



Van asbestdak naar nieuw duurzaam dak

Dakvervanging bekostigen
en kosten verlagen

Ondernemers

Disclaimer: Deze brochure is door de provincie Overijssel samengesteld op basis van de bij ons bekende informatie, met als peildatum februari 2019. Dat geldt zowel voor de subsidies, leningen en regelingen als voor de gebruikte bedragen in de rekenvoorbeelden. De brochure kan u ondersteunen bij de beeldvorming rondom de aanpak van asbestdaken en de bijbehorende financiering. De provincie Overijssel heeft deze informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Ondanks deze zorgvuldigheid is het mogelijk dat de inhoud niet volledig of niet meer actueel is.

Voor de meest actuele informatie raden wij u aan altijd de laatste stand van zaken te controleren op onder meer de in deze brochure aangegeven websites. Daarnaast is het verstandig om de gemeente, een (financieel) specialist of erkende vakman te raadplegen bij vragen of onduidelijkheden. Als provincie zijn wij niet verantwoordelijk voor het door hen gegeven advies of de informatie die deze partijen verstrekken.

Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend. Daarnaast is de provincie Overijssel ook niet aansprakelijk voor eventuele schade die voortvloeit uit het toepassen van informatie uit deze brochure. De gebruiker is zelf verantwoordelijk voor het gebruik van de informatie uit deze brochure.

Inhoudsopgave

Van asbestdak naar nieuw duurzaam dak	3
Waarom u juist nu uw dak moet vervangen!	5
Wat kost het vervangen van uw asbestdak?	6
Dakvervanging, hoe betaalt u dat?	7
Regelingen en subsidies	9
Verlaag netto investeringskosten met fiscale mogelijkheden	10
(Samen) kosten besparen en interessante kostenbesparende ideeën	12
Rekenvoorbeelden	13



Van asbestdak naar nieuw duurzaam dak

Dakvervanging bekostigen en kosten verlagen

Als in 2025 het asbestdakenverbod in gaat, moet u als (agrarische) ondernemer uw asbestdak hebben vervangen voor een nieuw (duurzaam) dak. Dit verbod geldt voor iedereen, of het nu gaat om het dak van een woning, bedrijf of maatschappelijk gebouw en ongeacht de grootte of het type dak.

Deze vervanging vraagt om een financiële investering. Om u op weg te helpen, hebben we in deze brochure diverse financiële mogelijkheden op een rij gezet, met daarbij opties om de kosten voor dakvervanging zo laag mogelijk te houden. Laat u adviseren door uw boekhouder, accountant of financieel adviseur. Zij kunnen met u meedenken en op basis van uw persoonlijke situatie en wensen een financieel plan samenstellen, rekening houdend met de kostenverlagende en fiscale mogelijkheden die voor u van toepassing zijn.

Kijk wat het beste bij u past en start vandaag nog!



Nu uw dak aanpakken is voordeliger!
Prijzen saneren gaan omhoog



Duurzaam dak (isolatie en
zonnepanelen) = verantwoord
ondernemen (MVO)



Toekomstbestendig bedrijf en
verhoging vastgoedwaarde

Waarom u juist *nu* uw dak moet vervangen!

Per 2025 gaat het asbestdakenverbod van kracht. Een verbod dat nog ver weg lijkt, maar nu om actie vraagt. Waarom?

- Risico's voor de gezondheid
- Verzekering asbestdak vervalt
- Kosten dakvervanging stijgen
- Nu handelen voor verlaging netto investeringskosten
- Investeren bij winst
- Toekomstgericht dak

Risico's voor de gezondheid

Asbestdaken die aan de buitenlucht blootgesteld zijn, verweren sneller dan altijd werd aangenomen. Weersinvloeden zoals storm en hagel versnellen dit proces nog eens extra. Er komen dan schadelijke asbestdeeltjes vrij die zich verspreiden door de lucht. Hoe ouder het dak en hoe meer daken bij elkaar in de buurt liggen, hoe groter het aantal asbestdeeltjes in de lucht, hoe groter het risico. Pak uw asbestdak aan voor zowel uw gezondheid als die van uw medewerkers en naastgelegen bedrijven.

