

# Groepsaankoop asbestattest: veel gestelde vragen bij infoavonden

## **1. Waarom moeten we nu al een asbestattest laten opmaken als de deadline pas 2032 is?**

Een asbestattest laten opmaken, doe je niet omdat het verplicht is maar om jezelf of gezin te beschermen. In woningen ouder dan 2001 is de kans helaas groot dat asbestmaterialen aanwezig zijn. Alleen een expert kan de meer dan 3500 gekende toepassingen herkennen. Bovendien verouderen asbestmaterialen of geraken ze beschadigd: hierdoor komen asbestvezels makkelijker los. Asbestvezels die loskomen in de woning vormen bij het inademen een gezondheidsrisico. Kinderen en jongeren zijn extra gevoelig voor blootstelling. Door het attest nu al te laten opmaken, krijg je als eigenaar inzicht in de mogelijke blootstellingsrisico's en hoe ze aan te pakken.

Naarmate de verplichting 2032 nadert zal de vraag voor het opmaken van asbestattesten pieken en kunnen wachttijden en prijzen oplopen.

## **2. Waarom zouden we nu al een asbestattest laten opmaken als deze maar 10 jaar geldig zijn en we dus misschien een nieuw moeten laten opmaken als we erna onze woning willen verkopen?**

Indien geen asbestmaterialen werden aangetroffen is het asbestattest onbeperkt geldig. Tenzij nieuwe asbestmaterialen worden aangetroffen, dan moet het asbestattest uiteraard geactualiseerd worden. Indien wel asbestmaterialen werden aangetroffen, dan hoeft u het asbestattest ook na het verstrijken van de 10 jaar niet onmiddellijk te laten actualiseren. Dit is enkel nodig wanneer u de woning verkoopt, dan mag de geldigheidsduur van het asbestattest niet verstreken zijn.

Een actualisatie kost maar een fractie van de initiële opmaak van het asbestattest. De asbestdeskundige moet immers enkel nakijken of de toestand van de aangetroffen asbestmaterialen gewijzigd is of niet. Die moet dan geen nieuwe stalen meer nemen van de asbestmaterialen.

## **3. Moeten de asbestmaterialen die vermeld staan in het asbestattest verwijderd worden?**

Nee, de Vlaamse overheid koos voor burgers voor een informatieverplichting en geen verwijderverplichting. Voor gebouwen gebruikt door publieke organisaties zijn er wel

verplichtingen. Het vaststellen van asbestmaterialen in een asbestattest brengt dus geen verplichtingen met zich mee, ook niet tot verwijdering. Er wordt verondersteld dat eigenaars en gezinnen hun eigen gezondheid niet in gevaar willen brengen en dus uit zichzelf de nodige maatregelen nemen om zich te beschermen. Asbestmaterialen in goede staat mogen gewoon blijven zitten. U beheert ze dan wel zorgvuldig door ze bijvoorbeeld niet te beschadigen.

#### **4. Zijn er asbestmaterialen die we verplicht moeten verwijderen?**

Ja, in bepaalde situaties is verwijdering verplicht. Bijvoorbeeld op moment van renovatie- of sloopwerken waarbij het asbestmateriaal vrijkomt terwijl het vroeger ingesloten zat. Of wanneer een toezichthouder milieu u maatregelen oplegt als het asbestmateriaal door de slechte staat een risico vormt voor de omgeving.

#### **5. Is het asbestattest ook verplicht in Wallonië en Brussel?**

Nee, het asbestattest is een Vlaamse maatregel. In Brussel en Wallonië is in bepaalde gevallen een asbestinventaris nodig om een vergunning te bekomen voor het verwijderen van asbest.

#### **6. Wat gebeurt er met asbest eenmaal het verwijderd is? Wat doen afvalverwerkers ermee?**

Verwijderd asbestafval wordt veilig verpakt en afgevoerd naar vergunde stortplaatsen. Dit gebeurt onder strikte veiligheidsvoorschriften om verspreiding van vezels te voorkomen.

#### **7. Hoe worden de staalnames genomen tijdens de inventaris voor het asbestattest? Is er nadien schade?**

Asbestdeskundigen zijn gecertificeerd na het volgen van een opleiding en het slagen in een theorie- en praktijkexamen. Ze volgen jaarlijks bijscholing en worden gecontroleerd door erkende certificatieinstellingen.

Veel asbestmaterialen kunnen asbestdeskundigen met het blote oog herkennen. Wanneer dit niet mogelijk is, of wanneer een staalname verplicht is, nemen ze monsters. De asbestdeskundige neemt enkel kleine monsters op een discrete en amper zichtbare manier. De kleine beschadiging die daarbij ontstaat, zoals een kleine opening in een plaat, gaat de asbestdeskundige altijd herstellen. Asbestdeskundigen nemen nooit stalen als dit de lekdichtheid kan aantasten, bijvoorbeeld roofing op het dak. Grote gaten in pleisterwerk zoals u ooit in de media zag, zijn wanpraktijken. Hoe de asbestdeskundige een staal moet nemen staat beschreven in het verplicht te volgen inspectieprotocol. Certificatie-instellingen controleren op de goede uitvoering.

Voorafgaand aan het plaatsbezoek overloopt de asbestdeskundige met u een opdrachtformulier. Daarbij kan u alle vragen stellen en afspraken maken voor de staalname.

