



WONEN-VLAANDEREN

2012
Limburg
Jaarverslag

Inhoud

1.	VLAAMSE PREMIES AAN PARTICULIEREN	7
1.1.	Huursubsidie.....	7
1.1.1.	Wat betekent de huursubsidie budgettair	7
1.1.2.	Evolutie sinds de start op 1 mei 2007.....	8
1.1.3.	Succes is nog onvoldoende gegarandeerd	8
1.1.4.	De Limburgse gemeenten vergeleken.....	9
1.1.5.	De SVK's, een geval apart	11
1.1.6.	Suggesties voor meer succes	11
1.1.6.1.	Kies het juiste moment om de tegemoetkoming aan te vragen.....	11
1.1.6.2.	Breed en tijdig informeren	12
1.2.	Huurpremie.....	13
1.3.	Renovatiepremie	15
1.3.1.	Het Limburgse aandeel	16
1.3.2.	De Limburgse gemeenten vergeleken.....	18
1.3.3.	Evolutie van het aantal aanvragen vanaf 1 mei 2007.....	20
1.3.4.	Hoe renoveert de Limburger.....	21
1.3.5.	Waarom worden sommige aanvragen geweigerd	21
1.3.6.	Nieuwe toekenningsprocedure vanaf 2012	24
1.3.7.	Aandachtspunt voor 2013.....	24
1.4.	Verbeterings- en aanpassingspremie.....	25
1.4.1.	Evolutie van het aantal aanvragen vanaf 2007	27
1.4.2.	Welke werkzaamheden bij de VAP	28
1.4.3.	VAP: de Limburgse gemeenten vergeleken	28
1.4.4.	Geweigerde aanvragen in 2010-2012: belangrijkste weigeringsgrond.....	30
1.4.5.	Uitgelicht: de bonus van een goed advies op maat.....	30
1.4.6.	Aanpassingen vanaf 2013	32
2.	WONINGKWALITEITSBEWAKING	33
2.1.	Burgemeesters belangrijke verantwoordelijkheid	33
2.2.	Centrale rol voor gemeente	34
2.3.	Gebreken aan woningen	35
2.4.	De woningkwaliteitsinventaris.....	35
2.5.	De cijfers.....	36
2.6.	Adviezen op eigen initiatief van Wonen-Vlaanderen	38
2.7.	Recht van voorkoop via het E-loket.....	38
2.8.	Huisvesting seizoenarbeiders.....	39
2.9.	Registratie verwaarloosde panden: aandacht blijft nodig	39

3.	LOKAAL WOONBELEID	41
3.1.	Intergemeentelijke samenwerking	41
3.2.	Lokaal woonoverleg.....	42
3.3.	Decreet grond- en pandenbeleid	43
3.3.1.	Bindend sociaal objectief: voortgangstoets	43
3.3.1.1.	Gerealiseerd sociaal huuraanbod tussen 1 januari 2008 en 31 december 2011 t.o.v. het BSO HUUR	45
3.3.1.2.	Gerealiseerd sociaal koopaanbod tussen 1 januari 2008 en 31 december 2011 t.o.v. het BSO KOOP	45
3.3.2.	Helpdesk decreet grond- en pandenbeleid.....	46
3.3.3.	Leegstand.....	46
3.4.	Adviesverlening	48
3.5.	Lokale toewijzingsreglementen sociale huurwoningen.....	48
3.6.	Vormingsinitiatieven	49
4.	TEAM-COÖRDINATEN	50

VOORWOORD

Wonen Limburg, een van de vijf provinciale buitendiensten van het Agentschap Wonen-Vlaanderen, heeft geen traditie op het vlak van jaarverslagen. Maar de lokale verkiezingen van 14 oktober 2012 zorgden bij zowel gemeenten, OCMW's als provinciebestuur voor de nodige bestuurlijke en/of personele wisselingen.

Voor veel mandatarissen vormt 2013 bijgevolg een kennismaking met tal van nieuwe beleidsdomeinen, zoals wonen. Maar ook voor ervaren bestuurders – en ambtenaren – blijft wonen een complexe bevoegdheid, die veel raakvlakken heeft met andere regelgeving.

Met dit eerste jaarverslag willen we op een compacte maar overzichtelijke manier een overzicht geven van het Vlaamse woonbeleid binnen de 44 Limburgse lokale besturen. Tegelijkertijd moet dit overzicht u toelaten om uw eigen gemeente in perspectief te plaatsen. Daarom hebben we in deze eerste editie het beschikbare cijfermateriaal zoveel mogelijk uitgebreid naar voorgaande jaren, zodat u een beeld krijgt van de belangrijkste evoluties en trends.

Afgezet tegen de inzet van personeel en financiële middelen vormt het verlenen van steun aan particulieren één van onze belangrijkste activiteiten. In dat opzicht was 2012 een goed werkingsjaar, al was dit deels het gevolg van de opstoot van aanvragen die ons eind 2011 bereikte. Verder blijft de aandacht voor de meest kwetsbaren op de woningmarkt, namelijk de huurders op de private woningmarkt, een voortdurend punt van zorg.

Naast stimulerende maatregelen, zoals premies, omvat de Vlaamse regelgeving ook sanctionerende instrumenten. Deze zijn vooral er op gericht een minimum-kwaliteit van het verhuurde patrimonium te garanderen. Het is positief vast te stellen dat steeds meer lokale besturen het beschikbare instrumentarium benutten. Dit vraagt evenwel volgehouden inspanningen, waarbij de kwaliteit van de huisvesting van specifieke groepen een aandachtspunt blijft.

Tot slot is er onze rol op vlak van het lokaal woonbeleid. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren hebben ertoe geleid dat gemeenten steeds meer en beter de regie van dit beleid in handen nemen. Dit is niet vanzelfsprekend, gezien de complexiteit van het beleidsdomein wonen en de werklast die dit met zich meebrengt. Vandaar het belang van de ondersteuning en begeleiding door de provinciale buitendiensten, hetzij rechtstreeks, hetzij via de gesubsidieerde intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

Het is hoe dan ook duidelijk dat een goed lokaal woonbeleid baat heeft bij een goede samenwerking tussen de verschillende partners en bestuursniveaus. In het bijzonder wil ik hier onze collega's van de dienst Wonen van de provincie Limburg vermelden.

Vooruitkijkend dient 2013 zich aan als een moeilijk jaar. De terugval van de economische activiteit laat zich duidelijk gevoelen. De betaalbaarheid van het wonen, zowel voor kopers, (ver)bouwers als huurders, staat onder druk.

Samen met u willen we - elk vanuit de eigen bevoegdheden, verantwoordelijkheden en middelen - ook het komende jaar inzetten op een doeltreffende ondersteuning en begeleiding van iedereen voor wie een goede en betaalbare woning niet vanzelfsprekend is.

Dirk Pairoux
Directeur

1. VLAAMSE PREMIES AAN PARTICULIEREN

1.1. Huursubsidie

Het stelsel van tegemoetkoming in de huurprijs – de ‘huursubsidie’ - is sinds 1 mei 2007 grondig vernieuwd. De tegemoetkoming wil huurders met een laag inkomen en in een precare woonsituatie stimuleren om te verhuizen naar een goede en aangepaste huurwoning. Deze maandelijkse tegemoetkoming kan ofwel gedurende 2 jaar verleend worden ofwel, bij gunstige evaluatie van het inkomen na 2 jaar, voor een periode van 9 jaar. De tegemoetkoming is in principe degressief, dus afnemend en uitdovend in de tijd. Een belangrijke uitzondering hierop vormen evenwel bejaarden en gehandicapten: voor hen is de financiële ondersteuning constant en van onbepaalde duur.

Binnen het aanbod van de Vlaamse woonsubsidies bekleedt de tegemoetkoming in de huurprijs een bijzondere positie. Zo gaat het niet om een eenmalige betaling, maar om een substantiële, maandelijkse toelage. Voor de beoogde doelgroep van sociaal en financieel zwakkere huurders is deze toelage essentieel om in de bestaande, krappe en dure private huurmarkt een goede woning te kunnen huren.

Voor de behandeling van de dossiers bestaat een duidelijke taakverdeling tussen Wonen Limburg en de centrale agentschapsdiensten in Brussel. Alle nieuwe aanvragen van kandidaten die in Limburg wonen en verhuizen naar een woning in onze provincie worden behandeld door Wonen Limburg. De verlenging van lopende dossiers met evaluatie na twee en vier jaar gebeurt door de collega's in Brussel.

1.1.1. Wat betekent de huursubsidie budgettair

In 2012 keerde het agentschap in Limburg € 3.258.782 uit voor de ondersteuning van huurders op de private woningmarkt. Dit maakt 14,6 % uit van het totale Vlaamse huursubsidiebudget (€ 22.325.211).

Hiermee werden 1.511 alleenstaanden of gezinnen geholpen die in het lopende werkjaar en sinds de inwerkingtreding van dit stelsel (2007) recht verkregen op deze tegemoetkoming.

1.1.2. Evolutie sinds de start op 1 mei 2007

Tabel 1: Huursubsidie - het aantal aanvragen

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
aanvragen	294	483	644	632	642	741	3.436
%	9	14	19	18	19	22	100

Opmerkelijk is dat de gestage groei van het aantal aanvragen in 2012 nog is versneld. Deze toename is in hoofdzaak op het conto van de sociaal verhuurkantoren (SVK's) te schrijven. Ook de toenemende bekendheid van de toelage is hier zeker niet vreemd aan.

Tabel 2: Huursubsidie - het aantal toegekende en geweigerde huursubsidies

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
toegekend	61	253	293	405	403	446	1.861
geweigerd	90	173	193	320	257	316	1.349
totaal	151	426	486	725	660	762	3.210

De toename van zowel het aantal aanvragen als het aantal toekenningen is een positieve ontwikkeling. Punt van aandacht blijft evenwel de beperkte succesratio van aanvragers die verhuizen naar een huurwoning die niet verhuurd wordt door een SVK.

In 2012 bedroeg het aandeel goedgekeurde aanvragen 59 %, een cijfer dat voor Limburg over de jaren heen vrij stabiel is en hoger ligt dan het Vlaamse gemiddelde. Maar vier op de tien aanvragen lopen dus nog steeds uit op een weigering. Als men abstractie maakt van de SVK-woningen, waar 90 % van de aanvragen succesvol zijn, dan blijkt dat huurders in de gewone private markt in het merendeel van de gevallen uit de boot vallen.

1.1.3. Succes is nog onvoldoende gegarandeerd

Een analyse van de weigeringsgronden leert dat enkele hardnekkige misverstanden verantwoordelijk zijn voor een belangrijk deel van de negatieve beslissingen.

Zo blijkt uit contacten met baliemedewerkers van gemeente en OCMW dat de basisvoorwaarde voor het recht op huursubsidie, namelijk de verhuizing van een 'slechte' naar een 'goede' woning, onvoldoende bekend is. Een huursubsidie kan dus niet worden toegekend aan een 'zittende' huurder die betalingsproblemen ondervindt maar geen verhuisplannen heeft.

Ook het begrip 'slechte' woning zorgt voor de nodige onduidelijkheid bij de aanvragers.

Hetzelfde geldt voor de procedures die ertoe moeten leiden om een verlaten woning als slecht te kwalificeren.

Zo voldoet een woning die volgens een huurder 'te klein' is vaak toch aan de Vlaamse minimumnormen. Ook kwaliteitsproblemen op het vlak van de bouwfysica of gebreken aan de technische installaties zijn op zich onvoldoende. De prioriteit ligt bij woningen die effectief door de burgemeester onbewoonbaar of ongeschikt verklaard zijn, en dit op basis van een voldoende hoog aantal strafpunten en een duidelijke bouwfysische problematiek. Dit onderscheid is door de belanghebbende niet altijd te maken.

Daarnaast blijkt ook vaak dat de nieuwe huurwoning te veel gebreken vertoont en niet voldoet aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen. De krapte op de private huurmarkt, zeker in het lagere prijssegment, zal daar allicht niet vreemd aan zijn. Nochtans gaat het hier om een algemene norm (artikel 5 van de Vlaamse Wooncode) die geldt voor alle verhuurde woningen. Verhuurders van woningen die niet aan deze norm voldoen zijn in principe strafbaar.

Tabel 3: Huursubsidie - geweigerde aanvragen in 2010-2011-2012

Reden van de weigering	aantal	%
aanvrager heeft geen installatiepremie ontvangen van het OCMW	36	4
aanvraag is te laat ingediend (+ 9 maanden na verhuis)	45	5
huursubsidiewoning niet aangepast voor bejaarde/gehandicapte	45	5
huurprijs is te hoog	63	7
huursubsidiewoning is een sociale woning	63	7
inkomen van alle inwonenden is te hoog	80	9
huursubsidiewoning voldoet niet aan de vereiste kwaliteitsnormen	98	11
de verlaten woning geeft geen aanleiding tot een huursubsidie	143	16
andere	320	36
totaal	893	100

1.1.4. De Limburgse gemeenten vergeleken

In tabel 4 worden voor de laatste 3 werkingsjaren de absolute cijfers gegeven.

Toelichting bij sommige kolommen.

- toegekend: toegekend in het lopende jaar, ongeacht de aanvraagdatum.
- geweigerd: geweigerd in het lopende jaar, ongeacht de aanvraagdatum.