Verzekering asbestdak vervalt

In aanloop naar 2025 wordt het verzekeren van een asbestdak (en eventuele schade bij derden) steeds lastiger en duurder. Premies stijgen en polisvoorwaarden worden aangescherpt. De kosten van schade bij derden door onder andere brand, worden niet meer gedekt en moet u zelf betalen. Bijvoorbeeld de opruimkosten van neergedwarrelde asbestdeeltjes op het terrein van uw burens of de naastgelegen openbare weg. Dit loopt al snel in de tienduizenden euro's. Na 2024 zijn panden met een asbestdak niet meer te verzekeren.

Kosten dakvervanging stijgen

Inflatie, stijgende materiaalkosten en hoger wordende saneringsprijzen richting 2025 maken de aanpak van uw asbestdak duurder de komende jaren. Redenen genoeg om niet te lang te wachten met de aanpak van uw asbestdak.

Investeren bij winst

Voor sommige bedrijfstakken zijn de tijden gunstig en worden de nodige omzettingen gerealiseerd. Ontstaat er met uw winst ruimte voor grotere investeringen, laat deze kans dan niet onbenut en pak uw dak aan. Dit biedt ook fiscale voordelen, zoals verderop in deze brochure wordt toegelicht. Uw financieel en fiscaal adviseur kan u daarbij ondersteunen.

Nu handelen voor verlaging netto investeringskosten

Als ondernemer kunt u gebruik maken van diverse fiscale voordelen. Zo mag u de kosten voor dakvervangende aftrekken van uw omzet, waarmee u uw inkomsten- of vennootschapsbelasting kunt verlagen. Ook mag u sparen voor de kosten van dakvervangende door het nemen van een voorziening op groot onderhoud. Door deze fiscale mogelijkheden kunt u tot zo'n 20% besparen op de kosten van het vervangen van uw asbestdak (zie pagina 11). Informeer bij uw financieel adviseur naar de mogelijkheden en kom nu in actie!

Toekomstgericht dak

Investeert u in een nieuw dak, dan investeert u in een gezonde en veilige leefomgeving voor uzelf en uw bedrijf. Een investering in de toekomst!

Wat kost het vervangen van uw asbestdak?



Schuren, loodsen en stallen. Zowel in steden als op bedrijventerreinen en in het buitengebied zijn er een flink aantal panden bedekt met grote oppervlakten asbest(platen). Deze aantallen m² vragen om een goed zakelijk financieringsplan voor de korte en lange termijn. Start nu, zodat u kunt sparen of profiteren van financiële of fiscale regelingen.

Wie betaalt de vervanging?

Als dakeigenaar bent u zelf verantwoordelijk voor het verwijderen en/of vervangen van uw asbestdak. Hoeveel dit kost, hangt uiteraard af van verschillende factoren. Het aantal m² dak, de kwaliteit van het nieuwe (duurzame) dak en aanvullende keuzes zoals isolatie of zonnepanelen bepalen de hoogte van uw investering.

Als ondernemer bent u verplicht uw dak te laten vervangen door een gecertificeerd saneringsbedrijf (www.ascert.nl). Deze investering kunt u verlagen met bedrijfsmatige financiële én fiscale voordelen (of een combinatie daarvan).

Voor een indicatie van de kosten hebben we verderop in de brochure twee rekenvoorbeelden samengesteld (pagina 14). Zo krijgt u een goed beeld van de kosten voor de verwijdering van het asbestdak en het plaatsen van een nieuw dak (met of zonder isolatie). Voor actuele prijzen kunt u terecht bij asbestsaneerders, dakvernieuwers, aanbieders van zonnepanelen of samenwerkende partijen die u de aanpak van uw dak gedeeltelijk of volledig uit handen nemen.

Laat u indien nodig adviseren door een financieel adviseur als het gaat om deze investering. Zij kunnen u op basis van uw persoonlijke situatie en wensen een duidelijk beeld geven van de kosten, de voor u meest passende financiële mogelijkheden en de beschikbare leningen en regelingen.

Dakvervangings; hoe betaalt u dat?



U kunt uiteraard de vervanging van uw dak betalen met uw eigen zakelijke vermogen. Maar wellicht is uw vermogen niet voldoende voor de totale kosten of wilt u maar een deel van uw eigen geld investeren. Verhuur van uw dak of erf of een lening biedt dan uitkomst.

