

Win op Batibouw
€ 5.000 voor uw renovatie.

Wienerberger



Home | Nieuws | Bedrijven | Architectuur | Nieuwbouw | Immo | Verbouwen | Interieur | Tuin

B&W Immo: Nieuws Makelaars Second Home Boeken Plaats uw immo op B&W Verstuur een verhuiskaartje

Home Vastgoed Nieuws Asbest in de woning betekent een serieuze minwaarde

Asbest in de woning betekent een serieuze minwaarde

In België zijn verkopers van vastgoed verplicht een reeks attesten aan de verkoopsakte toe te voegen: een bodemattest, een energieprestatiecertificaat (EPC), een keuringsattest voor de elektrische installatie... Dit om te vermijden dat kopers onvoldoende zijn geïnformeerd en achteraf met verborgen gebreken worden geconfronteerd. Een asbestinventaris hoort hier echter niet bij. Onbegrijpelijk, want het (veilig) laten verwijderen van asbest kan een serieuze meerkost zijn, zeker in België waar de aanwezigheid van asbest in woningen die tijdens de millenniumwissel gebouwd werden nog eerder regel is dan uitzondering.



Ondanks het feit dat het kankerverwerkende en ziekmakende goedje sinds 1998 niet meer mag worden verwerkt in producten, is België nog steeds een echt 'asbestland'. Volgens ruwe schattingen is er momenteel nog 3,7 miljoen ton asbest 'in omloop'. Het grootste deel daarvan zit verwerkt in asbestcement waaruit golfplaten, dakleien en allerhande buizen zijn vervaardigd. Bij huizen en gebouwen ouder dan 30 jaar kun je er donder op zeggen dat ze asbest bevatten. Tijdens de jaren 60' en '70 van vorige eeuw – de gloriejaren voor het brandwerende en isolerende goedje – was België immers koploper in de wereld qua asbestverbruik.

Gereneveerd ≠ asbestvrij

Maar het gebruik van asbest in het Belgische huizenbestand gaat minder ver terug dan we vaak denken. Zelfs bij huizen die eind jaren tachtig, begin jaren negentig werden gebouwd bestaat er een goede kans dat er asbest in zit. Inderdaad: een goede kans, want dat asbest werd vaak heel goed weggestopt tijdens verbouwingswerken. Zelfs een recente renovatie geeft met andere woorden geen garantie dat een huis ook daadwerkelijk asbestvrij is.

Ondanks het feit dat ons land met een historische asbestvervuiling kampt, horen we er in België zelden een haan naar kraalen. De ongemakkelijke waarheid is echter dat iemand het goedje ooit wel moet gaan opruimen. Daken, gevels, dakgoten en pijpleidingen uit asbestcement blijven immers niet eeuwig intact. Integendeel zelfs, de snelheid waarmee bijvoorbeeld dakbedekking verweert neemt toe met de ouderdom. Door jarenlange blootstelling aan de natuurelementen vermindert immers het hechtgebonden karakter van asbestcement. Asbestvezels komen los te zitten aan de belde (!) zijden van de oppervlakte van een lei of een golfplaat, waardoor ze via het regenwater in de grond dringen en de bodem rondom het huis verontreinigen, of – erger nog – de luchtkwaliteit in huis negatief beïnvloeden.

De factuur komt, maar wanneer?

Het probleem van het alomtegenwoordige asbest in het sowieso al sterk verouderde Belgische woningenbestand wordt aangepakt op een typisch Belgische manier: het wordt doorgeschoven naar de volgende generaties. En niemand weet wanneer de factuur in de bus zal vallen. De Vlaamse Afvalmaatschappij (OVAM) ziet 2040 momenteel als deadline om Vlaanderen 'vrij' te maken van asbestdaken. In Nederland moeten alle asbestdaken echter al vervangen zijn tegen 2024 – daar is de deadline trouwens ook in een wet verankerd. Met andere woorden: een jong koppel dat vandaag een oudere woning koopt met de bedoeling die op te knappen loopt dus het risico straks met een serieuze meerkost te zitten. De kosten van het veilig laten verwijderen van asbest in woningen (zowel hechtgebonden als los) door een erkende firma kunnen, afhankelijk van waarin goedje het verwerkt zit, oplopen van enkele duizenden euro's tot liefst 30.000 à 40.000 euro. In retrospectief vertaalt zich dat natuurlijk in een serieuze minwaarde op de woning toen die werd aangekocht.

Verborgen gebrek

Zoek op Bouw & Wonen Zoeken artikelen bedrijven

Nieuwbouw & Renovatie
vanhoutvenv
Garantiedat asbestin woning
omt uw bouwproces!

Stel ze hier
aan ons
team

Bouwgrond
De ideale
Investerings

TE HUUR
Uw klanten lezen
dit namelijk ook!

