

Verkoopt u een woning?

Het asbestattest bij verkoop in Vlaanderen — stap voor stap

Vink af wat al geregeld is en breng het attest vlot tot een goed einde.

Sinds 23 november 2022 is een asbestattest verplicht bij de verkoop van elke woning die vóór 2001 gebouwd werd. Belangrijk: het attest moet al aanwezig zijn vóór de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst (het compromis) — niet pas bij de notariële akte. De inhoud ervan moet in het compromis worden opgenomen en een kopie gaat naar de koper. Met deze checklist loopt u stap voor stap door het hele traject.

1 Bepaal of u een attest nodig heeft

Werd uw woning gebouwd vóór 2001? Dan is een asbestattest verplicht bij verkoop. Woningen van na 2001 zijn uitgesloten, tenzij er nadien nog asbesthoudende materialen werden aangebracht. Twijfelt u over het bouwjaar? Vraag het na bij uw notaris of bij de dienst ruimtelijke ordening van uw gemeente.

2 Start op tijd — vóór het compromis

Plan het plaatsbezoek ruim vóór u een koper vastlegt: bij de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst moet het attest er al zijn. Reken van aanvraag tot attest op enkele weken, zeker wanneer er stalen naar het labo gaan. Zet het attest dus samen met het EPC bovenaan uw voorbereiding.

3 Kies een OVAM-erkend asbestdeskundige

Alleen een door OVAM erkende asbestdeskundige (type A) mag een geldig attest opstellen. Vraag meerdere offertes en vergelijk prijs, wachttijd en service. Vraag altijd een all-in prijs: het onderzoek, het attest zelf en de retributie aan OVAM (€ 59 per pand) horen erin te zitten.

4 Verzamel deze documenten en info

Hoe vollediger uw dossier vooraf, hoe vlotter het plaatsbezoek verloopt. Vink af wat u al heeft:

☐ **Eigendomsakte of notarisdossier**

Met de volledige juridische omschrijving van het pand.

☐ **Bouwjaar en bouwvergunning**

De oorspronkelijke bouwaanvraag indien beschikbaar (via uw gemeente).

☐ **Grondplannen en doorsneden**

Plannen van alle verdiepingen, inclusief kelder en zolder.

☐ **EPC-certificaat**

Kan dienen als basistekening voor de deskundige.

☐ **Overzicht van renovaties en uitbreidingen**

Met jaartallen: dakwerken, isolatie, vloeren, gevelwerken, bijgebouwen.

☐ **Facturen van vroegere werken**

Daken, waterdichte membranen, vinyltegels, boilers en dakpannen kunnen wijzen op asbesthoudende materialen.

☐ **Toegang tot alle ruimtes en bijgebouwen**

Kelder, garage, berging, zolder, stookhok en tuinhuis horen mee in het attest.

5 Plan het plaatsbezoek (niet-destructief onderzoek)

De deskundige onderzoekt de woning visueel en niet-destructief: er wordt niets opengebroken. Zorg dat alle ruimtes bereikbaar zijn en dat er niets voor zolderluiken of technieken staat. Verdachte materialen worden bemonsterd en in een labo geanalyseerd. Reken op ongeveer 1 tot 3 uur, afhankelijk van de grootte van het pand.

6 Ontvang en controleer het asbestattest

U ontvangt het officiële attest doorgaans binnen enkele dagen na het bezoek. Daarin staat per zone welk asbesthoudend materiaal aanwezig is en wanneer het verwijderd moet worden. Kijk de adresgegevens en de beschreven zones na en bewaar het attest digitaal én op papier: het blijft verbonden aan het pand en is 10 jaar geldig.

7 Geef het attest door bij het compromis en de akte

Bezorg het attest en het unieke attestnummer aan uw notaris, makelaar en koper vóór de ondertekening van de onderhandse verkoopovereenkomst. De inhoud is geen struikelblok: de koper moet enkel geïnformeerd zijn over het aanwezige asbest en de termijnen. Bij de notariële akte wordt het attest opnieuw vermeld en overgedragen.

Goed om te weten

- Het attest moet aanwezig zijn vóór de ondertekening van het compromis; ontbreekt het, dan kan de koper de verkoop later laten vernietigen.
- Zit er een garage, kelderberging of bijgebouw bij het pand? Vermeld dit bij uw aanvraag — die ruimtes worden mee geïnventariseerd.
- Verkoopt u via een makelaar? Bezorg het attest ook aan hen; zij nemen het op in het verkoopdossier en in de publiciteit.
- Een appartement? Dan is er naast uw privaat attest ook een attest voor de gemeenschappelijke delen nodig (via de syndicus).

Asbestattest nodig voor uw verkoop?

A-BEST is een OVAM-erkend asbestinventarisatiebureau, actief in heel Vlaanderen. Vraag vrijblijvend uw offerte aan — u krijgt ze binnen 24 uur.

a-best.be/offerte-aanvragen • louis@a-best.be • +32 4 70 46 57 62

Vrijblijvend informatiedocument, opgesteld door A-BEST. Deze checklist is een praktische hulplijn en vervangt geen juridisch advies. Actuele regelgeving: OVAM / Vlaamse overheid.