



# Activiteitenverslag 2025

# Voorwoord

## Samen verder bouwen

Het jaar 2025 is het tweede volledige jaar dat KANVAZ bestaat en we zijn blij dat 2025 onze woonmaatschappij nog sterker in het zadel heeft gezet. De fusie verdwijnt steeds verder in de achteruitkijkspiegel. De ooit verschillende organisaties vormen elke dag meer en meer één organisatie, één KANVAZ.

Dat sterke KANVAZ wil nog steeds duurzame, betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting bieden en mensen begeleiden van een dak boven het hoofd naar een thuis in een warme buurt. We doen dat met respect, vastberadenheid en aandacht voor iedereen die deel uitmaakt van onze omgeving, in al haar diversiteit.

Uiteraard is dat niet altijd even gemakkelijk. Dat was het niet in 2025 en dat zal het ook niet zijn in de komende jaren. De lange wachtlijsten blijven een feit en betaalbaar wonen blijft voor heel veel mensen onder druk staan. Onze inspanningen om het BSO mee te realiseren door de bouw van bijkomende sociale woningen en het renoveren van ons patrimonium, brengen ook financiële gevolgen met zich mee die we niet zomaar onder de mat kunnen vegen.

Maar we kunnen zeer fier zijn op ons traject en op de manier waarop we ons, ondanks deze uitdagingen, blijven ontwikkelen tot een volwassen woonmaatschappij die kwaliteit aflevert en scherp genoeg blijft om kritisch naar zichzelf te kijken en verder te verbeteren.

In 2025 hebben we ook het traject richting een strategisch plan opgestart, dat begin 2026 wordt gefinaliseerd. Binnen dit plan is er ruimte om te blijven bijsturen en keuzes te maken. Op die manier zullen we nog gerichter aan de slag kunnen om onze uitdagingen het hoofd te bieden.

**Bij KANVAZ verlaten we 2025 dan ook zoals we zijn gestart: met vertrouwen in elkaar en in de richting die we samen uitgaan.**



# 1 Organisatie

## 1.1 Bestuur

### 1.2 Organisatiestructuur

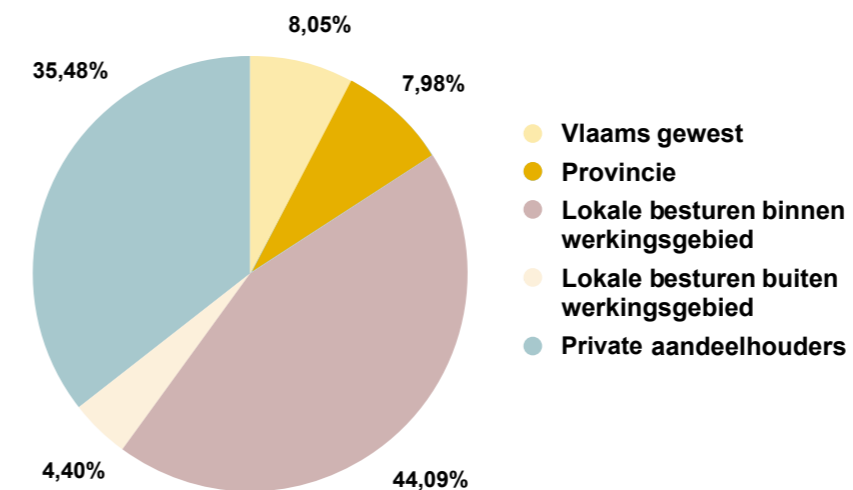
### 1.3 Personeelskader

# 1 Organisatie

## 1.1 Bestuur

### 1.1.1 Algemene vergadering

KANVAZ heeft op 31.12.2025 89 aandeelhouders en heeft 1.654.702 aandelen uitgeschreven met een nominale waarde van 0,1 euro per aandeel.



### 1.1.2 Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur is op 31.12.2025 als volgt samengesteld.

14 stemgerechtigde bestuurders afgevaardigd namens de publieke bestuurders binnen het werkingsgebied:

- **Stien Van der Auwera** - lokaal bestuur Aarschot
- **Ann Danckers** - lokaal bestuur Begijnendijk
- **Guy Dumst** - lokaal bestuur Zoutleeuw - voorzitter KANVAZ
- **Sofie Van de Broeck** - lokaal bestuur Bekkevoort
- **Albert Volders** - lokaal bestuur Diest
- **Eva Prouvé** - lokaal bestuur Geetbets
- **Hans Eyssen** - lokaal bestuur Holsbeek
- **Marc Lecocq** - lokaal bestuur Landen
- **Tania Roskams** - lokaal bestuur Lubbeek
- **Lieve De Bondt** - lokaal bestuur Rotselaar
- **Nico Bergmans** - lokaal bestuur Scherpenheuvel - Zichem
- **Manuela Vervoort** - lokaal bestuur Tielt-Winge
- **Stefanie Beelen** - lokaal bestuur Tienen
- **Diane Willems** - lokaal bestuur Tremelo

1 stemgerechtigde bestuurder afgevaardigd namens alle andere aandeelhouders:

- **Gilbert Pex** - private aandeelhouder

4 bestuurders met raadgevende stem afgevaardigd namens de publieke bestuurders van het werkingsgebied:

- **Yvette Sterkendries** - lokaal bestuur Glabbeek
- **Marleen Lefevre** - lokaal bestuur Hoegaarden
- **Niels Willems** - lokaal bestuur Kortenaeken
- **Kris Schuyten** - lokaal bestuur Linter

### 1.1.3 Directiecomité

Het Directiecomité bestaat uit:

- **Guy Dumst** - lokaal bestuur Zoutleeuw - voorzitter KANVAZ
- **Stien Van der Auwera** - lokaal bestuur Aarschot
- **Albert Volders** - lokaal bestuur Diest
- **Gilbert Pex** - private aandeelhouder

### 1.1.4. Zonecomités en Toewijscómités

Het werkingsgebied van KANVAZ bestaat uit 18 gemeenten opgedeeld in 3 deelwerkingsgebieden:

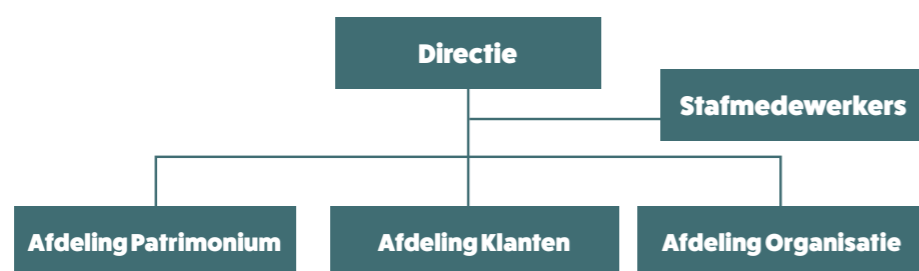
- **Deelwerkingsgebied Noordoost:** Aarschot, Scherpenheuvel-Zichem, Diest, Bekkevoort, Kortenaeken
- **Deelwerkingsgebied Noordwest:** Begijnendijk, Tremelo, Rotselaar, Holsbeek, Tielt-Winge, Lubbeek
- **Deelwerkingsgebied Zuid:** Hoegaarden, Tienen, Glabbeek, Linter, Landen, Zoutleeuw, Geetbets

In elk deelwerkingsgebied werd een toewijzingsraad opgericht. Deze wordt het Zonecomité genoemd. Het Zonecomité is een overlegplatform dat de dialoog tussen de woonmaatschappij, de lokale besturen en de relevante welzijnsactoren organiseert en structureert. Dit moet de verschillende stakeholders in staat stellen om een geïntegreerd en gedragen toewijzingsbeleid te realiseren.

Het Zonecomité heeft een beleidsmatige opdracht en een operationele opdracht. Dit wordt geregeld in artikel 6.22 van het BVCM. Er werd beslist om in elk deelwerkingsgebied een opsplitsing te maken naar 2 organen voor beide opdrachten, namelijk het Zonecomité voor de beleidsmatige opdracht en het Toewijscómité voor de operationele opdracht. Elk van de organen heeft een specifieke samenstelling, opdracht en werking.

## 1.2 Organisatiestructuur

Het personeelsteam bestaat uit het managementteam en de afdeling patrimonium, de afdeling klanten en de afdeling organisatie:



### Managementteam

Het managementteam staat in voor de beleidsmatige en organisatorische leiding van de totale organisatie. Het managementteam is op 31.12.2025 als volgt samengesteld:

- **Lym De Brouwer** - algemeen directeur
- **Sylvie Venneman** - stafmedewerker beleid
- **Bert Blommen** - stafmedewerker communicatie
- **Liesbeth Van Rietvelde** - manager organisatie
- **Marco Imbornone** - manager eigenaars
- **Jana Wijnants** - manager huurders
- **Bart Borloo** - manager gebouwen ad interim
- **Frederic Vanhauwaert** - manager projecten ad interim

### Afdeling Patrimonium

De afdeling patrimonium volgt alle bouw- en renovatieprojecten op van ontwerp tot oplevering en staat in voor het gebouwenbeheer. De afdeling patrimonium bestaat uit team projecten, team gebouwen en de technische ploeg.

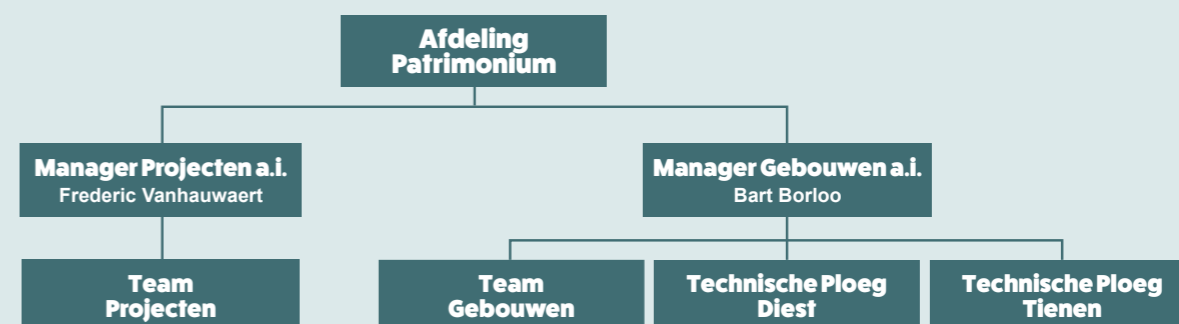
Op 31.12.2025 bestond de afdeling patrimonium uit 4 teams: team projecten, team gebouwen, technische ploeg Diest en technische ploeg Tienen.

**Team projecten** staat in voor de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten en grote renovatieprojecten, mogelijk gepaard met de aanleg van bijhorende infrastructuur.

**Team gebouwen** staat in voor het gebouwenbeheer

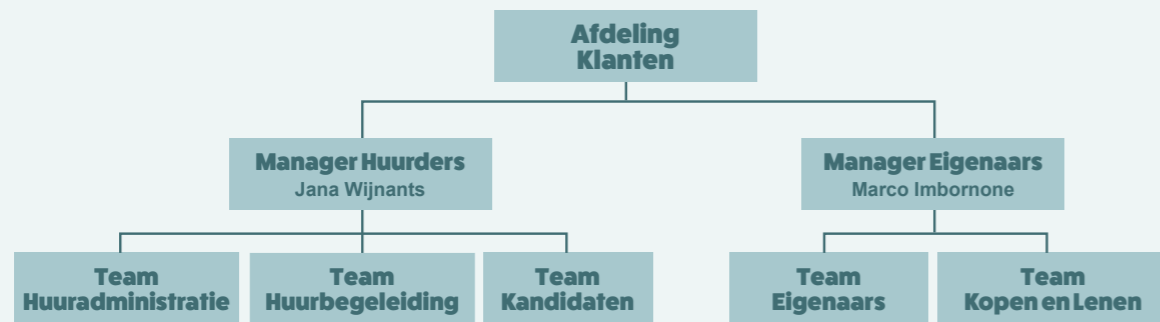
**De technische ploegen** staan in voor de herstellingen, kleine renovaties en onderhoud van het patrimonium en zijn opgedeeld in de regio Tienen en Diest.

