NIEUWSBRIEF 9 Vakinformatie asbestattest - dec 2023

Bijscholing niet gevolgd = certificaat kwijt

Elke personeugecertificeerde ADI moet elk kalenderjaar een bijscholing volgen. De verplichting geldt al vanaf het kalenderjaar dat de ADI het persoonscertificaat krijgt.

Uit onze gegevens blijkt dat een groot deel van de ADI's deze bijscholing nog niet heeft gevolgd. Vólóg een ADI de jaarlijkse verplichte bijscholing niet, dan begaat die een non-conformiteit van categorie III en zal de CI het certificaat vooruitgeldig opheffen.

Dit betekent dat de CI u opleegt om uitzonderlijk de bijscholing toch nog te volgen binnen een bepaalde termijn. Doet u dit niet, dan verliest u automatisch uw persoonscertificaat. Als u daarna toch nog als ADI wilt werken, moet u opnieuw de verplichte opleiding volgen en het examen afleggen om een persoonscertificaat te kunnen aanvragen.

Meer info in de fiche 'Jaarlijks verplichte bijscholing voor ADI – 2023' op de pagina met vakinformatie.

Toepassing in de kijker: de golfplaat in vezelcement

De golfplaat is één van de meest voorkomende asbestcementtoepassingen in Vlaanderen. Elke ADI heeft er ondertussen wel al een gehvestteerd, als dakbekleding, of als afval in de tuin… We geven graag enkele aandachtspunten mee.

De inspanningsverplichting

Een asbestcementen golfplaat als dakbekleding is in regel altijd waarneembaar. Zulke materialen moet de ADI steeds opnemen in het asbestattest. Deze verdachte vezelcementen buitenschilderpaneelen neemt de ADI steeds op in een bronfiche, zelfs als die de risico-evaluatie niet volledig kan uitvoeren. Enkel als de materialen niet vast te stellen zijn, neemt de ADI deze op in een bepeknlogfiche. Zie titel 3.2.3 en 3.3.3 in het inspectieprotocol asbestinventarisatie.

Een monstername: niet verplicht maar wel nuttig

In een asbestcementen golfplaat kunnen verschillende soorten asbest voorkomen: vaak gaat het enkel om chrysotiel, maar soms zijn zowel chrysotiel als crocidoliet aanwezig. De ADI kan de asbestverdachte golfplaat op basis van vaststelling en expertise asbesthoudend verklaren. Als de ADI geen monster neemt van deze golfplaten in vezelcement, selecteert die de worst-case met crocidoliet als aanwezige asbestsoort. Dit heeft een impact op de materiaalscore omdat crocidoliet een grotere risicofactor heeft dan chrysotiel. Een monstername kan dus nuttig zijn om de aanwezigheid van crocidoliet te weerleggen. Zo kunnen de materiaalscore en de automatisch gegenereerde te nemen acties mogelijk dichter aan bij de realiteit.

Te nemen maatregelen

Een dak in asbestcementen golfplaten is vaak 'matig beschadigd, matig verweerd' of 'zwaar beschadigd, zwaar verweerd'. Als een matig beschadigd/verweerd dak grenst aan binnen- en buitenlucht dan heeft het materiaal met crocidoliet een hoog materiaalrisico en als actie 'stringend verwijderen'. Toont een analyse aan dat enkel chrysotiel aanwezig is, dan krijgt u een verhoogd materiaalrisico en als maatregel 'verwijderen'. Dit verschil in actie kan ertoe leiden op de perceptie van de waarde van het pand. Voor deze situaties is een monstername dus aangeraden en kunt u als ADI een meerwaarde betekenen voor uw klant.

Meer info over de golfplaat en de veel gemaakte fouten vindt u in de materiaalfiche op de pagina met vakinformatie.

Concept in de kijker: asbest tegen gemene muren

Gemene afsluiting in beide asbestattesten

Een gemene afsluiting (gemeenschappelijke afscheiding, zie gelie rechthoek) is een afschedende constructie op of langs de grens tussen twee eigendommen (schrijlings of erlangs). Ze behoort tóe aan beide aangrenzende eigenaars en er is dus sprake van mede-eigendom (mandelighed). Er is geen apart asbestattest nodig voor de gemene afsluiting, zoals dat voor gemeenschappelijke delen wel het geval is. Dit wordt bij volgende decreetswijziging verduidelijkt. Wel moet het asbestattest van elk van beide gebouwen deze constructie bevatten als ze asbestverdacht is.

