



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

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. Asbestvezels kunnen vrijkomen bij beschadiging of veroudering van asbestmaterialen. Inademing van deze asbestvezels kan gevaarlijk zijn. Jeugdige longen zijn daarbij extra gevoelig. Vaak weten we niet of asbest ook in onze eigen woning of onze gebouwen verborgen zit. Neem geen onnodige risico's en laat nu al een asbestattest opmaken. Zo zet u de eerste stap naar een asbestveilig gebouw.

In een **asbestveilig** gebouw worden 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 beheert u zorgvuldig om de asbestveilige toestand te behouden. Zo lopen bewoners en gebruikers of bezoekers geen gezondheidsrisico's.

Een gebouw is **niet-asbestveilig** als er asbestmaterialen aanwezig zijn met een verhoogd risico voor de gezondheid of het leefmilieu. Het asbestattest adviseert welke maatregelen u best neemt voor deze materialen.

ASBESTATTEST GEMENE DELEN VERPLICHT VANAF 2027

Een asbestattest informeert u waar asbest aanwezig is in een gebouw en of het gebouw bij normaal gebruik asbestveilig is of niet.



Voor de gemene delen in mede-eigendom in gebouwen van voor 2001 is vanaf 1 januari 2027 een afzonderlijk asbestattest voor de gemene delen verplicht. **Bij een overdracht van een privaat deel zal vanaf dan ook een kopie van het asbestattest van de gemene delen beschikbaar moeten zijn. Tegen 2032 moeten ook alle privaatdelen over een asbestattest beschikken.**



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 voor de 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 privaat deel 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 privaat verkoop te vertragen.

EEN BETERE KOSTPRIJSINSCHATTING BIJ RENOVATIE IN FUNCTIE VAN HET MEERJARENONDERHEIDSPLAN (MOP)

Met het asbestattest voor de 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 over het welzijn op het werk. Laat een externe werkgever zijn werknemers in opdracht van de VME werken uitvoeren in de gemeene delen dan heeft die ook een codex-asbestinventaris nodig, bijvoorbeeld voor keuringen, poetsen, onderhouds- of herstellingswerken. Een asbestattest voor de gemeene delen met aanvullend onderzoek is hiervoor bruikbaar als startpunt.

DE BEHEERPLICHT

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 om tot een asbestveilig gebouw te komen en te voldoen aan deze beheerplicht.

DE OPDRACHTOVEREENKOMST

Vooraleer de asbestdeskundige aan het onderzoek begint, vult u samen de opdracht-overeenkomst in. OVAM biedt hiervoor de verplicht te gebruiken opdrachtformulieren aan. De opdrachtovereenkomst is uw contract met de asbestdeskundige en omschrijft de opdracht die u geeft. Het bevat informatie over de kenmerken van het gebouw, wat er onderzocht moet worden en welke bewijsdocumenten zoals plannen en facturen u aanlevert.

Het is belangrijk dat u, als syndicus of vertegenwoordiger van de VME, het opdrachtformulier correct en volledig invult en ondertekent. De overeenkomst beschrijft welke delen van het gebouw tot de gemene delen behoren en dus onderzocht moeten worden door de asbestdeskundige. Als het niet duidelijk is of een bepaald deel gemeenschappelijk of privaat is, zal de asbestdeskundige dat deel zowel als gemeenschappelijk én als privaat beschouwen in het onderzoek. Dat deel komt dan in het asbestattest van het privaat deel maar ook in het asbestattest voor de gemene delen.

Er zijn verschillende soorten onderzoek mogelijk:

■ 1. Opdrachtformulier standaardonderzoek

De asbestdeskundige voert de asbestinventarisatie voor een asbestattest standaard uit op niet-destructieve wijze. De asbestdeskundige neemt monsters, maar demonteert geen elementen en beschadigt geen wanden of vloeren om ingesloten asbest op te sporen.



