

Aan de Vaste Kamercommissie voor Infrastructuur en Waterstaat
Per e-mail: cie.iw@tweedekamer.nl

Plaats: Nootdorp
Datum: 8 december 2017
Betreft: Reactie op de wijziging van de Wet milieubeheer (34.675)

Geachte leden van de Vaste Kamercommissie voor Infrastructuur en Waterstaat,

Brancheorganisatie VBO Makelaar volgt al enige tijd nauwgezet de ontwikkelingen rondom het verbieden van asbestdaken. Vanuit het perspectief van de verkoopbaarheid van woningen hebben wij vorig jaar nog gepleit voor het invoeren van een collectieve aanpak van het probleem ([zie dit position paper](#)). Vanuit die hoedanigheid hebben wij met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet milieubeheer (34.675). Met deze brief willen we u een aantal opmerkingen aanreiken die u eventueel bij uw schriftelijke inbreng kunt betrekken.

Voor VBO Makelaar staat buiten kijf dat asbest een gevaar voor de volksgezondheid oplevert wanneer dit in het leefmilieu terecht komt. Asbest is met name in de jaren zeventig en tachtig op een aantal plaatsen veelvuldig gebruikt als dakbedekking. Dat geldt niet alleen voor agrarische bouwwerken, maar ook voor woningen en aanhorigheden. In steden als Lelystad en Hoofddorp zijn er grote concentraties van woningen met asbesthoudende daken te vinden. Overigens hebben de eigenaren van met name die laatste groep vaak geen kennis van het feit dat men “onder asbest” woont.

Een verbod op het voorhanden hebben van een asbestdak zal een stevige impact hebben op eigenaren. De vorige staatssecretaris gaat in de Memorie van Toelichting van het wetsvoorstel naar mening van VBO Makelaar iets te makkelijk voorbij aan de bezwaren die mogelijk aan een verbod kleven. Graag zouden we enkele punten bij u onder de aandacht willen brengen.

- Door het verbod worden eigenaren verplicht om hun bouwwerk(en) te ontdoen van asbestdakbedekking. Dat zal in het geval van een woning een kostenpost met zich meebrengen die kan oplopen tot € 20.000. De vorige staatssecretaris is van mening dat het in het geheel niet onredelijk is om dit van woningeigenaren te verlangen. De vraag is echter of elke woningeigenaar die uitgave kan opbrengen. Uit cijfers van het BKR blijkt dat nog steeds ruim 100.000 huishoudens kampen met betalingsproblemen op een lopende hypotheek. Welke financiële instrumenten zijn, naast de bestaande subsidieregelingen, nog meer denkbaar om eigenaren te ondersteunen? Is er bijvoorbeeld een mogelijkheid om af te wijken van de LTV-norm zoals verwoord in artikel 5 van de Tijdelijke Regeling Hypothecair Krediet en dit te laten vallen onder de noodzakelijke woningverbetering?
- De saneringskosten zouden worden terugverdiend door de waardestijging van het vastgoedobject. Uiteraard is een woning met een nieuw dak meer waard: het dak kan er immers weer even tegenaan. Naast het feit dat deze winst pas te gelde gemaakt kan worden bij een verkoop, speelt er nog iets. Is het niet zo dat de waarde van een woning met een asbestdak vóór de afkondiging van het verbod nagenoeg gelijk was aan de waarde van een woning met een ‘normaal’ dak. Vervolgens ontstaat met de aankondiging van een asbestverbod een waardedaling.

Dit wordt door vervanging van het asbestdak gecompenseerd. 'Winst' wordt er dan echter nauwelijks gemaakt: eerder is het compensatie van een eerder geleden verlies.

- De vorige staatssecretaris betoogt dat alle asbestdaken minstens dertig jaar oud zijn en daarom aan vervanging toe zijn. Het is bekend dat asbestdaken door onder andere weersomstandigheden kunnen verweren. Aan de andere kant is asbest een materiaal dat juist bekend staat om zijn slijtvastheid. Is het redelijk dat het Rijk bepaalt dat het eigendom van een burger aan vervanging toe is terwijl de eigenlijke staat ervan daartoe in het geheel geen aanleiding geeft?
- Moet het verbod op het voorhanden hebben van een asbestdak zo verstaan worden dat een eigenaar de impliciete verplichting opgelegd krijgt een onderzoek in te laten stellen naar zijn dakbedekking om vast te stellen of het om asbest gaat? Niet alle eigenaren weten immers (zeker) of er sprake is van asbest? Bovendien vergt het procedé om hier achter te komen gespecialiseerde kennis.
- Bij de beoogde inwerkingtreding per 1 januari 2024 bestaat er een gerede kans dat een deel van de eigenaren nog steeds over een asbestdak beschikt. Een reden hiervoor zou kunnen zijn het ontbreken van de middelen om de sanering ter hand te nemen of onbekendheid dat er asbest aanwezig is. Zou de staatssecretaris een beeld kunnen schetsen van de situatie die dan ontstaat. Is het vanaf die datum bijvoorbeeld wettelijk verboden een woning met asbestdak te verkopen?
- Een laatste vraag handelt over de handhaving. Hoe weet een gemeente of er sprake is van asbest in een specifiek dak? Dat vormt voor de handhaving immers een cruciaal gegeven om überhaupt tot maatregelen over te kunnen gaan. Is dit afdoende op lokaal niveau bekend? Zie de eerdere opmerking dat gespecialiseerde kennis vereist is om asbest daadwerkelijk te kunnen vaststellen.

VBO Makelaar vindt het van belang dat de verwijdering van asbestdaken zonder te veel nadelige gevolgen voor de woningmarkt gestalte krijgt. Naast het wegnemen van zoveel mogelijk financiële en organisatorische hinderpalen, is communicatie richting de doelgroep een belangrijk aandachtspunt. Met ruim 1.100 leden die dagelijks met onroerend goed bezig zijn, is VBO Makelaar daarbij graag van toegevoegde waarde, bijvoorbeeld binnen de Programmatische Aanpak Asbestdaken.

Voor meer toelichting kunt u contact opnemen met drs. Hans Van den Heuvel, manager Beleid & Communicatie, via hans.vandenheuvel@vbo.nl of 06-41263747.

Met vriendelijke groet,
VBO Makelaar,



J.G. (Harry) Bruijniks

Voorzitter