Buurtbijeenkomst

Saneren en verduurzamen asbest daken

31 oktober 2019

EN
ER
GIE
Nieuwegein

Agenda

- Welkom (foto's ?)
- Wethouder
- Recente ontwikkelingen
- Het voorstel (inhoud en wijze van uitvoering)
- Financiële aspecten (Kosten, Woning waarde, Subsidie en financiering)
- Hoe verder (planning)

Wat hebben we bereikt

- Een aannemer/asbestsaneerder
- Een voorstel voor een goed geïsoleerd dak en lekvrije goten
- Diverse financieringsmogelijkheden

Nieuwe ontwikkelingen

- Geen verplichting tot sanering, maar???
- Nieuwe subsidieregeling isolatie maatregelen
- Wet Natuurbescherming

Introductie Wethouder Marieke Schouten

Waarom buurtinitiatief daken

- Wetsvoorstel verbod asbestdaken 2024
- Huizen verduurzamen
  - onderhoud / langer meegaan / dakgoten
  - energie
- Financiële gevolgen asbest
  - waarde van de huizen
  - verzekeringen

Verloop buurtinitiatief daken

- Eerste bijeenkomst 5 september 2017
- Werkgroep collectieve aanpak asbestdaken
- Contacten met leveranciers, gemeente, fondsen, andere eigenaren...
- Tussentijdse buurtbijeenkomsten
- Nu: concreet plan, inclusief aanbod leverancier

Wat zegt de overheid

- 1e Kamer keurde wetsvoorstel af (4-6-2019)
- Reden: zorgen over manier waarop;
- Geen twijfel over noodzaak asbestsaneren
- Regering: geen wettelijke verplichting meer
- Vrijwillige sanering asbestdaken
- Nieuwe voorstellen stimuleringsmaatregelen

Wat zegt de overheid

Staatssecretaris, 14 oktober 2019

- Asbestfonds voor leningen
- Onderzoek vereenvoudiging saneringen
- Regeling voor “Schrijnende gevallen”
- Voorstellen rond voorlichting en samenwerking

https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-infrastructuur-en-waterstaat/documenten/kamerstukken/2019/10/14/aanpak-asbestdaken

Wat zegt de overheid

Asbestfonds voor leningen (voorstel)

- Nog niets officieel bekend!
- Werkgroep houdt dit in de gaten
- Er bestaan al andere soorten leningen, die worden vanavond besproken

Wat zegt de overheid

Onderzoek vereenvoudiging saneringen (voorstel)

- Onderzoeksvraag: zijn al die voorzorgen wel nodig?
- Doel: kosten verlagen
- Nog niets officieel bekend!
- Werkgroep houdt dit in de gaten

Wat zegt de overheid

Regeling voor “Schrijnende gevallen” (voorstel)

- 5 miljoen euro
- Nog niets officieel bekend!
- Werkgroep houdt dit in de gaten
- Bedrag dekt ca. 300 aanvragen

Huizen verduurzamen

Onderhoud

- Daken 40 jaar oud, vervanging
- Reparaties en onderhoud verhinderd door asbest: aannemers leggen werk stil

Huizen verduurzamen

Energie

- Dakisolatie voldoet niet aan hedendaagse normen, betere isolatie is deel van plan
- Zonnepanelen installeren na sanering, aanbod is deel van plan

Huizen verduurzamen

Dakgoten

- Veel lekke / overlopende goten; overlast en kosten
- Geen structurele verbetering mogelijk door aanwezigheid asbest
- Wat zegt verzekeraar bij herhaalde schade
- Problemen aanpakken tegelijk met dak
- Verwachting klimaatveranderingen: meer regen in korte tijd
- Problemen kunnen pas goed opgelost worden als beide buren meedoen (wordt later toegelicht)

Financiële gevolgen asbest

Waarde van de woning

- Wordt straks besproken

Financiële gevolgen asbest

Verzekeringen: onderzoek(je) Consumentenbond

- Gegevens bijgewerkt op 18 oktober 2019
- Klaverblad sluit ‘in specifieke gevallen’ asbestschade helemaal uit van dekking
- Centraal Beheer, FBTO, Interpolis hanteren enorme ‘afschrijvingen’ terwijl normaal 100% wordt uitgekeerd voor een dak

https://www.consumentenbond.nl/opstalverzekering/opstalverzekering-en-asbestschade

Financiële gevolgen asbest

Afschrijvingen Centraal Beheer, FBTO, Interpolis

Bij schade aan dak zelf wordt dit percentage van de kosten vergoed als de schade zou ontstaan in:

