

# INFOFICHE

## ASBESTATTEST VOOR APPARTEMENTEN

*Sinds 23 november 2022 is bij overdracht van een gebouw een asbestattest verplicht. Voor de gemeenschappelijke delen van een gebouw geldt de verplichting vanaf 1 mei 2025.*

*In deze infofiche vind je informatie over het asbestattest in relatie tot appartementsgebouwen. Hiermee kan je zelf beoordelen waarmee je rekening moet houden als je een asbestattest voor de gemene delen of een private eigendom wil aanvragen.*

### Het asbestattest

Het asbestattest bevat informatie over de aanwezigheid van asbest in de zichtbare materialen van het gebouw en de staat daarvan. Het toetst of het gebouw asbestveilig is en geeft advies over hoe het asbest veilig kan beheerd of verwijderd worden.

*“Een asbestattest is verplicht:*

- bij ‘overdracht onder levenden’ naar een nieuwe eigenaar*
- van een toegankelijke constructie die gebouwd is voor 2001*
- wanneer de constructie 20m<sup>2</sup> of meer bedraagt*
- of als ze onderdeel uitmaakt van een groter bouwkundig geheel.”*

We gaan dieper in op elk van deze elementen.

We spreken over een **‘overdracht onder levenden’** bij:

- een verkoop, een schenking, ruil
- een vestiging, overdracht of beëindiging van een recht van vruchtgebruik
- een vestiging, overdracht of beëindiging van een erfpacht of een opstalrecht
- een vestiging, overdracht of beëindiging van een zakelijk recht van gebruik.

Onder **constructie** verstaan we:

- een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting
- die in de grond gebouwd is, aan de grond bevestigd is, of op de grond steunt
- en bedoeld is om te blijven staan of liggen.

Ook een verharding wordt beschouwd als een constructie, met uitzondering van een verharding met steenslag.

**Een constructie is toegankelijk** als voldaan is aan twee voorwaarden:

- het bestaat uit een dak gedragen door constructie-elementen (een dak gedragen door één paal of één wand is een constructie)
- een persoon kan deze constructie betreden (minimale sta- of loophoogte is 1,75 meter).

**De grootte van de constructie** bepaalt of een asbestattest al dan niet verplicht is.

**Een asbestattest is verplicht** wanneer:

- de toegankelijke constructie 20m<sup>2</sup> of meer bedraagt,
- de toegankelijke constructie zelf kleiner dan 20 m<sup>2</sup> is, maar de som van alle toegankelijke constructies die overgedragen worden, 20m<sup>2</sup> of groter is (bijvoorbeeld bij een verkoop van meerdere garages op hetzelfde moment aan 1 eigenaar)
- de toegankelijke constructie zelf kleiner dan 20 m<sup>2</sup> is, maar bouwkundig deel uitmaakt van een grotere toegankelijke constructie (bijvoorbeeld de verkoop van een garage die deel uitmaakt van een rij van aaneengeschakelde garages of de verkoop van een garage die onderdeel uitmaakt van een appartementsgebouw).

**Een asbestattest is niet verplicht** voor een losstaande toegankelijke constructie kleiner dan 20 m<sup>2</sup>. Bijvoorbeeld een losstaande garagebox kleiner dan 20 m<sup>2</sup> of een stalletje op een weide kleiner dan 20 m<sup>2</sup>.

## Appartementen en het asbestattest

Wanneer een mede-eigenaar een appartement gebouwd voor 2001 verkoopt of op een andere manier 'overdraagt onder levenden', moet hij een asbestattest kunnen voorleggen voor alle privaatieve delen die het voorwerp van de overdracht uitmaken, bv. een appartement, een kelder, een garage.