Tabel 4: Huursubsidie - aantal toekenningen/weigeringen per gemeente

Gemeente (NIS)	Huishoudens inwoners (1)	(2)	2010		2011		2012		Totaal	
			toe- gekend	ge- weigerd	toe- gekend	ge- weigerd	toe- gekend	ge- weigerd	toe- gekend	ge- weigerd
Alken (73001)	4.389	11.315	4	4	4	4	3	2	11	10
As (71002)	3.100	8.004	4	2	2	1	1	2	7	5
Beringen (71004)	16.290	43.661	8	11	11	5	22	12	41	28
Bilzen (73006)	12.255	31.358	19	22	22	10	24	10	65	42
Bocholt (72003)	4.933	12.729	6	0	3	5	7	1	16	6
Borgloon (73009)	4.208	10.495	2	4	1	2	5	1	8	7
Bree (72004)	6.117	15.379	4	7	8	10	4	4	16	21
Diepenbeek (71011)	7.273	18.377	3	7	4	6	9	7	16	20
Dilsen-Stokkem (72041)	7.690	19.947	5	12	5	1	10	8	20	21
Genk (71016)	24.575	65.264	47	36	33	32	29	33	109	101
Gingelom (71017)	3.228	8.245	3	2	5	1	5	4	13	7
Halen (71020)	3.655	9.352	0	1	2	2	1	1	3	4
Ham (71069)	4.098	10.393	1	3	5	1	1	1	7	5
Hamont-Achel (72037)	5.632	14.225	6	2	3	7	12	1	21	10
Hasselt (71022)	32.765	74.588	45	53	57	45	59	58	161	156
Hechtel-Eksel (72038)	4.659	11.940	11	2	10	3	7	5	28	10
Heers (73022)	2.825	7.103	5	1	2	3	3	1	10	5
Herk-de-Stad (71024)	4.900	12.316	2	6	0	1	3	3	5	10
Herstappe (73028)	31	87	0	1	1	0			1	1
Heusden-Zolder (71070)	11.792	32.003	19	8	17	8	12	10	48	26
Hoeselt (73032)	3.777	9.588	1	2	7	3	6	2	14	7
Houthalen-Helchteren (72039)	11.109	30.356	12	13	7	3	10	9	29	25
Kinrooi (72018)	4.607	12.252	0	2	1	3	0	1	1	6
Kortesseem (73040)	3.251	8.400	1	4	4	1	2	1	7	6
Lanaken (73042)	10.535	25.599	14	18	17	18	26	21	57	57
Leopoldsburg (71034)	6.224	15.172	17	4	15	8	12	14	44	26
Lommel (72020)	13.197	33.409	14	5	8	4	20	15	42	24
Lummen (71037)	5.694	14.358	8	2	2	0	4	1	14	3
Maaseik (72021)	10.026	24.828	10	11	11	7	7	7	28	25
Maasmechelen (73107)	14.425	37.369	20	7	17	11	20	22	57	40
Meeuwen-Gruitrode (7204)	4.873	12.960	6	0	4	3	7	2	17	5
Neerpelt (72025)	6.570	16.686	9	3	5	2	7	7	21	12
Nieuwerkerken (71045)	2.702	6.691	0	2	3	1	1	0	4	3
Opglabbeek (71047)	3.797	10.162	5	2	6	6	12	3	23	11
Overpelt (72029)	5.641	14.400	7	2	4	0	8	7	19	9
Peer (72030)	6.231	16.194	3	1	8	4	8	4	19	9
Riemst (73066)	6.469	16.265	1	2	10	2	7	0	18	4
Sint-Truiden (71053)	16.846	39.747	27	24	24	17	23	12	74	53
Tessenderlo (71057)	7.267	18.107	12	8	13	2	13	4	38	14
Tongeren (73083)	12.755	30.557	23	10	23	7	20	10	66	27
Voeren (73109)	1.648	4.157	1	0	5	0			6	0
Wellen (73098)	2.933	7.405	0	3	1	1	4	2	5	6
Zonhoven (71066)	7.971	20.887	13	8	8	7	9	8	30	23
Zutendaal (71067)	2.765	7.074	7	3	5	0	3	0	15	3
LIMBURG	335.728	849.404	405	320	403	257	446	316	1.254	893

(1) Totaal private huishoudens op 01/01/2010

(2) Totale bevolking op 01/01/2012

1.1.5. De SVK's, een geval apart

Sinds 1 mei 2007 is de tegemoetkoming in de huurprijs voorbehouden voor huurders in de particuliere sector. Daar liggen immers de grootste betaalbaarheidsproblemen. Omdat sociaal verhuurkantoren woningen inhuren op de private woningmarkt, en deze vervolgens op basis van het Kaderbesluit Sociale Huur toewijzen aan hun kandidaat-huurders, is de huursubsidie ook opengesteld voor huurders van een SVK-woning. Hun aandeel in het globale bestand van huursubsidiedossiers is substantieel en neemt bovendien gestaag toe. De uitbreiding van het SVK-patrimonium is daar niet vreemd aan, naast de nadruk die SVK's leggen op het inhuren van kwalitatief goede woningen. Bovendien worden deze huurders systematisch toegeleid naar en begeleid bij hun subsidieaanvraag.

Het succes van de SVK's blijkt overduidelijk uit de cijfers van de toegekende aanvragen voor de tegemoetkoming. In 2012 werden 446 aanvragen goedgekeurd, waarvan 66% voor SVK-woningen.

Tabel 5: Huursubsidie - toegekende aanvragen in 2012

aard van de verrichting	aantal
aanvrager huurt SVK-woning	278
aanvrager ontvangt installatiepremie van OCMW	100
aanvrager is bejaard/gehandicapt en huurt SVK-woning	21
aanvrager verlaat te kleine woning	15
aanvrager verlaat voor bejaarde/gehandicapte onaangepaste woning	22
aanvrager verlaat onbewoonbaar verklaarde woning	6
aanvrager verlaat (ernstig) ongeschikt verklaarde woning	4
Totaal toegekende aanvragen	446

1.1.6. Suggesties voor meer succes

1.1.6.1. Kies het juiste moment om de tegemoetkoming aan te vragen.

De regelgeving staat toe, bij wijze van uitzondering, dat een aanvraag nog geldig kan worden ingediend tot 9 maanden na de verhuizing. Intussen blijkt deze uitzonderingsregel eerder courante praktijk geworden. Hierdoor is het voor de administratie niet altijd mogelijk om nog de nodige vaststellingen te doen in de verlaten woning. Hiervoor is immers toegang tot de woning nodig en het staat de nieuwe huurder vrij deze toestemming te weigeren.

Het is bijgevolg raadzaam de aanvraag tijdig te doen, ruimschoots vóór de verhuizing. Dit kan zelfs tot 9 maanden voorafgaand aan de feitelijke adresverandering. Als uit onderzoek van de aanvraag blijkt dat voldaan is aan de gekende voorwaarden (inkomen, kwalificatie van de te verlaten woning,...) informeert de administratie de aanvrager over het mogelijke huursubsidiebedrag. Dit uiteraard onder voorbehoud van een tijdige verhuis naar een conforme en aangepaste woning. Bij deze principiële beslissing voegt het agentschap de noodzakelijke informatie omtrent de huurprijs, de kwaliteitsnormen en het uiterste tijdstip van verhuizing. Met deze voorlopige goedkeuring kan de aanvrager vervolgens gericht op zoek gaan naar een betaalbare en geschikte woning op de private huurmarkt. Eens die gevonden is, zal het agentschap enkel nog moeten nagaan of de nieuwe woning voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen.

Tijdig aanvragen volgens dit scenario zou de kans op een goedkeuring merkkelijk vergroten. Bovendien vermijdt deze proactieve werkwijze teleurstellingen bij laattijdige aanvragers die bij het afsluiten van een huurcontract gerekend hadden op deze subsidie.

1.1.6.2. Breed en tijdig informeren

Veel potentieel rechthebbenden hebben geen weet van het bestaan van deze tegemoetkoming of beseffen te laat dat ze in aanmerking komen. Het tijdig informeren van deze doelgroep, hoe moeilijk te bereiken ook, is van essentieel belang. Zoals hoger geschetst maken huurders van een SVK-woning een groot deel van de begunstigden uit, en dit is voor een belangrijk deel toe te schrijven aan de systematische begeleiding die zij krijgen. De aanvragen van SVK-huurders kennen daarom een zeer hoge slaagkans. Ook zogenaamde daklozen, die van het OCMW een installatiepremie bekomen ter ondersteuning van hun woonwens op de private huurmarkt, maken een grote kans.

Te vaak blijven verhuizers evenwel onwetend omtrent het bestaan van een huursubsidie, niettegenstaande de inspanningen die geleverd worden door overheden, woonloketten en instanties allerlei om deze tegemoetkoming bekend te maken.

Het blijft bijgevolg een permanent aandachtspunt voor alle woonloketten en OCMW's om de doelgroep voor deze subsidie actief te benaderen, en de kandidaten goed te informeren en te begeleiden bij de aanvraagprocedure. De dienst bevolking, die vanop de eerste rij de verhuisbewegingen registreert, kan hierbij een belangrijke doorverwijsfunctie innemen.

1.2. Huurpremie

Sociale huurwoningen bieden de beste garantie op een betaalbare, kwaliteitsvolle thuis met woonzekerheid. Maar het aanbod is beperkt en de wachtlijsten zijn lang. Daarom besliste de Vlaamse Regering op 4 mei 2012 definitief tot het instellen van een tegemoetkoming voor huurders van een private woning die al meer dan 5 jaar wachten op de toekenning van een sociale huurwoning. Deze huurpremie moet kandidaat-huurders, die langdurig zijn ingeschreven bij een sociale huisvestingsmaatschappij, enige financiële steun geven om in afwachting van de toewijzing van een sociale huurwoning een goede private woning te kunnen huren. De huurpremie is vastgelegd op 1/3 van de huurprijs, met een maximum van € 120 per maand en een supplement per persoon ten laste van € 20.

Mogelijke rechthebbenden op de huurpremie zijn actief geïdentificeerd en gecontacteerd. Dit was mogelijk door de kandidatenlijsten van de sociale huisvestingsmaatschappijen te screenen op de belangrijkste toelatingsvoorwaarden, zoals de inschrijvingsduur en inkomens. De kandidaat-huurders die aan deze voorwaarden voldeden kregen vervolgens vanuit de centrale diensten van Wonen-Vlaanderen via de post een uitnodiging om een aanvraagformulier in te dienen. Bij de aanvraag moest ook informatie toegevoegd worden die niet centraal beschikbaar was, zoals de gegevens over de gehuurde private woning.

Het toekennen van de huurpremie is dus geen volledig automatisme. Maar potentiële begunstigen worden actief benaderd, en de formele aanvraag beperkt zich tot het aanvullen van de nog niet centraal beschikbare informatie.

In een eerste stap zijn medio 2012 in Vlaanderen in totaal **10.599** aanvraagformulieren verstuurd naar mogelijke gegadigden uit de zogenaamde 'startgroep'. Vanaf november kwam het systeem op kruissnelheid, zodat kandidaat-huurders die de wachttijd van 5 jaar bijna bereiken systematisch een aanvraagformulier krijgen toegestuurd.

Hoe ver staan we eind 2012?

Van alle ingediende aanvragen zijn er 3.545 dossiers volledig.

Daarvan werden er 2.912 uitbetaald, waarvan 364 in Limburg, zijnde 12,5 %.

Tabel 6: Huurpremie - aantal uitbetaalde premies

Provincie	aug/12	sep/12	okt/12	nov/12	dec/12	jan/13
Antwerpen	668	718	751	785	813	856
Limburg	273	307	320	330	344	364
Oost-Vlaanderen	547	579	628	650	679	696
Vlaams-Brabant	281	305	311	326	332	349
West-Vlaanderen	535	563	594	613	631	647
Totaal	2.304	2.472	2.604	2.704	2.799	2.912

In 85 % van de aanvragen wordt de maximale basishuurpremie van € 120 gegeven omdat de huidige huurprijs € 360 overschrijdt.

Vanaf het werkingsjaar 2013 zullen meer gedetailleerde cijfers tot op het niveau van elke gemeente kunnen gegeven worden.

1.3. Renovatiepremie

Sinds de lancering op 26 maart 2007 is de renovatiepremie een groot succes gebleken. De premie richt zich vooral op eigenaars die hun enige, oudere woning uitgebreid renoveren. Daarnaast komen ook huiseigenaren in aanmerking die een woning renoveren en deze voor minstens 9 jaren doorverhuren aan een sociaal verhuurkantoor.

Het moet gaan om omvangrijke werkzaamheden aan structurele onderdelen van de woning en/of haar technische installaties. In tegenstelling tot de verbeterings- en aanpassingspremie is de renovatiepremie bedoeld voor éénmalige en fundamentele ingrepen die de woning minstens voor de volgende 10 jaar op bouwfysisch en technisch vlak op een basiskwaliteitsniveau brengen.

Op 16 maart 2012 heeft de Vlaamse Regering de voorwaarden voor de renovatiepremie gewijzigd, en dit met terugwerkende kracht vanaf 1 januari. Met deze wijziging compenseerde de Vlaamse regering deels het wegvallen van sommige fiscale voordelen waartoe de federale regering eind 2011 had besloten. Zo werd een supplement op de premie ingevoerd voor het vernieuwen van het buitenschrijnwerk bij plaatsing in 2012. De premie op dit bouwonderdeel kon zo verhogen tot 30 of 40% van het aanvaarde factuurbedrag in plaats van de normale 20 of 30 %.

Het aantal aanvragen voor de renovatie consolideerde zich in 2012 op een normaal niveau. De stabiliteit van de regelgeving heeft daar zeker toe bijgedragen. Nochtans was het werkvolume in de eerste jaarhelft buitenmaats. Door de afschaffing van de federale voordelen was eind 2011 een 'bank run' ontstaan op alle premies en tegemoetkomingen, ook deze die niet geraakt waren door de federale beslissing. Zo maakten veel verbouwers ook – onterecht – haast met het aanvragen van de Vlaamse premies, zoals de renovatiepremie.

Hierdoor werden er in december 2011 maar liefst 1.162 aanvragen ingediend in Limburg, dit is het 4-voudige van een gemiddelde maand en bijna het dubbele van de klassieke eindejaarsopstoot.

Toch slaagde Wonen Limburg er in deze piek volledig weg te werken in de eerste helft van 2012 en de opgelegde behandelingstermijnen te respecteren.

1.3.1. Het Limburgse aandeel

De uitbetalingen van de Vlaamse woonpremies – dus ook de renovatiepremies – gebeuren centraal in Brussel. In 2012 zijn Limburgse renovatiepremies uitbetaald ten belope van een bedrag van **€ 19.293.730**.

Dit maakt 16,9 % uit van het Vlaamse jaarbudget van € 114.074.010.

De gemiddelde premie per dossier bedroeg **€ 4.677** . Het Vlaams gemiddelde is € 5.284. Een mogelijke verklaring hiervoor is de relatief betere kwaliteit van woningpatrimonium in Limburg, waardoor grondige verbouwing en totaalrenovatie minder aan de orde zijn dan in andere provincies. Een bevestiging hiervoor is het grote aantal van aanvragen voor enkelvoudige ingrepen, zoals de vervanging van het buitenschrijnwerk en dakrenovatie.

