

Infobrochure verwaarlozing

Gemeentelijk reglement inzake inventaris van en belasting op verwaarlozing van woningen en gebouwen

dd. 26/06/2022



Inhoud

1. Inleiding	1
2. Verwaarlozing en het register van verwaarloosde woningen en gebouwen	2
2.1 Wat is 'verwaarlozing'?	2
2.2 Opmaak vermoedenslijst door onderzoek ter plaatste	2
2.3 Brief: tekenen van verwaarlozing	3
2.4 Beschrijvend verslag	3
2.5 Uitnodigen.....	3
2.6 Opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.....	3
2.7 Beroep tegen opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen	3
2.8 Schraping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen	4
3. Gevolgen van opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.....	5
3.1 Gemeentelijke belasting	5
3.2 Recht van voorkoop	5
3.3 Sociaal beheersrecht.....	5
4. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen	6
4.1 De belastingplichtige.....	6
4.2 Het tarief van de belasting	6
4.3 Het bezwaar tegen de belasting	6
5. Vrijstelling van belasting.....	7
5.1 Wat zijn 'vrijstellingen'	7
5.2 Vrijstelling van de belastingplichtige	7
5.3 Vrijstelling van de woning of het gebouw	8
5.4 Vrijstelling voor sociale woonprojecten:	10
6. Verwaarlozing voorkomen en oplossen.....	10
6.1 De woning of het gebouw opknappen en gebruiken.....	10
6.2 De woning verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor (SVK).....	10
6.3 De woning of het gebouw verkopen.....	11
6.4 De woning of het gebouw afbreken	11
7. Veelgestelde vragen	11

1. Inleiding

Verwaarlozing van de woning of het gebouw is nadelig voor jou als eigenaar, maar ook voor de gemeente waarin deze woning gelegen is, als voor de omwonenden.

Verwaarlozing is de voorbode van verkrotting: een toestand waarin woningen en gebouwen onbruikbaar of zelfs gevaarlijk zijn. Dat betekent een verarming, niet enkel voor jou als eigenaar, maar ook voor de gemeente. Verwaarlozing en verkrotting zorgen voor een waardevermindering van jouw pand, waardoor de opbrengst bij verkoop daalt. Daarnaast heeft het pand een negatieve impact op de buurt, wat de uitstraling van de gemeente aantast.

Een aangename woonomgeving creëren en behouden staat daarom hoog op de agenda. Aangezien woningen en gebouwen in een goede staat zorgen voor een levendigere omgeving en een groter veiligheidsgevoel. De gemeente heeft er dus alle belang bij dat zij het woningen- en gebouwenpatrimonium op haar grondgebied in bruikbare toestand houdt. Het ligt dus voor de hand dat de gemeente daarom verwaarloosde woningen en gebouwen wil wegwerken en voor de toekomst zo veel mogelijk wil voorkomen. Een beleid tegen verwaarlozing is een middel om wantoestanden te voorkomen. Dat vraagt lokale informatie, ervaring en kennis van zaken, maar ook volgehouden inspanningen.

Een beleid rond verwaarlozing moet tegelijk inwerken op de betaalbaarheid en de kwaliteit van het woningaanbod. Het is voor onze gemeente dan ook zinvol om tijd en energie te steken in de registratie van verwaarloosde panden, om vervolgens jou als eigenaar te motiveren om de vastgestelde gebreken weg te werken.

Een gebouw, ongeacht of het dienst doet als woning, wordt beschouwd als verwaarloosd, wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.

Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):

- 1° de water- of winddichtheid is aangetast
- 2° de stabiliteit is aangetast en/of
- 3° onderdelen die losgekomen zijn en/of voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.

Het reglement op verwaarloosde woningen en gebouwen voorziet in een heffing vanaf het moment dat het verwaarloosde pand 12 maanden opgenomen is in het register van verwaarloosde woningen of gebouwen.

