

Het einde van LAVS: impact, risico's en het stappenplan voor woningcorporaties & grote vastgoedeigenaren

1. Inleiding

De afschaffing van het Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS)^[1] heeft directe en substantiële gevolgen voor woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren. Hoewel LAVS nooit bedoeld was als archief of ERP-systeem — de overheid heeft altijd benadrukt dat het uitsluitend een meld- en registratietool was — fungeerde het in de praktijk wél als centrale bron voor inventarisaties, saneringsdossiers en vrijgaven. Veel corporaties vertrouwden daardoor op LAVS als feitelijke dossierstructuur.

Met het verdwijnen van LAVS vervalt deze centrale voorziening volledig. De staatssecretaris heeft aangegeven dat **alleen toezichthouders** toegang blijven houden tot historische LAVS-data, en uitsluitend voor zover dit juridisch noodzakelijk is. Voor woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren geldt deze borging niet. Hierdoor ontstaat een acuut risico op dataverlies, afhankelijkheid van ketenpartners en verlies van aantoonbaarheid — ook al lag de formele archiefplicht altijd al bij de eigenaar zelf.

De financiële en operationele impact is aanzienlijk:

- **Herinventarisaties:** ca. €350 per object.
- **Projectvertragingen:** gemiddeld ±30 dagen door ontbrekende vrijgaven.
- **Leegstandskosten:** ca. €50 per woning per dag.
- **Resultaatdruk:** 1–3% omzetverlies in het eerste jaar; 2–5% resultaatdaling op middellange termijn.
- **Extra interne inzet:** ±2 FTE gedurende 6 maanden.

Dit artikel brengt de risico's scherp in beeld — van dataverlies en juridische kwetsbaarheid tot waardedaling van bezit — en biedt een concreet stappenplan om continuïteit, aantoonbaarheid en databeheer te borgen in een post-LAVS-omgeving.

2. Samenvatting impactanalyse (bijlage 1)

De impactanalyse in bijlage 1 brengt de effecten in kaart voor alle relevante belanghebbenden, inclusief de vaak vergeten groep: woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren.

De impactanalyse geeft een compact overzicht van de directe en kort- tot middellangetermijneffecten van de voorgenomen afschaffing van het Landelijk Asbestvolgsysteem. De analyse onderscheidt negen belanghebbenden en beoordeelt per partij zowel de **zwaarte van de gevolgen** (impact) als de **richting** (voordelen versus nadelen). De matrix dient als snelreferentie voor prioritering.

Woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren lopen de **hoogste gecombineerde financiële, operationele en juridische risico's** bij afschaffing van LAVS. Directe acties zijn noodzakelijk om acute risico's te beperken; parallel moeten contractuele en beleidsmatige maatregelen worden doorgevoerd om structurele borging te realiseren. Zonder deze stappen groeit het risico op substantiële kosten, vertragingen en aansprakelijkheid.

3. Waarom is de impact voor Woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren het grootst is

3.1 Mechanismen van afhankelijkheid — wat verdwijnt als LAVS wegvalt

- **Centraal archief:** LAVS fungeerde als primaire opslag voor inventarisaties, vrijgaven en saneringsdocumenten. Veel woningcorporaties of grote vastgoedeigenaren hebben geen volledig eigen asbestdossier en verliezen daarmee hun 'single source of truth'.
- **Procesafhankelijkheid:** Het aanmaken van bezit en koppelen van rapporten gebeurde vaak door inventariseerders, adviseurs of ingenieursbureaus. Zonder LAVS valt deze proceslaag weg en blijkt interne kennis en eigenaarschap beperkt.
- **Toezicht en bewijsvoering:** LAVS fungeerde als bewijs voor uitgevoerde saneringen en vrijgaven richting toezichthouders en verzekeraars. Zonder dat bewijs wordt aantoonbaarheid lastiger.

3.2 Directe operationele gevolgen

Afhankelijkheid van ketenpartners

- Ketenpartners worden de feitelijke bron van historische rapporten en metadata.
- Woningcorporaties en/of grote vastgoedeigenaren missen eigen kennis en structuur van LAVS-data.
- Bij reconstructies bepalen ketenpartners tarieven, levertijden en formaten.
- Ongestructureerde bestanden en ontbrekende metadata veroorzaken lock-in en dure migratie.

Herinventarisatie van bezit

- Veel panden moeten opnieuw worden geïnventariseerd (ca. €350 per inventarisatie), met extra planning, toegang en inzet van gecertificeerde partijen.