Als de ADI een deel van de constructie niet kan vaststellen vanaf de eine eigendom (bijvoorbeeld door een te hoge muur waardoor de kant van de andere eigenaar niet vast te stellen is), is er sprake van een onderzoeksbeperking. De ADI moet deze dus opnemen in een bepeknlogfiche.

Er geldt een vermoeden van 'gemeen zijn' of 'mandelighed' voor een constructie die langs of schrijlings op de perceelgrens is geplaatst. Het is aan de eigenaars van de nabuurge percelen om dit vermoeden te weerleggen (zie burgerlijk wetboek art. 3.104 en 3.105). Bespreek dus met de eigenaar wat wel of niet gemeen is.

Gemene muur

De bebouwde zijgevel (geel gedeelte tussen de huizen) is normaliter gemeen bij gesloten en haltopen bebouwing tot aan het minst verheven dak, gezien deze muur als afschedding geldt tussen de twee percelen. Een volgende versie van het inspectieprotocol zal bespreken hoe de ADI hier moet mee omgaan. Tot dan onderzoekt de ADI enkel het waarneembare deel vanaf eigendom A voor asbestattest A, en het waarneembare deel vanaf eigendom B voor asbestattest B. Hoe de ADI hier moet mee omgaan zal besproken worden in de tweede versie van het inspectieprotocol. Tot dan wordt enkel het waarneembare deel vanaf eigendom A onderzocht voor asbestattest A, en het waarneembare deel vanaf eigendom B onderzocht voor asbestattest B.

Niet-gemene muur niet in beide asbestattesten

Een niet-gemene muur (het rode gedeelte) die langs de kant van eigenaar B asbestvlees draagt, moet niet opgenomen worden in een bronfiche in het asbestattest van eigenaar B, maar wel in de van eigenaar A. We raden sterk aan om deze niet-gemene muur op te nemen in een adviesfiche voor eigenaar B, ook al behoort deze muur niet tot het inspectiegebied van de opdracht. Op die manier kan de ADI advies geven over de gebruiksbeperkingen in functie van dagelijks gebruik. Voetballen tegen deze muur is bijvoorbeeld niet aangewezen. Het gaat dan om een visuele inspectie; het is niet toegelaten om onderzoekshandelingen te stellen op deze muur.

Als er een afstuipzone is of asbesthoudend slib in de dakgoot van eigenaar B, veroorzaakt door deze gevel, moet de ADI wel een altruïstische opmaken of een afvalfiche voor het slib.

Veelgestelde vragen met betrekking tot de gemeenschappelijke delen

Is het nu al verplicht om een asbestattest op te maken voor de gemeenschappelijke delen binnen sérsetite eigendom?

Vanaf 1 mei 2025 is het verplicht om bij overdracht van bijv. een appartement of een kantoor voor de gemeenschappelijke delen een asbestattest te hebben, ook als of het gaat om een eigendom van dén eigenaar.

Hiervoor bestaat verwarring omdat art. 33/14 §1 van het Materiaalbesluit verwijst naar gedwongen mede-eigendom en de andere vormen van eigendom van gemeenschappelijke delen buiten beschouwing laat. Het is altijd het doel geweest van de OVAM om alle vormen van eigendom van gemeenschappelijke delen op dezelfde manier te behandelen. De fout in de wetgeving wordt rechtgezet bij een volgende decreetswijziging.

De tekst van het Inspectieprotocol is wel correct en duidelijk. Het is verplicht om te beschikken over een apart attest voor de gemeenschappelijke delen bij elke opsplitsing van een eigendom in twee of meerdere inspectiegebieden. Door deze opsplitsing worden er 'gemeenschappelijke delen' gecreëerd ook al is er geen sprake van mede-eigendom.

Voorbeeld van gemeenschappelijke delen bij één eigenaar: bij facultatieve splitsing van een inspectiegebied met meerdere kantoorverheden in eigendom van één eigenaar: door de afwezigheid van woonverheden kan de eigenaar ervoor kiezen om een attest op te stellen voor het geheel van de TCR of ervoor kiezen om het inspectiegebied op te splitsen per kantoorverheid. Een opsplitsing komt er meestal met het oog op een toekomstige verkoop of om een afzonderlijk asbestattest te kunnen overhandigen aan de verschillende huurders. Door de vrije keuze tot splitsing in meerdere inspectiegebieden is de eigenaar verplicht om te beschikken over een apart attest voor de gemeenschappelijk gebruikte delen in deze TCR (vanaf 1 mei 2025).