■ 2. Opdrachtformulier aanvullend onderzoek

Gebruik dit formulier als u (renovatie)werken plant, een startbasis voor een codex-inventaris voor werkgevers wenst of gewoon meer informatie wilt verkrijgen. Bij een aanvullend onderzoek gaat de asbestdeskundige verder dan de verplichtingen voor een standaardonderzoek. U komt met de asbestdeskundige overeen welke aanvullende onderzoekshandelingen die moet uitvoeren. Die handelingen moeten goed beschreven staan in de opdrachtovereenkomst. Dat kan gaan van bijkomende monsternames, bijvoorbeeld om de asbesthoudende delen van pleisterwerk of leidingisolatie verfijnder af te bakenen, tot het demonteren van elementen of beschadiging van wanden of vloeren om ingesloten asbest op te sporen.

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

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

■ 3. Opdrachtformulier voor het raadplegen van een asbestattest

Beschikt u al over een asbestattest, dan kunt u de asbestdeskundige via dit formulier toegang geven tot de gegevens van uw asbestattest in de databank van OVAM.

VOORONDERZOEK

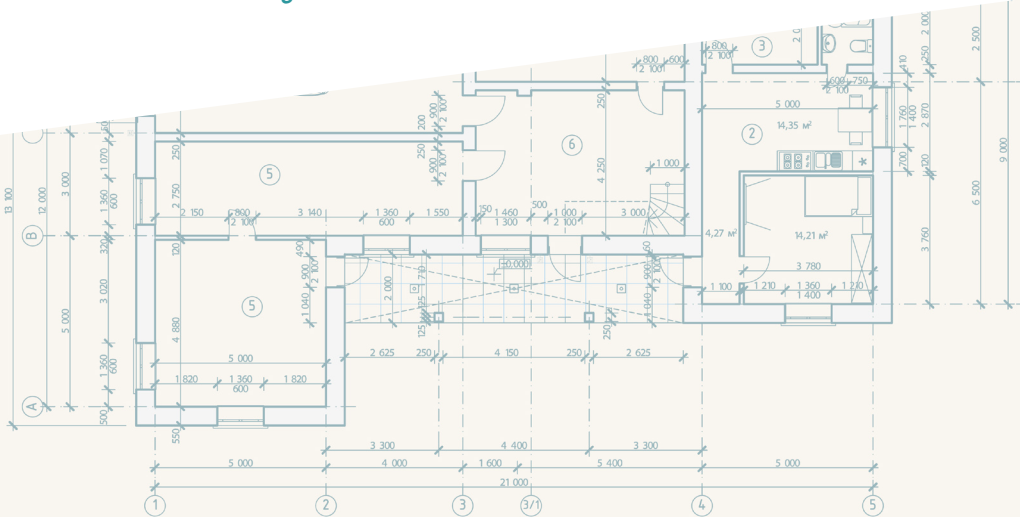
De asbestdeskundige start altijd met een uitgebreid vooronderzoek. Het is dus belangrijk om de asbestdeskundige alle relevante informatie te bezorgen, zoals:

- ✓ 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? Dan moet u dit melden aan de asbestdeskundige.

Hoe meer informatie u geeft, hoe beter de asbestdeskundige het bezoek kan voorbereiden. De asbestdeskundige bepaalt zelf of die de informatie effectief kan gebruiken als bewijsdocument.

TIP Informeer de bewoners en gebruikers van het gebouw over het bezoek van de asbestdeskundige.



TOEGANKELIJKHEID EN VEILIGHEID

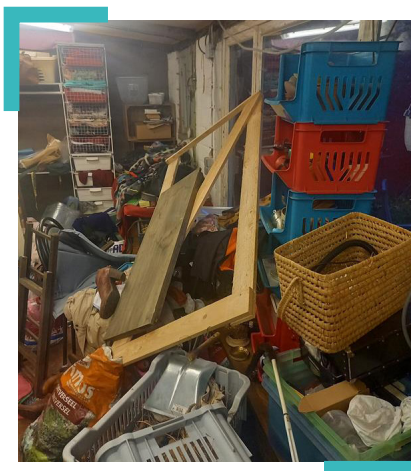
Het is aangewezen dat u als syndicus of vertegenwoordiger van de VME de asbestdeskundige begeleidt tijdens het onderzoek en zorgt voor:

