



Stad
Oudenaarde

Aangetekend

ADMINISTRATIEF

CENTRUM
MAAGDENDALE
TUSSENMUREN 17
9700 OUDENAARDE
TEL 055 21 9700

BANK 091-0003152-77
IBAN : BE 80-0910-0031-5277
BIC (SWIFT-CODE) GKCCBEBB
www.oudenaarde.be

DIENST

OMGEVING
HUISVESTING

CONTACTPERSOON

PETRA DE SMET
TEL 055 46 06 19

Huisvesting@oudenaarde.be

REFERENTIES

DATUM
21.08.2025

UW BRIEF

UW REFERTE

ONZE REFERTE
OPNAME LS/891

BIJLAGE
ADMINISTRATIEVE AKTE

ONDERWERP

Opname leegstandsregister – administratieve akte

Geachte

Hierbij delen wij u mee dat het pand in de Kouterstraat 39, 9700 Oudenaarde, bekend onder 10^{de} afdeling, Sectie A, Nr. 299W werd opgenomen in het leegstandsregister. In bijlage bezorgen wij u de administratieve akte.

Deze akte maakt tevens melding van :


- De positieve en negatieve gevolgen van de opname in het leegstandsregister;
- De manier waarop u beroep kunt indienen tegen de opname in het leegstandsregister;
- De vrijstellingen van de belasting. **Let op: u kan pas vrijstelling aanvragen nadat u een aanslagbiljet heeft ontvangen!!!**


Concreet betekent dit dat er na 1 jaar opnieuw een controle zal uitgevoerd worden en indien het pand dan nog steeds leegstaand is, zal het als definitief leegstaand opgenomen worden. Dan zal er ook een heffing verschuldigd zijn en zal u hiervoor een aanslagbiljet ontvangen.

Indien het pand intussen wordt ingevuld of verkocht, dient u ons hiervan in kennis te stellen.


Het volledige reglement is terug te vinden op www.oudenaarde.be – reglement belasting op leegstand.

Met vriendelijke groeten

 Elektronisch ondertekend op
7/08/2025 door Helena Ackaert,
Algemeen directeur wnd

