

Provinciale Staten van Overijssel

KvK 51048329
IBAN NL45 RABO 0397 3411 21

Inlichtingen bij
dhr. K. Doldersum
telefoon 038 499 75 05
K.Doldersum@overijssel.nl

Onderwerp: inventarisatie asbestdaken en analyse kwetsbare groepen

Datum
08.05.2018
Kenmerk
2018/0275865

Toezending aan Provinciale Staten met oogmerk:
 ter informatie
 anders, en wel:

Pagina
1

Bijlagen

I. Financieringsvormen asbestdakvervanging (te raadplegen via www.overijssel.nl/sis)

In uw vergadering van 11 april 2018 is een motie aangenomen waarin u ons verzoekt om te verkennen waar de mogelijkheden liggen voor het openstellen van een stimuleringsregeling voor eigenaren van asbestdaken (particulieren en bedrijven), in samenwerking met gemeenten en Rijk.

Met deze brief informeren wij u over de voortgang van de motie. De in deze brief genoemde inventarisatie en analyse van kwetsbare eigenaren zullen bij de verdere uitwerking van de motie dienen als onderlegger en kader voor de op te stellen stimuleringsregeling.

Inventarisatie omvang asbestdaken

Door ons is eind 2017-begin 2018, in samenwerking met de provincie Gelderland, een inventarisatie uitgevoerd naar de omvang van de nog aanwezige asbestdaken in beide provincies. Hieruit is naar voren gekomen dat in Overijssel nog ruim 12 miljoen vierkante meter aan asbestdaken aanwezig is die nog verwijderd moet worden. De meeste daken bevinden zich in het landelijk gebied, zo'n 10 miljoen vierkante meter. In steden ligt zo'n 1,5 miljoen vierkante meter, vooral op kleinere daken. Op bedrijfsdaken in het stedelijk gebied ligt ongeveer 0,5 miljoen vierkante meter asbestdak. In totaal gaat het om ruim 61.000 panden, 30.000 in het landelijk gebied, 30.000 in de steden en 1.000 op bedrijventerreinen.

Analyse kwetsbare eigenaren

Door het aankomende verbod op asbestdaken vanaf 2024 zijn alle asbestdakeigenaren verplicht om hun dak binnen zes jaar te vervangen. Voor veel eigenaren is dat een relatief grote investering. Voor de financiering hiervan zijn diverse mogelijkheden beschikbaar (zie bijlage 1, "Financieringsvormen asbestdakvervanging").

In de motie van 11 april 2018 is gevraagd te onderzoeken of en hoe een provinciaal stimuleringsfonds asbestdaken het meest effectief kan bijdragen aan de versnelde aanpak van asbestdaken in Overijssel.

De eerste stap die is gezet, is het bepalen welke mogelijkheden er momenteel al zijn voor pandeigenaren om de vervanging (of sloop) van het asbestdak te bekostigen.

Hierdoor is ook inzicht verkregen in de omvang en samenstelling van de groep eigenaren die van geen enkele financieringsvorm gebruik kan maken. Bijvoorbeeld omdat ze onvoldoende kredietwaardig zijn, geen eigen vermogen meer hebben en geen beroep kunnen doen op onderhandse leningen. Deze groep vormt een maatschappelijk risico omdat zij hun asbestdak niet gaan verwijderen en vanaf 2024 in overtreding zullen zijn, waarna (bij handhaving) de financiële lasten voor de eigenaar en gemeenten nog hoger zullen worden. Daarom hebben wij onderzocht hoe groot deze groep eigenaren is en wat daarvan de kenmerken zijn. Dit in samenwerking met de provincie Gelderland.

Aanpak

Het is niet mogelijk gebleken voor dit onderzoek bestaande kwantitatieve informatie te gebruiken. Hiervoor zou het nodig zijn om informatie over de aanwezigheid van een asbestdak te koppelen aan informatie over de financiële situatie van de eigenaar. Dit kan alleen op objectniveau (adres). Informatie over de financiële situatie van individuele eigenaren bestaat wel, bijvoorbeeld bij de Belastingdienst en het Bureau Kredietregistratie (BKR), maar deze gegevens mogen niet voor andere doelen worden gebruikt. Op wijkniveau of per postcodegebied is wel statistische informatie beschikbaar over het gemiddelde inkomen of vermogen van bewoners, maar die is niet te koppelen aan het eigendom van een asbestdak.

Wij hebben overwogen om middels steekproeven en enquêtes eigenaren van asbestdaken te bevragen over hun financiële situatie en mogelijkheden om van de beschikbare financieringsvormen gebruik te maken. Wij verwachten echter dat (te) weinig eigenaren aan een dergelijk onderzoek zouden willen meewerken.

Om toch inzicht te krijgen in de aard en omvang van kwetsbare groepen, hebben wij experts gevraagd om hiervan een schatting te maken. Hiervoor hebben wij twee makelaarskantoren gespecialiseerd in bedrijfs-onroerend-goed, een gespecialiseerde taxateur, een gebiedsmakelaar/-adviseur en twee advieskantoren voor agrarisch ondernemers benaderd¹. De vertegenwoordigers hiervan hebben voor het maken van de schatting meerdere collega's en andere deskundigen geraadpleegd. Op deze wijze zijn ten minste veertig professionele ervaringsdeskundigen bij de schatting betrokken.

Wij hebben hen gevraagd om voor de bij hen bekende groepen eigenaren met een asbestdak te schatten hoeveel procent daarvan van geen enkele financieringsvorm gebruik kan maken voor de vervanging (of sloop) van hun asbestdak en wat de kenmerken van die groep(en) zijn. Die schatting is te zien als "best professional judgement". De verkregen schattingen komen, van verschillende deskundigen, voor dezelfde groepen grotendeels overeen. Daarom vertrouwen wij erop dat de schattingen een goede indicatie zijn van de aard en omvang van de kwetsbare groepen.

Analyse

Volgens de geraadpleegde experts kan tenminste 95% van alle eigenaren met een asbestdak van één of meer van de beschikbare financieringsvormen gebruikmaken.

¹ Dit betreft MVGM, Snelder-Zijlstra, Van Ramshorst Taxateur OG, Stimuland, DLV Advies en Farmconsult

Dit geldt in elk geval voor de volgende groepen:

- particulieren met een klein asbestdak (de grootste groep, 15.000 eigenaren, meestal van een asbestdak op een schuurtje);
- particulieren met een groter dak, zonder agrarisch verleden;
- woningcorporaties en andere eigenaren van woningcomplexen;
- niet-agrarische ondernemers;
- agrarische ondernemers met een redelijke tot goede solvabiliteit en redelijke tot goede perspectieven.

Uiteraard zijn er ook uitzonderingen binnen deze groepen, bijvoorbeeld particulieren die al in een financieel benarde situatie zitten of kleine ondernemers die hun "pensioen" door waardedaling van de gebouwen hebben zien verdampen en geen reserves hebben om de asbestdakvervanging zelf te financieren.

Binnen de totale groep van (maximaal) 5% van de eigenaren die niet van een bestaande financieringsvorm gebruik kunnen maken, zijn enkele *kwetsbare groepen* te onderscheiden.

Het gaat om de volgende groepen:

1. 10-15 % van de agrarische ondernemers met één of meer asbestdaken heeft naar schatting van de experts een geringe solvabiliteit (< 35%) en/of staat onder bijzonder beheer bij de bank. Dit zijn vooral bedrijven die al volledig beleend zijn en waar dus geen ruimte meer is voor een lening voor de asbestdakvervanging. Zij moeten hun bedrijf voortzetten om bestaande leningen te kunnen afbetalen. Dit zijn voornamelijk ondernemers in de intensieve veehouderij. De toekomst van deze bedrijven is vaak erg onzeker.
Op grond van de inventarisatie asbestdaken betreft dit 1.000-1.500 gebouwen van 430-650 ondernemers in Overijssel. Dit betreft globaal 6-9% van alle ruim 7.000 landbouwbedrijven in Overijssel;
2. 5-10% van de particulieren in het buitengebied met een agrarisch verleden en één of meer asbestdaken heeft een te laag inkomen en hoge onderhoudskosten aan de (oude) gebouwen die bovendien een lage waarde hebben, om in aanmerking te komen voor een bestaande financieringsvorm. Deze reeds gestopte agrariërs hebben hun bedrijfsleningen afgelost met de verkoop van grond en kunnen (financieel) nog net in hun boerderij blijven wonen. De verplichte asbestdaksanering van veelal grote oppervlakken kan in zo'n situatie de druppel zijn waardoor ze zouden moeten verhuizen.
Op grond van de inventarisatie asbestdaken betreft dit 250-500 gebouwen van 120-240 eigenaren in Overijssel;
3. woningeigenaren met een woningdak van asbestleien. Dit komt zeer weinig voor (naar schatting 100-200 woningen), maar vergt bij vervanging een relatief grote investering. Bij eigenaren met een relatief hoge hypotheek en/of laag inkomen en/of hogere leeftijd kan de financiering problematisch zijn. Uit nadere analyse van de inventarisatie en lokale beoordeling door gemeenten zal dit voorjaar meer informatie over de precieze omvang van deze groep beschikbaar komen;
4. maatschappelijk vastgoed in eigendom van non-profitorganisaties (sportverenigingen, scoutingclubs, et cetera). Hier wordt het gebouwonderhoud vaak door vrijwilligers gedaan, maar dat is niet toegestaan bij asbestdaken. De saneringskosten kunnen in sommige situaties te hoog zijn.

Datum

08.05.2018

Kenmerk

2018/0275865

Pagina

3

Dit kan ook aan de orde zijn bij de vervanging van asbestleidaken op monumentale gebouwen zoals kerken of middeleeuwse gebouwen. Vanuit monumentenzorg is vaak alleen vervanging door natuursteenleien toegestaan en dit is relatief kostbaar. In Overijssel zijn dit naar schatting enkele tientallen panden.

In al deze groepen komen uitzonderlijk kwetsbare situaties voor. Daarbij is sprake van gestapelde problematiek, bijvoorbeeld een combinatie van sociaal isolement, schulden en armoede. Dan kan het voorkomen dat de verplichte asbestdakvervanging de aanleiding is (maar niet de enige oorzaak) van gedwongen verkoop.

Vervolg proces

Samen met gemeenten en Omgevingsdiensten zal de komende maanden de betrouwbaarheid van de asbestdakeninventarisatie worden verbeterd. Gelijktijdig zullen verschillende analyses van de inventarisatie worden gemaakt om onze versnellingsactiviteiten aan te scherpen. Daarnaast zijn wij bezig met het inventariseren van de mogelijkheden voor het opzetten van een stimuleringsfonds voor eigenaren met een asbestdak. Hierbij betrekken wij de initiatieven van andere provincies c.q. gemeenten.

Zodra wij meer duidelijkheid hebben over de verdere uitwerking zullen wij u hierover informeren.

Datum

08.05.2018

Kenmerk

2018/0275865

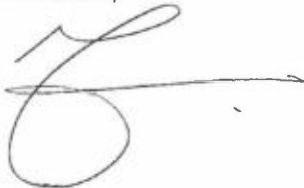
Pagina

4

Gedeputeerde Staten van Overijssel,



voorzitter,



secretaris



2017

Financieringsvormen sanering asbest



Opgesteld door: DLV Advies en Rudi Hol Bouwsupport

Oktober 2017

Contactpersoon: De heer T. Ploeger, t.ploeger@dlvadvis.nl



INHOUDSOPGAVE

1. Samenvatting	2
2. Aanleiding	3
3. Inleiding en Leeswijzer	4
4. Doelgroep	6
2.1 Externe adviseurs / belanghebbenden stedelijk gebied	6
2.2 Externe adviseurs/belanghebbenden landelijk gebied	6
2.3 Verzekeringsmaatschappijen	7
5. Communicatiemiddelen	8
3.1 Motivatie en reden tot keuze	8
3.2 Volledige informatieve website met online keuzetool	8
3.2.1 Informatief	8
3.2.2 Faciliterend middels handige keuzeboom	9
3.2.3 Mobiele website	10
3.2.4 vindbaarheid website	10
3.2.5 App	10
3.2.4 Benodigdheden	10
3.3 Infographic	11
3.4 Benutten social media, (online) nieuwsbrieven en regiokranten	11
3.5 flyers bij bestaande evenementen	11
Bijlagen	
Bijlage 1. Stimulering vanuit de Overheid (zowel zakelijk als privaat)	12
Bijlage 2. Financieringsvormen Zakelijk	14
Bijlage 2A. Investeren zakelijk eigen vermogen	15
Bijlage 2B. Onderhandse lening	16
Bijlage 2C-1 Bancaire lening	17
Bijlage 2C-2 Aanvulling op Bancaire lening: Borgstelling landbouw (enkel landelijk)	18
Bijlage 2C-3 Aanvulling op Bancaire lening: Borgstelling MKB Kredieten (enkel MKB)	19
Bijlage 2D. Indirecte financiering uit sloop (enkel landelijk gebied)	20
Bijlage 2E. Dakexploitatie / leasing en verhuur	21
Bijlage 2F Zonnepanelen	23
Bijlage 2G Word zelf bank	26
Bijlage 2H Crowdfunding	28
Bijlage 2I Rekening courant krediet	30
Bijlage 2J Overige constructies	32
Bijlage 2K Worstcasescenario	34
Bijlage 2L Tips en Handvaten Zakelijk	35
Bijlagen 3: Financieringsvormen Privaat	
Bijlage 3A. Investering eigen vermogen	37
Bijlage 3B. Onderhandse lening	38
Bijlage 3C Bancaire lening	39
Bijlage 3D Indirecte financiering uit sloop (enkel landelijk gebied)	40
Bijlage 3E Lening via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)	41
Bijlage 3F Nationale Energiebesparingsregeling	42
Bijlage 3G Worstcasescenario	44
Bijlage 3H Tips en Handvaten	45



1. SAMENVATTING

Voor u ligt een adviesrapport, opgesteld door het projectteam bestaande uit DLV Advies en Rudi Hol Bouw Support (verder te noemen RHBS). Het adviesrapport is op verzoek van de Provincie Gelderland opgesteld. De provincie Gelderland heeft het projectteam gevraagd een second opinion uit te voeren op de Overijsselse Brochure "Van asbest dak naar toekomstgericht dak – Financiële en kostenverlagende mogelijkheden op een rij". Deze brochure geeft een weergave van diverse financieringsvormen voor de sanering van asbest. Het projectteam heeft deze gecheckt, geactualiseerd, aangevuld, voorzien van een Sterkte-Zwakte analyse en rekenvoorbeelden.

