

Verplicht asbestattest bij verkoop woning.

Vanaf 23 november 2022 moet je een asbestattest hebben bij verkoop van een woning.

Asbest werd tot 2001 gebruikt in allerlei bouwmaterialen, maar is kankerverwekkend.

Er bestaat nog heel veel onwetendheid over asbest. In het verleden werd het in duizenden vormen en toepassingen gebruikt. Zowel in woningen als in openbare gebouwen. Lang niet iedereen herkent asbest. Het nieuwe attest moet inzicht geven in het probleem en de eigenaar tonen waar de risico's zich bevinden.

De Vlaamse Regering wil de woningen in Vlaanderen tegen ten laatste 2040 asbestveilig maken. Ze wil daarom zo snel mogelijk al het aanwezige asbest in gebouwen en woningen in kaart brengen. Als asbest in slechte staat opgespoord is, kan het ook veilig verwijderd worden.



Voor welke gebouwen wordt het asbest attest verplicht?

Het asbest attest is enkel verplicht voor gebouwen van vóór 2001. Sinds 2000 is het gebruik van asbesthoudende materialen in gebouwen immers verboden. Recente woningen moeten bij gevolg geen asbestattest hebben omdat er geen asbest aanwezig is.

Wanneer is een asbest attest verplicht?

Vanaf 23 november 2022 is een asbest attest verplicht wanneer een gebouw van vóór 2001 van eigenaar verandert. Dat geldt dus bij een verkoop, maar evengoed bij een schenking. Ook bij een huwelijk kan het vereist zijn, als één van de partners mede-eigenaar wordt.

Ten laatste op 31 december 2031 moet elke Vlaamse woning of elk gebouw van voor 2001 een attest hebben. Ook verhuurders moeten er tegen die datum één laten opmaken voor elk pand dat ze verhuren. Zodra ze over het attest beschikken, moeten ze een kopie geven aan nieuwe huurders.

Hoe wordt het attest opgemaakt?

Een asbestattest dient te worden opgemaakt door een asbestdeskundige, verbonden aan een erkend bedrijf. Zo'n deskundige is onafhankelijk, volgde een gecertificeerde opleiding en slaagde voor een praktisch en theoretisch examen.

Wat wordt onderzocht en gerapporteerd?

De asbestdeskundige doet een 'niet-destructief' voornamelijk visueel onderzoek. Er wordt gekeken of er materialen aanwezig zijn die een risico kunnen vormen. De deskundige zal niet elke muur of valse wand open kappen, maar neemt wel stalen van bepaalde oppervlakken. Bijvoorbeeld van het pleisterwerk. Vaak geeft alleen een laboanalyse uitsluitsel of er asbest in het materiaal zit of niet. De deskundige werkt met handwerktuigen. Asbest dat beschadigd wordt, is gevaarlijk. Net door voorzichtig te werk te gaan, kan er staalafname op een veilige manier gebeuren.

Het kostenplaatje

Reken op een basisprijs van zo'n 500 tot 700 euro. Maar het kan ook duurder zijn als er bijkomende stalen moeten worden genomen of als er een hoogtewerker nodig is om het dak te inspecteren. Ben je van plan of genoodzaakt om een attest te laten opmaken vraag dan bij verschillende firma's offertes op. Er zijn geen vastgelegde prijzen..

Wat bevat het asbest verslag?

In het asbestattest staat welke materialen in het gebouw asbest bevatten en hoe je dat als eigenaar asbest-veilig kunt maken. Het document geeft alleen informatie over de zichtbare delen in het gebouw. Net omdat de deskundige niet alles openmaakt, kan het best zijn dat er nog materialen aanwezig zijn waar ook asbest in zit.

Als koper krijg je met het attest een algemeen inzicht in de risico's van het huis dat je nog niet kent. Bespreek het attest zeker met de deskundige zodat je kan inschatten of het aanwezige asbest effectief weg moet en hoeveel dat kan kosten.

Geldigheidstermijn

Het attest blijft in de regel 10 jaar geldig, maar bij een onveilige toestand is de geldigheid beperkt tot 5 jaar.

Op de [website van de OVAM](#) vind je meer informatie. Je kan er ook een voorbeeld van zo'n asbestattest bekijken. Er is ook een [lijst met gecertificeerde bedrijven](#) die asbest verwijderen.