

## Hoe woningcorporaties met dezelfde budgetten 50–80% méér woningen asbestveilig kunnen maken

Woningcorporaties zijn **wettelijk verantwoordelijk** voor het inventariseren, beheren en verwijderen van asbest en kunnen bij nalatigheid (mede) **aansprakelijk worden gehouden**. Uitbesteding zonder strikte regie leidt tot hogere kosten, onnodige risico's en verlies van grip — terwijl de aansprakelijkheid bij de corporatie blijft.

**Adviseurs en ketenpartners beloven vaak: "wij ontzorgen u" — maar in werkelijkheid betekent dat vaak: "wij ontzorgen uw portemonnee — en vergroten onze marge."**

Beste corporatie: trap daar niet in. **Neem de regie in eigen hand — dat kunt u wél.**

### Gezamenlijke conclusie

**Wanneer corporaties de regie verliezen, stijgen kosten met 30–50%.**

**Wanneer zij de regie terugpakken, stijgt de waarde van het budget met 50–80%.**



### 1. Kernprobleem kort en krachtig

Volledige ontzorging verschuift beslissingsmacht naar adviseurs en ketenpartners. Die partijen hebben commerciële prikkels om meerwerk te genereren; de corporatie verliest overzicht en betaalt te veel — maar blijft juridisch verantwoordelijk. Regie voeren betekent niet dat projectleiders asbestexperts moeten worden; het betekent dat zij processen, rollen en KPI's beheersen en afdwingen.

### 2. Waarom "volledige ontzorging" structureel faalt

- **Verlies van regie en overzicht**  
Wanneer taken en beslissingen routinematig worden overgedragen, vervaagt de opdrachtgeverrol. Corporaties missen inzicht in scope, kostenopbouw en besluitvorming; dat maakt bijsturing onmogelijk.
- **Commerciële prikkels en meerwerk**  
Adviseurs en uitvoerders hebben vaak commerciële belangen bij extra onderzoeken en saneringen. Zonder strikte contractuele kaders en KPI-sturing ontstaat een systeem waarin meerwerk financieel aantrekkelijk is voor de keten, maar niet voor de opdrachtgever.
- **Gebrek aan aantoonbare onafhankelijkheid**  
Als inventarisatie, sanering en eindbeoordeling niet strikt gescheiden zijn, is onafhankelijkheid niet aantoonbaar. Dat vergroot risico's op onnodige saneringen en reputatieschade bij calamiteiten.
- **Fragmentatie van processen en faalkosten**  
De bouw- en sloopketen kent hoge faalkosten. Volledige ontzorging zonder integrale procesinrichting vergroot faalkansen: onduidelijke rollen, ontbrekende beslisbomen en gebrek aan traceerbaarheid leiden tot herwerk en vertraging.
- **Onvoldoende procesinstrumenten bij de opdrachtgever**  
Projectleiders hoeven geen technische experts te zijn, maar wél te werken met eenduidige hulpmiddelen (risicoboom, treintjesmodel, meterkastkaart, gebouw). Zonder deze tools wordt asbestbeheer onvoorspelbaar en duur.

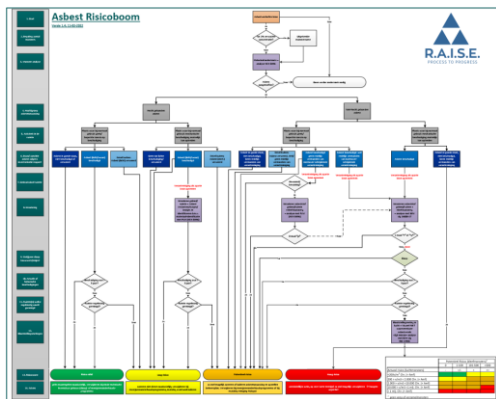
Kort: ontzorging zonder regie creëert afhankelijkheid, ondoorzichtigheid en hogere kosten — terwijl de wettelijke verantwoordelijkheid bij de corporatie blijft.

### 3. Wat het Certificatie-Instrument praktisch regelt

Het **Certificatie-Instrument Asbestmanagement voor Woningbouwverenigingen** biedt de praktische bouwstenen om regie te voeren zonder zelf alle technische diepgang te hoeven bezitten. De kern is **WETEN**: weten waar asbest zit, welke risico's bestaan en welke acties nodig zijn.

