



ecca
more than a lab

Wetgeving verplicht asbestattest voor vastgoedverkopers

drie levensbelangrijke
vastgoed
over de venijnige
vezel asbest **vragen**



asbest

Verplicht asbestattest bij verkoop

Begeleid jij klanten die investeren in een woning, appartement, kantoorgebouw, productieruimte of opbrengstpand? Dan moet je precies weten of er asbest aanwezig is in het bewuste gebouw. Want die eventuele aanwezigheid heeft wettelijke gevolgen – ook voor jou.

Boven alles willen je klanten in een **gezonde omgeving wonen en werken**. De **mogelijke aanwezigheid van asbest** zorgt dan ook voor **strakgespannen zenuwen**. Terecht. Want asbest is ook **écht gevaarlijk**. Maar waarom eigenlijk? Hoe weet je überhaupt dat er asbest aanwezig is? En wat is jouw beste reactie mocht je asbest detecteren? In deze whitepaper geven we je het antwoord op drie levensbelangrijke vragen over de venijnige vezel asbest:

1



Wat is asbest?

2



Hoe kan je asbest herkennen?

3



Welke verplichtingen gelden er voor de verkoop van vastgoed?

Wettelijke verplichting

Vanaf 23 november 2022 heb je een **asbestattest** nodig voor de **verkoop** van gebouwen ouder dan bouwjaar 2001. Voor de gemeenschappelijke delen van gebouwen zal deze verplichting pas gelden vanaf mei 2025. Daarover lees je meer op pagina 5.



Wat is asbest?

Asbest verwijst naar een **fijne vezel**, meestal té klein om met het blote oog te zien, tenzij ze in een bundel bijeen zitten. Enerzijds ideaal om **(bouw)materiaal** te binden. Maar tegelijk bijzonder schadelijk als je losse vezels inademt. Daarom is asbest in België **verboden sinds 1998** (gebruikt tot 2001). Daarvoor was het echter een bijzonder populair product, verwerkt in duizenden (bouw)materialen.

Natuurlijke maar gevaarlijke stof

Asbest is een natuurlijke, taaie en onbrandbare vezel. De delfstof bestaat in verschillende soorten, vooral ontgonnen in Zuid-Amerika, Rusland en Canada:

- **wollige of serpentijnachtige** = chrysotiel
- **naaldvormige of amfiboolachtige** = crocidoliet, amosiet, anthophylliet, tremoliet en actinoliet

Het is niet omdat ze **asbest** al van in de oudheid gebruiken dat het **veilig** zou zijn. **Integendeel.**



Hoe kan je asbest herkennen?

In ruwe vorm herken je de asbestsoorten makkelijk aan hun specifieke kleur, vorm en samenstelling. Maar eens je ze verwerkt, kan alleen een laboratoriumtest het exacte type nog achterhalen. Welke vorm asbest ook aanneemt, **elke soort houdt een gezondheidsrisico in.**

Veelzijdig gebruikt in de 20ste eeuw

Asbest is heel **efficiënt als hitte- en brandwerend materiaal**. Daarom gebruikten de Romeinen asbest om er 'eeuwig brandende lonten' of 'koninklijke lijkwaden' van te maken. Tijdens WOI kwam je asbest tegen in gasmaskers. En zelfs in ... sigarettenfilters. Een duidelijk bewijs dat het **heel lang duurde voor iedereen wist hoe gevaarlijk het materiaal wel is**. Omdat je het zo gemakkelijk kon verwerken en omdat het zó goedkoop was, **kom je nu nog overal asbest tegen**.

Is jouw vastgoed **gebouwd of verbouwd voor 2001** (vooral in de jaren '60, '70 en '80 werden de meeste asbesthoudende toepassingen gebruikt)? Let dan extra op met bijvoorbeeld **golfplaten, vinyltapijt, afdichtingskoorden, flenzen ...** Maar ook **leien, vloertegels, bepleistering, lambrisering en buis-isolatie**. Want dat zijn een aantal van de voornaamste – van de in totaal meer dan 3.500 verschillende – toepassingen.