Waarom is het verstandig om nu al een asbestattest op te maken voor de gemeenschappelijke delen in mede-eigendom?

Bij gemeenschappelijke delen in **mede-eigendom** zal vanaf mei 2025 de overdracht van een individueel appartement geblokkeerd worden als het asbestattest van de gemeenschappelijke delen niet beschikbaar is. Om blokkering van de overdracht te vermijden, moet er voor de gemeenschappelijke delen van een mede-eigendom tegen dan dus een asbestattest zijn. Het is verstandig om nu al in te zetten op de opmaak van asbestattesten voor gemeenschappelijke delen, om een botleneck en wachttijden te vermijden.

Het komende onderhaflaar is nodig om gespreid binnen de marktcapacitéit dat deadline van mei 2025 te kunnen halen. ADI's kunnen dit gerust meenemen in hun eigen communicatie met de klant.

Hoeveel asbestattesten moet ik opmaken?

Hoeveel asbestattesten moet u opmaken voor een studentenhome met drie verdiepingen, waarbij elke verdieping een eigen afsluitbare toegang heeft en er per verdieping enkele studentenkamers een keuken, badkamer en toilet delen?

Een asbestattest mag slechts één wooneenheid beschrijven. De definitie van een wooneenheid in het Inspectieprotocol zegt:

"Een wooneenheid beschikt over de nodige woonvoorzieningen om autonoom te functioneren en heeft een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde circulatieruimte. De minimale nodige woonvoorzieningen zijn:

- woonruimte (met slaapruimte);
- een eigen toilet;
- een eigen bad of douche;
- een eigen keuken of kitchenette."

Een studentenkamer zonder eigen toilet, eigen bad of douche noch eigen keuken of kitchenette kan niet autonoom functioneren zonder gedeelde badkamer, toilet en keuken (of één van deze). Een studio daarentegen beschikt wel over deze functies. De studentenkamer is dus in tegenstelling tot de studio geen wooneenheid.

Generiek:

- Voor een studentenhome waarbij er per verdieping sprake is van een gemeenschappelijke keuken, badkamer en/of toiletten (en deze dus niet aanwezig zijn in de studentenkamers), hoeft de ADI dus maar één asbestattest op te maken voor het gerise gebouw voor zover het eigendom is van dén eigenaar.
- Een apart asbestattest van een studentenkamer is nodig als deze kamer van andere eigenaar heeft dan de rest van het gebouw. Een asbestattest heeft namelijk altijd betrekking op dén afgebakend inspectiegebied dat behoort tot dén eigenaar. Het is in dat geval aan de ADI om samen met de eigenaar te bepalen of er gemeenschappelijke delen zijn.

Bij overdracht:

- Wordt het volledige gebouw verkocht aan dén andere eigenaar, dan is er maar dén asbestattest nodig.
- Als een studentenkamer verkocht wordt dan moet daar een apart asbestattest voor opgesteld worden voor de overdracht. Dat het geen 'wooneenheid' is volgens de definitie van het inspectieprotocol, is hier niet relevant. Het gaat om een overdracht van een TCR, dus meet er een attest zijn. Dit is ook zoals het gaat om een kamer van minder dan 20 m² omdat de studentenkamer deel uitmaakt van een grotere constructie.
- Het asbestattest bevat enkel de over te dragen studentenkamer omdat een asbestattest altijd betrekking heeft op dén afgebakend inspectiegebied dat behoort tot dén eigenaar. Een bestaand asbestattest van het volledige gebouw kunt u dus niet gebruiken voor de overdracht van een deel van het gebouw.
- Bovendien moet ook een apart asbestattest worden opgemaakt voor de gemeenschappelijke delen vanaf 1 mei 2025. Het is aan de ADI om samen met de eigenaar te bepalen wat de gemeenschappelijke delen zijn.

Aantal monsters van pleisterwerk bij gemeenschappelijke delen

De OVAM ontving verschillende vragen van ADI's over hoeveel monsters ze moeten nemen bij het pleisterwerk van gemeenschappelijke delen. ADI's en CI's moeten zelf beoordelen wat een representatieve monstername inhoudt, gezien dit afhankelijk is van situatie tot situatie. Hiervoor geven we u enkele handvaten.

In het inspectieprotocol staat in titel 4.2 per asbestmateriaal aangegeven hoeveel monsters een ADI minimaal moet nemen om een materiaal niet-asbesthoudend te identificeren.

