SAMEN MAKEN WE MORGEN MOOIER
OVAM

NIEUWSBRIEF 10 Vakinformatie asbestattest - feb 2024

Vlarema 9 wijzigt de btw-regeling op de retributie

Op 22 december kwam de Vlaamse Regering het **wijzigingsbesluit Vlarema 9** definitief goed. Dit besluit past de btw-regeling voor de retributie op het asbestattest aan zoals dit oorspronkelijk bedoeld was.

Het tijdstip wanneer het Belgisch Staatsblad deze wijzigingen publiceert, is niet gekend. De OVAM volgt dit op en zal bij de publicatie de asbestdeskundigen onmiddellijk inlichten. Pas ten dagen na publicatie gaat de nieuwe regelgeving van kracht. Asbestdeskundigen mogen vanaf dan geen btw meer heffen op het bedrag van de retributie. De klant betaalt dan enkel nog de retributie en geen 21% btw op de retributie meer.

Zolang de wijziging niet in voege is, blijft dus alles nog bij het oude: btw op de retributie aanrekenen. Maar de asbestdeskundigen kunnen nu al hun voorbereidingen treffen voor hun boekhouding.

Meer info over de btw-regeling vindt u in de **Handleiding: Facturen van OVAM aan de asbestdeskundigen voor de retributies**.

Veelgestelde vraag: Hoe moet de asbestdeskundige omgaan met technische installaties?

Alle waarneembare onderdelen van een technische installatie vallen binnen de inspanningsverplichting zoals het inspectieprotocol beschrijft. Voor onderzoek naar technische installaties is het zeer belangrijk dat een asbestdeskundige of het processgecertificeerd bedrijf goed op de hoogte is van de relevante regelgeving die buiten de bevoegdheid van de OVAM valt. Het gaat onder meer over het **Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI)** en de Codex Welzijn op het Werk.

De asbestdeskundigen moeten zich laten begeleiden door een bekwame en bevoegde onderhoudstechnicus, tenzij hij/zij zelf beschikt over:

- de nodige bekwaamheid via een opleiding BA4 – gewaarschuwen of BAS – valbekwamen;
- de bevoegheid verkend door de werkgever (het AREI bepaalt dat de werkgever via een schriftelijk document aan de werknemer meedeelt voor welke delen van de installatie en voor welke werkzaamheden hij bevoegd verklaard wordt).

Enkel een opleiding volgen volstaat dus niet; de asbestdeskundige moet ook beschikken over de juiste bevoegdheid.

Als de asbestdeskundige ter plekke vaststelt dat de situatie (te) gevaarlijk is, dan motiveert die een onderzoeksbeperking. Het is aan de certificatie-instelling om die motivatie te controleren. Een aantal voorbeelden:

- Een stookkoelat staat al decennia leeg en is in verval. Zo staat het plafond op instorten en is het onveilig om het lokaal te betreden. Dit is mogelijk een onderzoeksbeperking (lange termijn).
- Er is buitensporig veel materiaal aanwezig in een liftmachinekamer en een normaal onderzoek is niet mogelijk. Dit is mogelijk een onderzoeksbeperking (korte termijn).

Technische installaties
Asbestdeskundigen kunnen in contact komen met verschillende soorten technische installaties, zoals:

- Liften
- Hoogspanningscabines (opgelet: als dergelijke cabine een andere eigenaar heeft en niet hoort bij het inspectiegebied, maar wel onderdeel is van een constructie binnen het inspectiegebied, dan moet u werken met 'gedeeltelijk gebouw' voor de constructie).
- Stookkoelen, ondersteltons en HVAC-installatie
- Zekeringskasten

De aanwezigheid van technische installaties wordt opgenomen in het opdrachtformulier.

In de schijnwerper: onderzoek naar liften

Liften bestaan uit verschillende elementen die onderzocht kunnen worden: de liftmachine (motor), de liftschacht of -koker (met eventueel aparte deuren op elke verdieping), en de liftkooi of -cabine.