[> Lees hier meer over asbest](#)

Welke verplichtingen gelden er voor de verkoop van vastgoed?

Wie asbestvezels inademt, loopt serieuze risico's. Sinds 1995 zijn werkgevers verplicht om een asbestinventaris te laten opstellen voor de gebouwen waarin ze mensen tewerkstellen. Vanaf 23 november 2022 is een asbestattest ook verplicht bij de verkoop van gebouwen. Die maatregel past in het kader van het Vlaamse asbestafbouwbeleid. Daarbij is het streefdoel om zoveel mogelijk asbest te verwijderen en de rest veilig te beheren.

Tussen 2022 en 2032 naar een algemeen verplicht asbestattest

Naast de federale overheid wil ook de **Vlaamse Regering** zo snel mogelijk weten in welke gebouwen asbest aanwezig is. **Tegen uiterlijk 2040** zou **Vlaanderen asbestveilig** moeten zijn, door het risicovolle asbest op te sporen en te verwijderen. Daarom heb je **vanaf 23 november 2022** een **asbestattest** nodig voor de **verkoop van gebouwen van voor 2001**. Voor de gemeenschappelijke delen van gebouwen zal deze verplichting pas gelden vanaf **mei 2025**.

En dat is maar een begin, want **tegen 2032** moet **iedere gebouweigenaar** over een **asbestattest** beschikken. Bij verhuur is de eigenaar die over een asbestattest beschikt, verplicht om een kopie te bezorgen aan de (nieuwe) huurders.

Via asbestinventarisatie naar asbestattest

Voor een normaal gebruik van het gebouw en op basis van een **'niet-destructief' onderzoek** beschrijft een **asbestattest**:

- Welke vooral rechtstreeks waarneembare **materialen of gebouwoonderdelen asbest bevatten**
- Wat de **staat van het asbest** is
- Hoe je het **asbest veilig beheert of verwijdt**

Regelgevende bepalingen voor asbestattest en certificatiesysteem

De **OVAM** werkt de **concrete richtlijnen** voor de **verplichting** uit binnen het actieplan Asbestafbouw van de Vlaamse regering. Die richtlijnen zijn gepubliceerd in een ministerieel besluit dat ingaat vanaf 23 november 2022. Om het **asbestattest** in de **centrale OVAM-databank** te kunnen **registreren**, heb je een **gecertificeerde 'asbest-deskundige inventarisatie'** nodig. Die asbest-deskundige stelt het asbestattest op via een wettelijk bepaalde standaard inspectieprocedure.

Niet-destructief versus destructief



Plan je een **renovatie of afbraak**? Dan heb je een **destructieve inventaris** nodig. Die inventaris focust vooral op de **correcte verwijdering van asbestverdachte materialen** — ook de **verborgen asbesttoepassingen**. Maar om deze op het spoor te komen, is een analyse nodig (die enige schade veroorzaakt aan het gebouw).

Niet-destructieve inventaris

In de **niet-destructieve inventaris** beschrijf je de **aanwezigheid van asbest** die een **blootstelling** kan veroorzaken bij **normaal gebruik of onderhoud** van het gebouw — zonder breekwerken. De **risicoanalyse** helpt om het **asbestgevaar te beheersen**. Die analyse kan duidelijk maken dat je bepaalde **asbesttoepassingen** moet **verwijderen** om de **risico's beheersbaar te maken**.