De volgende leningen komen in aanmerking voor u als ondernemer

- Onderhandse lening
- Bancaire lening
- Provinciale Energielening
- Verhuur van uw dak of erf (voor zonnepanelen)
- Daklease

Onderhandse lening

Een onderhandse lening is een lening die iemand zonder tussenkomst van een bank afsluit met bijvoorbeeld vrienden of familie. Een dergelijke lening is interessant als u geen of niet voldoende eigen zakelijk vermogen heeft. Kiest u voor deze vorm, maak dan duidelijke afspraken over de voorwaarden en laat deze vastleggen (hoogte rente en periode van aflossing).

Bancaire lening

Als ondernemer kunt u bij uw bank een lening afsluiten tegen het dan geldende rentepercentage. Bijvoorbeeld in de vorm van een hypotheek. U kunt ook uw huidige hypotheek verhogen. Welke optie u ook kiest, laat u goed informeren over de voorwaarden van de lening en waar u aan moet voldoen om ervoor in aanmerking te komen.

Er zijn een paar aanvullende vormen van een bancaire lening, waaronder een borgstellingskrediet voor de landbouw (BL) en een borgstelling MKB Kredieten (BMKB). Deze leningen zijn bedoeld voor respectievelijk landbouwondernemers en MKB-ers die voor het afsluiten van een lening bij een bank niet genoeg zekerheid kunnen bieden (onderpand zoals grond of machines). Bij deze vorm staat de overheid borg voor een deel van de financiering. De aanvraag van beide borgstellingen verloopt via uw bank. Het BMKB is tot eind 2019 aan te vragen. Wilt u meer weten over deze vormen van bancaire lening? Vraag het uw bank, financieel adviseur of kijk op www.rvo.nl/bmkb.

Provinciale Energielening

Met deze aantrekkelijke lening kunt u in 2019 als pandeigenaar onderhoud, renovatie en/of restauratie op of aan uw pand financieren tegen zeer gunstige voorwaarden. U krijgt van de provincie een rentekorting op een lening voor energiemaatregelen uit de geldende Energielijst (www.rvo.nl - Energielijst 2019). De lijst bevat allerlei soorten maatregelen waaronder: dakisolatie, warmtepompen, belichting (LED) en klimaatregulering.

Kaders voor deze lening

- Het minimale leenbedrag is € 10.000,-, met als maximum bedrag € 100.000,-.
- Het te lenen bedrag mag bestaan uit de totale afsluitkosten én maximaal 75% van uw investering.
- De maximale rentekorting op uw lening is 3%. De door u te betalen rente is minimaal 1,5%.
- Binnen een periode van vijf tot tien jaar moet het bedrag terug worden betaald (looptijd is afhankelijk van de aanvrager).

Let wel op. De provinciale Energielening is alleen aan te vragen voor energiebesparende maatregelen na de vervanging van uw asbestdak. *De provinciale Energielening is dezelfde lening als de Stimuleringslening van het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn). De provinciale Energielening sluit u af bij SVn. www.overijssel.nl/loket/subsidies of www.overijssel.nl (energielening overijssel)*

Verhuur van uw dak of erf

Naast het lenen van geld, kunt u ook uw dak of erf verhuren aan een leverancier van zonne-energie. Via deze financieringsconstructie huurt of leaset de leverancier uw nieuwe dak om er zonnepanelen op te leggen. Er zijn partijen op de markt actief die, binnen de afspraken rondom dakverhuur, uw asbestdak dan op hun kosten laten saneren.

De verhuur van een nieuw dak is vooral interessant voor pandeigenaren met een groot dakoppervlak van meer dan 1.000 m². Daarnaast is iedere situatie maatwerk. Kijk op www.overijssel.nl/asbestdaken (**Dakeigenaren**) voor een overzicht van partijen die dit aanbieden.

Minimale voorwaarden dak- en/of erfverhuur

- Minimaal 1.000 m² dakoppervlak of minimaal 2 hectare erf/grond in de buurt van een voedingspunt op het elektriciteitsnet.
- Goede zonligging van het dak of erf (voor de zonnepanelen).
- Als er door het bundelen van pandeigenaren (dichtbij elkaar) voldoende volume wordt aangeboden, kan het aantal m² mogelijk verlaagd worden naar 1000 m² per pandeigenaar.
- Continuïteit van het vastgoed (staat of waarde van het vastgoed).

