

IN DE PRAKTIJK

ASBEST, DE STAND VAN ZAKEN

Lastige praktijkproblemen, wie kent ze niet? Onze Vastgoed-helpdesk geeft antwoord. Deze keer: de misverstanden die bestaan over asbest.

CASUS

Woningmakelaars hebben regelmatig te maken met asbest. Zowel onder verkopers als kopers leven veel misverstanden. Zelf weten makelaars ook niet altijd precies hoe het zit. Is het nu wel of niet verplicht om asbest te

verwijderen? Komt het in woningen op nog meer plekken voor dan op daken? En kan asbest nooit kwaad zolang er niet in gehakt of gezaagd wordt?

'Niet-hechtgebonden asbest kan ook gevaarlijk zijn als het niet wordt beschadigd'

Asbest is gevaarlijker dan gedacht en asbesthoudende daken zijn de grootste bron van asbestvezels in de buitenlucht, stelde de Gezondheidsraad in 2010 in een advies. Na dit advies wilde het kabinet daken met asbest verbieden. Alle woning- en bedrijfspandeigenaren moesten deze vóór 2025 verwijderen. Maar de Eerste Kamer verwierp het asbestdakenverbod vorig jaar. Het kabinet zet nu in op het 'stimuleren en faciliteren van vrijwillige sanering'. Minister Stientje van Veldhoven van Milieu en Wonen heeft een samenwerkingsovereenkomst getekend met medeoverheden en maatschappelijke organisaties. De VNG, Aedes, LTO Nederland en de VEH staan (nog) niet achter deze overeenkomst. De VNG wil dat de problematiek breder wordt getrokken dan alleen daken ('de gevaarlijkste asbesttoepassingen bevinden zich juist in gebouwen') en de drie belangengroeperingen vinden dat hun achterban in de huidige plannen te weinig financiële steun van de overheid krijgt.

SUBSIDIE

Het komt erop neer dat ons land nu noch een verplichting, noch een subsidie kent om asbestdaken te verwijderen. Dat betekent feitelijk dat weinig woningeigenaren de stap zullen zetten. Daarom pleiten sommige experts voor een landelijke uitrol met Flevoland als voorbeeld. In deze provincie is voor de sanering van een asbest dak een startsubsidie van 500 euro beschikbaar, met daarbovenop 6,50 euro per vierkante meter. Om in aanmerking te komen voor de subsidie, moet een eigenaar zijn dak na de asbestsanering verduurzamen en zonnepanelen plaatsen. Een andere beleidsoptie is om

voor particulieren de btw op asbestsanering af te schaffen of te verlagen tot 9 procent. In ieder geval komt er een fonds waaruit leningen verstrekt worden aan inwoners van de deelnemende gemeenten. Het is de bedoeling dat de overheid daar 12 miljoen aan bijdraagt. Nagedacht wordt ook over de Vlaamse oplossing. Daar wordt vanaf 2021 een asbestinventarisatie verplicht voor iedereen die zijn woning wil verkopen of verhuren. Bij zo'n inventarisatie onderzoekt een professioneel bedrijf waar er asbest aanwezig is in de woning, en beoordeelt waar het veilig kan blijven zitten en waar het gesaneerd moet worden.

3.500 TOEPASSINGEN

Tot zover de Haagse werkelijkheid. Terug naar de praktijk van de makelaar. Asbest komt in en om het huis op veel meer plaatsen voor dan in alleen de bekende golfplaten dakbedekking. Bijvoorbeeld in afvoerbuizen, plafondplaten en kit. Het werd vroeger veel gebruikt omdat het brandwerend is en goed isoleert. In totaal zijn er maar liefst 3.500 verschillende toepassingen. Voor woningmakelaars kan het geen kwaad om eens een basiscursus asbestherkenning te volgen. Die duurt één dag en kost gemiddeld 200 euro. De materie is vrij complex en het is handig om te weten hoe asbestsoorten en -toepassingen in de woning te herkennen zijn.