Belangrijk aandachtspunt: deze statistiek bevat de dossiers met effectieve betaaldatum in 2012. Het gaat dus niet alleen om goedgekeurde aanvragen uit 2012, maar ook om dossiers die in de tweede jaarhelft van 2011 zijn ingediend. Net zoals aanvraagdossiers ingediend in de laatste maanden van 2012 pas uitbetaald zullen worden in de loop van 2013

Tabel 7: Renovatiepremie - uitbetaalde bedragen in 2012

Gemeente (NIS)	Huishoudens (1)	Inwoners (2)	aantal uitbetaalde premies	totaal uitbetaald bedrag	gemiddelde premie
Alken (73001)	4.389	11.315	61	285.250	4.676
As (71002)	3.100	8.004	43	179.310	4.170
Beringen (71004)	16.290	43.661	241	1.077.770	4.472
Bilzen (73006)	12.255	31.358	165	781.670	4.737
Bocholt (72003)	4.933	12.729	74	322.490	4.358
Borgloon (73009)	4.208	10.495	75	356.910	4.759
Bree (72004)	6.117	15.379	100	463.020	4.630
Diepenbeek (71011)	7.273	18.377	84	366.020	4.357
Dilsen-Stokkem (72041)	7.690	19.947	104	478.660	4.603
Genk (71016)	24.575	65.264	252	1.118.000	4.437
Gingelom (71017)	3.228	8.245	52	248.750	4.784
Halen (71020)	3.655	9.352	50	228.930	4.579
Ham (71069)	4.098	10.393	64	294.570	4.603
Hamont-Achel (72037)	5.632	14.225	71	334.620	4.713
Hasselt (71022)	32.765	74.588	312	1.583.040	5.074
Hechtel-Eksel (72038)	4.659	11.940	53	250.570	4.728
Heers (73022)	2.825	7.103	38	179.640	4.727
Herk-de-Stad (71024)	4.900	12.316	70	343.940	4.913
Herstappe (73028)	31	87			
Heusden-Zolder (71070)	11.792	32.003	120	556.070	4.634
Hoeselt (73032)	3.777	9.588	50	252.390	5.048
Houthalen-Helchteren (72039)	11.109	30.356	172	760.400	4.421
Kinrooi (72018)	4.607	12.252	59	275.690	4.673
Kortesseem (73040)	3.251	8.400	47	243.790	5.187
Lanaken (73042)	10.535	25.599	87	390.920	4.493
Leopoldsburg (71034)	6.224	15.172	56	242.350	4.328
Lommel (72020)	13.197	33.409	135	661.910	4.903
Lummen (71037)	5.694	14.358	80	392.520	4.907
Maaseik (72021)	10.026	24.828	118	566.770	4.803
Maasmechelen (73107)	14.425	37.369	153	720.290	4.708
Meeuwen-Gruitrode (72040)	4.873	12.960	76	373.600	4.916
Neerpelt (72025)	6.570	16.686	89	410.400	4.611
Nieuwerkerken (71045)	2.702	6.691	36	169.560	4.710
Opglabbeek (71047)	3.797	10.162	68	295.910	4.352
Overpelt (72029)	5.641	14.400	95	452.070	4.759
Peer (72030)	6.231	16.194	75	373.860	4.985
Riemst (73066)	6.469	16.265	104	483.930	4.653
Sint-Truiden (71053)	16.846	39.747	165	724.870	4.393
Tessenderlo (71057)	7.267	18.107	87	423.850	4.872
Tongeren (73083)	12.755	30.557	161	767.770	4.769
Voeren (73109)	1.648	4.157	14	78.180	5.584
Wellen (73098)	2.933	7.405	43	198.320	4.612
Zonhoven (71066)	7.971	20.887	96	453.460	4.724
Zutendaal (71067)	2.765	7.074	30	131.690	4.390
LIMBURG	335.728	849.404	4.125	19.293.730	4.677

(1) Totaal private huishoudens op 01/01/2010

(2) Totale bevolking op 01/01/2012

1.3.2. De Limburgse gemeenten vergeleken

In tabel 8 wordt het aantal toegekende en geweigerde premieaanvragen per gemeente gegeven en dit voor de afgelopen 3 werkingsjaren.

Tabel 8: Renovatiepremie - aantal toekenningen/weigeringen per gemeente

Gemeente (NIS)	Huishoudens inwoners (1)	Inwoners (2)	2010		2011		2012		Totaal	
			toege- kend	ge- weigerd	toege- kend	ge- weigerd	toege- kend	ge- weigerd	toege- kend	ge- weigerd
Alken (73001)	4.389	11.315	46	12	64	11	47	6	157	29
As (71002)	3.100	8.004	37	3	40	11	37	6	114	20
Beringen (71004)	16.290	43.661	228	29	247	26	197	23	672	78
Bilzen (73006)	12.255	31.358	121	21	145	17	148	19	414	57
Bocholt (72003)	4.933	12.729	60	8	54	5	58	6	172	19
Borgloon (73009)	4.208	10.495	56	10	58	11	59	14	173	35
Bree (72004)	6.117	15.379	94	16	80	14	90	11	264	41
Diepenbeek (71011)	7.273	18.377	83	20	97	13	70	9	250	42
Dilsen-Stokkem (72041)	7.690	19.947	90	31	81	21	90	16	261	68
Genk (71016)	24.575	65.264	250	42	218	39	209	49	677	130
Gingelom (71017)	3.228	8.245	54	9	59	12	38	13	151	34
Halen (71020)	3.655	9.352	56	6	41	5	49	9	146	20
Ham (71069)	4.098	10.393	48	6	65	9	50	7	163	22
Hamont-Achel (72037)	5.632	14.225	66	14	61	7	59	10	186	31
Hasselt (71022)	32.765	74.588	339	52	255	49	299	49	893	150
Hechtel-Eksel (72038)	4.659	11.940	53	13	54	9	43	5	150	27
Heers (73022)	2.825	7.103	40	3	43	8	32	9	115	20
Herk-de-Stad (71024)	4.900	12.316	89	7	51	15	65	7	205	29
Herstappe (73028)	31	87							0	0
Heusden-Zolder (71070)	11.792	32.003	172	27	135	23	111	29	418	79
Hoeselt (73032)	3.777	9.588	44	11	52	11	39	7	135	29
Houthalen-Helchteren (72039)	11.109	30.356	130	38	150	31	152	34	432	103
Kinrooi (72018)	4.607	12.252	63	11	54	13	56	6	173	30
Kortesseem (73040)	3.251	8.400	38	10	34	6	44	7	116	23
Lanaken (73042)	10.535	25.599	69	17	84	28	89	14	242	59
Leopoldsburg (71034)	6.224	15.172	57	11	70	15	51	16	178	42
Lommel (72020)	13.197	33.409	136	16	133	9	122	15	391	40
Lummen (71037)	5.694	14.358	98	10	76	9	76	7	250	26
Maaseik (72021)	10.026	24.828	111	28	99	24	102	17	312	69
Maasmechelen (73107)	14.425	37.369	158	41	150	35	133	34	441	110
Meeuwen-Gruitrode (7204)	4.873	12.960	66	10	69	3	65	3	200	16
Neerpelt (72025)	6.570	16.686	75	11	69	5	75	10	219	26
Nieuwerkerken (71045)	2.702	6.691	27	6	30	5	32	6	89	17
Opglabbeek (71047)	3.797	10.162	60	15	53	7	59	8	172	30
Overpelt (72029)	5.641	14.400	73	14	64	6	84	11	221	31
Peer (72030)	6.231	16.194	64	6	66	4	70	7	200	17
Riemst (73066)	6.469	16.265	65	21	92	13	84	12	241	46
Sint-Truiden (71053)	16.846	39.747	165	49	153	30	149	27	467	106
Tessenderlo (71057)	7.267	18.107	69	9	79	15	84	13	232	37
Tongeren (73083)	12.755	30.557	162	43	154	31	141	23	457	97
Voeren (73109)	1.648	4.157	12	2	14	2	12	3	38	7
Wellen (73098)	2.933	7.405	50	6	43	4	30	5	123	15
Zonhoven (71066)	7.971	20.887	81	16	105	19	78	19	264	54
Zutendaal (71067)	2.765	7.074	29	6	29	1	22	4	80	11
LIMBURG	335.728	849.404	3.884	736	3.770	631	3.600	605	11.254	1.972

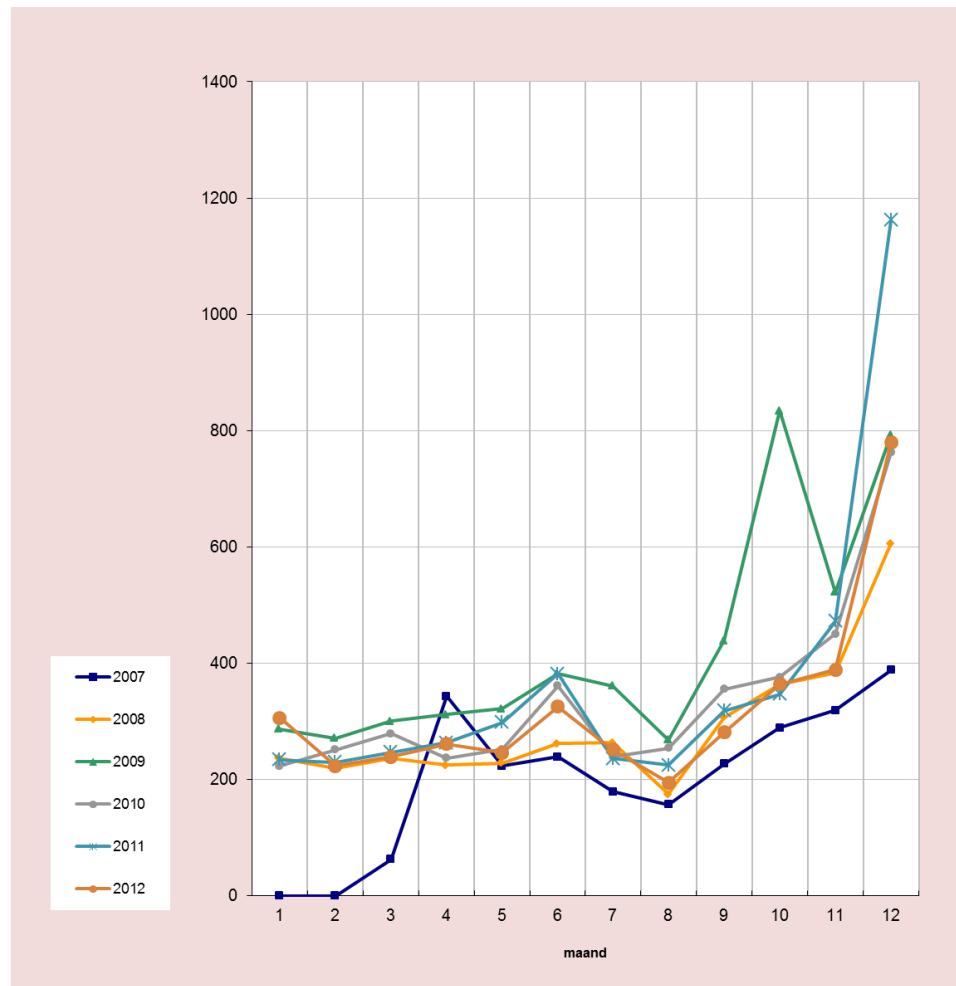
(1) Totaal private huishoudens op 01/01/2010

(2) Totale bevolking op 01/01/2012

1.3.3. Evolutie van het aantal aanvragen vanaf 1 mei 2007

Tabel 9: Renovatiepremie - het aantal aanvragen in Limburg

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
aanvragen	2.392	3.501	5.086	4.054	4.406	3.867	23.306
%	10	15	22	17	19	17	100



1.3.4. Hoe renoveert de Limburger

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de spreiding van de werkzaamheden over de verschillende categorieën.

Uitgangspunt hierbij is het totaal bedrag van de aanvaarde facturen, per categorie, voor de premies die in Limburg uitbetaald zijn in 2012.

Interessant om dit eens te vergelijken met de Vlaamse verdeling.

Opmerkelijk daarbij is dat de bouwdelen buitenschrijnwerk 40,2 % en dak 30,8 % van de totale kosten uitmaken.

Het aandeel funderingen, muren en draagvloeren samen is in Limburg 11,3% terwijl het Vlaams gemiddelde 19,9 % is. Deze cijfers wijzen enigszins op een meer fragmentaire benadering van de renovatie dan een totale doorgedreven structurele aanpak.

Tabel 10: Renovatiepremie - spreiding werkzaamheden 2012

	Limburg	Vlaanderen
fundering en muur	10	17
draagvloer	1	3
dak	31	25
buitenschrijnwerk	40	34
elektriciteit	2	3
sanitair	4	5
centrale verwarming	12	12
trap	1	1
%	100	100

1.3.5. Waarom worden sommige aanvragen geweigerd

Ruim 80% procent van de aanvragen voor de renovatiepremie oogst een uitbetaling.

Toch kent ook deze premie enkele typische weigeringsgronden.

De belangrijkste weigeringsgrond – goed voor 43 % van alle negatieve beslissingen - is het niet bereiken van de minimumgrens van € 10.000 aan subsidiabele werkzaamheden. Aanvragers zijn zich onvoldoende bewust van het technisch onderzoek van de meegestuurde bewijsstukken.

Hierdoor eindigen tal van aanvragen, die qua ingebrachte facturen soms ruim boven de € 10.000 zaten, na controle en uitzuivering alsnog onder de benedengrens. Dit risico is evenwel vooraf vrij goed in te schatten.

Zo geldt voor elk bouwonderdeel een maximumbedrag dat subsidiabel is. Een voorbeeld is de centrale verwarming die slechts in aanmerking komt tot een bedrag van € 7.500. Een dure, maar correct gefactureerde CV-vernieuwing van meer dan € 10.000 telt bijgevolg maar mee voor € 7.500.

Tabel 11: Renovatiepremie - geweigerde aanvragen in 2010-2011-2012

	Totaal	%
bewoner heeft geen zakelijk recht in de woning	79	4
de premiewoning was niet door de aanvrager bewoond op de aanvraagdatum	79	4
de woning is op aanvraagdatum geen 25 jaar oud	118	6
voor de woning of aan de aanvrager is reeds een renovatiepremie verleend (binnen 10 jaar)	158	8
het inkomen was meer dan het toegestane maximum	217	11
niet voldaan aan voorwaarde 'geen andere woning in bezit'	296	15
de aanvaarde kostprijs van de werken bereikt het minimum van € 10.000 niet	848	43
andere	177	9
%	1.972	100

Een ander element van misrekening is de isolatie, bijvoorbeeld bij dakrenovatie.