Sommige elementen zijn vaat te stellen na het openen van een afsluitbare deur. De asbestdeskundige hoeft dus geen materialen te beschadigen of demonteren. De lift, in al zijn facetten, is dus deel van de inspanningsverplichting. Bepaalde elementen zullen doorgaans evenwel niet waarneembaar zijn, zoals het kernmateriaal van een liftkooi of de binnenzijde van een liftmachine.

TIP: om het onderzoek vlot te laten voorlopen, bespreekt de asbestdeskundige de situatie op voorhand duidelijk met de klant en/of syndicus en neemt de asbestdeskundige de gemaakte afspraken op in het nieuwe opdrachtformulier. Bij overbodig kan het zijn dat een erkend bevoegd onderhoudstechnicus verplicht een controlebezoek uitvoert. Het kan dan handig zijn om dit te laten samenlopen met de asbestinventarisatie.

Verplichte bijscholing 2024 staat in de steigers

Ook in 2024 is de verplichte jaarlijkse bijscholing een belangrijke hoeksteen om de kwaliteit van de asbestattesten te verbeteren. Asbestdeskundigen vergroten via de verplichte bijscholing hun vakbekwaamheid: veelgestelde vragen, vaak voorkomende fouten of problemen en belangrijke aanpassingen in de wetgeving passeren de revue. Bovendien is de bijscholing een goede aanvulling op de verplichte opleiding met praktijkgedeelte en de verplichte bijscholing van 2023 die al gevolgd werden.

Op dit ogenblik is de OVAM samen met de CI's en opleidingscentra druk bezig met de inhoud van de verplichte bijscholing voor 2024.

Via de CI's zullen de asbestdeskundigen op termijn meer informatie ontvangen over deze verplichte bijscholing. Tijdig inschrijven blijft de boodschap. Asbestdeskundigen die de bijscholing niet volgen, verliezen hun persoonscertificaat.

Wat als ik een vermoedelijk misdrijf of een onmiddellijk blootstellingsrisico vaststel?

Stelt de asbestdeskundige tijdens de inspectie of bij de uitoefening van de beroepsactiviteiten een gevaarlijke toestand of een mogelijk misdrijf vaat, bijvoorbeeld wanneer asbest onzorgvuldig werd verwijderd, dan heeft de asbestdeskundige op zich geen meldingsplicht bij een bevoegde toezichthouder. Het is wel verplicht om achtergebleven asbestrisico's te rapporteren in het asbestattest, bijvoorbeeld bij het aantreffen van asbestrof of losse asbestresten. Zo is de eigenaar of feitelijk beheerder op de hoogte en weet die hoe het asbest veilig kan verwijderd worden en welke maatregelen die kan (laten) nemen.

Valt de concrete situatie niet binnen het inspectiegebied, dan wordt het niet gerapporteerd in het asbestattest. In dat geval kan de asbestdeskundige op eigen initiatief de eigenaar informeren of de lokale toezichthouder op de hoogte brengen van de situatie. De lokale toezichthouder kan ter plaatse komen om vaststellingen te doen en de nodige maatregelen op te leggen.

Zijn er asbestmaterialen die niet tot het inspectiegebied behoren maar er wel een invloed op hebben? Dan is het toegelaten of zelfs aangewezen om gebruiksbeperkingen te beschrijven in een adviesfiche. Bijvoorbeeld een aangrenzende gevel met asbestlein van de buur waar best niet tegen gevoetbalt wordt. Een adviesfiche is volgens onze wetgeving steeds optioneel.

Onverenigbaarheid asbestdeskundige-vastgoedbemiddelaar voor panden in eigen portefeuille

Het certificatiereglement bevat een opsomming van enkele specifieke situaties waarin onverenigbaarheden kunnen optreden. Er is onder meer sprake van onverenigbaarheid wanneer er een financiële band is tussen de asbestdeskundige en de opdrachtgever. Ook wanneer de asbestdeskundige zelf of bij tussenpersoon een actieve opdracht uitoefent bij de opdrachtgever is er een onverenigbaarheid.