Daarnaast is gevraagd om advies voor een communicatiemiddel waarmee het bereik van de financieringsvormen optimaal is richting de betrokken doelgroep (asbest dakeigenaren en externe belanghebbenden) en dat invloed kan hebben op sanering.

Het projectteam heeft geadviseerd een unieke website te ontwikkelen waardoor de doelgroep volledig wordt voorzien van de mogelijkheden op het gebied van financieringsconstructies. Daarnaast dient de website een faciliterende tool te bevatten die de doelgroep kan leiden naar een passende financieringsvorm: een online keuzeboom.

Het faciliteren van goede informatie en een hulptool middels een online website heeft in de ogen van het projectteam veel voordelen:

- Website is eenvoudig actueel te houden
- De manier van communiceren sluit beter aan bij de huidige tijd
- Groot bereik
- Eenvoudig in gebruik
- Middels Google AdWords is de vindbaarheid te sturen

De online website wordt gevuld met de informatie die te vinden is in de bijlagen van dit adviesrapport. De bijlagen vormen dus een essentieel onderdeel en dienen volledig en actueel te zijn. De bijlagen worden gevormd door:

- Een beschrijving van diverse stimuleringsregelingen vanuit de Overheid
- Tips en handvaten voor de doelgroep om een sanering te versnellen / aantrekkelijker te maken
- Actualisatie financieringsvormen brochure provincie Overijssel. De financieringsvormen zijn voorzien van een Sterkte-Zwakte analyse en een rekenvoorbeeld.



2. AANLEIDING

Op 3 augustus 2017 heeft DLV Advies een offerte verzoek ontvangen van de heer Bram ten Bosch, namens de Provincie Gelderland. De provincie Gelderland heeft DLV Advies gevraagd een offerte op te stellen voor het uitvoeren van een second opinion op de Overijsselse Brochure “ Van asbest dak naar toekomstgericht dak – Financiële en kostenverlagende mogelijkheden op een rij”.

Deze brochure maakt onderscheid tussen het stedelijke en landelijke gebied en tussen privaat en zakelijk. DLV Advies heeft veel ervaring in het landelijk gebied (zowel zakelijk als privaat). Voor het stedelijk gebied heeft DLV Advies Rudi Hol Bouw Support gevraagd. Samen vormen zij het projectteam. Het projectteam heeft een offerte opgesteld voor de volgende werkzaamheden:

1. *Genoemde financieringsmodellen doornemen en eventueel herschrijven.*
2. *Aanvullende andere financieringsmodellen zoals crowdfunding benoemen.*
3. *Alle benoemde financieringsmodellen onderscheiden.*
4. *Alle financieringsmodellen uitwerken in praktijkcasussen / praktijkvoorbeelden.*
5. *Alle financieringsmodellen uitwerken in Sterkte-Zwakte analyses rekening houdend met de financiële druk / situatie buitengebied en stedelijk gebied.*
6. *Alle input verwerken in een overzichtelijk document.*
7. *Communicatieadvies richting gebruikers.*

Op 30 augustus 2017 heeft DLV Advies de opdrachtbevestiging ontvangen.

Gedurende het proces zijn er enkele deadlines vastgesteld waarin concept adviesrapporten zijn besproken. De besprekingen hebben geleid tot enkele essentiële keuzes:

- Het communicatiehoofdstuk vormt de basis van het adviesrapport. Hierin wordt de Provinciale Staten van de provincie Gelderland geadviseerd op welke wijze de asbest dakeigenaar kan worden aangespoord om asbest te saneren middels een financieringsvorm.
- De beschreven financieringsvormen zijn gericht op de doelgroep (asbest dakeigenaren + externe belanghebbenden). De financieringsvormen zijn bijlagen van het adviesrapport, maar hebben een wezenlijke invloed op de versnelling.



3. INLEIDING EN LEESWIJZER

Inleiding

Voor u ligt het adviesrapport waarin beschreven staat hoe eigenaren van een asbest dak een financieringsvorm kunnen vinden om de sanering (en eventuele herplaatsing van een nieuw dak) te kunnen realiseren. Het document is opgesteld door DLV Advies in samenwerking met Rudi Hol Bouwsupport (verder te noemen RHBS) : samen het projectteam.

In 2015 is een verbod op asbestdaken vanaf 2024 afgekondigd. De provincie Gelderland onderschrijft de noodzaak van dit verbod met het oog op een veilige en gezonde leefomgeving. In Gelderland ligt nog ongeveer 14 miljoen m² aan asbest op daken op verschillende soorten gebouwen. Het merendeel ligt op (voormalige) agrarische gebouwen, bedrijfsgebouwen en op bijgebouwen van woningen. Vanuit deze problematiek heeft de provincie Gelderland het Versnellingsplan Asbestdaken opgesteld. De vervanging vergt een investering van € 560 miljoen van de Gelderse dakeigenaren .

Voor 2024 moeten ondernemers en particulieren hun asbest dak vervangen voor een nieuw dak. Het saneren van een dak en het herplaatsen van een nieuw dak brengt een bepaalde investering en mogelijk benodigde financiering met zich mee. Om deze financiering te realiseren zijn er verschillende mogelijkheden.

Leeswijzer

Het adviesrapport is opgedeeld in enkele hoofdstukken en bijlagen.

Het eerste hoofdstuk vormt een beschrijving van de doelgroep die de financieringsvormen dienen te bereiken:

- *Asbest dakeigenaren*
- *Externe adviseurs / betrokkenen*

Het tweede hoofdstuk betreft een advies over diverse communicatiemiddelen die het meest effectief zullen zijn om de doelgroep te bereiken. De voorkeur van het projectteam betreft een (mobiele) website waarin een online vragentool wordt verwerkt. In dit adviesrapport wordt de online vragentool enkel als voorbeeld geschetst. De vragen in de rode kaders dienen als voorbeeld en hebben geen inhoudelijke waarde. Daarnaast worden nog enkele communicatiemiddelen beschreven die ook effectief kunnen zorgen voor het bereiken van de doelgroep.

Hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 dienen als advies richting de Provincie Gelderland.

Na hoofdstuk 3 volgen de bijlagen. De bijlagen zijn inhoudelijk actueel en bevatten de informatie die de doelgroepen dient te bereiken. Middels bijvoorbeeld een online vragentool kan de doelgroep beschikken over de inhoud van deze bijlagen.

In de bijlagen wordt onderscheid gemaakt tussen zakelijk en privaat. Zakelijk betreft het eigenaren van gebouwen met bedrijfsmatige doeleinden. Privaat betreft het burgers met bijvoorbeeld (verouderde) woningen en/of bijgebouwen, schuren of oude woningen.

Bijlage 1 bevat een omschrijving van subsidies en gemeentelijke regelingen. Deze zijn actueel voor zowel de zakelijke als private doelgroep .

De bijlagen benoemd onder bijlage 2 zijn gericht op de zakelijke doelgroep.



Bijlagen 2a tot en met bijlage 2L bevatten uitwerkingen van financieringsvormen voor ondernemers. De vormen worden onderbouwd met een sterkte – zwakte analyse:

Sterkte <ul style="list-style-type: none">• <i>Beschrijving van de sterke punten van de financieringsvorm t.o.v. andere vormen</i>	Zwakte <ul style="list-style-type: none">• <i>Benoeming van de zwakke punten van de financieringsvorm t.o.v. andere vormen</i>
Kansen <ul style="list-style-type: none">• <i>Benoeming welke externe factoren positieve invloed hebben op de financieringsvorm</i>	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none">• <i>Benoeming welke externe factoren een bedreigende invloed hebben op de financieringsvorm</i>

De sterkte- en zwakte analyse ondersteunt de doelgroep in de keuze van de financieringsvorm.

Bijlage 2L bevat tips en handvaten voor eigenaren met bedrijfsmatige gebouwen waar asbest op ligt.

De bijlagen genoemd in bijlage 3 zijn gericht op de private doelgroep.

Bijlagen 3a tot en met 3G betreffen uitwerkingen van financieringsvormen op privaat gebied. Deze worden tevens onderbouwd door een sterkte- zwakte analyse en rekenvoorbeelden.

Bijlage 3H betreft een beschrijving van handvaten voor particulieren om toe te passen bij het saneren.

De financieringsvormen, genoemd in bijlage 2 en bijlage 3 zijn opgesteld in oktober 2017. Geadviseerd wordt de bijlagen gedurende de jaren actueel te houden.



4. DOELGROEP

Het document richt zich op het bereik van eigenaren van een asbest dak. Dit kunnen ondernemers zijn in zowel het stedelijk gebied als het landelijk gebied. Daarnaast kunnen dit particulieren zijn in zowel het stedelijk gebied als het landelijk gebied.

Een andere belangrijke doelgroep zijn de externe adviseurs. Ook hierbij kan onderscheid worden gemaakt tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied.

2.1 EXTERNE ADVISEURS / BELANGHEBBENDEN STEDELIJK GEBIED

Naast de eigenaren van een asbest dak in het stedelijk gebied, richt dit adviesrapport zich ook op externe partijen die invloed kunnen uitoefenen op de sanering. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen verenigingen en technisch experts / adviseurs. Voorbeelden van zulke verenigingen zijn:

- *Rotary club*
- *Nederlandse Tafel Ronde (Mannelijke ondernemersvereniging leeftijd 18-40 jaar)*
- *Ondernemersverenigingen winkelplein / industrieterreinen*

Deze verenigingen zijn de partijen die eigenaren kunnen aansporen gezamenlijk aan te besteden en uit te voeren met een passende financieringsvorm.

Technisch experts kunnen asbest aantreffen tijdens hun dagelijkse werkzaamheden. Zij vormen dan ook een belangrijke doelgroep. Voorbeelden van technische experts zijn:

- *Schilders*
- *Aannemers*
- *Loodgieters*

Overige belanghebbenden die in het stedelijk gebied invloed kunnen uitoefenen zijn:

- *Makelaars*
- *Schadetaxateurs*
- *Fiscalisten*
- *Boekhouders*

2.2 EXTERNE ADVISEURS/BELANGHEBBENDEN LANDELIJK GEBIED

Het aantal erf betreders bij een agrariër is groot. Niet iedere partij heeft direct baat bij het saneren van asbest, maar het is van belang dat zoveel mogelijk eigenaren van asbestdaken op het document met de financieringsvormen gewezen worden. De belangrijkste externe adviseurs / belanghebbenden in het landelijk gebied kunnen als volgt worden omschreven:

- *De afnemer (FrieslandCampina, DOC, varkenshandelaar, etc.)*
- *Voerleveranciers*
- *Boekhouders*
- *Fiscalisten*
- *Adviseurs in het kader van RO / bouw / vergunningen*
- *Makelaars*
- *Schadetaxateurs*

Met name de afnemers en de voerleveranciers beschikken over een groot netwerk in het landelijk gebied. Zij zijn in staat eigenaren van asbestdaken in het landelijk gebied aan te sporen tot actie.



Technische experts kunnen asbest aantreffen tijdens hun dagelijkse werkzaamheden. Zij vormen dan ook een belangrijke doelgroep. Voorbeelden van technische experts zijn:

- *Schilders*
- *Aannemers*
- *Loodgieters*

2.3 VERZEKERINGSMAATSCHAPPIJEN

Verzekeringsmaatschappijen kunnen zowel in het landelijk als in het stedelijk gebied een grote rol spelen bij het verwijzen naar de financieringsvormen. In de huidige markt verhogen verzekeringsmaatschappijen hun premies al wanneer een locatie beschikt over asbest. Tijdens het klantcontact kunnen zij de doelgroep verwijzen naar het document met de verschillende financieringsvormen.