Om de huidige uitdagingen, zoals leegstand, zo efficiënt mogelijk aan te pakken zijn er plannen om de opdeling in afdeling patrimonium in 2026 te herbekijken. De eerste lijnen hiervan werden al uitgezet in 2025.



## Afdeling klanten

De afdeling klanten behoort tot het frontoffice en begeleidt de klanten. In de afdeling klanten zijn er 5 verschillende teams met specifieke rollen en taken.



**Team huuradministratie** staat in voor de dossieropvolging en administratieve dienstverlening naar de huurders.

**Team huurbegeleiding** staat in voor de individuele begeleiding van de huurders en heeft rechtstreeks contact met deze klanten. De huurbegeleiders zijn het aanspreekpunt binnen de woonmaatschappij voor de huurder en zorgen ervoor dat de huurder de juiste informatie ontvangt.

**Team kandidaten** staat in voor de dienstverlening naar de kandidaat-huurders en heeft rechtstreeks contact met deze klanten. Team kandidaten maakt kandidaten wegwijs in het woonaanbod van de woonmaatschappij. Het onthaal van kandidaat-huurders via balie, mail, telefoon en permanente zittingen in de gemeenten maakt deel uit van het takenpakket van team kandidaten.

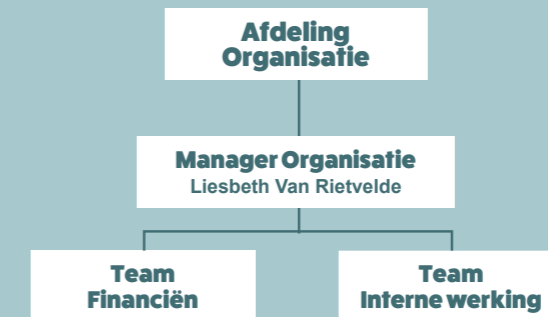
**Team kopen en lenen** is het aanspreekpunt voor iedereen met vragen over de Vlaamse woonlening of het aankopen van een sociale koopwoning. Zij doen ook de volledige afhandeling van de Vlaamse woonlening en aankopen van een sociale woning.

**Team eigenaars** staat in voor de dienstverlening naar de private verhuurders, de eigenaars van de door ons ingehuurde panden. Team eigenaars maakt potentiële verhuurders wegwijs in het verhuren via een woonmaatschappij. Zij voeren ook de prospecties uit van de aangeboden panden. Team eigenaars is het aanspreekpunt voor de eigenaar binnen de woonmaatschappij en zorgt ervoor dat de eigenaar op de hoogte wordt gehouden van meldingen aangaande zijn pand.



## Afdeling Organisatie

De afdeling organisatie staat mee in voor de activiteiten ter ondersteuning van de dienstverlening.



**Team financiën** neemt rollen en taken op vlak van financiën op.

**Team organisatie** staat in voor het onthaal en de backoffice waar rollen en taken op vlak van coördinatie operationele en interne werking, personeel, ICT, logistiek en communicatie worden opgenomen.

## 1.3 Personeelskader

Op 31.12.2025 telt KANVAZ 81 medewerkers. Er zijn 58 voltijdse medewerkers en 23 deeltijdse medewerkers. Er zijn 47 vrouwelijke medewerkers en 34 mannelijke. In totaal bestaat het personeelsbestand uit 75,4 VTE.

### Personeelsverloop

Over het volledige jaar 2025 werden 15 vaste medewerkers aangeworven (14,2 VTE) en 10 vaste medewerkers verlieten de organisatie (9,3 VTE).

Bij de tijdelijke medewerkers werden 2 personen aangeworven (1,5 VTE).

### Loonkader

Het loonkader van KANVAZ bestaat uit 9 loonschalen, met telkens 2 weddeschalen, die gekoppeld zijn aan de functieprofielen in het organogram. De weddeschalen vinden hun oorsprong in de salarisschalen van de Vlaamse overheid, maar waarbij KANVAZ andere principes hanteert bij het bepalen van het loon dan de Vlaamse overheid.

KANVAZ hanteert volgende principes:

- **Loonschaal:** aan elk functieprofiel in het organogram is een loonschaal gekoppeld en bij aanwerving wordt een medewerker ingeschaald in de 1ste weddeschaal van de betreffende loonschaal.
- **Geldelijke anciënniteit:** geldelijke anciënniteit bouwt een medewerker automatisch op doorheen de loopbaan en bij aanwerving kan onder bepaalde voorwaarden ervaring bij een andere werkgever meetellen.
- **Schaalanciënniteit:** na 8 jaar in de 1ste weddeschaal groeit een medewerker door naar de 2de weddeschaal in de betreffende loonschaal op voorwaarde dat de medewerker voorafgaand positief geëvalueerd wordt.
- **Statuut:** alle medewerkers hebben een bediendenstatuut. Het loonkader van KANVAZ is enkel van toepassing voor de medewerkers die tewerkgesteld zijn volgens de arbeidsvoorwaarden van KANVAZ

# 2 Strategisch plan

## 2.1 Aanleiding

## 2.2 Hoe zijn we aan de slag gegaan?

## 2.3 De missie van KANVAZ

## 2.4 De kernwaarden van KANVAZ

## 2.5 De strategische en operationele doelstellingen

# 2 Strategisch plan

## 2.1 Aanleiding

Na de fusie lag de focus sterk op organiseren, afstemmen en stabiliseren van de organisatie. Nu deze reorganisatie achter de rug is werkt KANVAZ als één organisatie, maar blijven de uitdagingen op vlak van sociaal wonen groot: de vraag naar betaalbare woningen blijft stijgen, terwijl de verwachtingen rond kwaliteit en duurzaamheid van het patrimonium en begeleiding van onze klanten steeds hoger worden.

Die combinatie maakte duidelijk dat het tijd was voor scherpere keuzes en een gezamenlijke richting. Er was nood aan een helder kader dat richting geeft aan de werking van de organisatie, houvast biedt voor het bestuur en de medewerkers en helpt om ambities en middelen beter op elkaar af te stemmen. Dat vormde de aanleiding voor de opmaak van het Beleidsplan 2026–2031.

Dit beleidsplan wordt gefinaliseerd en voorgelegd aan de raad van bestuur in 2026.

## 2.2 Hoe zijn we aan de slag gegaan?

Voor de opmaak van het beleidsplan werkte KANVAZ samen met een **externe organisatie, S&L Strategies and Leaders**. Zij begeleidde een participatief traject met betrokkenheid van bestuur en medewerkers.

Het proces startte met een grondige analyse van bestaande documenten en voorbereidende oefeningen binnen de organisatie. Op basis daarvan werd een eerste strategisch kader uitgewerkt volgens de Theory of Change-methodiek.

Dat kader werd vervolgens verder aangescherpt in een reeks **interactieve workshops**. In deze sessies werden de strategische ambities vertaald naar concrete doelstellingen en werd een eerste set indicatoren bepaald om de voortgang op te volgen.

Tussen de workshops door werden de inzichten systematisch verwerkt tot een samenhangend beleidsplan, met duidelijke **strategische** en **operationele doelen**. Die vormen de basis voor verdere vertaling naar jaarplannen en voor een gerichte opvolging van de voortgang in de komende jaren.

## 2.3 De missie van KANVAZ

De missie van KANVAZ werd vastgelegd bij de opstart van KANVAZ in 2023 en blijft ongewijzigd:

**Onze missie is duurzame, betaalbare en kwalitatieve huisvesting bieden.**

We begeleiden onze klanten van een dak boven het hoofd naar een thuis in een warme buurt. We hanteren in onze samenwerking met klanten, medewerkers en partners een wederzijds respectvolle en vastberaden aanpak.

We hebben voortdurend aandacht voor alle belanghebbenden van onze organisatie en diversiteit in de samenleving.

## 2.4 De kernwaarden van KANVAZ

KANVAZ zet in op de volgende 5 kernwaarden



### Samen sterk

Wij geloven dat samenwerking de basis vormt voor duurzame resultaten. Wij werken actief samen met collega's en externe partners, delen kennis en tonen respect.

Intern bouwen we aan een open en collegiale cultuur met een mensgerichte aanpak. We communiceren transparant, geven constructieve feedback, leren uit fouten en versterken elkaar. Structuren en processen bieden daarbij duidelijkheid en ondersteuning.

Extern gaan we constructieve samenwerkingen aan met klanten en partners om samen te bouwen aan onze missie.



### Klant centraal

Klantgerichtheid betekent voor ons dat de klant centraal staat in alles wat we doen. We tonen oprechte betrokkenheid, luisteren met aandacht en zoeken naar passende, haalbare oplossingen.

Intern richten we processen en communicatie in op de behoeften van de klant, met aandacht voor bereikbaarheid, helderheid en efficiëntie.

Extern bieden we toegankelijke, respectvolle en mensgerichte dienstverlening, zodat elke klant zich gehoord, geholpen en welkom voelt.



### Daad bij het woord

Wij nemen onze verantwoordelijkheid en doen wat we zeggen. We tonen eigenaarschap, komen afspraken na en handelen transparant.

Intern bouwen we aan een cultuur van vertrouwen, samenwerking en professioneel handelen. Autonomie, verbinding en het ontwikkelen van competenties staan daarbij centraal.

Extern tonen we ons als een betrouwbare en integere partner voor klanten en partners.



### Met beide voeten op de grond

We kiezen voor een eerlijke, nuchtere en feitgerichte aanpak in denken, doen en communiceren. Ambities stemmen we af op wat haalbaar is, met duidelijke en realistische verwachtingen.

Intern baseren we keuzes op feiten, data en realistische doelstellingen. We zijn transparant over kansen én beperkingen.

Extern communiceren we helder over wat mogelijk is en hoe verwachtingen op een zorgvuldige manier worden gemanaged.



### Gericht op de toekomst

Wij wachten niet af, maar nemen initiatief. We denken mee, stellen verbeteringen voor en staan open voor verandering.

Intern stimuleren we innovatie, leergierigheid en een proactieve houding. We geven ruimte aan ideeën en vernieuwing.

Extern spelen we flexibel en doelgericht in op veranderende woonnoden en maatschappelijke evoluties, met het oog op duurzame en toekomstgerichte dienstverlening.

## 2.5 De strategische en operationele doelstellingen

Vanuit het strategisch kader werden duidelijke strategische doelstellingen (SD) en operationele doelstellingen (OD) vastgelegd. Voor elk van die doelstellingen zijn indicatoren met streefwaarden bepaald om de voortgang op te volgen. Sommige streefwaarden konden nog niet definitief worden vastgelegd, omdat eerst extra voorbereiding nodig is, zoals een beter zicht op het patrimonium, de financiële situatie en de interne processen. Voor die indicatoren wordt in 2026 eerst ingezet op deze voorbereiding, waarna de streefwaarden voor 2031 kunnen worden bepaald.