Isolatiwerkzaamheden worden enkel nog gesubsidieerd via de netbeheerder, en dit om dubbelsubsidiëring tegen te gaan. Trouwens vanaf 1 januari 2012 zijn deze isolatiepremies merkkelijk aangepast in positieve zin.

Ook bevatten de aanvraagdossiers nog te vaak facturen voor werkzaamheden die niet voor betoelaging in aanmerking komen. Zo richt de renovatiepremie zich specifiek op structurele verbeteringen in de bouwfysica en in de basisuitrusting. Afwerkingskosten zoals vloeren, bekledingen, kasten en inrichting komen daarom niet voor betoelaging in aanmerking.

Aanvragers die een weigering krijgen op basis van een te laag aanvaard bedrag, hebben uiteraard wel de mogelijkheid om bijkomende subsidiabele werken uit te voeren. Veel van deze in eerste instantie geweigerde aanvragen kennen daarom meer succes bij de tweede, uitgebreidere aanvraag.

Andere klassiekers bij de weigeringen blijven een te hoog inkomen (11%) of het bezit van een andere woning (15%).

Vermeldenswaard is ook de zogenaamde cumulregeling (8%). Blijkbaar is het nog onvoldoende geweten dat, in tegenstelling tot de verbeterings- en aanpassingspremie, slechts één renovatiepremie mogelijk is in een periode van 10 jaar, ook al werd die verleend aan de vorige eigenaar.

Tabel 12: Renovatiepremie - weigeringspercentages

Gemeente (NIS)	Huishoudens (1)	Inwoners (2)	2010 (%)	2011 (%)	2012 (%)
Alken (73001)	4.389	11.315	21	16	11
As (71002)	3.100	8.004	8	22	14
Beringen (71004)	16.290	43.661	11	7	10
Bilzen (73006)	12.255	31.358	15	13	11
Bocholt (72003)	4.933	12.729	12	9	9
Borgloon (73009)	4.208	10.495	15	18	19
Bree (72004)	6.117	15.379	15	17	11
Diepenbeek (71011)	7.273	18.377	19	10	11
Dilsen-Stokkem (72041)	7.690	19.947	26	19	15
Genk (71016)	24.575	65.264	14	15	19
Gingelom (71017)	3.228	8.245	14	20	25
Halen (71020)	3.655	9.352	10	13	16
Ham (71069)	4.098	10.393	11	12	12
Hamont-Achel (72037)	5.632	14.225	18	12	14
Hasselt (71022)	32.765	74.588	13	17	14
Hechtel-Eksel (72038)	4.659	11.940	20	13	10
Heers (73022)	2.825	7.103	7	19	22
Herk-de-Stad (71024)	4.900	12.316	7	22	10
Herstappe (73028)	31	87			
Heusden-Zolder (71070)	11.792	32.003	14	16	21
Hoeselt (73032)	3.777	9.588	20	19	15
Houthalen-Helchteren (72039)	11.109	30.356	23	16	18
Kinrooi (72018)	4.607	12.252	15	23	10
Kortesseem (73040)	3.251	8.400	21	15	14
Lanaken (73042)	10.535	25.599	20	26	14
Leopoldsburg (71034)	6.224	15.172	16	16	24
Lommel (72020)	13.197	33.409	11	6	11
Lummen (71037)	5.694	14.358	9	12	8
Maaseik (72021)	10.026	24.828	20	20	14
Maasmechelen (73107)	14.425	37.369	21	18	20
Meeuwen-Gruitrode (72040)	4.873	12.960	13	3	4
Neerpelt (72025)	6.570	16.686	13	8	12
Nieuwerkerken (71045)	2.702	6.691	18	19	16
Opglabbeek (71047)	3.797	10.162	20	12	12
Overpelt (72029)	5.641	14.400	16	10	12
Peer (72030)	6.231	16.194	9	7	9
Riemst (73066)	6.469	16.265	24	11	13
Sint-Truiden (71053)	16.846	39.747	23	17	15
Tessenderlo (71057)	7.267	18.107	12	15	13
Tongeren (73083)	12.755	30.557	21	18	14
Voeren (73109)	1.648	4.157	14	14	20
Wellen (73098)	2.933	7.405	11	10	14
Zonhoven (71066)	7.971	20.887	16	18	20
Zutendaal (71067)	2.765	7.074	17	5	15
LIMBURG	335.728	849.404	16	15	14

(1) Totaal private huishoudens op 01/01/2010

(2) Totale bevolking op 01/01/2012

1.3.6. Nieuwe toekenningsprocedure vanaf 2012

Vanaf mei 2012 gebeurt de toekenning van de premie in twee stappen. In een eerste stap ontvangt de aanvrager de lijst van de aanvaarde factuurbedragen. Als de aanvrager dit voorstel aanvaardt en geen bezwaar aantekent, volgt in een tweede stap de premieberekening, direct gevolgd door de uitbetaling.

1.3.7. Aandachtspunt voor 2013

Zoals door de Vlaamse Regering beslist op 16 maart 2012 zal de renovatiepremie vanaf 2013 passen in een voorlopersbeleid ter aanmoediging van de plaatsing van hoog-performant buitenschrijnwerk.

Bijgevolg kunnen verbouwers, die kiezen voor nieuwe ramen die de gewone standaard van buitenschrijnwerk merkelijk overschrijden, rekenen op een bijkomende premie van 10%. De isolatienormen voor het glas (U_g) en het raamgeheel (U_w) worden dan gesteld op het maximum van respectievelijk 0,9 en 1,7 W/m²K.

Uiteraard blijft de gewone regeling op subsidiëring van buitenschrijnwerk van toepassing, en mag de totale renovatie van de woning niet uit het oog verloren worden. In een periode van 10 jaar kan de renovatiepremie immers maar één keer toegekend worden.

1.4. Verbeterings- en aanpassingspremie

In tegenstelling tot de renovatiepremie is voor de verbeterings- en aanpassingspremie, kortweg de VAP, een getrapte aanvraag mogelijk. Binnen een periode van 10 jaar kunnen 3 aanvragen gedaan worden, weliswaar telkens voor verschillende bouwonderdelen.

Deze premie is dan ook hoofdzakelijk gericht op aanvragers die de verbeteringswerkzaamheden wensen te spreiden over een lange periode, en per bouwonderdeel slechts beperkte investeringen willen of kunnen doen. Het systeem van de forfaitaire premies is ondertussen voldoende gekend en ingeburgerd. Het is trouwens een reglementering die al is ingevoerd in 1992 en die gaandeweg verfijnd is.

Bij de hervorming van de isolatiepremies van de netbeheerders is de afzonderlijke dakisolatiepremie als onderdeel van de VAP afgeschaft vanaf 1 januari 2012. Hierdoor liepen in deze overgangperiode tal van aanvragen op dit onderdeel uit op een weigering.

In 2012 is in Limburg voor een bedrag van **€ 2.696.460** aan verbeterings- en aanpassingspremies uitbetaald. Dit bedraagt 21,1 % van het Vlaamse budget van € 12.794.410.

De gemiddelde premie bedroeg **€ 1.010**, wat in de lijn ligt van het Vlaams gemiddelde van € 992.

Tabel 13: Verbeterings- en aanpassingspremie - uitbetaalde bedragen in 2012

Gemeente (NIS)	Huishoudens (1)	Inwoners (2)	aantal uitbetaalde premies	totaal uitbetaald bedrag	gemiddelde premie
Alken (73001)	4.389	11.315	38	30.700	808
As (71002)	3.100	8.004	22	22.990	1.045
Beringen (71004)	16.290	43.661	242	214.220	885
Bilzen (73006)	12.255	31.358	64	65.990	1.031
Bocholt (72003)	4.933	12.729	80	82.810	1.035
Borgloon (73009)	4.208	10.495	32	28.180	881
Bree (72004)	6.117	15.379	54	52.420	971
Diepenbeek (71011)	7.273	18.377	53	47.550	897
Dilsen-Stokkem (72041)	7.690	19.947	36	45.010	1.250
Genk (71016)	24.575	65.264	161	181.040	1.124
Gingelom (71017)	3.228	8.245	29	26.700	921
Halen (71020)	3.655	9.352	35	35.660	1.019
Ham (71069)	4.098	10.393	36	37.930	1.054
Hamont-Achel (72037)	5.632	14.225	59	59.250	1.004
Hasselt (71022)	32.765	74.588	154	167.100	1.085
Hechtel-Eksel (72038)	4.659	11.940	54	46.620	863
Heers (73022)	2.825	7.103	37	42.080	1.137
Herk-de-Stad (71024)	4.900	12.316	40	36.870	922
Herstappe (73028)	31	87			
Heusden-Zolder (71070)	11.792	32.003	110	104.650	951
Hoeselt (73032)	3.777	9.588	34	29.750	875
Houthalen-Helchteren (72039)	11.109	30.356	92	97.220	1.057
Kinrooi (72018)	4.607	12.252	24	27.100	1.129
Kortesseem (73040)	3.251	8.400	16	14.860	929
Lanaken (73042)	10.535	25.599	50	52.150	1.043
Leopoldsburg (71034)	6.224	15.172	42	50.380	1.200
Lommel (72020)	13.197	33.409	129	117.620	912
Lummen (71037)	5.694	14.358	56	54.900	980
Maaseik (72021)	10.026	24.828	90	94.850	1.054
Maasmechelen (73107)	14.425	37.369	115	120.960	1.052
Meeuwen-Gruitrode (72040)	4.873	12.960	75	73.440	979
Neerpelt (72025)	6.570	16.686	74	73.160	989
Nieuwerkerken (71045)	2.702	6.691	33	30.640	928
Opglabbeek (71047)	3.797	10.162	27	29.920	1.108
Overpelt (72029)	5.641	14.400	61	54.920	900
Peer (72030)	6.231	16.194	41	39.910	973
Riemst (73066)	6.469	16.265	64	67.500	1.055
Sint-Truiden (71053)	16.846	39.747	97	105.020	1.083
Tessenderlo (71057)	7.267	18.107	62	60.990	984
Tongeren (73083)	12.755	30.557	63	66.800	1.060
Voeren (73109)	1.648	4.157	8	9.730	1.216
Wellen (73098)	2.933	7.405	18	22.200	1.233
Zonhoven (71066)	7.971	20.887	46	53.650	1.166
Zutendaal (71067)	2.765	7.074	17	21.020	1.236
LIMBURG	335.728	849.404	2.670	2.696.460	1.010

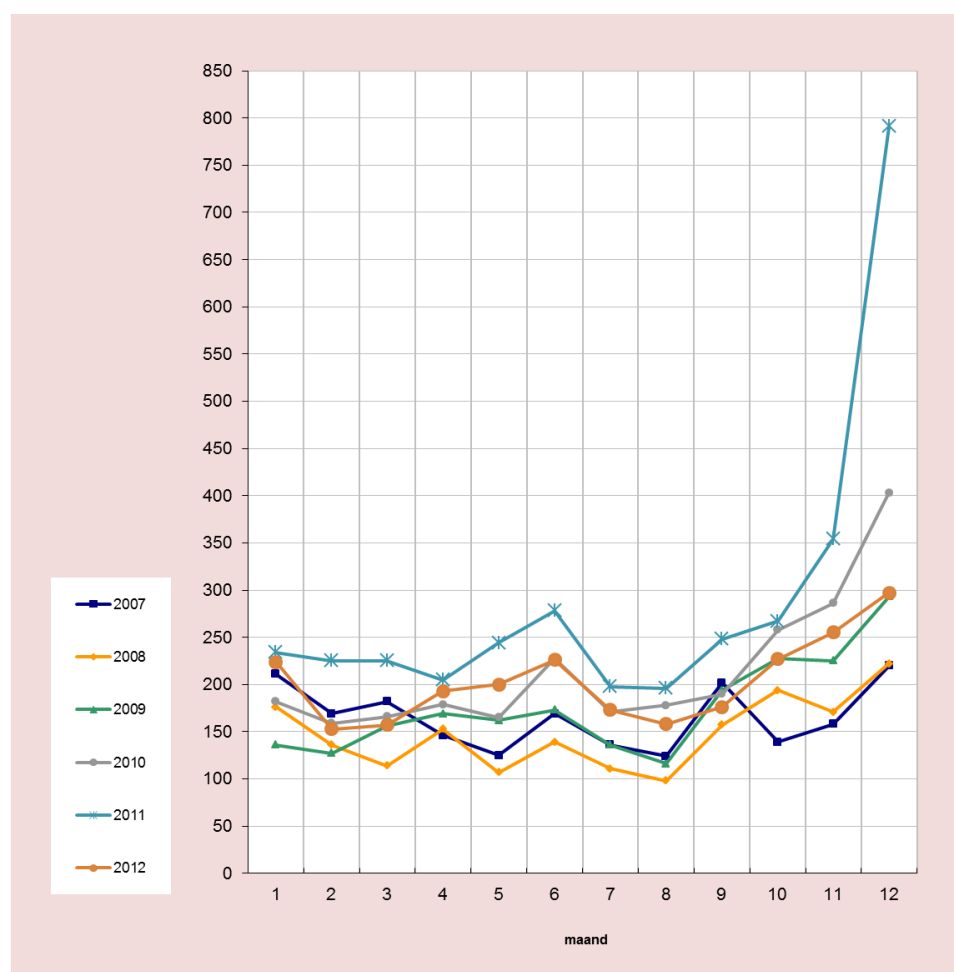
(1) Totaal private huishoudens op 01/01/2010

(2) Totale bevolking op 01/01/2012

1.4.1. Evolutie van het aantal aanvragen vanaf 2007

Tabel 14: Verbeterings- en aanpassingspremie - het aantal aanvragen in Limburg

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Totaal
aanvragen	1.981	1.789	2.115	2.590	3.475	2.436	14.386
%	14	12	15	18	24	17	100



Naar analogie met de renovatiepremie werd eind 2011 ook voor deze premie een 'bank run' gedaan. Dit leidde eveneens tot een grotere werklust voor 2012 hetgeen zich ook deed gevoelen op budgettair niveau. In 2012 werden 2.670 premies uitbetaald, merkkelijk meer dan er aanvragen waren in dat jaar.

