

FICHE “OVERDRACHT” – VERSIE 04

Voor de belangrijkste concepten en onderdelen van de regelgeving rond het asbestinventarisatetest maakt de OVAM fiches op ter ondersteuning van personen die er professioneel actief mee bezig zijn. Deze fiches geven extra duiding bij de van toepassing zijnde wetgeving en specifiek bij de richtlijnen zoals opgenomen in de ministeriële besluiten ‘Inspectieprotocol asbestinventarisatie’ en ‘Certificatiereglement’.

Deze fiches zullen later onderdeel uitmaken van de leidraden bij deze ministeriële besluiten.

1 RECHTSGROND “OVERDRACHT”

De artikels 33/9 en 33/14 van het Materialendecreet¹ bepalen wanneer voor een toegankelijke constructie met risicobouwjaar een asbestinventarisatetest moet opgesteld worden:

- **Generiek uiterlijk op 31 december 2031:** *“Met behoud van de toepassing van artikel 33/14 beschikt de eigenaar van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar uiterlijk op 31 december 2031 over een asbestinventarisatetest.”*
- **Vanaf 23 november 2022 bij overdracht:** *“art. 33/14 §1. De eigenaar deelt de inhoud van een geldig asbestinventarisatetest mee aan de kandidaatverwerver bij het **sluiten van een onderhandse akte of overeenkomst voor de overdracht** van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar.*

Als de toegankelijke constructie met risicobouwjaar onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom, vermeld in artikel 3.84 van het Burgerlijk Wetboek, of onder de toepassing van artikel 3.78 tot en met 3.83 van het Burgerlijk Wetboek valt, wordt zowel voor de gemeenschappelijke delen als voor elk privédeel dat deel uitmaakt van de overdracht, een afzonderlijk asbestinventarisatetest uitgereikt.

§2. De onderhandse akte of de overeenkomst die de modaliteiten van de overdracht van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar vastlegt, vermeldt of de inhoud van het geldige asbestinventarisatetest voorafgaandelijk is meegedeeld aan de verwerver, alsook de datum, samenvattende conclusie en de unieke code van het attest.

*§3. In alle **authentieke akten voor de overdracht** van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar vermeldt de instrumenterend ambtenaar of een geldig asbestinventarisatetest is overhandigd aan de verwerver. Hij neemt ook de datum, samenvattende conclusie en unieke code van dat attest op in de akte.”*

Art. 86 van de vlarema 8-wijziging² van 2 juli 2021 bepaalt dat “[de verplichte invoer van het asbestinventarisatetest treedt] in werking 7 maanden na de publicatie van zowel het

¹ [Decreet](#) van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen

² Besluit van 2 juli 2021 van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2008 tot uitvoering van titel XVI van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2012 tot vaststelling van het Vlaams reglement betreffende het duurzaam beheer van materiaalkringlopen en afvalstoffen

ministerieel besluit houdende certificatiereglement asbest, het inspectieprotocol asbestinventarisatie als het ministerieel besluit houdende retributies inzake asbestinventarisatie voor alle onderhandse aktes of overeenkomsten tot overdracht van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar, die gesloten zijn vanaf die datum. In afwijking hiervan treedt artikel 18 in werking op 1 mei 2025 voor de gemeenschappelijke delen van toegankelijke constructies met risico-bouwjaar die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen.”. Op 22 april 2022 zijn de ministeriële besluiten die nodig zijn om het asbestattest van start te laten gaan gepubliceerd.

Als **uitzondering** daarop moet conform de artikels 33/13 en 33/15 van het Materialendecreet geen asbestinventaristest opgesteld worden voor een **openbare, technische toegankelijke constructie met risicobouwjaar**.

Het Materialendecreet definieert **overdracht** als volgt in artikel 3 §2 8°: “overdracht: het onder levenden overdragen van een eigendomsrecht, het onder levenden vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht of een zakelijk recht van gebruik. Een onteigening en een erfenis worden niet beschouwd als een overdracht.”