### SD1: KANVAZ realiseert een toereikend woonaanbod voor iedereen met een beperkter inkomen

- OD 1.1. KANVAZ realiseert bijkomende sociale huurwoningen in lijn met het BSO en de lokale behoeften per gemeente
- OD 1.2. KANVAZ biedt betaalbare koopwoningen en leningen aan
- OD 1.3. KANVAZ onderzoekt opportuniteiten voor de aankoop van gronden en panden
- OD 1.4. KANVAZ verkent aanvullende mogelijkheden voor een betaalbaar woonaanbod als hefboom voor bijkomende sociale huurwoningen
- OD 1.5. KANVAZ zorgt voor een snelle toewijzing, maximale bezetting en beperkte leegstand

### SD2: KANVAZ zorgt voor kwaliteitsvolle, duurzame en leefbare sociale woningen en woonomgevingen

- OD 2.1. Eigen en ingehuurde woningen zijn toekomstbestendig en voldoen aan hedendaagse normen van woonkwaliteit en duurzaamheid
- OD 2.2. KANVAZ investeert in leefbare woonbuurten en een gezonde sociale mix

### SD3: KANVAZ houdt het woonaanbod betaalbaar voor alle huurders

- OD 3.1. KANVAZ voert een transparant, mensgericht en consequent debiteurenbeheer
- OD 3.2. KANVAZ zorgt voor een correcte huurprijs in lijn met de wetgeving
- OD 3.3. KANVAZ drukt de woonkost voor huurders

### SD4: KANVAZ zorgt voor tevreden, gewaardeerde en ondersteunde klanten

- OD 4.1. KANVAZ is maximaal bereikbaar voor klanten
- OD 4.2. KANVAZ creëert een goede relatie met klanten en heldere wederzijdse verwachtingen
- OD 4.3. KANVAZ biedt een gelijkwaardige, kwalitatieve en oplossingsgerichte dienstverlening op maat
- OD 4.4. Alle medewerkers van KANVAZ streven naar tevreden klanten

### SD5: KANVAZ werkt sterk samen met lokale besturen en partners

- OD 5.1. KANVAZ werkt samen met lokale besturen en private partners om het BSO te realiseren en lokale woonnoden te beantwoorden
- OD 5.2. KANVAZ werkt samen met partners voor een goede dienstverlening aan klanten
- OD 5.3. KANVAZ maakt heldere afspraken met lokale besturen en partners over rollen en verantwoordelijkheden
- OD 5.4. KANVAZ versterkt haar imago en communiceert helder naar de buitenwereld

### SD6.0: KANVAZ heeft tevreden, gemotiveerde en betrokken medewerkers

- OD 6.1. KANVAZ is een warme plek waar werknemers worden gewaardeerd en betrokken
- OD 6.2. KANVAZ haalt en houdt de juiste profielen in huis en zorgt voor coaching en groei in expertises en competenties
- OD 6.3. Medewerkers zijn geëngageerd voor de missie van KANVAZ en dragen die actief mee uit

### SD7: KANVAZ is een sterke organisatie met vlotte samenwerking tussen mensen en teams, ondersteund door heldere en consequent gebruikte processen

- OD 7.1. KANVAZ werkt een visie, strategie en beleid uit en speelt wendbaar in op veranderende omstandigheden
- OD 7.2. KANVAZ zorgt voor de uitvoering en opvolging van genomen beslissingen
- OD 7.3. KANVAZ werkt professioneel en optimaliseert het horizontaal en procesgericht werken
- OD 7.4. Teams en medewerkers kennen elkaar, wisselen informatie uit en werken samen

### SD8: KANVAZ is financieel gezond door strakke budgetopvolging, efficiëntie en prioriteiten

- OD 8.1. KANVAZ heeft een sterk en sluitend financieel plan voor financiële leefbaarheid op korte en lange termijn
- OD 8.2. Iedereen binnen KANVAZ handelt kostenbewust en in lijn met beschikbare budgetten en subsidieplafonds
- OD 8.3. KANVAZ rekent kosten ten laste van klanten consequent door
- OD 8.4. KANVAZ zoekt een andere bestemming voor niet-bruikbaar patrimonium



# 3 Patrimonium

## 3.1 Patrimonium binnen werkingsgebied

## 3.2 Patrimonium volgens aantal slaapkamers

## 3.3 Ingehuurd patrimonium

## 3.4 Leegstand

## 3.5 Gebouwenbeheer

## 3.6 Projecten

# 3 Patrimonium

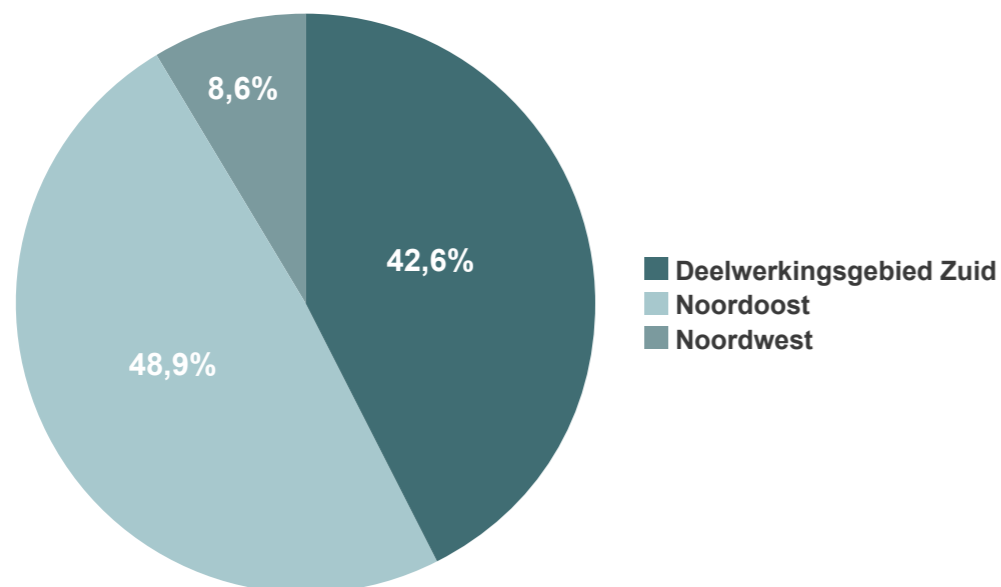
## 3.1 Patrimonium binnen werkingsgebied

	Totaal KANVAZ	In eigendom	Ingehuurd	In beheer lokale besturen	Nog over te nemen	Totaal na overname
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	291	195	65	31	170	461
Begijnendijk	10		2	8	21	31
Holsbeek	13		13		29	42
Lubbeek	18	9	9			18
Rotselaar	81	74	7			81
Tielt-Winge	145	112	29	4		145
Tremelo	24		5	19	120	144
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	1.651	1.483	166	2	0	1.651
Aarschot	599	531	68			599
Bekkevoort	53	45	8			53
Diest	813	762	51			813
Kortenaken	31	25	6			31
Scherpenheuvel-Zichem	155	120	33	2		155
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	1.433	1.226	205	2	0	1.433
Geetbets	52	38	14			52
Glabbeek	9		9			9
Hoegaarden	28	27	1			28
Landen	463	440	23			463
Linter	33	26	7			33
Tienen	718	580	136	2		718
Zoutleeuw	130	115	15			130
	<b>3.375</b>	<b>2.904</b>	<b>436</b>	<b>35</b>	<b>170</b>	<b>3.545</b>

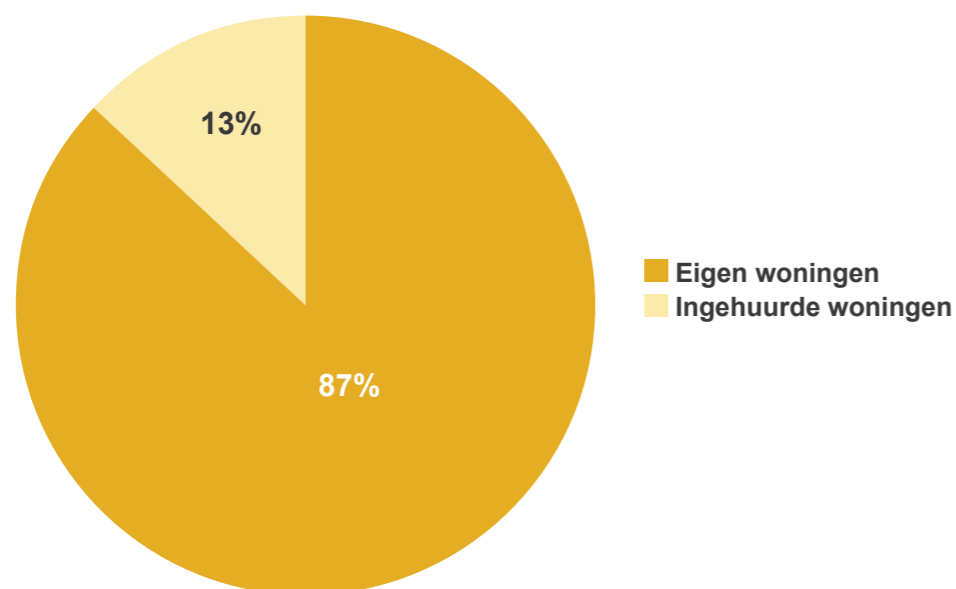
## 3.2 Patrimonium buiten werkingsgebied

	Totaal KANVAZ	In eigendom	In beheer lokale besturen
Haacht	8	8	
Keerbergen	50	47	3
Leuven	210	210	
Oud-Heverlee	16	16	
	<b>284</b>	<b>281</b>	<b>3</b>

Verdeling aantal woningen per deelwerkingsgebied.



Verdeling eigen woningen vs. Ingehuurde woningen



### 3.2 Patrimonium volgens aantal slaapkamers

Panden met aantal slaapkamers

	Appartement					Ééngesinswoning					Eindtotaal
	0	1	2	3	4	1	2	3	4	5	
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>											
BEGIJNENDIJK			4	4			1		1		<b>10</b>
HOLSBEEK		11					1	1			<b>13</b>

	Appartement					Ééngesinswoning					Eindtotaal
	0	1	2	3	4	1	2	3	4	5	
LUBBEEK		4	1	1		1	4	3	4		18
ROTSELAAR			1			29	29	18	4		81
TIELT-WINGE	1	16	29	9		1	2	76	9	2	145
TREMELO		15	7				1	1			24
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>											
AARSCHOT	37	87	83	2		22	90	247	16	15	599
BEKKEVOORT			40	8			2	3			53
DIEST	2			25		52		214	22	7	813
KORTENAKEN		15	5	1				8	1	1	31
SCHERPENHEUVEL-ZICHEM		17	35	22	1	4	26	42	8		155
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>											
GEETBETS	1	5	1	1		3	25	13	3		52
GLABBEEK			1				2	5	1		9
HOEGAARDEN		8	3	15	1	1					28
LANDEN	5	55	153	23			39	183	5		463
LINTER			1				16	12	3	1	33
TIENEN	2	214	225	92	1	7	35	110	26	6	718
ZOUTLEEUV		2	54	13	1	1	16	29	9	5	130
<b>Buiten werkingsgebied</b>											
HAACHT								8			8
KEERBERGEN			3				23	18	6		50
LEUVEN	1	5	12	1		34		126	21	10	210
OUD-HEVERLEE								14	2		16
<b>Eindtotaal</b>	<b>49</b>	<b>583</b>	<b>914</b>	<b>217</b>	<b>4</b>	<b>155</b>	<b>418</b>	<b>1131</b>	<b>141</b>	<b>47</b>	<b>3659</b>

### 3.3. Ingehuurd patrimonium

De missie van KANVAZ is om duurzame, betaalbare en kwalitatieve huisvesting te bieden. Om deze missie waar te maken, startte KANVAZ in 2024 met de screening van de ingehuurde woningen die werden overgenomen en al langere tijd in portefeuille zaten bij de sociale verhuurkantoren. Daarbij wordt nagegaan of deze panden voldoen aan de inhuurnormen die KANVAZ vandaag hanteert bij nieuwe inhuringen.

Op 31.12.2025 werden er al 348 ingehuurde panden gescreend. Het resultaat hiervan is dat 52 panden niet voldoen aan de inhuurnormen. Er werd beslist om deze panden niet verder in te huren en te verhuren. Aangezien herhuisvesting van de bewoners noodzakelijk is, zal het echter nog enige tijd duren vooraleer deze panden effectief uit verhuur gaan. De screening van de rest van het ingehuurde patrimonium zal achter de rug zijn na het eerste kwartaal van 2026.

KANVAZ blijft tegelijkertijd wel inzetten op de doorverhuuractiviteit om het patrimonium verder uit te breiden. Daarbij wordt er wel bewust voor gekozen om enkel panden in te huren die qua kwaliteit en normen aansluiten bij het eigen patrimonium. De uitgevoerde screening was dan ook noodzakelijk om deze kwaliteitsafstemming te garanderen en een coherent en toekomstgericht woningaanbod te verzekeren.

## 3.4 Leegstand

### 3.4.1 Totale leegstand

Leegstand kent verschillende oorzaken. We maken onderscheid in frictieleegstand en structurele leegstand.