De gemeente Hechtel-Eksel heeft dan ook een procedure uitgedacht om de zakelijk gerechtigde(n) naast de heffing op verwaarloosde gebouwen en woningen aan te sporen om de gebreken van de verwaarloosde panden aan te pakken.

1.1 Begrip zakelijk gerechtigde

In deze brochure wordt vaak gebruik gemaakt van het begrip 'zakelijk gerechtigde'.

Je bent een zakelijk gerechtigde wanneer je beschikt over:

- De volle eigendom;
- Het recht van opstal;
- Het recht van erfpacht;
- Het vruchtgebruik.

1.2 Begrip beveiligde zending

In deze brochure wordt vaak gebruik gemaakt van het begrip 'beveiligde zending'.

Een beveiligde zending is:

- Een aangetekende brief;
- Een brief tegen afgifte van ontvangstbewijs.

2. Verwaarlozing en het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

2.1 Wat is 'verwaarlozing'?

Met 'verwaarlozing' bedoelt de gemeente:

- een woning of gebouw geldt pas als verwaarloosd, wanneer het *ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval* vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking, dakgebinte, buitenschrijnwerk, kroonlijst of dakgoten.
- Als ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval worden beschouwd de gebreken die verder verval op korte termijn in de hand werken. Dit geldt in het bijzonder wanneer bij hoofd- en/of bijgebouw(en):
 - 1° de water- of winddichtheid is aangetast en/of
 - 2° de stabiliteit is aangetast en/of
 - 3° onderdelen die losgekomen zijn of dreigen los te komen en/of voorgaande gebreken met voorlopige of ontoereikende maatregelen werden verholpen.
- Een onafgewerkte woning of gebouw die niet windicht is binnen de 5 jaar na goedkeuring van de definitieve stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning, wordt beschouwd als verwaarloosd.

2.2 Opmaak vermoedenslijst door onderzoek ter plaatste

De vaststelling start met de opmaak van een vermoedenslijst. Dit gebeurt tijdens de controle op leegstand of door een melding van verwaarlozing. Tijdens de controles ter plaatste neemt de woondeskundige vanaf de openbare weg enkele foto's van de

verwaarloosde woningen en gebouwen. Nadien beoordeelt de woondeskundige de ernst van de gebreken aan de hand van bovenstaande tekenen van verval.

2.3 Brief: tekenen van verwaarlozing

Aan de hand van het beschrijvend verslag ontvang je, als zakelijk gerechtigde, eerst een brief m.b.t. de tekenen van verwaarlozing. De zakelijk gerechtigde krijgt 2 à 3 weken de tijd om hierop te reageren. O.a. met de reden van de verwaarlozing en om de toestand te verduidelijken. Indien er geen antwoord komt op de brief, geen geldige reden tot verwaarlozing of geen aanleiding tot verbeteren van huidige toestand, dan zal jouw woning of gebouw alsnog opgenomen worden in het register voor verwaarloosde woningen en gebouwen.

2.4 Beschrijvend verslag

De bevindingen van het onderzoek ter plaatse worden weergegeven in een beschrijvend verslag, vergezeld met enkele foto's.

2.5 Uitnodigen

Indien de gemeente onvoldoende informatie ontvangen heeft in kader van de reden van de huidige toestand en de werken die uitvoeren zullen worden binnen aanzienlijk termijn, is het mogelijk dat we jou als zakelijk gerechtigde schriftelijk uitnodigen om dit te komen toelichten. Vervolgens zal dienst wonen bekijken of je in aanmerking komt voor een premie in kader van de noodzakelijk werken.

De administratie in samenspraak met de bevoegde schepen zal nadien aan de hand van gemeentelijk reglement op verwaarloosde woningen en gebouwen dd. 27/06/2022, jouw woning of gebouw al dan niet opnemen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

2.6 Opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

De opname in het register voor verwaarloosde woningen en gebouwen gebeurt aan de hand van een genummerde administratieve akte, waarbij het door de woondeskundige opgestelde beschrijvend verslag met foto' worden toegevoegd, met de vermelding van de indicaties die de verwaarlozing staven.