Er wordt nu verduidelijkt dat die onverenigbaarheid onder meer specifiek inhoudt dat personen niet kunnen optreden als asbestdeskundige wanneer ze tegelijkertijd actief zijn als vastgoedbemiddelaar voor het pand in kwestie. Een vastgoedbemiddelaar mag optreden als asbestdeskundige, maar dus niet voor de panden in eigen portefeuille. Dit tijd in lijn met de gewijzigde wetgeving voor de energiedeskundigen die EPC's opmaken. De bepaling geldt voor alle beroepsgroepen die als vastgoedbemiddelaar kunnen optreden: landmeter-experts, notarissen, rentmeesters, enz. De bepaling geldt ook voor alle beroepsgroepen die als beheerder een mandaat of opdracht hebben, bijvoorbeeld een syndicus.

De bepalingen over de onverenigbaarheden zijn al opgenomen in het Certificatiereglement van 1 april 2022 en vergen dus geen regelgevend wijzigingstraject. De OVAM gedoogt echter tot 1 januari 2025 dat asbestdeskundigen hun activiteiten herorganiseren als zij oordelen zich in deze onverenigbaarheid te bevinden.

Kwaliteitsborging door de OVAM: hoe en wat?

De kwaliteitsborging van de asbestattesten is voor de OVAM een absolute prioriteit. Het asbestattest bestaat nu iets meer dan één jaar. In die tijd nam de OVAM al verschillende maatregelen om die kwaliteitsborging te verbeteren. De effecten daarvan worden de komende maanden ongetwijfeld zichtbaar.

De OVAM volgt de certificatie-instellingen nauwgezet op
De erkende certificatie-instellingen sporen via desk- en terreincontroles fouten op in de asbestattesten. In een eerste werkingsjaar was het voor de certificatie-instellingen een leerproces om deze taak efficiënt georganiseerd te krijgen. De OVAM volgde dit nauwgezet op. Na een tussentijdse evaluatie trad de OVAM kordaat op en schorste ze in november 2023 een erkende certificatie-instelling. Deze schorsing houdt in dat ze geen nieuwe asbestdeskundigen mag opleiden en aansluiten voorzieter de werking op punt staat.

De OVAM wierf zelf een nieuwe collega aan die de inspanningen rond de kwaliteitsborging zal versterken.

Op de agenda voor 2024 staan:

- Maandelijkse overlegs- en informomenten met de certificatie-instellingen;
- Investeringen in bijkomende IT-ontwikkelingen die een betere kwaliteitsborging mogelijk maken;
- Steekproefgewijze controles voor bepaalde taken van de certificatie-instellingen, zoals de kwaliteit van de bijscholing, klachtenbehandeling, controles van de desk- en terreincontroles en processaudits;
- Volledige audit van de certificatie-instellingen door een externe onafhankelijke organisatie.

De OVAM investeert in digitale toepassingen voor kwaliteitsborging

De OVAM ontwikkelt een uniforme, digitale rapportage-omgeving in de database voor de desk- en terreincontroles. De certificatie-instellingen moeten die omgeving gebruiken. Die bevat namelijk een vaste lijst met mogelijke non-conformiteiten en de bijbehorende sanctieacatgorie. Dit bevordert een gelijkaardige manier van werken tussen de CI's, zowel bij de uitvoering en rapportering van de controles als bij de mogelijke sanctionering.

Via artificiële intelligentie exploreert de OVAM voltop de mogelijkheden om fouten in asbestattesten nog sneller op te sporen. Informatie over de veelgemaakte fouten die de datamining oplevert, deelt de OVAM met de certificatie-instellingen en asbestdeskundigen. De dataminng helpt om gericht die asbestattesten met grote kans op veel of ernstige fouten te selecteren voor verdere controle door de certificatie-instellingen.

De OVAM maakt de databank steiselmatig meer fool-proof op basis van de veelgemaakte fouten die naar voor komen uit deze dataminng en de vaststellingen van de certificatie-instellingen.

