

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 225

van **SAM VAN ROOY**

datum: 24 november 2022

aan **ZUHAL DEMIR**

VLAAMS MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

Asbestattest voor Toegankelijke Constructies met Risicobouwjaar (TCR's) - Maatregelen

Niet alleen een Vlaamse woning kopen wordt voor velen stilaan onbetaalbaar, ook een woning verkopen of verhuren kost alsmear meer aan attesten die door een verkoper of verhuurder dienen te worden voorgelegd, alsook aan OVAM-databankconsultaties die door een asbestdeskundige, notaris of vastgoedmakelaar moeten worden verricht.

In die optiek vaardigde deze Vlaamse Regering nu ook de nieuwe asbestattest-verplichting in voor alle toegankelijke constructies met risicobouwjaar (TCR's) in Vlaanderen met een totale grondoppervlakte van 20m² of meer en die gebouwd zijn voor 2001.

Vanaf 23 november 2022 is dit asbestattest verplicht bij elke overdracht onder levenden van deze TCR's.^[1] Meer zelfs, vanaf 2032 moet elke eigenaar van zo'n TCR sowieso over een asbestattest beschikken, en is de verhuur van een TCR zonder dat dergelijk attest aan de huurder ter beschikking wordt gesteld niet langer mogelijk. De geldigheidsdatum van een asbestattest is op dit ogenblik, bij ongewijzigde omstandigheden van de TCR, beperkt tot 10 jaar. Als er in het gebouw echter asbesthoudende materialen aanwezig zijn die een hoog risico inhouden, is de geldigheidstermijn zelfs maar beperkt tot 5 jaar.

Op dit ogenblik is enkel de prijs van een consultatie van de door de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij beheerde asbestdatabank vastgelegd op 50 euro per consultatie. De Vlaamse Regering laat de prijs voor het uitvoeren van een asbestinventarisatie en het opstellen van een asbestattest door een asbestdeskundige voorlopig echter volledig vrij.

Door deze vrije speling van toenemende vraag naar asbestattesten en beperkt aanbod van asbestdeskundigen krijgen wij vanuit de bevolking signalen dat de prijzen voor een asbestinventarisatie in stijgende lijn zijn.

Op 22 november 2022 stond de teller op de OVAM-website op slechts 297 gecertificeerde asbestdeskundigen die asbestattesten kunnen opmaken.^[2] Volgens Statistiek Vlaanderen telde het Vlaams Gewest in 2001 in totaal alleen al 2.733.692 woningen.^[3]

Zelfs een blinde ziet dat zelfs als er de eerstkomende jaren nog een veelvoud aan asbestdeskundigen zouden worden aangesteld, het tijdig uitreiken van een asbestattest voor alleen al alle woningen met TCR-statuut in het Vlaamse Gewest een utopie is. Bij ontstentenis van dergelijk attest zal de verkoop of verhuur van woningen met TCR-statuut echter onmogelijk zijn. Nu de Vlaamse Regering de prijszettingen voor een asbestinventarisatie volledig vrij laat, hoeft het ook geen verder betoog dat het, bij zulke

schaarste aan asbestdeskundigen in combinatie met zulke nood aan asbestattesten, niet uitgesloten is dat in de toekomst exorbitante prijzen zullen worden aangerekend voor een dergelijke inventarisatie.

1. Is de Vlaamse Regering zich bewust van de door haar gecreëerde nakende 'asbestattest-crisis', waardoor tal van TCR's bij ontstentenis van een asbestattest tegen 2032 in het Vlaamse Gewest niet langer verhuurbaar of vervreemdbaar dreigen te worden?
2. Welke maatregelen zal de Vlaamse Regering op korte termijn uitvaardigen om deze nakende 'asbestattest-crisis' in het Vlaamse Gewest af te wenden?
3. Is de Vlaamse Regering bereid om met betrekking tot de verplichte asbestinventarisatie voor TCR's maximale prijsbarema's uit te vaardigen teneinde het risico op woekerprijzen voor het uitvoeren van deze verplichte inventarisatie aan banden te leggen?

[1] Zie <https://ovam.vlaanderen.be/veelgestelde-vragen-over-het-asbestattest>; onder overdracht onder levenden dient men te verstaan: het overdragen van een eigendomsrecht (bijvoorbeeld verkoop, schenking) en het vestigen of overdragen van een recht van vruchtgebruik, een erfpacht, een opstalrecht en een zakelijk recht van gebruik.

[2] Zie <https://ovam.vlaanderen.be/het-asbestattest>.

[3] Zie <https://www.vlaanderen.be/statistiek-vlaanderen/bouwen-en-wonen/woningvoorraad#ruim-33-miljoen-woningen-in-vlaams-gewest>.

ANTWOORD

op vraag nr. 225 van 24 november 2022

van **SAM VAN ROOY**

1. Het is een economische wetmatigheid dat aanbod de vraag volgt. Stijgt de vraag dan volgt het aanbod tot de markt terug in evenwicht is. Dit fenomeen zagen we ook bij de marktopstart bij het in werking treden van het asbestattest. Vanaf 15 september konden eigenaars een asbestattest bekomen. Zeven weken lang worden er nauwelijks asbestattesten aangevraagd en zaten asbestdeskundigen met een lege agenda. Twee weken voor de invoering op 23 november levert de OVAM op één week tijd evenveel attesten af als in de zeven weken daarvoor. Door de initieel zwakke marktvraag waren er zelfs een heleboel geslaagde kandidaat-asbestdeskundigen die nog even de kat uit de boom keken vooraleer de investeringsstap tot certificatie te zetten. De marktvraag leek immers zo laag.

Deze mechanismen lagen aan de basis voor het tijdelijke onevenwicht tussen de snelheid van de stijgende vraag en het aanbod bij asbestdeskundigen. Alhoewel er duidelijk ook een onevenwicht werd vastgesteld in de bevraging van het beschikbare aanbod. Vandaar ook het initiatief van de OVAM om vraag en aanbod met elkaar te verbinden via een lijst van asbestdeskundigen die aangaven nog ruimte te hebben. Een lijst die continu wordt geüpdatet.

2. Het aanbod aan asbestdeskundigen zal de marktvraag volgens de economische wetmatigheid volgen. Er zijn reeds 1.367 kandidaat-asbestdeskundigen opgeleid; de pijplijn is dus goed gevuld. En mocht er zich dan nog een onverwacht capaciteitstekort voordoen voorafgaand aan de mijlpaal 2032, dan is nu al in de wetgeving voorzien dat de Vlaamse Regering voor TCR's met bouwjaar na 1980 een uitstel van vier jaren kan verlenen. Een mogelijkheid die we indien nodig kunnen activeren.
3. De tarieven die momenteel door de sector gehanteerd worden zijn marktconform in overeenstemming met de te leveren prestaties én de context van een nieuwe marktopstart. Het asbestattest is als onderzoeksverslag het resultaat van een milieuonderzoek van alle gebouwen en constructies op een terrein, inclusief staalnames en labo-analyses. Het is voorbarig om nu al conclusies te trekken op basis van de huidige starttarieven. Naarmate de marktwerking meer geolied is en zich meer efficiënter en concurrentiëler organiseert, is de verwachting dat ook de tarieven daardoor wijzigingen zullen ondergaan. Op basis van de asbestattesten in de centrale databank kan de OVAM aan de hand van statistische gegevens ook de richtlijnen in het Inspectieprotocol verfijnen. Bijvoorbeeld voor de staalnames en labo-analyses. Ik volg deze evolutie zeker verder op.