



## PREMIUM

Asbest op het dak van een woning wordt verwijderd. © RV

Overaanbod van asbestdeskundigen doet prijzen voor attest dalen, maar “met mogelijk gevolgen voor de kwaliteit”

Zijn er ook Black Friday-deals te doen voor wie een asbestattest moet laten opmaken? Er is sprake van “onredelijk lage prijzen”, een pak onder de gebruikelijke tarieven, aldus Rael Peeters van sectorfederatie Fedasbest. Wat is er aan de hand in de wereld van de asbestdeskundigen waardoor de prijzen al maandenlang onder druk staan? Waarom is een asbestattest aan bodemtarief niet altijd goed nieuws voor de consument? En wat is dan een realistische prijs voor zo’n attest?

**Sven Ponsaerts** 27-11-24, 20:01 **Laatste update:** 27-11-24, 20:22

Wie zijn woning verkoopt, moet de nieuwe eigenaar sinds twee jaar niet alleen een bodemattest en energieprestatiecertificaat kunnen bezorgen, maar ook een asbestattest. Dat bevat informatie over de eventuele aanwezigheid en de staat van het kankerverwekkende bouw materiaal in het gebouw. Het attest is verplicht voor elk gebouw dat werd gebouwd vóór 2001.

De opmaak van zo’n attest is niet bepaald goedkoop. In de beginperiode, nu precies twee jaar geleden, kostte een onderzoek van een woning of appartement gemiddeld 529 euro. De voorbije maanden is die prijs wel gezakt, zo blijkt. “Momenteel betaal je veelal

een prijs van 350 tot 500 euro”, weet Jan Verheyen van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM). Hier en daar worden nu zelfs “onredelijk lage prijzen” gevraagd, stelt Rael Peeters, voorzitter van Fedasbest, de federatie van asbestdeskundigen en -laboratoria. “We horen over promoties en acties met all-in bodemtarieven van 300 euro. Daarbij is het plaatsbezoek, de verplaatsing, de nodige laboanalyses en de retributie van 50 euro aan OVAM inbegrepen.”

### **Wat is er aan de hand?**



Een asbestdeskundige controleert een oude doucheruimte op de aanwezigheid van asbest. Lijmresten worden verzameld om te onderzoeken. © ANP / Luuk van der Lee Fotografie

Er is een overaanbod aan deskundigen. Waar bij de start van de verplichting eind november 2022 een tekort was aan gecertificeerde asbestdeskundigen om de inventarisatie te doen, zijn zij vandaag met te veel. Er zijn nu volgens de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) 1.511 actieve gecertificeerde asbestdeskundigen inventarisatie (ADI). “Dat zijn er zeker voldoende voor een goede marktwerking”, oordeelt Verheyen van OVAM.

Blijf op de hoogte

Krijg een melding bij belangrijke berichten over Breaking nieuws.

De voorbije 12 maanden werden zo’n 155.000 attesten uitgereikt. Dat zijn er gemiddeld honderd per deskundige. “In periodes van een lage vraag, zijn we feitelijk met te veel”, zegt Peeters. Hij legt uit: “Er worden bijna uitsluitend attesten opgesteld omwille van de overdracht van een gebouw – bij een verkoop, schenking of erfenis. De vraag hangt dus

sterk samen met het aantal verkochte woningen. Het eerste jaar kregen we echt wel veel aanvragen (170.000, red). Maar sinds begin dit jaar is dat aantal omwille van de duurdere woonleningen beginnen verzwakken.”

Pas op met all-inprijzen. Daarbij bestaat de verleiding dat te weinig stalen voor labotesten worden genomen

Raoel Peeters, voorzitter Fedasbest

Minder werk dus, dat bovendien over meer handen verdeeld moet worden. Want er kwamen volgens Peeters alleen maar deskundigen bij. Feit is: velen voelden zich geroepen en schoolden zich tot erkend asbestdeskundige, al dan niet in de veronderstelling dat het een lucratieve beroepsactiviteit zou zijn. Vandaag hebben die dus lang niet allemaal voldoende opdrachten om van de job te leven.



Illustratiebeeld © IVBO

Als belangenvereniging bemoeit Fedabest zich niet met de prijzen. “Iedereen is vrij die zelf te bepalen”, zegt Peeters. “Maar we stellen ons toch vragen bij een tarief van 300 euro. Heel wat andere deskundigen kunnen daar niet tegen opboksen, wegens onder de kostprijs. Wat wel een realistische prijs is voor een analyse van een vrijstaande woning? Een tarief van 500 à 600 euro.”

Volgens de sector bestaat de kans dat heel wat deskundigen zullen afhaken. “We krijgen signalen dat nog lang niet iedereen zich opnieuw heeft ingeschreven voor de jaarlijks verplichte bijscholing. Mogelijk weet een deel daarvan al dat ze volgend jaar niet meer actief zullen zijn”, aldus Peeters. “Maar ook dan zullen er nog meer dan voldoende experts overblijven.”

Lagere prijzen voor de consument: op het eerste zicht geen slechte zaak voor de consument, toch? “De klant kan vandaag inderdaad makkelijker meerdere offertes opvragen, en prijzen vergelijken”, zegt Verheyen. “Met een gemiddelde ‘doorlooptijd’ van zo’n acht dagen zijn er ook amper of geen wachttijden.” Sommige aanbieders adverteren zelfs met ‘plan nu, en ontvang het attest binnen de twee werkdagen’, alle nodige labotesten inbegrepen. Het toon andermaal hoe er op werk wordt gewacht.

### **Waarom is een ‘goedkoop’ attest niet altijd goed nieuws?**

Peeters wijst op het risico dat deskundigen die aan bodemtarief werken de job snel snel afhandelen. “Met mogelijk gevolgen voor de kwaliteit van de attesten. Een deskundige die de woning grondig onderzoekt, is toch al snel drie à vier uur ter plaatse. Als je dan hoort dat sommige mensen al na een half uurtje weg zijn ...”

Wat als achteraf blijkt dat de deskundig heel wat meer asbest had moeten opmerken dan het attest vermeldt? Een koper van een daardoor mogelijk te dure woning kan de verkoper – en bij uitbreiding de deskundige – voor de rechtbank in gebreke stellen, aldus Verheyen.

Een kwaliteitslabel voor asbestdeskundigen bestaat momenteel niet. Peeters geeft wel nog enkele tips voor de keuze van een goede asbestdeskundige: “Pas op met all-inprijzen. Daarbij bestaat de verleiding dat te weinig stalen voor labotesten worden genomen. Een goeie deskundige maakt ook steeds een heldere offerte en onderbouwt zijn uiteindelijke attest voldoende, met tien of zelfs meer zogenaamde fiches.”

**LEES OOK.**