



Het dak gaat eraf

P.4 Alles over
verzekeraarheid

P.10 Veelgestelde vragen
over asbest

P.11 Stappenplan: Aan de
slag met je asbestdak



Waarom is het slim om je asbestdak te verwijderen?

Heb jij nog een asbestdak op je erf? Dit is een goed moment om daar een plan voor te maken. Want jouw asbestdak ligt er al meer dan 30 jaar en is daardoor aan het slijten. En dat zorgt voor risico's.

Waarom is het slim om je asbestdak te verwijderen?

Doordat jouw asbestdak in de buitenlucht ligt, slijt het onder invloed van regen, vorst en zonlicht. Daardoor komen er losse asbestvezels vrij. Via de wind en regen komen deze in de lucht en op jouw erf terecht. Asbestvezels zijn schadelijk voor de gezondheid. Hoe meer losse asbestvezels je inademt, hoe groter de kans dat je daar ziek van wordt.

Ook wordt verzekeren steeds moeilijker. Verzekeraars bieden vaker geen goede dekking meer aan of premies worden hoger. Dakvervanging na brand, hagel of storm wordt nauwelijks of niet meer vergoed en opruimschade wordt steeds kritischer beoordeeld.

Lees de verhalen van mensen die hun asbestdak hebben laten verwijderen en welke keuzes zij hierin hebben gemaakt.

Wat als het misgaat? (p.2)

Erna en Johan delen hun verhaal.

Geld besparen met je oude schuur? (p.7)

Volgens melkveehouder Christiaan kan dat!

Ruimte door asbest te verwijderen: (p.8)

Klaas kan op oude dag genieten van zijn hobby.



Wat als het misgaat?

Erna en Johan delen hun verhaal

Een zaterdag die alles veranderde

Het is een zaterdagmiddag in mei 2023 wanneer het bedrijf van Erna en Johan, dat groepsuitjes organiseert, plotseling tot stilstand komt door een allesverwoestende brand. Een buurman waarschuwde voor rook: er bleek brand in een van de schuren met een asbestdak te zijn. Harde oostenwind jaagt de vlammen razendsnel door een schuur en grote loods. Binnen enkele minuten is het erf – al generaties lang familiebezit – in een vuurzee veranderd. De oorzaak is nooit precies vastgesteld, maar vermoedelijk ontstond het vuur door nasmeulen van verbrand onkruid.

De gevolgen waren groot. Alles was verloren, van de escaperooms tot een unieke verzameling van 75 solexen, enkele klassieke DAF'jes en een zeldzame Berini bromfiets. Mobieltjes van klanten zijn verloren gegaan, omdat deze nog in kluisjes lagen. De schade was niet alleen materieel maar ook emotioneel. Hun zoon van 25 stond net als zijn ouders geëmotioneerd buiten, terwijl omstanders toekeken. “Sta je daar tussen mensen die naar jouw ellende komen kijken,” blikt de eigenaar terug. De burens boden gelukkig steun die avond.

Gevolgen in de wijk

De gemeente pakte het opruimen van verspreid asbest groots aan: ruim 9 hectare in de wijk werd afgezet. Bewoners mochten hun tuin niet meer in en er werd een informatiebijeenkomst georganiseerd. Mannen in witte pakken gingen van tuin tot tuin om asbestresten te verwijderen. De gemeente hield de buurt via een liveblog op de hoogte totdat het gebied weer werd vrijgegeven. Erna en Johan kregen er zelf weinig van mee: “En dat is misschien maar goed ook. Je hebt al genoeg aan je hoofd.”

“Als we de **dure milieuverzekering** niet hadden gehad, zaten we nu in de schuldsanering”.

Dure verzekering, maar een redder in nood

Vóór de brand hadden Erna en Johan al wel eens nagedacht over het vervangen van het asbestdak. Er lagen aanbiedingen om het dak te verhuren voor zonnepanelen, maar een verhuurcontract van twintig jaar schrikte af. Zeker op hun leeftijd. De grootste belemmering? De hoge kosten. Een asbestdak laten verwijderen is een flinke investering, en zonder direct voordeel gebeurt het vaak niet. Ze besloten het dak erop te laten zitten, maar wel met een dure milieuverzekering. Uiteindelijk bleek dat de redder in nood: “Als we die niet hadden gehad, zaten we nu in de schuldsanering,” zegt Johan.

