



Vlaanderen  
is materiaalbewust

# HET ASBESTATTEST VOOR DE GEMENE DELEN

ZORG NU VOOR DE GEZONDHEID  
VAN BEWONERS EN GEBRUIKERS

SAMEN MAKEN WE  
MORGEN MOOIER

**OVAM**

[WWW.ASBESTINFO.BE](http://WWW.ASBESTINFO.BE)

# ASBEST

**Asbest** is een schadelijke stof die in meer dan 3.500 materialen verwerkt is. In de vorige eeuw was asbest populair vanwege de vele nuttige toepassingen, maar ondertussen kennen we de grote gezondheidsrisico's. Vaak weten we niet dat asbest ook in onze eigen woning of onze gebouwen verborgen zit.

In een **asbestveilig** gebouw werden geen asbestmaterialen aangetroffen of enkel asbestmaterialen met een laag risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Asbestveilig betekent dus niet hetzelfde als asbestvrij. Er kunnen nog verborgen asbestmaterialen aanwezig zijn, bijvoorbeeld ingesloten in wanden, vloeren of onder de grond. De aanwezige asbestmaterialen worden veilig beheerd om de asbestveilige toestand te behouden.

Een gebouw is **niet-asbestveilig** als er asbestmaterialen aanwezig zijn met een verhoogd risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Het asbestattest geeft advies over hoe u best omgaat met deze materialen.

# ASBESTATTEST GEMENE DELEN

Een asbestattest informeert u waar asbest aanwezig is in een gebouw en of het gebouw asbestveilig is of niet. Asbestvezels kunnen vrijkomen bij beschadiging of veroudering van asbestmaterialen. Inademing van deze asbestvezels kan gevaarlijk zijn. Jeugdige longen zijn daarbij extra gevoelig.

Voor de gemene delen in mede-eigendom is vanaf 1 januari 2027 een afzonderlijk asbestattest nodig (zie Mijlpalen).

## ■ **Waarom is het verstandig om nu al een asbestattest te laten opmaken?**

### DE GEZONDHEID VAN DE BEWONERS

Het asbestattest informeert over de aanwezige asbestmaterialen en hoe daarmee om te gaan. Zo kunt u de juiste maatregelen nemen om de gezondheid van de bewoners en gebruikers van het gebouw te vrijwaren. Niet alle asbestmaterialen moeten verwijderd worden; soms volstaat het om de materialen veilig te beheren zodat er geen gezondheidsrisico's zijn.

### VOLLEDIG EN CORRECT INFORMEREN VAN NIEUWE EIGENAARS

Een nieuwe (mede-)eigenaar wil geïnformeerd zijn over alle delen van het gebouw, dus ook over de gemeenschappelijke delen zoals het dak, de traphal en het stooklokaal.

### BESCHIKBAARHEID VAN ASBESTDESKUNDIGEN

Naarmate de deadline voor een asbestattest gemene delen nadert, zal de beschikbaarheid van asbestdeskundigen afnemen. Er kunnen langere wachttijden optreden en de tarieven kunnen hierdoor tijdelijk hoger liggen. De bottleneck kan ook een impact hebben op de kwaliteit van de voorbereiding en het onderzoek, wat we willen vermijden. Door nu al een asbestattest te laten opmaken, kunnen alle onderzoeken mooi gespreid worden tot eind 2026.

## BLOKKEREN PRIVATIEVE VERKOOP VERMIJDEN

Vanaf 1 januari 2027 moet er bij de verkoop van een private kavel ook een asbestattest voor de gemeene delen beschikbaar zijn. Door tijdig het asbestattest voor de gemeene delen te laten opstellen, vermijdt u het risico om een private verkoop te blokkeren.

## EEN BETERE KOSTPRIJSINSCHATTING BIJ RENOVATIE OF BIJ ASBESTVERWIJDERING

Met het asbestattest gemeene delen met aanvullend onderzoek kunt u beter inschatten welke kosten er kunnen opduiken tijdens een renovatie en onvoorziene meerkosten vermijden.

## ASBESTINVENTARIS VOOR WERKGEVERS

Als een VME zelf werknemers in dienst heeft, is ze als werkgever verplicht om over een asbestinventaris te beschikken volgens de Codex welzijn op het werk. Laat een externe werkgever zijn werknemers in opdracht van de VME werken uitvoeren in de gemeenschappelijke delen dan heeft die ook een Codex-asbestinventaris nodig, bijvoorbeeld voor keuringen, onderhoud, poetsen of herstellingswerken. Een asbestattest van de gemeene delen met aanvullend onderzoek is hiervoor bruikbaar als startpunt.

