



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Zoek een artikel



**TESTTEAM ZOEKT BOER!**

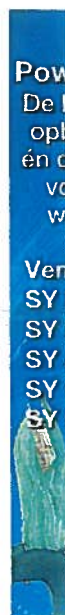
**FLANDRIA. MET HART EN ZIEL VOOR ONZE STIEL. EN DAT ZULLEN UW KLANTEN GEPROEFD HEBBEN.**

Nationaal Agrarisch Centrum vzw  
www.agrovorming.be

**GENIALIS** FAO 230  
Een geniaal malssaldo!

**Boer zoekt zekerheid ...**

**Laviedor**  
Van dierlijke mest naar hoogwaardige plantenvoeding



- Akkerbouw
- Algemeen
- Dieren
- Economie
- Markten
- Mechanisatie
- Milieu
- Politiek
- Tuinbouw
- Veehouderij
- Voeding

Inloggen

Gebruikersnaam

.....

login →

Klik hier om u te registreren en te abonneren (72,60 euro per jaar)

Wachtwoord vergeten

◀ Vorig artikel

Volgend artikel ▶



## De verborgen kost van asbest

In ons land 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 rijk 'asbestland'. Volgens ruwe schattingen is er momenteel nog 5,7 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 dander 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 rond jaar 1910, begin jaren negentig werden gebouwd bestaat er een goede kans dat er asbest in zit. Iedereen heeft een goede kans want dat asbest werd vaak heel goed weggevoerd in ten opzichte van nu. Zelfs een recente renovatie geeft met andere woorden geen garantie dat een huis ook daadwerkelijk asbestvrij is.

Ondanks het feit dat ons land niet een historische asbestvervuiling kampt, horen we er

Nieuwsflash

PCA notering trekt verder aan

Eerste Vaderstad Opus

Groen licht om Burger Kirg Nederland in te lijven

Kwaliteit biestmelk in de winter lager

Oerpinda komt waarschijnlijk uit Bolivia

Europese ombudsman kritisch over toelatingsbeleid voor gewasbescherming in de EU

Buitbewoners klagen over minder dan 500 meldingen in Boeriel

China plant uitbreiding

in België zelden een haan naar kraaien. 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 beide (!) 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.

#### Verborgene gebrek

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 verkoopsaktes 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.

varkensstapel

De verborgen kost van asbest

Windenergie Oost-Vlaanderen - Participatieplan - Draaiboek draagvlak en betrokkenheid

'Best Brands' onderzoek plaatst Michelin in top10 van beste bedrijven in Europa

FEBEV veroordeelt dierenmishandeling in Frans slachthuis

Nieuw reglement voor drones eindelijk afgerond

Schrijf nu in voor het voorjaarscongres 'Open ruimte, open blik'

Bewoner van de Tongersesteenweg in Rijkelt blokkeert doorgangsweg fruitteelers

VLM zoekt bebosbare gronden

Voedingssupplementen op basis van rodegistrijs niet zonder gevaar voor de gezondheid

Finland doodt een vijfde van zijn wolven

Belgische Mededingingsautoriteit (BMA) staat nu op de rem

Comité Natte Voeten voert actie tegen verkaveling Zevenhuizen

West-Vlaanderen houdt nu al grenscontroles

Gebruik van diermeel in veevoeder van varkens en pluimvee voorlopig niet toegestaan door EC

"Zelfs leperlingen en Poperingenaars vinden de weg naar markt in Westouter"

Danone haalt profijt uit lage melkprizen

Veevoederbedrijven Voederwaarde.nl sjoemelen met samenstelling

Uitvoering van het decreet betreffende de

