



Deel een CLAP uit

Asbestdaken samen aanpakken

Deel een CLAP uit

Asbestdaken samen aanpakken

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	Pagina 3
Op weg naar 2024	Pagina 5
De CLAP	Pagina 7
Conclusie	Pagina 8

VBO Makelaar

VBO Makelaar is een branche-organisatie voor makelaars en taxateurs. Met bijna 1.100 aangesloten leden door heel Nederland is VBO Makelaar in geheel Nederland vertegenwoordigd. De organisatie is gevestigd in Nootdorp bij Den Haag.

Kijk op de website voor meer informatie:
www.vbomakelaar.nl

Summary

De overheid verbiedt met ingang van 1 januari 2024 daken waarin asbest zit verwerkt¹. De komende jaren moeten huiseigenaren, bedrijven, agrariërs en overheden hun daken laten saneren om aan de regelgeving te voldoen. Sinds dit jaar is een breed toegankelijke subsidieregeling van kracht om eigenaren te stimuleren hun daken asbestvrij te maken. Het is echter de vraag of dit voldoende aanjaagfunctie heeft om huiseigenaren te bewegen hun daken te laten saneren. Bij een verbod dat nog jaren voor ons ligt, zal het gevoel van urgentie niet direct aanwezig zijn. Naast een hoop organisatorische rompslomp, is er ook nog de vraag van kosten van een saneringsoperatie; die worden niet volledig door de subsidieregeling gedekt. Daarnaast zal ook een relatief lange periode aanbreken waarin woningen met asbestdaken minder snel en goed verkopen vanwege de aanwezigheid van asbest. Door samen de asbestdaken aan te pakken is de woningmarkt sneller van dit stigma af en wordt uitstelgedrag voorkomen. VBO Makelaar spreekt zich daarom uit voor het breed opzetten van Collectieve Lokale Asbestsaneringsprojecten (CLAP), speciaal gericht op woningen.

¹ Ontwerpbesluit wijziging Asbestverwijderingsbesluit 2005

Paragraaf 1 Inleiding

Asbest werd jarenlang gebruikt vanwege de slijtvaste en isolerende eigenschap, en bovendien was het materiaal sterk en goedkoop. De inschatting is dat ongeveer 80% van de inzet van asbest voor rekening komt van de bouw in de vorm van asbestcement waarmee golfplaten, vlakke platen voor binnen en buiten, waterleidingen en rioolbuizen zijn gemaakt². Alhoewel voor de Tweede Wereldoorlog al duidelijk was dat asbestvezels schadelijk konden zijn voor de gezondheid van arbeiders, floreerde de toepassing bij de bouw van woningen en kantoorpanden tussen de jaren vijftig en tachtig, met een piek in de jaren zeventig.

Wat is asbest?

Asbest is een natuurlijk mineraal in de vorm van fijne vezels dat nog steeds in mijnen in onder andere de VS, Zuid-Afrika en China wordt gewonnen. De verschillende soorten asbest worden met een kleur aangeduid, waarbij wit de meest gebruikte is. Wit asbest heeft een krullende vorm die verdere verwerking vergemakkelijkt; bruin en blauw asbest is staafvormig, minder buigzaam en daardoor minder flexibel. In de meeste gevallen is asbest vermengd met een andere stof, zoals cement voor het produceren van asbestcement³.

Asbest is ongezond

Helaas bleek er ook een keerzijde te zitten aan het ogenschijnlijk wondermineraal. In de vorige eeuw werd steeds duidelijker dat blootstelling aan asbest longkanker en met name longvlies- en buikvlieskanker kan veroorzaken⁴. Het grootste gevaar schuilt in het beroepsmatig verwerken van asbest; jaarlijks sterven rond de 700 personen aan de gevolgen van blootstelling aan asbest in het verleden⁵. Ook de aanwezigheid in het milieu is schadelijk voor de volksgezondheid. Daken waarin asbest is verwerkt doorstaan hun eerste twintig jaar vrij goed; na die tijd begint het materiaal te ververen door temperatuurschommelingen, chemische aantasting (bijvoorbeeld door ammoniakuitstoot van dieren in een stal) en verlaging van de zuurgraad door mos waardoor de plaat oplost⁶. Bij verwerking laten asbestvezels los en komen in het milieu terecht via regenwater en de openlucht.