Daklease (exploitatie)

Voldoet u als ondernemer aan bepaalde voorwaarden, dan kunt u de sanering van uw asbestdak én de aanschaf van een nieuw dak (met bijvoorbeeld isolatie en zonnepanelen) leasen. U betaalt uw nieuwe dak af door maandelijks een bedrag te betalen over een vastgestelde periode. Door middel van beschikbare leningen/regelingen en fiscale maatregelen wordt uw totale investering zo veel mogelijk verkleind en zijn de maandelijkse kosten zo laag mogelijk. Ook profiteert u direct van de energiebesparende middelen. Na afloop van de leasetermijn vervallen de kosten per maand, maar houdt u wel de besparingen op uw energiekosten.

Voorwaarden daklease

- Dakoppervlak tot 1.000 m² (in verband met kleinverbruikersaansluiting voor zonnepanelen).
- Goede zonligging van het dak of erf (voor de zonnepanelen).
- Leeftijd pandeigenaar tot 50 jaar. Marge afhankelijk van de inbreng van eigen vermogen, eventuele bedrijfsopvolging of toekomstbestendigheid van het vastgoed voor 5-15 jaar met een nieuwe bestemming onder een nieuwe eigenaar.

Kijk op www.overijssel.nl/asbestdaken (**Dakeigenaren**) voor een overzicht van partijen die dit aanbieden.

Regelingen en subsidies



Hoe u het vervangen van uw asbestdak ook betaalt, maak in ieder geval gebruik van de beschikbare kostenverlagende fiscale en financiële opties. Een aantal gemeenten in de provincie Overijssel heeft een regeling of subsidie die de kosten van het vervangen van uw asbestdak verlagen.

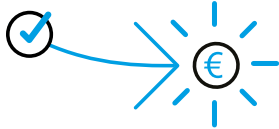
Dakvervanging biedt ook kansen voor verduurzaming door bijvoorbeeld zonnepanelen op uw dak te plaatsen. Via diverse gemeenten zijn er regelingen beschikbaar die deze aanschaf financieel extra aantrekkelijk maken. Soms in combinatie met de vervanging van uw asbestdak.

Gemeentelijke ruimtelijke (sloop)regelingen

Diverse gemeenten in de provincie Overijssel hebben regelingen die interessant kunnen zijn bij het verwijderen of vervangen van een asbestdak in het buitengebied. Het gaat om ruimtelijke regelingen zoals rood voor rood of schuur voor schuur, waarmee sloop en beperkte nieuwbouw worden gecombineerd. Het zijn (financieel) aantrekkelijke opties om onder andere oude gebouwen of vervallen agrarische panden (Vrijkomende Agrarische Bebouwing) met een asbestdak te slopen. Door de voor de omgeving ontsierende gebouwen te slopen, krijgt de aanvrager van de gemeente de mogelijkheid om bijvoorbeeld een woning of een nieuwe schuur op de vrijgekomen grond te realiseren. Soms is het ook mogelijk een sloopbewijs/-voucher te verkopen aan derden voor nieuwbouw op een andere plek in de gemeente.

Laat u door de afdeling Ruimtelijke Ordening van uw gemeente goed voorlichten over welke regeling(en) zij aanbieden, wat de mogelijkheden zijn en de bijbehorende voorwaarden. Elke situatie is maatwerk. In alle gevallen staat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voorop.

Verlaag netto investeringskosten met fiscale mogelijkheden



Fiscaal gezien zijn er meerdere opties die de totale netto investeringskosten voor dakvervangng behoorlijk kunnen verlagen. Ze zijn gekoppeld aan (duurzame) bedrijfsmatige investeringen. Bij de juiste investering zijn ze zelfs tegelijkertijd inzetbaar. Netto kostenbesparingen die zeker de moeite waard zijn.

