als 'investeringskosten'.

Hierop zijn sinds 2018 geen specifieke acties gezet. Het betrof in 2018 41 (verdachte) bedrijfspanden.

Nieuwe actie:

- *In overleg met KRW en Heino Aktief nagaan of we de bedrijven kunnen aanzetten tot saneren.*
- *Inzet ruimteteam.*

Ad 4. Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed is een verzamelbegrip voor gebouwen met een publieke functie op het gebied van onderwijs, sport, cultuur, welzijn, maatschappelijke opvang of zorg-medisch, zoals scholen, culturele centra, theaters, opvangthuizen, gezondheidscentra, buurthuizen, sportaccommodaties en kerken. In totaal gaat het om 14 verdachte daken met een totale oppervlakte van achtduizend vierkante meters.

- a. niet-commercieel

Dit is vastgoed met een maatschappelijke functie waarbij het pand niet in eigendom is van de gemeente en de activiteiten niet hoofdzakelijk commercieel zijn. Het gaat om stichtingen en verenigingen, zoals sportverenigingen, hondenclubs, moestuinencomplexen, duivenhouders-verenigingen, kerken, buurthuizen, culturele centra/MFA's, gezondheidscentra. Drie kerken bevatten asbestleien (Nieuw Heeten, Luttenberg en Broekland).

Ontwikkelingen

- De provincie heeft samen met een aantal gemeenten voor deze doelgroep handelingsperspectieven opgesteld. Het gaat dan om subsidiemogelijkheden, fondsen/leningen en fiscale voordelen.
- De provincie heeft in 2019 (voor de hele provincie) voor risicovolle locaties (waar vaak en veel jongeren bij elkaar komen, zoals maneges en sportaccommodaties) 100 gratis inventarisaties beschikbaar gesteld. Medio 2019 zijn alle risicovolle locaties hierover door de gemeente aangeschreven. Of hiervan gebruik is gemaakt is niet bekend.

Nieuwe acties:

- *Eigenaren kunnen gericht worden aangeschreven, wanneer duidelijk is dat hun dak asbestverdacht is. Gezien de maatschappelijke functie is het risico bij brand e.d. groot. We gaan hier dan ook actief aandacht aan besteden. Onderzocht wordt of er behoefte is om deze groep aanvullend te ondersteunen.*
- *Via het Sportbedrijf Raalte BV kan contact opgenomen worden met de sportverenigingen die een eigen sportgebouw hebben.*

b. commercieel

Dit is vastgoed waar sprake is van bedrijfsmatige en in hoofdzaak commerciële activiteit(en) en waar een relatie ligt met een maatschappelijke functie, zoals maneges en sportaccommodaties en zwembaden die niet in eigendom van de gemeente zijn. In ieder geval van één manege in de gemeente zijn de asbestdaken inmiddels gesaneerd.

Ontwikkelingen:

- De provincie heeft in 2019 (voor de hele provincie) voor risicovolle locaties (waar vaak en veel jongeren bij elkaar komen, zoals maneges en sportaccommodaties) 100 gratis inventarisaties beschikbaar gesteld. Medio 2019 zijn alle risicovolle locaties hierover door de gemeente aangeschreven. Of hiervan gebruik is gemaakt is niet bekend.

Nieuwe acties:

- *Onderzocht wordt of er behoefte is om deze groep aanvullend te ondersteunen.*

c. publiek vastgoed

Dit vastgoed is in eigendom van een overheid. Hieronder vallen alle 36 gebouwen die in eigendom zijn van de gemeente. In de gemeente Raalte gaat het o.a. over het gemeentehuis, de gemeentewerf, het HOFtheater, Boerderij Strunk, brandweerkazernes, sportaccommodaties en een jongerencentrum. De constructie van de scholen in de gemeente, en daarmee de daken, vallen onder verantwoordelijkheid van de gemeente. Alle daken van dit vastgoed bevatten geen asbest.

Nieuwe acties:

- *Geen.*

3.3.3 Financieringsmogelijkheden

In hoofdstuk 2 is al ingegaan op de bijdragen van Rijk, provincie Overijssel en de gemeente Raalte aan het saneren van asbestdaken.

De provincie verwacht dat een groot deel van de pandeigenaren de sanering zelf kan betalen. Bedrijven (ondernemers) kunnen de kosten voor de sanering als 'onderhoudskosten' aftrekken van de winst. Hetzelfde geldt voor de kosten van een nieuw dak als 'investeringskosten'.

