

Bijlage 3a - Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeenten en woonmaatschappij KANVAZ over de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042

Deze bijlage geeft een overzicht van instrumenten die KANVAZ wil inzetten om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.

Instrument	Toelichting
beleidsplan KANVAZ 2026-2031	Het beleidsplan vormt een belangrijk instrument voor de realisatie van het Bindend Sociaal Objectief (BSO) en de verdere verduurzaming van het patrimonium van KANVAZ. Het plan vertaalt de missie en strategische ambities van KANVAZ naar concrete operationele doelstellingen, indicatoren en jaarlijkse actieplannen voor de verschillende teams. Hierdoor wordt de uitvoering van het BSO systematisch opgevolgd en verankerd in de dagelijkse werking van de organisatie. De eerste strategische doelstelling, <i>"KANVAZ realiseert in onze regio een toereikend woonaanbod voor iedereen met een beperkter inkomen"</i>, richt zich rechtstreeks op de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod in functie van het BSO en de lokale woonnoden. Deze doelstelling wordt vertaald naar een projectplanning, concrete groeidoelelstellingen en jaarlijkse acties die bijdragen aan de uitbreiding van het sociaal woonpatrimonium. Daarnaast ondersteunt de tweede strategische doelstelling, <i>"KANVAZ zorgt voor kwaliteitsvolle, duurzame en leefbare sociale woningen en woonomgevingen"</i>, de renovatie en verduurzaming van het bestaande patrimonium. Via een systematische conditiestaatmeting, renovatieplanning en opvolging van de energieprestaties van de woningen werkt KANVAZ stapsgewijs toe naar een patrimonium dat voldoet aan de geldende woonkwaliteitsnormen en de klimaatdoelstellingen voor 2050. Door de strategische doelstellingen jaarlijks te vertalen naar operationele doelstellingen, indicatoren en teamgebonden jaarplannen vormt het beleidsplan het centrale sturingsinstrument om zowel de BSO-doelstellingen als de kwaliteits- en klimaatambities van KANVAZ op een planmatige en financieel verantwoorde manier te realiseren
communicatie	KANVAZ wil haar zichtbaarheid niet alleen versterken als woonmaatschappij in haar werkingsgebied, maar ook als

	betrouwbare bouw- en samenwerkingspartner voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. KANVAZ zal in 2026 de Dag van het Sociaal Wonen aangrijpen om een Week van het Sociaal Wonen te organiseren. Deze campagne heeft als doel het imago en de positieve beeldvorming van KANVAZ verder te versterken, het brede publiek beter kennis te laten maken met de maatschappelijke rol van sociaal wonen en KANVAZ nadrukkelijker te positioneren als bouwpartner. Daarnaast biedt deze week kansen voor netwerking en kennisuitwisseling met private ontwikkelaars, aannemers en andere stakeholders, met het oog op het stimuleren van samenwerkingen voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. Daarnaast zet KANVAZ jaarlijks in op gerichte communicatiecampagnes in samenwerking met intergemeentelijke samenwerkingsverbanden en lokale besturen om de doorverhuuractiviteit verder bekend te maken en potentiële partners en eigenaars te sensibiliseren over de mogelijkheden en voordelen van doorverhuur.
personeel	KANVAZ kiest bewust voor een sterke personeelsomkadering om de ambitieuze groeidoelstellingen uit het BSO te realiseren en tegelijk kwalitatieve dienstverlening te blijven garanderen. Met ongeveer 80 medewerkers wordt sinds de fusie gewerkt aan efficiëntere processen en een toekomstgerichte organisatie die kan meegroeien van het huidige patrimonium van een 3.600 naar een woonmaatschappij van circa 6.000 woningen. Voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod beschikt KANVAZ over een gespecialiseerd team projecten (1 coördinator, 6 projectleiders en 1 administratief medewerker) voor nieuwbouw, vervangingsbouw en grootschalige renovaties. Daarnaast staat team deelrenovaties (1 coördinator en 2 projectleiders) in voor deelrenovaties waarbij huurders blijven wonen, terwijl team eigenaars (1 coördinator, 2 gebouwenbeheerders, 1 prospector en 1 administratief medewerker) de doorverhuuractiviteit ondersteunt. Hoewel deze personeelsbezetting resulteert in hogere werkingskosten dan gemiddeld in de sector, is dit een bewuste keuze om de uitbreiding van het woonaanbod, de begeleiding van circa 2.500 bijkomende huurders en de realisatie van de BSO-doelstellingen mogelijk te maken.

