

## ***Particulieren, stichtingen en verenigingen***

### **Van asbestdak naar nieuw *duurzaam* dak**

#### *Dakvervangning bekostigen en kosten verlagen*

Als in 2024 het asbestdakenverbod in gaat, moet u als particulier, stichting of vereniging 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. Heeft u een groot dak? Laat u dan adviseren door een financieel adviseur. Zij kunnen met u meedenken en op basis van uw persoonlijke situatie en wensen een financieel plan samenstellen, rekening houdend met kostenverlagende mogelijkheden.

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 uw gezondheid**
- **De verzekering voor uw asbestdak verval**
- **De kosten voor dakvervang**ing stijgen
- **Subsidie uiterlijk tot en met 2019**

### **Risico's voor de gezondheid**

Asbestdaken die aan de buitenlucht zijn blootgesteld, 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 risico. Pak uw asbestdak aan voor zowel uw gezondheid als die van uw familie, bureen of leden.

### **Verzekering asbestdak verval**

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 dan niet meer gedekt en moet u zelf betalen. Bijvoorbeeld de opruimkosten van neergedwarrelde asbestdeeltjes op het terrein van uw bureen of de naastgelegen openbare weg. Dit loopt al snel in de tienduizenden euro's. Na 2024 zijn panden met een asbestdak niet meer verzekeraar.

### **Kosten dakvervang**ing 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.

### **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.

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

## **Wat kost het vervangen van uw asbestdak?**

**In steden, dorpen en het buitengebied zijn asbestdaken vaak te vinden op (kleinere) schuren of bijgebouwen. Woont u in een huis van voor de jaren '90 of heeft u op uw eigen grond een schuurtje staan met een golfplaten dak? Dan heeft u misschien wel te maken met een asbestdak.**

### **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 m<sup>2</sup>, de kwaliteit van het nieuwe (duurzame) dak en aanvullende keuzes zoals het isoleren van het dak bepalen de hoogte van de investering.

### **Daken kleiner dan 35 m<sup>2</sup>**

Heeft u een asbestdak kleiner dan 35 m<sup>2</sup>, dan mag u het dak zelf vervangen. Deze aanpak is veruit de voordeligste. Bij diverse bedrijven en asbestsaneerders kunt u een asbestbox of asbestdoos bestellen. Hierin zitten alle benodigdheden om zelf uw asbestdak kleiner dan 35 m<sup>2</sup> veilig te verwijderen. In diverse gemeenten in Overijssel is het storten van asbestafval tot 35 m<sup>2</sup> gratis.

### **Daken groter dan 35 m<sup>2</sup>**

Is uw dak groter dan 35 m<sup>2</sup>? Dan bent u verplicht uw dak te laten vervangen door een gecertificeerd saneringsbedrijf. Voor actuele prijzen kunt u terecht bij lokale of regionale asbestsaneerders, dakvernieuwers, aanbieders van zonnepanelen of samenwerkende partijen die u de aanpak van uw dak volledig uit handen nemen.

Laat u indien nodig adviseren door een financieel adviseur als het gaat om het bekostigen van uw dakvervanging.

## 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 die de kosten van het vervangen van uw asbestdak aanzienlijk verlagen.**

Dakvervanging biedt ook kansen voor verduurzaming, door bijvoorbeeld zonnepanelen op uw nieuwe dak te plaatsen. Via diverse gemeenten zijn er meerdere regelingen beschikbaar die deze aanschaf aantrekkelijk maken.

### 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 m<sup>2</sup> 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](http://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.

## Dakvervanging; hoe betaalt u dat?

**Allereerst kunt u natuurlijk sparen of met uw huidige eigen vermogen het vervangen van uw asbestdak betalen. Maar is uw eigen vermogen niet voldoende voor de totale kosten of wilt u maar een deel zelf betalen, dan de verhuur van uw dak, een gewone of 'duurzame' lening uitkomst.**

De volgende reguliere en 'duurzame' leningen komen in aanmerking voor een particuliere dakeigenaar. Laat u goed adviseren of u moet lenen en welke lening dan het beste aansluit bij uw persoonlijke situatie en wensen.