- 2019 – 20%
- 2020 – 15%
- 2021 – 10%
- 2022 of later – 5%

Financiële gevolgen asbest

- Verzekeren wordt uiteindelijk onmogelijk gemaakt
- Zonder verzekering geen hypotheek mogelijk
- En dus worden de huizen onverkoopbaar

https://nos.nl/artikel/2306029-speciaal-fonds-om-geld-te-lenen-voor-verwijderen-asbestdak.html

Kortom: saneren is nu “verplicht vrijwillig”

De tijd tikt door

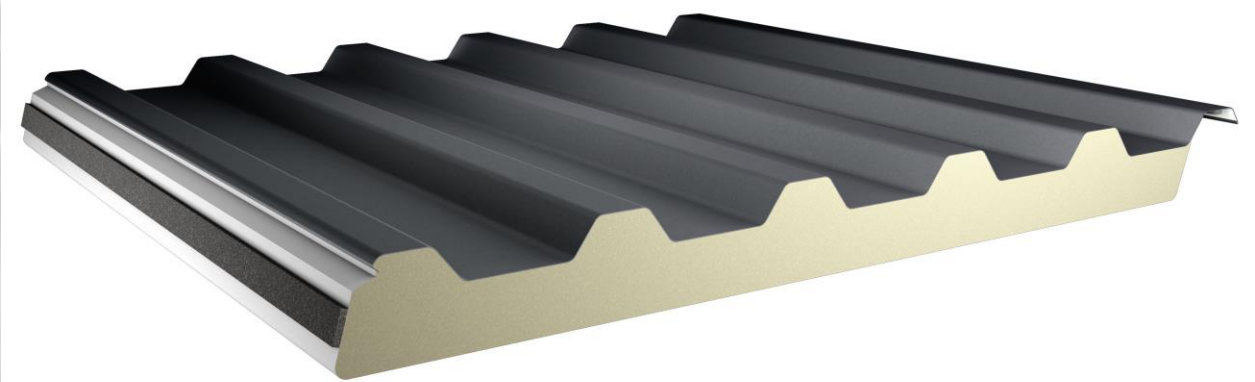
- Overheid wil saneren doorzetten, maar effecten nieuwe voorstellen nog onzeker
- Daken en goten worden slechter
- Verbeteren isolatie, zonnepanelen uitgesteld
- Verzekeren wordt onmogelijk
- Prijsontwikkelingen, capaciteit aannemers
- Als werkgroep adviseren we om door te pakken

Waarom geen dakpannen?

- De dakconstructie is te zwak
- Is duurder
- De welstandscommissie streeft naar eenvormigheid van de daken

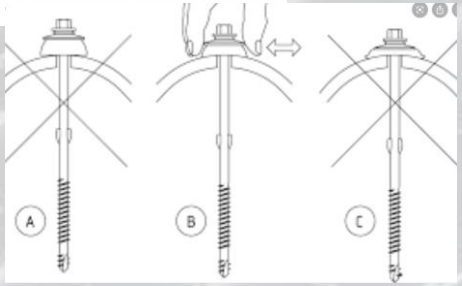
Waarom staal i.p.v. cementvezelplaten

- Garantie 30+ jaar ipv 10 jaar
- Geen asbest uitstraling
- Isolatie perfect en bijna zonder koudebruggen in prefab paneel
- Verkrijgbaar in verschillende (isolatie) diktes
- Geïsoleerde stalen sandwichpanelen goedkoper dan cementvezelplaat met losse isolatie
- Winddicht
- Beloopbaar