1.4.2. Welke werkzaamheden bij de VAP

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de spreiding van de werkzaamheden over de verschillende deelpremies.

Tabel 15: Verbeterings- en aanpassingspremie - spreiding werkzaamheden 2012

	Limburg	Vlaanderen
dak	17,5	18,2
buitenschrijnwerk	21,8	26,6
gevel	11,0	6,2
optrekkend vocht	0,6	1,3
sanitair	4,8	4,7
elektriciteit	1,1	1,9
waterverwarming type C	0,1	1,3
verwarmingstoestel type C	0,1	0,2
centrale verwarming	1,9	3,4
cv-ketel alleen	21,9	19,6
rookkanaal	1,8	1,1
dakisolatie 40 à 100 m ²	5,0	7,6
dakisolatie 100 à 150 m ²	5,3	3,8
dakisolatie >150 m ²	7,2	4,3
%	100	100

Het aandeel van de dakisolatiepremie opgenomen in dit overzicht heeft enkel betrekking op aanvragen die ingediend werden in 2011 en gehonoreerd werden in 2012.

1.4.3. VAP: de Limburgse gemeenten vergeleken

Tabel 16: Verbeterings- en aanpassingspremie - aantal toekenningen/weigeringen per gemeente

Gemeente (NIS)	Huishoudens (1)	Inwoners (2)	2010		2011		2012		Totaal	
			toegekend	ge-weigerd	toegekend	ge-weigerd	toegekend	ge-weigerd	toegekend	ge-weigerd
Alken (73001)	4.389	11.315	29	9	50	7	27	7	106	23
As (71002)	3.100	8.004	9	2	18	11	17	13	44	26
Beringen (71004)	16.290	43.661	204	27	219	33	191	24	614	84
Bilzen (73006)	12.255	31.358	68	14	78	15	52	17	198	46
Bocholt (72003)	4.933	12.729	45	8	77	3	60	8	182	19
Borgloon (73009)	4.208	10.495	30	5	29	12	27	5	86	22
Bree (72004)	6.117	15.379	23	6	48	9	45	4	116	19
Diepenbeek (71011)	7.273	18.377	35	13	67	15	36	14	138	42
Dilsen-Stokkem (72041)	7.690	19.947	24	14	32	10	40	13	96	37
Genk (71016)	24.575	65.264	110	33	151	57	128	44	389	134
Gingelom (71017)	3.228	8.245	28	4	31	7	21	9	80	20
Halen (71020)	3.655	9.352	23	8	35	10	28	8	86	26
Ham (71069)	4.098	10.393	28	6	42	7	23	7	93	20
Hamont-Achel (72037)	5.632	14.225	44	13	69	13	61	12	174	38
Hasselt (71022)	32.765	74.588	129	37	159	57	133	59	421	153
Hechtel-Eksel (72038)	4.659	11.940	26	6	40	10	49	5	115	21
Heers (73022)	2.825	7.103	20	4	24	5	40	6	84	15
Herk-de-Stad (71024)	4.900	12.316	33	5	41	13	38	11	112	29
Herstappe (73028)	31	87	0	0	0	0	0	0	0	0
Heusden-Zolder (71070)	11.792	32.003	72	23	120	36	90	35	282	94
Hoeselt (73032)	3.777	9.588	23	8	37	7	29	6	89	21
Houthalen-Helchteren (72039)	11.109	30.356	68	29	78	25	72	30	218	84
Kinrooi (72018)	4.607	12.252	15	6	25	12	29	12	69	30
Kortessem (73040)	3.251	8.400	35	5	28	5	17	7	80	17
Lanaken (73042)	10.535	25.599	35	10	35	16	41	27	111	53
Leopoldsburg (71034)	6.224	15.172	26	10	36	19	36	10	98	39
Lommel (72020)	13.197	33.409	83	13	116	20	111	19	310	52
Lummen (71037)	5.694	14.358	56	7	68	16	53	20	177	43
Maaseik (72021)	10.026	24.828	46	13	63	16	81	19	190	48
Maasmechelen (73107)	14.425	37.369	76	36	98	44	93	38	267	118
Meeuwen-Gruitrode (72040)	4.873	12.960	43	6	52	6	64	2	159	14
Neerpelt (72025)	6.570	16.686	50	7	64	9	62	4	176	20
Nieuwerkerken (71045)	2.702	6.691	17	6	23	10	24	8	64	24
Opglabbeek (71047)	3.797	10.162	26	7	29	16	22	7	77	30
Overpelt (72029)	5.641	14.400	36	7	59	11	62	7	157	25
Peer (72030)	6.231	16.194	28	6	57	5	38	13	123	24
Riemst (73066)	6.469	16.265	56	9	54	13	52	11	162	33
Sint-Truiden (71053)	16.846	39.747	73	43	116	59	76	64	265	166
Tessenderlo (71057)	7.267	18.107	40	12	70	14	47	15	157	41
Tongeren (73083)	12.755	30.557	53	21	70	30	52	27	175	78
Voeren (73109)	1.648	4.157	12	3	13	1	5	2	30	6
Wellen (73098)	2.933	7.405	16	4	15	5	14	3	45	12
Zonhoven (71066)	7.971	20.887	38	17	37	14	40	23	115	54
Zutendaal (71067)	2.765	7.074	9	4	20	4	13	8	42	16
LIMBURG	335.728	849.404	1.940	526	2.593	707	2.239	683	6.772	1.916

(1) Totaal private huishoudens op 01/01/2010

(2) Totale bevolking op 01/01/2012

1.4.4. Geweigerde aanvragen in 2010-2012: belangrijkste weigeringsgrond

Zoals uit onderstaande tabel blijkt, is de inkomensgrens de belangrijkste weigeringsgrond.

Van alle geweigerde aanvragen is dit aandeel 40 %.

Dit betekent dat nog steeds één op 10 aanvragen om deze reden moet afgewezen worden

Tabel 17: Verbeterings- en aanpassingspremie - geweigerde aanvragen 2010-2012

	Totaal	%
aanvrager bewoont de woning niet op de aanvraagdatum	57	3
de woning is op de aanvraagdatum geen 20 jaar oud	57	3
de werken komen volgens de huidige reglementering niet in aanmerking	77	4
voor dit onderdeel heeft de aanvrager reeds een VAP bekomen	96	5
het kadastrale inkomen van de woning is hoger dan het toegelaten maximum	115	6
voor de woning werd de voorbije 10 jaar reeds een renovatiepremie toegekend	192	10
de minimum kostprijs is niet bereikt	192	10
het inkomen was meer dan het maximum	766	40
andere	364	19
%	1.916	100

1.4.5. Uitgelicht: de bonus van een goed advies op maat

Van 2010 tot 2012 zijn door Wonen Limburg ruim 8.600 aanvragen voor de verbeterings- en aanpassingspremie (VAP) behandeld. Gemiddeld kregen ruim drie kwart van de ingediende Limburgse VAP-dossiers een goedkeuring, gevolgd door uitbetaling van de premie. Maar omgekeerd - en minder positief gesteld - liep ruim 20 procent van de aanvragers tegen een weigering aan.

Een weigering laat onvermijdelijk een wrang gevoel na, en niet alleen bij de aanvrager. Tussen aanvraag en beslissing ligt een heel behandelingstraject dat veel tijd en energie vraagt. Het dossier wordt administratief gecontroleerd, ontbrekende documenten worden opgevraagd, en aansluitend volgt een technisch onderzoek van de uitgevoerde werken en bijhorende facturen. Als ergens in het behandelingstraject blijkt dat niet aan de premievoorwaarden is voldaan, volgt alsnog een brief met slecht nieuws.

De gemeentelijke cijfers over de voorbije drie jaren variëren van minder dan 10% geweigerde dossiers in de ene gemeente tot meer dan 40% weigeringen in een andere.

Tabel 18: Verbeterings- en aanpassingspremie - weigeringspercentages

Gemeente (NIS)	Huishoudens (1)	Inwoners (2)	2010 (%)	2011 (%)	2012 (%)
Alken (73001)	4.389	11.315	24	15	21
As (71002)	3.100	8.004	18	33	43
Beringen (71004)	16.290	43.661	12	13	11
Bilzen (73006)	12.255	31.358	17	14	25
Bocholt (72003)	4.933	12.729	15	3	12
Borgloon (73009)	4.208	10.495	14	25	16
Bree (72004)	6.117	15.379	21	17	8
Diepenbeek (71011)	7.273	18.377	27	20	28
Dilsen-Stokkem (72041)	7.690	19.947	37	19	25
Genk (71016)	24.575	65.264	23	28	26
Gingelom (71017)	3.228	8.245	13	15	30
Halen (71020)	3.655	9.352	26	23	22
Ham (71069)	4.098	10.393	18	18	23
Hamont-Achel (72037)	5.632	14.225	23	17	16
Hasselt (71022)	32.765	74.588	22	25	31
Hechtel-Eksel (72038)	4.659	11.940	19	12	9
Heers (73022)	2.825	7.103	17	9	13
Herk-de-Stad (71024)	4.900	12.316	13	24	22
Herstappe (73028)	31	87			
Heusden-Zolder (71070)	11.792	32.003	24	23	28
Hoeselt (73032)	3.777	9.588	26	18	17
Houthalen-Helchteren (72039)	11.109	30.356	30	22	29
Kinrooi (72018)	4.607	12.252	29	33	29
Kortesseem (73040)	3.251	8.400	13	17	29
Lanaken (73042)	10.535	25.599	22	30	40
Leopoldsburg (71034)	6.224	15.172	28	33	22
Lommel (72020)	13.197	33.409	14	15	15
Lummen (71037)	5.694	14.358	11	18	27
Maaseik (72021)	10.026	24.828	22	19	19
Maasmechelen (73107)	14.425	37.369	32	32	29
Meeuwen-Gruitrode (72040)	4.873	12.960	12	13	3
Neerpelt (72025)	6.570	16.686	12	13	6
Nieuwerkerken (71045)	2.702	6.691	26	32	25
Opglabbeek (71047)	3.797	10.162	21	34	24
Overpelt (72029)	5.641	14.400	16	13	10
Peer (72030)	6.231	16.194	18	9	25
Riemst (73066)	6.469	16.265	14	18	17
Sint-Truiden (71053)	16.846	39.747	37	30	46
Tessenderlo (71057)	7.267	18.107	23	16	24
Tongeren (73083)	12.755	30.557	28	30	34
Voeren (73109)	1.648	4.157	20	8	29
Wellen (73098)	2.933	7.405	20	31	18
Zonhoven (71066)	7.971	20.887	31	26	37
Zutendaal (71067)	2.765	7.074	31	19	38
LIMBURG	335.728	849.404	21	21	23

(1) Totaal private huishoudens op 01/01/2010

(2) Totale bevolking op 01/01/2012

Zeker bij de VAP, die zich met name richt op senioren en op verbouwers met een laag inkomen, maakt een goede begeleiding bij het indienen van de aanvraag een wereld van verschil.

Uit de gemeentelijke cijfers vallen immers duidelijke lessen te trekken:

1. Gemeenten met een sterke traditie op het vlak van woonloketwerking, bemenst door ervaren, gespecialiseerde medewerkers, scoren zeer goed;
2. Ook gemeenten zonder woonlokettraditie halen snel een hoog niveau, mits ze voldoen aan enkele belangrijke randvoorwaarden:
 - de medewerkers krijgen de ruimte om zich te specialiseren in woonadvies en in het gericht bevragen van de loketbezoekers;
 - de gemeente organiseert op vaste tijdstippen in de week een woonloket op een neutrale plaats (meestal het gemeentehuis), met zowel open spreekuur als de mogelijkheid voor een contact op afspraak;
 - de lancering van het gemeentelijk woonloket gaat samen met een volgehouden communicatie in het gemeentelijk infoblad, de gemeentelijke website, infosessies etc.;
 - medewerkers van gemeente en OCMW die voor de installatie van het woonloket slechts sporadisch inlichtingen gaven over de verschillende premies en tegemoetkomingen, verwijzen nu consequent door naar de gespecialiseerde adviseurs.

De best scorende woonloketten werken met beperkte openingstijden, waarin bezoekers gegarandeerd deskundig geholpen worden in functie van hun specifieke situatie. En de goede ervaringen met deze werkwijze vertellen zich probleemloos rond.

1.4.6. Aanpassingen vanaf 2013

Voor aanvragen vanaf 01-01-2013 geldt de voorwaarde van het kadastrale inkomen niet meer. En vanaf 2014 wordt de ouderdomsgrens van de woning opgetrokken van 20 tot 25 jaar.

2. WONINGKWALITEITSBEWAKING

2.1. Burgemeesters belangrijke verantwoordelijkheid

De gemeente geldt momenteel als het best geplaatste bestuurlijke en geografische niveau om op te treden met de nodige slagkracht én met oog voor en kennis van lokale bijzonderheden. Een woning onbewoonbaar of ongeschikt verklaren is daarom niet toevallig een exclusieve bevoegdheid van de burgemeester, die hoogstens kan herroepen worden door een beslissing van de minister van Wonen.

Op de schouders van de burgemeesters rust een grote verantwoordelijkheid met betrekking tot de veiligheid en de gezondheid van hun inwoners – ook in de woonomgeving. Hiervoor staat een uitgebreid juridisch instrumentarium ter beschikking, zoals de Vlaamse Wooncode, het Kamerdecreet en de Nieuwe Gemeentewet. Deze wettelijke instrumenten bieden de mogelijkheid om gepast op te treden wanneer de vereiste minimale woningkwaliteit ontbreekt.

Procedures ongeschiktheid en onbewoonbaarheid zijn evenwel weinig zichtbaar en niet populair. Toch zijn ze een essentieel onderdeel van een lokaal woonbeleid: de kwaliteitsproblemen van veel woningen zijn veel groter dan uiterlijkheden aangeven. De ogenschijnlijk goede uiterlijke staat van de woningen zet veel bestuurders op het verkeerde been, en creëert een vals gevoel van veiligheid.

Eén voorbeeld om dit te illustreren: tegenover elke dode door koolstofmonoxidevergiftiging in Nederland staan tien CO-doden in België, verspreid over alle gemeenten, en zeker niet meer in de steden dan in de landelijke gemeenten.