Vertraging in renovatie- en sloopp projecten

- Zonder vrijgaven starten aannemers niet; vertragingen van ±30 dagen zijn realistisch.
- Leegstand kost ca. €50 per woning per dag.

Verlies van verkoop- en transactiewaarde

- Ontbrekende asbesthistorie leidt tot kortingseisen of uitstel.
- Bij een portefeuille van €50 miljoen kan 2–5% waardedaling optreden.

Meer claims en verzekeringsproblemen

- Aantoonbaarheid van saneringen wordt lastiger; verzekeraars kunnen dekking betwisten.
- Extra interne inzet: ±2 FTE gedurende 6 maanden (ca. €80.000 per FTE per jaar).

3.3 Impact op omzet, leegstand en bedrijfsresultaat (indicatieve percentages)

- **Kortetermijnverlies (eerste 12 maanden):** voor een woningcorporatie of grote vastgoedeigenaar met intensieve renovatieplanning kan operationele omzet (huurincasso door vertragingen) **1–3%** dalen in het jaar van overgang.
- **Middel-lange termijn (1–3 jaar):** door extra herinventarisaties en transactieovertragingen kan het resultaat vóór belastingen **2–5%** negatief worden beïnvloed afhankelijk van portefeuille en projectintensiteit.
- **Langetermijnrisico:** reputatie- en verzekerings-schade kan leiden tot structureel hogere beheerkosten en hogere financieringskosten; dit is lastig exact te kwantificeren maar kan in sommige gevallen **>5%** van operationele kosten betekenen.

Deze ranges zijn illustratief en hangen sterk af van portefeuille-samenstelling, projectplanning en mate van afhankelijkheid van LAVS.



3.4 Juridische, compliance en verzekeringsrisico's

- **Aansprakelijkheid:** zonder aantoonbare vrijgaven en rapporten wordt het lastiger om aan te tonen dat saneringen conform voorschriften zijn uitgevoerd. Dit vergroot risico op claims van huurders of derden.
- **Toezicht en boetes:** toezichthouders kunnen bij gebrek aan bewijs zwaardere maatregelen opleggen of extra controles uitvoeren. Dit leidt tot extra kosten en reputatieschade.
- **Verzekeringsdekking:** verzekeraars kunnen dekking beperken of premies verhogen als de asbesthistorie niet aantoonbaar is. Bij grote claims kan dit leiden tot substantiële financiële gevolgen.

3.5 Strategische en organisatorische gevolgen

- **Data-ownership en governance:** Woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren moeten snel investeren in eigen data-beheer, back-ups en migratie-strategieën. Dit vereist budget, IT-projecten en change management.
- **Contractuele heronderhandelingen:** relaties met ketenpartners moeten worden herijkt; contracten moeten clausules bevatten over overdracht van data en archieven.
- **Capaciteitsopbouw:** interne kennis over LAVS-processen en asbestadministratie moet worden opgebouwd of ingekocht.

4. Aanbevelingen voor Woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren

Kernboodschap

Borg cruciale LAVS-functies door directe dataoverdracht, intern dossierbeheer en juridische en contractuele waarborgen; werk in drie fasen: direct (0–3 maanden), tactisch (3–12 maanden) en strategisch (12+ maanden).

Belangrijkste acties per termijn

Direct (0–3 maanden)

- **Afhankelijkheidsinventarisatie:** welke dossiers staan alleen in LAVS; welke projecten lopen; welke contracten verwijzen naar LAVS; wie heeft bronbestanden.
- **Onmiddellijke overdracht eisen:** formele verzoeken aan ketenpartners voor rapporten, bronbestanden, certificaten en metadata in open, gestructureerd formaat.
- **Kritieke projecten bevroren:** prioriteren van bezit met lopende projecten, verkoop of hoge risico's; dossiers compleet maken vóór start.
- **Exporteer en archiveer LAVS-gegevens:** beveiligde back-ups en tijdelijke data-safe.
- **Informeel verzekeraars:** vraag tijdelijke garanties of aangepaste voorwaarden tijdens de transitie.

Tactisch (3–12 maanden)

- **Contracteer migratiediensten:** meerdere leveranciers voor parallelle reconstructie.
- **Heronderhandel contracten en SLA's:** afdwingbare datatransferclausules, standaarden en levertijden.
- **Eis gestandaardiseerde overdracht:** inclusief tijdstempels en certificaatnummers.
- **Bouw intern dossierbeheer:** asbestdossier gekoppeld aan vastgoed ERP; back-ups en toegangscontrole.
- **Start juridische en auditvoorbereidingen:** procedures voor audittrail en bewijsvoering; afstemming met bevoegd gezag.