Veel gedoe achteraf

De materiële klap was enorm, de emotionele niet minder. Twee jaar lang moesten Erna en Johan – inmiddels op pensioenleeftijd – elke week wel iets regelen: saneringsrapporten, inboedellijsten, vergunningaanvragen, investeringsbudgetten. En nog zo’n honderd andere zaken. “Doordat je zó veel moet regelen, weet ik nu niet eens meer wat het allemaal was,” zegt Erna. “Maar ik weet wel dat het eigenlijk te veel was.”

Een sterk netwerk

Erna en John schakelden een bemiddelaar in. Die speelde een cruciale rol: van contact met de verzekering tot het overzicht houden over alle lopende zaken. Met hulp van kennissen en een bevriend bouwkundig bureau smeedden ze nieuwe plannen. Extra investeringen bleken helaas lastig: een extra hypotheek werd geweigerd, want er stond niets meer om in te investeren. Uiteindelijk maakte het eigen netwerk het verschil. Zij hielpen Erna en Johan vooruitkijken.

*“Doordat je **zó veel moet regelen**, weet ik nu niet eens meer wat het allemaal was”.*

Wat hen op de been hield? De wil om door te gaan. “Je moet het gewoon doen,” zegt ze. “Als je stopt, verlies je alles.” Financieel was stoppen überhaupt geen optie. “Nu moet je opnieuw beginnen, terwijl je eigenlijk met pensioen zou moeten gaan,” zegt hij. Door te focussen op mogelijkheden en wat hen blij maakt, vonden ze de kracht om hun bedrijf opnieuw op te bouwen.

De nuchtere conclusie na de brand: het had veel erger kunnen aflopen. Zonder goede verzekering was het einde verhaal geweest. De belangrijkste boodschap: Neem geen risico en maak een plan voor het vervangen van je asbestdak. En zorg ervoor dat je in de tussentijd de verzekering goed geregeld hebt.

Combineer het saneren van je asbestdak met plannen die passen bij je toekomstvisie. Wacht niet tot je geen keuze meer hebt.

Alles over verzekerbearheid

Waarom zien we dat verzekeraars steeds vaker (schade aan) asbestdaken beperken of uitsluiten van de dekking?

Asbestdaken brengen gezondheidsrisico's met zich mee. Daarnaast is het asbest dat nog op de daken in Nederland ligt, minimaal 30 jaar oud en aan vervanging toe. Oude verweerde platen geven meer kans op bijvoorbeeld stormschade dan nieuwe. Het verwijderen van asbest in een bestaande situatie is veel gemakkelijker en daardoor goedkoper, dan na een calamiteit. Na een calamiteit ligt asbest vaak verspreid over een groot gebied en in heel kleine stukjes, die dan opgeruimd moeten worden. Ook moet het opruimen dan direct gebeuren, waardoor de werkzaamheden niet gepland kunnen worden.

Hoe verwachten verzekeraars in het algemeen om te gaan met asbestdaken in de komende jaren?

De vergoeding voor de dakplaten zelf wordt steeds verder beperkt en zal in de toekomst naar nul gaan. De platen hebben namelijk geen waarde meer of zelfs een negatieve waarde. Wat nog wel in de dekking bij verzekeraars zit en waarschijnlijk ook nog wel even zal blijven, is het opruimen van de restanten na een calamiteit.

Blijft het nog mogelijk om asbestdaken te verzekeren, of verdwijnt die optie helemaal?

Het verzekeren van gebouwen waar asbest op ligt wordt steeds moeilijker, ook voor de verzekeraar. De kosten van het opruimen van de restanten van asbest stijgen nog steeds en ook de kans op schade door veroudering neemt toe.