De algemene conclusie is al jaren dat het Vlaamse woningpatrimonium verouderd is. Dat is een objectieve vaststelling, en geen verwijt aan de eigenaars, de bewoners of de lokale besturen. De opgave is bijgevolg om de gemeenten te motiveren om ook op het vlak van woningkwaliteit hun bevoegdheden ten volle te benutten.

2.2. Centrale rol voor gemeente

Klachten over slechte woonomstandigheden komen vaak van bewoners, meestal van huurders die met hun probleem terecht kunnen bij het woonloket. Maar meer en meer vangen ook andere “antennes” in de gemeente signalen op, zoals politie, brandweer, OCMW, sociale diensten,...

Ook Wonen Limburg krijgt regelmatig rechtstreeks klachten over kwaliteitsproblemen in de (huur)woning, nog voor de gemeente is gecontacteerd. In deze gevallen verwijzen de medewerkers consequent door naar de gemeente, want daar hoort het proces te starten. Lokale besturen die erin slagen dergelijke signalen structureel te verwerken en op te volgen, zijn duidelijk succesvoller bij de aanpak van woningkwaliteitsproblemen. De rol die de gewestelijk ambtenaar vervolgens heeft is van adviserende aard.

Wonen Limburg beperkt zich niet alleen tot haar formele taak van adviesverstrekker aan de burgemeester – zoals de Wooncode voorziet – maar levert ook de nodige ondersteuning aan gemeentelijke ambtenaren om in deze complexe materie de juiste stappen te zetten. Sanctionerend beleid leidt immers vaak tot juridische betwistingen bij hogere overheden of rechtbanken. Het is dus van groot belang de correcte procedure te volgen. Een goede samenwerking tussen de medewerkers van Wonen Limburg en de gemeenten is dan ook onontbeerlijk om goede resultaten te boeken.

Het is bemoedigend vast te stellen dat de meeste burgemeesters na ontvangst van het advies van de gewestelijk ambtenaar en het horen van de partijen hun verantwoordelijkheid nemen. Slechts in uitzonderlijke gevallen moet de gewestelijk ambtenaar beroep aantekenen bij de minister van Wonen tegen het ‘stilzitten’ van een burgemeester.

De wijziging van de Wooncode op 29 april 2011, die in 2012 haar volledige uitwerking heeft gekregen, heeft een positieve invloed gehad. Burgemeesters zijn niet meer verplicht een beslissing te nemen binnen de 3 maanden na de klacht. Sinds 2012 is uitstel van de beslissing met maximaal 12 maanden mogelijk wanneer spoedig herstel haalbaar lijkt. Hiermee krijgen goedwillende partijen iets meer ademruimte, en worden complexe procedures niet nodeloos gerokken of doorgezet.

Door de woningcontroleurs van Wonen Limburg werden het afgelopen jaar 534 woningen bezocht. Tabel 19 geeft een overzicht van de door de gewestelijk ambtenaar afleverde adviezen.

Tabel 19: Woningkwaliteitsbewaking - het aantal afgeleverde adviezen

	aantal	%
toegang tot de woning niet verleend, geen advies van de GA	46	9
gunstig advies, geen noemenswaardige problemen vastgesteld	68	13
advies tot ongeschiktheid	319	60
advies tot ongeschikt- <u>en</u> onbewoonbaarheid	101	19
totaal aantal bezochte woningen:	534	100

2.3. Gebreken aan woningen

Het kwaliteitsonderzoek van woningen is enigszins te vergelijken met de autokeuring. Cruciale onderdelen van de woning krijgen ter plekke een beoordeling en naargelang de graad van slijtage of aard van gebrek zijn strafpunten mogelijk. Vanaf een totaal van 15 strafpunten krijgt de woning een rode kaart en wordt 'ongeschiktheid' geadviseerd.

Indien er zich een veiligheidsrisico voordoet of wanneer de gezondheid van de bewoners een gevaar loopt wordt de burgemeester geadviseerd een besluit tot onbewoonbaarheid te nemen.

De meest voorkomende problemen die aanleiding geven tot een dergelijk advies blijven de verouderde elektrische installaties die een risico inhouden voor elektrocutie of brand. Ook vormen gasgestookte toestellen en kolenkachels nog vaak een gevaar voor CO-vergiftiging. Deze problemen doen zich ook meer en meer voor in het relatief jongere patrimonium. Het begrip 'onbewoonbaarheid' beperkt zich dus duidelijk niet tot het verouderde en verkrotte patrimonium met een algemene slechte bouwfysische staat.

2.4. De woningkwaliteitsinventaris

Eigenaars die er niet tijdig in slagen om voldoende verbeteringswerken uit te voeren aan een ongeschikt of onbewoonbaar verklaarde woning, krijgen formeel bericht dat de woning is opgenomen op de Vlaamse inventaris voor verwaarloosde panden en ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen, ingesteld via het decreet van 22 december 1995. Tenzij voor de woning een schorsing of vrijstelling is bekomen, valt na een jaar de eerste heffing vanwege de Vlaamse Belastingdienst in de bus.

Deze inventaris is dus een voortdurend wijzigende gegevensbank met afvallers en nieuwkomers, met vrijstellingen en schorsingen. Het beheer van deze inventaris gebeurde in 2012 voor alle Limburgse gemeenten, uitgezonderd Diepenbeek, door Wonen Limburg. Enkel Diepenbeek maakt nog gebruik van het recht om zelf de woningkwaliteitsinventaris te beheren. Andere gemeenten, waaronder Lommel, Hasselt en Maasmechelen, hebben na een bepaalde tijd het beheer teruggegeven aan Wonen Limburg. De complexiteit van de materie en de werklust hebben hierin zeker een rol gespeeld. Het beheer van de inventaris vraagt immers veel inzicht en inzet om alle betrokkenen in het dossier goed en tijdig te informeren, zodat het woningkwaliteitsprobleem opgelost geraakt. De heffing is namelijk niet het hoofddoel van woningkwaliteitsbewaking, het is een financiële stok achter de deur om de woningen zo snel mogelijk in te schakelen in een kwaliteitsvol woningaanbod.

2.5. De cijfers

Het aantal geïnventariseerde woningen (de lijst van ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen) is steeds een momentopname die van dag tot dag wijzigt. Daarom is in het meerjarig overzicht gekozen voor een vaste peildatum, namelijk 31 december van het betreffende jaar.

Tabel 20: Woningkwaliteitsbewaking - het aantal geïnventariseerde woningen op 31 december

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
169	177	167	190	218	255	278	243	294	330	308	272	331	427	565	608	582

In 2012 zijn 227 nieuwe woningen opgenomen in de inventaris.

Sinds de invoering van het Heffingsdecreet op 22 december 1995 zijn in Limburg 2.366 woningen ooit op enig moment als ongeschikte en/of onbewoonbare woning opgenomen op de inventaris.

Tabel 21: Woningkwaliteitsbewaking - het aantal nieuwe woningen op de inventaris

1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
171	24	9	69	77	86	104	74	131	152	134	104	169	218	297	320	227

Tabel 22: Woningkwaliteitsbewaking - overzicht per gemeente

Gemeente (NIS)	Huis- inwoners		aantal ooit op inv. 1996-2012	% t.o.v. huishoudens	aantal op inv. dd 31/12/2012	aantal nieuw opgenomen in 2012
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
Alken (73001)	4.389	11.315	19	0,4	10	0
As (71002)	3.100	8.004	31	1,0	23	2
Beringen (71004)	16.290	43.661	87	0,5	18	21
Bilzen (73006)	12.255	31.358	53	0,4	19	12
Bocholt (72003)	4.933	12.729	3	0,1	1	1
Borgloon (73009)	4.208	10.495	44	1,0	21	3
Bree (72004)	6.117	15.379	27	0,4	9	4
Diepenbeek (71011)	7.273	18.377		0,0	0	0
Dilsen-Stokkem (72041)	7.690	19.947	22	0,3	8	3
Genk (71016)	24.575	65.264	259	1,1	50	20
Gingelom (71017)	3.228	8.245	33	1,0	7	2
Halen (71020)	3.655	9.352	40	1,1	20	0
Ham (71069)	4.098	10.393	26	0,6	7	2
Hamont-Achel (72037)	5.632	14.225	19	0,3	6	0
Hasselt (71022)	32.765	74.588	223	0,7	73	32
Hechtel-Eksel (72038)	4.659	11.940	28	0,6	5	6
Heers (73022)	2.825	7.103	4	0,1	2	0
Herk-de-Stad (71024)	4.900	12.316	42	0,9	2	0
Herstappe (73028)	31	87		0,0	0	0
Heusden-Zolder (71070)	11.792	32.003	105	0,9	8	3
Hoeselt (73032)	3.777	9.588	6	0,2	0	0
Houthalen-Helchteren (72039)	11.109	30.356	45	0,4	11	9
Kinrooi (72018)	4.607	12.252	10	0,2	7	3
Kortesseem (73040)	3.251	8.400	6	0,2	1	0
Lanaken (73042)	10.535	25.599	78	0,7	25	7
Leopoldsburg (71034)	6.224	15.172	86	1,4	22	6
Lommel (72020)	13.197	33.409	105	0,8	13	5
Lummen (71037)	5.694	14.358	12	0,2	0	0
Maaseik (72021)	10.026	24.828	50	0,5	9	2
Maasmechelen (73107)	14.425	37.369	92	0,6	25	10
Meeuwen-Gruitrode (72040)	4.873	12.960	29	0,6	10	4
Neerpelt (72025)	6.570	16.686	13	0,2	7	2
Nieuwerkerken (71045)	2.702	6.691	23	0,9	10	0
Opglabbeek (71047)	3.797	10.162	12	0,3	5	3
Overpelt (72029)	5.641	14.400	16	0,3	4	1
Peer (72030)	6.231	16.194	6	0,1	0	0
Riemst (73066)	6.469	16.265	32	0,5	16	1
Sint-Truiden (71053)	16.846	39.747	435	2,6	74	28
Tessenderlo (71057)	7.267	18.107	35	0,5	6	1
Tongeren (73083)	12.755	30.557	116	0,9	31	17
Voeren (73109)	1.648	4.157	3	0,2	1	1
Wellen (73098)	2.933	7.405	16	0,5	3	2
Zonhoven (71066)	7.971	20.887	64	0,8	12	13
Zutendaal (71067)	2.765	7.074	11	0,4	1	1
LIMBURG	335.728	849.404	2.366	0,7	582	227

(1) Totaal private huishoudens op 01/01/2010

(2) Totale bevolking op 01/01/2012

(3) Aantal ooit geïnventariseerde woningen vanaf 1996 tot eind 2012

(4) Verhouding (3)/(1) in %

(5) Aantal woningen die effectief op 31/12/2012 nog geïnventariseerd zijn als ongeschikt en/of onbewoonbaar

(6) Woningen die in 2012 nieuw werden opgenomen op de inventaris ongeschikt/onbewoonbaar

2.6. Adviezen op eigen initiatief van Wonen-Vlaanderen

Het conformiteitsattest is oorspronkelijk bedoeld voor verhuurders van woningen, die aan het lokale bestuur kunnen vragen om de kwaliteit van hun patrimonium te onderzoeken. Als de woningen voldoen aan de Vlaamse kwaliteitsnormen, dan kan het college van burgemeester en schepenen dit formeel attesteren door een conformiteitsattest (CA) af te leveren. Tot op vandaag zijn nauwelijks CA's uitgereikt door gemeenten, en dit bij gebrek aan vragen vanwege geïnteresseerde verhuurders.

Wonen-Vlaanderen daarentegen levert wel frequent CA's af. Subsidieaanvragen, in het bijzonder de huursubsidie, gaan immers gepaard met een onderzoek van de nieuw in huur genomen woningen. Qua regelgeving is het bijgevolg logisch dat het agentschap in deze gevallen zelf kan overgaan tot het afleveren van een conformiteitsattest.

Maar niet al deze woningkwaliteitsonderzoeken in het kader van de huursubsidie zijn positief. Voor huurwoningen met te veel strafpunten neemt in dit geval de gewestelijk ambtenaar zelf het initiatief voor een advies aan de burgemeester.

2.7. Recht van voorkoop via het E-loket

Op woningen die voorkomen op de heffingsinventaris is bij verkoop een recht van voorkoop van toepassing. Onder meer de sociale huisvestingsmaatschappijen en de gemeenten moeten het aanbod krijgen om dit voorkooprecht uit te oefenen. Als beheerder van deze inventaris kreeg Wonen Limburg dan ook maandelijks honderden vragen vanwege notarissen om informatie over de panden waarvoor zij een akte dienden te verlijden.

Ook andere regelgeving kan aanleiding geven tot een recht van voorkoop. Met het Harmoniseringsdecreet Rechten van Voorkoop van 25 mei 2007 was de basis reeds gelegd voor het gestructureerd bundelen en aanbieden van de verschillende voorkooprechten. Het orgelpunt volgde op 1 oktober 2012 met de lancering van het zogenaamde e-voorkooploket (<http://www.vlm.be/overheden/evoorkooploket/Pages/default.aspx>)

Sindsdien kunnen notarissen en andere professionelen nog enkel terecht op deze site van de Vlaamse Landmaatschappij. Deze digitalisering is voor alle betrokken partijen een belangrijke stap voorwaarts, en geeft ook Wonen Limburg meer ruimte voor de begeleiding en ondersteuning van het lokale woningkwaliteitsbeleid.

2.8. Huisvesting seizoenarbeiders

De kwaliteitsvolle huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten in de tuin- en landbouwsector is voor Limburg een bijzonder aandachtspunt. Hiervoor zijn sinds 1 januari 2011 specifieke normen van toepassing via het zogeheten “Kataraktdecreet”.

Dit kader heeft voor een positieve impuls gezorgd, voornamelijk bij grotere fruittelers die gericht bouwen of verbouwen om hun seizoenarbeiders een gepast onderdak te verlenen. Voor gemeenten die erom verzoeken adviseert Wonen Limburg formeel bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning. Het agentschap gaat ook in op vragen van ontwerpers om voorafgaand overleg. Zo kunnen plannen in een vroeg stadium afgetoetst worden op de strikte normering en de algemene woonkwaliteit.