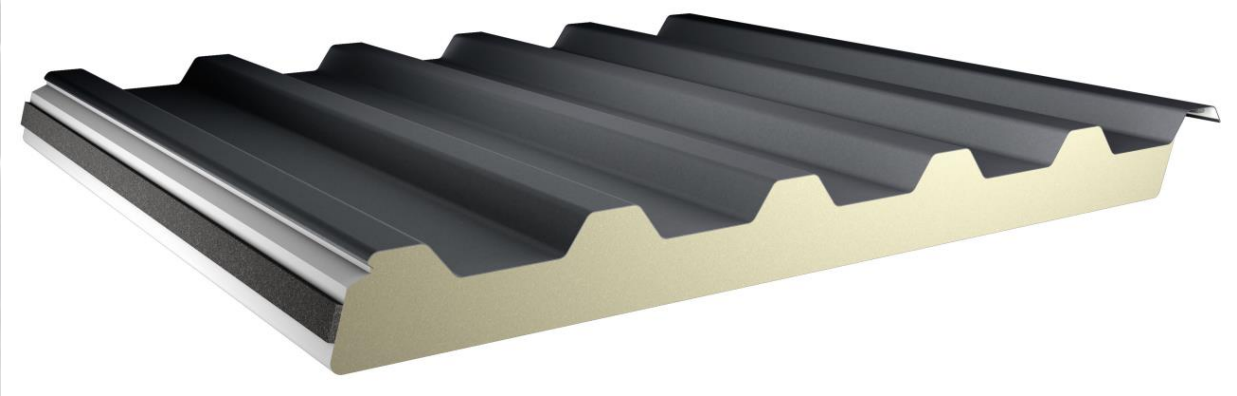
Waarom trapezium platen ipv golf platen

- Goedkoper
- Meer industriële look, mooiere uitstraling
- Iets minder dik bij zelfde isolatie
- Zonnepanelen beter/goedkoper te bevestigen
- Bevestiging mooier en beter waterdicht



Afgestemd met welstand

- 5 kronen per meter
- Ral 7016



Keuze voor de aannemer

We zochten naar een aannemer die alle aspecten van de renovatie op zich wilde nemen:

- Asbestsanering in combinatie met
- Vervanging door een duurzaam dak
- Gelijktijdige vervanging goten (lopen door onder dakrand)
- Het maken van doorvoeren door het dak onder regie van de aannemer
- (Indien mogelijk ook nog gecombineerd met het plaatsen van zonnepanelen)

Drie aannemers kwamen uiteindelijk op gesprek

- Eén van de aannemers haakte af omdat hij niet met zoveel verschillende opdrachtgevers in zee wilde gaan
- Een andere aannemer kwam met een prijs die hoger was dan die van de derde en daarbij
  - Geen doorvoeren door het dak
  - Geen goten vernieuwen
  - Niet meer dan 10 daken per jaar realiseren
- De derde aannemer is Biersteker en wilde voor alle onderdelen zorgdragen en kwam met een lagere prijs.

Wie zijn wij ?

BIERSTEKER

ASBEST - RENOVATIE

WWW.IKWILVANMIJNASBESTAF.NL

ASBEST ASSIST

Trapezium platen

- Dik 125/160 mm met R van 6 voor daken woning
  Nieuwbouw kwaliteit

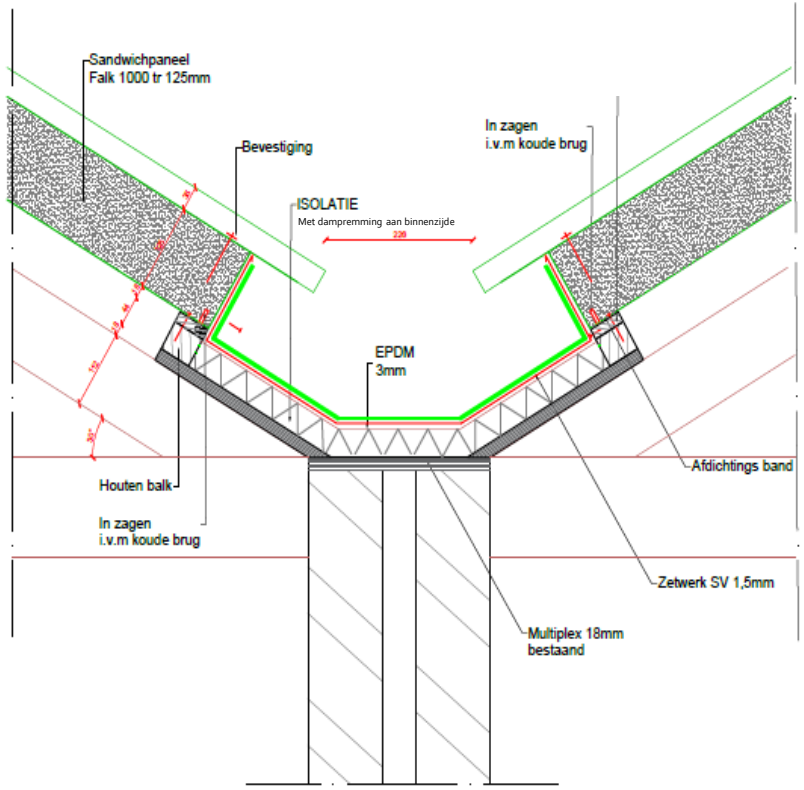
- Dik 80/115 mm met R van 3,5 voor bergingen 2 laags
  R voldoende voor subsidie van € 20 /m2, past waarschijnlijk onder bestaand lood

- Dik 30/65 mm eko paneel voor onverwarmde bergingen
  isolatie voor stevigheid en geluid.