De definitie zoals opgenomen in het Besluit Vlaamse Codex Wonen BVCW is als volgt:

- **Structurele leegstand:** een leegstaande woning die gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject (BVCW 128°)
- **Frictieleegstand:** de leegstand van woningen of kamers als gevolg van verhuizingen, verkopen of verbouwingen, die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren (BVCW 42°)

#### Leegstand patrimonium op 31.12.2025

	Totaal	Structurele leegstand		Frictieleegstand		Totale leegstand	
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	<b>291</b>	<b>12</b>	<b>4,1%</b>	<b>29</b>	<b>10,0%</b>	<b>41</b>	<b>14,1%</b>
Begijnendijk	10						
Holsbeek	13			3	23,1%		
Lubbeek	18	1	5,6%	1	5,6%	2	11,1%
Rotselaar	81	11		2	2,5%	13	16,0%
Tielt-Winge	145			20	13,8%	20	13,8%
Tremelo	24			3	12,5%	3	12,5%
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>1.651</b>	<b>98</b>	<b>5,9%</b>	<b>127</b>	<b>7,7%</b>	<b>225</b>	<b>13,6%</b>
Aarschot	599	3	0,5%	44	7,3%	47	7,8%
Bekkevoort	53			1	1,9%	1	1,9%
Diest	813	92		62	7,6%	154	18,9%
Kortenaken	31	3	9,7%	3	9,7%	6	19,4%
Scherpenheuvel-Zichem	155			17	11,0%	17	11,0%
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>1.433</b>	<b>84</b>	<b>5,9%</b>	<b>117</b>	<b>8,2%</b>	<b>201</b>	<b>14,0%</b>
Geetbets	52			2	3,8%	2	3,8%
Glabbeek	9			1	11,1%	1	11,1%
Hoegaarden	28			6	21,4%	6	21,4%
Landen	463	46	9,9%	43	9,3%	89	19,2%
Linter	33			3	9,1%	3	9,1%
Tienen	718	38	5,3%	52	7,2%	90	12,5%
Zoutleeuw	130			10	7,7%	10	7,7%
	<b>3.375</b>	<b>194</b>	<b>5,7%</b>	<b>273</b>	<b>8,1%</b>	<b>467</b>	<b>13,8%</b>
<b>Buiten werkingsgebied</b>	<b>284</b>	<b>28</b>	<b>9,9%</b>	<b>10</b>	<b>3,5%</b>	<b>38</b>	<b>13,4%</b>
Haacht	8						
Keerbergen	50			1	2,0%	1	2,0%
Leuven	210	28	13,3%	9	4,3%	37	17,6%
Oud-Heverlee	16						
	<b>3.659</b>	<b>222</b>	<b>6,1%</b>	<b>283</b>	<b>7,7%</b>	<b>505</b>	<b>13,8%</b>

\*exclusief nog 170 over te nemen sociale woningen

#### Leegstand patrimonium in eigendom en beheer op 31.12.2025

	Totaal*	Structurele leegstand		Frictieleegstand		Totale leegstand	
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	<b>226</b>	<b>12</b>	<b>5,3%</b>	<b>17</b>	<b>7,5%</b>	<b>29</b>	<b>12,8%</b>
Begijnendijk	8						
Holsbeek							
Lubbeek	9	1	11,1%			1	11,1%
Rotselaar	74	11	14,9%	2	2,7%	13	17,6%
Tielt-Winge	116			14	12,1%	14	12,1%
Tremelo	19			1	5,3%	1	5,3%
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>1.485</b>	<b>98</b>	<b>6,6%</b>	<b>95</b>	<b>6,4%</b>	<b>193</b>	<b>13,0%</b>
Aarschot	531	3	0,6%	33	6,2%	36	6,8%
Bekkevoort	45						
Diest	762	92	12,1%	51	6,7%	143	18,8%
Kortenaken	25	3	12,0%	3	12,0%	6	24,0%
Scherpenheuvel-Zichem	122			8	6,6%	8	6,6%
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>1.228</b>	<b>84</b>	<b>6,8%</b>	<b>83</b>	<b>6,8%</b>	<b>167</b>	<b>13,6%</b>
Geetbets	38						
Glabbeek							
Hoegaarden	27			5	18,5%	5	18,5%
Landen	440	46	10,5%	42	9,5%	88	20,0%
Linter	26			1	3,8%	1	3,8%
Tienen	582	38	6,5%	28	4,8%	66	11,3%
Zoutleeuw	115			7	6,1%	7	6,1%
	<b>2.939</b>	<b>194</b>	<b>6,6%</b>	<b>195</b>	<b>6,6%</b>	<b>389</b>	<b>13,2%</b>
<b>Buiten werkingsgebied</b>	<b>284</b>	<b>28</b>	<b>9,9%</b>	<b>10</b>	<b>3,5%</b>	<b>38</b>	<b>13,4%</b>
Haacht	8						
Keerbergen	50			1	2,0%	1	2,0%
Leuven	210	28	13,3%	9	4,3%	37	17,6%
Oud-Heverlee	16						
	<b>3.223</b>	<b>222</b>	<b>6,9%</b>	<b>205</b>	<b>6,4%</b>	<b>427</b>	<b>13,2%</b>

\*exclusief nog 170 over te nemen sociale woningen

#### Leegstand ingehuurd patrimonium

	Totaal	Frictieleegstand	
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	<b>65</b>	<b>12</b>	<b>18,5%</b>
Begijnendijk	2		
Holsbeek	13	3	
Lubbeek	9	1	
Rotselaar	7		

	Totaal	FRICTIELEEGSTAND	
Tielt-Winge	29	6	
Tremelo	5	2	
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>166</b>	<b>32</b>	<b>19,3%</b>
Aarschot	68	11	
Bekkevoort	8	1	
Diest	51	11	21,6%
Kortenaken	6		
Scherpenheuvel-Zichem	33	9	
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>205</b>	<b>34</b>	<b>16,6%</b>
Geetbets	14	2	
Glabbeek	9	1	11,1%
Hoegaarden	1	1	
Landen	23	1	
Linter	7	2	28,6%
Tienen	136	24	17,6%
Zoutleeuw	15	3	
	<b>436</b>	<b>78</b>	<b>17,9%</b>



### 3.4.2 FRICTIELEEGSTAND

#### Redenen van frictieleegstand

De frictieleegstand wordt in de databank van KANVAZ en Wonen in Vlaanderen opgedeeld volgens de volgende redenen:

- **Transitwoning / Wisselwoning:** Elke woning die leegstaat in afwachting van een herhuisvesting of crisisopvang.
- **Woning nog niet in gebruik:** Elke woning die in de databank WiV opgenomen wordt, maar die nog niet klaar is voor verhuur.
- **Klaar voor verhuur:** Woning is klaar voor verhuur, maar er wordt nog een nieuwe huurder gezocht.
- **Juridisch geschil:** Woning die leegstaat o.w.v. een juridisch geschil.
- **Te verkopen:** Woning die leegstaat en verkocht wordt.
- **Onderhoud en herstel:** Werken aan de woning waardoor de woning niet gedurende 6 maanden leegstaat of zal leegstaan.
- **Andere reden:** Leegstand van een woning om een andere reden dan de reeds opgenomen leegstandsgegevens.

In de volgende tabel lijsten we de redenen op van de frictieleegstand van het patrimonium van KANVAZ.

**Werken:** in afwachting van herstellingen of kleine renovatiewerken waarna de woning klaar voor verhuur is

- **Verhuurklaar:** in afwachting van toewijzing
- **Toegewezen:** in afwachting van start verhuur
- **Te verkopen**

	Totaal	Werken	Verhuurklaar	Toegewezen	Te verkopen	Andere reden
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>8</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
Begijnendijk						
Holsbeek	3		2			1
Lubbeek	1	1				
Rotselaar	2	1	1			
Tielt-Winge	20	3	4	10		3
Tremelo	3		1	1		1
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>127</b>	<b>49</b>	<b>52</b>	<b>15</b>	<b>4</b>	<b>7</b>
Aarschot	44	24	11	6		3
Bekkevoort	1					1
Diest	62	19	31	7	4	1
Kortenaken	3		3			
Scherpenheuvel-Zichem	17	6	7	2		2
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>117</b>	<b>50</b>	<b>39</b>	<b>21</b>	<b>3</b>	<b>4</b>
Geetbets	2	1	1			
Glabbeek	1		1			
Hoegaarden	6	3	2	1		
Landen	43	9	20	13	1	
Linter	3			3		
Tienen	52	32	11	3	2	4
Zoutleeuw	10	5	4	1		
<b>Totaal werkingsgebied</b>	<b>273</b>	<b>104</b>	<b>99</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>16</b>
<b>Buiten werkingsgebied</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>			
Haacht						
Keerbergen	1		1			
Leuven	9	6	3			
Oud-Heverlee						
<b>Totaal</b>	<b>283</b>	<b>110</b>	<b>103</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>16</b>

### 3.4.2 Structurele leegstand

#### Redenen van structurele leegstand

De structurele leegstand wordt in de databank van KANVAZ en Wonen in Vlaanderen opgedeeld volgens de volgende redenen:

- **In renovatie** (Renovatiewerken in uitvoering): Woning is in renovatie en staat leeg gedurende 6 maanden i.h.k.v. de uitvoering van een renovatie- of bouwproject.
- **Te renoveren** (Nog uit te voeren werken): Woning zal minstens 6 maanden leegstaan i.h.k.v. de uitvoering van een renovatie- of bouwproject.
- **Te slopen** (Woning/gebouw dient gesloopt te worden): Woning staat gedurende 6 maanden leeg en dient gesloopt te worden i.h.k.v. de uitvoering van een renovatie- of bouwproject.

	Totaal	In renovatie	Te renoveren	Te slopen
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	<b>12</b>		<b>4</b>	<b>8</b>
Begijnendijk				
Holsbeek				
Lubbeek	1		1	
Rotselaar	11		3	8
Tielt-Winge				
Tremelo				
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>98</b>	<b>36</b>	<b>62</b>	<b>0</b>
Aarschot	3		3	
Bekkevoort				
Diest	92	36	56	
Kortenaken	3		3	
Scherpenheuvel-Zichem				
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>84</b>		<b>58</b>	<b>26</b>
Geetbets				
Glabbeek				
Hoegaarden				
Landen	46		20	26
Linter				
Tienen	38		38	
Zoutleeuw				
	<b>194</b>	<b>36</b>	<b>124</b>	<b>34</b>
<b>Buiten werkingsgebied</b>	<b>28</b>			<b>28</b>
Haacht				
Keerbergen				
Leuven	28			28
Oud-Heverlee				
	<b>222</b>	<b>36</b>	<b>124</b>	<b>62</b>

### 3.5. Gebouwenbeheer

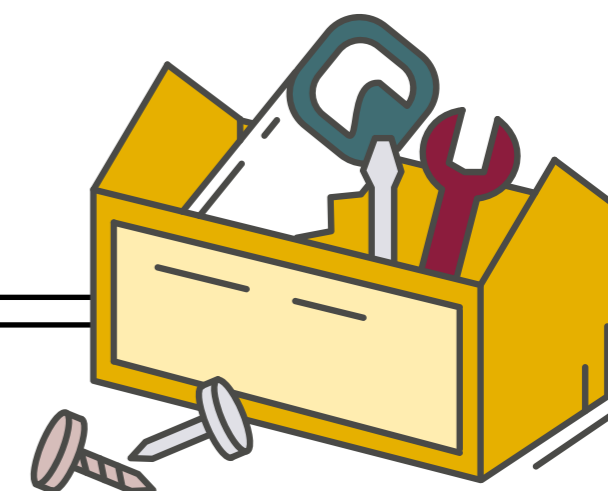
KANVAZ streeft naar het voortdurend verbeteren van de kwaliteit van haar patrimonium door een proactief onderhoudsbeleid. Dit omvat deelrenovaties, regelmatig onderhoud en tijdige herstellingen, die een voortdurende inspanning vragen om het patrimonium in optimale staat te houden. Op die manier willen we de woonomstandigheden voor de huurders aangenaam houden.

	Totaal aantal meldingen	
	via KANVAZ	via Equans
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	<b>382</b>	<b>359</b>
Begijnendijk	14	15
Holsbeek	18	8
Lubbeek	23	15
Rotselaar	127	95
Tielt-Winge	177	213
Tremelo	23	13
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>2.097</b>	<b>2.156</b>
Aarschot	859	657
Bekkevoort	45	119
Diest	894	1.076
Kortenaken	81	50
Scherpenheuvel-Zichem	218	254
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>1.962</b>	<b>2.607</b>
Geetbets	104	56
Glabbeek	18	9
Hoegaarden	61	102
Landen	512	807
Linter	52	39
Tienen	1.05	1.414
Zoutleeuw	165	180
	<b>4.441</b>	<b>5.122</b>

we de woonomstandigheden voor de huurders aangenaam houden.