In 2012 zijn 13 dergelijke adviezen verstrekt. Veelal gaat het over projecten van enige omvang. Toch blijft het fenomeen tijdelijke huisvesting moeilijk in cijfers te vatten. In 2012 is wel duidelijk geworden dat de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten niet beperkt is tot de land- en tuinbouwsector en al evenmin tot Haspengouw. Hierdoor krijgen steeds meer Limburgse gemeenten met woningkwaliteitsproblemen en bijhorende klachten te maken, bijvoorbeeld vanwege buurtbewoners. Het onderwerp krijgt in het gemeentelijk woonoverleg nog niet altijd de aandacht die het nodig heeft. Op dit vlak is er duidelijk nog een hele weg te gaan.

2.9. Registratie verwaarloosde panden: aandacht blijft nodig

Sinds de invoering van de heffingen op verkrotte panden is de aandacht vooral gegaan naar de ‘in pandige’ woonkwaliteit.

Op het vlak van verwaarlozing – het registreren van ‘uiterlijke’ tekenen van verval – is er beduidend minder animo om werk te maken van actief opsporingsbeleid.

Wonen Limburg heeft in 2012 enkele initiatieven genomen om dit aspect van woonkwaliteit opnieuw onder de aandacht te brengen.

Op het terrein zijn 99 vaststellingen gedaan die uiteindelijk resulteerden in 31 nieuwe opnames in de inventaris van verwaarloosde woningen/gebouwen.

Op 31 december 2012 stonden er nog 110 Limburgse panden op deze inventaris. Voor gans Vlaanderen bedraagt dit aantal 856.

3. LOKAAL WOONBELEID

3.1. Intergemeentelijke samenwerking

Met 44 lokale besturen is Limburg duidelijk kleiner dan de overige Vlaamse provincies, die tussen de 64 en 70 gemeenten tellen. Bijna de helft van de Limburgse gemeenten telt minder dan 5.000 huishoudens, en minder dan één derde heeft meer dan 10.000 huishoudens.

Voor gemeente en OCMW is het bijgevolg allesbehalve vanzelfsprekend om, in uitvoering van Art. 28, §1 van de Vlaamse Wooncode, de regisseursfunctie van het lokaal woonbeleid ten volle op te nemen.

Samenwerking met andere gemeenten kan dan een uitkomst bieden. Daarom beschikt Vlaanderen sinds 2007 over een subsidiebesluit voor intergemeentelijke samenwerkingsprojecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid. In Limburg kunnen deze projecten rekenen op actieve steun vanwege de provincie, zowel inhoudelijk bij de voorbereiding en uitvoering, als financieel door een aanvullende subsidie op de Vlaamse financiering.

Mede daardoor maakten eind 2012 liefst 36 van de 44 Limburgse gemeenten deel uit van een intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid.

Dit is een netto toename met 1 gemeente ten opzichte van einde 2011. Twee gemeenten vielen af: het samenwerkingsproject Bree-Maaseik is na de eerste driejaarlijkse subsidieperiode per eind 2011 stopgezet. Daar tegenover staat de start op 1 september 2012 van het project "Lokaal woonbeleid Midden-Limburg", bestaande uit de gemeenten Diepenbeek, Hasselt en Zonhoven. Naast Bree en Maaseik maken momenteel alleen de gemeenten Kinrooi, Dilsen-Stokkem, Lanaken, Alken, Nieuwerkerken en Sint-Truiden geen deel uit van een intergemeentelijk project lokaal woonbeleid.

De dekkingsgraad ligt in Limburg, met vier op de vijf gemeenten, erg hoog. Over heel Vlaanderen maken slechts twee op de drie gemeenten deel uit van een samenwerkingsverband lokaal woonbeleid.

Met een jaarlijkse Vlaamse betoelaging van bijna 1,5 miljoen euro stellen deze projecten 38,6 gesubsidieerde personeelsleden te werk. Deze subsidie op basis van 60% van de loonkost komt dus neer op meer dan een halftijds personeelslid per aangesloten gemeente dat integraal met Vlaamse projectsubsidies wordt betaald.

Tabel 23: Limburgse projecten Intergemeentelijke Samenwerking (IGS)

Project	Startdatum huidige periode	Aantal gemeenten	Gemeenten
Lokaal Woonbeleid GAOZ	01/01/2010	4	Genk, As, Opglabbeek, Zutendaal
Wonen in Ham-Beringen-Tessenderlo	01/03/2010	3	Beringen, Ham, Tessenderlo
Woonfocus	01/01/2011	5	Heusden-Zolder, Hoeselt, Houthalen-Helchteren, Leopoldsburg, Maasmechelen
Wonen West-Limburg	01/06/2011	3	Halen, Herk-de-Stad, Lummen
Wonen langs de Heirbanen	01/10/2011	2	Tongeren, Herstappe
Interlokale vereniging ter ondersteuning van projecten inzake lokaal woonbeleid – Haspengouw (*)	01/01/2012	8	Bilzen, Borgloon, Ginkelom, Heers, Kortesseem, Riemst, Voeren, Wellen
Wonen in Noord-Limburg (*)	01/03/2012	8	Bocholt, Hamont-Achel, Hechtel-Eksel, Lommel, Meeuw en-Gruitrode, Neerpelt, Overpelt, Peer
Lokaal Woonbeleid Midden-Limburg	01/09/2012	3	Hasselt, Zonhoven, Diepenbeek

(*) projecten in tweede 3-jarige subsidieperiode

3.2. Lokaal woonoverleg

Tot de verplichte activiteiten van de intergemeentelijke samenwerkingsprojecten behoort de ondersteuning van de organisatie van het lokaal woonoverleg.

Lokaal woonbeleid in de brede zin van het woord is te veelomvattend om zonder specifiek overleg op de rails te zetten – en te houden. De uitdaging van goede en betaalbare huisvesting reikt verder dan nieuwbouw voor hetzij de private markt, hetzij de sociale woningbouw. Ze situeert zich minstens zoveel bij bestaande huizen en hun bewoners, met aandacht voor woningkwaliteit en leegstand, voor aangepastheid aan leeftijd en fysieke beperkingen, voor ondersteuning bij verbouwings- en aanpassingswerken en voor het terugdringen van de energiefactuur.

Het woonoverleg heeft vooral tot doel de grote krachtlijnen van het lokaal woonbeleid uit te zetten en te bewaken, en erop toe te zien dat alle relevante invalshoeken volwaardig aan bod komen.

De basis voor het woonoverleg is vastgelegd in artikel 28, §2 van de Vlaamse Wooncode. Om te garanderen dat de sociale woonorganisaties zoveel mogelijk onderling overleg plegen, kunnen lokale besturen de sociale woonorganisaties en het OCMW samenroepen voor overleg.

Sinds 2009 is met het programmabesluit voor de sociale woonprojecten deze aanbeveling verstrengd. Om voor Vlaamse financiering in aanmerking te komen, moeten projecten voortaan besproken en geadviseerd worden door het lokaal woonoverleg.

De kern van dit formeel overleg bestaat uit de ambtenaren en beleidsverantwoordelijken van de diensten ruimtelijke ordening/huisvesting en sociaal beleid/OCMW. Hierbij schuiven diverse externe partijen aan. In eerste instantie de sociale woonactoren (huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren) die een werking hebben in de gemeente, het Agentschap Wonen-Vlaanderen en – in functie van de agenda – eventueel ook andere actoren.

Voor een goede reguliere werking komt het lokaal woonoverleg in principe minimaal twee keer per jaar samen. De bespreking van sociale woonprojecten voor opname in het uitvoeringsprogramma kan een vast agendapunt zijn. In periodes die veel nieuwe initiatieven vragen, of wanneer de opmaak van een lokaal woonbeleidsplan in de steigers staat, komt het lokaal woonoverleg best vaker samen.

Door de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2012 is het aanbevolen ritme van twee overlegvergaderingen per jaar niet in iedere Limburgse gemeente gehaald. Zeker in gemeenten waar de stembusgang uitmondde in coalitiewissels of –verschuivingen is het voorziene najaarsoverleg uitgesteld in afwachting van de aanstelling van de nieuwe beleidsploeg.

Desondanks vond in 2012 in 39 van de 44 Limburgse gemeenten minstens 1 lokaal woonoverleg plaats. In 19 gemeenten is de aanbevolen frequentie van 2 samenkomsten per jaar gehaald, en in 5 gemeenten kwam het overleg zelfs 3 of meer keer samen.

3.3. Decreet grond- en pandenbeleid

Met het decreet grond- en pandenbeleid, dat op 1 september 2009 in voege trad, heeft het lokaal woonoverleg een bijkomende impuls gekregen. Via een mix van stimulerende en sanctionerende maatregelen wil het decreet in iedere Vlaamse gemeente een inhaalbeweging op gang brengen met betrekking tot sociaal en betaalbaar wonen.

3.3.1. Bindend sociaal objectief: voortgangstoets

Via het bindend sociaal objectief legt het decreet aan iedere gemeente een minimale inspanning op om een bijkomend sociaal woonaanbod te creëren. Het vertrekpunt, in het decreet opgenomen als bijlage, is de gemeentelijke nulmeting van 31 december 2007. Voor wat betreft het deelobjectief sociale huurwoningen is de gemeentelijke taakstelling via het decreet geregeld. De verdeling van het provinciale contingent sociale koopwoningen en sociale kavels is decretaal toegewezen aan de provinciebesturen. Sinds eind 2010 kent iedere Limburgse gemeente ook deze deelobjectieven.

Het voorbije jaar stond vooral in het teken van de opvolging van de realisatie van het bindend sociaal objectief, kortweg de voortgangstoets. Op peildatum 31 december 2011 onderzocht de Afdeling Woonbeleid in welke mate iedere gemeente sinds de nulmeting vooruitgang boekte bij de uitbreiding van het sociaal woonaanbod. Zowel de effectief gerealiseerde sociale woningen als de vergunde, nog niet gerealiseerde woningen zijn hierbij in rekening gebracht. Als ijkpunt voor de voortgangstoets gold het globale, Vlaamse groeiritme in de periode 2004-2009.

Deze monitoring resulteerde in een opdeling van de 308 Vlaamse gemeenten in twee hoofdcategorieën, namelijk de gemeenten van categorie 1 die het groeiritme van zowel het sociaal huuraanbod als het sociaal koopaanbod volgden, en de gemeenten van categorie 2 waarvan het groeiritme van minstens huur of koop lager was dan verwacht.

In juni 2012 ontvingen alle gemeenten een brief met de voorlopige resultaten van de voortgangstoets, en de uitnodiging om – indien de groei achterbleef - via een motivatienota aan te geven welke inspanningen de gemeente levert om de achterstand in te halen. Deze motivatienota liet toe om binnen categorie 2 een subcategorie 2a te onderscheiden van gemeenten die het groeiritme niet volgden, maar kennelijk wel voldoende inspanningen leverden om het BSO tijdig te bereiken. Op maandag 25 juni is in het VAC te Hasselt een vergadering belegd voor alle gemeenten die in het kader van de monitoring BSO een verzoek hadden ontvangen tot opmaak van een motivatienota.

Het uiteindelijke eindresultaat van de eerste voortgangstoets – een lijst van Vlaamse gemeenten uit categorie 2b die op 31 december 2011 het groeiritme niet volgden en kennelijk onvoldoende inspanningen leverden om het BSO te bereiken – is in november 2012 definitief vastgesteld door de Vlaamse regering, en op 20 december 2012 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

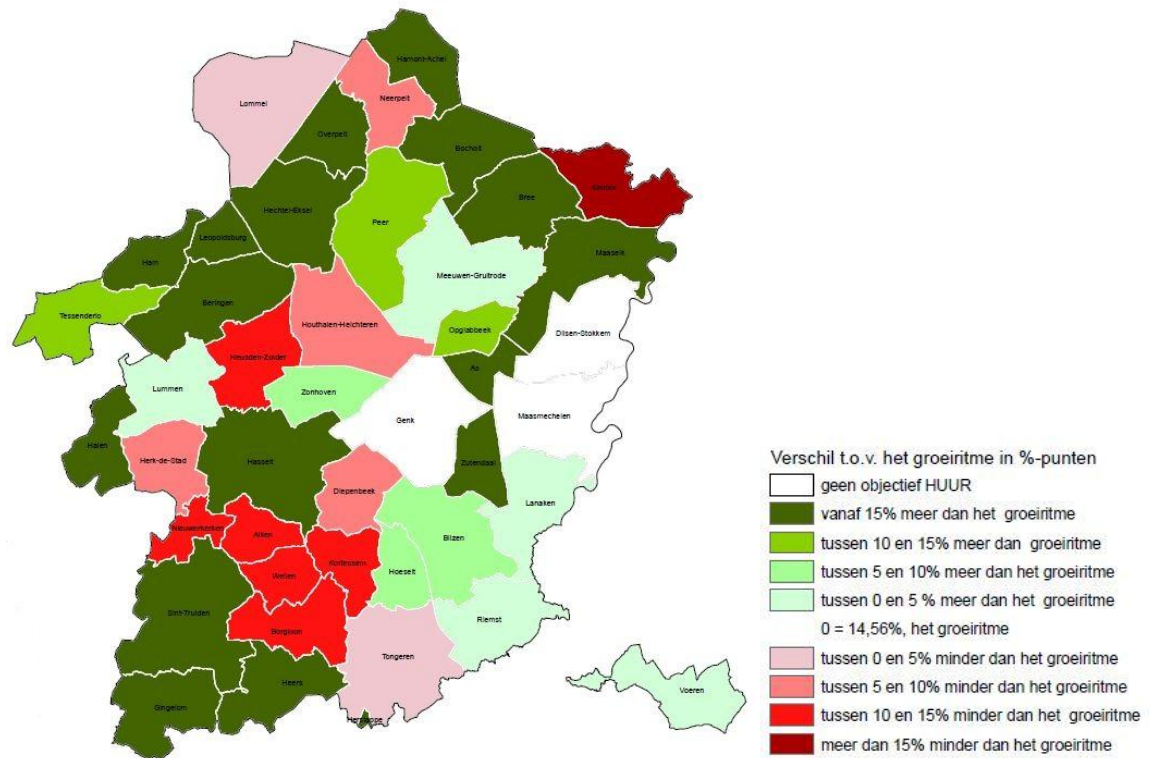
Op Vlaams niveau volgden ruim 41% van de gemeenten (127) het groeiritme, terwijl bijna 51% (156 gemeenten) niet voldeden, en in categorie 2b werden ondergebracht.

Voor Limburg pakte de eerste voortgangstoets beduidend beter uit, met 24 gemeenten (54%) in categorie 1 en 19 gemeenten (43%) in categorie 2b.

