

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 450

van **ROBRECHT BOTHUYNE**

datum: 8 februari 2023

aan **ZUHAL DEMIR**

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

Asbestattest gemeenschappelijke delen gedwongen mede-eigendom - Modaliteiten

Een asbestattest is het resultaat van een asbestinventarisatie van een gebouw. Op basis van deze inventarisatie levert de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) voor elk gebouw een uniek asbestattest af. Dit attest bevat informatie over asbest in het gebouw en toetst af of het asbestveilig is.

Sinds 23 november 2022 is een asbestattest nodig voor gebouwen gebouwd voor 2001 die geschonken of verkocht worden.

Voor de gemeenschappelijke delen van panden die onder het stelsel van gedwongen mede-eigendom vallen, gaat de verplichting pas in op 1 mei 2025.

Vanaf 2032 moet elke eigenaar van een pand dat gebouwd is voor 2001 beschikken over een asbestattest.

Teneinde een asbestinventaris te maken, dient men een niet-destructief onderzoek te doen met het oog op het normaal gebruik van een gebouw. Een niet-destructief onderzoek betekent dat de waarneembare asbestverdachte materialen opgespoord en/of bemonsterd worden zonder deze en andere materialen te demonteren of te beschadigen. Schade inherent aan monsternames valt onder de noemer van niet-destructief onderzoek.

In het kader van het niet-destructief onderzoek kan de asbestdeskundige opteren voor een materiaal- en/of kleefmonster bij vast te stellen en fysiek bereikbaar asbestverdacht materiaal.

De asbestdeskundige heeft een resultaatsverbintenis en aldus geen vrijgeleide om onnodig veel monsters te nemen.

Het aantal te nemen monsters per asbestverdacht materiaal hangt af van de hoeveelheid, van het voorkomen en van de variatie in samenstelling van de materialen. Een beperkt aantal monsters volstaat om te bepalen of een materiaal asbesthoudend is.

Een monstername is steeds een steekproef en dient representatief te zijn.

Toch staat er in het Inspectieprotocol Asbestinventarisatie (bijlage bij het MB van 1 april 2022) bij het onderdeel over het aantal monsters dat genomen moet worden bij gemeenschappelijke delen: "Het aantal te nemen monsters binnen een mede-eigendom vereist 1 mengmonster van het pleisterwerk aan wanden per verdieping van volgende

zones: gang, individuele ruimtes, natte ruimte + 1 mengmonster van het pleisterwerk aan plafonds per verdieping van volgende zones: gang, individuele ruimtes, natte ruimte + 1 mengmonster per trappenhuis van het pleisterwerk aan wanden, plafonds en onderzijde trap.”

De OVAM stelt dat de asbestdeskundige vooral de representativiteit van het materiaal in acht moet nemen. Daarnaast zijn er homogene en heterogene materialen waardoor de monstername afgewogen moet worden. Voor homogene materialen is één monstername voldoende per representatief gedeelte. Voor heterogene materialen zijn meerdere monsternames nodig.

Er rijzen vragen over de toepassing en uitvoering ervan binnen de gemeenschappelijke delen van een gedwongen mede-eigendom.

1. Wat verstaat het ministerieel besluit (MB) van 1 april 2022 onder “het monster is een steekproef en dient representatief te zijn”?
2. Vanwaar de idee om van elke gang en per verdieping telkens twee monsters (wand en plafond) te nemen die niet-destructief zijn, doch wel gaten achterlaten?
3. Vanwaar de idee om van elke wand, onderzijde trap en plafond per trappenhuis een drietal monsters te nemen die niet-destructief zijn, doch wel gaten achterlaten? Wil dat ook zeggen dat dit per verdieping binnen de trappenhuis dient te gebeuren? Of is één monster per trappenhuis voldoende?
4. De eigenaar van de gemene delen is ertoe gehouden om die ‘gaten’ van het niet-destructief onderzoek naar asbest te herstellen. Dat kost veel geld, zeker als er per gang en per verdieping en per trappenhuis ettelijke ‘gaten’/monsters genomen worden.
5. Het aantal te nemen monsters per asbestverdacht materiaal hangt af van de hoeveelheid, van het voorkomen en van de variatie in samenstelling van de materialen. Een beperkt aantal monsters volstaat aldus om te bepalen of een materiaal asbesthoudend is. Dat aantal monsters zou voldoende representatief moeten zijn aangezien een appartementsgebouw is opgetrokken uit hetzelfde materiaal van boven tot onder. Het lijkt dan ook logisch om één monstername te doen van één verdieping en van één gang per gebouw in gedwongen mede-eigendom.

Onderschrijft de minister dat akkoord gaan en zo ja, zal zij het MB van 1 april 2022 aanpassen? Zo ja, wanneer kan dit dan ingaan? Zo niet, waarom niet? Wat zijn de argumenten tegen?

6. Binnen de opmaak van een asbestattest gemeenschappelijke delen gedwongen mede-eigendom dienen er mengmonsters aan de wanden en per verdieping genomen te worden van de zones gang, individuele ruimtes, natte ruimtes.
 - a) Hoe interpreteert de minister dit
 - b) Wat dienen we te verstaan onder ‘individuele ruimtes’?
 - c) Wat dienen we te verstaan onder ‘natte ruimtes’?