- ✓ een vlotte toegang tot alle ruimtes in het gebouw die tot de gemene delen behoren, en indien van toepassing tot de privatieve delen
- ✓ toegankelijke deuren, poorten, luiken, kasten (ook kleinere)
- ✓ het vermijden van contact met gevaarlijke dieren (hond, ...)
- ✓ opgeruimde gangen en ruimtes voor een vlotte doorgang en toegang

Zo vermijdt u dat de asbestdeskundige een tweede keer moet langskomen.

Soms komt de asbestdeskundige omstandigheden tegen waarbij een volledig onderzoek niet mogelijk is, zoals bij onveilige situaties die in strijd zijn met de Welzijnswet. De asbestdeskundige moet dit verplicht in het asbestattest rapporteren als onderzoeksbeperking.

Vermijd deze situaties zoveel mogelijk en bespreek dit vooraf met de asbestdeskundige.



In sommige gevallen zijn gebouwdelen die tot de gemene delen behoren enkel toegankelijk via een privaat deel: bijvoorbeeld leidingen- en afvalkokers, terrasdelen ... Wenst u dat de asbestdeskundige ook deze gebouwdelen onderzoekt voor het asbestattest voor de gemene delen, dan laat u dit opnemen in het opdrachtformulier en organiseert u de toegang tot deze privaatieve delen. In de basisakte en het reglement van de mede-eigendom vindt u de beschrijving van de gemene en private gebouwdelen terug.

Materialen in de gemene delen die bij een privaat deel horen, zal de asbestdeskundige toch ook opnemen in het asbestattest voor de gemene delen omdat ze een impact kunnen hebben op de asbestveiligheid. Het omgekeerde geldt ook: materialen die toebehoren aan de VME maar zich in een privaat deel bevinden, neemt de asbestdeskundige ook op in het asbestattest voor dat privaat deel.



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. Liftmachinekamers of liftschachten bijvoorbeeld hebben een grote kans op aanwezigheid van risicovolle asbestmaterialen (bijvoorbeeld broze Pical-platen).

Om technische ruimtes te mogen onderzoeken moet de asbestdeskundigen bekwaam en bevoegd zijn. Is de asbestdeskundige dat niet, dan moet een extern technicus aanwezig zijn tijdens het onderzoek. Vraag dit aan de asbestdeskundige wanneer u contact opneemt om het plaatsbezoek in te plannen. Indien een extern technicus nodig is, moet u er voor zorgen dat die ook aanwezig kan zijn wanneer het plaatsbezoek wordt uitgevoerd.

De asbestdeskundige mag geen onderzoeksbeperking rapporteren omwille van de afwezigheid van die externe persoon. Dit betekent dus dat die het asbestattest dan niet kan afwerken.

Een uitzondering hierop vormt liftinfrastructuur. Onder strikte voorwaarden mag de asbestdeskundige wel een onderzoeksbeperking rapporteren bij afwezigheid van de externe technicus en bij de beschikbaarheid van een bestaande asbestinventaris. Bespreek dit op voorhand met de asbestdeskundige.

TIP Laat de asbestinventarisatie tegelijkertijd uitvoeren met het periodieke onderhoud of de keuring van de liftinfrastructuur.



HET PLAATSBEZOEK

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

Wat doet de asbestdeskundige bij een standaardonderzoek?

✓ een visueel en auditief onderzoek	✗ geen onderzoek naar ingesloten asbest
✓ een verplichte monstername	✗ geen onderzoek naar ondergrondse objecten
✓ een niet-destructief onderzoek: de deskundige brengt dus geen structurele schade aan uw gebouw aan	✗ geen onderzoek van moeilijk toegankelijke of ontoegankelijke ruimtes
✓ een beoordeling van de toestand en het risico	✗ geen onderzoek van delen die buiten de opdracht vallen.
✓ een advies over hoe om te gaan met de asbestmaterialen	
✓ 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.