De goten + lekkage

- Vergaarbak bij de hemelwaterafvoer
- Wat is EDPM en waarom wordt dit toegepast i.p.v. zink

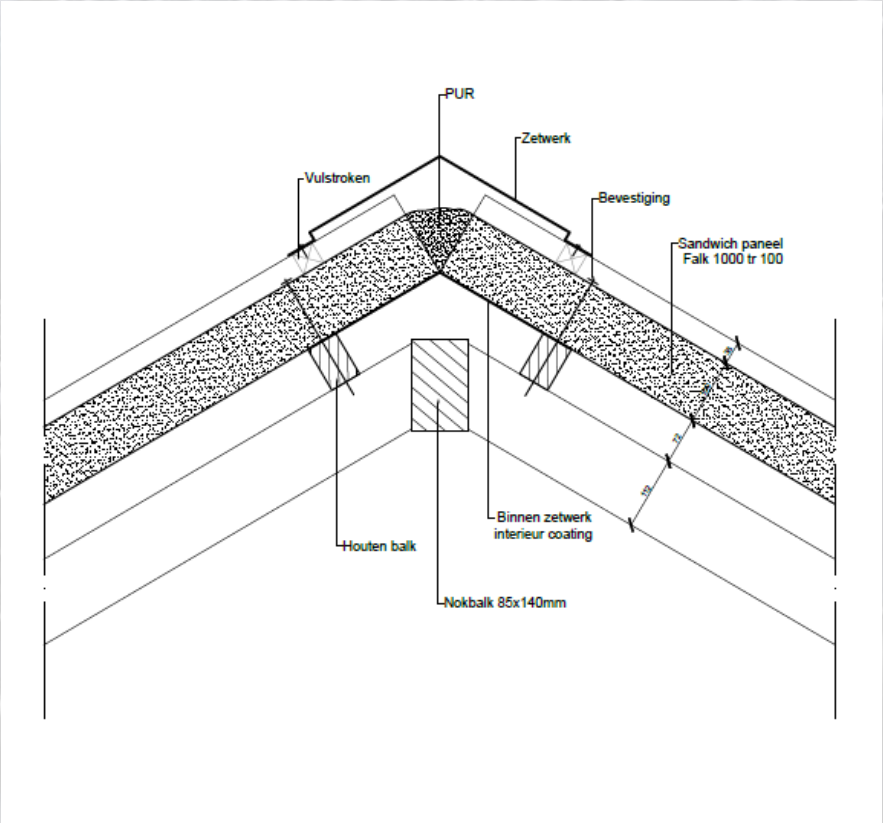
Goot Detail



- Ca 8 cm extra hoogte

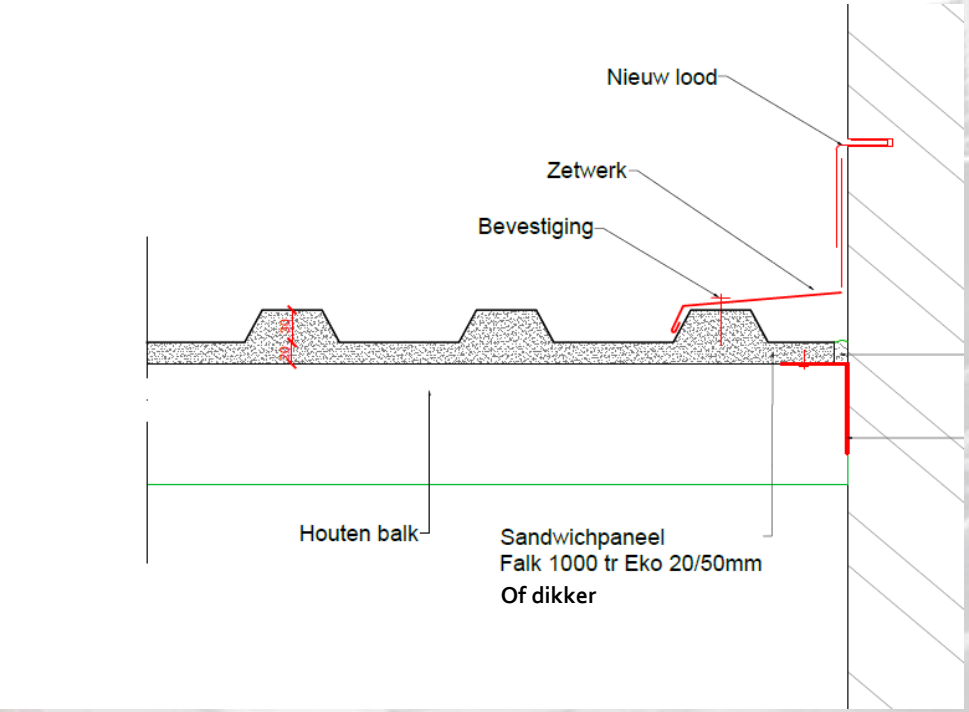
Nok Details

- Zetwerk in zelfde kleur bij nok en windveren



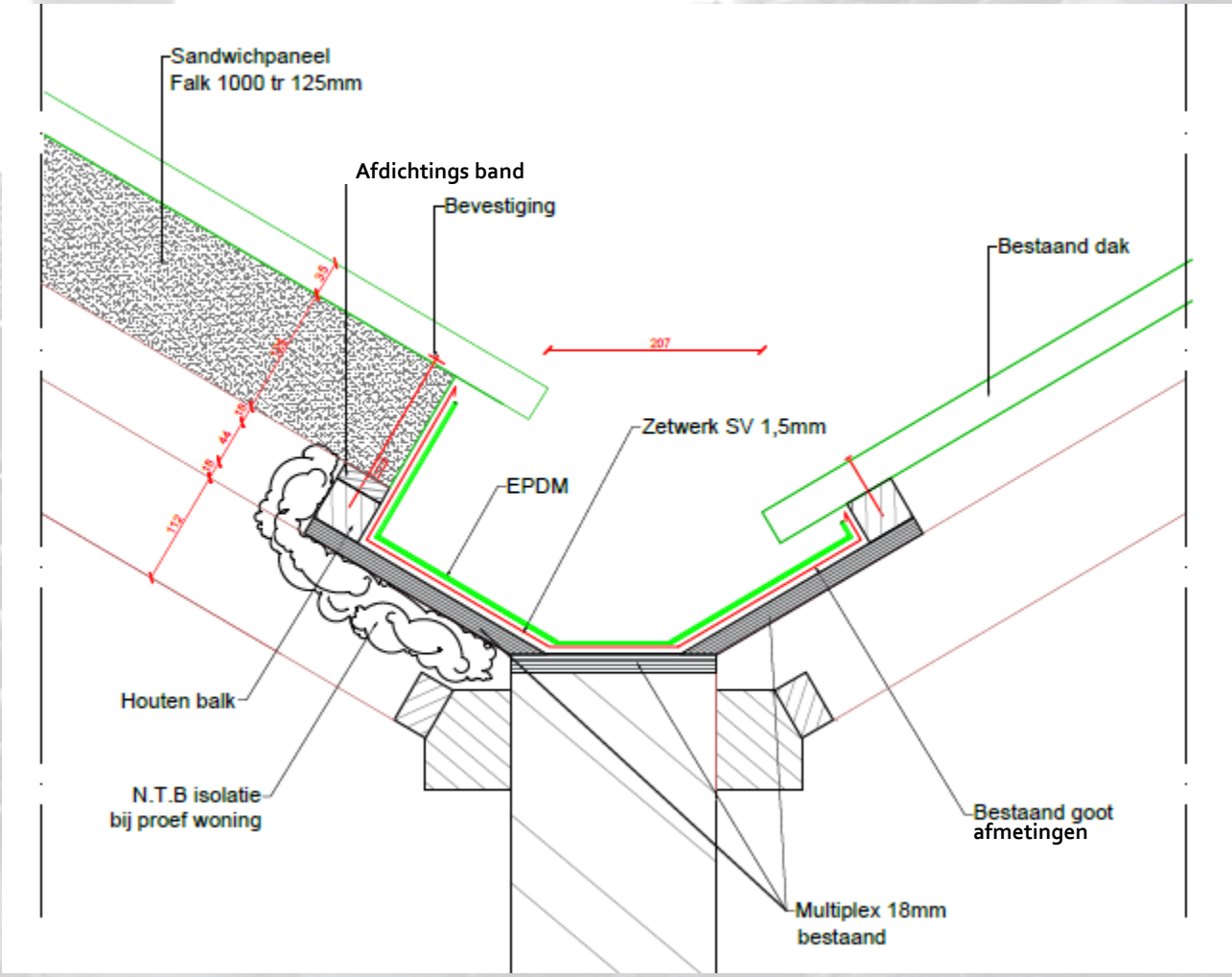
Lood detail

- Lood vervangen bij aangebouwde bergingen waar nodig



Wat als de buurman niet meedoet ??

- Noodzaak oplossen koudebruggen ?
- Op een manier dat condensatie voorkomen wordt



Zonnepanelen

- 8 stuks met Wp 305 geeft 2240 Wp
- Opbrengst 1900 – 1700 kWh/j afhankelijk van oriëntatie en beschaduwing.
- Optimizers Solaredge per paneel, daarmee als een paneel schaduw de andere nog optimaal.
- Omvormer bij 2 laags in berging, bij 3 laags in stookruimte 2e verdieping.
- Tot aan de meterkast inclusief het plaatsen van een extra groep.
- Inclusief verzorgen btw teruggave.