Strategisch (12+ maanden)

- **Investeer in data ownership:** voorkom exclusieve toegang door externe partijen; borg eigenaarschap.
- **Ontwikkel ketentransparantie en standaarden:** sectorbrede metadata- en bestandsstandaarden.
- **Lobby en samenwerking:** werk met brancheorganisaties en beleidsmakers aan wettelijke verplichtingen voor datamigratie.
- **Integreer governance:** verantwoordelijkheden, escalatieroutes en bewaartermijnen formaliseren.

Praktische checklist per dossier

- **Controleer** of dossier alleen in LAVS staat.
- **Vraag op:** volledige rapporten; bronbestanden; certificaatnummers; stortbonnen; metadata; tijdstempels.
- **Valideer** leesbaarheid en koppeling aan het juiste object in ERP.
- **Archiveer** in beveiligde omgeving met toegangslog.
- **Documenteer** wie welke informatie heeft ontvangen en wanneer (audittrail).

Bijlage 2 onder dit artikel bevat een **professionele standaardbrief** die u voor *alle ketenpartners* kunt gebruiken — inventariseerders, saneerders én laboratoria. U hoeft alleen de juiste opties aan te vinken of te verwijderen. De brief is zo opgesteld dat hij juridisch stevig staat en direct inzetbaar is.

Risico's en mitigatie

- **Versnippering van informatie → Mitigatie:** gestandaardiseerde overdracht en centraal archief.
- **Juridische bewijsproblemen → Mitigatie:** audittrail en juridische borging in contracten.
- **Vertrouwensverlies bij bewoners → Mitigatie:** proactieve communicatie en laagdrempelig meldpunt.
- **Financiële impact → Mitigatie:** transitiebudget en heronderhandeling van contracten.

5. Alle rapporten eigendom van de woningcorporatie en/of grote vastgoedeigenaar.

In vrijwel alle contractvormen (en volgens gangbare juridische interpretatie) geldt:

- De **werkzaamheden worden uitgevoerd in opdracht van de woningcorporatie**.
- De **rapporten, bronbestanden, foto's** (dus óók foto's die niet in de rapportages staan), **meetgegevens en metadata** zijn daarmee **intellectueel eigendom van de opdrachtgever**, tenzij expliciet anders overeengekomen.
- De ketenpartners zijn slechts **verwerker** van die informatie, niet de eigenaar.

Dat betekent dat woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren **recht hebben op volledige aanlevering**, ook als de ketenpartner haar rapport al eerder heeft opgeleverd.

De ketenpartner blijft verantwoordelijk voor:

- correcte dossiervorming,
- het bewaren van bronbestanden,
- en het kunnen reproduceren van het rapport.

Het feit dat LAVS stopt, betekent **niet** dat ketenpartners zich kunnen beroepen op:

- “We hebben het al in LAVS gezet”,
- “U kunt het daar toch downloaden”,
- of “Wij hoeven niets opnieuw te leveren”.

De woningcorporatie of grote vastgoedeigenaar blijft opdrachtgever en eigenaar van de data.

6. Aanbevelingen voor beleidsmakers

- **Verplicht datamigratie:** stel eisen aan overdracht van historische LAVS-data naar een nieuw nationaal register of naar opdrachtgevers.
- **Financieringsregeling:** overweeg tijdelijke subsidies of compensatieregelingen voor herinventarisatiekosten bij woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren.
- **Duidelijke overgangsregels:** publiceer een bindend migratie- en bewaarbeleid met deadlines en kwaliteitsnormen.



[1] Kamerbrief van 10 februari 2026 (2026Z02835) van de staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/beleidsnotas/2026/02/10/bijlage-1-onderliggende-beslisnota-kamerbrief-lavs-eu-richtlijn>

Opmerking over onafhankelijkheid

Ik kan geen adviseur meer zijn vanwege mijn onafhankelijkheid. Voor meer informatie en een lijst met adviseurs neem contact op met www.Aucin.nl.

En heeft u ondertussen een relevante vraag t.b.v. BV Nederland, stel ze dan gerust via een mail aan: asbestdialoog@gmail.com
Melders blijven altijd anoniem — dat was zo, en dat blijft zo.