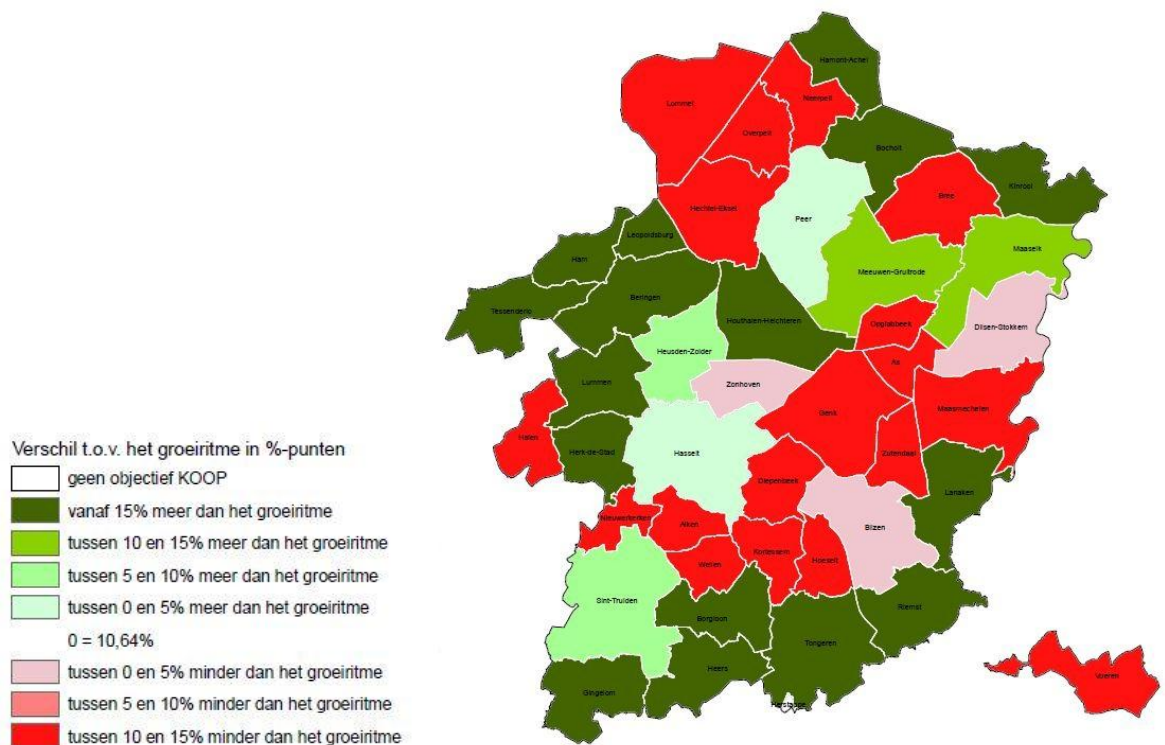
Van deze 19 Limburgse gemeenten die het verwachte groeiritme niet wisten te volgen, bleven 6 gemeenten achter op het vlak van sociale huur én sociale koop. Voor 9 gemeenten bleef alleen het sociaal koopaanbod achter, en voor 4 gemeenten alleen het sociaal huuraanbod.

De volgende voortgangstoets vindt in principe plaats met peildatum 31 december 2013.

3.3.1.1. Gerealiseerd sociaal huuraanbod tussen 1 januari 2008 en 31 december 2011 t.o.v. het BSO HUUR



3.3.1.2. Gerealiseerd sociaal koopaanbod tussen 1 januari 2008 en 31 december 2011 t.o.v. het BSO KOOP



3.3.2. Helpdesk decreet grond- en pandenbeleid

Het decreet grond- en pandenbeleid heeft belangrijke gevolgen voor het plannen, aanvragen en beoordelen van grotere bouw- of verkavelingsprojecten. Ook vormt het decreet een bijkomend toetsingskader voor ruimtelijke planningsprocessen.

Ondanks het ruime aanbod aan informatiebronnen en vormings sessies en de structurele aandacht voor het decreet binnen het lokaal woonoverleg, blijft bij alle betrokkenen de nood aanwezig voor ondersteuning bij specifieke vragen. Daarom fungeren de provinciale diensten van Wonen-Vlaanderen sinds de introductie van het decreet als DGPB-helpdesk.

In 2012 zijn bij de Limburgse helpdesk 86 vragen beantwoord en geregistreerd. De helft van de vragen bereikte ons telefonisch. Vragen over het bepalen van de sociale last (34) en de uitvoeringswijze van de sociale last (21) waren dominant, op grote afstand gevolgd door vragen over de toepassing van de decretale normen in plangebieden (7), over bescheiden wonen (6), en over het voeren van een gemeentelijk leegstandsbeleid (6).

Veruit de meeste vragen kwamen uit de gemeenten zelf (56), met slechts een beperkte instroom vanuit private initiatiefnemers (8 vragen vanwege architecten, landmeters, ...). Ook met de diensten van de provincie gebeurt, buiten de bestaande overlegmomenten, een frequente afstemming (7 vragen).

3.3.3. Leegstand

Een belangrijke pijler van het decreet grond- en pandenbeleid is de activering van leegstaande woningen en gebouwen. Vanaf 1 januari 2010 is elke gemeente verplicht om op basis van een gemeentelijk leegstandsreglement de leegstaande gebouwen en woningen in de gemeente te inventariseren. Dit gemeentelijk leegstandsregister is in de eerste plaats een monitoringinstrument, dat inzicht moet geven in de problemen en opportuniteiten binnen de gemeente. Ook moet het voor de eigenaars een eerste aansporing zijn om geïnventariseerde panden een nieuwe invulling te geven. Het decreet bevat immers een aantal financiële stimuli om leegstaande panden te reactiveren.

Vanuit het principe "eerst de wortel, dan de stok" hebben gemeenten ook de mogelijkheid om langdurig leegstaande woningen en gebouwen te belasten via een eigen heffingsreglement.

De eerste praktijkervaringen leren dat gemeenten die systematisch de lokale leegstand in beeld willen krijgen, deze ook vinden – en meestal in veel hogere aantallen dan was verwacht. Leegstand blijkt in de beeldvorming immers te kampen met begripsverwarring. Het gaat zelden om ernstige vormen van verloedering en verwaarlozing, want leegstand is meestal hoegenaamd niet zichtbaar aanwezig in het straatbeeld.

Eind 2012 beschikte bijna 94% van de Vlaamse gemeenten over een leegstandsreglement. Voor Limburg, met vier gemeenten die op 31 december 2012 geen goedgekeurd leegstandsreglement hadden, ligt dit percentage iets lager (91%).

Hier staat tegenover dat drie kwart van de Limburgse gemeenten met een leegstandsreglement er ook voor kozen om een heffing te koppelen aan de leegstandsinventarisatie. Dit is duidelijk hoger dan het Vlaamse gemiddelde: slechts zes op de tien Vlaamse gemeenten opteerden in 2012 al voor een leegstandsheffing.

Het hebben van een reglement – zelfs met heffing – blijkt geen garantie dat alle lokale besturen de leegstandsopdracht correct uitvoeren. In april 2012 heeft het agentschap daarom alle gemeentebesturen herinnerd aan de verplichting om minimaal jaarlijks een algemene controle te organiseren van de gebouwen en woningen waarvoor een vermoeden van leegstand bestaat. Deze controle moet leiden tot een actualisatie van het gemeentelijk leegstandsregister.

De meeste gemeenten hebben de nieuwe verantwoordelijkheid voor de leegstand van woningen en gebouwen correct ingevuld. De andere gemeenten – 13 in totaal – zijn in september 2012 schriftelijk uitgenodigd voor een overleg met het agentschap over de vastgestelde tekortkomingen bij de leegstandsbewaking.

Drie gemeenten deden onvoldoende inspanningen om het leegstandsregister jaarlijks te actualiseren.

Voor zes andere gemeenten waren de tekortkomingen ernstiger. Ondanks eerdere kennisgevingen in 2010 en 2011 en de herinneringsbrief van april 2012 ontving het agentschap geen leegstandsregister van deze gemeenten, die wel over een leegstandsreglement beschikten. Vier gemeentebesturen, tenslotte, beschikten op 31 december 2012 nog steeds niet over een goedgekeurd leegstandsreglement. Dit maakt een rechtsgeldige leegstandscontrole onmogelijk, zodat de gemeente niet aan de verplichtingen voldoet die krachtens het decreet grond- en pandenbeleid zijn opgelegd.

3.4. Adviesverlening

Naast ondersteunings- en begeleidingstaken heeft het agentschap op het vlak van lokaal woonbeleid ook een aantal formele advies- en attesteringsopdrachten.

Zo attesteert het agentschap of bepaalde aankopen van sociale woonactoren – met name actief in de koopsector – in aanmerking komen voor Vlaamse verwervingssubsidie. In Vlaanderen ging het in 2012 om 149 attesten in totaal, waarvan 136 gunstig. In Limburg bleef het aantal attesten beperkt tot 9, waarvan 7 gunstig.

Ook adviseert het agentschap de voorlopige lijsten van sociale woonprojecten, samengesteld door de VMSW, met het oog op financiering via het jaarlijks uitvoeringsprogramma.

Daarnaast is het agentschap een formele adviesinstantie bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen die woonuitbreidingsgebieden of woonreservegebieden ordenen. In de praktijk blijkt het agentschap ook vaak bij andere planprocessen met een woonluik betrokken te worden. Daarnaast ontvangt het agentschap veel adviesvragen in verband met screeningsnota's in het kader van de plan-MER-procedure.

In totaal bracht Wonen Limburg in 2012 een advies uit op 35 gemeentelijke voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. In het kader van de plan-MER-screening zijn in totaal 34 adviezen uitgebracht.

3.5. Lokale toewijzingsreglementen sociale huurwoningen

Binnen het Agentschap Wonen-Vlaanderen staan de collega's van de centrale Afdeling Woonbeleid in voor de beoordeling van lokale toewijzingsreglementen. Binnen de grenzen van het Kaderbesluit Sociale Huur bieden deze reglementen gemeenten de mogelijkheid om bij de toewijzing van sociale huurwoningen lokale accenten te leggen.

In vergelijking met de rest van Vlaanderen hebben de lokale besturen en sociale woonactoren in Limburg relatief laat de keuze gemaakt voor lokale toewijzingsreglementen rond lokale binding en/of specifieke doelgroepen.

Met betrekking tot lokale binding heeft de minister in 2012 vooral lokale toewijzingsreglementen goedgekeurd uit het werkingsgebied van de sociale woonactoren Woonzo en Kempisch Tehuis. Voor de gemeentelijke reglementen met voorrang voor specifieke doelgroepen (met name senioren) is de spreiding over Limburg meer gelijkmatig over alle regio's en werkingsgebieden van de sociale woonactoren.

3.6. Vormingsinitiatieven

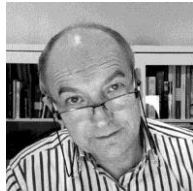
De ondersteuning van het lokaal woonbeleid krijgt ook vorm via specifieke vormingssessies en voordrachten.

Zo ging het agentschap graag in op de uitnodiging om op 19 juni 2012 een toelichting te geven over het decreet grond- en pandenbeleid voor de Koninklijke Beroepsvereniging van Limburgse Landmeters.

Nog in juni 2012 is op vraag van de gemeenten Hasselt, Zonhoven en Diepenbeek een toelichting gegeven over de tegemoetkoming in de huurprijs (huursubsidie) en de huurpremie aan medewerkers van OCMW, sociale diensten en andere welzijnsactoren.

In maart 2012 volgden, gespreid over drie dagen, een dertigtal lokale huisvestingsmedewerkers in Hasselt een theoretische en praktische opleiding over de vaststelling van technische gebreken bij een woningkwaliteitsonderzoek

4. TEAM-COÖRDINATEN



Dirk Pairoux
Diensthofd
011/74 22 01
dirk.pairoux@rwo.vlaanderen.be



Myriam Baillien
Ontvangst en balie, Team particuliere toelagen
011/74 22 14
myriam.baillien@rwo.vlaanderen.be



Niels Buekers
Team particuliere toelagen
011/74 22 37
niels.buekers@rwo.vlaanderen.be



Rachida Ait Wahcine
Team particuliere toelagen
011/74 22 38
rachida.aitwahcine@rwo.vlaanderen.be



Wendy Salvatore
Team particuliere toelagen
011/74 22 08
wendy.salvatore@rwo.vlaanderen.be



Hilde Steegmans
Team particuliere toelagen
011/74 22 16
hilde.steegmans@rwo.vlaanderen.be



Tania Dewaele
Team woningkwaliteit
011/74 22 13
tania.dewaele@rwo.vlaanderen.be



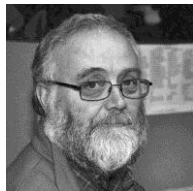
Nadine Rollé
Team woningkwaliteit
011/74 22 12
nadine.rolle@rwo.vlaanderen.be



Josse Groven
Woningonderzoeker
011/74 22 34
josse.groven@rwo.vlaanderen.be



Ingrid Rego
Woningonderzoeker
011/74 22 04
ingrid.rego@rwo.vlaanderen.be



Gilbert Roels
Woningonderzoeker
011/74 22 07
gilbert.roels@rwo.vlaanderen.be



Jan Van Attenhoven
Woningonderzoeker
011/74 22 15
jan.vanattenhoven@rwo.vlaanderen.be



Sandro Viana Pereira
Woningonderzoeker
011/74 22 56
sandro.vianapereira@rwo.vlaanderen.be



Jos Gorssen
Begeleider lokaal woonbeleid
011/74 22 36
jos.gorssen@rwo.vlaanderen.be



Chantal Schmitz
Team lokaal woonbeleid
011/74 22 32
chantal.schmitz@rwo.vlaanderen.be



Eliane Verboven
Team lokaal woonbeleid
011/74 22 03
eliane.verboven@rwo.vlaanderen.be

COLOFON

Samenstelling

Vlaamse overheid
Agentschap Wonen-Vlaanderen
Provinciale dienst Wonen Limburg

Verantwoordelijke uitgever

Dirk Pairoux
Directeur Wonen Limburg
Koningin Astridlaan 50 bus 1
3500 Hasselt

Uitgave

Maart 2013

Depotnummer

D/2013/3241/069