KANVAZ heeft een technische ploeg Diest en een technische ploeg Tienen om herstellingen uit te voeren en doet waar nodig ook beroep op externe aannemers. Verder heeft KANVAZ ook een raamcontract met de externe partner EQUANS, die 24/7 bereikbaar zijn voor volgende herstellingen:

- bij alarm van brandmeldcentrale
- bij panne lift
- geen verwarming en/of warm water
- lek aan waterleidingen
- herstelling stopcontact en/of lichtknop
- herstelling kranen (badkamer, keuken, garage, buitenkraan, ...)
- herstelling regenwaterpomp
- herstelling gemeenschappelijke poorten
- herstelling ventilatiesysteem
- herstelling zonnecollectoren



### 3.6. Projecten

De wooneenheden in preontwikkeling (in voorbespreking of ontwerper nog aan te stellen) worden in de tabellen niet opgenomen.

Voor de fases 'in ontwerp', 'vergund' en 'in uitvoering' wordt steeds het aantal wooneenheden gegeven dat zich op 31.12.2025 in deze fase bevindt. De aantallen omvatten het effectief aantal woningen. Van de 718 huurwoningen zijn er 155 woningen die bestaande huurwoningen vervangen en 581 woningen die meetellen voor van het BSO (bindend sociaal objectief).

De volgende projectfases worden hierbij telkens onderscheiden:

- in ontwerp: vanaf datum aanstelling ontwerper (bestelling)
- vergund: vanaf datum ontvangst vergunning
- in uitvoering: vanaf datum aanvang van de werken

#### Projectontwikkeling nieuwbouw en vervangingsbouw

Tabel overzicht nieuwbouw en vervangingsbouw

	In ontwerp		Vergund		In uitvoering		Totaal	
	HUUR	KOOP	HUUR	KOOP	HUUR	KOOP	HUUR	KOOP
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	<b>119</b>		<b>117</b>	<b>10</b>	<b>93</b>	<b>11</b>	<b>342</b>	<b>21</b>
Begijnendijk			57	14			57	14
Holsbeek	12						12	
Lubbeek			47	10			47	10
Rotselaar			26		93	11	119	11
Tielt-Winge								
Tremelo	107						107	
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>25</b>		<b>20</b>		<b>89</b>		<b>134</b>	
Aarschot	25		20				45	
Bekkevoort					23		23	
Diest					38		38	
Kortenaken					28		28	
Scherpenheuvel-Zichem								
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>195</b>	<b>18</b>	<b>22</b>		<b>25</b>		<b>242</b>	<b>18</b>
Geetbets								
Glabbeek	30		22		18		70	
Hoegaarden					7		7	
Landen	151	18					151	18
Linter	14						14	
Tienen								
Zoutleeuw								
	<b>339</b>	<b>18</b>	<b>159</b>	<b>10</b>	<b>207</b>	<b>11</b>	<b>718</b>	<b>39</b>

#### Totaalrenovatie

	In ontwerp	Vergund	In uitvoering	Totaal
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	<b>12</b>			<b>12</b>
Begijnendijk				
Holsbeek				
Lubbeek				
Rotselaar	12			12
Tielt-Winge				
Tremelo				
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>57</b>	<b>50</b>	<b>90</b>	<b>197</b>
Aarschot				
Bekkevoort				
Diest	57	50	90	197
Kortenaken				
Scherpenheuvel-Zichem				
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>60</b>			<b>60</b>
Geetbets				
Glabbeek				
Hoegaarden				
Landen				
Linter				
Tienen	60			60
Zoutleeuw				
	<b>129</b>	<b>50</b>	<b>90</b>	<b>269</b>

Tremelo	
CBO Kalvenne	
<b>Aantal</b>	64 huurappartementen met infrastructuur
<b>Architect</b>	OM/AR architecten uit Antwerpen. Ontwerper infrastructuur: OKRA uit Utrecht
<b>Aannemer</b>	Durabrick uit Drongen
<b>Woningtypes</b>	appartementen met 1 tot 4 slaapkamers
<b>Timing</b>	Bezig met voorontwerp

Nieuwbouw van 64 sociale huurappartementen met infrastructuurwerken aan de Vinneweg te Tremelo. De appartementen zijn verdeeld over vier bouwblokken met een gedeelde ondergrondse parkeervoorziening. De zone tussen de bouwblokken wordt als verkeervrije, groene ruimte ingericht. Dit project is een CBO-woonproject en werd aldus opgestart door een private ondernemer, CORES Development.



Tremelo	
Grootlo	
<b>Aantal</b>	43 huurappartementen met infrastructuur
<b>Architect</b>	GDesign Architecten uit Aarschot. Ontwerper infrastructuur: Quadrant Studie- en landmeetburo uit Kortenberg
<b>Aannemer</b>	nog niet gekend
<b>Woningtypes</b>	appartementen met 1 tot 4 slaapkamers
<b>Timing</b>	Aanvraag omgevingsvergunning ingediend

Nieuwbouw van 43 sociale huurappartementen met infrastructuurwerken aan de Grootlosestraat te Tremelo. De appartementen zijn verdeeld over drie bouwblokken met elk een eigen ondergrondse parkeervoorziening. De bouwblokken hebben telkens twee volwaardige bouwlagen en een beperkte derde verdieping. Tussen de bouwblokken wordt er nieuwe wegenis en gemeenschappelijk groen voorzien, met aandacht voor de zwakke weggebruiker.



Rotselaar	
Sint-Antonius vervangingsbouw	
<b>Aantal</b>	26 huurappartementen
<b>Architect</b>	DMT architecten (ontwerp) GALVA architectuur (uitvoering)
<b>Aannemer</b>	Bouwbedrijf Keulen H.
<b>Woningtypes</b>	Huurappartement 1/2 Huurappartement 2/3
<b>Timing</b>	Oplevering fase 1: 1 september 2026 Start fase 2 eind 2026

Het project omvat de sloop van 13 bungalowwoningen en de bouw van 26 huurappartementen met bijhorende infrastructuur. Er wordt gesloopt en gebouwd in 2 fasen, rekening houdend met de nog bewoonde woningen.



Rotselaar	
Werchter Nieuwe Baan	
<b>Aantal</b>	11 koopwoningen, 15 huurwoningen, 36 huurappartementen
<b>Architect</b>	CZAAR architecten
<b>Aannemer</b>	Wienen bouw - Recon group / V&V Infra
<b>Woningtypes</b>	Koopwoning 3/5 (3 slaapkamers voor 5 personen) Koopwoning 4/6 Huurappartement 1/2, 2/3 en 3/4 Huurwoning 3/4, 4/5 en 5/6"
<b>Timing</b>	voorlopige oplevering eind 2026 Verhuur/verkoop eind 2026

Het project omvat de bouw van 11 koopwoningen, 15 huurwoningen en 36 huurappartementen met bijhorende infrastructuur. De werken zijn in uitvoering. Voorlopige oplevering is voorzien eind 2026.



Rotselaar	
grond Sint-Pieterstraat	
<b>Aantal</b>	circa 7 nieuwbouwwoningen
<b>Timing</b>	Op te starten

Rotselaar	
grond Sint-Annestraat	
<b>Aantal</b>	circa 15 nieuwbouwwoningen
<b>Timing</b>	Op te starten

Rotselaar	
grond Werchter, Demerbroekstraat	
<b>Aantal</b>	circa 20 nieuwbouw woningen
<b>Timing</b>	Op te starten



Rotselaar	
Sint-Antoniusstraat 1-12 (renovatie)	
Aantal	Totaalrenovatie
Architect	ZIN architecten
Timing	Start uitvoering begin 2027

Rotselaar	
Wezemaal Bergzicht	
Aantal	15 Huurwoningen
Architect	Van Besien Architecten
Aannemer	Wienen bouw - Recon group
Timing	Voorlopige oplevering 2027

Rotselaar	
Werchter Vossebergen	
Aantal	14 Huurwoningen
Architect	Van Besien Architecten
Aannemer	Wienen bouw - Recon group
Woningtypes	Huurwoning 3/5 huurwoning 1/3 Huurwoning 2/3
Timing	Voorlopige oplevering 2027
Het project omvat de bouw van 14 huurwoningen met bijhorende infrastructuur.	



Aarschot	
Mussenstraat	
Aantal	6 huurwoningen
Architect	Sileghem & Partners
Aannemer	Damman NV
Timing	Opgeleverd
Dit project wordt gerealiseerd via de Design & Build procedure van Wonen in Vlaanderen.	



Aarschot	
Diestsesteenweg	
Aantal	10 kleinschalige huurwoningen en 10 huurappartementen
Architect	HASA architecten/ Group Infrabo
Timing	Geplande start uitvoering: najaar 2026



Aarschot	
Uitbreiding Gijmelbergwijk	
Aantal	25 kleinschalige huurwoningen
Architect	Driewerf architectuur Carlier Ontwerpbureau
Een project met 36 kleinschalige huurwoningen met bijhorend eindinfrastructuur wordt teruggeschroefd naar 25 woningen wegens een te dens programma.	



Diest	
Speelhof 4 - Atriumwoningen Fabiolalaan	
Aantal	10 huurwoningen
Architect	LABO architecten
Energetische totaalrenovatie van 10 sociale huurwoningen	



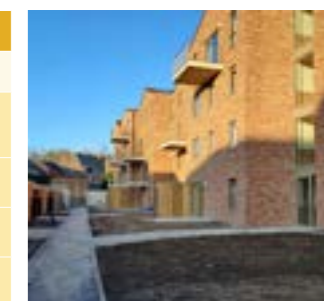
Diest	
Parels erf fase 1	
Aantal	9 woningen
Timing	Procedure op te starten
Voor dit project werd een eigen Design & Build procedure uitgeschreven, de procedure is gestopt. Er zal in een nieuwe procedure opgestart worden.	



Diest	
Pannehoeve	
Aantal	18 woningen
Architect	Driewerf architectuur



Diest	
Ezeldijk - Looierijstraat	
Aantal	9 huurwoningen, 28 huurappartementen
Architect	CZAAR architecten
Aannemer	IBO NV
Timing	Voorlopig opgeleverd



Diest	
Speelhof - appartementen	
<b>Aantal</b>	122 huurappartementen
<b>Architect</b>	LAND architecten
<b>Aannemer</b>	TV Execon - Vanderstraeten
<b>Woningtypes</b>	<b>Oorspronkelijk</b> 6x types 1slp./2pers - 30x types 2slp./4pers <b>Nieuw</b> 2x types 1 slp./2pers - 24x types 2slp./4pers”
<b>Timing</b>	Fabiolalaan klaar in 2026, Anjerstraat klaar in 2027 en Bremstraat klaar in 2028/2029

Bijna Energie Neutrale (BEN-) Renovatie van 122 huurappartementen, waarvan de eerste twee fases (36+36 appartementen) in 2024 zullen worden aanbesteed. Nadien volgt een nieuwe aanbesteding voor de laatste 50 appartementen.



Diest	
Emile Vanderveldesraat	
<b>Aantal</b>	6 huurwoningen + 32 huurappartementen
<b>Architect</b>	MVN architecten
<b>Aannemer</b>	TV Execon - Vanderstraeten
<b>Timing</b>	Voorlopige oplevering 2026



Diest	
Rasop	
<b>Aantal</b>	36 huurappartementen
<b>Architect</b>	LAND architecten

Het voorontwerp werd aangepast als voorbeeldproject in het kader van een oproep vanuit de provincie Vlaams Brabant rond 'circulair bouwen'.

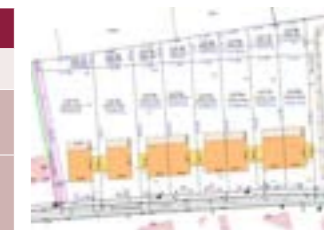


Begijnendijk	
Everbeur	
<b>Aantal</b>	14 koopwoningen, 39 huurwoningen en 18 huurappartementen”
<b>Architect</b>	Quadrant
<b>Woningtypes</b>	14 koopwoningen, 39 huurwoningen en 18 huurappartementen
<b>Timing</b>	Eerste fase 2027, tweede fase 2029

Dit project kan rekenen op een subsidie 'innovatieve projecten' van Wonen in Vlaanderen. Op de planning staan 14 koopwoningen, 39 huurwoningen en 18 huurappartementen met bijhorende infrastructuur. De vergunning werd verleend voor de woningen en de infrastructuurwerken. Ook de vergunning voor de huurappartementen is in een tweede aanvraag verleend.