	De snelheid waarmee het bijkomend sociaal woonaanbod en renovatieprojecten worden gerealiseerd, zal worden afgestemd op zowel de doelstellingen binnen het BSO als op de organisatorische draagkracht van KANVAZ zodat een duurzame groei hand in hand gaat met een kwaliteitsvolle dienstverlening.
lokaal woonoverleg (LWO)	Jaarlijks in het najaar wordt het lokaal woonoverleg (LWO) georganiseerd en ingezet als structureel overlegplatform voor de monitoring en evaluatie van het Bindend Sociaal Objectief (BSO). Tijdens dit overleg worden de voortgang, knelpunten en resultaten inzake de realisatie van het sociaal woonaanbod besproken en opgevolgd. Daarnaast biedt het LWO een forum om opportuniteiten, nieuwe woonprojecten en samenwerkingsmogelijkheden te identificeren en te bespreken. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar de samenwerking met private bouwpartners en projectontwikkelaars, zodat kansen voor de realisatie van bijkomend sociaal en betaalbaar woonaanbod tijdig kunnen worden gedetecteerd en benut. Om een optimale afstemming tussen het woonbeleid en de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente te verzekeren, is het noodzakelijk dat ook de gemeentelijke dienst Ruimtelijke Ordening deelneemt aan het overleg. Deze betrokkenheid maakt het mogelijk om ruimtelijke opportuniteiten, planningsinitiatieven en vergunningsprocedures af te stemmen op de lokale woondoelstellingen.
projectfinanciering FS4	Met de invoering van de FS4-financiering beoogt de Vlaamse Regering een vereenvoudigd en transparant financieringssysteem dat de financiële draagkracht van woonmaatschappijen versterkt. FS4 maakt het mogelijk om sociale woonprojecten sneller en onder gunstigere voorwaarden te realiseren, waardoor investeringen beter haalbaar worden en woonmaatschappijen meer financiële ruimte krijgen. KANVAZ streeft ernaar om voor alle projecten maximaal gebruik te maken van de mogelijkheden binnen het FS4-kader. Daarbij worden de vastgelegde prijsplafonds strikt gehanteerd bij zowel de aankoop als de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod. Op die manier wil KANVAZ de beschikbare middelen optimaal inzetten, de financiële gezondheid van de organisatie bewaken en tegelijkertijd de ambitieuze groeidoelstellingen op een duurzame en verantwoorde manier realiseren.

doorverhuuractiviteit	Door private woningen in te huren met het oog op sociale onderverhuring kan het sociaal huuraanbod relatief snel worden uitgebreid. Lokale besturen kunnen hierbij een belangrijke rol spelen door eigenaars te informeren, te sensibiliseren en door te verwijzen naar KANVAZ voor verdere begeleiding en screening. Bij de start van KANVAZ werd het patrimonium van drie sociale verhuurkantoren geïntegreerd, goed voor een 480 ingehuurde woningen. Sinds de fusie werd gewerkt aan een grondige screening van dit patrimonium op vlak van woonkwaliteit en technische vereisten. Hierdoor zal het doorverhuurpatrimonium tegen eind 2026 nog bestaan uit ongeveer 380 woningen die voldoen aan de kwaliteitsnormen die KANVAZ hanteert voor zowel het eigen als het ingehuurde patrimonium. Nu de financiële impact van de eengemaakte huurprijsberekening voor ingehuurde panden duidelijk is, voert KANVAZ vanaf het najaar nieuwe inhuurrichtlijnen in. Deze moeten de verdere aangroei van het patrimonium ondersteunen, met bijzondere aandacht voor woonkwaliteit, technische vereisten en energieprestaties, waaronder minimaal EPC-label C. Daarnaast zorgen de nieuwe richtlijnen voor meer transparantie in de huurvoorwaarden en inhuurprijzen voor eigenaars. Tegelijk worden de richtlijnen strikt toegepast zodat de uitbreiding van de doorverhuuractiviteit financieel verantwoord blijft en de financiële gezondheid van KANVAZ niet in het gedrang komt.
aankoop van private gronden en woningen + aankoop goede woningen	Een aanzienlijk deel van de opportuniteiten voor bijkomend sociaal woonaanbod bevindt zich op private gronden en in private woonprojecten. KANVAZ zet daarom actief in op het vroegtijdig identificeren van deze opportuniteiten en op samenwerking met lokale besturen en private ontwikkelaars. Om haar rol als woon- en bouwpartner verder te versterken, maakt KANVAZ zich actief kenbaar via communicatiecampagnes en deelname aan overleg- en onderhandelingstrajecten rond ruimtelijke ontwikkelingen. Met de lokale besturen werden afspraken gemaakt om KANVAZ, waar gewenst, te betrekken bij overleg met private ontwikkelaars. Daarnaast verwijzen lokale besturen ontwikkelaars door naar KANVAZ om mogelijke samenwerkingskansen te onderzoeken. Omgekeerd informeert KANVAZ de betrokken gemeenten over contacten met ontwikkelaars, zodat een goede afstemming van bij aanvang