2 INHOUDELIJKE TOELICHTING

2.1 Beleidsdoel 2040

De Vlaamse Regering wil Vlaanderen tegen 2040 asbestveilig maken. Daarvoor moet voor elke eigendom met een Toegankelijke Constructie met Risicobouwjaar (<2001) (TCR) gekend zijn of de toestand asbestveilig is of niet. Het asbestattest bevat informatie over de asbesthoudende materialen in de TCR en toetst of de constructie asbestveilig is.

Informatieplicht naar de nieuwe eigenaar

Vanaf 23 november 2022 is het verplicht om bij de overdracht van een TCR over een asbestattest te beschikken. Deze verplichting geeft invulling aan de informatieplicht van de verkoper naar de nieuwe eigenaar op het ogenblik van het vastleggen van de voorwaarden van de overdracht.

De verplichting voor de opmaak van een asbestattest bij overdracht is geldig voor elke TCR op het grondgebied van Vlaanderen. De identiteit, nationaliteit of domicilie van de eigenaar of kandidaat-koper speelt geen rol.

Beschikken over een geldig asbestattest

Naast de generieke plicht tegen 2032, moet een eigenaar van een TCR al over een geldig asbestattest beschikken bij een overdracht vanaf 23 november 2022. De eigenaar moet:

- ofwel een geldig asbestattest laten opstellen;
- ofwel een ongeldig geworden asbestattest laten actualiseren;
- ofwel een al bestaand geldig asbestattest voorleggen.

2.2 Duiding bij de definitie 'overdracht'

Onder zakelijk recht wordt begrepen:

- een eigendomsrecht
 - bv. verkoop, schenking, ruil, translatieve akte van afstand
- een recht van vruchtgebruik
- een erfpacht
 - bv. een scholengroep verkrijgt voor een bepaalde periode het recht van een kerkelijke gemeenschap om voormalige kloostergebouwen te mogen gebruiken, waarbij de gemeenschap de eigenaar blijft;
- een opstalrecht
 - bv. persoon B mag een constructie bouwen op de grond in eigendom van persoon A;
- een zakelijk recht van gebruik
 - bv. persoon B mag een zaak, in eigendom van persoon A, gebruiken (en er de vruchten van plukken).

Onder een overdracht wordt begrepen:

- het vestigen, overdragen of beëindigen van een zakelijk recht onder levenden;
 - behalve de beëindiging van een erfpacht, tenzij de beëindiging gebeurt in de vorm van een overdracht
- het overdragen of beëindigen van een zakelijk recht ingevolge de ontbinding van een rechtspersoon;
- de fusie of splitsing van rechtspersonen of gelijkgestelde verrichtingen waarbij de rechtspersoon(en), waarvan het vermogen zal overgaan, eigenaar is van of houder van een zakelijke recht;
- de inbreng of overdracht van een algemeenheid of een bedrijfstak voor zover daartoe een zakelijk recht behoort;
- de inbreng van een zakelijk recht in een gemeenschappelijk huwelijksvermogen

Onder een overdracht wordt niet begrepen:

De onderstaande lijst geeft op een niet-limitatieve wijze voorbeelden van handelingen die niet als een overdracht worden gekwalificeerd.

- een erfenis
 - dit komt niet tot stand onder levenden
 - bv. een kind erft een huis van een overleden ouder;
- de aan- of verkoop van aandelen of obligaties
 - bv. een beursgenoteerd bedrijf dat een eigendom heeft verkoopt een aantal of alle aandelen;
- een vruchtgebruik na overlijden
 - dit komt niet tot stand onder levenden
 - bv. na het overlijden van een echtgenoot mag de overlevende echtgenote het eigendom, nu in handen van de kinderen, verder gebruiken;
- een concessie;
- een onteigening;

2.3 Vanaf wanneer is het asbestattest verplicht?

We onderscheiden bij de verkoop van een gebouw onder meer chronologisch volgende fases:

- De voorlopige verkoopovereenkomst of 'compromis': Dit komt overeen met het sluiten van een **onderhandse akte of overeenkomst voor de overdracht**. Het eigendomsrecht wordt dan overgedragen vanaf ondertekening van de compromis.
- Het verlijden van de notariële akte: Dit is de authentieke akte voor de overdracht.