 Elektronisch ondertekend op
8/08/2025 door John René Adam,
Burgemeester

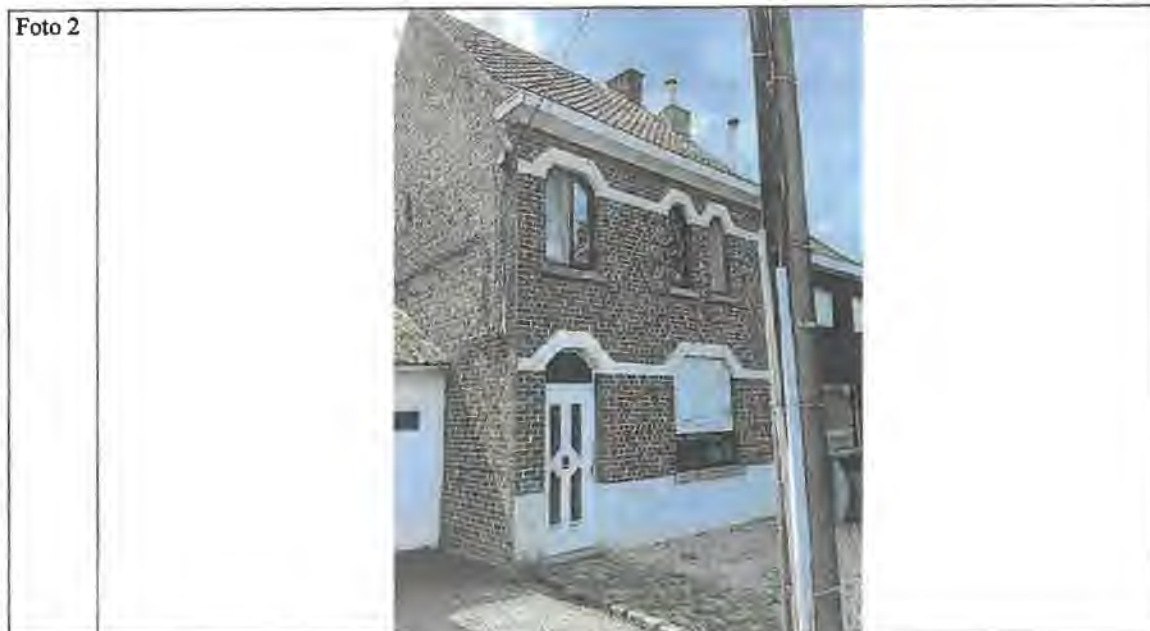


 Stad Oudenaarde	ADMINISTRATIEVE AKTE TOT OPNAME IN HET LEEGSTANDSREGISTER
Deel A Identificatiegegevens	
A1 Onderzoek	
Dossiernummer	OMGEVING/Huisvesting/Leegstand/Kouterstraat 39/LSP2025139
Datum onderzoek	01/08/2025
Datum administratieve akte	21/08/2025
Naam onderzoeker	Petra De Smet
A2 Leegstaand gebouw/woning	
Adres	Kouterstraat
Nummer, letter, verdieping	39
Postcode + gemeente	9700 Oudenaarde
Bijkomende beschrijving	Gesloten bebouwing – woonhuis met 2 bovengrondse verdiepingen
Kadastrale ligging	10 ^{de} afdeling, Sectie A Nr(s). 299W
A3 Zakelijke gerechtigde(n)	

A4 Fotoverslag

Foto 1





Deel B Motivatie tot opname in het leegstandsregister	
B1 Indicaties	
Ontbreken van een inschrijving in het bevolkingsregister	<input checked="" type="checkbox"/>
Aanvraag tot vermindering van het kadastraal inkomen op grond van artikel 15 van het Wetboek van Inkomstenbelasting	<input type="checkbox"/>
Vermoeden van het gebruik van de woonentiteit als domiciliewoning	<input type="checkbox"/>
Vermoeden dat de woning niet wordt bewoond, ondanks inschrijving in het bevolkingsregister	<input type="checkbox"/>
Vermoeden dat de woning niet wordt gebruikt in overeenstemming met de woonfunctie	<input checked="" type="checkbox"/>
Vermoeden dat het gebouw niet wordt gebruikt overeenkomstig de bestemming	<input type="checkbox"/>
Vermoeden dat het gebouw voor meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend	<input type="checkbox"/>
Onmogelijkheid om het gebouw of de woning te betreden	<input type="checkbox"/>
Verzegelde toegang(en) tot de woning of het gebouw	<input type="checkbox"/>
Dichtgemaakte of gesupprimeerde raamopeningen (dichtgeplakt, dicht geschilderd)	<input type="checkbox"/>
Winddichtheid van de woning is niet gewaarborgd (belangrijke glasbreuk, buitenschrijnwerk kan niet meer gesloten worden,....)	<input type="checkbox"/>
Onafgewerkte ruwbouw	<input type="checkbox"/>
Twaalf maand (of meer) aanbieden van het gebouw of de woning als ('te huur' of 'te koop')	<input type="checkbox"/>
Ernstig vervuild glas- en/of buitenschrijnwerk	<input type="checkbox"/>
Uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus	<input type="checkbox"/>
Storende omgevingsaanleg: langdurig niet of slecht onderhouden omgeving/tuin	<input type="checkbox"/>
Pand is helemaal/gedeeltelijk niet bemeubeld	<input type="checkbox"/>
Getuigenverklaringen: omwonende(n), postbode, wijkagent,....	<input type="checkbox"/>
B2 Eventuele bijkomende opmerkingen	
Deel C Beslissing tot opname in het leegstandsregister	
C1 Beslissing	
Het pand gelegen Kouterstraat 39, 9700 Oudenaarde, kadastraal bekend onder 10 ^{de} afdeling, sectie A, Nr. 299W wordt opgenomen in het leegstandsregister	