Wijze van uitvoering en beperking overlast

- Een pilot uitvoeren op beide type woningen.
- Steigers en containers / overlast
- Aanvoer materiaal, afvoer asbest

Wijze van uitvoering en beperking overlast

Uitvoering

- Maximaal ca 5 werkdagen per woning.
- Gedurende max 2 dagen woning alleen via achterkant toegankelijk.
- Voorkant op 5 meter afstand afgezet met lint.
- Tijdelijk tent indien nodig over dak tussen asbest er af en nieuw dak er op.
- Aannemer komt niet binnen voor saneringen werkzaamheden.
- Aannemer heeft eigen toiletten en schaftkeet, maar maakt wel gebruik van stopcontact.

Zekerheid

- Waarom Biersteker in samenwerking met Asbest Assist
- Details al laten uitwerken (met subsidie)
- Toets op details (risico als buren niet mee doen)
- Bedrijven lid van Metaalunie
- Confidex garantie
- Bedrijven gecertificeerd VCA en ISO 9001

Pauze

Na de pauze

- Financiële aspecten (Kosten, Woning waarde, Subsidie en Financiering)
- Hoe verder (planning)

Kosten Sanering

Sanering asbest daken 3 Laags woning + 2 laags woning

Prijs **€ 2.840,-** excl. BTW per woning inclusief de berging.
3 laags woning + 2 laags woning waar een vloer aanwezig is.

Prijs **€ 3.290,-** excl. BTW per woning inclusief de berging.
2 laags woning + waar geen verdiepingsvloer aanwezig is of deels.

Minder prijs voor het niet saneren van de berging betreft
Prijs **€ 300,-** excl. BTW per berging.

Kosten daken

125/160 dakpaneel

• **Tweelaagswoning**	**52,5 m2 prijs**	**€**	**7.014 ,-**	**excl. BTW**
• **Drielaagswoning**	**51,5 m2 prijs**	**€**	**7.214 ,-**	**excl. BTW**

80/115 dakpaneel

• **Berging Tweelaags woning**	**17,5 m2 Prijs**	**€**	**1.615,-**	**excl. BTW**
• **Berging Drielaags woning**	**11,5 m2 Prijs**	**€**	**1.436,-**	**excl. BTW**

30/65 Eko paneel

• **Berging Drielaags woning**	**11,5 m2 Prijs**	**€**	**1.338,-**	**excl. BTW**

Kosten loodslabbe berging

• Loodbovenzijde tot lengte van 4,75 m	€	356,-	excl. BTW
• Loodbovenzijde + Loketten zijkant	€	995,-	excl. BTW

Aansluiten Rookgasafvoer
mechanische ventilatie
riool ontluchting € 375,- excl. BTW

Extra dakdoor voer extra per stuk tot 220 mm € 135,- excl. BTW

Kosten Goten

- **Goot tussen woningen (10m)** **€ 1.305,- excl. BTW**

(grenzen 2 woningen aan, ieder de helft)

- **Buitengoot (10m)** **€ 1.532,- excl. BTW**

(grenst maar een woning aan)

- **Half doorstekende goot (15m)** **€ 1.685,- excl. BTW**

(grenzen 2 woningen aan, ieder de helft)

Kosten Zonnepanelen

Kosten voor de zonnepanelen **€ 3.122,- excl. BTW**

- Het plaatsen van dak de dakpanelen valt onder een BTW Tarief van 9 %
- Alle overige werkzaamheden en leveringen vallen in het hoge BTW tarief van 21 %

Organisatie kosten

- Bouwvergunning
- Asbestinventarisatie
- Maatregelen Wet natuurbescherming
- Toetser

- € 300,-
- Wat niet wordt besteed krijgt u terug

Subsidie

- Subsidie energiebesparing eigen huis (SEEH) € 20,- per m2
  https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/seeh
- Subsidie asbestsanering -> pot is leeg
- Bij zonnepanelen kan BTW worden terug gevraagd (90% daarvan)

- Bij de 2 laagswoningen is dit al gauw € 1.300,-, bij de drielaags € 1.000,-.
- Voorwaarde is wel uitvoering van een 2e maatregel bv:
  - kruipruimte isolatie (€ 1.350,-met weer € 350,- subsidie) of
  - 12 m2 dubbel glas vervangen door HR++ (€ 1.200,-met weer € 420,- subsidie)
- Pas op, ook deze subsidie pot kan leeg zijn.