	mogelijk is en gezamenlijk richting kan worden gegeven aan toekomstige projecten. Bij de aankoop van gronden, woningen en projectopportuniteiten hanteert KANVAZ consequent de prijsplafonds binnen de FS4-financiering. Op die manier worden investeringen financieel beheersbaar gehouden en wordt een uniforme en transparante aanpak gehanteerd ten aanzien van alle partners. Daarnaast zet KANVAZ in op de aankoop van kwalitatieve, onmiddellijk inzetbare woningen of woningen die na een beperkte investering verhuurbaar zijn. Dit laat toe om op korte termijn bijkomende sociale huurwoningen te realiseren. Lokale besturen kunnen hierbij een belangrijke faciliterende rol opnemen door private verkopers en ontwikkelaars door te verwijzen naar KANVAZ, opportuniteiten in nieuwe woonprojecten te signaleren en aan te geven in welke buurten bijkomend sociaal woonaanbod wenselijk is.
constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO)	Via de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) stelt Wonen in Vlaanderen private ontwikkelaars aan die sociale woningen ontwerpen en realiseren op gronden die zij vervolgens verkopen aan sociale woonmaatschappijen. Deze werkwijze biedt kansen om op een efficiënte manier bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren. Lokale besturen kunnen dit ondersteunen door ontwikkelaars tijdig te informeren over de wenselijkheid van sociale woningen binnen bepaalde gebieden en ontwikkelaars actief door te verwijzen naar de woonmaatschappij. KANVAZ zal jaarlijks bekijken in welke gemeenten het BSO-groeipad onder druk staat en daar, waar nodig, een CBO-lastgeving opstarten. In gemeenten waar het groeipad wordt gevolgd en de doelstellingen volgens planning worden gehaald, zal KANVAZ in principe geen CBO-lastgeving doen. Zo kan de beschikbare capaciteit van team projecten, dat verantwoordelijk is voor zowel de opvolging van lopende nieuwbouw- en renovatieprojecten als de realisatie van eigen nieuwbouwprojecten, doelgericht worden ingezet in gemeenten waar extra inspanningen nodig zijn om de BSO-doelstellingen te behalen, zonder de organisatorische draagkracht van KANVAZ onder druk te zetten.
design & build (D&B)	D&B is een raamovereenkomst van Wonen in Vlaanderen waarbij private partners instaan voor zowel het ontwerp als de bouw van woningen op gronden die eigendom zijn van de woonmaatschappij.