Deel D Gevolgen van opname

1. Als een woning of een gebouw na een jaar (twaalf opeenvolgende maanden zonder onderbreking) nog op het leegstandsregister staat, is een heffing verschuldigd.
2. De heffingsgrondslag voor de bepaling van de registratierechten ten aanzien van verkopen, als bepaald in de artikelen 45 en 46 van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten, wordt verminderd met 30.000 euro ingeval van aankoop van een onroerend goed om er een hoofdverblijfplaats te vestigen. Aan deze vermindering van de heffingsgrondslag zijn de volgende voorwaarden verbonden:
1° het verkochte onroerend goed is sinds ten hoogste vier opeenvolgende jaren opgenomen in één of meer van volgende registers, inventarissen of lijsten, gelijktijdig of consecutief: het leegstandsregister; de inventaris van leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, vermeld in artikel 3, § 1, van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten; de lijsten van ongeschikte en/of onbewoonbare woningen en verwaarloosde gebouwen en/of woningen, vermeld in artikel 28, § 1, van het decreet van 22 december 1995 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1996; gewijzigd met het decreet van 14/10/2016 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen;
2° het goed wordt gerenoveerd en een hoofdverblijfplaats wordt gevestigd op de plaats van het aangekochte goed binnen de termijnen, vermeld in artikel 46bis, vierde lid, 2°, c), van het Wetboek der registratie-, hypotheek- en griffierechten;
3° in of onderaan op het document dat tot de heffing van het evenredig recht op de aankoop aanleiding geeft, moeten de verkrijgers: uitdrukkelijk vermelden dat zij de toepassing van de verminderingsregeling vragen; verklaren dat voldaan is aan de voorwaarde, vermeld in 1°, en dat de verplichting, vermeld in 2°, nageleefd wordt.

Deel E Beroep inzake opname leegstandsregister

Aan de houder van het zakelijk recht:

Op basis van artikel 4.4 van het gemeentelijk reglement 'Belasting op leegstand van gebouwen en woningen' van de Gemeenteraad van Oudenaarde van 16 december 2019 beschikt u over 30 dagen, ingaand de dag van betekening van dit schrijven, om beroep in te dienen tegen deze administratieve akte waarin de bovenstaande vaststellingen opgenomen zijn. U richt uw beroep aan het College van burgemeester en schepenen, Tussenmuren 17 te 9700 Oudenaarde. Binnen 90 dagen zal het College van burgemeester en schepenen over uw beroep beslissen. Indien zij uw beroep gegrond acht of niet tijdig beslist zal uw pand niet worden geïnventariseerd als leegstand voor dit jaar.

Bijgevoegd bij dit beroep moeten alle bewijzen zitten die u ter staving van uw beroep wenst aan te halen. Eveneens dient u te melden of u in deze procedure gehoord wenst te worden.

De bewijsstukken bevatten minimaal volgende gegevens:

- de identiteit en adres van de indiener;
- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten van het gemeentelijk reglement en van afdeling 2 van hoofdstuk 3 van het decreet grond- en pandenbeleid;
- in te dienen per beveiligde zending;
- ondertekend.

Indien u geen beroep indient tegen deze administratieve akte binnen de vooropgestelde termijn, zal het gebouw/ de kamer/ de woning/ de overige woonegelegenheden opgenomen worden in de lijst van leegstaande gebouwen. Hierdoor kan de heffing ter bestrijding van leegstand van gebouwen en/of woningen verschuldigd worden.

Deel F Schraping uit het leegstandsregister

1. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid van het decreet van grond- en pandenbeleid aangewend wordt gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. Desgevallend zal de beheerder van het leegstandsregister het gebouw schrappen, na het verstrijken van het effectieve gebruik van het gebouw gedurende een periode van zes opeenvolgende maanden, met als ingangsdatum van de schrapping de eerste dag van de aanwending overeenkomstig de functie, vermeld in artikel 2.2.6§2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid.
2. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat deze woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden aangewend wordt in overeenstemming met de functie, vermeld in artikel 2.2.6§3 van het decreet, grond- en pandenbeleid.
3. Het schrappen van de woning en/of het gebouw kan enkel op uitdrukkelijk en schriftelijk verzoek via beveiligde zending van één of meer zakelijk gerechtigden.
4. De al dan niet inwilliging van een verzoek tot schrapping kan worden voorafgegaan door een controle van de administratie ter plaatse met het oog op een feitenonderzoek. Het verzoek tot schrapping wordt niet ingewilligd als de toegang tot een pand geweigerd of verhinderd wordt voor het feitenonderzoek.
5. De beheerder van het leegstandsregister onderzoekt of er redenen zijn tot schrapping binnen een termijn van orde van twee maanden na de ontvangst van het verzoek. De beheerder van het leegstandsregister brengt de verzoeker op de hoogte van haar beslissing met een beveiligde zending.