Inventaris mét adviezen

Op basis van de **waarnemingen ter plaatse** lijsten we **alle risicovolle locaties** van asbesttoepassingen op. Aangevuld met een **concrete beheersmaatregel**:

- **Optie 1 = veilig beheer met periodieke controle**
Je hoeft het asbest niet te verwijderen, maar je moet het materiaal wel afschermen of de ruimte afsluiten. Tegelijk moet je de locatie en de toepassing wel volgens de vermelde controlefrequentie opvolgen. Door bijvoorbeeld jaarlijks de toestand te monitoren, blijft het risico minimaal.
- **Optie 2 = verwijderen**
Het risico is te groot waardoor je het asbest onmiddellijk volgens de aangeduide 3-delige verwijderingscode moet laten verwijderen — de code verwijst je naar de juiste asbestverwijderingstechniek.

Asbestattest

Lijst van asbesthoudende en asbestverdachte materialen.

Kenmerkenfiche

Per asbesthoudend/-verdacht materiaal (beschrijving, toestand, beheersplan, inclusief advies over verwijdering ...)

> Neem contact op en vraag informatie over een asbestattest

Stappenplan asbestattest

Een asbestattest verloopt in zes eenduidige stappen:



Stap 1

Surf naar **www.asbest.be** en vul je klantgegevens in.



Stap 2

- Via het online platform geef je extra informatie over de locatie, het aantal verdiepingen, de bewoonbare oppervlakte, het bouwjaar, de bouwplannen, eventuele eerdere asbestverwijderingen, de stookinstallaties, de dakisolatie of -bekleding ... en je factureringsgegevens
- Betaal de aanvraag online



Stap 3

Na je bestelling, krijg je een automatische e-mail met een link naar een opdrachtformulier (voor OVAM). Dit formulier dient grondig en correct ingevuld te worden vooraleer je een afspraak kan vastleggen met een asbestexpert.



Stap 4

- Meteen na de betaling krijg je een uitnodiging via mail om je asbestattest in te plannen. Kies op basis van je regio welk moment voor jou het beste past.
- Krijg een bevestiging van je afspraak



Stap 5

Op de afgesproken dag komt de asbestdeskundige langs
> Zie hoe de expert het pand grondig analyseert



Stap 6

Na de vaststelling ter plaatse, verwerkt de expert de resultaten in een attest en uploadt het naar de centrale databank van OVAM.

> Via OVAM ontvang je het asbestattest als basis voor jouw juiste beslissing over een veilige verwijdering of een correcte beheersing.

Heb je vragen over asbest?

Familiebedrijf ECCA is één van de grootste **onafhankelijke laboratoria** van het land, met een specialisatie in asbest. Wij zijn dan ook officieel erkend als asbestlab door FOD-WASO. Heb je vragen over asbest? Of wil je een verplicht asbestattest laten opstellen? Onze **160 medewerkers** helpen je graag verder.

Minimaliseer gezondheidsrisico's

Samenwerken met **ECCA** is jezelf **volledig ontzorgen**: via een efficiënte en digitale flow die **voldoet aan alle wettelijke regels en voorschriften**. Zo zorgen wij dat je **juridisch in orde** bent zonder dat je er zelf werk of tijd in moet steken. Integendeel, je kan **maximaal blijven focussen op jouw kerntaken**.

ECCA scoort hoog in kwaliteit in doorlichtingen

ECCA borgt de kwaliteit, veiligheid en gezondheid van mens, dier en milieu. Daarvoor analyseren we stalen en adviseren we op vlak van levensmiddelen- en milieuwetgeving. Vergelijk de aanpak van onze 160 medewerkers gerust met die van andere spelers. Dan merk je dat ECCA goed scoort voor:

- ✓ Technische competentie
- ✓ Opleidingsmogelijkheden
- ✓ Integratiemogelijkheden in klantsysteem
- ✓ Eigen lab om analyses te doen
- ✓ Eigen mensen die de asbestattesten opmaken (geen freelancers)
- ✓ Nauwkeurige risico evaluatie van het gehanteerde materiaal

> Vind nog meer informatie over asbest en onze asbesttestkit op www.ecca.be



ecca
more than a lab



milieu



food



non-food



asbest