De OVAM stuurt het examen bij en herwerkt de verplichte opleiding
De OVAM verschepte het examen. Vanaf midden maart 2024 zal het theorie-examen, dat nu 65 vragen bevat, uitgebreid worden met twintig vragen. Die omvatten vooral de veelgemaakte fouten en veelgestelde vragen uit 2023. Zo wordt het examen aangepast aan de praktijk en wordt de let voor de kandidaat-asbestdeskundigen hoger gelegd. Hetzelfde geldt voor de verplichte opleiding, die eveneens wordt bijgestuurd. De verplichte bijscholing 2023 ging dieper in op veelgemaakte fouten en veelgestelde vragen. Ondertussen zijn de voorbereidingen voor de verplichte opleiding 2024 voltop aan de gang.

De OVAM communiceert met asbestdeskundigen en certificatie-instellingen
De taak om de deskundigen goed en snel te informeren is een taak van de certificatie-instellingen. Toch neemt ook de OVAM de nodige stappen om informatie (sneller) bij de asbestdeskundigen te krijgen.
Op basis van de veelgemaakte fouten en veelgestelde vragen verduidelijkt de OVAM de richtlijnen bij het inspectieprotocol via de website (**vakinformatiepagina**) en **nieuwsbrieven**.

De OVAM verfijnt de interne procedures om de informatie over nieuwe databankreleases en ingenomen standpunten sneller op de vakinformatiepagina te krijgen.
Een extra homepagina in de asbestinventarisatiedatabank zal zorgen voor een gerichtere communicatie naar de deskundigen en certificatie-instellingen. Deze bevat een handig nieuwsoverzicht ons nog sneller nieuwe standpunten of wijzigingen in de databank mee te delen.

Voorstel tot decreetwijziging gemeenschappelijke delen

Op 19 januari 2024 werd het voorontwerp verzameldecreet met diverse bepalingen rond omgeving, leefmilieu en natuur, en ruimtelijke ordening principieel goedgekeurd, waaronder een voorstel met betrekking tot het asbestattest voor gemeenschappelijke delen. De Raad van State formuleert nog een advies; nadien behandelen de Vlaamse Regering en het Vlaams Parlement dit voorontwerp.

Dit voorstel vervroegt de verplichting om over een asbestattest te beschikken voor alle mede-eigendommen naar 1 januari 2027 in plaats van 1 januari 2032. De verplichting om een asbestattest te hebben bij overdracht van de gemeenschappelijke delen tegen 1 mei 2025 wordt gelmtegoerd in deze mijlpaal 1 januari 2027, vanaf dan moet bij de overdracht van een privaat deel ook een kopie van het asbestattest gemene delen beschikbaar zijn. Indien er bij een overdracht voor 1 januari 2027 al een asbestattest gemene delen voorhanden is, dan moet dit wel al verplicht meegedeeld worden aan de kandidaat-verwerver.

Een tweede wijziging legt de verplichting vast om vanaf mei 2025 bij overdracht ook over een asbestattest te beschikken voor de gemeenschappelijk gebruikte delen binnen eenzelfde eigendom.

Uiteraard allemaal onder voorbehoud van definitieve goedkeuring door de Vlaamse regering en het Vlaams Parlement en publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Meer info

Is een asbestattest nog geldig als een verplichte actualisatie niet plaatsvond?

Art. 5.4.15 van het Vlarema bepaalt dat de geldigheidstermijn op een bestaand asbestattest enkel geldt bij ongewijzigde toestand van het inspectiegebied. Enkel een geldig asbestattest is geschikt bij overdracht. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om na een gewijzigde toestand binnen de termijn van 1 jaar het asbestattest te laten actualiseren en zo over een geldig asbestattest te beschikken bij overdracht.

De toestand wijzigt in volgende gevallen:

- Er zijn nieuwe asbestmaterialen gevonden.
- De toestand van de asbesthoudende materialen is zichtbaar gewijzigd door een calamiteit of een incident.
- Door asbestverwijdering(en) verandert de eindconclusie van 'niet-asbestveilig' naar asbestveilig'.

De notaris kan in de verkoopsovereenkomst opnemen dat de eigenaar verklaart dat er geen sprake is van een gewijzigde toestand. Is de toestand wel gewijzigd dan wijst de notaris de eigenaar op de plicht om het asbestattest eerst te laten actualiseren.