5. COMMUNICATIEMIDDELEN

In dit hoofdstuk worden de diverse communicatiemiddelen beschreven die door het projectteam het meest kansrijk worden geacht. Daarnaast worden er enkele adviezen beschreven met betrekking tot het beste bereik ervan naar de gebruiker.

Het financieren kan op diverse manieren. De doelgroep een document aanleveren met daarin een beschrijving van een groot aantal financieringsvormen is niet gebruiksvriendelijk en heeft naar verwachting geen effect op het versneld realiseren van het saneren van asbest.

Een middel dat een asbesteigenaar snel bij de juiste financieringsvorm brengt, heeft naar verwachting wel effect!

3.1 MOTIVATIE EN REDEN TOT KEUZE

Het projectteam adviseert de Provincie Gelderland een website te realiseren die puur gericht is op financieringsvormen voor de sanering van asbest. Er wordt geadviseerd de website in te richten met twee invalshoeken:

- Een online keuzetool waarbij de doelgroep wordt geleid naar de meest passende financieringsconstructie;
- Een overzicht van alle financieringsvormen, subsidies en tips en handvaten.

Voor uitwerking, zie hoofdstuk 3.2.

Het projectteam is er van overtuigd dat de informatie digitaal dient te zijn. De verwijzing naar de website kan wel middels flyers, nieuwsbrieven en advertenties.

De reden voor de keuze van digitale informatievoorziening betreft de eenvoud van gebruik en de gebruikersvriendelijkheid. Het actueel houden van de informatie is relatief eenvoudig in vergelijking met een fysieke brochure. Daarnaast ook goedkoper en eigentijdser.

3.2 VOLLEDIGE INFORMATIEVE WEBSITE MET ONLINE KEUZETOOL

Het projectteam verwacht dat de doelgroep het snelst tot actie wordt aangespoord door een goede digitale informatie voorziening. Er wordt geadviseerd een unieke website te realiseren. De website dient zowel informatief als faciliterend te zijn.

3.2.1 INFORMATIEF

De bijlagen benoemd in dit adviesrapport vormen de basis voor de website. Indien een gebruiker behoefte heeft aan volledige informatie, dient de website de mogelijkheid te geven alle financieringsvormen te tonen inclusief de tips en bijdragen vanuit de overheid.

Geadviseerd wordt de website dan ook in te richten met meerdere tabbladen. Het tabblad "Toon alle financieringsvormen" dient een overzicht te geven van alle bruikbare financieringsvormen.

Geadviseerd wordt om niet alle financieringsvormen als 1 bestand te tonen, maar per model een unieke pagina. Het tabblad "Tips en handvaten" dient een overzicht te geven van alle tips en handvaten. Het tabblad "Stimulering vanuit de overheid" geeft een overzicht van alle eventuele mogelijkheden vanuit de overheid.



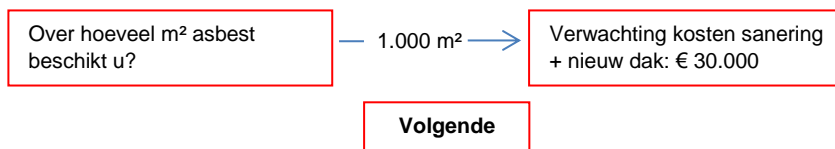
3.2.2 FACILITEREND MIDDELS HANDIGE KEUZEBOOM

Het projectteam adviseert een faciliterende tool binnen de website te organiseren. Een tool die de doelgroep aanspoort tot actie en die middels simpele vraagstelling leidt naar de juiste financieringsvorm.

De tool dient de basis te zijn van de website en prominent in beeld te staan. De tabbladen die in voorgaande paragraaf worden beschreven, dienen echter altijd zichtbaar te zijn.

Bij bezoek aan de website krijgt de doelgroep direct de mogelijkheid de keuzeboom te starten. Er wordt geadviseerd te starten met de vraag hoeveel m² asbest er aanwezig is. Door dit in te vullen, kan er middels een automatische rekenregel een indicatie van de kosten worden weergegeven. De indicatieprijs wordt vastgesteld door een prijs per m² in de actuele markt. Gezien de drukte op de markt wordt verwacht dat sanering steeds duurder wordt. Het is dan ook noodzakelijk de rekenregel actueel te houden.

Voorbeeld:



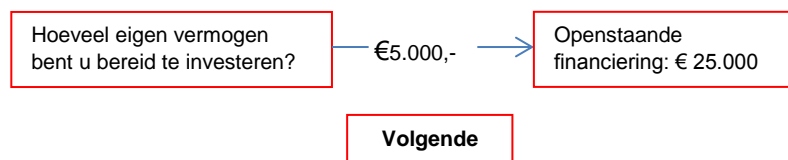
Door op “volgende” te drukken, komt de volgende vraag in beeld. Geadviseerd wordt om de gebruiker de keuze te geven of het om “zakelijk eigendom” of “privaat eigendom” gaat.

Geadviseerd wordt om na de bovenstaande keuze de vraag te stellen: hoeveel eigen vermogen (zakelijk dan wel privaat) bent u bereid te investeren? Na invulling van deze vraag ontstaat er een restbedrag. Indien de invulling 100% dekking geeft, wordt direct naar financieringsvorm “eigen vermogen” verwezen.

Indien er een gat blijft, wordt het gat automatisch berekend.

Voorbeeld:

Kostenpost van €30.000,-:



Door op volgende te drukken, volgen er enkele andere essentiële vragen. Er wordt geadviseerd enkel te werken met ja/nee vragen of keuze vragen.

Voorbeeld vragen kunnen zijn:

- Is er een mogelijkheid een lening aan te vragen bij een familielid / bekende?
- Beschikt u over voldoende financiële zekerheid om een bancaire lening aan te vragen (neem hiervoor contact op met uw bank)?
- Heeft u op dit moment voldoende krediet om een reservering uit te voeren?



Makkelijke bediening van de vragenboom is van belang: de gebruiker dient enkel met zijn muis (of vinger bij mobiele website) keuzes te maken.

3.2.3 MOBIELE WEBSITE

Geadviseerd wordt om naast een “standaard” website, een goedwerkende mobiele website te bouwen. Gebruikers kunnen dan middels hun smartphone of tablet de website raadplegen. Dit is met name gebruiksvriendelijk richting adviseurs die keukentafelgesprekken voeren bij eigenaren van asbestdaken.

3.2.4 VINDBAARHEID WEBSITE

Om de doelgroep te wijzen op de website, is een goede vindbaarheid van belang. Geadviseerd wordt de volgende communicatievormen in te zetten:

- Vindbaarheid via Google via Google AdWords.
- Verwijzing vanuit gemeentelijke websites en de website van de provincie
- Mailing contacten doelgroep in netwerk

3.2.5 APP

De bovengenoemde tool kan ook worden geïmplementeerd in een app voor op een mobiele telefoon / tablet. De voorkeur gaat dan uit naar een offline omgeving. De reden hiervoor betreft het simpele gebruik. De gebruiker hoeft de app slechts eenmaal te downloaden en kan deze opstarten op elk moment en op elke plaats, ook wanneer er geen internet aanwezig is. Indien er een inhoudelijke update heeft plaats gevonden, kan dit middels de appstore worden aangegeven.

3.2.4 BENODIGDHEDEN

Om de tool te realiseren is nodig:

- *het ontwerpen van een digitale vragenboom / tool op een eigen webpagina. De tool moet zowel inhoudelijk (welke vragen leiden tot welke financieringsvormen) worden ontwikkeld, als daadwerkelijk (domeinnaam claimen en ontwerpen van de website).*

Geadviseerd wordt om hiervoor een projectteam op te zetten. Het projectteam moet bestaan uit:

- *Experts webdesign*
- *Inhoudelijke experts landelijk gebied*
- *Inhoudelijke experts stedelijk gebied*
- *Coördinator, die tevens contact zoekt met gemeenten voor doorverwijzing website.*

Zowel DLV Advies als RHBS kunnen een rol spelen bij het inhoudelijke aspect.



3.3 INFOGRAPHIC

Het gebruik maken van infographic heeft zich in de loop der jaren bewezen. Op een simpele wijze, zonder veel tekst maar met veel afbeeldingen, kunnen zaken inzichtelijk worden gemaakt. De financieringsvormen (en de aansporing tot sanering) kunnen middels een infographic in beeld worden gebracht.

De infographic kan:

- *Digitaal worden geplaatst op websites / nieuwsbrieven*
- *In diverse overheidsgebouwen (gemeentehuizen, provinciehuis, maar ook andere gemeentelijke locaties zoals bibliotheken en dorpshuizen) worden opgehangen.*

Een infographic kan relatief gezien goedkoper zijn dan een online tool. Een goede uitleg (bijvoorbeeld middels een filmpje) maar mogelijk ook per stap is essentieel.

3.4 BENUTTEN SOCIAL MEDIA, (ONLINE) NIEUWSBRIEVEN EN REGIOKRANTEN

Het bestaan van het document met financieringsvormen kan breed onder de aandacht worden gebracht middels diverse middelen

- *Social media / nieuwsbrieven provincie zelf*
- *Social media / nieuwsbrieven gemeenten*
- *Social media / nieuwsbrieven adviseurs*

Voordeel van het gebruik van deze media is het imago dat ze ook uitstralen met de tool: vooruitstrevend, modern, online. Ander voordeel is de volgbaarheid door de lezers, gebruikers etc. Gerichte acties kunnen worden ingezet doordat data beschikbaar komt.

3.5 FLYERS BIJ BESTAANDE EVENEMENTEN

Het document kan middels flyers onder de aandacht worden gebracht. Buiten het feit dat de flyers fysiek aanwezig kunnen zijn in gemeentehuizen, kunnen de flyers ook worden verspreid op bestaande evenementen zoals (landbouw) beurzen en regionale bijeenkomsten.

De flyer moet in de herkenbare opmaak van de online tool en de infographic worden opgemaakt. Een idee kan zijn om een soort kleine poster te versturen met de infographic in het midden. Dit trekt de aandacht, is goed leesbaar en men kan direct de keuzes doorlopen. In de brochure moet een duidelijke en makkelijke verwijzing naar de online tool en/of website te vinden zijn middels Layar of een QR-code.



Bijlage 1. Stimulering vanuit overheid (zowel zakelijk als privaat)

Vanuit de overheid worden diverse initiatieven genomen om ondersteuning te bieden bij het saneren van asbest.

Subsidie vanuit het Rijk

Particulieren, (agrarijse) bedrijven en non-profit organisaties kunnen gebruik maken van de subsidieregeling. Sinds 2016 is dit mogelijk.

De mogelijkheid tot indienen sluit op 31 december 2019 om 17:00 uur. Voor 2017 is een budget van € 25 miljoen beschikbaar. Per jaar wordt een subsidieplafond bekend gemaakt. Als een aanvraag tijdig wordt ingediend, maar het subsidieplafond is al bereikt, verschuift de datum van ontvangst naar 1 januari in het daaropvolgende kalenderjaar. De regeling vervalt per 1 januari 2020.

Doordat deze regeling gebruik maakt van een subsidieplafond is het nooit gegarandeerd subsidie te ontvangen. Hoe eerder u saneert en gebruik maakt van de subsidiemogelijkheid, des te groter de kans dat de subsidie wordt toegewezen.

De subsidie bedraagt € 4,50 per m² verwijderd asbest dak met een maximum van € 25.000 per adres. **Let op: Dakbeschot of andere asbesthoudende toepassingen komen niet in aanmerking voor deze regeling.**

Voorwaarden

U komt in aanmerking voor deze subsidie als u aan bepaalde voorwaarden voldoet. De voorwaarden betreffen:

- *U bent degene die de factuur voor de asbestverwijdering betaalt.*
- *De verwijdering van het asbest dak moet gestart en voltooid zijn in de periode 1 januari 2016 tot en met 31 december 2019.*
- *U laat het asbest dak verwijderen door een gecertificeerd asbest saneringsbedrijf.*
- *Het moet gaan om asbesthoudende toepassingen in daken die in contact staan met de buitenlucht (bijvoorbeeld dakbedekking van asbestgolfplaten en dakleien met asbest) en door verwerking zorgen voor verspreiding van asbestvezels naar de leefomgeving.
Let op: Dakbeschot, gevels, wanden of losliggend materiaal komen niet in aanmerking!*
- *U stuurt bij de subsidieaanvraag een factuur mee waaruit blijkt dat het asbest dak is verwijderd. Deze factuur mag afkomstig zijn van het asbest saneringsbedrijf, een aannemer of een andere partij die de verwijdering van het dak voor u heeft geregeld of laten regelen.
Op de factuur moeten 3 verplichte gegevens staan:*
 1. *Op de factuur moet expliciet zijn aangegeven dat het om de verwijdering van een asbest dak gaat (enkel verwijzen naar verwijdering golfplaten is niet voldoende).*
 2. *Het aantal verwijderde m² asbest dak.*
 3. *De adresgegevens van het object waarvan het asbest dak is verwijderd.*

Let op: Indien op de factuur verwijderde bronnen zijn vermeld die niet in aanmerking komen voor de subsidie (bijvoorbeeld gevels, wanden, dakbeschot of losliggend materiaal) dienen deze m² gespecificeerd te worden op de factuur.

