

ONS KENMERK

2026.1

UW KENMERK

CONTACTPERSOON

Mireille Vansweevelt
014/74 40 83

mireille.vansweevelt@balen.be

DATUM

19/03/2026

Betreft: vaststelling verwaarlozing – Heivoort 1

Beste,

In het kader van de voorkoming en bestrijding van verwaarlozing van gebouwen en woningen, vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen 2021, besliste de gemeente een register van verwaarloosde gebouwen en woningen bij te houden.

Op datum van 18/02/2026 werd beslist om bovenstaand pand op te nemen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. In bijlage vindt u de administratieve akte houdende deze beslissing, met het technisch verslag en de nodige foto's ter staving van de verwaarlozing, het reglement verwaarlozing en het gemeentelijk belastingreglement op verwaarloosde gebouwen en woningen.

Indien u niet akkoord gaat met deze opname, kunt u een beroepschrift indienen ter attentie van de dienst Wonen tot uiterlijk **22 april 2026**.

Nadat uw eigendom voor minstens 12 opeenvolgende maanden opgenomen is in het gemeentelijk register verwaarloosde gebouwen en woningen is er een belasting verschuldigd tenzij u in aanmerking komt voor een vrijstelling hiervan.

Als u geen eigenaar meer bent van dit pand, ontvangen wij graag de gegevens van de nieuwe eigenaar of uw notaris.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met bovenvermeld contactpersoon. Algemene informatie vindt u op www.balen.be/verwaarlozing.

Met vriendelijke groeten,

Michel Van Sprengel
Algemeen Directeur



Sofie Leysen

Sofie Leysen
Burgemeester

Wonen

Beroepsprocedure (relevante bepalingen uit het reglement inzake verwaarlozing van 30 januari 2023 van de gemeente Balen)

Artikel 4: Beroep tegen het besluit tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen

§1. Binnen een termijn van dertig dagen, ingaand op de derde werkdag volgend op de datum van verzending van de administratieve akte, of ingaand op de datum van kennisgeving van de administratieve akte, kan een houder van het zakelijk recht bij het college van burgemeester en schepenen beroep aantekenen tegen de administratieve akte met de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen. Het beroep wordt per beveiligde zending ingediend. In het geval van indiening per aangetekend schrijven geldt de datum van de poststempel op het verzendingsbewijs als datum van de indiening.

Het beroepschrift wordt gedagtekend en bevat minimaal de volgende gegevens:

- 1° de identiteit en het adres van de indiener;
- 2° de aanwijzing van de administratieve akte en van het gebouw of de woning waarop het beroepschrift betrekking heeft;

Als het beroepschrift ingediend wordt door een persoon die optreedt namens de houder van het zakelijk recht, voegt hij bij het dossier een schriftelijke machtiging tot vertegenwoordiging, tenzij hij optreedt als raadsman die ingeschreven is aan de balie als advocaat of als advocaat-stagiair.

De indiener voegt bij het beroepschrift de overtuigingsstukken die hij nodig acht met dien verstande dat de vaststelling van de verwaarlozing betwist kan worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed. De overtuigingsstukken worden door de indiener gebundeld en op een bijgevoegde inventaris opgenomen.

§2. Het college toetst de ontvankelijkheid van het beroepschrift. Het beroepschrift is alleen onontvankelijk in één van de volgende gevallen:

- 1° het beroepschrift is te laat ingediend of niet ingediend overeenkomstig de bepalingen van artikel 4, §1, 1° tot en met 3° lid;
- 2° het beroepschrift gaat niet uit van een houder van het zakelijk recht;
- 3° het beroepschrift is niet ondertekend.

Als het college vaststelt dat het beroepschrift onontvankelijk is, deelt ze dat aan de indiener mee met de vermelding dat de procedure als afgehandeld beschouwd wordt.

§3. Het college onderzoekt de gegrondheid van de ontvankelijke beroepschriften op stukken als de feiten vatbaar zijn voor directe, eenvoudige vaststelling, of met een feitenonderzoek, dat uitgevoerd wordt door een personeelslid als vermeld in artikel 2.20 Vlaamse Codex Wonen. Het beroep kan ongegrond verklaard worden als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.

Het college doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van negentig dagen, ingaand de dag na ontvangst van het beroepschrift. De uitspraak wordt per beveiligde zending ter kennis gebracht.

§4. Als het college het beroep gegrond acht, wordt het gebouw of de woning niet opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen.

Indien de beslissing tot opname in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen niet tijdig betwist wordt, of het beroep van de houder van het zakelijk recht onontvankelijk of ongegrond is, wordt het gebouw of de woning in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen opgenomen vanaf de datum van de vaststelling van de verwaarlozing in de administratieve akte.

Administratieve akte inzake verwaarlozing d.d. 18/02/2026

Nr. 2026.1

1. *Identificatie pand*

Conform art. 1, 3° van het reglement verwaarlozing van de gemeente Balen is een gebouw elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw omvat, met uitzondering van de bebouwde onroerende goederen die vallen onder de toepassing van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten.