## DE BEHEERSPLICHT

Een VME is net als iedereen die asbestmaterialen beheert, verplicht om alle maatregelen te nemen om het gevaar voor de gezondheid van de mens of voor het milieu te voorkomen of te beperken. Dit is een verplichting uit de milieuwetgeving. Het asbestattest brengt de asbestmaterialen in kaart en informeert over de te nemen maatregelen die u helpen bij deze beheersplicht.

## ■ Mijlpalen

- Bij de verkoop van een (deel van een) gebouw van voor 2001, is het verplicht om een asbestattest te laten opmaken van de private delen.
- Vanaf 1 januari 2027 is er ook een algemene verplichting om over een asbestattest te beschikken van de gemeenschappelijke delen in mede-eigendom.\*
- Tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw van voor 2001 een asbestattest hebben (ongeacht verkoop of overdracht).

\* Deze deadlines maken onderdeel uit van een lopende wijziging van het Vlarema en van het Materialendecreet rond de gemeenschappelijke delen. De recentste stand van zaken vindt u [op onze website](#).

# OPDRACHTOVEREENKOMST

De opdrachtgever en de asbestdeskundige sluiten een opdrachtovereenkomst voor een asbestattest af. De asbestdeskundige gebruikt hiervoor het verplichte opdrachtformulier. Er zijn verschillende soorten onderzoek mogelijk:

## ■ 1. Opdracht standaard onderzoek

De asbestdeskundige voert de asbestinventarisatie uit voor een standaard asbestattest om te voldoen aan de verplichting van 2027. De asbestdeskundige beschadigt geen wanden of vloeren om ingesloten asbest op te sporen. Van bepaalde materialen neemt hij een monster.



## ■ 2. Opdracht aanvullend onderzoek

U kunt via de opdrachtovereenkomst de asbestdeskundige vragen om aanvullend onderzoek uit te voeren bovenop de standaard asbestinventarisatie. Dit kan ook via een actualisatie aanvullend op een bestaand asbestattest van de gemene delen.

Dat aanvullend onderzoek is nodig als u (renovatie)werken plant, u een startbasis voor een Codex-inventaris voor werkgevers wenst of u gewoon meer informatie wilt verkrijgen.

Hierbij gaat de asbestdeskundige elementen demonteren of vloeren en wanden beschadigen om ingesloten asbest op te sporen (destructieve handelingen). Soms gaat het louter om aanvullende gegevens te rapporteren of bijkomende monsternames om bijvoorbeeld de asbesthoudende delen van pleisterwerk of leidingisolatie verwijderd af te bakenen.

Het uitvoeren van aanvullend onderzoek vergt ervaring en de nodige vakbekwaamheid. Daarom kiest u best voor een gecertificeerd asbestdeskundige inventarisatie:

- ✓ met minstens twee jaar ervaring met de opmaak van asbestinventarissen met destructieve handelingen, bijv. Codex-inventarissen in het kader van werken of sloopopvolgingsplannen;
- ✓ die verklaart volgens de regels van goed vakmanschap veilig en correct de handelingen in het kader van het onderzoek te kunnen uitvoeren (zoals de verwijdering van bedekkende materialen en het openbreken van wanden en vloeren);
- ✓ die verzekerd is voor de opmaak van asbestattesten met aanvullend onderzoek, vooral als destructieve handelingen nodig zijn.

## ■ 3. Opdracht voor raadpleging van een asbestattest

Beschikt u al over een asbestattest, dan kunt u de asbestdeskundige toegang geven tot de gegevens van uw asbestattest in de databank met het opdrachtformulier tot raadpleging op de website van de OVAM.