Tezamen met de administratieve akte wordt een begeleidende brief verstuurd.

Een verwaarloosd pand wordt pas effectief in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen opgenomen als de beslissing tot opname niet (tijdig) wordt betwist of als het beroep niet wordt ingewilligd. De datum van vaststelling van de verwaarlozing wordt na de beroepsprocedure effectief opgenomen in het register als begindatum van de vastgestelde verwaarlozing.

2.7 Beroep tegen opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Indien je niet akkoord bent met de opname van jouw woning of gebouw in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen, kan je een beroep indienen bij het College van Burgemeester en Schepenen.

Je dient het beroep in d.m.v. een beveiligde zending. Dit doe je binnen de 30 dagen ingaand de dag na de datum van de beveiligde zending.

Jouw brief bevat minimaal de volgende gegevens:

- De identiteit en het adres van de indiener;
- De vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;
- De motivatie van het beroep;
- De bewijsstukken die aantonen dat de opname van het gebouw of de woning in het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen ten onrechte is gebeurd. De vaststelling van de verwaarlozing kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Vergeet zeker niet jouw brief te ondertekenen!

Het beroep is namelijk enkel toelaatbaar indien het tijdig door jou als zakelijk gerechtigde (of een gevolmachtigde) aangevraagd en ondertekend werd.

Het College van Burgemeester en Schepenen neemt binnen de 90 dagen na ontvangst van jouw beroep een beslissing.

Is jouw beroep toelaatbaar en gegrond dan word jouw woning of gebouw niet opgenomen in het register van verwaarloosde woningen of gebouwen.

Is het beroep daarentegen niet toelaatbaar en/of niet gegrond verklaard? Dan word jouw woning of gebouw opgenomen in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen vanaf de datum van de administratieve akte tot vaststelling van de verwaarlozing.

2.8 Schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen

Voor een woning kan je als zakelijk gerechtigde op ieder moment een schrapping uit het register van verwaarloosde woningen en gebouwen indien de zakelijk gerechtigde bewijst dat:

- de ernstige zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval die aanleiding gaven tot de opname in het verwaarlozingsregister en die zijn omschreven in het beschrijvend verslag bij de administratieve akte.
- de woning of het gebouw effectief werd gesloopt. Dit verzoek wordt gestaafd met een kopie van de stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning tot sloop en foto's. De zichtbare en storende gebreken en tekenen van verval zijn in geval van sloop pas verwijderd als alle puin geruimd is.

Voor de schrapping uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen richt de zakelijk gerechtigde een gemotiveerd verzoek aan de administratie per beveiligde zending. Het gemotiveerde verzoek moet ondertekend zijn en bevat:

- de identiteit en het adres van de indiener;
- de vermelding van het nummer van de administratieve akte en het adres van de woning of het gebouw waarop het verzoek tot schrapping betrekking heeft;
- Bewijsstukken die aantonen dat de woning of het gebouw geschrapt mag worden uit het gemeentelijk register van verwaarloosde woningen en gebouwen.

De beëindiging van de staat van verwaarlozing kan aangetoond worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, uitgezonderd de eed.

Als datum van het verzoek wordt de datum van de beveiligde zending gehanteerd. De administratie onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke verzoeken tot schrapping. Het onderzoek gebeurt op stukken als de feiten vatbaar zijn voor een directe, eenvoudige vaststelling. Als een onderzoek op stukken niet volstaat, wordt een feitenonderzoek uitgevoerd door de met opsporing van verwaarloosde woningen en gebouwen belaste personeelsleden.

De administratie neemt een beslissing binnen een termijn van 90 dagen na ontvangst van het verzoek tot schrapping.

Deze beslissing wordt per beveiligde zending aan jou ter kennis gebracht.