Wat betekent dit concreet voor mensen die nog een groot asbestdak hebben? Waar moeten zij rekening mee houden?

De kosten van asbest verwijderen worden in de toekomst alleen maar hoger en de verzekeringspremies nemen daardoor toe.

Welke voordelen zien verzekeraars in het saneren van een asbestdak? Wordt de verzekerbearheid of premie direct verbeterd zodra een dak is vervangen?

Als een asbestdak vervangen wordt door een nieuw dak, neemt de kans op schade af. En nemen ook de kosten na een calamiteit af. Hierdoor wordt het gebouw gemakkelijker te verzekeren. Zodra het asbest verwijderd is, wordt het risico lager en de premie ook.



Hoe zit het met de kosten en financiële regelingen?

Particulier

De kosten voor het verwijderen van asbest hangen af van verschillende dingen, bijvoorbeeld van de grootte van je dak en wat voor dakbedekking je hebt. Je kunt het beste offertes opvragen bij verschillende asbestverwijderingsbedrijven. Op www.ascert.nl vind je gecertificeerde bedrijven bij jou in de buurt.

Op dit moment zijn er geen landelijke financiële regelingen voor het verwijderen van asbestdaken. Sommige gemeenten of provincies bieden wel subsidies of leningen aan. Vraag hiernaar bij jouw gemeente of provincie. Ook kun je contact opnemen met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).

Wanneer je je dak duurzamer maakt, bijvoorbeeld met zonnepanelen, kun je soms ook subsidie krijgen. Check dit met de subsidiewijzer op de website van Milieu Centraal.



Zakelijk

Heb je een actieve onderneming? In de aanloop naar de vervanging van een asbestdak kun je jaarlijks een fiscaal voordeel behalen door het vormen van een egaliseriereserve. Je reserveert als het ware jaarlijks een bedrag om later te gebruiken voor de vervanging van je dak. Dat gereserveerde bedrag komt in mindering op de winst van het bedrijf. Kijk op www.belastingdienst.nl naar de egaliseriereserve of informeer hiernaar bij je accountant.

Als je het asbestdak vervangt door een geïsoleerd dak, bijvoorbeeld sandwichpanelen, dan kun je ook in aanmerking komen voor de Energie-Investerings-Aftrek (EIA). Onder voorwaarden is een maximale aftrek van 40% van het investeringsbedrag mogelijk op de belastbare winst. Soms kan dit gecombineerd worden met de KIA (Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek). Informeer hiernaar bij je accountant en houd er rekening mee dat je dit tijdig moet aanvragen.



“We hebben ervoor gekozen om **eerst het dak te verwijderen**, waardoor uiteindelijk alles een buitensanering was. Dat scheelde ons tussen de € 10.000 en € 40.000!”

Geld besparen met je oude schuur? Volgens melkveehouder Christiaan (60) kan dat!

Je besloot de oude varkensschuur aan te pakken. Waarom?

“Die schuur stond al 6 à 7 jaar leeg en was aan het instorten. Het dak en de wanden zaten vol asbest. Stel je voor dat de cliënten van onze zorgboerderij of wijzelf daaronder terechtkomen... Dat risico wil je gewoon niet lopen.”

Als ondernemer is dat een flinke investering. Waardoor besloot je dat het de investering waard was?

“Dat klopt. Zeker omdat er ook asbest aan de binnenzijde van onze oude stal zat. Binnenwanden verwijderen is vaak heel duur. Via een adviseur, Anton, kwamen we op een plan dat wél financieel haalbaar was.”



Wat maakte het dan financieel aantrekkelijk?

“Meerdere dingen. We konden de btw natuurlijk terugvragen en een deel valt bij de belastingaangifte ook onder de Milieu-investeringsaftrek (MIA). Maar de grootste winst hebben we behaald door Anton. Normaal moet eerst een binnensanering worden uitgevoerd en dan pas een buitensanering. Anton zag dat dat vanwege de veiligheid niet verantwoord was. Hierdoor hebben ze gekozen om eerst het dak te verwijderen, waardoor uiteindelijk alles een buitensanering was. Dat scheelde ons tussen de €10.000 en €40.000!”