	Deze formule laat toe om projecten efficiënt en met een beperkte inzet van interne middelen te realiseren. KANVAZ zet D&B voornamelijk in voor de ontwikkeling van uitgeruste gronden die worden aangekocht, in het bijzonder kavels binnen verkavelingen. Op die manier kan bijkomend sociaal woonaanbod snel en kwaliteitsvol worden gerealiseerd, terwijl de capaciteit van het team projecten optimaal wordt ingezet.
modulair bouwen	Via de raamovereenkomst voor modulair bouwen van Wonen in Vlaanderen kunnen woonmaatschappijen sneller sociale woningen realiseren. Daarbij staat een private partner in voor het ontwerp, de productie en de plaatsing van vooraf gebouwde woonmodules op gronden van de woonmaatschappij. KANVAZ heeft op het moment van de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst geen project lopen binnen deze formule, maar beschouwt modulair bouwen als een waardevol aanvullend instrument. Wanneer zich in de toekomst geschikte projecten voor deze formule aandienen, zal worden onderzocht of deze bouwmethode een efficiënte en kwalitatieve oplossing kan bieden voor de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod.
budgethuren / geconventioneerde verhuur	Via het systeem van geconventioneerde verhuur kan de woonmaatschappij woningen van private eigenaars of ontwikkelaars beheren als betaalbaar huurwoningaanbod. Lokale besturen kunnen hierbij een belangrijke rol spelen door eigenaars en ontwikkelaars te informeren over de mogelijkheden van budgethuren, hen door te verwijzen naar KANVAZ en dit instrument een plaats te geven binnen het lokaal woonbeleid of een visie rond betaalbaar wonen. KANVAZ zet geconventioneerde verhuren in als hefboom om bijkomende sociale huurwoningen te realiseren. Hoewel de kerntaak van KANVAZ bestaat uit het aanbieden van sociale huurwoningen aan de doelgroep die hiervoor in aanmerking komt, kan geconventioneerde verhuur een waardevol instrument zijn om samenwerkingen met private ontwikkelaars mogelijk te maken. Voor KANVAZ blijft geconventioneerde verhuur evenwel een aanvullend instrument en geen doel op zich. Daarom worden dergelijke projecten enkel opgenomen wanneer ze ook bijdragen aan de realisatie of verwerving van bijkomend sociaal woonaanbod. Op die manier wordt niet alleen ingezet op

	betaalbaar wonen, maar ook op de duurzame uitbreiding van het sociaal patrimonium en de realisatie van de BSO-doelstellingen.
Vlaams Klimaatfonds + subsidies	De energetische renovatie van het sociaal woonpatrimonium met het oog op de klimaatdoelstellingen voor 2050 vormt een belangrijke uitdaging voor KANVAZ. Om deze renovatieopgave te versnellen en financieel haalbaar te houden, maakt KANVAZ maximaal gebruik van de beschikbare steunmaatregelen, waaronder de subsidies van het Vlaams Klimaatfonds. Daarnaast gaat KANVAZ actief op zoek naar bijkomende subsidiemogelijkheden en externe financiering voor investeringen in het patrimonium en de leefomgeving. Door maximaal gebruik te maken van beschikbare subsidies kan KANVAZ bijkomende investeringen realiseren en de renovatie van het patrimonium verder versnellen.
provincie Vlaams-Brabant	De provincie Vlaams-Brabant is een belangrijke partner voor woonmaatschappijen en lokale besturen bij de realisatie van sociaal en betaalbaar woonaanbod. Sinds 2026 werd de provinciale ondersteuning hervormd tot een projectsubsidie voor sociaal woonbeleid. Gemeenten kunnen hierbij, in samenwerking met de woonmaatschappij, financiële ondersteuning aanvragen voor de ontwikkeling van nieuwe woonprojecten met sociale huurwoningen. Daarbij gaat bijzondere aandacht naar projecten die bijdragen aan betaalbaar en kwaliteitsvol wonen en die inzetten op kernversterking, woningdelen en/of kleinschalige woonvormen. KANVAZ volgt deze subsidiemogelijkheden actief op en onderzoekt samen met de betrokken gemeenten hoe provinciale steun optimaal kan worden ingezet om bijkomend sociaal woonaanbod te realiseren.
Initia	Initia Vlaanderen is een belangrijke partner voor KANVAZ en de andere woonmaatschappijen in Vlaanderen. Als koepelorganisatie van de woonmaatschappijen ondersteunt Initia de sector via belangenbehartiging, kennisdeling, netwerkvorming en praktische ondersteuning. De organisatie vertegenwoordigt de woonmaatschappijen bij de Vlaamse overheid, levert expertise rond regelgeving, financiering en organisatieontwikkeling en faciliteert samenwerking binnen de sector. Hierdoor draagt Initia rechtstreeks bij aan de versterking van woonmaatschappijen en de realisatie van bijkomend sociaal woonaanbod.

	Daarnaast biedt Initia een platform voor uitwisseling van kennis en goede praktijken, ondersteunt zij woonmaatschappijen bij actuele uitdagingen en werkt zij actief aan een positief maatschappelijk draagvlak voor sociaal wonen. KANVAZ is nauw betrokken bij de werking van Initia. De algemeen directeur van KANVAZ zetelt als bestuurder binnen Initia, waardoor de woonmaatschappij actief kan bijdragen aan de ontwikkeling van de sector en rechtstreeks betrokken is bij overleg over de uitdagingen en kansen voor sociaal wonen in Vlaanderen.
--	--