Indien je niet akkoord bent met de beslissing van de Dienst Wonen omtrent jouw aanvraag tot schrapping, kan je beroep aantekenen bij het College van Burgemeester en Schepenen overeenkomstig de procedure omschreven onder [2.8. Beroep tegen opname in het register van verwaarloosde woningen en gebouwen](#).

3. Gevolgen van opname in het register verwaarloosde woningen of gebouwen

3.1 Gemeentelijke belasting

Indien jouw woning of gebouw gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen is in het register van verwaarloosde woningen of gebouwen, word je belastingplichtig, tenzij je in aanmerking komt voor een vrijstelling van de belasting (zie verder).

3.2 Recht van voorkoop

Indien je het verwaarloosd pand verkoopt of m.a.w. een 'compromis' ondertekent, heeft zowel de Vlaamse Maatschappij Sociaal Wonen (VMSW), als de Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM), als de gemeente of het OCMW het recht om jouw woning of gebouw aan te kopen tegen de prijs die je overeengekomen bent met de koper.

Dat wil zeggen dat zij dus voorrang krijgen om jouw pand aan te kopen.

3.3 Sociaal beheersrecht

Het sociaal beheersrecht is bedoeld indien je als zakelijk gerechtigde niet bereid bent om jouw verwaarloosde woning op vrijwillige basis te renoveren om nadien op de woningmarkt te brengen.

Door gebruik te maken van het sociaal beheersrecht kan de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie jouw woning voor minstens 9 jaar in beheer nemen.

Deze instantie zal jouw woning renoveren en verhuren volgens het kaderbesluit sociale huur.

De termijn van 9 jaar kan verlengd worden om de kosten van de werkzaamheden te recupereren.

Let op! Voor de toepassing van het sociaal beheersrecht is jouw toestemming niet vereist.

4. Belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen

De belasting op verwaarloosde woningen en gebouwen is voor de eerste maal verschuldigd wanneer jouw woning of gebouw minstens 12 maanden opgenomen is in het gemeentelijk register.

Zolang je niet de nodige inspanningen levert om jouw woning of gebouw uit het gemeentelijk register voor verwaarloosde woningen en gebouwen te schrappen, blijft de belasting verschuldigd telkens wanneer een nieuwe termijn van 12 maanden verstreken is.

4.1 De belastingplichtige

Je bent belastingplichtig indien je de eigenaar of zakelijk gerechtigde bent van de verwaarloosde woning of het gebouw op het ogenblik dat de belasting van het aanslagjaar verschuldigd is.

Ingeval van mede-eigendom of meerdere houders van een zakelijk recht ben je samen met de andere mede-eigenaars (of houders van het zakelijk recht) hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belastingschuld.

Dit betekent met andere woorden dat de gemeente je kan aanspreken om de gehele belasting te betalen. Uiteraard kan je het door jouw teveel betaalde bedrag wel terugvorderen van de overige mede-eigenaars of houders van het zakelijk recht.

4.2 Het tarief van de belasting

Je betaalt:

- **1100 EUR** voor een ééngezinswoning;
- **1100 EUR** voor een gebouw;

Dit bedrag wordt per bijkomende termijn van 12 maanden met 100% verhoogd tot maximaal 8.800 EUR.

Dat wil zeggen dat de belasting stijgt tot het maximum van vier termijnen van 12 maanden bereikt is.

4.3 Het bezwaar tegen de belasting

Als je niet akkoord gaat met de belasting, kan je hiertegen in beroep gaan door een bezwaar in te dienen.

Je schrijft hiervoor een (aangetekende) brief naar het College van Burgemeester en Schepenen. Dit moet gebeuren binnen 3 maanden na ontvangst van het aanslagbiljet.

De brief bevat minimaal de volgende gegevens:

- Jouw naam en adres
- Het nummer van de administratieve akte en het adres van het pand of het kohierartikel van het aanslagbiljet
- Een motivering vergezeld van één of meerdere bewijsstukken die aantonen dat je onterecht een belastingaanslag heeft ontvangen.

Als je het nodig vindt om jouw dossier mondeling toe te lichten, vermeld je dit uitdrukkelijk in de brief.