Een belangrijk onderscheid is dat tussen hechtgebonden en niet-hechtgebonden asbest. De eerste variant is te vinden in onder meer dak- en gevelplaten en vensterbanken; de tweede in bijvoorbeeld brandwerende platen achter cv-ketels, vilt onder pvc-zeil en leidingisolatiemateriaal. Veel makelaars denken dat asbest geen gezondheidsrisico's

heeft zolang er niet in gezaagd of geboord wordt. Maar dat is een misverstand, want niet-hechtgebonden asbest kan ook gevaarlijk zijn als het niet beschadigd wordt. Een huis leeft en als brandwerende platen, vilt en leidingisolatie verweren, dan kunnen er alsnog kankerverwekkende asbestvezels vrijkomen.

SANERINGSMELDING

Asbest in huis kunnen woningeigenaren het beste laten saneren door een gecertificeerd bedrijf. Dat zorgt ervoor dat er zo min mogelijk vezels vrijkomen en maakt alles grondig schoon. Of het verstandig is, is de vraag, maar tot een oppervlakte van 35 vierkante meter mogen particulieren golfplaten asbestdaken zelf verwijderen. De dakplaten moeten dan wel in goede staat zijn – dus geen verkrumelde platen uit de jaren vijftig, zestig en zeventig. Voorwaarde is ook dat de eigenaren een saneringsmelding doen bij de gemeente. Gemeenten die hun asbestzaken goed op orde hebben, verstrekken vervolgens een veiligheidspakket met speciale afvalzakken, een overall en – normaal gesproken, in coronatijd is dit vermoedelijk anders – FFP3-mondkapje.

Op de website van Milieu Centraal is in een video te zien hoe particulieren relatief veilig een klein golfplaten asbest dak kunnen verwijderen. Een van de adviezen is bijvoorbeeld om het asbest eerst helemaal nat te maken. Woningeigenaren die zich niet aan de voorschriften houden, kunnen forse boetes krijgen van de gemeente. Let op: hoe klein het oppervlak ook is, dakleien met asbest mogen particuliere woningeigenaren nooit zelf verwijderen! Dat komt doordat deze vastzitten met nagels, en

er dus hoe dan ook gehakt en gebroken moet worden.

INVENTARISATIE

Een tweede veelvoorkomend misverstand onder makelaars is dat er in Nederland na 1984 geen asbest meer in woningen wordt toegepast. Dat klopt niet, want het echte asbestverbod dateert van 1 juli 1993 en werd vanaf 1994 gehandhaafd. In woningen die gebouwd zijn vóór 1994, is dus nog regelmatig asbest te vinden. Maar ook daarna komt het nog voor: sommige aannemers hebben hun oude voorraden opgehaald en ook in 1994 en 1995 nog asbest gebruikt. Adviseer mensen die hun woning van voor of rond 1995 willen verkopen – of kopers die willen gaan verbouwen – vooraf een asbestinventarisatie te laten doen. Voor een gemiddeld rijtjeshuis kost zo'n inspectie 400 euro.

Bottomline is: wees als makelaar niet bang voor asbest, maar ga er wel verstandig mee om. Een laconieke houding is niet terecht omdat er in Nederland 1.000 tot 1.300 mensen per jaar doodgaan aan asbest gerelateerde ziektes. Volgens onafhankelijk internationaal onderzoek betreft het zelfs 4.600 Nederlandse doden per jaar. Ter vergelijking: het verkeer vergt jaarlijks 600 slachtoffers. Veilig en gezond wonen is een levensbehoefte. Een levensbehoefte waaraan makelaars een grote bijdrage leveren. ■

Dit artikel kwam tot stand in samenwerking met David de Vreede, voorzitter van het Expertisecentrum Asbest & Vezels (expertisecentrum-asbest.nl).