Een deel kan de pandeigenaren kan de sanering zelf niet (helemaal) betalen. Daarvoor is een aantal financieringsmogelijkheden:

- subsidies
- gebruik maken van een marktaanbod
- het aangaan van een lening.

Subsidies

- Momenteel geeft alleen de gemeente zelf een bijdrage van € 1,- per vierkante meter gesaneerd asbestdak. Voor particulieren die zelf een asbestdak verwijderd (mogen) is er een gratis veiligheidspakket en zijn de storkosten gratis.

Marktaanbod

Bij grotere daken kan de eigenaar gebruik maken van een marktaanbod, waarbij het (gesaneerd) dak beschikbaar gesteld wordt voor zonnepanelen om zo de investering terug te verdienen.

- Meerdere commerciële bedrijven bieden een aantrekkelijk marktaanbod voor asbestdaken groter dan 1.000 m². Het asbestdak wordt door het bedrijf gesaneerd, waarna er zonnepanelen op het dak worden gelegd. Met de inkomsten uit de opgewekte elektriciteit en de SDE++-subsidie worden de kosten teruggewonnen.
- Univé doet hetzelfde, maar aangezien zij geen winstoogmerk heeft, zijn voor haar daken vanaf 500 m² al interessant.
- Voor asbestdakeigenaren met een dakoppervlak tussen de 35m² (zelf verwijderen) tot 500m² is er geen duidelijk marktaanbod. Daarom is de provincie samen met bureau Synnovem, de gemeente Deventer en de **gemeente Raalte** een onderzoek gestart om te kijken onder welke condities marktpartijen voor deze doelgroep een aanbod kunnen ontwikkelen of mogelijk verschillende typen aanbod. De eerste resultaten worden medio 2021 verwacht.

Lening

- De eigenaar kan een lening bij een bank aangaan.
- **Energiefonds Raalte:** de gemeente kent sinds mei 2020 dit fonds die bedoeld is voor (MKB-) bedrijven en maatschappelijke instellingen voor kleine duurzame projecten, waarbij het rentepercentage 0,5% lager is indien het noodzakelijk is om een asbestdak te verwijderen. [Energiefonds Raalte | Gemeente Raalte](#)
- **Fonds versnelling asbestsanering:** dit is een initiatief van het Rijk. Inmiddels is duidelijk dat er zeer waarschijnlijk geen (Rijks)fonds voor bedrijven komt en dat het Rijk zelf geen fonds voor particulieren gaat oprichten. Wel heeft ze daarvoor 12 miljoen euro beschikbaar gesteld. Deze subsidie wordt gebruikt om 25% van (alleen) de *maatwerkleningen* te dekken. Het is aan provincies en/of gemeenten om een verordening vast te stellen voor maatwerkleningen, verzilverleningen en/of stimuleringsleningen (zie **bijlage 1**). Als voorwaarde is gesteld dat het gaat om een lening voor het verwijderen van een asbestdak, een nieuw dak, sloop en/of zonnepanelen. Daarnaast moet de rente marktconform zijn. Indien op basis van deze verordening een maatwerklening wordt verstrekt, dan wordt er 25% van het te lenen bedrag ingelegd vanuit de rijkssubsidie. Naar verwachting wordt hiermee gemiddeld genomen het risico op gederfde rente en niet terugbetaalde leningen gedekt. Een onderbouwing hiervan is nog niet beschikbaar. (Uit: Nieuwsbrief januari 2021, Programma versnelling aanpak asbestdaken Overijssel).

De provincie weegt op dit moment af of ze een particulier fonds wil opzetten. Op basis van een onderzoek onder haar partners, waaronder de gemeenten, wordt de Provinciale Staten in voorjaar 2021 een voorstel voorgelegd over de besteding van de 6,25 miljoen euro die beschikbaar is gesteld voor een asbestdakenfonds. De provincie denkt dat de meeste bedrijven een asbestsanering zelf kunnen financieren en er dus een kleine groep is (maximaal 5%) die graag laagdrempelig geld voor de sanering wil lenen.

Bij de ondertekening van de samenwerkingsverklaring heeft de gemeente Raalte aangegeven een bijdrage te leveren aan de volgende activiteiten:

Fonds:

2.3 Partijen zijn geïnteresseerd om mee te doen in het fonds voor particulieren en overwegen daarvoor gebruik te maken van het trekkingsrecht*.

*Het trekkingsrecht hield in dat voor elke gemeente een bepaald budget was gereserveerd, afhankelijk van het aantal vierkante meters asbestdak in de gemeente. Dat trekkingsrecht is inmiddels door het Rijk ingetrokken.