Vergeet zeker niet om de nodige bewijsstukken toe te voegen en het bezwaar te ondertekenen!

De gemeente stuurt je bij ontvangst van het bezwaarschrift een ontvangstmelding.

Heb je gevraagd jouw dossier mondeling toe te lichten? Dan word je door het College van Burgemeester en Schepenen uitgenodigd voor een hoorzitting. Nadien doet het College van Burgemeester en Schepenen uitspraak over het bezwaar. Van deze uitspraak word je per beveiligde zending op de hoogte gebracht.

5. Vrijstelling van belasting

5.1 Wat zijn 'vrijstellingen'

Een zakelijk gerechtigde van een verwaarloosd pand kan in bepaalde situaties een vrijstelling van belasting op de verwaarloosde woning of gebouw krijgen.

Een vrijstelling houdt in dat men (tijdelijk) geen verwaarlozingsbelasting moet betalen. Je krijgt een vrijstelling indien je bewijst dat je aan de voorwaarden van een vrijstelling voldoet.

Je kan de vrijstelling aanvragen via een beveiligde zending gericht aan de Dienst Wonen van de gemeente Hechtel-Eksel. De woondeskundige van de gemeente onderzoekt vervolgens of er redenen zijn tot vrijstelling van de belasting en neemt een beslissing.

De vrijstelling moet, tenzij anders vermeld, elk jaar, per aanslagjaar, voor de datum van het verschuldigd zijn van de belasting worden aangevraagd voor de jaarlijkse verjaardag van de opnamedatum.

Deze beslissing wordt ter kennis gebracht aan de eigenaar/zakelijk gerechtigde van het verwaarloosde pand per beveiligde zending.

5.2 Vrijstelling van de belastingplichtige

1° De belastingplichtige waarvan de handelingsbekwaamheid beperkt werd ingevolge een gerechtelijke beslissing. De vrijstelling geldt tot 2 jaar na de opheffing van de gerechtelijke beslissing tot beperking van de handelingsbekwaamheid, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden.

2° De belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, een serviceflat betreft of valt onder (mobiel) zorgwonen. De vrijstelling geldt enkel voor het eerste heffingsjaar waarin de belasting verschuldigd is;

3° De belastingplichtige die voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een instelling zoals voorzien in de wet van 2 april 1965 betreffende het ten laste nemen van de steun verleend door de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn, artikel 2 §1. Deze vrijstelling geldt enkel voor het eerste heffingsjaar waarin de belasting verschuldigd is;

4° De belastingplichtige voor een periode van één jaar volgend op het kalenderjaar waarin de belastingplichtige het zakelijk recht verkreeg. Deze vrijstelling geldt niet voor:

- De overdracht aan een vennootschap die door de overdrager rechtstreeks of onrechtstreeks gecontroleerd wordt;
- De overdracht die het gevolg is van een fusie, splitsing of andere overgang ten algemene titel.

5° De belastingplichtige die aantoont dat de verwaarlozing te wijten is aan overmacht waardoor de woning of het gebouw opgenomen blijft in het register om redenen onafhankelijk van zijn wil. De vrijstelling wordt toegekend voor een termijn van één jaar, maar kan jaarlijks verlengd worden als de overmacht aanhoudt.

5.3 Vrijstelling van de woning of het gebouw

1° Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan, of geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning of omgevingsvergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld. De vrijstelling geldt tot de definitieve onteigening, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden.

2° Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor twee jaar vanaf de datum van de vernieling of beschadiging, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden. De termijn van vrijstelling kan eenmaal met één jaar verlengd worden ingeval van dispuut met een betrokken verzekeringsmaatschappij omtrent de vernielingen en beschadigingen ten gevolge van een plotse ramp.

3° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling of betredingsverbod in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na het aflopen van de verzegeling of het betredingsverbod, maar dient jaarlijks aangevraagd te worden;

4° gerenoveerd of gesloopt wordt blijkens een niet vervallen stedenbouwkundige vergunning/ omgevingsvergunning met het oog op wegwerken van vastgestelde gebreken. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na het uitvoerbaar worden van de stedenbouwkundige vergunning/omgevingsvergunning. De termijn van vrijstelling kan eenmaal met één jaar verlengd worden.

Een combinatie met een vrijstelling voor het uitvoeren van werken met renovatienota is niet mogelijk.

Uitgesloten van vrijstelling met stedenbouwkundige vergunning zijn ingrepen enkel zichtbaar aan de binnenzijde van de woning, alsook voor het aanleggen van een terras, bouwen van de garage.

5° gerenoveerd wordt met een door de administratie goedgekeurde renovatienota, zoals omschreven in art. 2, 10°, voor niet-vergunningsplichtige renovatiewerken, met het oog op wegwerken van vastgestelde gebreken. Deze vrijstelling geldt tot één jaar na de dag van goedkeuring van de renovatienota.

Renovatienota: een gedetailleerde en ondertekende nota, gericht op het uitvoeren van werkzaamheden die de verwaarloosde toestand van de woning of het gebouw beëindigen, goedgekeurd door de administratie en bestaande uit:

- a. Een volledige opsomming en korte beschrijving van welke geplande stedenbouwkundig niet-vergunningsplichtige werken worden uitgevoerd met het oog op wegwerken van vastgestelde gebreken;
- b. een tekening of schets van de woning of het gebouw met aanduiding van de geplande werken.
- c. Een gedetailleerd tijdschema waarin de fasering van de werken wordt toegelicht en wordt aangegeven binnen welke periode de werken zullen worden uitgevoerd; met een maximale periode van 2 jaar.
- d. Een gedetailleerd bestek of kopie van de offertes of facturen waaruit blijkt dat de werken uitgevoerd zijn of uitgevoerd zullen worden; Deze mogen niet ouder zijn als 1 jaar;
- e. Een plan of schets en enkele foto's van de bestaande toestand van het te renoveren gedeelte;
- f. Indien van toepassing een akkoord van de mede zakelijk gerechtigden.

De termijn van vrijstelling voor werken met renovatienota kan eenmaal met één jaar verlengd worden indien de belastingplichtige aantoonst aan de hand van offertes, facturen en andere materiële bewijzen dat de vergunde renovatiewerken in uitvoering zijn conform de vooropgestelde renovatienota. Indien de belastingplichtige dit niet kan aantonen, vervalt de vrijstelling.

De administratie kan een plaatsbezoek uitvoeren om de voortgang van de werken te controleren. Indien de administratie aan de hand van objectieve en materiële bewijzen kan aantonen dat de werken niet worden uitgevoerd conform de vooropgestelde renovatienota, wordt de vrijstelling niet verlengd.

Uitgesloten van vrijstelling van renovatiewerken met renovatienota zijn ingrepen enkel zichtbaar aan de binnenzijde van de woning, alsook het aanleggen van een terras, bouwen van een garage.

5.4 Vrijstelling voor sociale woonprojecten:

1° De houder van het zakelijk recht wordt vrijgesteld van belasting voor woningen die vervat zijn in een sociaal woonproject dat aangemeld is bij de VMSW met het oog op hun opname in een uitvoeringsprogramma in het kader van de planmatige realisatie van sociale woonprojecten en houdende de financiering van verrichtingen in het kader van sociale woonprojecten;

2° Indien de woning of het gebouw het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikel 5.81. e.v. Vlaamse Codex Wonen.

De standaard aanvraagformulieren tot vrijstelling of schrapping zijn terug te vinden op de gemeentelijke website: <https://www.hechtel-eksel.be/verwaarlozing>

6. Verwaarlozing voorkomen en oplossen

6.1 De woning of het gebouw opknappen en gebruiken

Voor de renovatie van uw woning of gebouw en/of voor energiebesparende maatregelen zoals het plaatsen van isolatie, zonneboiler, warmtepomp,... kan u een premie aanvragen via Mijn Verbouwpremie. Meer info: www.mijnverbouwpremie.be

Ook uw gemeente doet een duits in het zakje, waardoor u een gemeentelijke premie kan aanvragen voor o.a. isolatie en hernieuwbare energieproductie.