Voorziening op groot onderhoud

De voorziening op groot onderhoud zorgt voor financiële ruimte voor een investering in de toekomst. Als ondernemer mag u verspreid over een aantal jaren een voorziening treffen voor een uitgave die later plaats vindt. De voorziening die u opneemt, mag u aftrekken van de winst van uw onderneming. In de jaren dat de voorziening wordt opgenomen, betaalt u dus minder belasting. Dit voordeel kunt u aan de kant zetten voor de sanering van uw asbestdak en/of uw nieuwe dak. De voorziening op groot onderhoud maakt het als het ware mogelijk om te sparen voor deze investering. Het nemen van een voorziening is maatwerk, neem hiervoor altijd contact op met uw accountant of financieel adviseur.

Voorbeeld

U plant uw dakvervangng voor het jaar 2023. Dan kunt u in de jaren 2020, 2021 en 2022 een voorziening opnemen voor uw dakvervangng. Over die drie jaren betaalt u minder inkomsten- of vennootschapsbelasting. Dit belastingvoordeel kunt u dan inzetten voor de sanering van uw asbestdak en/of een nieuw duurzaam dak in 2023.

LET OP: Start op tijd met deze regeling met het oog op het asbestdakenverbod per 2025.

Energie Investeringsaftrek (EIA)

Met de Energie-investeringsaftrek kunt u als ondernemer fiscaal voordeel behalen. In 2019 kunt u maximaal 45% van investering(en) in energiezuinige technieken en duurzame energie aftrekken van uw fiscale winst. Het gaat om energiebesparende apparaten of technieken die ook nog eens zorgen voor een lagere energierekening. Vraag uw financieel adviseur naar de mogelijkheden. De regeling levert u gemiddeld 11% voordeel op.

Een aantal voorbeelden van investeringen via de EIA:

- Nieuw dak met isolatie
- Zonnepanelen
- Led-verlichting
- Warmtepomp

Met de EIA kunt u met het vervangen van uw dak ook het moment benutten om andere energiezuinige technieken of middelen aan te schaffen. De EIA is ook te combineren met de voorziening op groot onderhoud¹. Het is absoluut de moeite waard om u hierin te verdiepen.

De middelen en technieken die hiervoor in aanmerking komen, de voorwaarden, meer informatie en een infographic rondom de EIA vindt u op www.rvo.nl/subsidies-regelingen/energie-investeringsaftrek-eia

Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek (KIA)

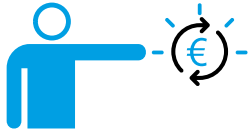
De Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek is vergelijkbaar met de EIA. Met deze regeling mag u een percentage van uw investeringen in één boekjaar aftrekken van de winst uit uw onderneming (maximaal 28%). Door uw winst te verlagen, betaalt u dus ook minder inkomsten- of vennootschapsbelasting. Financiert u uw nieuwe dak in één boekjaar, dan kunt u in aanmerking komen voor de KIA.

De hoogte van het percentage hangt af van het geïnvesteerde bedrag en moet tussen de € 2.300,- en € 318.449,- liggen (bedragen gelden voor 2019). De KIA geldt voor zowel asbestdakensanering als eventuele isolatie van het dak en/of het installeren van zonnepanelen. De KIA is combineerbaar met de voorziening op groot onderhoud en de EIA. Vraag uw financieel adviseur naar de mogelijkheden.

Voor meer informatie over welke middelen u aan kunt schaffen met de KIA en de voorwaarden, zie www.belastingdienst.nl (kleinschaligheidsinvesteringsaftrek).

¹ *Investeert u in een nieuw dak met duurzame maatregelen? Dan kunt u mogelijk gebruik maken van het Energiefonds Overijssel. Dit fonds levert een bijdrage aan ondernemingen, woningcorporaties of projecten die energie besparen of opwekken uit natuurlijke bronnen. Let op: dit fonds is van toepassing op grote projecten. Voor meer informatie www.energiefondsoverijssel.nl*

(Samen) kosten besparen



De oplossing voor de aanpak van uw dak is vaak dichterbij dan u denkt. Wees creatief en kijk waar u zelf of samen met anderen kansen kunt creëren. Samen bereikt u tenslotte meer dan alleen.