Daarnaast moeten verwijderde asbesthoudende nokstukken en windveren van strekkende meters worden omgerekend naar m² om voor subsidie in aanmerking te komen.

- *Het gecertificeerde asbestsaneringsbedrijf moet de verwijdering van het asbest dak melden in het Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS). Als deze melding niet is gedaan in het LAVS wordt uw subsidieaanvraag niet in behandeling genomen.*



- *U vraagt de subsidie uiterlijk 6 maanden na de uitvoering van de verwijdering van het asbest dak aan. De indieningstermijn gaat in vanaf de inspectiedatum die is opgenomen op het vrijgavecertificaat van de sanering van het asbest dak.*
- *Uitbetaling van de subsidie vindt alleen plaats op uw bankrekeningnummer.*
- *Per adres bedraagt de subsidie maximaal € 25.000.*
- *Per adres (straatnaam + huisnummer met eventuele toevoeging) dient u een aanvraag in te dienen. Het is niet mogelijk om voor meerdere adressen tegelijk één subsidieaanvraag in te dienen.*
- *Voordat u een asbestsanering uitvoert, dient u altijd een inventarisatie te laten doen door een gecertificeerd inventarisatiebedrijf. Dit bedrijf zal het totale aantal m² asbest dak inventariseren op uw adres.*

Voorbeeld subsidieberekening

Het kan zijn dat u een geïventariseerd aantal m² asbest dak heeft van bijvoorbeeld 50 m². Het betreft hier twee schuren van ieder 25 m². U kunt er dan voor kiezen om het asbest dak van de eerste schuur eerst te laten saneren en daarvoor subsidie aan te vragen. Als u aan alle voorwaarden voldoet, krijgt u dan voor 25 m² asbest dak subsidie uitgekeerd (25 m² x € 4,50).

U kunt daarna voor de tweede schuur subsidie aanvragen als het tweede asbest dak verwijderd is. Uiteraard kunt u er ook voor kiezen om de gehele verwijdering van beide asbestdaken, dus 50 m² ineens te doen en voor 50 m² verwijderd asbest dak subsidie aan te vragen. U kunt per adres maximaal € 25.000 subsidie ontvangen.

Gemeentelijke mogelijkheden

Steeds meer gemeenten hebben toenemende zorg over de gevolgen voor het leefmilieu en zorg over de verspreiding van asbest als gevolg van asbestbrand of stormschade. Om deze reden ondersteunen diverse Gelderse gemeenten de sanering van asbest. Per gemeente verschilt dit. Daarnaast is de ondersteuning vaak van tijdelijke duur. Voorbeelden van ondersteuning kunnen zijn:

- *Sanering van asbest, realiseren van zonnepanelen. Indien het dak wordt gesaneerd en er worden zonnepanelen gerealiseerd dan kunnen gemeenten hiervoor subsidie geven.*
- *Toewijzen van sloopmeters. Indien gebouwen met asbest worden gesaneerd en worden gesloopt, ontstaan er "sloopmeters". Wanneer u genoeg sloopmeters hebt, dan ontstaat een bouwrecht. Gemeenten waar sloopmeters bij de gemeente kunnen worden verhandeld: Barneveld, Scherpenzeel, Wageningen, Putten, Ede en Nijkerk. U kunt de bouwmeters verhandelen of concreet benutten om een bouwkegel te realiseren.*
- *Verschillende pilots voor gebiedsgerichte en collectieve aanpak.*

Doordat regelingen verschillen per gemeente, niet vast beschikbaar zijn en vaak samenhangen aan pilots kan er in dit document geen rekening worden gehouden met gemeentelijke of andere tijdelijke subsidies.

Geadviseerd wordt om per casus contact op te nemen met de betreffende gemeente en na te vragen of er mogelijkheden zijn. Er kan bijvoorbeeld worden gevraagd naar de afdeling Ruimtelijke Ordening, Afdeling Bouw of afdeling Duurzame Energie.



Bijlagen 2: Financieringsvormen zakelijk

Bijlage 1. Stimulering vanuit de Overheid (zowel zakelijk als privaat)	12
Bijlage 2. Financieringsvormen Zakelijk	14
Bijlage 2A. Investeren zakelijk eigen vermogen	15
Bijlage 2B. Onderhandse lening	16
Bijlage 2C-1 Bancaire lening	17
Bijlage 2C-2 Aanvulling op Bancaire lening: Borgstelling landbouw (enkel landelijk)	18
Bijlage 2C-3 Aanvulling op Bancaire lening: Borgstelling MKB Kredieten (enkel MKB)	19
Bijlage 2D. Indirecte financiering uit sloop (enkel landelijk gebied)	20
Bijlage 2E. Dakexploitatie / leasing en verhuur	21
Bijlage 2F Zonnepanelen	23
Bijlage 2G Word zelf bank	26
Bijlage 2H Crowdfunding	28
Bijlage 2I Rekening courant krediet	30
Bijlage 2J Overige constructies	32
Bijlage 2K Worstcasescenario	34
Bijlage 2L Tips en Handvaten Zakelijk	35



Bijlage 2A Investeren zakelijk eigen vermogen (zakelijk)

Het financieren van de investering met zakelijk eigen vermogen geeft een goede mogelijkheid om voldoende of aanvullende funding te genereren voor de investering. Ondernemers die vermogen ter beschikking hebben, kunnen deze investeren in andere middelen dan het productieproces. Een dergelijke financiering kan ook plaatsvinden tussen bedrijven. Bedrijven met veel vermogen kunnen ook financieren voor andere bedrijven. Dit kan rendement opleveren voor deze bedrijven, waarbij de bedrijven met lager vermogen niet bij banken hoeven aan te kloppen.

Indien het een aanvullende funding betreft, kan er voor het overige deel een ander financieringsvorm worden genomen.

Sterkte – zwakte analyse (zowel voor stedelijk als landelijk gebied)

<p>Sterkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage rente • Snelle beschikbaarheid van geld • Geen servicekosten 	<p>Zwakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afhankelijk van resultaten bedrijf
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kans op verhoogd rendement t.o.v. spaargeld • Mogelijkheden voor investeerders buiten eigen bedrijf 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rendement op dak kan lager liggen dan investeren in productieproces • Door marktomstandigheden kan vermogensdaling optreden

Rekenvoorbeeld

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 1.000 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten:	€ 30.000
Kosten afvoeren asbest:	€ 1.200
Subsidie Rijk :	€ 4.500
Totale investering:	€ 26.700

Rendement spaarrekening: 0.5%.

Door te investeren uit eigen vermogen, wordt een bedrag van de spaarrekening afgehaald. Op dit bedrag kan dus geen rente worden ontvangen: gemiste rente op spaarrekening (extra kosten) bij volledige funding: € 133,50.



Bijlage 2B Onderhandse lening (zakelijk)

Een onderhandse lening is een lening die iemand zonder tussenkomst van een bank met bijvoorbeeld familie of vrienden afsluit. Dit betekent dat de geldgever (aanbieder) en de geldnemer (vrager) rechtstreeks met elkaar onderhandelen over de voorwaarden van het krediet. Hieronder vallen bijvoorbeeld de hoogte van de rente en de termijn waarbinnen de lening moet worden afgelost. Iemand die een eigen bedrijf wil beginnen en geen lening krijgt van de bank kan misschien wel een onderhandse lening bij familie of bekenden afsluiten.

Voordeel van een onderhandse lening is dat de voorwaarden vaak soepeler zijn dan bij een bank. Een startende ondernemer die bij zijn ouders aanklopt, mag er waarschijnlijk langer over doen om de lening terug te betalen dan bij een bank. Verder kan het een voordeel zijn dat bij onderhandse leningen geen controle plaatsvindt door het Bureau Krediet Registratie (BKR).

Er mag bij een onderhandse lening nooit zomaar een te lage rente afgesproken worden. De rente moet marktconform zijn. Dit betekent dat de rente niet te veel af mag wijken van de gemiddelde rente bij een bank of andere kredietverstrekker. Bij een te lage rente ziet de Belastingdienst de onderhandse lening als een schenking en moet er schenkbelasting betaald worden.

In de praktijk kan bij wederzijdse overeenstemming de rente worden terugbetaald in de vorm van een schenking.

Sterkte – zwakte analyse (zowel voor stedelijk als landelijk gebied)

Sterkte <ul style="list-style-type: none"> • <i>Geen servicekosten</i> • <i>Familielid ontvangt meer rente dan op spaarrekening</i> • <i>Hypotheekrenteaftrek kan gelden als aftrekpost</i> 	Zwakte <ul style="list-style-type: none"> • <i>Afspraken moeten goed worden vastgelegd (geen standaard documenten)</i> • <i>Kosten voor vastleggen afspraken (accountant/jurist)</i>
Kansen <ul style="list-style-type: none"> • <i>Rentekosten op alternatieve wijze laten terugvloeien</i> 	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bij familiale onenigheden kan duurzaamheid van de lening op het spel staan</i>

Rekenvoorbeeld

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 1.000 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten: € 30.000

Kosten afvoeren asbest: € 1.200

Subsidie Rijk : € 4.500

		Totale investering: € 26.700								
		Kosten per jaar, periode van 10 jaar aflossing								
Rekenrente onderhands 4%	€ 1.068	€ 961	€ 854	€ 748	€ 641	€ 534	€ 427	€ 320	€ 214	€ 107
Aflossingstermijn (10 jr)	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670
Schenking (familiaal) 2,5%	€ 668	€ 601	€ 534	€ 467	€ 401	€ 334	€ 267	€ 200	€ 134	€ 67
Totale kosten per jaar	€ 3.071	€ 3.030	€ 2.990	€ 2.950	€ 2.910	€ 2.870	€ 2.830	€ 2.790	€ 2.750	€ 2.710



Bijlage 2C - 1 Bancaire lening (zakelijk)

Kenmerkend voor de bancaire lening is dat het dient om een bepaald doel te financieren, bijvoorbeeld machines, gebouwen (daken) of andere bedrijfsmiddelen. Aflossing van de lening gebeurt meestal in meerdere jaren en in vooraf vastgestelde termijnen. Er wordt een rentepercentage afgesproken en een gewenste aflossingstermijn. Dit kan een lineaire aflossing betreffen of een aflossing die in de jaren varieert. Als ondernemer is het van belang voldoende goede resultaten te genereren om in aanmerking te komen voor een lening.

Sterkte – zwakte analyse (zowel voor stedelijk als landelijk gebied)

Sterkte <ul style="list-style-type: none"> • Lage rente • Zekerheid van geldverstrekking • Snelle beschikbaarheid van geld 	Zwakte <ul style="list-style-type: none"> • Aflossingsverplichtingen • Afsluitprovisie (servicekosten)
Kansen <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheid tot stapelen met andere financieringsvormen • Banken leggen steeds meer nadruk op financieren van duurzame investeringen • Kansen voor subsidieregelingen en of rentekortingen op duurzame investeringen 	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none"> • Lastiger verkrijgbaar voor matig of slecht draaiende bedrijven • Stijgende rente op langere termijn

Rekenvoorbeeld

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 1.000 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten: € 30.000

Kosten afvoeren asbest: € 1.200

Subsidie Rijk : € 4.500

Totale investering: € 26.700

Rente bank: 3%.

Kosten per jaar, periode van 10 jaar aflossing										
Rente	€ 801	€ 721	€ 641	€ 561	€ 481	€ 401	€ 320	€ 240	€ 160	€ 80
Aflossing	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670
Totale kosten per jaar	€ 3.471	€ 3.391	€ 3.311	€ 3.231	€ 3.151	€ 3.071	€ 2.990	€ 2.910	€ 2.830	€ 2.750



Bijlage 2C – 2 Aanvulling op Bancaire lening: Borgstelling landbouw (enkel landelijk)

Met een borgstellingskrediet voor de landbouw (BL) staat de overheid borg voor een deel van de bedrijfsfinanciering van landbouwondernemingen. De BL is bedoeld voor landbouwondernemingen die bij het afsluiten van een lening de bank niet genoeg zekerheid kunnen bieden ('onderpand', zoals grond, gebouwen of machines). Banken geven eerder een lening als de overheid voor een deel borg staat.

Er wordt onderscheid gemaakt in een BL lening (maximaal € 1.200.000) en een BL Plus lening (€ 2.500.000)

Voorwaarden:

- *Uw bedrijf is een landbouwonderneming.*
- *De omzet van uw bedrijf haalt u voor het grootste deel uit de primaire landbouw.*
- *Uw bedrijf is in Nederland gevestigd en uw bedrijfsactiviteiten vinden voor een substantieel deel in Nederland plaats.*
- *Bij investering in een stal moet deze minimaal voldoen aan de Plusstal. Welke eisen dit precies zijn, leest u op de website van Maatlat voor duurzame veehouderij.*

De extra provisie om een dergelijke lening te ontvangen, bedraagt eenmalig 3% van de lening met BL. Bent u starter of een bedrijfsovernemer? Dan betaalt u slechts 1% provisie.