Belangrijke onderdelen:

- **Risicoboorn**: eenduidige beslisregels voor niet-saneren, afschermen of saneren.
- **Meterkastkaart**: bewonersinformatie en beheersmaatregelen per ruimte.
- **Treintjesmodel**: processtappen die leegstand minimaliseren en doorlooptijd verkorten.
- **Gebouwregistratie**: centrale traceerbaarheid van inventarisatie, sanering en vrijgave.
- **Strikte scheiding van rollen**: inventarisatie, sanering en eindbeoordeling mogen niet door één partij gecombineerd worden.
- **KPI-sturing**: doorlooptijd, % onnodige onderzoeken, kosten per woning, nalevingscore eindbeoordeling.



### Ontwikkeling en verifieerbaarheid

Het certificatie-instrument is de afgelopen jaren door mij ontwikkeld in samenwerking met meerdere woningbouwverenigingen. De genoemde besparingen en operationele voordelen zijn aantoonbaar en verifieerbaar bij die woningbouwverenigingen; concrete referenties zijn opvraagbaar via **Aucin**.

### 4. Meetbare voordelen van regie

Wanneer corporaties regie voeren en het certificatie-instrument toepassen, zijn de volgende verbeteringen realistisch en direct meetbaar:

- **20–30% lagere inventarisatiekosten** door risicogebaseerde inzet.
- **25–40% lagere saneringskosten** door betere scopebepaling en aanbestedingsregie.
- **60–80% minder leegstandskosten** dankzij het treintjesmodel en snellere vrijgave.

- **70–90% minder onnodige onderzoeken** door beslisbomen en eenduidige acceptatiecriteria.
- **30–50% minder onnodige saneringen** door onafhankelijke eindbeoordeling.
- **10–20% extra waarde** doordat ketenopslagen en tussenmarges verdwijnen.
- **10–15% lagere faalkosten** door KPI-gestuurde ketenprestaties.
- **50–80% meer woningen asbestveilig per budget**: hetzelfde budget dekt aanzienlijk meer woningen (voorbeeld: €1.000.000 → ≈110 woningen bij ontzorging vs. ≈160–190 bij regie).

Gebruik deze percentages als KPI-doelen; meet ze via gebouw-data en rapporteer ze aan directie en RvC.

### 5. Openbare bronnen ter onderbouwing

De conclusies worden ondersteund door onafhankelijke, openbare rapporten die hetzelfde patroon laten zien: gebrek aan regie verhoogt kosten en risico's; opdrachtgeversturing verlaagt kosten en faalkansen. Belangrijke referenties:

#### 5.1. Algemene Rekenkamer <sup>[1]</sup>

De Rekenkamer concludeert dat organisaties die complexe technische processen uitbesteden zonder regie:

- structureel te veel betalen,
- onvoldoende zicht hebben op kwaliteit,
- en afhankelijk worden van partijen met commerciële belangen.

Dit sluit direct aan op de situatie bij woningcorporaties rondom asbest.

#### 5.2. Aedes (branchevereniging woningcorporaties) <sup>[2]</sup>

Aedes toont in haar benchmarks:

- 20–30% faalkosten door gebrek aan sturing,
- grote verschillen tussen corporaties die regie voeren en corporaties die zich laten ontzorgen,
- en dat corporaties met duidelijke processen structureel lagere kosten hebben.

#### 5.3. TNO <sup>[3]</sup>

TNO-onderzoek naar faalkosten in de bouw laat zien:

- faalkosten liggen tussen 30–40%,
- opdrachtgeversturing reduceert kosten met 20–35%,
- gebrek aan kennis bij opdrachtgevers is een primaire oorzaak van inefficiëntie.

#### 5.4. ILT / Autoriteit Woningcorporaties <sup>[4]</sup>

De toezichthouder constateert dat:

- corporaties onvoldoende grip hebben op onderhoudsprocessen,
- risico's onvoldoende worden beheerst,
- en dat corporaties meer eigen regie moeten voeren.

## 5.5. Platform Bouwkwaliteit/Bouwend Nederland <sup>[5]</sup>

Onderzoek toont:

- faalkosten in de bouw bedragen 10–15 miljard/jaar,
- de belangrijkste oorzaken zijn gebrek aan regie, onduidelijke verantwoordelijkheden en ketenafhankelijkheid.

## 5.6. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland <sup>[6]</sup>

RVO bevestigt dat:

- asbestkosten oplopen door gebrek aan toezicht,
- ketenpartners sturen op meerwerk,
- en onafhankelijkheid essentieel is voor kostenbeheersing.