Vanaf 23 november is een asbestattest verplicht bij het opmaken van de compromis. Als de compromis vóór 23 november 2022 gesloten is, dan is geen asbestattest nodig voor het verlijden van de notariële akte. De overdracht heeft dan namelijk al plaatsgevonden vóór 23 november.

Andere gelijkaardige figuren (zie hieronder in detail) worden gelijkgesteld aan een onderhandse overeenkomst voor de inwerkingtreding van de verplichting.

Een eenzijdige belofte is niet gelijk te stellen met een onderhandse overeenkomst.

2.4 De notariële akte

De volgende zaken worden opgenomen in de notariële akte, in geval er sprake is van een asbestattest:

- Er werd een geldig asbestattest overhandigd aan de verwerver;
- Datum asbestattest;
- Unieke code asbestattest;
- Samenvattende conclusie.

Eerstgenoemde kan bv. worden nagegaan via de Woningpas of via een nog te ontwikkelen digitaal programma.

De overige zaken zijn bv. terug te vinden op de eerste pagina van het asbestattest.

Asbestinventarisatieformulier

Stationsstraat 110, 2800 Mechelen

Attestnummer : 20220421-000001.000

Uitgegeven op : 21.04.2022

Geldig tot : 21.09.2027

OVAM

Adres

Unieke code van het attest

Datum attest

Vervaldatum

Samenvattende conclusie

Eindconclusie volgens de wetgeving:
Niet-asbestveilig

Tijdens de inspectie vastgesteld:

	6	1	1
	Asbestmaterialen	Beperking	Uitsluiting
Hoe zorgt u voor een asbestveilige eigendom?			
3 Asbestmaterialen	Dringend verwijderen		
0 Asbestmaterialen	Dringend maatregelen nemen		
1 Asbestmateriaal	Verwijderen		
0 Asbestmaterialen	Maatregelen nemen		
2 Asbestmaterialen	Sorgvuldig behandelen		

In de [leeswijzer](#) op de volgende pagina en in het hoofdstuk [toelichting](#) vindt u meer informatie en verdere uitleg over de gebruikte begrippen

Persooncertificaat: TSEBSA MAVO - DES-T25Q
Procescertificaat: OVAM - ORG-ML0H

Wat indien er geen asbestattest verplicht is voor de overdracht?

Dan kan de notaris dit expliciet vermelden in de akte. De reden hiervoor kan zijn dat er geen TCR aanwezig is (bv. bouwjaar na 2000) of omdat de TCR niet voldoet aan de grondoppervlaktevoorwaarden.

De eigenaar is verantwoordelijk om na te gaan of een asbestattest verplicht is, bv. omwille van bouwjaar en grondoppervlakte. Het is niet de verantwoordelijkheid van de notaris of de vastgoedmakelaar om dit te controleren.

2.5 De nietigheid van een overdracht

De nietigheid van een overdracht moet door de koper ingeroepen worden en **gebeurt dus niet automatisch**. Hij kan dit steeds als er nog geen asbestattest aanwezig is bij het verlijden van de notariële akte. Indien er geen asbestattest aanwezig was bij de compromis maar de koper dit wel daarna ontving, kan hij de nietigheid niet meer inroepen als hij hieraan verzaakt in de notariële akte. (Materialendecreet art. 33/14, §6).

Bijvoorbeeld: een koper heeft pas na de ondertekening van de compromis een asbestattest gekregen. Dit is in strijd met de bepalingen van art. 33/14, dus hij kan nietigheid inroepen. Dit kan hij

niet meer als hij voor het verlijden van de notariële akte toch een asbestattest heeft gekregen en hij in de akte zelf verzaakt aan het invoeren van de nietigheid. Dit omdat hij dan niet langer kan beweren dat hij niet geïnformeerd was door het ontbreken van het asbestattest bij compromis.