De overheid staat borg voor de terugbetaling van de BL-lening die de bank aan u als ondernemer verstrekt. De bank betaalt hiervoor een provisie aan de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO.nl) en berekent dit bedrag aan u door. Deze provisie is lager dan gebruikelijk (niet marktconform) waardoor u een voordeel heeft. Dit voordeel wordt het subsidie equivalent genoemd. De hoogte van dit bedrag is geen vast percentage, maar hangt vooral af van het ingeschatte risico van de lening. Het bedrag aan subsidie staat in de leningsovereenkomst met uw bank.

De looptijd van de borgstelling is maximaal 6 jaar vanaf de datum van de eerste aflossing. Wilt u het grootste deel van de lening (>50%) gebruiken om te investeren in onroerend goed, zoals grond of gebouwen? Dan geldt een looptijd van 12 jaar. Uiterlijk 6 maanden na kredietondertekening begint u met de aflossingen. De lening lost u lineair af. De regels bij een borgstellingskrediet (zoals de omvang, looptijd, aflossing en opschorting) zijn afhankelijk van het type investering (roerend, overwegend onroerend). De bank kan zo nodig de aflossing op de lening tijdelijk opschorten.

U hoeft zelf voor de BL geen aanvraagprocedure in gang te zetten. Dit gebeurt via uw bank waarmee het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit een overeenkomst heeft. Aangesloten banken zijn: ABN-AMRO bank, Deutsche bank, ING bank, Rabobank, Triodosbank en NIBC.

Het enige dat u doet, is uw bank verzoeken gebruik te maken van de borgstellingsregeling wanneer u te weinig zekerheden kunt bieden.



Bijlage 2C – 3 Aanvulling op Bancaire lening: Borgstelling MKB Kredieten (enkel MKB)

Bij de BMKB staat de overheid borg voor bedrijfsfinanciering. Banken geven eerder een lening als de overheid voor een deel garant staat.

Met het borgstellingskrediet (BMKB) staat het ministerie van Economische Zaken voor een deel garant voor bedrijven die een lening willen afsluiten, maar die de bank niet genoeg zekerheid kunnen bieden ('onderpand', zoals gebouwen of machines). De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is verantwoordelijk voor de uitvoering van de regeling.

De BMKB borgstellingsregeling is bestemd voor ondernemingen met maximaal 250 werknemers met een jaaronzet tot € 50 miljoen óf een balanstotaal tot € 43 miljoen. Bij 'Kom ik in aanmerking' leest u meer over de voorwaarden. Doe de mkb-toets om te zien of u een mkb-ondernemer bent.

U vraagt de BMKB garantieregeling niet zelf aan, dit gebeurt via uw bank of niet-bancaire financier.

Borgstelling MKB-kredieten (BMKB) is verruimd tot en met 31 december 2018. Voor bestaande bedrijven is er tot een kredietbehoefte van € 266.667 de mogelijkheid om driekwart te financieren met BMKB-krediet, anders ligt de grens op maximaal de helft van de kredietverstrekking. Verder is het maximum van het BMKB-krediet tijdelijk verhoogd van € 1 miljoen naar € 1,5 miljoen. Op het BMKB-krediet is een overheidsborgstelling van 90% van toepassing.



Bijlage 2D Indirecte financiering uit sloop (zakelijk, enkel landelijk gebied)

De mogelijkheden met sloopmeters en bouwrechten zijn sterk afhankelijk van uw locatie en de gemeente waarin u woont. Wanneer u genoeg sloopmeters hebt voor een bouwrecht kunt u een bouwkaavel realiseren op de voormalige slooplocatie. Of die mogelijkheid er is, hangt af van uw locatie. Kunt u geen bouwkaavel realiseren dan kunt u de bouwrechten verhandelen.

Sterkte – zwakte analyse (landelijk gebied)

<p>Sterkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Het aantal te slopen m² biedt vaak mogelijkheden tot volledige funding door goede meterprijzen</i> • <i>Geen renteverplichtingen</i> 	<p>Zwakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Geen mogelijkheid tot terugplaatsen gebouwen</i>
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>In het westen van Gelderland liggen de prijzen en kansen aanzienlijk hoger door minder vergrijzing</i> 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Per locatie / gemeente afhankelijke potentie</i>

Rekenvoorbeeld

Agrariër X uit de gemeente Barneveld stopt (deels) met zijn werkzaamheden. Hij besluit van zijn gebouwen 500 m² te slopen. De gebouwen beschikken totaal over 1.000 m² asbest.

Kosten sanering (geen nieuw dak):	€ 10.000
Kosten afvoeren asbest:	€ 1.200
Subsidie Rijk :	€ 4.500
Totale investering:	€ 6.700

Een projectontwikkelaar heeft interesse in de sloopmeters en sluit een deal met de agrariër.

Totaal aantal m² te slopen schuur: 500

Waarde per m²: € 100

Totale waarde: € 50.000



Bijlage 2E Dakexploitatie / leasing en verhuur (zakelijk)

Leasing is één van de bekendste leenvormen, met name voor auto's en machines. Bij lease koopt de leasemaatschappij het bedrijfsmiddel en betaalt de ondernemer dit in termijnen terug. Er zijn twee verschillende leasevormen: financiële lease en operationele lease. Het verschil tussen de twee leasevormen is dat bij financiële lease de ondernemer zelf de eigenaar is en bij operationele lease is de leasemaatschappij eigenaar. Dat bepaalt ook wie het economisch risico loopt.

Bij de sanering van asbest kan gebruik worden gemaakt van financial lease als de combinatie met de aankoop van zonnepanelen wordt gemaakt. De investering wordt volgens een leaseconstructie, afhankelijk van eigen wensen en mogelijkheden, in vijf tot vijftien jaar terugbetaald. Aangezien SDE-subsidie (looptijd 15 jaar) doorgaans een goede optie is voor zakelijke investeerders is een terugbetaalperiode van 15 jaar gewenst. Financial lease is hierbij een goede optie. Na afloop van de leasetermijn vervallen de maandelijkse leasekosten en blijft de ondernemer profiteren van de besparingen op de energiekosten of van de ontvangsten van de teruglevering.

Huidige aanbieders hiervoor zijn bijvoorbeeld Kingspan Future Proof en Green IPP.

De asbesteigenaar betaalt leaserente.

Sterkte – zwakte analyse (zowel landelijk als stedelijk gebied)

<p>Sterkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Geschikt voor bedrijven zonder eigen vermogen</i> 	<p>Zwakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Beperkt voor langere tijd het gebruik van het dak</i> • <i>Dure oplossing door leaserente</i>
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Exploitatie mogelijk met zonnepanelen + SDE</i> 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Subsidieplafonds</i> • <i>Lopende liquiditeit is van belang</i>

Rekenvoorbeeld

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 1.000 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten: € 30.000

Kosten afvoeren asbest: € 1.200

Subsidie Rijk : € 4.500

Totale investering: € 26.700

Kosten zonnepanelen 600 stuks à 275 Watt piek + hoofdzekering: € 149.600.

Totale investering / te leasen bedrag: € 176.300 (door leasemaatschappij).

Toegewezen SDE + terugleververgoeding: € 20.088.

Leaserente: 8%.



Van 15 jaar															
Netto investering	176.300	164.547	152.793	141.040	129.287	117.533	105.780	94.027	82.273	70.520	58.767	47.013	35.260	23.507	11.753
Opbrengst	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088	€ 20.088
Leaserente	€ 14.104	€ 13.164	€ 12.223	€ 11.283	€ 10.343	€ 9.403	€ 8.462	€ 7.522	€ 6.582	€ 5.642	€ 4.701	€ 3.761	€ 2.821	€ 1.881	€ 940
Aflossingstermijn	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753	€ 11.753
Opbrengst	-€ 5.769	-€ 4.829	-€ 3.889	-€ 2.949	-€ 2.008	-€ 1.068	-€ 128	€ 813	€ 1.753	€ 2.693	€ 3.633	€ 4.574	€ 5.514	€ 6.454	€ 7.394

Groen = kosten leasemaatschappij

Verhuur

Het is ook mogelijk om het nieuwe dak of erf aan ontwikkelaars van zonne-energieprojecten te verhuren. Zij keren dan direct en in één keer de totale huursom aan de ondernemer uit, waarmee hij de sanering en plaatsing van het dak financiert. Aanbieders van deze optie zijn bijvoorbeeld Kingspan, Solar Proactive (grond) en Sunvest (daken). Zij ontvangen 15 jaar lang de opbrengsten.

Sterkte – zwakte analyse (zowel landelijk als stedelijk gebied)

Sterkte <ul style="list-style-type: none"> Geschikt voor bedrijven zonder eigen vermogen 	Zwakte <ul style="list-style-type: none"> Beperkt voor langere tijd het gebruik van het dak
Kansen <ul style="list-style-type: none"> Afspraken mogelijk voor overname zonnepanelen installatie na 15 jaar 	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none"> Geen eigen zeggenschap over dak



Bijlage 2F Zonnepanelen (zakelijk)

Bij het vervangen van een asbest dak kan het voor de ondernemer aantrekkelijk zijn het dak te voorzien van zonnepanelen. Zonnepanelen vereisen wel een goede ligging van het dak of erf. Zonnepanelen kunnen een pand voorzien van (de gehele) stroombehoefte. Hierdoor wordt de energierekening aanzienlijk lager.

Daarnaast zijn er verschillende subsidieregelingen van toepassing bij het plaatsen van zonnepanelen.

Zonnepanelen op bedrijfsmatige panden

Als het een dak van een bedrijfspand betreft, zijn er een aantal regelingen (zie ook <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen>) waar de eigenaar gebruik van kan maken bij het plaatsen van zonnepanelen.

- *Energie investeringsaftrek (EIA), zie bijlage 2L*
- *Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek (KIA), zie bijlage 2L*
- *Stimulering Duurzame Energieproductie (SDE+), zie rekenvoorbeeld in deze bijlage*

Huurwoningen

Als het huurwoningen betreft, kan gebruik worden gemaakt van de Green Deal (een initiatief van Aedes om met het Ministerie voor Infrastructuur en Milieu (I&M) een regeling te treffen waarin is geregeld dat corporaties die asbestdaken vervangen door zonnepanelen in aanmerking komen voor fiscale voordelen). Hiervoor verwijzen wij u graag naar de handleiding 'Zonnepanelen en Asbestdaken' gepubliceerd door Aedes. In deze handleiding worden de volgende regelingen beschreven:

- *Energie investeringsaftrek (EIA)*
- *Vrije Afschrijving Milieu investeringen (Vamil)*

Sportaccommodaties

"Subsidieregeling energiebesparing en duurzame energie sportaccommodaties" is speciaal voor sportaccommodaties en zou kunnen bijdragen aan het verlagen van de investeringskosten van de zonnepanelen.

Sterkte – zwakte analyse stedelijk gebied

<p>Sterkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bij SDE-subsidie is het mogelijk met geleend geld rendement te maken</i> • <i>Zonnepanelen kunnen gebouwen voorzien van de gehele stroomvoorziening</i> 	<p>Zwakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Totale investering is hoger</i> • <i>Alleen geschikt voor ondernemers met een goed gelegen dak en/of grond. Zo is naast de oriëntatie ook de hellingshoek belangrijk bij plaatsing. Bij een hellend dak het liefst rond de 33 graden.</i> • <i>Laag rendement over langere termijn</i>
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Banken leggen steeds meer nadruk op financieren van duurzame investeringen</i> • <i>Kansen voor subsidieregelingen en of rentekortingen op duurzame investeringen</i> • <i>Kansen voor collectieve zonnepanelen installatie door stedelijke verdichting</i> 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>De overheid kan de verschillende regelingen op termijn aanpassen</i> • <i>Banken zullen zonder garanties niet snel een lening verstrekken</i>



Sterkte – zwakte analyse landelijk gebied

<p>Sterkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bij SDE-subsidie is het mogelijk met geleend geld rendement te maken</i> • <i>Zonnepanelen kunnen het gehele bedrijfsproces voorzien van duurzame energie</i> 	<p>Zwakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Totale investering is hoger</i> • <i>Alleen geschikt voor ondernemers met een goed gelegen dak en/of grond. Zo is naast de oriëntatie ook de hellingshoek belangrijk bij plaatsing. Bij een hellend dak het liefst rond de 33 graden.</i> • <i>Laag rendement over langere termijn</i>
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Banken leggen steeds meer nadruk op financieren van duurzame investeringen</i> • <i>Kansen voor subsidieregelingen en of rentekortingen op duurzame investeringen</i> • <i>Afnemers (zoals een FrieslandCampina) bieden mogelijkheden voor collectief</i> • <i>Grote daken bieden kans voor meer panelen</i> 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>De overheid kan de verschillende regelingen op termijn aanpassen</i> • <i>Banken zullen zonder garanties niet snel een lening verstrekken</i>

Rekenvoorbeeld 1 SDE+

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 1.000 m² asbestplaten en een eigen gebruik van 100.000 kWh aan stroom, veelal in de zomer en overdag. Er is voldoende (schaduwvrije) ruimte op het dak en een grootverbruikersaansluiting.