Holsbeek	
Schuttersveld D&B	
<b>Aantal</b>	12 woningen
<b>Timing</b>	Opdracht opgestart via Design&Build Wonen in Vlaanderen



Lubbeek		
Hazeput		
<b>Aantal</b>	18 koopwoningen, 33 huurwoningen, 30 huurappartementen	
<b>Architect</b>	Studiebureau infra: Group Infrabo architect uitvoering: Ontwerpatelier Peter Jannes architect ontwerp: Quirynten Jacobs	
<b>Aannemer</b>	Croes NV	
<b>Woningtypes</b>	<b>BOUWFASE 1 – 57 woningen</b> <b>KOOP</b> - 6x type 3/4 - 4x type 4/6 <b>HUUR</b> - 9x type 1/2 - 21x type 2/3 - 6x type 1/2 (miva) - 7x type 3/4 - 1x type 4/6 - 3x type 2/4	<b>BOUWFASE 2 – 34 woningen</b> <b>KOOP</b> - 7x type 3/4 - 1x type 4/6 <b>HUUR</b> - 12x type 3/5 - 14x type 3/4
<b>Timing</b>	Fase 1 najaar 2028. Fase 2: najaar 2030	

De eerste twee bouwfases omvatten 91 woningen en bijhorende infrastructuurwerken. Ter voorbereiding van de bouwwerken wordt het sterk hellende terrein al genivelleerd en bouwrijp gemaakt. Fase 1: 10 koopwoningen, 17 huurwoningen, 30 huurappartementen met bijhorende infrastructuur. Fase 2: 8 koopwoningen, 26 huurwoningen



Tielt-Winge Solveld Fase 3	
<b>Aantal</b>	20 huurwoningen
<b>Architect</b>	Archipelago
<b>Aannemer</b>	Hémar Construct NV NV Bouwonderneming Lamers
<b>Woningtypes</b>	20 huurwoningen
<b>Timing</b>	Voorlopige oplevering mei 2025
Dit is de laatste fase in de ontwikkeling van de site Solveld. In de eerdere bouwfases werden al 70 huurwoningen gebouwd, met bijhorende infrastructuur.	



Bekkevoort Mierenberg	
<b>Aantal</b>	3 woningen en 20 appartementen
<b>Architect</b>	CZAAR architecten
<b>Timing</b>	Voorlopige oplevering 2028



Schervenheuvel-Zichem Miskruisstraat	
<b>Aantal</b>	60-tal woningen (appartementen en grondgebonden woningen) met infrastructuur
<b>Woningtypes</b>	Appartementen en grondgebonden woningen met 1 tot 4 slaapkamers
<b>Timing</b>	bezig met opmaak aanvraag vrijgave WoonUitbreidingGebied (WUG)
Nieuwbouw van een 60-tal sociale woningen met infrastructuurwerken aan de Miskruisstraat te Schervenheuvel-Zichem.	



Kortenaken CBO Artem	
<b>Aantal</b>	28 huurappartementen
<b>Architect</b>	Helon architecten, uitvoerder Galva architecten
<b>Aannemer</b>	Artem
<b>Woningtypes</b>	15x type 2/3 3x type 1/2 10x type 2/4
<b>Timing</b>	Voorlopige oplevering 2027
Dit project wordt gerealiseerd via de CBO-procedure van Wonen in Vlaanderen.	



Hoegaarden	
Van Nerum (afwerking renovatieblok C)	
<b>Aantal</b>	7 huurappartementen
<b>Architect</b>	Quiryne Jacobs architecten uit Machelen
<b>Aannemer</b>	Bouwbedrijf Vandersmissen uit Herk-de-Stad
<b>Woningtypes</b>	6 appartementen met 2 slaapkamers (2x type 2/4 en 4x type 2/3); 2 appartementen met 3 slaapkamer (type 3/5)
<b>Timing</b>	Einde werf gepland april 2026

Dit project is gelegen in de Tiensestraat te Hoegaarden. Oorspronkelijk was er een nieuwbouw en een renovatie voorzien op deze site. De nieuwbouw werd echter stopgezet en zal later opnieuw opgestart worden. De renovatieblok, bestaande uit 7 huurappartementen, zal wel nog afgewerkt worden.



Hoegaarden	
Van Nerum Nieuwbouw	
<b>Timing</b>	Op te starten

Dit project is gelegen in de Tiensestraat te Hoegaarden. Oorspronkelijk was er een nieuwbouw en een renovatie voorzien op deze site. De nieuwbouw werd echter stopgezet en zal later opnieuw opgestart worden. De renovatieblok, bestaande uit 7 huurappartementen, zal wel nog afgewerkt worden.



Tienen	
Lijsterhof	
<b>Aantal</b>	32 woningen
<b>Architect</b>	LABO architecten
<b>Timing</b>	Op te starten
Energetische renovatie 2050	



Tienen	
Lunévillelaan	
<b>Aantal</b>	16 woningen en 32 appartementen
<b>Architect</b>	LABO architecten
<b>Timing</b>	Op te starten
Energetische renovatie 2050	



Glabbeek	
De Melkroos	
<b>Aantal</b>	22 huurappartementen
<b>Architect</b>	Hosbur + BOB361
<b>Woningtypes</b>	4x type 2/4 appartement 4x type 1/2 appartement miva 8x type 1/2 appartement 6x type 3/4 woning
<b>Timing</b>	Voorlopige oplevering einde 2028



Glabbeek	
CBO Baekveld	
<b>Aantal</b>	30 huurappartementen
<b>Architect</b>	Crolla-Nicolaes/ Infrastructuur: Hosbur

Dit project wordt gerealiseerd via de CBO-procedure van Wonen in Vlaanderen. Het project wordt bijgesteld na weigering van de verkavelingsvergunning. De CBO-procedure werd ondertussen stopgezet. Dit zal verdergezet worden als een traditioneel project



Glabbeek	
Stationsstraat	
<b>Aantal</b>	18 huurappartementen
<b>Architect</b>	WOONWERK architecten uit Antwerpen
<b>Aannemer</b>	Bouwbedrijf Vandekerkhof uit Bocholt
<b>Woningtypes</b>	10 appartementen met 1 slaapkamers (type 1/2), 4 aangepaste appartementen met 1 slaapkamer (type 1/2) en 4 appartementen met 2 slaapkamers (type 2/3)
<b>Timing</b>	Opstart werf in april 2026

Nieuwbouw van 18 huurappartementen op de oude bibliotheeksite in de Stationsstraat te Glabbeek. De appartementen zijn verdeeld over 2 bouwblokken. Elk bouwblok bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een dak in helling.



Linter	
D&B Craesbeeckstraat-Droogstraat	
<b>Aantal</b>	6 huurwoningen
<b>Architect</b>	Sileghem & Partners
Dit project wordt gerealiseerd via de Design1Build procedure van Wonen in Vlaanderen.	



Linter	
Grote Steenweg	
<b>Aantal</b>	8 huurwoningen
<b>Architect</b>	Zin-architecten
De Design & Buildprocedure van Wonen in Vlaanderen werd stopgezet wegens bijhorende infrastructuur. Een nieuwe procedure wordt opgestart.	



Landen	
Oude jongensschool	
<b>Aantal</b>	15 huurentiteiten
<b>Architect</b>	LANDarchitecten
On hold.	



Landen	
Bungalowpark	
<b>Aantal</b>	84-tal appartementen en grondgebonden woningen met infrastructuur
<b>Architect</b>	Architect: LANDarchitecten uit Landen. Ontwerper infrastructuur: Ontwerpbureau Carlier uit Westerlo
<b>Woningtypes</b>	Appartementen en grondgebonden woningen met 1 tot 4 slaapkamers.
<b>Timing</b>	Voorontwerp op te starten
Nieuwbouw van circa 84 huur- en koopwoningen met infrastructuur ter vervanging van de 33 bungalow-woningen. Het project bestaat uit een mix van bouwvolumes, van grondgebonden woningen tot appartementen. De zone tussen de bouwblokken wordt als verkeervrije, groene ruimte ingericht.	



Landen	
Kleine Kouter	
<b>Aantal</b>	85 huurwoningen
<b>Architect</b>	WOONWERK architecten
Dit project kan rekenen op een subsidie 'Innovatieve projecten' van Wonen in Vlaanderen. Het is een vervangingsbouw van 49 naar 85 nieuwe huurwoningen.	



Landen	
Ernest Pitonlaan	
<b>Aantal</b>	69 huurappartementen, 12 koopappartementen, 2 koopwoningen.
<b>Architect</b>	WOONWERK architecten uit Antwerpen
<b>Aannemer</b>	Cosmico
Dit project wordt gerealiseerd via de CBO-procedure van Wonen in Vlaanderen.	



Landen	
De Mot	
<b>Aantal</b>	Renovatie daken 83 woningen
Renovatie daken 83 woningen	



Landen	
Steenbergwijk	
92 appartementen, energetische renovatie 2050	



Landen	
Walho	
<b>Aantal</b>	14 koopkavels, 8 huurwoningen
Verkaveling met 14 koopkavels en ruimte voor 8 koopwoningen; on hold	



Geetbets	
Ganzenweg	
<b>Aantal</b>	9 huurwoningen
De Design & Buildprocedure van Wonen in Vlaanderen werd stopgezet wegens bijhorende infrastructuur en ligging in watergevoelig gebied.	



# 4 Klanten

## 4.1 Huurders

## 4.2 Kandidaat-huurders

## 4.3 (Kandidaat)Kopers

## 4.4 (kandidaat)Leners

## 4.5 Klachten

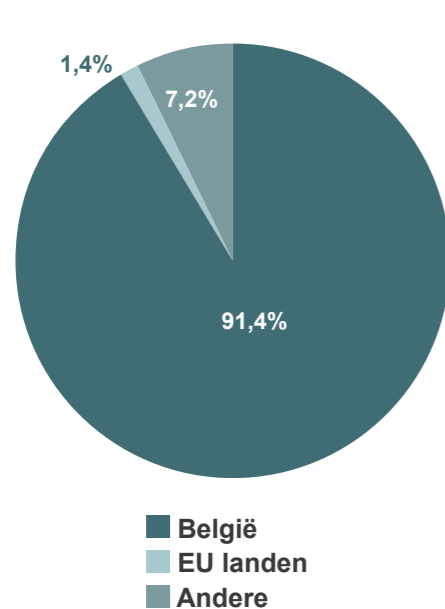
# 4 Klanten

## 4.1 Huurders

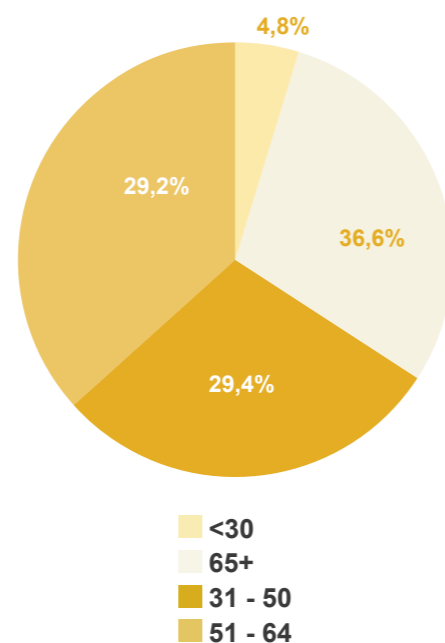
### 4.1.1 Aantal huurders op 31.12.2025

	In eigendom en beheer	Ingehuurd	Totaal
<b>Deelwerkings- gebied Noordwest</b>	<b>197</b>	<b>53</b>	<b>250</b>
Begijnendijk	8	2	10
Holsbeek		10	10
Lubbeek	8	8	16
Rotselaar	61	7	68
Tielt-Winge	102	23	125
Tremelo	18	3	21
<b>Deelwerkings- gebied Noordoost</b>	<b>1292</b>	<b>134</b>	<b>1426</b>
Aarschot	495	57	552
Bekkevoort	45	7	52
Diest	619	40	659
Kortenaken	19	6	25
Scherpenheuvel -Zichem	114	24	138
<b>Deelwerkings- gebied Zuid</b>	<b>1061</b>	<b>171</b>	<b>1232</b>
Geetbets	38	12	50
Glabbeek		8	8
Hoegaarden	22		22
Landen	352	22	374
Linter	25	5	30
Tienen	516	112	628
Zoutleeuw	108	12	120
<b>Buiten werkings- gebied</b>	<b>246</b>	<b>0</b>	<b>246</b>
Haacht	8		8
Keerbergen	49		49
Leuven	173		173
Oud-Heverlee	16		16
	<b>2796</b>	<b>358</b>	<b>3154</b>