Vrijwillig afzien van het beschikken over een asbestattest bij ondertekening van de notariële akte is niet toegelaten.

De wetgeving staat niet toe dat een verkoper en verwerver een overeenkomst sluiten dat er geen asbestattest moet worden opgesteld bij de verkoop. Het is dus niet mogelijk voor de verwerver om in de notariële akte uitdrukkelijk te verzaken aan de nietigheidsvordering bij afwezigheid van een asbestattest bij het verlijden van de notariële akte.

Opschortende voorwaarde is niet geldig

Bij de onderhandse overeenkomst moet er een asbestattest zijn en deze moet opgenomen worden in de authentieke akte.

Het werken met een opschortende voorwaarde in de onderhandse overeenkomst, voor bv. het verkrijgen van een asbestattest (met een bepaalde conclusie), is niet rechtsgeldig en kan dus niet worden toegepast om de asbestattestverplichting te ontwijken.

3 SPECIFIEKE VORMEN VAN OVERDRACHT

3.1 Aan- en verkoopbelofte

Bij een overdracht van een gebouw kunnen eigenaar en kandidaat-koper kiezen om een aan- en verkoopbelofte op te stellen, in plaats van een compromis. Bij een wederzijdse aan- en verkoopbelofte zal in de meeste gevallen het eigendomsrecht pas overgedragen worden bij het verlijden van de notariële akte. Het moment van overdracht wordt meestal bepaald in de belofte zelf. Aangezien de bedoeling van het asbestattest is de koper een geïnformeerde keuze te laten maken, moet de aan- en verkoopbelofte **gelijkgesteld** worden **aan een compromis** voor de inwerkingtreding van deze bepaling: bij een belofte afgesloten voor 23 november 2022 is geen asbestattest nodig, maar vanaf 23 november 2022 is dit verplicht.

3.2 Openbare verkoop en rouwkoop

Een openbare verkoop kan vrijwillig zijn of gedwongen (bv. na een juridisch proces). De **algemene voorwaarden bij openbare verkoop** zijn gelijk te stellen aan een onderhandse akte voor de inwerkingtreding van art. 33/14 uit het Materialendecreet. De openbare verkopen waarvan de algemene voorwaarden bekend zijn gemaakt voor 23 november 2022 mogen doorgaan, zonder de verplichting tot de opmaak van een asbestattest. Openbare verkopen waarvan de algemene voorwaarden vanaf 23 november 2022 worden bekend gemaakt, moeten wel voldoen aan de verplichtingen van art. 33/14.

Indien bij een openbare verkoop de hoogste bidder achteraf zijn financiële verplichtingen niet nakomt, kan de verkoper vragen dat het goed opnieuw te koop gesteld wordt. Deze procedure heet “rouwkoop” (afgeleid van “berouw hebben over een gesloten koop”). Bij **rouwkoop** spreken we van een ‘wettelijke figuur’ waarbij bepaald is dat de openbare verkoop weer georganiseerd moet worden volgens de oorspronkelijk opgestelde algemene voorwaarden. Volgens de hierboven gestelde redenering is het billijk om ook hier te bepalen dat als de oorspronkelijke voorwaarden vóór 23 november 2022 bekend zijn gemaakt, de openbare verkoop bij rouwkoop vanaf 23 november 2022 niet moet voldoen aan de bepalingen van art. 33/14. Bij de oorspronkelijk opgestelde algemene voorwaarden moest namelijk nog geen asbestinventarisatetest beschikbaar zijn.

Hetzelfde geldt indien de algemene voorwaarden aangepast moeten worden door een rechterlijke beslissing: indien de oorspronkelijke algemene voorwaarden vóór 23 november 2022 zijn bekend gemaakt, kan de openbare verkoop doorgaan zonder de bepalingen van art. 33/14 te moeten volgen, zolang enkel een aanpassing gebeurt die opgelegd wordt door een rechterlijke beslissing.