Adres: Heivoort 1, 2491 Balen

Kadastrale ligging: 3de afdeling, sectie C, nummer 144 C

Kadastrale omschrijving : Hoeve

Foto pand.



Foto 1 : woning en garage vanaf straatzijde

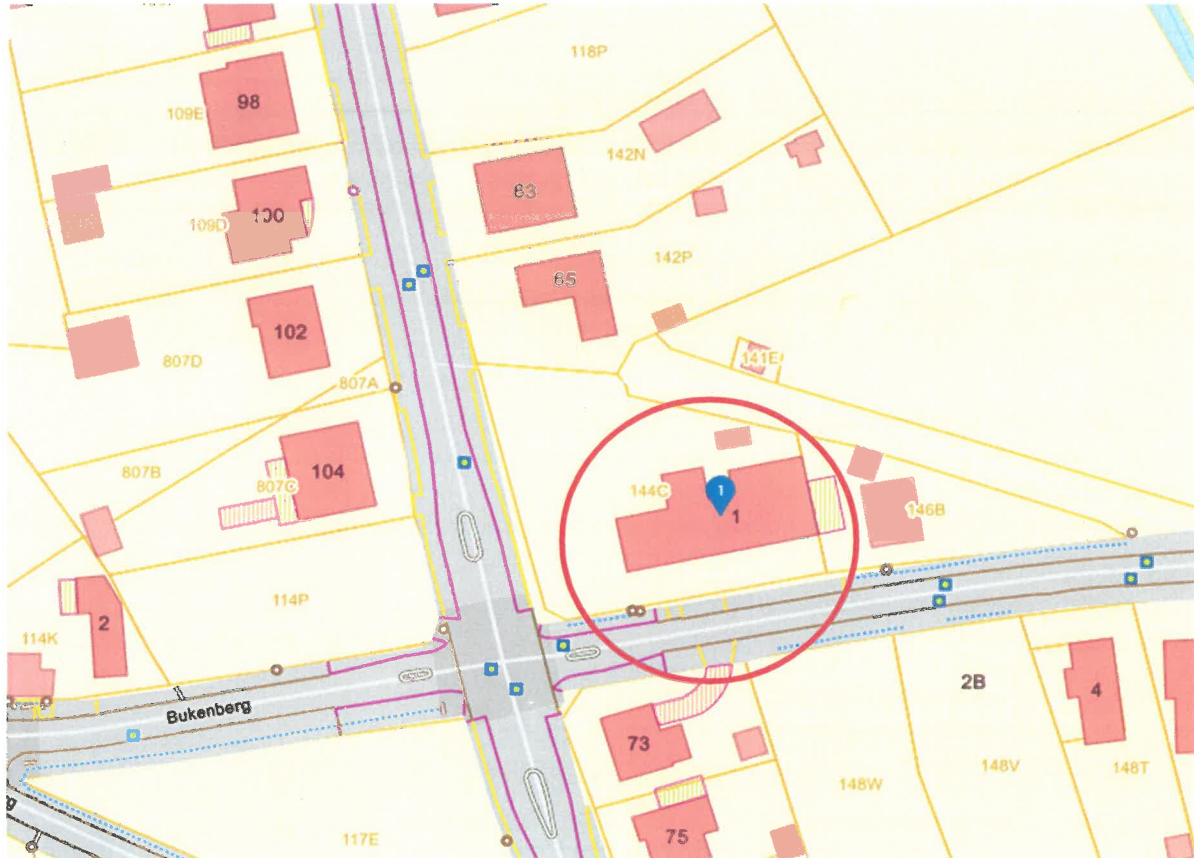


Foto 2: vooraanzicht woning



Foto 3: garages en koterij

Schets:



Bron : Digitaal Vlaanderen GRB-basiskaart

Luchtfoto:



Bron : Informatie Vlaanderen Orthofotomozaïek, kleur, 2025

2. Technisch verslag met indicaties verwaarlozing

Conform het gemeentelijk reglement inzake verwaarlozing van de gemeente Balen d.d. 30 januari 2023, werden volgende indicaties van verwaarlozing, met betrekking tot bovenstaand pand, aangetroffen:

Technisch Verslag

Adres: Heivoort 1
 Datum vaststelling: 18/02/2026
 Dossiernummer: 2026.1

Graad van verwaarlozing		
I	II	III

1 Dak(en)

11 type dakvorm (overwegend)

	plat
x	hellend
	gemengd
	niet zichtbaar

12 dakbedekking

121 aard van de (overwegende) bedekking

x	pannen
	leien
	platen (al of niet gegolfd)
	banen (bitumineus, metaal,...)
	niet zichtbaar

122 staat van de bedekking

losliggende/vershoven elementen
 sterk verweerde elementen

13 dakgebinte

doorbuiging/verzakking

14 dakranden (andere dan goten)

vereiste aansluitingen ontbreken
 loszittende/sterk verweerde delen

15 goten (bakgoten/hanggoten)

afwezig, niettegenstaande vereist
 afhangende/gebroken elementen
 meerdere lekkages met zichtbare schade
 verstopte goten

