



ecca
more than a lab

Wetgeving verplicht asbestattest voor vastgoedverkopers

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



asbest

Verplichte asbestinventaris 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 vastgoedverkopers?

Wettelijke verplichting

Vanaf 2022 heb je een **asbestattest** nodig voor de **verkoop** van gebouwen ouder dan bouwjaar 2001.

Tegen **2032** moet **iedere gebouweigenaar** over een **asbestattest** beschikken. Daarover lees je meer op pagina 5.



Wat is asbest?

Asbest verwijst naar een **fijne vezel**, té klein om 'm met het blote oog te zien. Enerzijds ideaal om **(bouw)materiaal** te binden. Maar tegelijk bijzonder schadelijk als je losse vezels inademt. Daarom is asbest **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:

- **Spiraalvormige of serpentijnachtige** = chrysotiel
- **Rechte 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. 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 oudheid

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, elektrische leidingen, vinyltapijt, afdichtingskoorden, flenzen ...** Maar ook **leien, vloertegels, bepleistering, lambrisering en buisisolatie**. Want dat zijn de voornaamste – van de in totaal meer dan 3.500 verschillende – toepassingen.



> Lees hier meer over asbest

Welke verplichtingen gelden er voor jou als werkgever?

Wie asbestvezels inademt, loopt serieuze risico's. Daarom verplicht de federale overheid sinds 1995 alle werkgevers om een asbestinventaris op te stellen voor de gebouwen waarin ze mensen tewerkstellen. Maar nu komen er ook regels om de asbestinventarisatie uit te breiden.

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 2022** een **asbestattest** nodig voor de **verkoop van gebouwen van voor 2001**.

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

Een **asbestinventaris** beschrijft op basis van een **'niet-destructief' onderzoek** voor een normaal gebruik van het gebouw:

- Welke vooral rechtstreeks waarneembare **materialen of gebouwonderdelen 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. Om de **asbestinventaris** in de **centrale OVAM-databank** te kunnen **registreren**, heb je een **gecertificeerde 'asbestdeskundige inventarisatie'** nodig. Die asbestdeskundige stelt de asbestinventaris op via een wettelijk 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 asbest-verdachte materialen** — ook de **verborgen asbest-toepassingen**. 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**:

Een **asbestinventaris** beschrijft op basis van een **'niet-destructief' onderzoek** voor een normaal gebruik van het gebouw:

- **Optie 1 = laten**
Je hoeft het asbest niet te verwijderen. Maar je moet 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 TRACIMAT-code moet laten verwijderen — de code verwijst je naar de juiste asbestverwijderaar en asbestverwijderingstechniek.

Inventaris

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 asbestinventaris



Stap 1 planning(svoorstel)

In overleg met onze customer service bepaal je het meest geschikte moment voor het onderzoek van jouw werkplek.



Stap 2 informatie verzamelen

ECCA verwerkt je (digitale) plannen, informatie over eerdere asbestverwijderingen en specifieke gebouwkenmerken.



Stap 3 plaatsbezoek

Tijdens het plaatsbezoek beoordeelt de deskundige het oppervlak van ieder gebruikt bouw materiaal. Hij bepaalt of het asbestverdacht is. Kan hij op basis van zijn ervaring niet tot een besluit komen? Dan neemt hij een staal voor verder onderzoek in het laboratorium.



Stap 4 rapportage

Na het laboratoriumonderzoek bundelen we onze bevindingen in een helder rapport en weet je met absolute zekerheid of er asbest aanwezig is. Is dat zo? Dan kan je meteen aan het beheersplan beginnen.

Voorbeeld uit een rapport

Volgende aanbevelingen worden gemaakt voor deze inventaris en zijn niet bindend. De code vermeld bij de aanbeveling 'verwijdering' is de 3-delige code met betrekking tot verwijdering (uitgelegd in bijlage inventaris)

Ref.	Locatie	Toepassing	Asbest?	Risico	Beheersmaatregelen	Controle	Verwijdering
Staal 3	Kelder achter zekeringen	Platen	10 - 15% CHR; H	LAAG	Laten of verwijderen	Jaarlijks	111
Staal 5	Achtergevel bovenste 4 verdiepen	Gevelleien	Mogelijk asbesthoudend	LAAG	Laten of verwijderen	Jaarlijks	111

Ref.	Locatie	Toepassing	Asbest?	Risico	Beheersmaatregelen	Controle	Verwijdering
Staal 2	Dak	Leien	10 - 15% CHR; H	LAAG	Laten of verwijderen	Jaarlijks	111
Staal 4	Zolder	Lei	10 - 15% CHR; H	LAAG	Verwijderen	Jaarlijks	111
Staal 10	Kelder	Buisisolatie	20 - 30% AMO + 0,5 - 2% CHR; NH	HOOG	Laten of verwijderen (beschadigingen inkapselen)	Jaarlijks	342

Terminologie

CHR = Chrysotiel (witte asbest)

AMO = Amosiet (bruine asbest); H = Hechtgebonden; NH = Niet-hechtgebonden

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 verplichte asbest-inventaris laten opstellen? Onze **120 medewerkers** helpen je graag verder.

Minimaliseer gezondheidsrisico's

Samenwerken met **ECCA** is jezelf **volledig ontzorgen**: krijg een gedetailleerd programma dat **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**. En voor het geld moet je het ook niet laten: voor een **paar honderd euro** ben je zeker dat de **onbetaalbare gezondheid** van jouw medewerkers, klanten en contacten **veilig** is.

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



ecca
more than a lab



milieu



food



non-food



asbest