Van zodra de algemene voorwaarden vrijwillig (zonder wettelijke figuur of rechterlijke beslissing) worden aangepast vanaf 23 november 2022 is art. 33/14 wel van kracht en moeten de bepalingen van dit artikel gevolgd worden.

3.3 Gedwongen openbare verkoop

In geval van een gedwongen openbare verkoop, verzorgt de notaris vaak het overdrachtdossier en de bijkomende attesten. Bij een gedwongen openbare verkoop kan het echter voorvallen dat een eigenaar de toegang weigert aan een asbestdeskundige. De asbestdeskundige ervaart in dergelijk geval een onderzoeksbeperking (bv. deur op slot). Om na te gaan of het om een kortetermijns- dan wel middellangetermijnsbeperking gaat, en of de asbestdeskundige dus het asbestattest kan finaliseren, hangt af van de situatie.

De verplichtingen voor de eigenaar en de notaris inzake het verlenen van een veilige toegang, staan beschreven in de wetgeving. Deze wetgeving valt buiten de scope van de wetgeving omtrent het asbestattest. De wetgeving van het asbestattest vermeldt dat een notariële akte de overhandiging van het asbestattest moet beschrijven. De wetgeving omtrent een gedwongen openbare verkoop beschrijft wanneer een eigenaar en notaris voldoende inspanningen hebben geleverd om een veilige toegang te verzekeren, bv. met openbare macht en een slotenmaker. De asbestdeskundige kan dit bespreken met de aangestelde notaris en eigenaar en op basis hiervan besluiten of de **onderzoeksbeperking een kortetermijns- dan wel middellangetermijnskarakter heeft**.

Het kan dus voorvallen dat na voldoende inspanningen te hebben geleverd, er geen garantie is tot een (veilige) toegang voor de asbestdeskundige. De asbestdeskundige probeert alsnog zoveel als mogelijk materialen te onderzoeken, bv. gevels, opritten en tuinen vanaf een vrij toegankelijk openbaar domein. Overige delen (de binnenzijde) vormen dan het onderwerp van een onderzoeksbeperking op middellange termijn, bv. een beperking inzake toegang (deur op slot) of

veiligheid (de asbestdeskundige beschikt over voldoende elementen die erop wijzen dat de eigenaar geen veilige toegang kan garanderen).

3.4 Overdracht met concrete sloopplannen

De verkoper of koper (bv. projectontwikkelaar) kan aangeven dat quasi direct na de overdracht van de TCR, de constructies gesloopt zullen worden. Er komt bv. een volledige nieuwbouw in de plaats.

Voor bepaalde sloopprojecten is volgens de Vlaamse wetgeving tevens een sloopopvolgingsplan (SOP) nodig om een omgevingsvergunning te kunnen bekomen. Dit SOP bevat een destructieve asbestinventaris.

In elk van deze gevallen blijft het **verplicht** om van de constructies een **asbestattest** op te stellen bij overdracht. Een verkoper en verwerver kunnen dus geen overeenkomst sluiten dat er geen asbestinventarisattest moet worden opgesteld bij de verkoop. Het is dus niet mogelijk voor de verwerver om in de notariële akte uitdrukkelijk te verzaken aan de nietigheidsvordering bij afwezigheid van een asbestinventarisattest bij het verlijden van de notariële akte.

3.5 Akte van vrijwillige verdeling

Een akte van vrijwillige verdeling waarbij men een deel overdraagt aan een andere deelgenoot of er een uitonverdeeldheidtrekking is door toebedeling van het goed aan een deelgenoot, is geen overdracht. Dit omwille van het eigendomsaanzijgend karakter ervan. Wanneer een mede-eigenaar zijn deel verkoopt aan een derde is er wel sprake van een overdracht.

