

gemene delen versus gemeenschappelijk gebruikte delen

dan moet één attest voor het gehele gebouw opgesteld worden, GGD inbegrepen. De opsplitsing kan verplicht zijn, bv. als er meerdere wooneenheden aanwezig zijn, of vrijwillig, bv. als er verschillende entiteiten met verschillende huurders in een gebouw aanwezig zijn.

Vanaf 1 mei 2025 is het verplicht om bij overdracht te beschikken over een attest gemeenschappelijk gebruikte delen. Als er bij een overdracht voor 1 mei 2025 al een asbestattest GGD bestaat, moet dit wel al overhandigd worden aan de kandidaat-verwerver. Zonder overdracht geldt de algemene verplichting om tegen 2032 over een asbestattest GGD te beschikken.

Enkele concrete voorbeelden

Stel: een eigenaar bezit een appartementsgebouw met 4 appartementen. Er is geen mede-eigendom. Maar de inkom, de traphal en de lift worden gebruikt door de verschillende bewoners, het zijn gemeenschappelijk gebruikte delen. Als deze eigenaar het volledige gebouw verkoopt aan een andere eigenaar, is er nog steeds geen mede-eigendom. De oorspronkelijke eigenaar moet 4 asbestattesten voorzien voor de 4 appartementen, en vanaf 1 mei 2025 ook één voor de gemeenschappelijk gebruikte delen. Heeft de eigenaar vrijwillig toch al een asbestattest voor de GGD laten opmaken dan is die verplicht om dit ook al aan de nieuwe eigenaar te geven.

Gaat het niet om een gebouw met wooneenheden, maar bv. kantoorgelegenheid met verschillende huurders die gebruik maken van een centrale inkom, traphal en lift? Dan moet bij de overdracht van één eigenaar naar één andere eigenaar één asbestattest opgesteld worden voor het gehele gebouw (centrale inkom, traphal en lift inbegrepen). Men heeft enkel een afzonderlijk asbestattest voor de GGD nodig als de eigenaar er voor kiest om het inspectiegebied facultatief op te splitsen in meerdere inspectiegebieden, bv. een attest per verhuurde zone. In dat geval is een afzonderlijk asbestattest GGD verplicht bij de overdracht vanaf 1 mei 2025.

Hetzelfde geldt voor een kantoorgebouw waarin één conciërgewoning aanwezig is. Bij verkoop van één eigenaar naar één koper stelt de ADI één attest op voor het gehele gebouw (kantoren, conciërgewoning en de gebouwdelen die door beiden gebruikt worden). Er is enkel een afzonderlijk attest voor de GGD nodig als de eigenaar er voor kiest om het inspectiegebied vrijwillig op te splitsen, bv. in een attest voor de woning en een attest voor de kantoren.

Conclusie deadlines

- Een attest voor de GD van een TCR is verplicht:
 - Voor alle GD ten laatste op 31 december 2026
 - Bij overdracht (van een privaat deel) vanaf 1 januari 2027Is er op die datum nog geen attest van de GD, dan kan de verkoop van een privaat deel niet doorgaan.
Als er voor die datum al vrijwillig een attest GD werd opgesteld, dan moet dit bij de verkoop ook overhandigd worden aan de koper.

- Een attest voor de GGD van een TCR is verplicht:
 - Bij verkoop, als er een (facultatieve) opsplitsing is, vanaf 1 mei 2025
Als er voor die datum al vrijwillig een attest GD werd opgesteld, dan moet dit bij de verkoop ook overhandigd worden aan de koper.
Als er geen opsplitsing is, dan moeten de GGD opgenomen worden in het attest van het volledige inspectiegebied dat verkocht wordt. Deze verplichting is nu al van toepassing.
 - Voor alle GGD in een TCR ten laatste op 31 december 2031 (zoals geldt voor alle TCR's).