Leningsvormen

Duurzaamheidslening

Voor wie?:

- iedereen met voldoende financiële ruimte (Op de site van SVn kun je een leencheck doen)

https://svn.nl/berekenen/persoonlijke-lening/Nieuwegein/16591

- Neemt verduurzamende maatregelen

Wat?:

- Maximaal €25.000
- Vaste rente gedurende looptijd
- Looptijd 15 jaar (180 maanden) (1)
- Vast bedrag per maand
- Tussentijds boetevrij aflossen (bijvoorbeeld bij verkoop)

Verzilverlening

voor wie?:

- beide partners die binnen 10 jaar pensioengerechtigde leeftijd bereiken
- Voldoende overwaarde huis (bij lening €17000 is overwaarde van +/- €60.000)
- 2 van 3: asbest, verduurzaming, langer wonen mogelijk maken

Wat?:

- Maximaal €25.000
- Vaste rente 40 jaar (Maximale Looptijd 75 jaar)
- Tussentijds boetevrij af te lossen
- Geen verhoging maandlasten

https://svn.nl/lening/Nieuwegein/svn-verzilverlening/16592

Verschillen bij lening € 17.000

Duurzaamheidslening

- Consumptieve lening
- Geen notariskosten
- Rentepercentage 1,6%
- Openstaande schuld vermindert en is afgelost na 15 jaar
- Maximum leeftijd: 75 jaar
- Bruto maandbedrag €106,29
- Rente soms aftrekbaar van belasting
- *Totale kosten na 15 jaar*: €19.132

Verzilverlening

- Hypothecaire lening
- Notariskosten (richtbedrag €450)
- Rentepercentage 1,7%
- Openstaande schuld groeit steeds verder
- Als op basis van de WOZ-waarde of taxatierapport (€ 250 - €450)

- *Totale kosten na 15 jaar*
  - Incl. notariskosten: €22.470
- Na 40 jaar: (inclusief beide) €34.248

Asbestlening

Asbestlening (€17.000)

- Is in ontwikkeling
- Waarschijnlijk klaar op 1 juli 2020
- Rentepercentage rond de 1%
- Als het een consumptieve lening is dan vermindert de openstaande schuld en is afgelost na 15 jaar
- Voorwaarden nog onbekend
- Bruto maandbedrag +/- €101,74
- Rente soms aftrekbaar van belasting
- *Totale kosten na 15 jaar*: +/- €18.314

Asbestlening

- Hypothecaire lening of consumptieve lening?
- Notariskosten ? (Richtbedrag €450)

Verschil met duurzaamheidslening (in geval van consumptieve leningsvoorwaarden)

- €101,74 p.m. € 106,29 p.m. (€4,55 p.m.)
- Totaal €18.314 i.p.v. €19.132 (€ 818)

Afwegingen

- De vraag is: hoeveel stijgt de prijs van de renovatie als we over een jaar kunnen starten. Is dat meer of minder dan de €818,- (4,8%)
- Minder lang vermindering van stookkosten (€+/- 25,- p.m. bij 1187 m3 per jaar)
- Minder lang profiteren van salderingsregeling bij aanschaf zonnepanelen. (+/- €30,- p.m. bij 2260 kWh per jaar)
- Als het een hypothecaire lening is, komen er in ieder geval notariskosten bij. Dan is de duurzaamheidslening niet veel duurder (12x€25,- + €450 = €300,- + €450,- = €750,-)

Zonnepanelen

- Extra kosten per maand door duurdere lening (duurzaamheidslening)
- Bij zonnepanelen voor €3122,-
- Kosten €20 per maand

- Opbrengst van 1800 kWh/j
- Helft opbrengst zelf op maken (900 kWh/j) onbeperkt salderen
- Andere Helft leveren voor afnemend deel salderen
- Tabel geeft opbrengst per maand bij €0,11 per kWh bij teruglevering bij greenchoice en powerpeers (voorwaarden 2018)

https://www.consumentenbond.nl/zonnepanelen/opbrengst-zonnepanelen

Jaar	% terug levering salderen	productie met salde tarief	productie met terug levertarief	opbrengst
2020	100%	1800	0	€ 32
2021	100%	1800	0	€ 32
2022	100%	1800	0	€ 32
2023	89%	1701	99	€ 31
2024	78%	1602	198	€ 30
2025	67%	1503	297	€ 29
2026	55%	1395	405	€ 28
2027	45%	1305	495	€ 27
2028	34%	1206	594	€ 27
2029	23%	1107	693	€ 26
2030	11%	999	801	€ 25
2031	0%	900	900	€ 24
2032	0%	900	900	€ 24
2033	0%	900	900	€ 24
2034	0%	900	900	€ 24
2035	0%	900	900	€ 24