² <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/asbest-0/asbesttoepassingen/>

³ <http://www.asbestnet.nl/asbest/soorten.htm>

⁴ Voor een overzicht van de ontwikkelingen zie Harmsma, S. (2006). *Asbest in Kaart*. ReGister: Groningen

⁵ <http://www.rwsleefomgeving.nl/onderwerpen/bodem-ondergrond/bodemsanering/asbest/>

⁶ TNO (2007). *Oriënterend onderzoek naar de verspreiding van asbestvezels in het milieu vanuit verweerde asbestcement daken*. TNO: Apeldoorn.

De wettelijke aanpak van asbest

In 1993 is een totaalverbod ingesteld op het bedrijfsmatig in voorraad hebben, produceren of verwerken van asbest. Dat lost echter het probleem van bestaande toepassingen niet op; volgens het ministerie van Infrastructuur en Milieu bevindt zich in Nederland 120 miljoen m² aan asbestdaken die uiterlijk 2024 het einde van hun levensduur hebben bereikt. Bij het aanstaande verbod gaat het specifiek om daken waarin asbest verwerkt zit dat in contact staat met de buitenlucht. Een dak waar alleen binnenin asbest aanwezig is, bijvoorbeeld in het dakbeschot, hoeft niet te worden gesaneerd, en vormt in de meeste gevallen ook geen gevaar voor de volksgezondheid. Aangezien gemeenten bestuurlijk handhaven bij het bouwen en slopen op grond van het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet, zullen zij ook het bevoegd gezag zijn bij het handhaven van het asbestverbod. Bij een deel van de bedrijven die veel gevaarlijke stoffen opslaan (Brzo-bedrijven) of het milieu sterk belasten (IPPC-inrichtingen, e.g. vuilverbrandingsovens) heeft echter de provincie de handhaving in handen.

Paragraaf 2 Op weg naar 2024

Huidige stimuleringsmaatregelen

Om het tempo op te voeren, konden bedrijven en agrariërs voor het saneren van hun asbestdaken - al dan niet in combinatie met het aanbrengen van zonnepanelen⁷ - gebruik maken van een tweetal fiscale maatregelen: de MIA en de Vamil. Met ingang van 2016 gelden die fiscale voordelen niet meer voor asbest, en is er voor particulieren, bedrijven, agrariërs en overheden een brede rijkssubsidieregeling van kracht. Aanvragers kunnen voor daken met een oppervlakte groter dan 35 m² een saneringssubsidie krijgen van € 4,50 per m².

Voor de agrarische sector zijn al eerder aanvullende maatregelen genomen; 75% van alle asbestdaken is te vinden op stallen, schuren, kassen en boerenwoonhuizen⁸. Het programma met de alleszeggende naam 'Asbest Eraf, Zonnepanelen Erop' voorziet in subsidie tot eind oktober 2016 voor agrariërs, voormalige agrariërs en eigenaren van een voormalig agrarisch bouwblok⁹.

Collectieve aanpak is nodig

De komende jaren zal werk gemaakt moeten worden van het saneren van asbestdaken. Het plan ligt voor om gemeenten na 2024 de mogelijkheid te geven een dwangsom op te leggen indien asbest dakbedekking wordt aangetroffen. De vraag rijst echter of particuliere huizenbezitters uit eigen beweging hun dak zullen laten saneren. Een deadline over acht jaar roept niet meteen de drang op om meteen actie te ondernemen. Financiële en organisatorische overwegingen kunnen meespelen om het saneren zolang mogelijk uit te stellen. Vooral de financiën zullen voor veel eigenaren een obstakel zijn: de subsidie dekt ongeveer 25 tot 50%¹⁰ van de kosten, los van de vraag of iedereen over besteedbare middelen beschikt om een dak te laten saneren.