3.6 Fusie, splitsing of inbreng in vennootschap van een onroerend goed

Bij fusie en splitsing is er sprake van een overdracht als door die fusie of splitsing het onroerend goed overgaat naar een andere rechtspersoon. Zo zal een fusie door oprichting van een nieuwe rechtspersoon een overdracht zijn. Bij fusie door opslorping moet je rekening houden met de beweging: indien het goed eigendom is van de opgeslorpte vennootschap dan gaat het om een overdracht, indien het toebehoort aan de overnemende vennootschap dan is er geen overdracht.

Bij inbreng van een goed in een rechtspersoon is er sprake van een eigendomsoverdracht onder de levenden.

3.7 Punctuele erfovereenkomst

Een schenkingsakte (punctuele erfovereenkomst) die verleden wordt na 23 november 2022, maar waarbij er reeds een vergadering met proces-verbaal plaatsvond vóór 23 november 2022, zal geen verplichting voor het opmaken van asbestattest met zich meebrengen.

Het proces-verbaal wordt gelijkgesteld met een onderhandse overeenkomst.

3.8 Recht van wederafstand

In een geval van wederafstand wordt er gekeken naar de bepalingen van het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut.

Wederoverdracht gebeurt indien er binnen de vijf jaar geen aanvang wordt gemaakt met de realisatie van het onteigeningsdoel met als gevolg dat de zakelijke rechten teruggaan naar de onteigende partij of haar rechthebbende. Aangezien onteigening expliciet is uitgesloten bij de definitie van overdracht en het onderwerp van wederoverdracht (bv. woning) terugkeert naar de oorspronkelijke eigenaar, is in dit geval geen asbestattest nodig.

Wel blijft de generieke plicht van 2032 van toepassing.

3.9 Declaratieve en translatieve akte van afstand

De notaris gaat na of het om een declaratieve dan wel translatieve akte van afstand gaat.

Bij een declaratieve akte is geen asbestattest nodig, aangezien de geest van de wetgeving hoofdzakelijk een nieuwe eigenaar wil informeren met het asbestattest. Dat is hier niet aan de orde.

Bij een translatieve akte van afstand gaat het om een overdracht van een zakelijk recht waarbij er een asbestattest nodig is.

3.10 Inbreng in een gemeenschappelijk huwelijksvermogen

De geest van de wetgeving leert ons dat het hoofdzakelijk de bedoeling is om een nieuwe eigenaar te informeren over de asbestveiligheid van een eigendom, aan de hand van een asbestattest.

In volgende gelijkaardige gevallen is dus een asbestattest nodig:

- bv. persoon A met eigendom huwt met persoon B, waarna persoon A het eigendom inbrengt in de huwgemeenschap van A en B en waardoor persoon B dus ook (nieuwe) eigenaar wordt.

In volgende gelijkaardige gevallen is geen asbestattest verplicht:

- twee partners kopen samen een eigendom vóór het huwelijk en brengen het na hun huwelijk in in hun huwgemeenschap.
- bevestiging anticipatieve inbreng: beide partners waren vóór het huwelijk al elk voor 50% volle eigenaar en door deze clause op te nemen in de aankoopakte wordt de woning na het huwelijk automatisch gemeenschappelijk. Beide partijen zijn reeds op de hoogte van de toestand van het goed, het is bij de oorspronkelijke aankoop van de woning dat er een asbestattest voorhanden moet zijn (indien van toepassing) maar dus niet meer bij de bevestiging van de anticipatieve inbreng.

3.11 Opstalrecht

Bij het vestigen of overdragen van een opstalrecht van een TCR, die voldoet aan de grondoppervlakteregel, is een asbestattest verplicht.

Indien het voorwerp van de overdracht specifiek geen TCR is, bv. nog op te trekken gebouwen of nieuwe zonnepanelen, dan is er geen asbestattest nodig.