Kosten sanering en nieuwe golfplaten:	€	30.000
Kosten afvoeren asbest:	€	1.200
Subsidie Rijk:	€	4.500
Aanschaf en montage PV-panelen (111 kW-piek):	€	100.000
Totale investering:	€	126.700

Rente bank: 3%.

SDE+ subsidie gemiddeld over 15 jaar: € 8.400.

Gemiddelde besparing op energierekening per jaar: € 4.536.

Kosten en opbrengste per jaar, periode van 15 jaar aflossing															
rente	3.801	3.548	3.294	3.041	2.787	2.534	2.281	2.027	1.774	1.520	1.267	1.014	760	507	253
aflossing	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447	8.447
energie besparing	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536	4.536
SDE+ subsidie	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400	8.400
opbrengs per jaar	688	942	1.195	1.449	1.702	1.955	2.209	2.462	2.716	2.969	3.222	3.476	3.729	3.983	4.236



Rekenvoorbeeld 2

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 1.000 m² asbestplaten en een eigen gebruik van 39.000 kWh aan stroom en een kleinverbruikersaansluiting.

Kosten sanering en nieuwe golfplaten:	€ 30.000
Kosten afvoeren asbest:	€ 1.200
Subsidie Rijk:	€ 4.500
Aanschaf en montage PV-panelen (43 kW-piek):	€ 40.000
EIA:	€ 6.786
KIA:	€ 4.706
 Totale investering:	 € 55.208

Rente bank: 3%.

Gemiddelde besparing op energierekening per jaar: € 2.240.

Kosten en opbrengste per jaar, periode van 15 jaar aflossing															
rente	1.656	1.546	1.435	1.325	1.215	1.104	994	883	773	662	552	442	331	221	110
aflossing	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681	3.681
energie besparing	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240	2.240
kosten per jaar	3.097	2.986	2.876	2.766	2.655	2.545	2.434	2.324	2.213	2.103	1.993	1.882	1.772	1.661	1.551



Bijlage 2G Word zelf bank (zakelijk)

Vooral bedrijven/ondernemers met een gezond toekomstperspectief, solvabiliteit en liquiditeit kunnen dit doen. Daarnaast is er een bedrijfsstructuur van een holding met een werkmaatschappij noodzakelijk. Het in de holding aanwezige kapitaal wordt uitgeleend aan de werkmaatschappij tegen een marktconform rentetarief zodat de werkmaatschappij de investering kan doen.

Het kapitaal van de holding levert als het op de bank staat circa 0.1% per jaar op. Als de werkmaatschappij het geld leent van de holding tegen een marktconform rentetarief van bijvoorbeeld 2,1% dan levert dit de holding dus 2% per jaar extra op.

Sterkte – zwakte analyse (zowel voor stedelijk als landelijk gebied)

Sterkte <ul style="list-style-type: none"> • Lage rente en rentevoordeel voor werkmaatschappij als voor holding • Toepassing mogelijk samen met investeringsaftrek EIA en KIA • Zekerheid van geldverstrekking • Geen onderpand/geen afsluitprovisie • Snelle beschikbaarheid van geld 	Zwakte <ul style="list-style-type: none"> • Cash out zorgt voor minder cash • Aflossingsverplichtingen
Kansen <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheid tot flexibel aflossen, eerder of later is mogelijk • Boetevrij aflossen is mogelijk 	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none"> • Geld staat gedurende lange looptijd als lening in boeken • Stijgende rente op langere termijn maakt voordeel voor de holding minder

Rekenvoorbeeld 1

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 1.000 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe golfplaten: € 30.000

Kosten afvoeren asbest: € 1.200

Subsidie Rijk: € 4.500

Kosten opstellen overeenkomst interne lening € 500

Totale investering: € 27.200

Interne marktconforme rekenrente: 2.1% bij 10 jaar.

Rente voor geld op de bank: 0.1%.

Kosten per jaar, periode van 10 jaar aflossing werkmaatschappij										
Rente	€ 571	€ 514	€ 457	€ 400	€ 343	€ 286	€ 228	€ 171	€ 114	€ 57
Aflossing	€ 2.720	€ 2.720	€ 2.720	€ 2.720	€ 2.720	€ 2.720	€ 2.720	€ 2.720	€ 2.720	€ 2.720
Totale kosten per jaar	€ 3.291	€ 3.234	€ 3.177	€ 3.120	€ 3.063	€ 3.006	€ 2.948	€ 2.891	€ 2.834	€ 2.777



Rentewinst Holding, periode van 10 jaar										
Rente ontvangen	€ 571	€ 514	€ 457	€ 400	€ 343	€ 286	€ 228	€ 171	€ 114	€ 57
Rente bank	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27	€ 27
Totale per jaar	€ 544	€ 487	€ 430	€ 373	€ 316	€ 258	€ 201	€ 144	€ 87	€ 30

Rekenvoorbeeld 2

In dit voorbeeld wordt het asbest dak vervangen en energiezuinig gemaakt en kan er gebruik gemaakt worden van de Energie-investeringsaftrek (EIA) en Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek (KIA).

Naast dat dit scheelt in de energiekosten neemt hierdoor ook de vastgoedwaarde van het pand toe met 6 tot 10% ten opzichte van de huidige WOZ-waarde (zie onderzoek Universiteit van Maastricht in samenwerking met ING Real Estate Finance).

Uitgaande van een dak van 80-100 m² dak voorzien van asbest.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten:	€ 30.000
Subsidie Rijk:	€ 450
EIA voor dakisolatie en zonnepanelen 13% op basis van gemiddeld voordeel *	€ 3.900
KIA 10% op basis van gemiddeld voordeel **	€ 3.000
Kosten opstellen overeenkomst interne lening	€ 500

Totale netto investering: € 23.150

* **percentage is een gemiddelde aannahme en de investering dient specifiek te worden getoetst

* Percentage is een gemiddelde aannahme en de investering dient specifiek te worden getoetst. Ook of beide bedragen bij elkaar opgeteld kunnen worden. Vraag uw accountant.

Interne marktconforme rekenrente: 3.1% bij 15 jaar.

Rente voor geld op de bank: 0.1%.

Kosten per jaar, periode van 15 jaar aflossing werkmaatschappij															
rente	€ 718	€ 684	€ 635	€ 587	€ 538	€ 489	€ 440	€ 391	€ 342	€ 293	€ 244	€ 196	€ 147	€ 98	€ 49
Aflossing	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577	€ 1.577
gem. minder stookkosten	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400	€ 400
gem. opbrengst zonnepanelen	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260	€ 1.260
totaal	€ 634	€ 601	€ 552	€ 503	€ 454	€ 405	€ 357	€ 308	€ 259	€ 210	€ 161	€ 112	€ 63	€ 14	€ 34



Bijlage 2H Crowdfunding (zakelijk)

Crowdfunding is een financieringsvorm door een menigte en een wijze van geldverstrekking voor financiële deelname van geldgevers (investeerders) in producten, diensten of bedrijven. Deze financiering kan in plaats van een andere financieringsvorm zijn of in combinatie met een andere financieringsvorm. De financiering wordt opgezet door de ondernemer(s), al dan niet in samenwerking met een crowdfundingplatform.

Crowdfunding kunnen we splitsen in verschillende vormen: warme en koude crowdfunding.

Bij warme crowdfunding draait het vooral om betrokkenheid van de crowd in een project/onderneming. De initiatiefnemer hecht waarde aan deze "langdurige" betrokkenheid van de investeerders en de investeerders hebben met meer redenen geïnvesteerd dan alleen een beloning voor hun investering. De relatie tussen geldgever en geldnemer wordt getypeerd door inhoudelijke of relationele betrokkenheid (voornamelijk donatie- en beloninggebaseerde crowdfunding).

Bij koude crowdfunding (deze vorm neemt in omvang toe) draait de crowdfunding vooral om een financieringsbehoefte en is de crowd vooral geïnteresseerd in het geboden rendement op de financiering (voornamelijk aandeel leninggebaseerde crowdfunding)

Er bestaan diverse soorten crowdfunding. Op sommige crowdfunding platforms is het mogelijk om verschillende vormen van crowdfunding te combineren (donatie- en reward gebaseerde crowdfunding worden vaak gecombineerd) of bijvoorbeeld een combinatie van reward- en lening gebaseerde crowdfunding door naast een lening immateriële beloningen te bieden.

Donaties gebaseerde crowdfunding (donation-based)

Bij deze vorm van crowdfunding wordt geen tegenprestatie geleverd voor de investering. De donatie is een gift. Deze vorm van crowdfunding wordt vaak gebruikt voor projecten met een maatschappelijk karakter:

- *Sanering schuren kinderboerderij*
- *Sanering scholen*
- *Sanering kerk*

Hierbij is geen rekenvoorbeeld van toepassing. De asbesteigenaar ontvangt de volledige funding.

Beloning gebaseerde crowdfunding (reward-based)

Bij deze vorm van crowdfunding wordt een tegenprestatie geleverd voor de investering. Het betreft hier een niet-financiële tegenprestatie in ruil voor hun investering. Dit betekent dat de beloning wordt gegeven in een dienst of materiaal. Er kan hier onderscheid worden gemaakt tussen een symbolische reward en voorverkoop.

Symbolische reward: de investeerder ontvangt een beloning zoals een uitnodiging voor de opening. Voorverkoop: de investeerder ontvangt na de campagne het product of de dienst waar het om gaat bij de campagne.

Deze vorm van crowdfunding wordt vaak gebruikt voor projecten met een maatschappelijk karakter:

- *Sanering schuren kinderboerderij*
- *Sanering scholen*
- *Sanering kerk*



Hierbij is geen rekenvoorbeeld van toepassing. De asbesteigenaar ontvangt de volledige funding. In ruil hiervoor krijgt de “donateur” bijvoorbeeld en jaarabonnement op de kinderboerderij.

Lening gebaseerde crowdfunding (loan-based)

Bij deze vorm van crowdfunding wordt een lening verstrekt. Deze lening wordt met rente terugbetaald. Financieel rendement is belangrijk bij deze vorm van crowdfunding. Voorbeeld: de financieringsvraag van een ziekenhuis in Vlissingen. Het betrof hier een lening met 5% rendement op jaarbasis, aflossing gedurende 17 jaar.

Een variant hierop is een converteerbare lening crowdfunding. Dit is een lening met daarbij het recht om de lening later om te zetten in aandelen van het bedrijf. Op deze manier kunnen investeerders mede-eigenaar worden van een bedrijf.

Aandelen gebaseerde crowdfunding (equity-based)

Bij deze vorm van crowdfunding wordt geïnvesteerd in een bedrijf met als compensatie dividend en waardevermeerdering van het aandeel. Ook bij deze vorm van crowdfunding is rendement belangrijk.

Voorbeeld: Windpark Nijmegen-Betuwe. 1082 investeerders uit de regio Arnhem/Nijmegen hebben ruim € 2 miljoen geïnvesteerd in een lokale coöperatie die 4 windmolens gaat bouwen. De totale omvang van het project is € 14,7 miljoen, maar de investering van € 2 miljoen was voldoende om de rest van de financiering via een bank te ontvangen. De 1082 investeerders hebben bijna 100 procent van de aandelen in handen en kunnen zelf besluiten hoeveel en welk rendement er jaarlijks uitgekeerd gaat worden. Het bijzondere is dat in de statuten al opgenomen is dat er boven een bepaald percentage, 50% van de extra winst, gebruikt gaat worden om de energietransitie in de regio te ondersteunen.

Sterkte – zwakte analyse (zowel voor stedelijk als landelijk gebied)

<p>Sterkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Externen kunnen gebruik maken de opbrengsten • Maatschappelijke betrokkenheid 	<p>Zwakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen zekerheid op volledige funding • Hoge afsluitkosten organisatie
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grote daken en stedelijke omgeving maken ruimte voor meer deelnemers 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Weinig regels en toezicht voor crowdfunding



Rekenvoorbeeld crowdfunding met lening

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 1.000 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten:	€ 30.000
Kosten afvoeren asbest:	€ 1.200
Subsidie Rijk:	€ 4.500
Totale investering:	€ 26.700

Kosten per jaar, periode van 10 jaar aflossing										
Rendementseis funders 5%	€ 1.335	€ 1.202	€ 1.068	€ 935	€ 801	€ 668	€ 534	€ 401	€ 267	€ 134
Aflossingstermijn (10 jr)	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670	€ 2.670
Eenmalige feekosten 1%	€ 2.670									
Totale kosten per jaar	€ 6.675	€ 3.872	€ 3.738	€ 3.605	€ 3.471	€ 3.338	€ 3.204	€ 3.071	€ 2.937	€ 2.804



Bijlage 2I Rekening courant krediet (zakelijk)

Deze kredietvorm staat toe dat je tot een bepaald bedrag rood mag staan op je ondernemers- of bedrijfsrekening. Dit krediet kan nuttig zijn bij incidentele of fluctuerende kredietbehoefte. Let op: Als je structureel in rood staat, is het een dure kredietoplossing. Voor een rekening courant krediet geldt geen aflossingsverplichting.