Door het saneren uit te stellen, ontstaat er in potentie een stuwmeer aan 'besmette' woningen die in de aanloop naar 2024 steeds moeilijker verkoopbaar blijken. De subsidieregeling gaat er in wezen vanuit dat elke huizeigenaar zelfstandig sanering ter hand neemt. Zoals hierboven beschreven, zijn daar vraagtekens bij te zetten. Zeker als er naast financiële obstakels ook organisatorische problemen rijzen. Zo moeten alle eigenaren van een geheel huizenblok gemobiliseerd worden om over te gaan tot asbestverwijdering. Om het probleem van uitstel op te lossen, is een aanpak nodig die het individu ontstijgt. Huiseigenaren moeten gefaciliteerd en gestimuleerd worden in het samen opzetten van saneringsprojecten. Dat maakt daksanering goedkoper en minder problematisch.

⁷ zie: <http://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/miavamil/onderwerpen-toegelicht/asbest-en-zon>

⁸ <http://www.infomil.nl/onderwerpen/hinder-gezondheid/asbest-0/asbestdakenverbod/asbesttoepassing/>

⁹ <http://www.asbestvanhetdak.nl/>

¹⁰ Gebaseerd op globale prijsindicaties van een aantal websites van asbestsaneerders

Kopen en verkopen

Bij de aan- en verkoop van een woning is het nu zo dat de verkoper dient te melden of er al dan niet asbest aanwezig is in de onroerende zaken die te koop worden aangeboden. Het gaat dan uiteraard om de woning, maar ook om bijvoorbeeld een schuurtje, afdak of verharding van het tuinpad. Verder dan actief informeren strekt de plicht van de verkoper niet. De koper op zijn beurt heeft de mogelijkheid te onderzoeken of het onroerend goed bouwtechnisch in orde is, waarbij ook naar verborgen gebreken, zoals asbest, wordt gekeken. Indien er asbest aanwezig is of gevonden wordt, kan in de koopovereenkomst opgenomen worden wie voor de kosten van het verwijderen opdraait. Overigens hoeft niet alle asbest in en rondom de woning verwijderd te worden. Indien het asbest ongemoeid blijft, hoeft het immers ook niet perse tot gezondheidsrisico's te leiden. Het aanstaande verbod maakt daarop één uitzondering: een dak met daarin asbest dat blootstaat aan de buitenlucht.

Met het aanstaande verbod ontstaat er nu een situatie waarbij woningen verhandeld worden die in potentie binnen een aantal jaren voor een financiële strop kunnen zorgen. Want in tegenstelling tot asbest *in* de woning, komt er naar verwachting na 2024 een verbod op asbestdaken. Kopers zullen willen weten of een woning die zij op het oog hebben, onder het verbod op asbestdaken valt. Op basis van een eerste onderzoek (een zogeheten 0-inventarisatie) van de woning kan visueel vastgesteld worden of er asbest aanwezig is. Is dat het geval, of wil een koper meer zekerheid, dan zal aanvullend onderzoek (de respectievelijke A- en B-inventarisatie) nodig zijn waarbij ook meerdere monsters worden genomen voor microscopisch onderzoek. De kosten van deze onderzoeken kunnen oplopen tot meer dan € 1.500,-¹¹ en de vraag is wie deze zal dragen. Die vraag wordt richting 2024 alleen maar urgenter.

Als uit de inventarisaties blijkt dat het om een asbestdak gaat, dan worden de onderhandelingen er niet eenvoudiger op. De koper zal in het gunstigste geval de aanstaande saneringsoperatie in de vraagprijs verrekend willen hebben. Een andere keuze zou kunnen zijn om helemaal af te zien van de koop vanwege de angst voor asbest. De verkoper kan eigenlijk niet anders dan de vraagprijs te laten zakken tot het niveau waarbij aspirant-kopers het asbestdak voor lief nemen.

Door het niet structureel aanpakken van woningen met asbestdaken blijft er een negatief element in de verkoop en aankoop van deze woningen aanwezig. Dit is ongunstig voor de individuele eigenaren, en werkt ook verstorend op de woningmarkt. VBO Makelaar wil met een gezamenlijke aanpak huiseigenaren stimuleren om nu tot actie over te gaan, en niet acht jaar te wachten. Met nu wachten is zowel de verkoper, de koper en dus de gehele woningmarkt niet gediend.