# VOORONDERZOEK

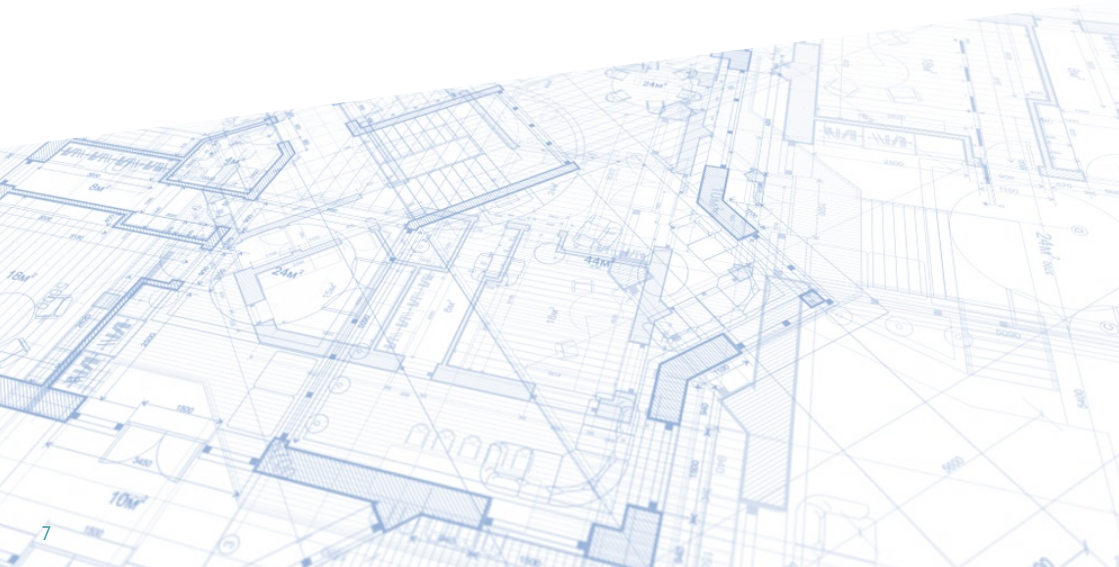
Bezorg de asbestdeskundige alle belangrijke informatie, zoals

- ✓ Bouwplannen
- ✓ Bestaande asbestinventaris
- ✓ Facturen en offertes over uitgevoerde renovatiewerken of asbestverwijderingswerken
- ✓ Info over statuut als onroerend erfgoed
- ✓ Foto's van voor, tijdens en na werken
- ✓ Basisakte of statuten van het gebouw
- ✓ ...

Heeft u weet van ingesloten asbest in uw gebouw? Dan moet u dit melden aan de asbestdeskundige.

Hoe meer informatie u geeft, hoe beter de asbestdeskundige het bezoek kan voorbereiden. De asbestdeskundige gaat samen met u na welke informatie bruikbaar is.

**TIP:** Informeer de gebruikers van het gebouw over het bezoek van de asbestdeskundige.



# TOEGANKELIJKHEID EN VEILIGHEID

Voor de gebouwdelen in mede-eigendom heeft u een afzonderlijk asbestattest nodig. Hiervoor onderzoekt de asbestdeskundige minstens alle gebouwdelen die toegankelijk zijn zonder private ruimtes te betreden. De asbestdeskundige duidt in de databank ondubbelzinnig en leesbaar aan welke gemene delen werden onderzocht.

De basisakte en het reglement van de mede-eigendom beschrijven de gemene en private gebouwdelen. Soms zijn delen die tot de gemene delen behoren enkel toegankelijk via een privaat deel, bijvoorbeeld leidingen of afvalkokers, terrasdelen, ... Voor het asbestattest van de gemene delen is het uitgangspunt dat dit alle delen omvat waarvoor de asbestdeskundige geen toegang nodig heeft via een privaat deel. Met andere woorden, u kunt de asbestdeskundige vragen ook de gemene delen te onderzoeken die enkel toegankelijk zijn via privaat delen. Beschrijf de verruimde onderzoekscope dan duidelijk in het opdrachtformulier. U organiseert in dat geval de toegankelijkheid voor die delen.



Als eigenaar bent u verplicht de asbestdeskundige een veilige en volledige toegang te bieden voor de asbestinventarisatie:

- ✓ Zorg voor een vlotte toegang tot alle ruimtes in het gebouw die tot de gemene delen behoren.
- ✓ Open deuren, poorten, luiken, kasten (ook kleinere).
- ✓ Vermijd dat de asbestdeskundige in contact komt met gevaarlijke dieren (hond, wespennest ...).
- ✓ Ruim op. Hoe vlotter de toegang, hoe beter de asbestdeskundige het onderzoek kan uitvoeren.
- ✓ Vermijd dat de asbestdeskundige een tweede keer moet langskomen.

De asbestdeskundige kan tijdens het bezoek stoten op onderzoeksbeperkingen zoals:

- ✗ een onveilige situatie
- ✗ een slotvaste deur
- ✗ een overwoekerende vegetatie
- ✗ een opslag van materialen
- ✗ een onbereikbare hoogte\*

*\*een asbestdeskundige moet slechts tot 3,50 meter hoog werken, gemeten vanaf een vaste ondergrond.*

Sommige beperkingen moet u eerst oplossen vooraleer u een asbestattest kunt ontvangen. De asbestdeskundige bespreekt dit samen met u. Onderzoeksbeperkingen worden verplicht gerapporteerd in een beperkingsfiche.