Een rekening courant krediet kan bij verschillende banken worden afgesloten en is altijd gekoppeld aan je betaalrekening. Het bedrag dat je in de min (roodstand) mag staan, verschilt per bank en per persoon. Dit is vaak afhankelijk van de inkomsten welke maandelijks op de betaalrekening binnenkomen. Het bedrag dat je maximaal mag rood staan kan in samenspraak met de bank verhoogd worden.

De rentebetaling stopt wanneer het opgenomen krediet volledig is afgelost. Let op: Hoe eerder afgelost, hoe korter de renteperiode!

Sterkte – zwakte analyse (zowel voor stedelijk als landelijk gebied)

Sterkte <ul style="list-style-type: none"> • Snelle beschikking over geld • Ook geschikt voor starters • Variabele rente (tevens zwakte) 	Zwakte <ul style="list-style-type: none"> • Variabele rente • Dure kredietoplossing bij lang rood staan
Kansen <ul style="list-style-type: none"> • Bij een rentedaling in de markt daalt de rente mee 	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none"> • Bij een rentestijging in de markt stijgt uw rente mee. Stijgende rente op langere termijn maakt voordeel voor de holding minder

Rekenvoorbeeld

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 1.000 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten:	€ 30.000
Kosten afvoeren asbest:	€ 1.200
Subsidie Rijk:	€ 4.500
Totale investering:	€ 26.700

Rente bank: 5.8%.

Kosten per jaar, periode van 5 jaar aflossing					
Rente	€ 1.548	€ 1.238	€ 929	€ 619	€ 309
Aflossing	€ 5.340	€ 5.340	€ 5.340	€ 5.340	€ 5.340
Totale kosten per jaar	€6.888	€6.578	€6.269	€5.959	€5.649



Bijlage 2J Overige constructies (zakelijk)

De asbesteigenaar kan gebruik maken van enkele (fiscale) constructies bij het saneren van asbest. Dit betreffen geen concrete financieringsvormen. Het betreffen wel middelen om het moment van saneren te bepalen of een ander voordeel op te halen.

Onderhoud

Onderhoudskosten van een bedrijfspand kunnen altijd direct ten laste van de winst worden gebracht. Dat geldt echter niet voor verbeteringskosten. Deze moeten worden geactiveerd, ofwel op de balans worden gezet en erop afschrijven. Dit is nadelig als het pand de bodemwaarde heeft bereikt (of bijna). Er kan op een investering niet of nauwelijks worden afgeschreven. De scheidslijn tussen onderhoud en verbetering van een pand is echter dun.

Kostenegalisatiereserve

Bij onderhoud is het bovendien mogelijk de kosten fiscaal naar voren te halen. De winst wordt daardoor in een bepaald jaar gedrukt, terwijl er in dat jaar nog geen daadwerkelijke kosten zijn. Dit is mogelijk via de kostenegalisatiereserve. Hiermee kan vooraf jaarlijks een evenredig deel van de kosten op de balans gereserveerd worden en ten laste van de winst worden gebracht. In het jaar dat het onderhoud wordt uitgevoerd, moeten de daarmee gepaard gaande kosten worden afgeboekt van de reserve.

Debiteurenfinanciering / factoring

Bij factoring en debiteurenfinanciering levert een bank of factoringmaatschappij (factor) u een bepaalde kredietvorm of schiet een factuurbedrag voor. De factor betaalt uw openstaande facturen, waardoor u meteen het bedrag van de factuur ontvangt.

U betaalt de factor een vergoeding voor de factoring. Deze vergoeding voor factoring bedraagt meestal een percentage van uw omzet of een percentage per factuur. Juridisch gezien is factoring de verpanding van uw vorderingen aan de factoringmaatschappij. Bedenk dat vooral grotere partijen waarmee u zaken doet (uw debiteuren) een verpandingsverbod in het contract kunnen opnemen. In dit geval kunt u factoring niet inzetten. Let op: Risicovolle debiteuren worden meestal niet gefinancierd.

Factoring biedt mogelijkheden voor zowel mkb als voor zzp'ers. Aanbieders richten zich naast deze doelgroepen soms ook op specifieke sectoren zoals zakelijke dienstverlening en de zorg. (Bron: ondernemersplein.nl)

Verkoop vaste activa

Bezit de ondernemer ongebruikte (landbouw)grond en/of opstal? Dan kan hij met de verkoop van deze grond / en of opstal financiële middelen creëren.

Voorraadfinanciering

Een bank kan ook de voorraad voorfinancieren. De voorraden gelden dan als 'onderpand' en moeten bestaan uit een betaald gereed product of een verhandelbare grondstof die in Nederland is opgeslagen. Met voorraadfinanciering kunnen de leveranciers sneller worden betaald. Voorraadfinanciering wordt door de meeste banken verstrekt in combinatie met een debiteurenfinanciering. Voorraadfinanciering is met name geschikt voor bedrijven met een grote / kostbare voorraad.



Achtergestelde lening

Een achtergestelde lening is een lening die alleen wordt terugbetaald als de andere schuldeisers (inclusief de gewone leningen) eerst uitbetaald zijn. Dit verhoogt het risico, dus is de rente hoger. Voor de gewone financier wordt deze lening bij de berekening van de solvabiliteit meegenomen, wat de financierbaarheid van het bedrijf vergroot. Sommige reguliere banken kennen speciale achtergestelde leningsvormen waarop een beroep gedaan kan worden.



Bijlage 2K Worstcasescenario (zakelijk)

Indien er geen enkel middel, geen enkele constructie of regeling werkt, kan er gebruik worden gemaakt van enkele worstcasescenario's. De kans dat een dergelijk scenario voorkomt, wordt wel als klein beschouwd.

Besluit bijstandverlening zelfstandigen (Bbz)

Het Besluit bijstandverlening zelfstandigen (Bbz) is een gemeentelijke kredietregeling voor zelfstandige ondernemers – waaronder agrarische – met financiële problemen.

Zelfstandigen kunnen in (tijdelijke) financiële problemen komen die het voortbestaan van hun bedrijf bedreigen. In bepaalde gevallen kunnen zij dan een beroep doen op het Besluit bijstandverlening zelfstandigen (Bbz). De gemeente voert deze regeling uit en kan de ondernemer ondersteuning bieden.

- De maximale lening bedraagt € 192.243,- (starters maximaal € 35.393).
- De rente op de Bbz-lening bedraagt 8% per jaar.
- De looptijd is maximaal 10 jaar.
- Alleen voor gevestigde zelfstandigen. Afhankelijk van de hoogte van het berekende vermogen en inkomen komen zij in aanmerking voor een bedrag 'om-niet' en rentereductie.

Een Bbz lening betreft een worstcasescenario.

Verhuizen

Als geen enkele van de hiervoor genoemde mogelijkheden geschikt zijn, is verhuizen wellicht een laatste alternatief. De ondernemer verkoopt dan zijn bedrijfspand, waardoor de nieuwe eigenaar het dak moet vervangen. Waarschijnlijk verlaagt dit wel de opbrengst van de verkoop.

Faillissement

Bij faillissement is een ondernemer of debiteur niet meer in staat zijn schulden te voldoen. Er is op dat moment sprake van een voortdurend tekort aan financiële middelen.

Indien een schuldenaar niet meer in staat is om aan zijn of haar betalingsverplichting te voldoen of (bewust) is opgehouden met betalen dan is er een mogelijkheid om faillissement aan te vragen. In dat geval verliest de debiteur de zeggenschap over zijn of haar vermogen (dus ook de opstal) door het faillissement. Een faillissement kan worden aangevraagd door een ondernemer zelf, maar ook door 2 of meer schuldeisers en door het Openbaar Ministerie. De curator zorgt vervolgens voor verkoop. Hierbij kan als eis worden gesteld dat de nieuwe eigenaar het asbest gaat saneren en het pand tegen een symbolisch bedrag kan overnemen.



Bijlage 2L Tips en handvaten Zakelijk

Het saneren van een asbest dak kan behoorlijke kosten met zich mee brengen. In deze bijlage vindt de asbesteigenaar enkele tips en handigheden om de benodigde kosten te beperken.

Gezamenlijk saneren

Door samen met burens, de gehele straat of een bedrijventerrein een sanering te organiseren, kan er wellicht worden bespaard per m². Het is voor de ketenpartijen (inventarisator, saneerder, aannemer voor nieuw dak) interessant om een grote opdracht aan te nemen. Hierbij kan er wellicht korting worden gegeven (bijvoorbeeld geen voorrijkosten).

Slim verbouwen / onderhouden

Bij het saneren van een asbest dak wordt er gewerkt op hoogte. Vaak wordt er gebruik gemaakt van stijgers, ladders of een hoogwerker. Geadviseerd wordt om gedurende de sanering wellicht ook zaken aan te passen als:

- *extra aanpassen isolatie*
- *oude verlichting vervangen*
- *aanbrengen zonnepanelen*

De kosten voor het saneren worden hier niet goedkoper door. Wel worden de indirecte kosten van een verbouwing zoals bijvoorbeeld de kosten van een schaftkeet, toilet, kraan of container per saldo goedkoper. Al was het alleen al vanuit logistiek oogpunt. Er kan dan gebruik worden gemaakt van het verbouwmoment.

Andersom geldt hetzelfde. Wanneer de buitenkant op de locatie geschilderd dient te worden, is dit wellicht ook het goede moment om te saneren.

KIA

Wanneer er geïnvesteerd wordt in bedrijfsmiddelen kan mogelijk via de KIA een bedrag van de winst worden afgetrokken. Het investeringsbedrag moet tussen € 2.301 en € 312.176 liggen (2017). De KIA is een percentage van alle investeringen in een boekjaar. De hoogte hangt af van het geïnvesteerde bedrag. De KIA geldt voor zowel asbestsanering als eventuele isolatie en / of plaatsing van zonnepanelen.

Energie-investeringsaftrek (EIA)

Wanneer er wordt besloten het asbest dak te vervangen door zonnepanelen of te investeren in verbeterde isolatie van het gebouw kan er gebruik worden gemaakt van de regeling EIA. Met de EIA kan men sinds 1 januari 2017 55,5% van de investeringskosten van zonnepanelen of isolatie aftrekken van de fiscale winst, bovenop de gebruikelijke afschrijving. Daardoor kan minder inkomstenbelasting of vennootschapsbelasting worden betaald.

Besteed het aanbesteden van de sanering en het plaatsen van het nieuwe dak uit

Het aanbesteden van het saneren kan een ondernemer of particulier zelf uitvoeren. Echter door een bedrijf in te schakelen dat hierin gespecialiseerd is, kan het grote besparingen opleveren. Bij de sanering van agrarische daken heeft DLV Advies bijvoorbeeld verschillen van € 5.000 tot € 8.000 door aan te besteden bij meerdere partijen en te selecteren op prijs. De kosten voor het aanbesteden zijn minimaal en zijn al snel terugverdiend.



Bijlagen 3: Financieringsvormen Privaat

Bijlage 3A. Investering eigen vermogen.....	37
Bijlage 3B. Onderhandse lening	38
Bijlage 3C Bancaire lening.....	39
Bijlage 3D Indirecte financiering uit sloop (enkel landelijk gebied)	40
Bijlage 3E Lening via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn).....	41
Bijlage 3F Nationale Energiebesparingsregeling	42
Bijlage 3G Worstcasescenario	43
Bijlage 3H Tips en Handvaten	45



Bijlage 3A Investering eigen vermogen (privaat)

Het financieren van de sanering op een eigen privaat gebouw met eigen privé vermogen geeft een goede mogelijkheid om voldoende of aanvullende funding te genereren.

Indien het een aanvullende funding betreft, kan er voor het overige deel een andere financieringsvorm worden genomen.

Sterkte – zwakte analyse (zowel voor stedelijk als landelijk gebied)

<p>Sterkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage huidige rentestand • Snelle beschikbaarheid van geld • Geen servicekosten 	<p>Zwakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kan alleen als je spaargeld hebt
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kans op verhoogd rendement t.o.v. rente spaargeld 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij stijgende rente, kan geld op de bank aantrekkelijker zijn. •

Rekenvoorbeeld

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 100 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten:	€ 3.000
Kosten afvoeren asbest:	€ 120
Subsidie Rijk:	€ 450
Totale investering:	€ 2.670

Rendement spaarrekening: 0.5%.

Kosten (gemiste rente) bij volledige funding: € 13,35.



Bijlage 3B Onderhandse lening (privaat)

Een onderhandse lening is een lening die iemand zonder tussenkomst van een bank met bijvoorbeeld familie of vrienden afsluit. Dit betekent dat de geldgever (aanbieder) en de geldnemer (vrager) rechtstreeks met elkaar onderhandelen over de voorwaarden van het krediet. Hieronder vallen bijvoorbeeld de hoogte van de rente en de termijn waarbinnen de lening moet worden afgelost.

Voordeel van een onderhandse lening is dat de voorwaarden vaak soepeler zijn dan bij een bank.