Deze bijdrage is naar eer en geweten opgesteld en gebaseerd op de best beschikbare informatie. Toch kan er altijd een fout of onvolledigheid insluipen. Zie deze tekst daarom als een uitnodiging tot dialoog en correctie.

Ik draag geen aansprakelijkheid voor gevolgen van het gebruik van deze informatie.

Copyright free.

Bijlage 1: Impactscorematrix en methode

Doel

Transparant maken hoe de categorie **Impact** in de matrix tot stand komt: per belanghebbende zijn vier criteria gescoord (1–5) en gewogen tot één totaalscore. De totaalscore bepaalt de Impact-classificatie (Laag / Middel / Hoog / Zeer hoog).

Methodiek

- **Criteria:**
 - **(F) Financieel** (kosten, waardeverlies),
 - **(O) Operationeel** (vertragingen, capaciteit),
 - **(J) Juridisch/Compliance** (aansprakelijkheid, bewijs),
 - **(S) Sociaal/Maatschappelijk** (gezondheid, milieu, reputatie).
- **Weging: Financieel 30%, Operationeel 30%, Juridisch 25%, Sociaal 15%.**
- **Schaal:** scores 1 (zeer laag) – 5 (zeer hoog).
- **Totaalscore** = gewogen som (bereik 1–5).
- **Classificatie drempels:** ≤ 1.5 = Laag; $>1.5-2.5$ = Middel; $>2.5-3.5$ = Hoog; >3.5 = Zeer hoog.

Impactmatrix – Afschaffing LAVS

Belanghebbende	F	O	J	S	Score	Impact	Voordelen	Nadelen
Overheid (IenW, Inspectie SZW, OD's)	3	4	3	3	3,30	Hoog	Lagere beheerkosten; ruimte voor modernisering; minder legacy-complexiteit.	Verlies centraal toezichtinstrument; risico op versnippering; minder realtime handhavinginsicht.
Asbest-verwijderaars	2	3	2	1	2,15	Middel	Minder administratieve lasten; mogelijkheid voor modernere tools; minder dubbele invoer.	Verlies uniform proces; kans op hogere kosten voor commerciële alternatieven; overgangsonzekerheid.
Asbest-inventariseerders	4	4	3	2	3,45	Hoog	Meer opdrachten voor reconstructie; commerciële kansen bij datalevering.	Meer administratieve druk; reputatierisico; mogelijke verplichting tot datamigratie.
Gemeenten en Omgevingsdiensten	3	4	3	3	3,30	Hoog	Minder afhankelijkheid van slecht aansluitend systeem; kans op betere DSO-koppelingen.	Minder zicht op asbeststromen; meer handmatig werk; regionale inconsistenties.
Transporteurs en afvalverwerkers	2	3	2	1	2,15	Middel	Minder administratieve verplichtingen; meer flexibiliteit in eigen systemen.	Onzekerheid bewijsvoering; grotere kans op miscommunicatie bij overdracht.
Burgers en kleine vastgoedeigenaren	2	2	2	2	2,00	Laag–middel	Minder bureaucratie bij kleine projecten; mogelijk lagere kosten.	Minder transparantie; risico op kwaliteitsverschillen en malafide praktijken.
Maatschappij (gezondheid, milieu, veiligheid)	2	3	4	5	3,25	Hoog	Kans op toekomstbestendig systeem dat veiligheid verbetert.	Verminderde controle op asbeststromen; risico op illegale dump; minder datagedreven beleid.
Woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren	4	4	5	4	4,25	Zeer hoog	Kans op beter archiefsysteem op lange termijn.	Verlies archief en historische rapporten; hoge reconstructiekosten; afhankelijkheid inventariseerders; compliance- en aansprakelijkheidsrisico's.

Uitleg en interpretatie

- **Impact** geeft de **zwaarte** van de gevolgen weer (hoe groot de effecten zijn), niet alleen of iets positief of negatief is. De kolom **Voordelen / Nadelen** in de oorspronkelijke matrix geeft de richting.
- **Voorbeeld:** inventariseerders scoren hoog omdat de verandering veel extra werk en omzet kan genereren (financieel/operationeel), terwijl woningcorporaties en grote vastgoedeigenaren zeer hoog scoren door gecombineerde kosten, vertragingen en juridische risico's.
- De gewogen score maakt de classificatie reproduceerbaar en bespreekbaar: je ziet welke criteria de uitkomst domineren en waar mitigatie het meeste effect heeft.