Wat heb je teruggebouwd en hoe gebruik je dat nu?

“De oude schuur was erg laag. We kozen er daarom voor om hem volledig te slopen en een nieuwe loods te bouwen. Nu gebruiken we die loods voor opslag van machines en zaagsel én voor onze schapen in het aflammerseizoen. Dankzij de opslagcapaciteit kunnen we in bulk inkopen, wat ook weer kosten bespaart.”

Wat zou je anderen willen meegeven?

“Wacht niet tot het instort. Als je een asbestdak hebt, pak het aan. Niet alleen voor je gezondheid en veiligheid, maar ook voor de toekomst van je bedrijf. En zoek iemand die mee kan denken. Dan hoeft het geen last te zijn, maar juist een kans.”

Ruimte door asbest te verwijderen: Klaas kan op oude dag genieten van zijn hobby

Klaas, de schoonvader van Onno, besloot jaren geleden niet in het spoor van zijn ouders te treden als boer, maar zijn eigen pad te volgen. Nu mocht hij ook zelf met pensioen. Op het voormalig boerenerf in Waddinxveen stond al die jaren een oude varkensschuur die van boven tot onder vol asbest zat. Het dak, de muren – alles. De constructie werd steeds zwakker en het dak begon te verzakken. De angst heerste dat bij een flinke polder-storm de oude schuur het zou begeven, met alle gevolgen van dien. Onno en zijn schoonvader besloten: het is tijd voor een plan. “Laten staan was geen optie.”

Schoonzoon Onno zag een kans: “Mijn schoonvader ging met pensioen. Hij was altijd docent autotechniek, en hij is al heel z’n leven met auto’s bezig. De oude varkensschuur was op dat moment totaal ongeschikt. Gammel, vol asbest en bovendien veel te laag voor een autobrug.”



Het plan was helder. Asbestdak verwijderen, asbestwanden verwijderen, verhogen en genieten van een plek voor autoklussen. Schoonvader en -zoon klopten aan bij de gemeente. “Formeel mag je maar 120 m² bij een woonerf bouwen, terwijl de oude stal 250 m² was. Als we wilden slopen en iets passends terugzetten, moesten we dus het gesprek aan met de gemeente.” De constructie was bovendien zo zwak dat binnensaneren levensgevaarlijk zou zijn. “Als je de muren eruit haalde, kon het hele gebouw instorten.” Daarom werd het anders aangepakt: eerst het dak eraf, daarna de muren. Zo werd een binnensanering een buitensanering. Voor de gemeente was dit nieuw, maar één ding woog zwaarder dan alles: de veiligheid van de mensen die het moesten slopen. De gemeente ging akkoord en de bouw kon beginnen.

De planning vergde geduld. De inventarisatie vond plaats in mei 2022, de sloop volgde pas in juni 2023. Maar inmiddels staat er een gloednieuwe schuur – praktisch, onderhoudsarm en perfect op maat. “We hebben nu een ruimte waar hij écht wat mee kan. Alles staat binnen, de brug past erin, en het is gewoon zijn domein geworden.”

Het was geen gemakkelijk traject, geeft Onno toe. “Maar dankzij de juiste mensen met kennis van zaken is het gelukt. Mijn schoonvader is met pensioen, en hij geniet daar enorm van.”

“Dankzij de juiste mensen

met kennis van zaken is het gelukt. Mijn schoonvader is met pensioen, en hij geniet daar enorm van”.

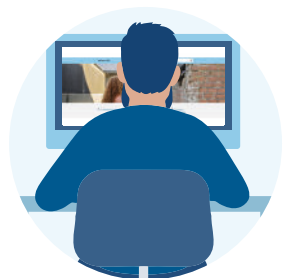


Veelgestelde vragen over asbestdaken



1. Wanneer en waarom zou ik mijn asbestdak verwijderen?

Asbestdaken liggen er al meer dan 30 jaar en zijn aan het slijten. Door weer en wind komen er steeds meer gevaarlijke asbestvezels in de lucht. Asbestvezels zijn schadelijk voor de gezondheid en het milieu. Als je de losse asbestvezels inademt, kun je na lange tijd longkanker, longvlies-, of buikvlieskanker krijgen. Ook kun je een asbestdak vaak niet goed meer verzekeren. Daarom is het tijd om je asbestdak zo snel mogelijk te vervangen. Zo is jouw dak weer klaar voor de toekomst en zorg je voor een veilige en gezonde plek om te wonen of werken.