¹¹ <http://www.asbest-experts.nl/kosten-asbest-verwijderen-dak-asbest-dak-verwijderen/kosten-asbestinventarisatie-kosten-asbestinventarisatierapport/index.html>

Paragraaf 3 De CLAP

Goed voorbeeld doet goed volgen

Een aantal partijen, waaronder LTO Nederland, Bouwend Nederland en de VNG, heeft zich uitgesproken voor een Deltaplan Asbestsanering omdat een subsidieregeling alleen niet genoeg effect zou sorteren¹². De staatssecretaris van I&M is enthousiast over dit initiatief en heeft daarop een samenwerkingsverband opgezet. Dit verband, waarin naast bovengenoemde actoren bijvoorbeeld ook de Inspectie SZW zitting hebben, monitort de aanjaagfunctie van de subsidieregeling en “[...] daarbij zal ook gekeken worden naar het verloop van de dakensanering en of er flankerende maatregelen nodig zijn zoals bijvoorbeeld meer lokale begeleiding voor particulieren bij het verwijderen van hun asbestdak”¹³.

Nu al vinden er collectieve saneringsprojecten plaats gericht op de landbouwsector. Met ondersteuning van lokale LTO-afdelingen worden daken gezamenlijk gesaneerd¹⁴.

Deel een rake CLAP uit

Huiseigenaren kunnen met een soortgelijke aanpak worden gestimuleerd om hun daken sneller te laten saneren. Bij het collectief inkopen van asbestinventarisaties, asbestsaneerders en nieuwe dakbedekking daalt de prijs per dak, en dat is aantrekkelijk omdat de subsidieregeling de kosten van saneren niet volledig dekt. Ook zal het twijfelende uitstellers over de streep trekken – een hoop rompslomp wordt immers uit handen genomen. De gemeente zou op verzoek van een woningeigenaar, die bijvoorbeeld voornemens is zijn woning te gaan verkopen, een Collectief Lokaal Asbestsaneringsproject (CLAP) moeten opzetten. Omwonenden worden aangeschreven en ontvangen toegang tot een afgeschermd website waarop de betreffende straat of wijk kan inschrijven op een CLAP. Vervolgens wordt de asbestsanering straatsgewijs uitgevoerd en voldoen de woningen ruimschoots op tijd aan de nieuwe regels. Een deskundige makelaar kan als onderdeel van de dienstverlening zijn cliënt adviseren over het aanvragen van een CLAP en de voor- en nadelen op een rijtje zetten.

¹² Nieuwe Oogst.nu. (12 november 2015). Dijkma omarmt Deltaplan Asbestsanering.

¹³ Kamerstukken II, 2015/16, 25 834, nr. 103

¹⁴ <http://www.agroasbestveilig.nl/Projecten.aspx>

Conclusie

Het probleem van asbestdaken moet van onderop, straat voor straat, worden aangepakt en een CLAP is daarvoor een geschikt middel. Onder lichte groepsdruk zullen andere huiseigenaren met de CLAP meedoen waardoor de kosten voor verwijdering afnemen en na sanering als het ware een gelijk speelveld ontstaat: in die wijk of straat zijn alle daken asbestvrij. Bij voorkeur zet een verkoper zijn woning pas ná de werkzaamheden te koop, maar dit hoeft uiteraard niet. De aanstaande CLAP kan ook onderdeel zijn van de verkoopdeal. De nieuwe eigenaren hebben dan de garantie dat het asbestdak op korte termijn, en tegen een gunstige prijs, zal worden gesaneerd. Voor de verkoper betekent dit dat hij de vraagprijs veel minder hoeft aan te passen. Met een Collectief Lokaal Asbestsaneringsproject wordt de angel uit het onderhandelingsproces gehaald en kunnen koper en verkoper zich richten op andere belangrijke zaken. Of een koophuis nu gesaneerd of met een CLAP wordt aangeboden zou niet uit moeten maken. In beide gevallen is het probleem van asbest op het dak (bijna) opgelost.