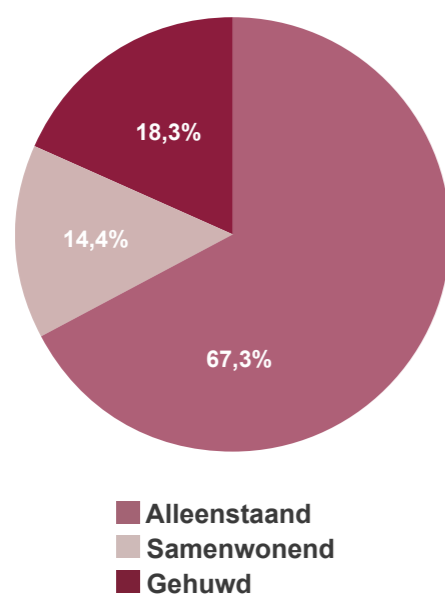
## Nationaliteit huurders



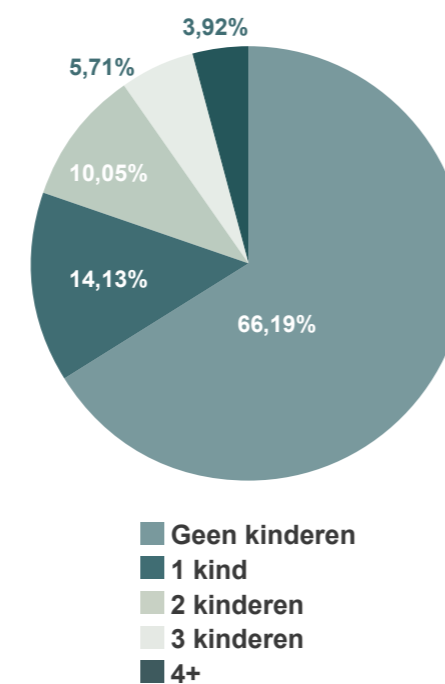
## Leeftijd huurders



## Burgerlijke stand



## Gezins-samenstelling



### 4.1.2 Gemiddelde huurprijs

De gemiddelde huurprijs van alle sociaal verhuurde woningen die eigendom zijn van of beheerd worden door KANVAZ bedraagt 438,70 euro in de maand december 2025. Alle types van woningen die verhuurd zijn binnen het sociaal huurstelsel zijn hierbij inbegrepen. Het betreft de aangerekende maandelijkse huurprijs (incl. huurlasten en rekening houdend met huursubsidies).

	in eigendom en beheer			ingehuurd			alle gem.
	appartement	woning	gem.	appartement	woning	gem.	
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	423,69	510,60	467,14	464,18	465,83	465,01	466,08
<b>Begijnendijk</b>	419,66		419,66		423,39	423,39	421,53
<b>Holsbeek</b>				510,99	501,83	506,41	506,41
<b>Lubbeek</b>		537,31	537,31	414,05	438,08	426,07	481,69
<b>Rotselaar</b>		451,99	451,99	621,90	491,84	556,87	504,43
<b>Tielt-Winge</b>	455,28	542,50	498,89	448,80	485,77	467,29	483,09
<b>Tremelo</b>	396,12		396,12	325,18	454,08	389,63	392,88
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	395,52	475,51	435,51	367,88	481,12	424,50	430,01
<b>Aarschot</b>	381,25	474,06	427,66	337,05	485,67	411,36	419,51
<b>Bekkevoort</b>	420,99		420,99	399,79	470,61	435,20	428,10
<b>Diest</b>	389,32	464,96	427,14	390,28	423,04	406,66	416,90
<b>Kortenaken</b>	390,52	480,17	435,35	306,22	547,39	426,81	431,08
<b>Scherpenheuvel-Zichem</b>	446,00	482,84	482,84	406,06	478,90	442,48	462,66
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	410,31	469,92	440,11	395,11	477,74	436,42	438,27
<b>Geetbets</b>		428,81	428,81	341,61	327,25	334,43	381,62
<b>Glabbeek</b>				665,88	525,43	595,66	595,66
<b>Hoegaarden</b>	483,95		483,95				483,95
<b>Landen</b>	349,07	492,14	420,61	344,52	511,66	428,09	424,35
<b>Linter</b>		491,55	491,55		518,05	518,05	504,80
<b>Tienen</b>	379,44	493,74	436,59	331,54	431,83	381,69	409,14
<b>Zoutleeuw</b>	428,76	443,35	436,06	291,99	552,20	422,10	429,08
<b>Buiten werkingsgebied</b>	<b>398,14</b>	<b>534,08</b>	<b>466,11</b>				<b>466,11</b>

## 4.2. Kandidaat-huurders

In 2024 is het nieuwe toewijzingsstelsel in voege getreden. Dit systeem bedient zich van 4 pijlers.

### PIJLER 1

#### PIJLER 1- De standaardtoewijzing

Hierbij wordt rekening gehouden met

- de strengere woonbinding
- de langdurige woonbinding met de gemeente
- de langdurige woonbinding met het deelgebied of werkingsgebied van de woonmaatschappij (als die er is)
- het verlenen van mantelzorg aan/het ontvangen van mantelzorg van een of meer personen die wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt
- de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het centraal inschrijvingsregister

## PIJLER 2

### PIJLER 2- Versnelde toewijzingen

Per werkingsgebied of deelwerkingsgebied wordt 20% van het aantal toewijzingen voorbehouden voor versnelde toewijzingen.

De volgende doelgroepen komen in aanmerking voor een versnelde toewijzing:

- **Kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden:**
  - de kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft
  - de kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft
  - de kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel
  - de kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden
  - de kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden
- **Kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen**
- **Kandidaat-huurder met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen**
- **Kandidaat-huurder die in slechte huisvesting woont. Er zijn drie groepen kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen:**
  - wie woont in een goed dat niet bestemd is voor wonen
  - wie woont in een goed dat onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard
  - wie woont in een goed dat overbewoond is
- **Kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt. De woonmaatschappij kan beslissen een woning versneld toe te wijzen aan een kandidaat-huurder die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevindt.**

Deze beslissing moet gemotiveerd zijn. Bij de motivering wordt er rekening gehouden met:

- de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen
- een optimale leefbaarheid van de wijken
- het bevorderen van de integratie van bewoners in de samenleving
- het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen

## PIJLER 3

### PIJLER 3- Toewijzingen aan specifieke doelgroepen

De gemeente kan ervoor kiezen om specifieke doelgroepen af te bakenen waaraan de woonmaatschappij bij voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen op een adressenlijst kan voorbehouden. Maximaal 1/3 van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kan zo bij voorrang toegewezen worden aan of voorbehouden voor specifieke doelgroepen.

De standaardvoorrangsbepalingen uit pijler 1 gelden ook in pijler 3. Dus ook in pijler 3 wordt rekening gehouden met deze standaardvoorrangsbepalingen in de vastgelegde volgorde. Hierin kan wel afgeweken worden van de chronologische volgorde van de inschrijvingen.

Aan de volgende specifieke doelgroepen kan de gemeente voorrang verlenen:

- de kandidaat-huurder, vanaf 65 jaar
- de kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen
- de kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap

## PIJLER 4

- de kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma
- de kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek
- de kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden

Daarnaast kan de gemeente ook andere doelgroepen afbakenen.

### PIJLER 4- Interne mutatie en bijzondere toewijzingsregels

Er zijn tot slot voorrangsbepalingen voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen en bijzondere toewijzingsregels.

#### Voor wie?

1. Huurders die overbezet wonen
2. Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke handicap of een assistentiewoning niet langer nodig hebben
3. Kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden
4. Kandidaat-huurders die een specifieke private woning dienen te verlaten (vb. sociaal beheersrecht)
5. Kandidaat-huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt
6. Huurders die de wachttijd hebben doorlopen in afwachting van de gezinshereniging die nog niet heeft plaatsgevonden
7. Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
8. Huurders die onderbezet wonen
9. Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning

De voorrangen 1° tot en met 6° worden achtereenvolgens toegepast. Aan de kandidaat-huurders uit 7° tot en met 9° kan een absolute voorrang worden verleend.

#### Voor wie niet?

Andere vrijwillige mutatie-aanvragen van zittende huurders.

Bijvoorbeeld: een zittende huurder die wil verhuizen naar een nieuwe wijk met hetzelfde aantal slaapkamers die hij nu ook rationeel kan bezetten.

Dit soort toewijzingen worden in de andere pijlers opgevangen.

### Woonkeuzes en unieke kandidaten

Elke unieke kandidaat kan in het werkingsgebied meerdere woonkeuzes maken tot op niveau van deelgemeente.

	Q4		
	woonkeuze alle kandidaten	aantal unieke kandidaten	aantal kandidaten gedomicilieerd
<b>Noordwest</b>	<b>26.945</b>	<b>12.747</b>	<b>1.111</b>
Begijnendijk	2.923	1.513	124
Holsbeek	5.408	2.815	141
Lubbeek	5.891	2.09	224
Rotselaar	7.187	2.531	228
Tielt-Winge	3.588	1.85	163
Tremelo	1.948	1.948	231
<b>Noordoost</b>	<b>14.354</b>	<b>11.575</b>	<b>2.442</b>
Aarschot	4.028	4.028	883
Bekkevoort	2.806	1.485	100
Diest	3.386	3.386	933
Kortenaken	2.24	782	69
Scherpenheuvel-Zichem	1.894	1.894	457
<b>Zuid</b>	<b>11.38</b>	<b>10.201</b>	<b>2.043</b>
Glabbeek	1.23	1.23	12
Geetbets	950	950	98
Hoegaarden	1.287	1.287	104
Landen	2.61	1.431	275
Linter	968	968	95
Tienen	3.16	3.16	1.315
Zoutleeuw	1.175	1.175	144
<b>Totaal werkingsgebied</b>	<b>52.679</b>	<b>34.523</b>	<b>5.596</b>

### Toewijzingen - inhuurgave

In de volgende tabel worden toewijzingen geteld o.b.v. datum van inhuurgave.

	Totaal			
	PIJLER 1	PIJLER 2	PIJLER 3	PIJLER 4
<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	<b>21</b>	<b>8</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
Begijnendijk		1		
Holsbeek	4			
Lubbeek				
Rotselaar		1		1
Tielt-Winge	17	4		2
Tremelo		2	1	
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>77</b>	<b>19</b>	<b>3</b>	<b>26</b>
Aarschot	6	9		12
Bekkevoort	1			

	Totaal			
	PIJLER 1	PIJLER 2	PIJLER 3	PIJLER 4
Diest	56	7	3	13
Kortenaken	2			1
Scherpenheuvel-Zichem	12	3		
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>32</b>	<b>17</b>		<b>22</b>
Geetbets	3	2		
Glabbeek				
Hoegaarden	6	1		
Landen	11	4		4
Linter	3			
Tienen	7	6		18
Zoutleeuw	2	4		
<b>Totaal werkingsgebied</b>	<b>130</b>	<b>44</b>	<b>4</b>	<b>51</b>
	<b>229</b>			

### 4.3 (Kandidaat-)Kopers

Via KANVAZ kunnen mensen zich ook kandidaat stellen voor een sociale koopwoning. KANVAZ heeft een inschrijvingsregister per gemeente en een register voor de aankoop van een sociale kavel voor het volledige werkgebied.