Vlarema 9 wijzigt geldigheidsduur van asbestattest zonder asbestmaterialen

De standaard geldigheidsduur van een asbestattest bedraagt tien jaar, ook als er geen asbest werd aangetroffen. Met de aankomende wijzigingen van Vlarema 9 wil de OVAM de geldigheidsduur van asbestattesten waarin geen asbestmaterialen gevonden zijn, ontbeperkt maken. Deze wetgevende bepaling is definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Tien dagen na de publicatie in het Belgisch Staatsblad gaat de nieuwe regelgeving van kracht.

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 asbestdeskundigen toch nog ingesloten asbest aan.

Nieuwe brochure over de asbestdeskundige

De OVAM lanceert een nagelnieuwe brochure de de asbestdeskundige kan gebruiken in de communicatie met zijn klanten. In '**Ontdek of uw woning asbestveilig is**' leest de klant de verschillende stappen die een asbestdeskundige ondernemen, van het eerste contact tot de oplevering van het asbestattest. Zo is de klant goed geïnformeerd op het ogenblik dat de asbestdeskundige aan de inventarisatie begint.

Verzekeringen en aansprakelijkheden van een asbestdeskundige: stand van zaken

Asbestdeskundigen moeten bij de uitoefening van hun job over rechtszekerheid beschikken. Ook de aansprakelijkheden moeten duidelijk zijn. In de nieuwsflits over het aanvullend onderzoek kaartten we dit thema al aan.

De asbestdeskundige bedrijven moeten over een verzekering beroepsaansprakelijkheid beschikken voor de kosten die kunnen voortvloeien uit hun activiteit. De meeste verzekeraars respecteren in hun polissen de federale wet Peeters-Ducarme. Sommigen doen dit niet, waardoor verwarring en een ongelijk speelveld ontstaat. De OVAM kaart via haar kabinet deze problematiek aan bij de bevoegde federale ministers.

De wet Peeters-Ducarme stelt dat de aansprakelijkheid gedekt is voor een periode van drie jaar na de stopzetting van de dienstverlening. In de praktijk is deze dekking onvoldoende omdat de verjaringstermijn voor:

- inbreuken op de milieuwetgeving (fouten in de opmaak van het asbestattest) loopt tot vijf of twintig jaar;
- burgerrechtelijk contractuele aansprakelijkheid loopt tot ten jaar;
- burgerrechtelijk buitencontractuele aansprakelijkheid loopt tot vijf jaar volgend op de dag dat de benadeelde kennis kreeg van de schade en de identiteit van de schadeplegen; met een absolute verjaringstermijn van twintig jaar.

De OVAM kan niet rechtstreeks aan de verzekeraars verplichtingen opleggen over die beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Dat is namelijk een federale materie. De Vlaamse milieuwetgeving kan enkel eisen stellen aan de asbestdeskundigen en de certificatie-instellingen.

De OVAM is ondertussen in overleg met de makelaars en verzekeraars om het verschil tussen de verjaringstermijn van de aansprakelijkheden en de dekking van verzekeringen aan te kaarten. In 2024 wil de OVAM zeer sterk inzetten op kwaliteitsborging. Dit betekent ook een helder kader voor asbestdeskundigen zodat er minder fouten worden gemaakt en dus ook minder claims zijn bij de verzekeraars. De OVAM wil zo betere randvoorwaarden creëren om de verzekeraars te overtuigen om een aangepast verzekeringsproduct op de markt te brengen. De OVAM vroeg haar kabinet hierover contact op te nemen met de bevoegde federale ministers en administraties.

> Meer info vindt u steeds op www.asbestinfo.be <

SAMEN MAKEN WE MORGEN MOOIER
OVAM
OVAM
Stationsstraat 110 - 2800 MECHELEN
T 015 284 284
Asbest - contactformulier

U krijgt deze e-mail omdat u volgens onze gegevens bent ingeschreven voor deze nieuwsbrief.
Uitschrijven uit de OVAM-mailingsys