Sterkte – zwakte analyse (zowel voor stedelijk als landelijk gebied)

Sterkte <ul style="list-style-type: none"> • <i>Geen servicekosten</i> • <i>Familielid ontvangt meer rente dan op spaarrekening</i> • <i>Hypotheekrenteaftrek kan gelden als aftrekpost</i> 	Zwakte <ul style="list-style-type: none"> • <i>Afspraken moeten goed worden vastgelegd (geen standaard documenten)</i>
Kansen <ul style="list-style-type: none"> • <i>Rentekosten op alternatieve wijze laten terugvloeien</i> 	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bij familiale onenigheden kan duurzaamheid van de lening op het spel staan</i>

Rekenvoorbeeld

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 100 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten:	€ 3.000
Kosten afvoeren asbest:	€ 120
Subsidie Rijk:	€ 450
Totale investering:	€ 2.670

Kosten per jaar, periode van 10 jaar aflossing										
Rekenrente onderhands 4%	€ 107	€ 96	€ 85	€ 75	€ 64	€ 53	€ 43	€ 32	€ 21	€ 11
Aflossingstermijn (10 jr)	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267
Totale kosten per jaar	€374	€ 363	€352	€342	€331	€ 320	€310	€299	€288	€278



Bijlage 3C Bancaire lening (privaat)

Een burger kan voor het realiseren van een verbouwing (sanering + nieuw dak) een bancaire lening aanvragen (in de vorm van bijvoorbeeld een hypotheek). Aflossing van de lening gebeurt meestal in meerdere jaren en in vooraf vastgestelde termijnen. Er wordt een rentepercentage afgesproken en een gewenste aflossingstermijn. Dit kan een lineaire aflossing betreffen of een aflossing die in de jaren varieert. Als burger is het van belang om over een voldoende financiële basis te beschikken om een bancaire lening aan te vragen.

Sterkte – zwakte analyse (zowel voor stedelijk als landelijk gebied)

Sterkte <ul style="list-style-type: none"> • Lage rente • Zekerheid van geldverstrekking • Snelle beschikbaarheid van geld 	Zwakte <ul style="list-style-type: none"> • Aflossingsverplichtingen • Afsluitprovisie (servicekosten)
Kansen <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheid tot stapelen met andere financieringsvormen • Banken leggen steeds meer nadruk op financieren van duurzame investeringen • Kansen voor subsidieregelingen en of rentekortingen op duurzame investeringen 	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none"> • Lastiger verkrijgbaar voor matig of slecht draaiende bedrijven • Stijgende rente op langere termijn

Rekenvoorbeeld

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 100 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten:	€ 3.000
Kosten afvoeren asbest:	€ 120
Subsidie Rijk:	€ 450
Totale investering:	€ 2.670

Rente bank: 3%.

Kosten per jaar, periode van 10 jaar aflossing										
Rente	€ 80	€ 72	€ 64	€ 56	€ 48	€ 40	€ 32	€ 24	€ 16	€ 8
Aflossing	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267	€ 267
Totale kosten per jaar	€ 347	€ 339	€ 331	€ 323	€ 315	€ 307	€ 299	€ 291	€ 283	€ 275



Bijlage 3D Indirecte financiering uit sloop (privaat, enkel landelijk gebied)

De mogelijkheden met sloopmeters en bouwrechten zijn sterk afhankelijk van uw locatie en de gemeente waarin u woont. Wanneer u genoeg sloopmeters hebt voor een bouwrecht kunt u een bouwkvael realiseren op de voormalige slooplocatie. Of die mogelijkheid er is, hangt af van uw locatie. Kunt u geen bouwkvael realiseren dan kunt u de bouwrechten verhandelen.

Sterkte – zwakte analyse (landelijk gebied)

<p>Sterkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Het aantal te slopen m² biedt vaak mogelijkheden tot volledige funding door goede meterprijzen</i> • <i>Geen renteverplichtingen</i> • <i>Aantrekkelijk voor gestopte agrariërs / eigenaren van woonboerderijen</i> 	<p>Zwakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Geen mogelijkheid tot terugplaatsen gebouwen</i>
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>In het westen van Gelderland liggen de prijzen en kansen aanzienlijk hoger door minder vergrijzing</i> 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Per locatie / gemeente afhankelijke potentie</i>

Rekenvoorbeeld

Agrariër X uit de gemeente Barneveld stopt (deels) met zijn werkzaamheden. Hij besluit van zijn gebouwen 500 m² te slopen. De gebouwen beschikken totaal over 1.000 m² asbest.

Kosten sanering (geen nieuw dak):	€ 10.000
Kosten afvoeren asbest:	€ 1.200
Subsidie Rijk :	€ 4.500
Totale investering:	€ 6.700

Een projectontwikkelaar heeft interesse in de sloopmeters en sluit een deal met de agrariër.

Totaal aantal m² te slopen schuur: 500

Waarde per m²: € 100

Totale waarde: € 50.000



Bijlage 3E Lening via Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn)

SVn biedt verschillende leningen die burgers kunnen gebruiken om hun wensen op het gebied van wonen te realiseren. Eventuele leningen die kunnen bijdragen aan het saneren van asbest zijn

- Duurzaamheidslening
- Stimuleringslening

Echter, per gemeente verschillen de regels per regeling. Niet elke gemeente beschikt over de faciliteit "Duurzaamheidslening". Daarnaast, indien ze deze wel faciliteren, is het niet zeker of (een deel van) de sanering van asbest hiermee kan worden bekostigd.

Middels de website: <https://svn.nl/particulieren/landkaart> kunt u kijken welke regeling er van toepassing is binnen uw gemeente. Geadviseerd wordt, indien er aan wordt gegeven dat er een lening mogelijk is, contact op te nemen met de betreffende contactpersoon. Deze wordt vaak aangegeven op de website van het SVn. Een lening bij SVn verloopt altijd via een gemeente en verschilt per gemeente. SVn verzorgt de toetsing van de ingediende stukken.

Sterkte – zwakte analyse (zowel stedelijk als landelijk gebied)

Sterkte <ul style="list-style-type: none"> • <i>Interessante rente</i> • <i>Relatief lage afsluitkosten</i> 	Zwakte <ul style="list-style-type: none"> • <i>Grote verschillen per gemeente</i> • <i>Ook BKR registratie</i> • <i>Hoogte start lening vaak vanaf €2.500 euro</i> • <i>Slechts een deel van het geleende bedrag kan worden gebruikt voor sanering van asbest.</i>
Kansen <ul style="list-style-type: none"> • <i>Het betreft een stichting, niet winst gericht</i> 	Bedreigingen <ul style="list-style-type: none"> • <i>Lage rente bij bancaire lening</i>

Het betreft echter een lening, net als een bancaire lening.

Rekenvoorbeeld, zowel toepasbaar voor Duurzaamheidslening als stimuleringsregeling

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 100 m² asbestplaten.

Kosten sanering en nieuwe dakplaten:	€ 3.000
Kosten afvoeren asbest:	€ 120
Subsidie Rijk:	€ 450
Kosten extra energiebesparende maatregelen:	€ 2.330
Totale investering:	€ 5.000
Rente SVn: 1.6%.	

Kosten per jaar, periode van 10 jaar aflossing										
Rente	€80	€72	€64	€56	€48	€40	€32	€24	€16	€8
Aflossing	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500	€ 500
Totale kosten per jaar	€580	€ 572	€ 564	€ 556	€548	€540	€ 532	€524	€ 516	€508



Bijlage 3F Nationale Energiebesparingsregeling

Via een lening van de NEF (maximaal € 25.000, terugbetaling binnen 15 jaar) kunnen particuliere pandeigenaren energiebesparende maatregelen uitvoeren aan en in de woning, zoals een toekomstgericht dak. Maximaal 50% van deze lening mogen ze gebruiken voor het verwijderen van het asbest dak.

Dit kan enkel in combinatie met dakisolatie. De warmteweerstand (R-waarde) moet minimaal 3,5 m²K/W zijn. Volgens ISSO 82.1 wordt met een dikte van 130 mm isolatiemateriaal een warmteweerstand van 3,5 m²K/W gerealiseerd. De gevraagde kwaliteit dient te worden verklaard middels een ondertekende Verklaring Aannemer/Installateur.

Asbest kan voorkomen in het dakbeschot. Bij het laten plaatsen van dakisolatie zal het asbest eerst verwijderd dienen te worden. De kosten voor het verwijderen van de asbest in het dakbeschot kunnen, in combinatie met dakisolatie, meegenomen worden in de financiering.

De kosten uit hoofde van asbestsanering zijn beperkt tot maximaal 50% van de totale Energie bespaarlening. Belangrijk hierbij is een correcte werkwijze bij de asbestsanering (zie regels Subsidieregeling Overheid) in het dakbeschot. Bij de aanvraag dient een omschrijving van de asbestsanering aangeleverd te worden.

Belangrijkste voorwaarden

- *U dient eigenaar en bewoner te zijn van een bestaande woning.*
- *Het is een maand annuïteitenlening.*
- *U kunt minimaal € 2.500,- en maximaal € 25.000,- lenen. Uitzonderingen zijn: het Zeer energiezuinige pakket (maximaal € 40.000,-) en Nul op de Meter (maximaal € 50.000,-), beide met een looptijd van 15 jaar.*
- *De aanvrager mag niet ouder zijn dan 75 jaar. In geval er sprake is van twee aanvragers wordt alleen het inkomen van de aanvrager die jonger is dan 76 jaar in de financieringsaanvraag meegenomen.*
- *De aanvraag voor de Energie bespaarlening is 3 maanden geldig.*
- *Voor bedragen tot € 5.000,- is de looptijd van de lening zeven jaar.*
- *Voor bedragen van € 5.000,- en meer is de looptijd van de lening tien jaar.*
- *Voor bedragen vanaf € 15.000,- kunt u kiezen uit een looptijd van tien of vijftien jaar.*
- *Alleen voor maatregelen van de maatregelenlijst, uitgevoerd door een aannemer of installateur.*
- *U kunt maximaal 75% van de hoofdsom van de Energie bespaarlening gebruiken voor het financieren van zonnepanelen, dit met een maximumbedrag van € 18.750,- (is 75% van € 25.000,-). De andere 25% van het leenbedrag moet geïnvesteerd worden in andere maatregelen van de maatregelenlijst.*



Sterkte – zwakte analyse (zowel stedelijk als landelijk gebied)

<p>Sterkte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Interessante rente</i> • <i>Geleende bedrag wordt in een bouwkrediet gestopt</i> • <i>Geen afsluitkosten</i> • 	<p>Zwakte</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Lening slechts beperkt beschikbaar voor sanering asbest</i>
<p>Kansen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Het betreft een stichting, niet winst gericht</i> 	<p>Bedreigingen</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Lage rente bij bancaire lening</i>

Het betreft echter een lening, net als een bancaire lening.

Rekenvoorbeeld

Bestaand gebouw asbestvrij maken, totaal 100 m² asbestplaten.

Kosten nieuw dak in combinatie met isolatie:	€ 5.000
Kosten sanering asbest:	€ 1.330
Kosten afvoeren asbest:	€ 120
Subsidie Rijk:	€ 450
Totale investering:	€ 6.000

Rente: 2.5%

Kosten per jaar, periode van 10 jaar aflossing										
Rente	€150	€135	€120	€105	€90	€75	€60	€45	€30	€15
Aflossing	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600	€ 600
Totale kosten per jaar	€750	€ 735	€ 720	€ 705	€690	€675	€ 660	€645	€ 630	€615



Bijlage 3G Worstcasescenario (privaat)

Indien er geen enkel middel, geen enkele constructie of regeling werkt, kan er gebruik worden gemaakt van enkele worstcasescenario's. De kans dat een dergelijk scenario voorkomt, wordt wel als klein beschouwd.

Verhuizen

Als geen enkele van de hiervoor genoemde mogelijkheden geschikt is, is verhuizen wellicht een laatste alternatief. De burger verkoopt dan zijn huis (met schuur), waardoor de nieuwe eigenaar het dak moet vervangen. Waarschijnlijk verlaagt dit wel de opbrengst van de verkoop.



Bijlage 3H Tips en handvaten kostenbesparing (privaat)

Zonnepanelen

Pandeigenaren besparen energiekosten als ze op het nieuwe dak en/of erf zonnepanelen plaatsen. Zonnepanelen vereisen wel een goede ligging van het dak of erf.

Gezamenlijk saneren

Door samen met burens of de gehele straat een sanering te organiseren, kan er wellicht worden bespaard per m². Het is voor de ketenpartijen (inventarisator, saneerder, aannemer voor nieuw dak) interessant om een grote opdracht aan te nemen. Hierbij kan er wellicht korting worden gegeven (bijvoorbeeld geen voorrijkosten).

Slim verbouwen / onderhouden

Bij het saneren van een asbest dak wordt er vaak gewerkt op grote hoogte. Vaak wordt er gebruik gemaakt van stijgers, ladders of een hoogwerker. Geadviseerd wordt om gedurende de sanering wellicht ook zaken aan te passen als:

- *extra aanpassen fundering*
- *oude verlichting vervangen*

De kosten voor het saneren worden hier niet goedkoper door. Er kan wel gebruik worden gemaakt van het verbouwmoment.

Andersom geldt hetzelfde. Wanneer de buitenkant op de locatie geschilderd dient te worden, is dit wellicht ook het goede moment om te saneren.