2. Wat gebeurt er als ik mijn asbestdak niet verwijder?

Als het asbestdak blijft liggen, is het verstandig om de voorwaarden van je opstalverzekering te checken. Als je asbestdak beschadigd raakt – bijvoorbeeld door brand of hagel – kunnen er asbestdeeltjes in de omgeving terecht komen. Dit moet door een gecertificeerd bedrijf opgeruimd worden. De kosten hiervan kunnen oplopen tot tienduizenden euro's. Sommige verzekeraars verzekeren geen asbestdaken meer of betalen maar een gedeelte van deze kosten. De omgevingsdienst of gemeente kan ook boetes opleggen aan eigenaren van beschadigde of verwaarloosde panden, omdat deze een gevaar kunnen vormen voor de omgeving. Als je je asbestdak vervangt, hoef je je hierover geen zorgen meer te maken.



3. Mag ik het asbestdak zelf verwijderen?

Ligt er asbestbedekking op het dak van jouw schuur, stal of ander gebouw? En is dit oppervlak groter dan 35m²? Dan mag je dit niet zelf verwijderen. Asbest op een bedrijfspand mag je nooit zelf weg halen. Dit moet altijd door een professionele partij worden uitgevoerd. Op pagina 11 vind je een stappenplan met alle stappen.

Kijk voor meer veelgestelde vragen en antwoorden op asbestvrijdak.nl/contact.

Stappenplan:

Aan de slag met je asbestdak

1. Laat een asbestinventarisatie uitvoeren.

Een gecertificeerd bedrijf onderzoekt hoeveel asbest aanwezig is en in welke vorm.

2. Regel in het buitengebied een flora- en faunaonderzoek.

Dit onderzoek is nodig om te voorkomen dat beschermde diersoorten (zoals vleermuizen of vogels) worden verstoord tijdens de werkzaamheden.

3. Vraag offertes aan bij verschillende asbestverwijderingsbedrijven en dakdekkers.

De prijzen van asbestverwijderingsbedrijven en dakdekkers kunnen erg verschillen. Vraag daarom offertes op bij meerdere bedrijven.

4. Kies welk bedrijf jouw dak gaat verwijderen en welke partij de sloop uitvoert of het nieuwe dak gaat leggen.

Spreek duidelijk af wie de extra kosten betaalt als er onverwacht extra werk nodig is. Het asbestverwijderingsbedrijf voert het asbest altijd zelf af, maar overleg ook van tevoren wie het eventuele restafval opruimt.

5. (Optioneel) Bespreek je plannen met een adviseur of erfcoach.

Het vervangen van jouw asbestdak is een grote klus, maar het biedt ook mogelijkheden. Een agrarisch adviseur of erfcoach kan je helpen met het maken van plannen voor jouw erf.

6. Meld de verwijdering online bij het Omgevingsloket.

Meld de verwijdering minimaal 4 weken van tevoren online bij het Omgevingsloket. Dit kun je zelf doen of via het asbestverwijderingsbedrijf dat de verwijdering voor je regelt. Hierbij moet ook het asbestinventarisatierapport meegeleverd worden.

7. Laat het asbestdak verwijderen en laat eventueel een nieuw dak plaatsen na de eindcontrole.

8. Laat de eindcontrole uitvoeren.

Na het verwijderen volgt een eindcontrole om te controleren of alle asbest weg is. Dit wordt geregeld door het bedrijf dat het asbest heeft verwijderd en uitgevoerd door een onafhankelijk laboratorium. Pas als alles is gecontroleerd en vrijgegeven, mag je de plek weer gebruiken.