Opties

Situatie

- Beide partners binnen 10 jaar AOW-gerechtigd
- Verhogen maandlasten niet wenselijk of mogelijk
- Onvoldoende eigen geld
- Voldoende overwaarde in het huis (+/- €60.000 voor een lening van €17.000)
- https://svn.nl/berekenen/persoonlijke-lening/Nieuwegein/16591

Financiering

- Verzilverlening
- Geen maandlasten
- Oplopende schuld, van 18.000 naar 23.000 na 15 jaar
- Besparing op stookkosten waardoor netto iets meer te besteden
- Verhoging waarde van het huis, minder achterstallig onderhoud, verkoopbaarheid stijgt

Opties

Situatie

- Verhogen maandlasten is mogelijk
- Voldoende financiële draagkracht (zie leningcheck SVn)
- Nibud komt met nieuwe hypotheeknorm

Financiering

- Duurzaamheidslening
- Vast maandbedrag
- Openstaande schuld vermindert van 17.000 naar 0 door aflossing in 15 jaar
- Lagere kosten van de lening
- Besparing op stookkosten
- Verhoging waarde van het huis, minder achterstallig onderhoud, verkoopbaarheid stijgt

Opties

Situatie

- Voldoende vrij vermogen, naast reserveringen voor tegenvallers en leuke dingen

Financiering

- Uit eigen vermogen
- Eindelijk weer wat rendement op het spaargeld
- Besparing op stookkosten
- Verhoging waarde van het huis, minder achterstallig onderhoud, verkoopbaarheid stijgt

Aanvraag lening

Volgorde aanvraag

- Vooraf financiële check of je in aanmerking komt voor lening
- Bij de gemeente de aanvraag indienen met een officiële offerte
- Met de goedkeuring van de gemeente aanvraag bij SVn indienen voor de verzilverlening of de duurzaamheidslening

Hulp bij aanvragen

- Een handleiding voor de check voor een kans op de lening
- Een handleiding voor de aanvragen
- Eventueel een groepsgewijze ondersteuning bij de aanvraag in een lokaal van het Buurtplein om te bezien of je in aanmerking komt voor een van de leningsvormen

Woning waarde

Vuistregels makelaardij

- Investering in woning komt als het extra m2 oplevert 100% terug in de woning waarde
- Overige investeringen 30-70%
- Nieuwe keuken/badkamer ca 30%
- Nieuwe kozijnen ca 70%
- Nieuw dak ??
- Wordt geen klushuis

Wet natuurbescherming

- Geldt voor alle activiteiten die leef/woongebied van beschermde dieren beïnvloeden zoals het isoleren van een spouw
- Handhaving bij provincie, enorme boetes en stil leggen van werk
- Quickscan: aanwezigheid van dwergvleermuizen en huismussen is niet uit te sluiten
- Nu overleg met gemeente en provincie
- Ongunstigste scenario: nog een jaar onderzoek en jaar maatregelen nemen
- Alternatief bv onderzoek naden en kieren per woning, werkzaamheden aanpassen, ontheffing?
- Wij blijven positief

Keuze maken

1. In principe ga ik er voor, dak en goten, z.s.m.
   - Aannemer komt langs, wij gaan verder met de voorbereidingen, pas als u individuele offerte tekent dan zit u er aan vast, als u vragen heeft komt u naar ons
2. Ik sta er positief tegenover maar wil nog nader geïnformeerd worden of financiele zaken uitzoeken
   - Wij nemen contact met u op om waar het kan u te helpen bij uw zoektocht
3. Mijn dak is al gesaneerd maar ik wil wel met buren de goten verbeteren
   - Als uw buren in principe mee doen komt de aannemer langs om de mogelijkheden van gootverbetering te bespreken, als u vragen heeft weet u ons te vinden
4. Mijn dak is al gesaneerd en ben tevreden hoe de goten nu zijn
   - Als uw buren in principe mee doen kan u benaderd worden over hoe beide belangen te dienen zijn
5. Ik ga niet mee doen
   - Wij nemen graag kennis van uw overwegingen

Planning

- November: technische details, voorwaarden, gevolgen Wet Natuurbescherming, inventariseren van uw deelname
- Januari/februari: individuele offertes, leningen aanvragen en opdracht,
- Februari/maart: voorbereiding en inkoop aannemer
- April: start pilot van beide typen 2 woningen
- Circa 2 weken later: start overige woningen in een “treintje”

Slot

- Als je keuze al weet dan melden bij veronique
- Binnen twee weken melden bij een van de werkgroepleden (zie formulier)
- Presentatie is terug te vinden op http://energie-n.nl/onze-activiteiten/verwijderen-asbest-en-verduurzamen-koopwoningen-vogelbuurt-doorslag/ (zie formulier)