Gerelateerde artikelen

Hoe kun je de waarde van je huis verhogen?
Je huis opknappen of verbouwen kan nooit kwaad. Zo creëer je immers een aangename woonomgeving ...



Asbest, de stille doder
De brand op zaterdag, 9 januari 11 in een koelentstal in Lille, in de Antwerpse Kempen, waarbij ...



Sloop Rabbatores in Gent starten met jaar vertraging
Vanaf 1 april wordt gestart met de sloop van de eerste vijftig meter hoge toren aan het Gentse ...



Illegale recyclage van bouw- en slooppuin neemt toe
De Federatie van Producenten van Recycling Granulaten (FPRG vzw) stelt vast dat de economische ...



Populair Producten Bedrijfsnieuws Boeken

Profiteer nog snel van huidige premies voor renovatiewerken

Veel huizen zonder huisnummer in België

Batibouw 2016: Nieuwe massieve terrasplank voor intensief gebruik

De droomkeuken van de Belgen

Vlaanderen op weg naar energievisie en energiepact

Huurwoningen moeten uitgerust zijn met rookmelders

Meer nieuws...

BOUW&WONEN
DE VERBOUWING

Volg "De Verbouwing" op de voet
Klik hier

Het Weer

B&W Kalender

Dossier Batibouw

Wat kunt u verwachten
van 2016?

En alsof dat allemaal nog niet genoeg is tasten kopers van vastgoed in België heel vaak ook nog eens in het ongewisse wat de aanwezigheid van asbest betreft. De verkoper is immers niet verplicht een zogenaamde asbestinventaris bij de akte te voegen – iets wat in Frankrijk bijvoorbeeld wél het geval is. Meestal komt de aanwezigheid van asbest dan ook pas aan het licht tijdens renovatiewerken. Gevolg: de koper zit met een ernstig verborgen gebrek.

Kopers die de minwaarde ten gevolge van het aanwezige asbest willen verhalen op de verkoper, kunnen dit proberen via de juridische weg. Helaas bevatten nagenoeg alle verkoopaktes tegenwoordig een clause die bepaalt dat de verkoper niet kan worden aangesproken voor verborgen gebreken. Deze clause geldt niet als de verkoper op de hoogte was van het verborgen gebrek, maar omdat een asbestinventaris niet verplicht is en zo goed als nooit bij de akte wordt gevoegd, is 'kwade trouw' natuurlijk moeilijk te bewijzen.

Proactief handelen

Een asbestinventaris laten opmaken door een erkende instantie kost 500 à 1000 euro – ter vergelijking: de verplichte EPC kost ongeveer 250 euro. Dit zijn geen overkomelijke bedragen voor een verkoper, die deze kost ook nog eens kan doorrekenen in de verkoopprijs. Toekomstige kopers doen er bovendien goed aan – omdat het dus niet verplicht is – proactief te handelen en zélf bij de verkoper naar een asbestinventaris te vragen. Vaak kan die verkoper immers ook niet met 100 procent zekerheid zeggen of een pand asbestvrij is. Ook voor hem is dit dus een garantie om achteraf ontevreden kopers te vermijden.

23 februari 2016

Bron: VAB

Verstuur
dit artikel

2,5K

G+1 0

0 reacties

Sorteren op Oudste

Voeg een reactie toe...

Facebook Comments Plugin

Nieuwsarchief: Geef uw zoekterm in

Zoek in artikelen



Meer vastgoednieuws

22 februari 2016

Veel huizen zonder huisnummer in België

22 februari 2016

Huurwoningen moeten uitgerust zijn met rookmelders

18 februari 2016

Heeft een windturbine een negatieve invloed op de vastgoedwaarde?

16 februari 2016

Vlamingen steken almaar vaker de grens over naar Zeeland

16 februari 2016

Veel potentie voor leegstaande kantoren

12 februari 2016

Containerwoningen die er niet uitzien als containers

11 februari 2016

Home Invest koopt project CéliDée in Sint-Jans-Molenbeek

11 februari 2016

Verkoop op inschrijving Poort van Limburg in Weert

10 februari 2016

Investeren in een tweede verblijf in Turkije is aantrekkelijk

Dossier Renovatiedag

Specialisten bij u in de buurt:

CV EPC Schatting

De vreemdste huizen ter wereld

Waarom? Het is geweldig om te zien!



Ontdek het nieuwe
Beko inbouwgamma
op Batibouw

Ontdek meer >



beko

BATIBOUW

Wat is mijn auto waard?

wijkopenautos.be/auto

Direct gratis auto taxeren. Maar 2 kliks:
Beste prijs aanbod!

Uw Lening in een dag

Hoge Syndicus Kosten?

Bungalows in Torre Vieja