Heb je vragen?

Wij helpen je graag verder. Neem contact met ons op via asbestvrijdak.nl/contact.



Woordpuzzel

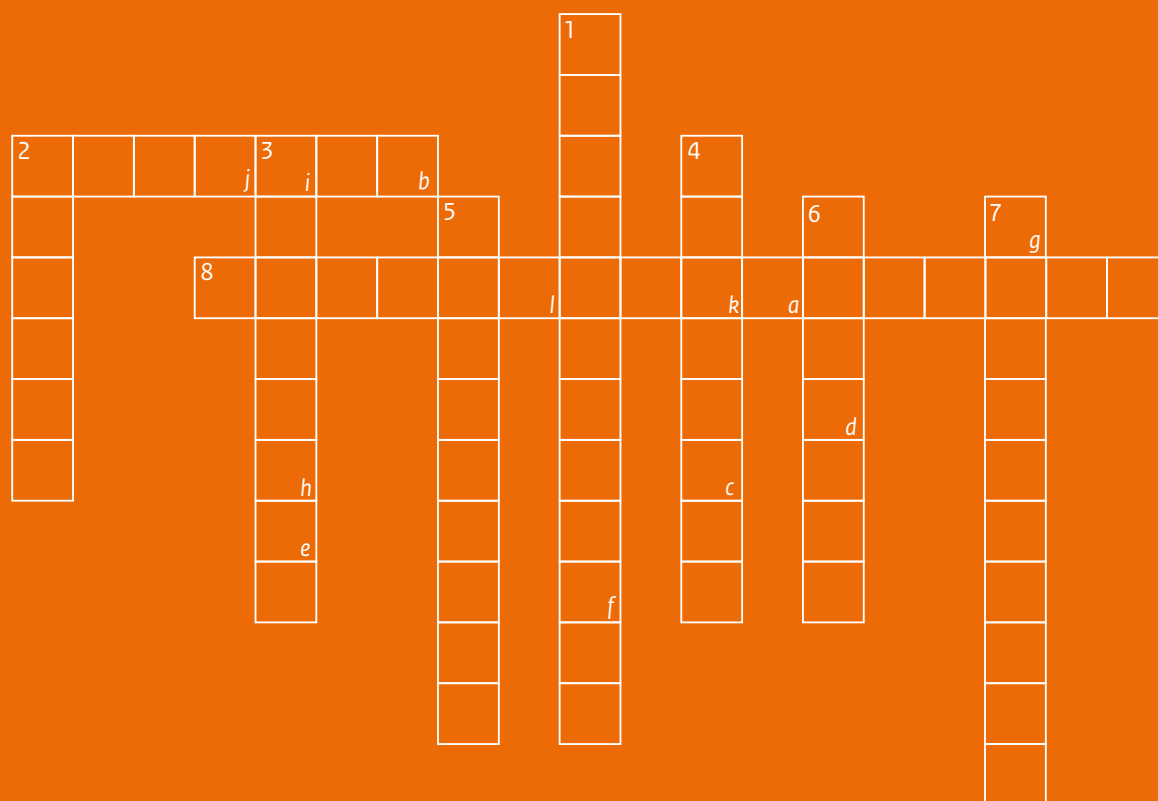
Vul de vakjes in met de juiste woorden die passen bij de omschrijvingen, horizontaal en verticaal. Alle woorden zijn ergens in dit krantje terug te vinden. De letters in de gemarkeerde vakjes schrijf je onderaan de puzzel. Zo ontstaat daar een verborgen zin.

Horizontaal

2. In steeds slechtere staat verkeren
8. Mogelijkheid om iets te verzekeren

Verticaal

1. Vangen zonlicht op het dak
2. Opslagruimte
3. Tijd die nog komt
4. Financiële regeling
5. Iets weghalen en opnieuw plaatsen
6. Asbest verwijderen
7. Lichamelijk en geestelijk welzijn



Oplossing:

a	a	b	c	d	e	f	a	g	h	d	i	j	d
a	e	k	d	e	i	c	a	l	!				