Specifiek voor een trappenhal volstaat daarbij dén mengmonster voor het pleisterwerk aan wanden, plafonds en de onderzijde van de trap, ook al is de trappenhal verspreid over verschillende verdiepingen. Het mengmonster zelf bestaat wel uit materiaal van verschillende monstermanipuiten op representatieve locaties.
Waarom u een representatief aantal monsters moet nemen, kunt u lezen in deze Richtlijn voor aantal monsters van pleisterwerk bij gemeenschappelijke delen (terug te vinden via de vakinformatiepagina).

Daarnaast moet de ADI **per verdieping** twee mengmonsters nemen van de gemeenschappelijke delen:

- een mengmonster dat bestaat uit materiaal van verschillende monstermanipuiten van het **plafondpleisterwerk** van dén gangen), individuele ruimtes (bv. poetsdienst, afvalkoval, fietsberging, …) en natte ruimtes (bv. een gemeenschappelijke wasruimte).
- een mengmonster dat bestaat uit materiaal van verschillende monstermanipuiten van het **muurpleisterwerk** van dén gang, individuele ruimtes (bv. poetsdienst, afvalkoval, fietsberging, …) en natte ruimtes (bv. een gemeenschappelijke wasruimte).

Tot slot moet neemt de ADI ook een mengmonster per **stookkoval**, waarbij plafondpleister en muurpleister samen mogen.

Voor de afbakening van de traphal en de gang is het voor de OVAM onmogelijk een sluitende regel te formuleren die kan gelden voor elke situatie. Per contest zoeitiedt de ADI zelf, vanuit kennis, expertise en opleiding, waar de de monstermanipuiten lokaliseert voor een mengmonster. Op de afbeelding (van de website van VÉKA) ziet u een traphal. Alles wat erbuiten valt, is geen onderdeel van dén traphal. Dit is een eenvoudig prentje. Meestal zullen meer complexe situaties voorkomen.

Wat betreft de grens tussen een trappenhal en een gang, houdt de ADI er rekening mee dat er wel degelijk verschillende samenstellingen van plasterwerk aanwezig kunnen zijn, in de trappenhal en in een gang. Een trappenhal is geen gang en vice versa. Het is aan de ADI zelf om ter plaatse te oordelen hoe dén een representatief monster van nemen binnen het kader van het inspectieprotocol. Als er twijfel is, kan de ADI de vraag voorleggen aan de CI. De CI torgt immers de kwaliteitsvolle werking van de ADI. Het is dan ook aan de CI om te bepalen of de werkwijze van de ADI overeenstemt met de richtlijnen in het inspectieprotocol.

Asbestprijsramingstool

De OVAM ontwikkelde een prijsramingstool voor particulieren om een eerste inschatting te kunnen maken van de kostprijs van een asbestverwijdering in hun woning of appartement. De in te vullen gegevens vinden ze op hun asbestattest. Op basis van de ingevulde gegevens berekent de tool een prijsrank met een onder- en bovengrens. De kosten voor de herisering en het plaatsen van nieuwe materialen zitten hierin niet vervat. Deze prijsindicatie kan een potentiële koper of nieuwe eigenaar helpen om de renovatiekosten beter in te schatten of een aankoopbod te bepalen. De asbestprijsramingstool staat sinds kort online: Asbest-prijsramingstool (vlaanderen.be)

Verwijderen leidingisolatie in gips

Volgens de CODEX over het werkplén op het werk moet een aannemer asbesthoudende leidingisolatie standaard verwijderen in een hermetisch afgesloten zone. In uitzonderlijke gevallen kan dén hiervan afwijken (CODEX Wézijn op het werk artikel V1.3-55). Het gebruik van de couveuseszak-methode is normaal niet toegestaan als dén aannemer de couveuseszak niet correct of niet veilig rond het materiaal kan aanbrengen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij isolatie die in slechte staat is, leidingen die vertakkingen hebben, leidingisolatie die tegen de muur verkleefd is …

Bij het aantreffen van leidingisolatie in gips kiest de ADI dus steeds als vewijderingsmethode de hermetische zone. Het is maar in uitzonderlijke gevallen dat een couveuseszak-methode toegelaten is. Motiveer deze keuze dan steeds in de asbestinventarisatiepassing.

Het is steeds aan de aannemer om te beslén of de verwijdering kan via hermetische zone dan wel met de couveuseszak-methode. Maar als ADI heeft u de verantwoordelijkheid om uw klant correct te informeren en zelf een inschatting te maken van de situatie. Ontkrecht enkel de couveuseszak-methode aanduiden als een hermetische zone verplicht is heeft een impact op de perceptie van de waarde van het pand. Een kuper kan in zo'n geval een klacht indenen tegen de ADI. Zorg dus voor een correct advies.