16 regenafvoerbuizen

afwezig, niettegenstaande vereist
 ernstige beschadigingen/lekkages

17 schoorstenen (buitendaks)

gemetselde elementen
 gevaarlijk overhellend/onstabiel
 loszittende delen
 zelfdragende pijpsystemen
 gevaarlijk overhellend/onstabiel

x		

18 plantengroei/mosgroei

19 dak geheel of gedeeltelijk afwezig

2 GEVEL(S)

21 voorgevel en zijgevel links / zijgevel rechts / achtergevel *
 (de gevels die niet beoordeeld kunnen worden zijn door te halen)

211 gevelvlak

2111 grote heterogeniteit van materialen ingevolge onverantwoorde verbouwingen

2112 metselwerk			
uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm)	x		
loskomende stukken steen	x		
structurele breuken, barsten/verzakkingen		x	
afbladderend schilderwerk			
2113 gevelbepoelingen			
afvallend pleisterwerk			
structurele breuken, barsten/verzakkingen			
afbladderend verf			
2114 gevelbekledingen (plaatmateriaal met luchtspon: leien, schroten, platen,...)			
loszittende			
sterk verweerd			
2115 oneigenlijke gevelafwerkingen			
storende affichering en/of betimmeringen			
dichtgemaakte gevelopeningen (niet in overeenstemming met de oorspronkelijke bestemming), dichtgemetseld, dichtgetimmerd,...			
212 gevelelementen			
2121 balk(en)			
corrosie (staal)			
schimmel- of insectenaantasting (hout)			
betonrot (beton)			
beschadiging	x		
2122 kolom(men)			
corrosie (staal)			
schimmel- of insectenaantasting (hout)			
betonrot (beton)			
beschadiging			
2123 uitkragende balkon(s): verwerking van de meeste elementen			
2124 inliggende loggia('s): verwerking van de meeste elementen			
2125 erker(s): ernstige verwerking van de meeste elementen (dak/dakrand/raam/structuur)			
22 plantengroei/mosgroei			
23 gevel(s): één of meerdere gevels ontbreken			

3 BUITENSCHRIJWERK

31 ramen en deuren			
verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel		x	
afbladderende verf	x		
glasbreuk			
32 plantengroei/mosgroei			
33 ramen en deuren: één of meerdere ramen en/of deuren ontbreken			

4 ONAFGEWERKT

41 onafgewerkt gebouw of woning (een gebouw of woning waarvan de werken werden aangevat, maar dat niet binnen 3 jaar na de aanvang van de werken winddicht is)			
--	--	--	--

5 EINDBEORDELING	Kolomtotaal	5	2	0	=	33
Indien (A*3) + (B*9) + (C*18) = 18 is er sprake van een verwaarloosd gebouw of woning		A	B	C		

3. Toelichting van vastgestelde indicaties

Op 18/02/2026 werd door de met vaststelling belaste personeelsleden een plaatsbezoek uitgevoerd. De bij dit document gevoegde foto's werden genomen door de personeelsleden die belast zijn met de vaststelling van verwaarlozing. Door de personeelsleden werden ter plaatse volgende vaststellingen gedaan voor het gebouw met bovenstaande identificatiegegevens conform het gemeentelijk reglement verwaarlozing :

1 DAK(EN)

17 schoorstenen (buitendaks)

- gemetselde elementen
- loszittende delen (3 punten) schoorsteen links en midden.



2 GEVEL(S)

21 Voorgevel en zijgevel links / zijgevel rechts / achtergevel

211 gevelvlak

2112 metselwerk

- uitgevallen voegwerk (1 à 2 cm) (3 punten) voorgevel.
- loskomende stukken steen (3 punten) rechts onderaan de poort voorgevel.
- structurele breuken, barsten/verzakkingen (9 punten) boven het linkse raam, rechts naast de poort.





212 gevelementen
2121 balk(en)
- *beschadiging (3 punten)*



3 BUITENSCHRIJNWERK

31 Ramen en deuren

- verweerde (rot/corrosie) kader/vleugel (9 punten)
- afbladderende verf (3 punten)





4 ONAFGEWERKT

- Niet van toepassing.

Overeenkomstig het gemeentelijk reglement inzake verwaarlozing is er sprake van verwaarlozing als de indicaties in het technisch verslag een eindscore opleveren van minimaal 18 punten. Het gebouw met adres **Heivoort 1, 2491 Balen** en kadastrale gegevens **3de afdeling, sectie C, nummer 144 C** heeft een totaal van **33** punten.

Overeenkomstig art. 2 § 2 van het reglement van 30 januari 2023 inzake verwaarlozing van de gemeente Balen kan het gebouw bijgevolg als verwaarloosd beschouwd worden.

4. Besluit

Het gebouw **Heivoort 1** wordt opgenomen in het register van verwaarloosde gebouwen en woningen op datum van **18/02/2026**.

Een afschrift

•

wordt bij aangetekend schrijven verzonden naar :

2490 Balen

Balen, 18/02/2026.

Michel Van Sprengel
algemeen directeur



Sofie Leysen

Sofie Leysen
burgemeester