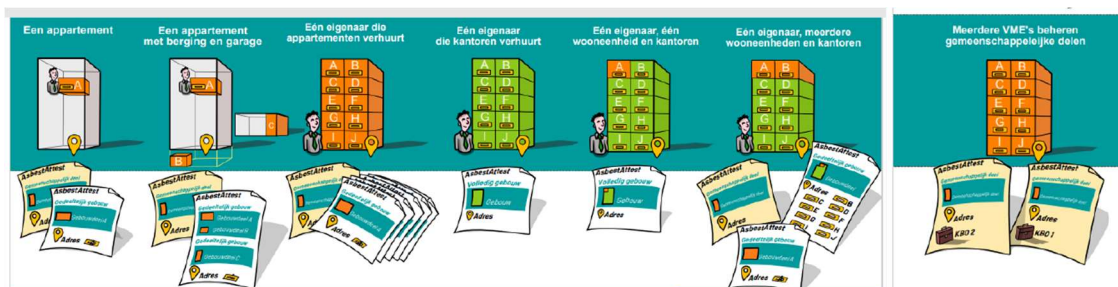
**In sommige gevallen kunnen meerdere privaatieve onderdelen gevat worden in 1 asbestattest.** Dat is zo wanneer een mede-eigenaar een appartement verkoopt samen met een kelder of garage in eenzelfde gebouw. Ook voor een appartement met een garage op een naastliggend perceel volstaat 1 asbestattest.

**In andere situaties zijn meerdere afzonderlijke asbestattesten nodig.** Bv. een eigenaar die meerdere appartementen in een gebouw verkoopt, heeft voor elk appartement apart een asbestattest nodig. Ook voor een garage die bij een appartement hoort en die zich bevindt in een gebouw op een ander adres of op een niet-aansluitend perceel, is een apart asbestattest nodig.

**Vanaf 1 mei 2025 is ook voor de gemeenschappelijke delen een asbestattest verplicht.** De VME moet dit aanvragen en ter beschikking stellen van de mede-eigenaars die bijvoorbeeld een appartement, kelder, garage verkopen of op een andere manier overdragen onder levenden. VME's hoeven niet te wachten tot 2025 om het asbestattest voor de gemeene delen aan te vragen. Het asbestattest van de gemeenschappelijke delen kan de verkopende mede-eigenaars ondersteunen bij hun verkoop (zie verder).

**Vanaf 2032 zal het asbestattest algemeen verplicht zijn voor alle gebouwen gebouwd voor 2001.** De verplichting geldt dan ook zonder overdracht van de constructie.

### Infografiek: Wat wordt verplicht voor appartementen tegen 2032 (generieke plicht)?



Bron: Leidraad inspectieprotocol asbestinventarisatie (OVAM, 17.02.2023)

## Extra aandacht voor kelders, autostaanplaatsen en garages

Bij de verkoop van een kelder, staanplaats of garage kan je in twee stappen onderzoeken:

- 1) of je hiervoor een apart asbestattest nodig hebt
- 2) of dit vermeld moet worden in het asbestattest van de privaatieve, dan wel gemeenschappelijke delen.

### Stap 1: Beoordeling wel of geen apart attest

Afhankelijk van de aard, de grootte en de ligging heb je voor een kelder, garage of autostaanplaats een apart asbestattest nodig, of juist niet.

We geven hieronder enkele voorbeelden.

Voorwerp van overdracht	GEEN apart attest	WEL apart attest
Autostaanplaats (verflijnen op verharding) op bovengronds terrein, zonder overkapping (Staanplaats zonder dak ≠ toegankelijke constructie ≠ geen attest)	X	
Autostaanplaats (verflijnen op verharding) op bovengronds terrein, met overkapping (= toegankelijke constructie = attest)		X
Kelder of garage in een appartementsgebouw, mee verkocht met appartement (De kelder of garage is een onderdeel van een grotere toegankelijke constructie > attest nodig, maar kelder of garage worden mee opgenomen in het attest van het appartement / de gemene delen afhankelijk van statuten – zie verder)	X	
Kelder of garage in een appartementsgebouw, apart verkocht (De kelder of garage is een onderdeel van een grotere toegankelijke constructie > apart attest, onafhankelijk van de grootte van de kelder of garage.)		X
Garage op een naastliggend perceel indien mee verkocht met appartement (De garage wordt beschouwd als behorende bij het inspectiegebied van het appartement > geen apart attest)	X	
Garage op een niet-naastliggend perceel indien mee verkocht met appartement (De garage vormt een toegankelijke constructie op een afzonderlijk inspectiegebied. Twee zaken bepalen of voor de garage een attest nodig is of niet, nl. 1) de grootte van de garage en 2) het feit of ze al dan niet deel uitmaakt van een groter geheel.)	X (garage kleiner dan 20 m <sup>2</sup> die geen deel uitmaakt van een groter geheel)	X (garage 20 m <sup>2</sup> of groter OF garage kleiner dan 20m <sup>2</sup> die deel uitmaakt van groter geheel)
Losstaande garagebox op een naastliggend perceel indien afzonderlijk verkocht. Garagebox maakt geen deel uit van groter geheel. (De garage vormt een toegankelijke constructie en een apart inspectiegebied. De grootte van de garage bepaalt of een attest nodig is of niet.)	X (garage kleiner dan 20 m <sup>2</sup> )	X (garage 20 m <sup>2</sup> of groter)

## Stap 2: Beoordeling vermelding op attest voor privatieve dan wel gemeenschappelijke delen

De basisakte of de statuten van het gebouw geven aan welke delen behoren tot de privatieve delen en welke tot de gemeenschappelijke delen.