### **8. Wordt de inventaris enkel uitgevoerd in de woning of ook bv. in het tuinhuis?**

De inventaris voor het asbestattest wordt uitgevoerd voor een volledig 'inspectiegebied'. Dit inspectiegebied omvat alles wat onder uw eigendom valt. Bij een verkoop omvat dit alles wat deel uitmaakt van de verkoop. Het inspectiegebied omvat dus ook bijgebouwen zoals tuinhuisen, garages, stallen of andere onroerende constructies zoals omheiningen indien ze vóór 2001 gebouwd zijn. Het doel is een volledig beeld te krijgen van de asbestsituatie op het terrein.

### **9. Wanneer is asbest gevaarlijk?**

Asbest is vooral gevaarlijk wanneer u grote hoeveelheden asbestvezels inademt. In een plotse gebeurtenis of in kleinere hoeveelheden over een langere periode. Asbestvezels die vrijkomen in een binnenruimte zijn gevaarlijker: er is nauwelijks verdunning van de binnenlucht waardoor ze aanwezig blijven in de lucht of het stof. Asbestvezels komen vrij als het bindmiddel broos of beschadigd wordt en de asbestvezels slechter vasthoudt. Dan kunnen asbestvezels losraken en zich verspreiden, ook zonder contact met het asbestmateriaal. Ingesloten en onbeschadigde hechtgebonden asbestmaterialen vormen minder een risico, maar blijven een aandachtspunt bij verbouwingen of schade.

### **10. Is het asbestattest ook verplicht bij een erfenis?**

Het asbestattest is verplicht bij overdracht onder levenden. Erfenissen vormen dus een uitzondering. In geval de woning nadien verkocht wordt, moet er wel een geldig asbestattest aanwezig zijn.

### **11. Ik verhuur mijn woning. Moet ik ook een asbestattest laten opmaken?**

In geval u nu een appartement verhuurt en u beschikt reeds over een asbestattest, dan moet u de huurder een kopie bezorgen. Tegen 2032 moet u net als alle andere eigenaars van gebouwen ouder dan 2001 over een asbestattest beschikken. De vereniging van mede-eigenaars moet al tegen 2027 een asbestattest hebben voor de gemeenschappelijke delen. Bij een verkoop vanaf 2027 moet u dus over twee asbestattesten beschikken: van uw eigen appartement en een kopie van dat van de mede-eigendom.

**12. Mijn woning is gebouwd voor 2001 maar is volledig gerenoveerd. De woning is volledig gestript en terug opgebouwd. Heb ik ook een asbestattest nodig?**

Ja, het bouwjaar zoals aangegeven in het kadaster blijft bepalend. Het asbestattest doet een uitspraak over het volledig 'inspectiegebied'. Dit inspectiegebied omvat alles wat onder uw eigendom valt. Bij een verkoop omvat dit alles wat deel uitmaakt van de verkoop. Het inspectiegebied omvat dus ook bijgebouwen zoals tuinhuizen, garages, stallen of andere onroerende constructies zoals omheiningen indien ze vóór 2001 gebouwd zijn. Het doel is een volledig beeld te krijgen van de asbestsituatie op het terrein, niet enkel van de gerenoveerde gebouwdelen.

**13. Mijn woning is een houtskeletbouw en ik ben heel zeker dat er geen asbest aanwezig is. Moet ik ook een asbestattest laten opmaken?**

Alleen een expert kan de meer dan 3500 gekende toepassingen herkennen. Asbestdeskundigen zijn gecertificeerd na het volgen van een opleiding en het slagen in een theorie- en praktijkexamen. Ze volgen jaarlijks bijscholing en worden gecontroleerd door erkende certificatie-instellingen. De kans op aanwezigheid van asbest staat los van het type constructie. Bovendien onderzoekt de asbestdeskundige alle onroerende constructies ouder dan 2001 op uw eigendom, niet enkel de woning.

**14. Hoe komt het dat de opmaak van het asbestattest bij de ene asbestdeskundige veel duurder is dan bij de andere?**

De prijs van een asbestattest is niet gereguleerd en kan verschillen naargelang de grootte van de woning, de bereikbaarheid, het aantal staalnames en de tarieven van de asbestdeskundige. Het loont dus altijd de moeite om verschillende offertes te vergelijken met aandacht voor eventuele niet-inbegrepen bijkomende kosten.

**15. Hoe lang is het asbestattest geldig?**

De geldigheidsduur van een asbestattest is in principe onbeperkt zolang u niet verkoopt (overdracht). Bij een verkoop mag het asbestattest maximaal tien jaar oud zijn, daarom spreken we vaak over een geldigheidsduur van tien jaar. Is het asbestattest ouder dan tien jaar, dan moet u bij verkoop het asbestattest laten vernieuwen zodat het asbestattest een actuele staat van de asbestmaterialen kan weergeven voor de nieuwe eigenaar.

In sommige gevallen bepaalt de asbestdeskundige een kortere geldigheidsduur van vijf jaar. Dat is het geval wanneer er in het gebouw asbesthoudende materialen aanwezig zijn die een hoog risico inhouden. Indien nieuwe asbestmaterialen worden aangetroffen of indien na een renovatie de toestand asbestveilig werd omdat de asbestmaterialen weggenomen werden, dan laat u het asbestattest binnen één jaar actualiseren.