Collectieve aanpak

Samen bereik je meer dan alleen. Dat geldt ook voor de aanpak van asbestdaken (groot of klein). Vorm met ondernemers in uw omgeving of op een bedrijventerrein een collectief en kijk waar u door een grotere afname, offertes van asbestsanering en het nieuwe dak kunt verlagen. Bundeling van inkoop levert voordelen op zoals de huur van een kraan of andere materialen. Door samen een gespecialiseerde asbestsaneerder in te schakelen kan deze op dergelijke uitgaven besparen en u dus ook.

Ondernemersverenigingen, werkgroepen Keurmerk Veilig Ondernemen (KVO), parkmanagers en LTO zijn slechts enkele voorbeelden van overkoepelende organisaties die u bij een collectieve aanpak kunnen helpen.

Interessante kostenverlagende ideeën



Naast het lenen of investeren van zakelijk vermogen zijn er ook mogelijkheden die geld opleveren. Zo wordt de financiering van een nieuw dak voordeliger en daarmee een stuk interessanter. De mogelijkheden op een rij.

Verkoop van (bouw)grond

Bezit u als ondernemer (landbouw)grond, dan kunt u met de verkoop van deze m² financiële ruimte creëren voor de aanpak van uw asbestdak. In sommige gemeenten is het mogelijk om na de sloop van schuren of stallen, op een deel van de vrijgekomen grond een woning(en) te bouwen. Verkoopt u deze (landbouw)grond, dan komt er geld vrij voor de vervanging van uw asbestdak.

Recycling slooppuin

De recycling van slooppuin staat in de kinderschoenen en wordt gebruikt in bijvoorbeeld beton. Diverse gemeenten/bedrijven denken hierover na. Bent u van plan uw pand te slopen, weet dan dat het puin wel degelijk waarde heeft. Dit levert geld op zodat u de kosten voor de sanering van uw asbestdak verlaagt.

Rekenvoorbeelden



In onderstaande rekenvoorbeelden zijn twee situaties als uitgangspunt genomen. Een dakvervangng met en zonder isolatie.

Voor iedere dakeigenaar verschilt uiteraard de grootte van het dak en de wensen voor een nieuw dak. Oriënteer u goed als het gaat om de mogelijkheden van een nieuw dak en eventuele duurzame toevoegingen zoals dakisolatie of zonnepanelen. Laat u adviseren door een financieel expert, accountant of uw boekhouder.

De rekenvoorbeelden geven een indicatie van de kosten. Voor actuele prijzen kunt u terecht bij asbestsaneerders, dakvernieuwers, aanbieders van zonnepanelen of samenwerkende partijen die u de aanpak van uw dak volledig uit handen nemen. Op www.overijssel.nl/asbestdaken (Dakeigenaren) vindt u een rekentool die ook een indicatie van de kosten geeft voor dakvervangng van bedrijven.

Bedrijven			
1. Investering dakvervangng met terugplaatsing ongeïsoleerd dak*			
Te vervangen dak	2000	m ²	
Saneringskosten	€ 18	per m ²	€ 36.000
Kosten nieuw dak	€ 25	per m ²	€ 50.000
Energie-advies	€ 0		€ 0
Totaal investeringen			€ 86.000
Aftrekposten (voorziening groot onderhoud en KIA)			
Belastingbesparing			€ 18.794
Totaal aftrekbare kosten			€ 18.794
Netto investering			€ 67.206

*In beide voorbeelden is de belastingdruk 41%.

Bedrijven

2. Investering dakvervangng met terugplaatsing geïsoleerd dak*

Te vervangen dak	2000	m ²	
Saneringskosten	€ 18	per m ²	€ 36.000
Kosten nieuw dak	€ 35	per m ²	€ 70.000
Energie-advies	€ 2.000		€ 2.000
Totaal investeringen			€ 108.000
Aftrekposten (voorziening groot onderhoud en KIA en EIA)			
Belastingbesparing			€ 30.780
Totaal aftrekbare kosten			€ 30.780
Netto investering			€ 77.220

*In beide voorbeelden is de belastingdruk 41%.

De genoemde bedragen en besparingen zijn indicaties. De bedragen zijn ook exclusief btw. Op www.overijssel.nl/asbestdaken (Dakeigenaren) vindt u een rekentool voor een beeld van de besparing met de beschikbare fiscale mogelijkheden. Voor een nauwkeurige berekening van uw belastingvoordeel kunt u het beste contact opnemen met uw financieel adviseur.