Voor kelders en garages is er niet een algemene geldende regel. Daarom moet je je basisakte of statuten goed nalezen voor je opdracht geeft aan een asbestdeskundige om een attest op te maken.

Horen de muren, vloer en plafond van de kelder of de garage tot de gemene delen, dan moet de attestering hiervan gebeuren binnen het asbestattest van de gemene delen. In het andere geval kan de attestering toegevoegd worden aan het asbestattest van het appartement (= privatieve delen).

*Opgelet:* De asbestdeskundige moet een duidelijke toelichting ontvangen over wat privatieve, dan wel gemeenschappelijke delen zijn zodat hij de informatie in het juiste attest kan opnemen. Die toelichting geef je liefst via een schriftelijke verklaring en waar mogelijk met een bewijs (bv. uittreksel uit de statuten, schriftelijke verklaring van de eigenaar / VME).

## Asbestattest gemeenschappelijke delen

**Vanaf 1 mei 2025 is ook voor de gemeenschappelijke delen een asbestattest verplicht.** De VME moet dit aanvragen en ter beschikking stellen van de mede-eigenaars.

Voor de opmaak van het asbestattest van de gemeenschappelijke delen moet een asbestdeskundige minimaal die gemeenschappelijke delen onderzoeken die toegankelijk zijn zonder dat hij een privaat onderdeel moet betreden (bijvoorbeeld een appartement, een berging, een garage,...).

De VME kan vrijwillig de opdracht voor het asbest van de gemeenschappelijke delen verruimen met gemeenschappelijke delen die enkel toegankelijk zijn na het betreden van een privaat ruimte (bijvoorbeeld de leidingschacht, de afvalkoker in de keukens,...). Dit moet de VME dan expliciet aanvragen en opnemen in de opdrachtschrijving. Uiteraard moet de VME dan ook toegang geven tot de privaat delen die nodig zijn om het onderzoek uit te voeren.

## Samenaankoop kan lonen

Wanneer meerdere mede-eigenaars een asbestattest voor hun privaat delen willen laten opmaken, kunnen zij samen een opdracht geven aan een asbestdeskundige. Het is belangrijk om in de opdrachtschrijving helder de verschillende inspectiegebieden te omschrijven.

Hetzelfde geldt wanneer de VME het asbestattest voor gemeenschappelijke delen wil aanvragen, samen met mede-eigenaars die asbestattesten voor hun private delen aanvragen.

Door het gemeenschappelijk onderzoek kunnen bepaalde kosten verdeeld worden over de betrokken mede-eigenaars en zal het attest dus goedkoper worden. Goede afspraken maken met de asbestdeskundige is dan aangewezen.

## Meer informatie

Meer informatie over het asbestattest vind je op: <http://ovam.vlaanderen.be/asbestattest>

Ook de **leidraad inspectieprotocol asbestinventaris** is een nuttig bronwerk. Het vormde de informatiebron voor deze infofiche. De leidraad vind je op <https://ovam.vlaanderen.be/vakinformatie-over-het-asbestattest>

Vanaf pagina 50 tot 62 staat er interessante informatie over de attestering van gebouwen en gebouwonderdelen en hoe om te gaan met attestering van gemeenschappelijke delen.

### *Disclaimer:*

Deze infofiche is opgesteld door het Team Klimaat van stad Mechelen en nagelezen door OVAM (september 2023). De stad, noch OVAM, zijn verantwoordelijk voor eventuele schade die zou voortvloeien uit het gebruik van deze infofiche.

Stad Mechelen bouwt een dienstverlening voor mede-eigenaars van appartementsgebouwen en syndici uit binnen het Europese CondoReno-project, met steun van de Europese unie.



Medegefinancierd door  
de Europese Unie