Bijlage 2: Modeltekst – Formeel verzoek tot volledige overdracht van asbestdata en bronbestanden

Onderwerp: Formeel verzoek tot volledige overdracht van asbestgerelateerde gegevens en bronbestanden

Geachte heer/mevrouw,

In verband met de beëindiging van het Landelijk Asbestvolgsysteem (LAVS) en de noodzaak om onze interne dossiervorming volledig en aantoonbaar te borgen, verzoeken wij u hierbij formeel om **alle projectdata en bronbestanden** die betrekking hebben op opdrachten die u voor ons heeft uitgevoerd, opnieuw en volledig aan te leveren.

Dit verzoek geldt voor alle projecten die u in opdracht van onze corporatie heeft uitgevoerd, ongeacht of deze reeds via LAVS of andere systemen zijn aangeleverd.

Selecteer de relevante categorie (één of meerdere):

A. Inventariseerder – Asbestinventarisaties

Wij verzoeken u de volgende gegevens per project aan te leveren:

- Volledig asbestinventarisatierapport (PDF).
- Bronbestanden: foto's, meetgegevens, locatie-metadata, revisiebestanden, XML/XLSX/DWG-bestanden.
- Analysecertificaten en laboratoriumdocumentatie.
- Metadata: tijdstempels, certificaatnummers, projectcodes.

B. Saneerder – Asbestsaneringen

Wij verzoeken u de volgende gegevens per project aan te leveren:

- Volledig saneringsdossier (PDF).
- Werkplannen, risicoklassen, logboeken, eindbeoordelingen, vrijgaveverklaringen.
- Bronbestanden: foto's, meetgegevens, luchtmetingen, stortbonnen, transportdocumenten.
- Metadata: tijdstempels, certificaatnummers, projectcodes.

C. Laboratorium – Vrijgave-analyses

Wij verzoeken u de volgende gegevens per project aan te leveren:

- Officiële analysecertificaten (PDF).
- Onderliggende laboratoriumdata: ruwe meetgegevens, microscopische foto's (indien beschikbaar), batchinformatie, QA/QC-gegevens.
- Metadata: tijdstempels, monsterlabels, projectcodes.

D. Adviseurs / Ingenieursbureaus – Projectbegeleiding, bestekken, risicobeoordelingen

Wij verzoeken u de volgende gegevens per project aan te leveren:

- Alle adviesrapporten, bestekken, risicoanalyses en procesdossiers (PDF).
- Bronbestanden: berekeningen, schema's, tekeningen, plannings, logboeken, correspondentie en onderliggende werkdocumenten.
- Eventuele projectbegeleidingsdocumentatie: voortgangsverslagen, kwaliteitscontroles, toetsingsrapporten.
- Metadata: versiedata, tijdstempels, projectcodes, revisiehistorie.
- Alle aanvullende documentatie die noodzakelijk is voor aantoonbaarheid, toezicht, juridische bewijsvoering of toekomstige werkzaamheden.

Juridische paragraaf

Conform de opdrachtrelatie tussen onze organisatie en uw bedrijf geldt dat alle door u vervaardigde rapportages, bronbestanden, foto's, meetgegevens, analysecertificaten, adviesdocumenten en overige projectdata **eigendom zijn van de opdrachtgever**, in dit geval onze corporatie.

U treedt hierbij op als uitvoerend opdrachtnemer en gegevensverwerker, niet als eigenaar van de informatie.

Het feit dat bepaalde gegevens eerder via LAVS of andere systemen zijn aangeleverd, doet aan deze verplichting niets af.

Het niet volledig kunnen aanleveren van deze gegevens kan worden aangemerkt als **wanprestatie**, met mogelijke aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit ontbrekende of onvolledige dossiervorming.

Deadlineclausule

Wij verzoeken u de hierboven genoemde gegevens **uiterlijk binnen XX werkdagen** na dagtekening van deze brief volledig en digitaal aan te leveren.

Indien u voorziet dat deze termijn niet haalbaar is, dient u ons **binnen X werkdagen** schriftelijk en gemotiveerd te informeren, inclusief een concreet voorstel voor een alternatieve leverdatum.

Indien wij binnen de gestelde termijn geen volledige aanlevering of gemotiveerde reactie ontvangen, behouden wij ons het recht voor om passende maatregelen te treffen, waaronder het inschakelen van derden op uw kosten of het formeel in gebreke stellen van uw organisatie.

Wij rekenen op uw medewerking en zien uw volledige aanlevering graag spoedig tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[Naam]

[Functie]

[Corporatie]

[Contactgegevens]