<b>Deelwerkingsgebied Noordwest</b>	<b>656</b>
Begijnendijk	68
Holsbeek	72
Lubbeek	259
Rotselaar	195
Tielt-Winge	49
Tremelo	13
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>84</b>
Aarschot	41
Bekkevoort	2
Diest	24
Kortenaken	4
Scherpenheuvel-Zichem	13
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>99</b>
Glabbeek	13
Geetbets	3
Hoegaarden	6
Landen	9
Linter	3
Tienen	62
Zoutleeuw	3
<b>Sociale kavels</b>	<b>15</b>
<b>Totaal werkingsgebied</b>	<b>839</b>

	Totaal
<b>Aantal nieuwe inschrijvingen</b>	<b>90</b>
<b>Aantal schrappingen</b>	<b>75</b>



## Wederinkoop – wederverkoop

Bij de wederinkoop koopt de woonmaatschappij een sociale koopwoning terug wanneer de eigenaar de woning wil verkopen maar nog niet aan alle contractuele verplichtingen heeft voldaan, zoals het 20 jaar wonen in het pand.

Wanneer KANVAZ niet ingaat op de vraag tot wederinkoop moet de verkoper een schadevergoeding betalen.

	Totaal
Vraag wederinkoop	12
Wederinkoop	1
Wederverkoop	2
Uittredingsvergoeding	8

## 4.4 (kandidaat-)Leners

### Ontleners Vlaams woonlening

KANVAZ bemiddelt bij het aanvragen van sociale kredieten van het Vlaams Woningfonds. KANVAZ kan ook een simulatie doen voor een Vlaamse woonlening. Bij een simulatie is het niet noodzakelijk dat een kandidaat-ontlener al weet waar en welke woning hij of zij wil kopen.

### ■ Overzicht simulaties en aanvragen

	Totaal
aantal simulaties	245
aantal aanvragen	68
aantal stopgezette aanvragen	12
aantal goedgekeurde aanvragen	48
<b>totaal leningsbedrag goedgekeurde aanvragen</b>	<b>11.717.600</b>

### ■ Soort verrichtingen aanvragen

	Totaal
Aankoop private woning	27
Aankoop met renovatie	36
Renovatie	3
Aankoop sociale koopwoning	2
<b>Totaal werkingsgebied</b>	<b>68</b>

### ■ Spreiding aanvragen

	Totaal
Deelwerkingsgebied Noordwest	1
Begijnendijk	0
Holsbeek	0
Lubbeek	0
Tielt-Winge	0

	Totaal
<b>Deelwerkingsgebied Noordoost</b>	<b>13</b>
Tremelo	1
Aarschot	2
Bekkevoort	0
Diest	4
Kortenaken	0
Scherpenheuvel-Zichem	7
<b>Deelwerkingsgebied Zuid</b>	<b>36</b>
Geetbets	1
Glabbeek	1
Hoegaarden	1
Landen	3
Linter	3
Tienen	27
Zoutleeuw	0
<b>Totaal werkingsgebied</b>	<b>48</b>
<b>Totaal buiten werkingsgebied</b>	<b>17</b>
	<b>49</b>

## 4.5 Klachten

Een klacht is een duidelijke uiting van ongenoegen of ontevredenheid over de werking van eender welke dienst die door KANVAZ wordt geleverd of door een derde partij die in onderaanneming werkt in opdracht van KANVAZ.

Klachten kunnen vanuit verschillende partijen ontstaan: kandidaten, huurders, kopers, ontleners, eigenaars en externen.

We maken een verschil tussen een melding van een probleem en een klacht.

Indien in de samenwerking met KANVAZ een probleem wordt vastgesteld, wordt er gevraagd om in eerste instantie een melding te maken van het probleem, hetzij bij het betrokken team zelf van KANVAZ, hetzij bij de desbetreffende medewerker.

Algemene opmerkingen omtrent de toewijzing van een woning worden niet opgenomen als klacht. Het niet-akkoord gaan met een formele beslissing van de woonmaatschappij wordt wel aanzien als klacht. In beide gevallen verwijzen we door naar de toezichthouder.

De volgende meldingen worden ook niet opgenomen als klacht, maar geven evenwel recht op een correcte afhandeling en kunnen wel tot een klacht leiden in geval het probleem niet opgelost wordt, de melder niet akkoord is met de voorgestelde oplossing of het over een herhaling van een melding gaat omdat er vanuit KANVAZ niet werd gehandeld:

- Technische meldingen, vb. defect in een woning
- Sociale meldingen, vb. burenruzie, overlast
- Administratieve meldingen, vb. onaangegeven bijwoning





#### ■ Beoordeling klachten

	Q1	Q2	Q3	Q4	Totaal
<b>Totaal aantal ingediende onontvankelijke klachten (meldingen)</b>	<b>48</b>	<b>43</b>	<b>51</b>	<b>34</b>	<b>176</b>
<b>Totaal aantal ingediende (deels) ontvankelijke klachten</b>	<b>29</b>	<b>23</b>	<b>27</b>	<b>43</b>	<b>122</b>
aantal klachten nog in behandeling	33	21	37	22	
aantal klachten afgesloten	24	35	10	58	
aantal afgesloten (deels) gegronde klachten	18	28	6	46	
aantal afgesloten ongegronde klachten	6	7	4	12	

#### ■ Indieners

	Totaal
<b>Totaal (deels) ontvankelijke klachten</b>	<b>122</b>
Klachten waarbij Vlaamse ombudsdienst is betrokken	9
Klachten waarbij Toezicht is betrokken	
Klachten waarbij Huurdersbond is betrokken	11
Klachten huurders/ex-huurders of door vertegenwoordiger huurders (advocaat/hulpverlener)	88
Klachten eigenaars ingehuurde panden	2
Klachten kopers sociale koopwoningen	1
Klachten kandidaat-huurders	7
Klachten andere (extern)	4

#### ■ Categorieën (deels) gegronde klachten

	Totaal
<b>Totaal (deels) ontvankelijke klachten</b>	<b>122</b>
werking KANVAZ (personeel, bereikbaarheid, ...)	33
beslissingen KANVAZ (doorfacturatie, schrapping, ...)	42
technische problemen (lift, brandalarm, herstellingen, ...)	10
woonkwaliteit (vocht, schimmel, lek, woonomgeving, ...)	17
combinatie van categorieën	18
andere	2

#### ■ Verhaalrechten Toezicht

Verhaalrechten betreffen een bijzondere klachtprocedure die kandidaten kunnen starten tegen een beslissing van KANVAZ als verhuurder. Deze klachten worden niet ingediend bij KANVAZ, maar rechtstreeks bij Toezicht die de verhalen beoordeeld.

#### ■ Beoordeling

	Totaal
<b>Totaal aantal ingediende verhaalrechten</b>	<b>18</b>
aantal verhaalrechten in behandeling	3
aantal verhaalrechten onontvankelijk	9
aantal gegronde verhaalrechten	3
aantal ongegronde verhaalrechten	3



# 5 Financiën

## 5.1 Sectorcontext

## 5.2 Financieel Kompas

## 5.3 Toelichting Jaarrekening

# 5 Financiën

## 5.1 Sectorcontext

Woonmaatschappijen beschikken in tegenstelling tot private ondernemingen niet over de mogelijkheid om volledig autonoom te sturen op hun bedrijfsopbrengsten omwille van het strikte decretale en reglementaire kader en financieringssysteem waarbinnen zij functioneren:

- Wettelijk vastgelegde en inkomensafhankelijke huurprijzen
- Beperkte mogelijkheden tot doorrekening van kosten en huurlasten aan huurders
- Strikte regelgeving inzake verkoop patrimonium, evenals de verplichte overdracht van patrimonium tussen woonmaatschappijen, die uiterlijk 31 december 2027 moet zijn afgerond

Binnen dit kader wordt de sector ook geconfronteerd met een toenemende structurele financiële druk, veroorzaakt door onder meer:

- Structureel **onvoldoende huuropbrengsten** die de werkelijke kosten niet dekken
- De **verplichte realisatie van het bindend sociaal objectief** (BSO) van 2.528 bijkomende sociale huurwoningen tegen 2042 in werkingsgebied van KANVAZ
- Omvangrijke **renovatie- en investeringsverplichtingen** in functie van de klimaatdoelstellingen 2050
- Historische, **langlopende leningen** die doorwerken in de aflossingslasten
- **Afnemende marges** in de verkoop van patrimonium en binnen de sociale koopactiviteit, die het resultaat bijkomend onder druk zetten

Het financiële beleid van woonmaatschappijen dient volledig te worden afgestemd op het Vlaamse financieringssysteem, met vanaf 2026 het FS4-financieringssysteem en de bijhorende Gecorrigeerde Sociale Correctie (GSC) dat als vangnet dient voor tekorten die woonmaatschappijen zelf niet langer kunnen opvangen. Het Vlaamse vangnet via de GSC is echter beperkt en voorwaardelijk en tussenkomst is slechts mogelijk tot een bepaald niveau.

In het boekjaar 2025 ontving KANVAZ geen GSC. Dit volgt uit de Vlaamse beleidslogica waarbij GSC fungeert als laatste vangnet en woonmaatschappijen geacht worden hun werking in hoofdzaak te financieren via sociale huurinkomsten en FS4- financiering. Binnen deze logica dienen tekorten ook eerst door een woonmaatschappij intern worden opgevangen als er voldoende reserves en theoretische huurinkomsten aanwezig zijn. Pas wanneer die draagkracht is uitgeput, kan beroep worden gedaan op GSC.

De situatie bij KANVAZ sluit aan bij een ruimer sectoraal beeld, waarbij de FIGI-indicatoren, die gehanteerd worden door Wonen in Vlaanderen, aangeven dat de financiële gezondheid van woonmaatschappijen onder druk staat en de financiële vooruitzichten onzeker zijn.

## 5.2 Financieel Kompas

KANVAZ zal vanaf 2026 het financieel kompas hanteren, dat richting geeft aan de financiële opvolging, de meerjarenplanning en de bijsturing binnen de beperkte beleidsmatige en financiële ruimte.

Het financieel kompas laat toe om risico's en onzekerheden systematisch op te volgen en te monitoren aan de hand van duidelijke interne streefwaarden en concrete beheersmaatregelen.

## 5.3 Toelichting Jaarrekening

Het balanstotaal is gestegen met **13.621.372,69 EUR** en bedraagt **358.515.654,38 EUR** ten opzichte van **344.894.281,69 EUR** in 2025.

Het verlies van het boekjaar bedraagt - **3.115.163,00 EUR**.

## Balans

	2025	2024
Oprichtingskosten	88.285,76	127.035,92
Immateriële Vaste Activa	207.079,13	240.669,82
Materiële vaste Activa	325.392.108,83	308.921.907,55
Financiële vaste activa	1.000,00	1.000,00
Vorderingen op meer dan 1 jaar	243.978,04	338.086,60
Voorraden	8.872.080,01	7.549.888,15
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	10.056.230,35	9.199.723,34
Geldbeleggingen	6.506.453,76	10.003.847,85
Liquide middelen	4.844.532,01	6.029.876,00
Overlopende rekeningen	2.303.906,49	2.482.246,46

	2025	2024
Onbeschikbare inbreng	71.016,96	72.461,71
Reserves	43.355.489,62	43.362.528,58
Overgedragen winst/verlies	-4.411.391,76	-1.296.228,76
Kapitaalsubsidies	37.039.242,55	32.547.695,56

	2025	2024
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	1.991.961,65	1.753.550,13

	2025	2024
Schulden op meer dan 1 jaar	261.114.222,31	247.875.718,87
Schulden op ten hoogste 1 jaar	17.571.376,40	19.010.523,64
Overlopende rekeningen	1.783.734,94	1.568.031,95

## Resultatenrekening

	2025	2024
Omzet	<b>20.106.134,71</b>	<b>19.211.514,95</b>
Andere bedrijfsopbrengsten	2.275.999,41	2.051.688,41
Niet recurrente bedrijfsopbrengsten	5.518,41	70.378,97
Financiële opbrengsten	<b>6.016.056,91</b>	<b>5.340.332,44</b>

	2025	2024
Bedrijfskosten	25.690.072,26	23.309.201,00
Financiële kosten	5.943.526,95	5.293.898,28



