



ALLES OVER HET NIEUWE ASBESTATTEST

Heldere antwoorden voor makelaars, notarissen,
architecten, woningeigenaars en syndici.



Het asbestattest

verplicht vanaf 23 november 2022

Zo snel mogelijk al het aanwezige asbest in kaart brengen in Vlaamse gebouwen en woningen gebouwd voor 2001. Dat is het doel van de Vlaamse regering.

Met dit actief asbestafbouwbeleid streven we naar een asbestveilig Vlaanderen tegen uiterlijk 2040. Dit wordt bewerkstelligt door asbest in slechte staat op te sporen en te verwijderen.

Wanneer u een woning verkoopt van voor 2001 is een asbestattest daarom **verplicht vanaf 23 november 2022**.

Verhuurt u als eigenaar uw woning of gebouw? Dan moet u een kopie van een asbestattest

bezorgen aan uw huurders. In gebouwen van na 2001 is het gebruik van asbesthoudende materialen verboden.

Tegen 2032 moet iedere gebouweigenaar van een woning - of een gebouw van voor 2001 - een asbestattest hebben.

Het asbestattest roept uiteraard veel vragen op. Zowel bij **huurders en woningeigenaars als notarissen, architecten, syndici en makekaars**.

In deze whitepaper beantwoorden we de 6 meest gestelde vragen. Zo bent u meteen helemaal mee.

Wat is het asbestattest en hoe ziet het eruit?

Het asbestattest:

- zegt of het gebouw **asbestveilig** is
- beschrijft **welke materialen** of gebouwonderdelen **asbest bevatten**
- zegt wat **de staat** is van het asbest
- vertelt u **hoe** u het asbest **veilig** kan beheren of **verwijderen**

Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Tijdens de inspectie worden nooit wanden of vloeren beschadigd om ingesloten asbest op te sporen. Bij een destructieve asbestinventarisatie gebeurt dat wel. Toch zijn ook voor een niet-destructieve inventarisatie soms kleine beschadigingen van verdachte materialen nodig. Vaak kan alleen een labo-analyse met zekerheid bepalen of het materiaal asbesthoudend is of niet. Voor de monsternamen moet dan een stukje van het verdacht materiaal verwijderd worden.

Hoe wordt een asbestattest opgemaakt?

De opmaak van een inventarisatie is vanaf 23 november uniform voor heel Vlaanderen. De inventarisatie wordt ingegeven in en gegenereerd uit het portaal van OVAM. Hierin wordt een uitspraak gedaan over de asbestveiligheid, een overzicht van de asbesthoudende toepassingen en een risicobeoordeling. Er wordt advies gegeven over de beheersmaatregelen en verwijdermethodes. Bovendien wordt u geïnformeerd over de verwijderplicht indien de toepassing en constructie onder een van de mijlpalen valt.

Wanneer heb ik een asbestattest nodig en hoeveel kost het?

Elk pand dat gebouwd is voor 2001 moet vanaf 23 november 2022 een asbestattest hebben bij verkoop of schenking. Vanaf 2032 moet er voor elk pand gebouwd voor 2001 een asbestattest opgemaakt zijn, ongeacht of er een verkoopstransactie plaatsvindt of niet. Voor de gemeenschappelijke delen van een gebouw komt de verplichting er al op 1 mei 2025.

23 november 2022

Asbestattest verplicht voor gebouwen van voor 2001 bij verkoop of schenking.

1 mei 2025

Gemeenschappelijke delen gebouw

2032

Voor alle gebouwen van voor 2001 (generieke verplichting)

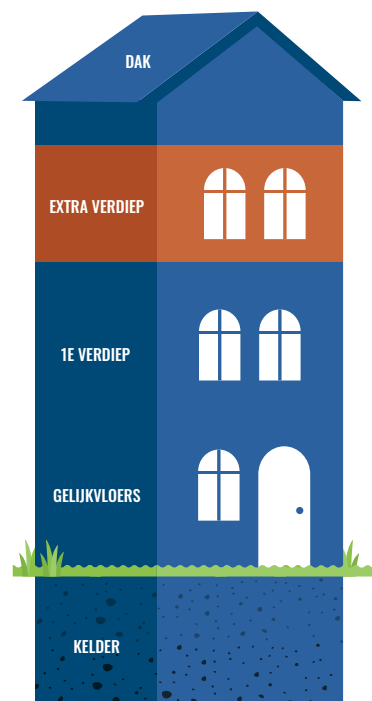
Zoveel kost een asbestattest:

Voor een woning: € 575

Voor een privaat appartement: € 490

Voor de gemeenschappelijke delen van een gebouw (kelder, gelijkvloers, eerste verdieping en dak) € 530

Voor de analyse m.b.t. het pleisterwerk is er per extra verdieping in een gebouw/appartement een meerprijs van 60,00€



Hoe verkrijg ik een asbest- attest en hoe lang duurt het voor ik dit krijg?