- Onderhandse lening
- Bancaire lening
- Nationale Energiebespaarlending (NEF)
- Duurzaamheidslening en Stimuleringsregeling (SVn)
- Verhuur van uw dak of erf (voor zonnepanelen)

### 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 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

U kunt informeren of u voor het vervangen van uw dak bij uw bank een lening kan afsluiten tegen het dan geldende rentepercentage. Bijvoorbeeld in de vorm van een hypotheek. Uw huidige hypotheek verhogen is een andere mogelijkheid. 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.

### Energiebespaarlending

Via een lening van het Nationaal Energiebespaarfonds (NEF) kunt u als particuliere pandeigenaar energiebesparende maatregelen uitvoeren aan en in uw woning. Bijvoorbeeld een duurzaam dak met zonnepanelen of het vernieuwen van uw dakisolatie. De lening van het NEF is minimaal € 2.500,- en maximaal € 25.000,-. Afhankelijk van de hoogte van het leenbedrag moet u de lening aflossen binnen zeven tot vijftien jaar.

Opties lening:

- Zet u de lening in voor asbestsanering, dan is dat bij deze lening altijd gekoppeld aan dakisolatie. Maximaal 50% van de lening mag u gebruiken voor het verwijderen van uw asbestdak of dakbeschot met asbest. Dit moet verwijderd worden voor u nieuwe dakisolatie kunt plaatsen. De overige 50% van de lening gebruikt u voor nieuwe dakisolatie of andere energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen.
- U kunt de lening inzetten voor energiebesparende maatregelen zoals zonnepanelen. U mag in dit geval maximaal 75% van de lening inzetten voor de financiering van zonnepanelen. De andere 25% van het leenbedrag is dan bestemd voor andere energiebesparende maatregelen.

Ook Verenigingen van Eigenaren (VvE) kunnen gebruik maken van deze lening.

Voor meer informatie en de voorwaarden van de lening, kijk op [www.energiebespaarlending.nl](http://www.energiebespaarlending.nl) of [www.overijssel.nl](http://www.overijssel.nl)

## Duurzaamheidslening & Stimuleringslening

Via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn) kunt u gebruik maken van twee verschillende leningen:

### 1. Duurzaamheidslening

Met deze lening financiert u energiebesparende maatregelen in en aan uw woning. De lening is bedoeld voor een bijdrage aan energiezuiniger en comfortabeler wonen én een beter milieu. Een duurzaam dak met bijvoorbeeld zonnepanelen valt hier ook onder. Het bekostigen van de verwijdering van een asbestdak is niet mogelijk met deze lening.

### 2. Stimuleringslening

De Stimuleringslening is een lening waarmee u als particuliere pandeigenaar onderhoud, renovatie en/of restauratie om of aan uw woning financiert tegen gunstige voorwaarden. Gemeenten en provincies vinden het belangrijk dat u investeert in een goede en plezierige leefomgeving.

Beide leningen kunt u aanvragen via uw gemeente of via de provincie Overijssel. Het leenbedrag is minimaal € 2.500,- en maximaal € 25.000,-. Dit bedrag moet worden terugbetaald binnen 15 jaar. *Vraag na of uw gemeente deze leningen verstrekt. Niet iedere gemeente biedt ze aan en per gemeente kunnen de voorwaarden verschillen ([www.svn.nl](http://www.svn.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 actie die, binnen de afspraken rondom dakverhuur, uw asbestdak laten saneren.

De verhuur van een nieuw dak is vooral interessant voor pandeigenaren met een groot dakoppervlak van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. Daarnaast is iedere situatie maatwerk.

### Minimale voorwaarden dak- en/of erfverhuur

- Minimaal 1.000 – 5.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> mogelijk verlaagd worden naar 1000 m<sup>2</sup> per pandeigenaar.
- Continuïteit van het vastgoed (staat of waarde van het vastgoed).

Vraag bij leveranciers van zonne-energie naar de kosten en de mogelijkheden gericht op uw persoonlijke situatie.