## 5.7. Lokale Rekenkamers <sup>[7]</sup>

Rekenkamers in o.a. Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag tonen:

- corporaties kennen hun bezit onvoldoende,
- betalen te veel door uitbesteding,
- en verliezen grip op kwaliteit en kosten.

## 6. Communicatie en bewonerszorg

Het instrument bevat standaardformats voor communicatie: informerende brieven, meterkastkaarten en een communicatieplan richting huurders, gemeenten en aannemers. Heldere, tijdige communicatie vermindert stress bij uitplaatsing en verhoogt acceptatie van maatregelen.

## 7. Praktische stappen hoe u vandaag regie pakt

1. **Quick scan** — breng huidige processen, kosten en ketenrelaties in kaart; registreer baseline-KPI's.
2. **Procesinrichting** — implementeer risicoboom, meterkastkaart, treintjesmodel en gebouw-workflows.
3. **Contractering** — raamovereenkomsten met vaste tarieven, KPI's en strikte scheiding van rollen; geen ondoorzichtige opslag of provisies.
4. **Pilot** — test op een representatief woonblok; meet doorlooptijd, kosten en % onnodige onderzoeken.
5. **Opschaling** — certificeer ketenpartners; veranker KPI-rapportage in directie- en RvC-cycli.
6. **Borging** — jaarlijkse audits, KPI-reviews en korte trainingen (een dagdeel per projectleider).

### Inleesdocument

Voor directe implementatie en alle formats, beslisbomen en KPI-templates: **Certificatie-Instrument Asbestmanagement voor Woningbouwverenigingen** —

### Inlees exemplaar.

Directe verwijzing naar het inleesdocument:

[https://aucin.nl/site/media/upload/files/certificatie-instrument-wbv-inlees-exemplaar-versie-2-3-26-07-2024\\_1.pdf](https://aucin.nl/site/media/upload/files/certificatie-instrument-wbv-inlees-exemplaar-versie-2-3-26-07-2024_1.pdf).

## Afsluiting en oproep aan bestuurders

**Beste corporatie: trap niet in de belofte “wij ontzorgen u” als dat betekent dat u grip en geld verliest.** Neem de regie terug — met het Certificatie-Instrument heeft u de tools om dat efficiënt en veilig te doen. Regie is geen extra last; het is een strategische keuze die uw budget waardevoller maakt, uw risico's verkleint en uw bewoners beter beschermt.



Verwijzingen:

- [1] Algemene Rekenkamer: Rapport: “Grip op uitbesteden” (2015); Rapport: “Inkoop bij het Rijk” (2017)
- [2] Aedes: Publicatie: “Aedes-benchmark 2022 – Bedrijfslasten & Onderhoud” (2022); Publicatie: “Ketenpartnerschap in onderhoud” (2019)
- [3] TNO: Rapport: “Faalkosten in de bouw – omvang en oorzaken” (2018); Rapport: “Ketenintegratie in de bouw” (2016)
- [4] ILT / Autoriteit Woningcorporaties: Rapport: “Staat van de corporatiesector 2023” (2023); ILT-rapport: “Toezicht op asbestverwijdering” (2020)
- [5] Platform Bouwkwaliteit / Bouwend Nederland: Rapport: “Faalkosten in de bouw – analyse en aanbevelingen” (2019); Publicatie: “Kwaliteit in de bouwketen” (2021)
- [6] RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland): Rapport: “Asbestverwijdering in Nederland – markt en kostenontwikkeling” (2019); Publicatie: “Handreiking Asbestinventarisatie” (2020)
- [7] Lokale Rekenkamers: Rekenkamer Amsterdam – “Grip op vastgoedonderhoud” (2021); Rekenkamer Rotterdam – “Onderhoud in de sociale huursector” (2020); Rekenkamer Utrecht – “Sturing op vastgoed” (2022); Rekenkamer Den Haag – “Vastgoedbeheer en onderhoud” (2019)

**Persoonlijke noot:** Eind 2025 heb ik mijn betaalde werkzaamheden opgegeven om een onafhankelijke positie te verkrijgen, zodat ik zonder druk de onderwerpen in de asbestdialoog kon publiceren. Om te waarborgen dat iedereen de door mij ontwikkelde certificatie-instrumenten kan blijven gebruiken, heb ik deze overgedragen aan kenniscentrum Aucin.

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.