

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 milleniumwissel gebouwd werden nog eerder regel is dan uitzondering.

Ondanks het feit dat het kankerverwekkende 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 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 naturelementen 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 Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) ziet 2040 momenteel als deadline om Vlaanderen 'vrij' te maken van asbestdaken. 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 het goedje het verwerkt zit, oplopen van enkele duizenden euro's tot liefst 30.000 à 40.000 euro. In retrospect vertaalt zich dat natuurlijk in een serieuze minwaarde op de woning toen die werd aangekocht.

Verborgten 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 clausule die bepaalt dat de verkoper niet kan worden aangesproken voor verborgen gebreken. Deze clausule 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' altijd 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. Momenteel is men in Vlaanderen volop bezig om asbestdeskunigen op te leiden die systematisch een asbestinventaris kunnen opmaken bij verkoop van onroerende goederen. Vermoedelijk zal men hiermee starten tegen begin 2022. We stellen helaas vast dat Brussel en Wallonië nog steeds ver achterop blijven...

Referenties naar de vermelde wetenschappelijke studies en relevante bronnen:

De website van de VAB-ABD:

www.vab-abd.be

De website van OVAM:

<https://www.ovam.be/ondersteuning-en-subsidies-0>

Gezondheidseffecten van asbest in Nederland:

<https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/2017-0194.pdf>

Trends en sterfte mesotheliom Nederland

<https://www.volksgezondheidenzorg.info/onderwerp/beroepsziekten/cijfers-context/mesotheliom-en-asbest#node-trendscenario's-mesotheliom-2020-2050>