Veelgestelde vraag: Hoe moet ik als ADI mijn (asbest)afval beheren?

Als ADI produceert u bedrijfsafval bij het uitoefenen van uw bedrijfsactiviteiten voor de opmaak van asbestattesten: uw PBM's, reinigingsdoeken, overschot monsters, enz. Dit betekent dat een ADI verplicht is om het afval te sorteren en gescheiden aan te bieden dén een afvalstoffenconténer. Nú te houden van de geproduceerde afvalstoffen. Asbesthoudend en niet-asbesthoudend afval moet u apart inzamelen.

- Asbesthoudend afval: resten van asbestverdacht materiaal (monsters, …), PBM's en reinigingsdoeken verontreinigd met asbestverdachte deeltjes.
- Niet-asbesthoudend afval: resten van niet-asbestverdacht materiaal, PBM's en reinigingsdoeken vrij van asbestverdachte deeltjes.

Tijdens het plaatsbezoek verpakt u onmiddellijk het asbesthoudend afval dubbel en luchtdicht. Zo vermijdt u vezelverspreiding en contaminatie (kruisbesmetting) van uw monsters, uw gereedschap, uw auto, uzelf en uw omgeving.

U mag het asbesthoudend afval in dén recipiënt (afvalcontainer) tijdelijk opslaan in functie van regelmatige ophaling of afvoer. Hiervoor heeft u als ADI geen vergunning nodig.

In principe moet u voor de ophaling van uw bedrijfsafval een contract afsluiten met **een inzamelaar** (mWa's). Inzamelaars van afvalstoffen moeten gewigstemd zijn door de OVAM. Bent u gewezigd op een bedrijfsvestiging? Dan kunt u mogelijk aansluiten op een gecrosperd contract met de bedrijven op het terrein. U bespreekt met uw Infé hoe u uw afval gescheiden moet aanbieden.

Voor kleine hoeveelheden bedrijfsafval (**aard, samenstelling en hoeveelheid vergelijkbaar met huishoudelijk afval**) kunt u eventueel ook gebruik maken van de gemeentelijke kanalen: niet-asbesthoudend afval via huis-aan-huisronde en asbestcontrolefiat via recyclageparken. Voor niet-asbesthoudend restafval is de hoeveelheid heel expliciet begrensd tot maximaal drie restafvalzakken van 60 liter per tweewekelijkse ophaling of één container van 22,5 kilogram restafval per tweewekelijkse ophaling. De gemeente is evenwel nooit verplicht afval van bedrijven te aanvaarden. Informeer steeds bij de milieudienst van uw gemeente of uw bedrijf beroep mag doen op de gemeentelijke inzamelronde.

Mag een asbestvlaag asbestafval inzamelen?

Een asbestlaag mag het asbestafval afkomstig van de egen activiteiten (labo-analyses) tijdelijk opslaan in functie van regelmatige afvoer (al dan niet oorgehaald). Een asbestlaag mag echter niet zomaar asbestafval van ADI's aanneemen en opslaan. In dat geval heeft het asbestlaag een uitbreiding nodig van de omgevingsvergunning met een afvalstoffenunkrek en moeten ze een afvalstoffenregister bijhouden van de ontvangen stromen van derden (aard, gewicht, afkomst, bestemming). Daarnaast zal het asbestlaag dat asbestafval inzamelt van ADI's ook moeten beschikken over een registratie als inzamelaar, afvalstoffenhandelaar of makelaar.

Nieuwe release

- Als ADI of als medewerker moet u het aangepaste charter opnieuw ondertekenen als u toegang wilt tot de asbestinventarisdatabank. Door het aangepaste charter te ondertekenen gaat u ermee akkoord in naam van de werkgever dat de facturen enkel elektronisch ter beschikking worden gesteld via de databank.
- Als gebruiker ziet u de nummers van inspectiefiches en plannen in een asbestinventaris. Van zodra een asbestattest gegenereerd wordt, is de nummering van de fiches en de plannen zoals opgenomen in het asbestattest ook zichtbaar in de databank.

Cijfers op 15/12/2023

- Aantal geïcertificeerde asbestdeskundigen: 1670
- Aantal geïnitialiseerde asbestattesten: 162.304
- Percentage asbestvrij / niet-asbestvrij: 59% / 41%

> 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 iemt ingeschreven voor deze nieuwsbrief.

Uitschrijven uit de Ontvt mailing list