24 NOVEMBER 2022

Asbestattest voortaan verplicht als je je huis verkoopt: waarom is dat nodig en wat houdt dat precies in?

Vanaf vandaag moet je een asbestattest hebben als je je huis verkoopt. Het is een maatregel om in kaart te brengen waar er precies nog allemaal asbest in zit. Asbest werd tot 2001 gebruikt in allerhande bouwmaterialen, maar is levensgevaarlijk, want kankerverwekkend. Tegen 2040 moet heel Vlaanderen "asbestveilig" zijn.

First things first: waarom is dat attest nodig? De Vlaamse regering wil de woningen in Vlaanderen tegen ten laatste 2040 asbestveilig maken. Ze wil daarom zo snel mogelijk al het aanwezige asbest in gebouwen en woningen in kaart brengen. Waarom is dat belangrijk? Als asbest in slechte staat opgespoord is, kan het ook veilig verwijderd worden.
Er bestaat nog heel veel onwetendheid over asbest. In het verleden werd het in duizenden vormen en toepassingen gebruikt. Zowel in woningen als in openbare gebouwen. Lang niet iedereen herkent asbest. Het nieuwe attest moet inzicht geven in het probleem en de eigenaar tonen waar de risico's zich bevinden.

Voor welke gebouwen moet het?

Het asbestattest is enkel verplicht voor gebouwen van vóór 2001. Waarom? Sinds het jaar 2000 is het gebruik van asbesthoudende materialen in gebouwen verboden. Recente woningen zullen dus nooit een asbestattest moeten hebben omdat er sowieso geen asbest aanwezig is.
Vanaf vandaag is een asbestattest verplicht wanneer een gebouw van vóór 2001 van eigenaar verandert. Dat geldt dus bij een verkoop, maar evengoed bij een schenking. Ook bij een huwelijk kan het vereist zijn, als één van de partners mede-eigenaar wordt.
En er is meer: ten laatste op 31 december 2031 moet élke Vlaamse woning of elk gebouw van voor 2001 een attest hebben. Ook verhuurders moeten er tegen die datum één laten opmaken voor elk pand dat ze verhuren. Zodra ze over het attest beschikken, moeten ze een kopie geven aan de (nieuwe) huurders.

Hoe wordt het attest opgemaakt?

Je kunt niet zomaar zelf een asbestattest opmaken. Je moet een asbestdeskundige inschakelen, verbonden aan een erkend bedrijf. Zo'n deskundige is onafhankelijk, volgde een gecertificeerde opleiding en slaagde voor een (streng) praktisch en theoretisch examen.
De asbestdeskundige doet een 'niet-destructief' onderzoek. Er wordt gekeken of er materialen aanwezig zijn die een risico kunnen vormen. Het blijft voornamelijk bij een visueel onderzoek. De deskundige zal niet elke muur of valse wand open kappen, maar neemt wel stalen van bepaalde oppervlakken. Bijvoorbeeld van het pleisterwerk. Vaak geeft alleen een laboanalyse uitsluitsel of er asbest in het materiaal zit of niet.
En het kostenplaatje? Reken op een basisprijs van zo'n 500 à 600 euro. Het kan ook duurder zijn. Als er bijkomende stalen moeten worden genomen of als er een hoogtewerker nodig is om het dak te inspecteren. Dan kan de factuur gemakkelijk 1000 euro of meer zijn. Ben je van plan om een attest te laten opmaken? Vraag bij verschillende firma's offertes op. Er zijn geen vastgelegde prijzen. Elke deskundige is vrij om een prijs te bepalen.
De deskundige werkt met handwerktuigen. Asbest dat beschadigd wordt, is gevaarlijk. Net door voorzichtig te werk te gaan, kan er staalafname op een veilige manier gebeuren.
Als eigenaar moet je ervoor zorgen dat alle kamers goed toegankelijk zijn. Kan de deskundige een bepaalde ruimte niet onderzoeken? Dan moet er een nieuwe afspraak gemaakt worden. Als onderzoek onmogelijk is, komt er een beperkingsfiche in het attest. Dat kan een nadeel zijn bij de verkoop.

Wat is het attest waard?

In het asbestattest staat welke materialen in het gebouw asbest bevatten en hoe je dat als eigenaar asbest-veilig kunt maken. Het document geeft alleen informatie over de zichtbare delen in je gebouw. Net omdat de deskundige niet alles openmaakt, kan het best zijn dat er nog materialen aanwezig zijn waar ook asbest in zit. Denk bijvoorbeeld aan een betonnen schacht achter een muur.
Als koper krijg je met het attest een algemeen inzicht in de risico's van het huis dat je nog niet kent. Bespreek het attest zeker met de deskundige zodat je kan inschatten of het aanwezige asbest effectief weg moet en hoeveel dat kan kosten.
Het attest blijft in de regel 10 jaar geldig, maar bij een onveilige toestand is de geldigheid beperkt tot 5 jaar.

Bron. vrtnws