Voor meer informatie over premies of hulp bij de aanvraag kan u terecht bij de Dienst Wonen van de gemeente Hechtel-Eksel. De contactgegevens vindt u achteraan in deze brochure.

6.2 De woning verhuren aan het Sociaal Verhuurkantoor (SVK)

Een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) huurt woningen op de private markt om ze –na de renovatiewerken – tegen een redelijke huurprijs verder te verhuren volgens het kaderbesluit sociale huur.

Jouw woning verhuren aan een Sociaal Verhuurkantoor (SVK) heeft tal van voordelen zoals:

- Het SVK neemt al jouw verantwoordelijkheden, alsook de administratieve beslommeringen en de praktische problemen van het verhuren (onderhoud, afsluiten brandverzekering,...) van je over;
- Je ontvangt van het SVK elke maand een stipte betaling van de huur, zelfs wanneer de woning tijdelijk leeg staat;
- Na afloop van het contract wordt de woning in de oorspronkelijk staat teruggegeven;
- ...

Voor meer informatie kan je steeds terecht bij het Sociaal Verhuurkantoor Noord-Limburg, werkzaam in jouw regio:

SVK Noord-Limburg

Hoekstraat 70 bus 4

3910 Pelt

011/23 87 70

Website: <https://welzijnsregio.be/sociaal-verhuurkantoor-noordlimburg>

6.3 De woning of het gebouw verkopen

Je kan het pand verkopen. Vanaf de datum van de notariële akte of de geregistreerde compromis (zonder opschortende voorwaarden) is de nieuwe eigenaar verantwoordelijke voor het pand en de eventuele verwaarlozing. De eigendomsoverdracht dient gemeld te worden aan de gemeente, t.a.v. dienst wonen met de nodige bewijsstukken.

6.4 De woning of het gebouw afbreken

Een afgebroken woning of gebouw wordt als 'onbestaande' beschouwd van zodra de werken volledig beëindigd zijn, met inbegrip van het opruimen van het puin en gelijkmaken van de grond.

Let op! Vergeet niet om een schrapping uit het register van de verwaarloosde woningen en gebouwen aan te vragen wanneer jouw pand afgebroken is.

7. Veelgestelde vragen

7.1 Wat als ik momenteel niet over de financiële middelen beschik om de woning op te knappen?

Samen met dienst Wonen worden de mogelijkheden bekeken, zijn er o.a. premies voorhanden om hierin tegemoet te komen? Vervolgens wordt er bekeken wat momenteel wel kan en eventueel wordt er een plan van aanpak opgemaakt m.b.t. de uitgevoerde werken om de toestand van de woning te verbeteren.

7.2 Wat als ik geen gevolg geef aan de eerste brief bij tekenen van verwaarlozing?

De eerste brief is louter een kennisgeving van de toestand van de woning en heeft op dat moment geen formele gevolgen. In geval dienst Wonen geen of geen grondige reden van de verwaarloosde toestand heeft vernomen of je onderneemt geen stappen of je wil geen stappen ondernemen om de toestand te verbeteren, wordt er op een later moment beslist een formeel verwaarlozingsdossier op te starten. In dat geval wordt je per aangetekende brief geïnformeerd.

7.3 Overige vragen

Bij vragen kan je steeds terecht op het Woonloket (dienst Wonen) van de gemeente Hechtel-Eksel.

[Maak een afspraak](#) en krijg tijdens deze afspraak informatie en advies op maat.

WOONLOKET HECHTEL-EKSEL

Tel: 011/73.40.73

E-mail: wonen@hechtel-eksel.be

Don Boscostraat 5
3940 Hechtel-Eksel