Een asbestattest kunt u uitsluitend verkrijgen bij **een procesgecertificeerd bedrijf** dat erkend is door OVAM.

A2Advies is gecertificeerd en wij kunnen u zeker verder helpen met het opstellen van een transparant en conform asbestattest. Alle deskundigen van A2Advies zijn gecertificeerd als asbestdeskundige inventarisatie.

Gemiddeld genomen ontvangt u **uw asbestinventaris binnen 1 à 2 weken**. Wilt u de inventaris binnen de 5 werkdagen ontvangen? Dan betaalt u een spoedtoeslag van 30%.

Een asbestattest is standaard 10 jaar geldig. Zijn er 1 of meerdere toepassingen met een hoog risico? Dan wordt de geldigheidsduur ingekort van 10 naar 5 jaar.



**Gemiddeld
binnen 2 tot 3 weken.**

(Met spoed? Toeslag van 30%)



**Standaard
10 jaar geldig.**

(Hoog risico? 5 jaar geldig)

Hoe wordt een asbestinventaris opgemaakt?

Bij een niet-destructief onderzoek maakt de asbestdeskundige inventarisatie een asbestinventaris op basis van alle asbesthoudende toepassingen die **visueel of auditief waarneembaar** zijn. Van een aantal toepassingen moeten we wel een monster nemen. Dit valt onder schade die hoort bij monsternamen en wordt niet gezien als destructief onderzoek. Na de staalname herstelt de asbestdeskundige inventarisatie elk staalnamepunt op een veilige manier.

Bij A2Advies kunnen we daarbovenop ook een **destructieve asbestinventaris** opmaken. Onderliggende toepassingen of ingedekte materialen worden zo grondig onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Dit gebeurt typisch gezien met oog op sloping van het gebouw.

Na het onderzoek en de analyse ontvangt u een **helder rapport** met foto's, eventuele hoeveelheden, een analyserapport van de staalnames, opmerkingen en adviezen van de aangetroffen asbesttoepassingen.



Hebt u als verhuurder een asbestattest nodig?

Momenteel hoeft u als verhuurder geen asbestattest te laten opstellen als u een woning verhuurt. Is er in het verleden een asbestin-

ventaris opgesteld? Dan bent u als verhuurder wel verplicht om dit attest aan de huurder te bezorgen.

Wat zijn de regels in verband met het opstellen van een asbestattest voor **de gemene delen van een appartementsgebouw** ?

Ook voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw is een asbestinventaris nodig. Dat attest is verplicht vanaf 1 mei 2025.

Is er een medewerker in dienst, zoals een poetsvrouw of conciërge? Dan moet er eigenlijk al een asbestinventaris aanwezig zijn.

A2Advies-vastgoed professional-platform: een complete ontzorging voor professionals

Hebt u meerdere asbestattesten nodig? Dankzij het handige A2-asbestplatform kunt u snel en eenvoudig offertes op maat opvragen. De asbestattesten van uw klanten/relaties kunt u ten allen tijde raadplegen. Naast de volledige ontzorging, biedt dit

platform heel wat voordelen voor professionals, zoals makelaars, syndici en notarissen. Wenst u meer informatie? Contacteer ons vrijblijvend of dien uw aanvragen in via het A2Advies-vastgoed professional-platform.

Nog vragen over het asbestattest?

Niet zeker of het asbestattest moet worden aangeleverd bij de verkoop van uw woning? Of graag meer informatie rond onze werkwijze? Wij adviseren u graag en helpen u bij uw persoonlijke situatie.

+32 (0)3 375 09 93
info@A2Advies.be
BE 0767.439.848

Kapellensteenweg 467, 2920 Kaltmhout
Brusselsesteenweg 119A, 9090 Melle



Brusselsesteenweg 119A, 9090 Melle
Kapellensteenweg 467, 2920 Kalmthout

(0)3 375 09 93
info@a2advies.be

a2advies.be