# TECHNISCHE RUIMTES

De syndicus of de VME brengt de asbestdeskundige op de hoogte van alle technische ruimtes aanwezig in het gebouw. De asbestdeskundige moet ook deze ruimtes onderzoeken.

Voor het onderzoek van dit soort ruimtes is soms de nodige bekwaamheid, bevoegdheid of competentie vereist. De asbestdeskundige beoordeelt zelf of die hierover beschikt. Als de asbestdeskundige niet beschikt over die vereiste competenties dan laat die zich vergezellen door een bevoegd persoon. De asbestdeskundige kan geen onderzoeksbeperking op middellange termijn invoeren omwille van het ontbreken van de bekwaamheid, bevoegdheid of de competentie die nodig is om dit soort ruimtes te onderzoeken.

Liftmachinekamers of liftschachten hebben een grote kans op aanwezigheid van risicovolle asbestmaterialen (bijv. broze Pical-platen). Hou er dus rekening mee dat het nodig kan zijn om een lifttechnicus tegelijkertijd met de asbestdeskundige ter plaatste te laten komen.



# ASBESTINVENTARISATIE TER PLAATSE

De asbestdeskundige inventariseert asbestverdachte materialen en volgt daarbij de richtlijnen van het inspectieprotocol.

Wat doet de asbestdeskundige bij een standaard onderzoek?

✓ een visueel en auditief onderzoek	✗ geen onderzoek naar ingesloten asbest
✓ monstername van asbestverdachte materialen	✗ geen onderzoek naar ondergrondse objecten
✓ een niet-destructief onderzoek: de deskundige brengt dus geen structurele schade aan uw gebouw aan	✗ geen onderzoek van roerende goederen
✓ beoordeling van de toestand en het risico	✗ geen onderzoek van moeilijk toegankelijke of ontoegankelijke ruimtes
✓ advies over hoe om te gaan met de asbestmaterialen	✗ geen onderzoek van delen die buiten de opdracht vallen
✓ situerings- en detailfoto's van materialen, en dit met respect voor de privacy	

De asbestdeskundige kan in een aanvullend onderzoek:

- destructieve handelingen uitvoeren: demonteren of beschadigen van materialen om ingesloten of ondergrondse asbest op te sporen,
- roerende goederen onderzoeken,
- moeilijk toegankelijke ruimtes onderzoeken,
- aanvullende monsternames uitvoeren.

# MONSTERNAME

De asbestdeskundige beoordeelt op basis van ervaring en expertise of een materiaal asbestverdacht is. Voor sommige materialen is dit niet mogelijk en moet hij een monster nemen om te kunnen **uitsluiten** of er asbest aanwezig is in het materiaal. Deze asbestverdachte materialen worden als asbesthoudend beschouwd, als de asbestdeskundige geen monster neemt.

Voor deze asbestverdachte materialen is een monstername noodzakelijk om uit te sluiten of er asbest aanwezig is:

- ✓ calciumsilicaatplaat
- ✓ zwarte lijmlaag
- ✓ relatief harde en/of pasta-achtige mastiek of kit
- ✓ bitumen, roofing, teer
- ✓ spuitlagen, bevlokkings
- ✓ thermisch isolerend materiaal, indien het waarneembare materiaal asbestverdacht is
- ✓ pleisterwerk, indien het waarneembare materiaal asbestverdacht is
- ✓ crepi
- ✓ tegellijm faïencetegels

Om zeker te zijn dat het asbestverdachte materiaal **geen asbest** bevat zal de asbestdeskundige een monster nemen van het materiaal volgens de richtlijnen uit het inspectieprotocol voor gemene delen. Hij doet dit zorgvuldig en veilig, en beperkt de schade tot een minimum. Het normale gebruik van het gebouw blijft gegarandeerd.

De asbestdeskundige herstelt het monsternamepunt op duurzame wijze. Als de klant het monsternamepunt esthetisch wil herstellen, dan zal hij dit zelf moeten (laten) doen.

Als de klant een monstername niet toelaat, dan neemt de asbestdeskundige het materiaal op in het asbestattest als asbesthoudend. Dat betekent dus dat het gebouw mogelijks het label niet-asbestveilig krijgt op basis van een foute identificatie. Overweeg dus de voordelen van een juiste identificatie met monstername.

Weigering of toelating voor monsternames gebeurt via opname in de **opdracht-overeenkomst**.