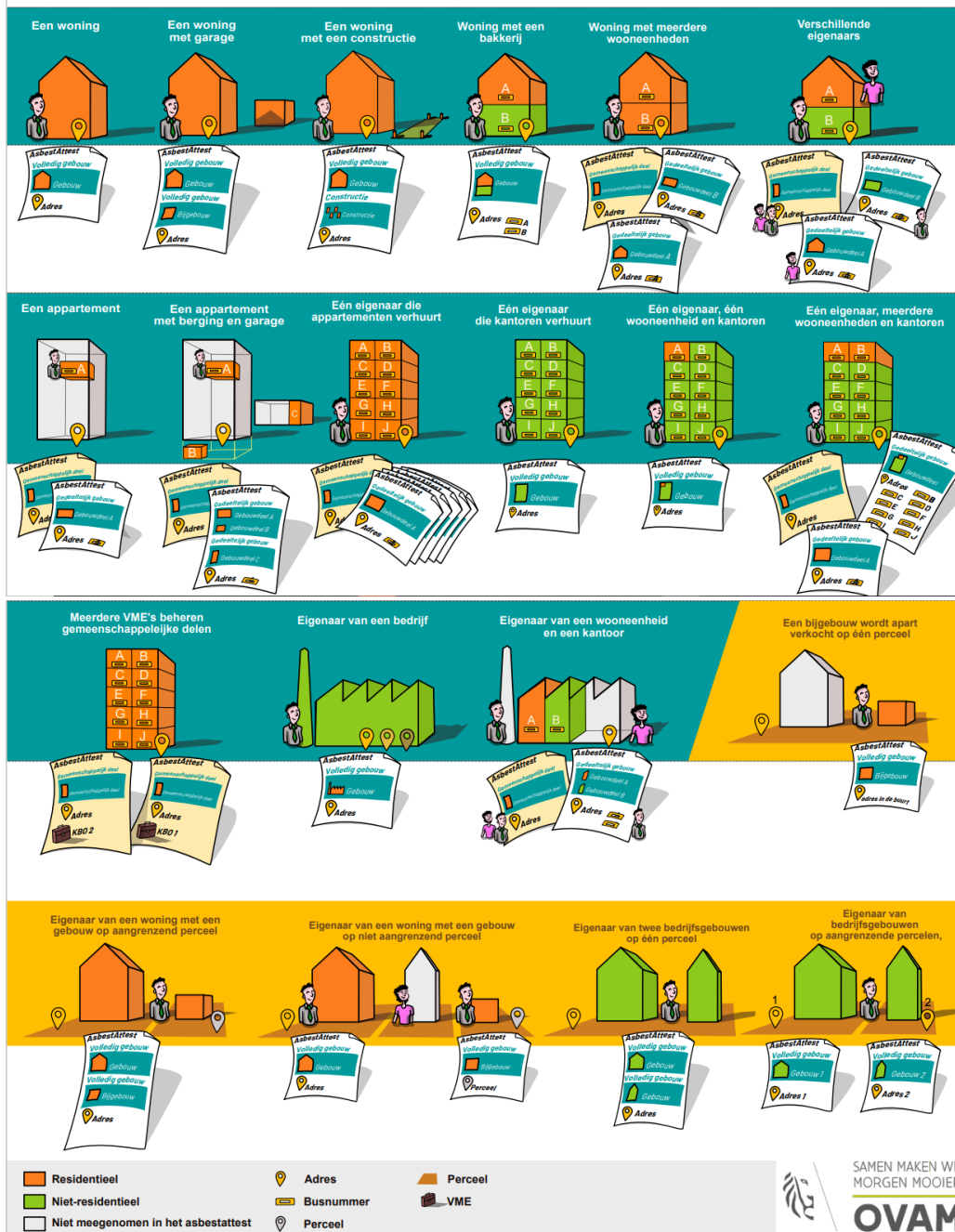
3.12 Infographics

Hieronder volgen infographics van vaak voorkomende gevallen. Ze illustreren hoe het inspectiegebied er kan uitzien in het geval dat een asbestattest wordt opgesteld in het kader van:

- de generieke plicht tegen 2032;
- een overdracht vanaf 23 november 2022 of 1 mei 2025.

Hoe een inspectiegebied bepalen?

Generieke plicht 2032



Effect van inspectiegebied bij overdracht

Inspectiegebied mag nooit groter zijn dan het voorwerp van de overdracht