Nieuwe acties:

- *De gemeente Raalte doet mee met een pilot van de provincie voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk marktaanbod voor eigenaren van een asbestdak tussen 35 en 500 m².*
- *Indien de provincie besluit tot het opzetten van een particulier fonds wordt bepaald of de gemeente Raalte daaraan mee gaat doen.*
- *Indien de provincie zo'n fonds opzet, bepalen of de gemeente daaraan mee gaat doen. Besluitvorming hierover is aan de gemeenteraad.*
- *Nagaan of de gemeente zelf een particulier fonds wil opzetten en of het dan alleen om maatwerkleningen, of ook om verzilver- en stimuleringsleningen gaat.*

3.3.4 Toezicht en handhaving

Op dit moment is het al mogelijk bij sterk verweerde asbestdaken handhavend op te treden. Tot nu toe is de gemeente hier zeer terughoudend mee. De bewijslast ligt bij de gemeente en het is vaak erg lastig om aan te tonen dat er daadwerkelijk sprake is van een urgent gezondheidsrisico. Om die reden zal de gemeente alleen in ernstige gevallen preventief handhaven.

Toeziethouders spelen een belangrijke informerende en voorlichtende rol. Bij milieucontroles wijzen zij de eigenaren op de komst van het asbestdakenverbod en op mogelijkheden om versneld te saneren.

De milieucontroles worden uitgevoerd door medewerkers van de Omgevingsdienst IJsselland. Zij geven voorlichting aan eigenaren van asbestdaken tijdens een (bedrijfs-) controle.

Bijlage 1 Maatwerk-, stimulerings- en verzilverlening

Maatwerklening

Een leningnemer van een maatwerklening betaalt de eerste drie jaar geen rente en aflossing. Na drie jaar vindt een hertoets plaats: bij voldoende financiële draagkracht gaat een leningnemer rente en aflossing betalen. Bij onvoldoende financiële draagkracht wordt de periode waarin geen rente en aflossing hoeft te worden betaald verlengd. De hertoets wordt vervolgens periodiek herhaald. De niet betaalde rente wordt kwijtgescholden; de niet betaalde aflossing dient te worden voldaan bij verkoop van de woning dan wel einde looptijd van de lening. Overige kenmerken: • Bijdrage Rijk: 25%, terugbetaling vloeit volledig terug naar gemeente/provincie • Rentetarief: zelf te bepalen, mits marktconform. De verwachting is dat met 1,5% de kosten voor SVn en restrisico's kunnen worden afgedekt • Koppelkansen: o.a. zonnepanelen en sloop kunnen worden meegefinancierd. Dit kan bijvoorbeeld door met de maatwerklening indirect de eigen bijdrage te financieren van een marktaanbod. Denk aan Duurzaam Zekerheid Univé. • Doelgroep: particulieren (gebouwen staan fiscaal in de privé boekhouding) met te weinig inkomen om in aanmerking te komen voor een normale lening maar wel met voldoende onderpand. • Duur: maximaal 30 jaar

Stimuleringslening

De Stimuleringslening is een lening waarmee de leningnemer onderhoud, renovatie en/of restauratie op of aan de woning financiert tegen gunstige voorwaarden. Gemeenten en provincies zetten een Stimuleringslening in daar waar hun (lokale) woningmarkt hulp nodig heeft (bijvoorbeeld particuliere woningverbetering en funderingsherstel). Het doel en de vorm van de Stimuleringslening verschilt daarom per gemeente/provincie. Op deze lening, met een looptijd van 10 of 15 jaar, wordt maandelijks afgelost. Het te lenen bedrag ligt tussen de €2.500 en €25.000. De lening is zowel inzetbaar voor particulieren als ondernemers.

Verzilverlening

De Verzilverlening is eigenlijk een omgekeerde hypotheek. Door de hypotheek (gedeeltelijk) af te lossen, heeft men mogelijk overwaarde opgebouwd. Deze overwaarde kan men gebruiken. Voor de Verzilverlening betaalt de leningnemer maandelijks geen rente en aflossing omdat de rente jaarlijks bij de schuldrest wordt opgeteld. Aan het einde van de looptijd, bij verkoop van uw woning of overlijden van de langstlevende schuldenaar, moet de lening worden afgelost. De Verzilverlening heeft geen invloed op wat men maandelijks kan uitgeven. Bij verstrekking bedraagt de Verzilverlening niet meer dan 80% van de WOZ-waarde of de getaxeerde marktwaarde van het onderpand.