

Ondernemer

Van asbestdak naar nieuw *duurzaam* dak

Dakvervangning bekostigen en kosten verlagen

Als in 2024 het asbestdakenverbod in gaat, moet u als (agrarische) ondernemer uw asbestdak 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 dakvervangning 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 mogelijkheden die voor u van toepassing zijn.

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

Waarom u juist *nu* uw dak moet vervangen!

Per 2024 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 dakvervangning stijgen**
- **Nu handelen voor verlaging netto investeringskosten!**
- **Investeren bij winst**
- **Subsidie overheid uiterlijk tot en met 2019**
- **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 familie of bureu.

Verzekering asbestdak vervalt

In aanloop naar 2024 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 bureu 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 dakvervangning stijgen

Inflatie, stijgende materiaalkosten en hoger wordende saneringsprijzen richting 2024 maken de aanpak van uw asbestdak duurder de komende jaren. Reden 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 omzetten 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 hieronder 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 dakvervangning aftrekken van uw omzet, waarmee u uw inkomsten- of vennootschapsbelasting kunt verlagen. Ook mag u sparen voor de kosten van dakvervangning 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. Informeer bij uw financieel adviseur naar de mogelijkheden en kom nu in actie!

Subsidie tot en met 2019

Tot slot kunt u gebruik maken van de 'Subsidieregeling verwijdering asbestdaken' via de overheid. Deze subsidie is aan te vragen tot en met 2019 en geldt alleen als u uw dak laat verwijderen. Er maken al veel mensen gebruik van deze regeling, waardoor de totale beschikbare gelden slinken. Vervang uw dak voordat het totale budget van 75 miljoen op is.

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 subsidies en 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 af van verschillende factoren. Het aantal m², de kwaliteit van het nieuwe (duurzame) dak en aanvullende keuzes zoals het isoleren van het dak bepalen de hoogte van de investering.

Daken groter dan 35 m²

Boven de 35 m² bent u verplicht uw dak te laten vervangen door een gecertificeerd saneringsbedrijf. Verlaag uw investering met financiële en fiscale voordelen (of een combinatie daarvan). 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.

Subsidies en regelingen

Hoe u het vervangen van uw asbestdak ook betaalt, maak in ieder geval gebruik van de beschikbare subsidies of regelingen. Zowel de landelijke overheid als diverse gemeenten in de provincie Overijssel hebben subsidies of regelingen (financieel en fiscaal) die de kosten van het vervangen van uw asbestdak aanzienlijk 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.

Subsidieregeling verwijdering asbestdaken

Via de landelijke overheid kan iedereen tot en met 31 december 2019 subsidie aanvragen via de 'Subsidieregeling verwijdering asbestdaken'. Van particulieren, (agrarische) bedrijven, non-profit organisaties tot overheden. Iedereen mag € 4,50 per m² terugvragen bij het laten vervangen van een asbestdak. Met een maximum van € 25.000,- per adres. Dakbeschot of andere asbesthoudende toepassingen komen niet in aanmerking.

LET OP: Er wordt al veel gebruik gemaakt van deze regeling. Tot en met 2019 is er 75 miljoen beschikbaar gesteld voor sanering van asbestdaken. De overheid heeft aangegeven dat op=op. Er wordt geen nieuw bedrag meer beschikbaar gesteld. De overheid ziet de subsidie als een stimuleringssubsidie voor een tijdige aanpak van een asbestdak, in plaats van een subsidie die tegemoet komt in de kosten.

Voor meer informatie over de subsidieregeling en de voorwaarden, zie www.rvo.nl

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. Vaak is het ook mogelijk een sloopbewijs/-voucher te verkopen aan derden voor nieuwbouw elders in de gemeente.

Laat u door uw gemeente goed voorlichten over welke regeling(en) zij aanbieden, wat de mogelijkheden zijn en de bijbehorende voorwaarden. Iedere 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 dakvervanging 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 dakvervanging voor het jaar 2022. Dan kunt u in de jaren 2019, 2020 en 2021 een voorziening opnemen voor uw dakvervanging. Over die drie jaren betaalt u minder inkomsten- of vennootschapsbelasting. Dit belastingvoordeel kunt u dan ook inzetten voor de sanering van uw asbestdak en een nieuw duurzaam dak in 2021.

LET OP: Start op tijd met deze regeling met het oog op het asbestdakenverbod per 2024.

Energie Investeringsaftrek (EIA)

Met de Energie-investeringsaftrek kunt u als ondernemer fiscaal voordeel behalen. 55% van de investering in energiezuinige technieken en duurzame energie kunt u aftrekken van de 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 middelen en technieken die hiervoor in aanmerking komen, de voorwaarden en meer informatie rondom de EIA vindt u op <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/energie-investeringsaftrek-eia>

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 kunt u combineren met de voorziening op groot onderhoud.¹

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. Door uw winst te verlagen, betaalt u dus ook minder inkomsten- of vennootschapsbelasting.

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. Voor meer informatie www.energiefondsoverijssel.nl

De hoogte van het percentage hangt af van het geïnvesteerde bedrag en moet tussen de € 2.301 en € 321.176 liggen (2017). 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

Dakvervanging; 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

Onderhandse lening

Een onderhandse lening is een lening die iemand zonder tussenkomst van een bank met bijvoorbeeld vrienden of familie afsluit. 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 lening is 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 2018 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

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 dakhuur, uw asbestdak 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/asbestdak voor een overzicht van een aantal 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 voedingpunt 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 door maandelijks een bedrag te betalen over een vastgestelde periode. Door middel van beschikbare subsidies en fiscale maatregelen wordt de 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/asbestdak voor een overzicht van partijen die dit aanbieden.

(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.

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. Door de verkoop van deze (landbouw)grond komt er ook 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 dakvervangings met een niet-geïsoleerd dak en een dakvervangings met een geïsoleerd dak.

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

Bedrijven

1. Investering dakvervangings met terugplaatsing ongeïsoleerd dak*

Te vervangen dak	2000 m ²	
Sloopkosten	€ 20 per m ²	€ 40.000
Aanschafkosten	€ 25 per m ²	€ 50.000
Energie-advies	€ 0	€ 0

Totaal investeringen € 90.000

Aftrekposten (voorziening groot onderhoud en KIA)

Subsidie	€ 4,50 per m ²	€ 9.000
Belastingbesparing		€ 18.794

Totaal aftrekbare kosten € 27.794

Netto investering € 62.206

2. Investering dakvervangings met terugplaatsing geïsoleerd dak*

Te vervangen dak	2000 m ²	
Sloopkosten	€ 20 per m ²	€ 40.000
Aanschafkosten	€ 35 per m ²	€ 70.000
Energie-advies	€ 2.000	€ 2.000

Totaal investeringen € 112.000

Aftrekposten (voorziening groot onderhoud, KIA en EIA)

Subsidie	€ 4,50 per m ²	€ 9.000
Belastingbesparing		€ 30.780

Totaal aftrekbare kosten € 39.780

Netto investering € 72.220

*In beide voorbeelden is de belastingdruk 41%.