## **(Samen) kosten besparen**

**De oplossing voor de aanpak van uw dak of die van uw vereniging is vaak dichterbij dan u denkt. Wees creatief en kijk waar u zelf of samen met anderen kansen kunt creëren en kosten kunt besparen.**

### **Buurt- of wijkgericht aanpak**

Samen bereik je meer dan alleen. Dat geldt ook voor de aanpak van asbestdaken (groot of klein). Vorm bijvoorbeeld met meerdere lokale (sport)verenigingen of bureaus uit uw straat of wijk een collectief en kijk waar u door de grotere afname, offertes voor asbestsanering en het nieuwe dak kunt verlagen. Ook bundeling van inkoop of de huur van bijvoorbeeld een kraan of andere materialen kost minder als je dit samen afneemt.

## **Interessante kostenverlagende ideeën**

**Naast het lenen of investeren van uw eigen geld zijn er ook opties die geld opleveren. Zo brengt u de kosten voor dakvervangings en/of een nieuw dak behoorlijk omlaag en wordt *nu* investeren een stuk interessanter! De mogelijkheden op een rij.**

### **Verkoop van (bouw)grond**

Bent u als particulier in het bezit van grond, dan kunt u met de verkoop van deze m<sup>2</sup>'s financiële ruimte creëren voor de aanpak van uw asbestdak. In sommige gemeenten is het mogelijk om na de sloop van oude schuren of stallen, op een deel van de vrijgekomen grond een woning(en) te bouwen. Verkoopt u deze (bouw)grond, dan komt er geld vrij voor de vervanging van uw asbestdak (zie gemeentelijke (sloop)regelingen).

### **Recycling slooppuin**

De recycling van slooppuin staat nog in de kinderschoenen maar is een reële optie die geld oplevert. Het wordt bijvoorbeeld verwerkt in beton. Diverse gemeenten en bedrijven denken hierover na. Bent u van plan uw pand te slopen, weet dan dat het puin wel degelijk waarde heeft. Het levert geld op, waarmee u de kosten voor de sanering van uw asbestdak verlaagt.

### **Crowdfunding**

Door inzet van crowdfunding kunt u een groep mensen aanspreken en samen de nodige financiële middelen bij elkaar brengen. Dit kan in de vorm van een donatie (donation-based) of op basis van een tegenprestatie (reward-based). De eerste variant is 'warme' crowdfunding en zie je vaak bij projecten met een maatschappelijk karakter zoals sportverenigingen, scholen of kerken.

Bij een reward-based crowdfunding kan er een tegenprestatie worden gegeven in de vorm van een dienst of materiaal. Bij panden met een specifieke maatschappelijke functie kan dit bijvoorbeeld een uitnodiging zijn voor een speciaal evenement. De tegenprestatie is dan vaak symbolisch. Met deze manier van financiering is het mogelijk een (groot) deel van de dakvervangings te bekostigen.

## Rekenvoorbeeld

Voor iedere dakeigenaar verschilt de grootte van het dak en zijn de wensen voor een nieuw dak anders. Oriënteer u goed als het gaat om de mogelijkheden van een nieuw dak en eventuele duurzame toevoegingen zoals zonnepanelen. Laat u, indien nodig, adviseren door een financieel expert, accountant of uw boekhouder. Onderstaand rekenvoorbeeld geeft een indicatie van de kosten van dakvervanging (zonder duurzame toevoeging).

### Particulier

|                        |                                 |                 |
|------------------------|---------------------------------|-----------------|
| Te vervangen dak       | 450 $m^2$                       |                 |
| Sloopkosten            | € 20 <i>per m<sup>2</sup></i>   | € 9.000         |
| Aanschafkosten         | € 25 <i>per m<sup>2</sup></i>   | € 11.250        |
| Energie-advies         | € 0                             | € 0             |
| <b>Totaal uitgaven</b> |                                 | <b>€ 20.250</b> |
| <b>Aftrekpost</b>      |                                 |                 |
| Subsidie               | € 4,50 <i>per m<sup>2</sup></i> | € 2.025         |
| <b>Netto kosten</b>    |                                 | <b>€ 18.225</b> |