VERPLICHTE MONSTERNAME

De asbestdeskundige neemt monsters volgens de richtlijnen van het Inspectieprotocol. Zo mag de asbestdeskundige asbestverdachte materialen enkel op basis van een monstername en labo-analyse als niet-asbesthoudend rapporteren. Als in die gevallen een monstername niet mogelijk is, leidt dit tot een onderzoeksbeperking in het asbestattest. De asbestdeskundige informeert u hierover bij het opmaken van de opdracht-overeenkomst. Indien een opdrachtgever weigert om bepaalde monsternames te laten uitvoeren dan moet die dat bij het opmaken van de opdrachtovereenkomst melden en een ondertekende verklaring toevoegen. De asbestdeskundige zal dit ook in het asbestattest rapporteren.

Voor zeer risicovolle asbestverdachte materialen is een weigering van de monstername niet mogelijk: dan kan de asbestdeskundige het asbestattest gewoonweg niet afleveren:

- ✓ spuitlagen of bevlokkings,
- ✓ thermisch isolerend materiaal in gips en/of cement,
- ✓ pleisterwerk,
- ✓ crepi.

De monstername gebeurt op een veilige manier: de asbestdeskundige veroorzaakt hierbij geen risico's voor het verdere normale gebruik van de constructie. De asbestdeskundige zal het monsternamepunt duurzaam fixeren of inkapselen maar is niet verplicht het esthetisch te herstellen. Bespreek met de asbestdeskundige op welke plaatsen die de monsters zal nemen en hoe die de monsternamepunten zal fixeren of inkapselen.

De monstername is een steekproef om de aanwezigheid van asbest vast te stellen. Soms zijn extra monsters nodig om de zones met asbest nauwkeurig af te bakenen, bijvoorbeeld bij pleisterwerk. Dit kan u vrijwillig via het opdrachtformulier voor aanvullend onderzoek aanvragen.



■ Hoeveel monsters moet de asbestdeskundige nemen?

Het monster moet representatief zijn voor het materiaal dat onderzocht moet worden. De asbestdeskundige beoordeelt zelf wat een representatieve monsternamen inhoudt; dit is verschillend van situatie tot situatie en ook afhankelijk van het materiaal waar een monster van genomen wordt.

Het Inspectieprotocol geeft aan hoeveel monsters de asbestdeskundige minimaal moet nemen. In sommige gevallen volstaat één puntmonster, in andere gevallen is het nodig om verschillende monsters te nemen die worden samengevoegd in een mengmonster. Voor pleisterwerk, crepi, leidingisolatie en tegellijm van faïencetegels moet de asbestdeskundige een mengmonster nemen.



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 voor de gemene delen raadplegen in de Woningpas.

■ Geldigheid van het asbestattest

De geldigheidsduur van een asbestattest om te gebruiken bij een overdracht 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 voor overdracht. 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.

■ Asbestattest actualiseren

In bepaalde gevallen moet een eigenaar het asbestattest binnen een termijn van één jaar laten actualiseren:

- ✓ wanneer een eigenaar nieuwe asbestmaterialen aantreft,
- ✓ indien de toestand wijzigt van een niet-asbestveilig naar een asbestveilig,
- ✓ of als de toestand van de asbestmaterialen zichtbaar gewijzigd is door een calamiteit of een incident.

Asbestmaterialen	Bepaling	Uitsluiting
4 Asbestmaterialen	Niet-asbestveilig	
5 Asbestmaterialen	Niet-asbestveilig	
6 Asbestmaterialen	Niet-asbestveilig	
7 Asbestmaterialen	Niet-asbestveilig	



Heeft u nog vragen over het asbestattest?

Meer info op ovam.vlaanderen.be/asbestattest



SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM

Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

V.U. OVAM, Stationsstraat 110, 2800 Mechelen, D/2025/5024/40
Datum van publicatie: 12 november 2025

Wetgeving kan wijzigen. Raadpleeg altijd de meest recente wetgeving om te voldoen aan de geldende regels.