## ■ Hoeveel monsters moet de asbestdeskundige nemen van het pleisterwerk?

De asbestdeskundige beoordeelt zelf wat een representatieve monsternamen inhoudt. Dit is verschillend van situatie tot situatie.

**Specifiek voor een trappenhal** volstaat daarbij 1 mengmonster voor het pleisterwerk aan wanden, plafonds en de onderzijde van de trap, ook al is de trappenhal verspreid over verschillende verdiepingen. Het mengmonster zelf bestaat wel uit materiaal van verschillende monsternamenpunten op representatieve locaties: minstens één monsternamenpunt van een wand, één monsternamenpunt van het plafond en één monsternamenpunt van de onderzijde van de trap.

Daarnaast moeten er **per verdieping** 2 mengmonsters zijn van de gemene delen.

1. een mengmonster dat bestaat uit materiaal van verschillende monsternamenpunten van het **plafondpleisterwerk** van de gang(en), individuele ruimtes (bv. poetsdienst, afvallokaal, fietsberging, ...) en natte ruimtes (bv. een gemeenschappelijke wasruimte).
2. een mengmonster dat bestaat uit materiaal van verschillende monsternamenpunten van het **muurpleisterwerk** van de gang, individuele ruimtes (bv. poetsdienst, afvallokaal, fietsberging, ...) en natte ruimtes (bv. een gemeenschappelijke wasruimte).

Tot slot moet neemt de asbestdeskundige ook een mengmonster per **stooklokaal**, waarbij plafondpleister en muurpleister samen mogen.

# NA HET PLAATSBEZOEK

- ✓ De asbestdeskundige wacht eventueel op de labo-analyse van de monsters.
- ✓ De asbestdeskundige verwerkt alle gegevens in de OVAM-databank.
- ✓ De asbestdeskundige bezorgt u het asbestattest als pdf-bestand.
- ✓ Als mede-eigenaar kunt u het asbestattest van de gemene delen raadplegen in de Woningpas.

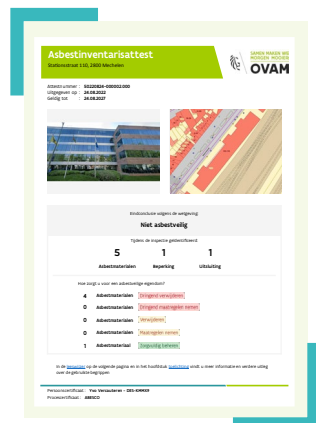
## ■ Geldigheid van het asbestattest

De geldigheidsduur van een asbestattest bedraagt standaard tien jaar. In sommige gevallen geldt een kortere geldigheidstermijn. Dat is het geval wanneer er in het gebouw asbesthoudende materialen aanwezig zijn die een hoog risico inhouden. Dan is de geldigheidstermijn beperkt tot vijf jaar.

In het geval dat er geen asbestmaterialen gevonden zijn, is een asbestattest (dat afgeleverd is vanaf 8 april 2024) onbeperkt geldig.

**Let wel:** Het niet vinden van asbestmaterialen bij een standaard asbestattest wil niet zeggen dat er geen (ingesloten) asbest kan aanwezig zijn. Bij een aanvullend onderzoek, bijvoorbeeld voorafgaand aan werken, kan een asbestdeskundige toch nog ingesloten asbest aantreffen. Wanneer een eigenaar nieuwe asbestmaterialen aantreft, is sprake van een gewijzigde toestand en moet het bestaande asbestattest binnen een termijn van één jaar vernieuwd worden.

Voor een overdracht mag de geldigheidsduur niet verstreken zijn. Voor de algemene verplichting tegen 2032 moet elke eigenaar van een gebouw met bouwjaar voor 2001 beschikken over een asbestattest waarvan de geldigheidsduur mag verstreken zijn. Voor de gemene delen geldt dat elke VME moet beschikken over een asbestattest vanaf 1 januari 2027.





Hebt u nog vragen, opmerkingen of klachten over het asbestattest?

Meer info op [ovam.vlaanderen.be/asbestattest](https://ovam.vlaanderen.be/asbestattest)



SAMEN MAKEN WE  
MORGEN MOOIER  
**OVAM**

**Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij**

Stationsstraat 110 - 2800 MECHELEN

V.U. OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen, D/2024/5024/08

Datum van publicatie: 15 april 2024

De Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij respecteert uw rechten bij de verwerking van uw persoonsgegevens. [ovam.vlaanderen.be/djsclaimer](https://ovam.vlaanderen.be/djsclaimer)