7. Binnen de opmaak van een asbestattest gemeenschappelijke delen gedwongen mede-eigendom dienen er mengmonsters aan de plafonds en per verdieping genomen te worden van de zones gang, individuele ruimtes, natte ruimtes.
 - a) Hoe interpreteert de minister dit?
 - b) Wat dienen we te verstaan onder 'individuele ruimtes'?
 - c) Wat dienen we te verstaan onder 'natte ruimte'?
8. Binnen de opmaak van een asbestattest gemeenschappelijke delen gedwongen mede-eigendom dienen er mengmonsters per trappenhal genomen te worden van de zones wanden, plafonds en onderzijde trap:
 - a) Hoe interpreteert de minister dit?
 - b) Een trappenhal is ofwel aanzien als één ondeelbaar geheel binnen de mede-eigendom of als 'trappenhal per verdieping' (in de meeste gebouwen is er één trappenhal en één liftkoker).

Hoe dienen we dit te interpreteren? Is dit één en ondeelbaar of niet?
 - c) Hoeveel monsters dienen er dan per trappenhal genomen te worden bij het vinden van pleisterwerk (rekening houdende met interpretatie per verdieping is er een trappenhal of de trappenhal als één en ondeelbaar)?

ANTWOORD

op vraag nr. 450 van 8 februari 2023

van **ROBRECHT BOTHUYNE**

1. In de vele duizenden gekende toepassingen waarin asbest werd gebruikt, zijn de asbestvezels niet altijd mooi homogeen gespreid aanwezig. Dit is vooral het geval voor toepassingen waar het asbest pas ter plaatse op de bouwwerf werd toegevoegd, zoals bijvoorbeeld in wandpleister of in de gipsisolatie rond centrale verwarmingsbuizen. Na de originele plaatsing kunnen later doorheen de jaren bij renovaties of herstellingen ook niet-asbesthoudende of net wel asbesthoudende varianten zijn geplaatst of aangebracht. Bijvoorbeeld bij herstellingen aan pleisterwerk of de vervanging van kapotte asbestcementen dakleien door nieuwe asbestvrije varianten. Bij het nemen van monsters is het dus belangrijk dat het in spreiding en in aantal als steekproef voldoende representatief is om aan te tonen of er wel of niet asbest aanwezig is.
De richtlijnen voor monsternamen die in het standaard Inspectieprotocol beschreven staan, werden opgesteld in samenspraak met de sector op basis van hun jarenlange ervaring. Meer toelichting en voorbeelden beschrijft de OVAM in de leidraad bij het Inspectieprotocol.
2. Het afbreken van een stukje materiaal of het aanbrengen van gaten is niet hetzelfde als een destructief onderzoek uitvoeren. Voor een destructief onderzoek in het kader van een asbestinventaris voor werken of sloop, gaat de asbestdeskundige wanden of vloeren openbreken of doorboren om ingesloten materialen te inspecteren en eventueel te bemonsteren. Het louter nemen van monsters in het kader van de opmaak van een asbestattest beschouwen we dus niet als destructief onderzoek. Voor het bemonsteren van pleisterwerk of gipsisolatie is de richtlijn om met een handmatige kurkboor op discrete plaatsen een gaatje van 1 cm doorsnede te maken. Na de monsternamen moet de asbestdeskundige de boorgaatjes veilig achterlaten door het te fixeren. Met een vulpasta kunnen die gaatjes nadien eenvoudig hersteld worden. De sectorervaring leert dat het asbest in het pleisterwerk enkel in het plafond dan wel in de wanden kan voorkomen. Of enkel op een bepaalde verdieping of bepaalde zone van een verdieping.
3. Het aantal te nemen monsters is afgestemd om voor heterogeen materiaal zoals pleisterwerk een minimale representatieve steekproef te hebben om met voldoende zekerheid een uitspraak te kunnen doen over het asbesthoudende karakter. Specifiek voor een trappenhal volstaat daarbij 1 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 verschillende staalnamepunten.
4. De gaten van circa 1 cm kunnen met een vulpasta eenvoudig worden hersteld. Het is in elk gebouw of in elk huis legio dat gaatjes in pleisterwerk moeten hersteld worden, bijvoorbeeld waar de vorige eigenaar een kader of lamp had hangen.
5. Neen, omdat asbest in pleisterwerk zo heterogeen voorkomt en pleisterwerk bovendien doorheen de jaren op verschillende plaatsen wordt vervangen of bijgewerkt, is een voldoende spreiding van de monsternamepunten noodzakelijk. Het minimale compromis vergt daarom een mengmonster per verdieping met uitzondering van de trappenhal.

- 6-7. De gang is uiteraard het gebouwdeel dat toegang verschaft tot de verschillende privatieve delen of andere ruimtes die tot de gemene delen vallen. Naast gemene delen onder mede-eigendom kan er ook in kantoren, of bedrijfsgebouwen gebruikt door verschillende bedrijven, sprake zijn van gemene delen. Individuele ruimtes van de gemene delen zijn bijvoorbeeld een gezamenlijke opbergruimte, een fietsenberging of een afvallokaal. Natte ruimtes zijn bijvoorbeeld douches voor de werknemers, een wasplaats voor het poetspersoneel, een grootkeuken of een gezamenlijke wasruimte.
8. De richtlijn voor het nemen van één mengmonster van een trappenhal kwam al in het antwoord op vraag 3 aanbod. Hierbij is er dus geen benadering per verdieping en gaat de richtlijn uit van één trappenhal als geheel voor het nemen van één mengmonster.