Deel G Vrijstellingen van belasting

1. De zakelijk gerechtigde die gebruik wenst te maken van een vrijstelling van de belasting dient zelf hiervoor schriftelijk de nodige bewijsstukken in te dienen aan de beheerder van het leegstandsregister.
2. Van de leegstandsheffing zijn vrijgesteld:
 - 1° de belastingplichtige die in een erkende ouderenvoorziening verblijft, of voor een langdurig verblijf werd opgenomen in een psychiatrische instelling, zolang er een verband is tussen zijn verblijf en de leegstand. De vrijstelling is geldig gedurende 4 opeenvolgende aanslagjaren;
 - 2° de belastingplichtige die sinds minder dan één jaar zakelijk gerechtigde is van het gebouw of de woning, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht;
3. Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning :
 - 1° gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan;
 - 2° geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld;
 - 3° vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldig is gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging;
 - 4° onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvang van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik;
 - 5° gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als een stedenbouwkundige vergunning, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van het desbetreffende gebouw of woning. De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig verlengd worden voor één jaar na controle;
 - 6° het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikels 5.82 tot 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Het aanvraagformulier voor het bekomen van een vrijstelling vindt u bijgevoegd.

Elektronisch ondertekend op
7/08/2025 door Helena Ackaert,
Algemeen directeur wnd

Elektronisch ondertekend op
8/08/2025 door John René Adam,
Burgemeester



AANVRAAGFORMULIER VRIJSTELLING VAN DE HEFFING

Dossiernummer:	OMGEVING/Huisvesting/Leegstand/Kouterstraat 39/LSP2025139	
Houder van het zakelijk recht:	Recht:	
	Naam:	
	Adres + huisnr.:	
	Gemeente+Postcode:	
	Tel:	
Ligging gebouw/ woning:	Adres + huisnr.:	Kouterstraat 39
	Gemeente + Postcode:	9700 Oudenaarde
	Kadastrale ligging:	Afdeling: 10° Sie: A Nr.: 299W
Gelieve in onderstaand formulier enkel de elementen aan te kruisen en in te vullen die in uw situatie van belang zijn en per beveiligde zending te versturen naar de inventarisbeheerder op volgend adres:		College van burgemeester en schepenen Tussenmuren 17 9700 Oudenaarde
<input type="checkbox"/>	Vrijstelling wegens verblijf in een ouderenvoorziening, zolang er een verband is tussen het verblijf en de leegstand. De vrijstelling is geldig gedurende 4 opeenvolgende aanslagjaren; (ik voeg hierbij de nodige bewijsstukken).	
<input type="checkbox"/>	Vrijstelling wegens langdurig verblijf in een psychiatrische instelling. De vrijstelling is geldig gedurende 4 opeenvolgende aanslagjaren; (ik voeg hierbij de nodige bewijsstukken).	
<input type="checkbox"/>	Vrijstelling wegens verkrijging van het zakelijk recht (nieuwe eigenaar); Ik ben sinds minder dan 1 jaar zakelijk gerechtigde van het gebouw of de woning. Deze vrijstelling geldt slechts voor het heffingsjaar volgend op het verkrijgen van het zakelijk recht; (ik voeg hierbij de nodige bewijsstukken bv. notariële akte).	
Een vrijstelling wordt verleend indien het gebouw of de woning:		
<input type="checkbox"/>	Gelegen is binnen de grenzen van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan; (ik voeg hierbij de nodige bewijsstukken).	
<input type="checkbox"/>	Geen voorwerp meer kan uitmaken van een stedenbouwkundige vergunning omdat een voorlopig of definitief onteigeningsplan is vastgesteld; (ik voeg hierbij de nodige bewijsstukken).	
<input type="checkbox"/>	Vernield of beschadigd werd ten gevolge van een plotse ramp, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldig is gedurende een periode van drie jaar volgend op de datum van de vernieling of beschadiging; Een ramp is een gebeurtenis die zich voordoet buiten de wil van de houder van het zakelijk recht en waardoor de schade dermate is dat het gebruik onmogelijk is, bv. Brand, gasontploffing, blikseminslag,... (ik voeg hierbij de nodige bewijsstukken+datum van ramp+omschrijving van de ramp en de toestand van het goed).	
<input type="checkbox"/>	Onmogelijk daadwerkelijk gebruikt kan worden omwille van een verzegeling in het kader van een strafrechtelijk onderzoek of omwille van een expertise in het kader van een gerechtelijke procedure, met dien verstande dat deze vrijstelling slechts geldt gedurende een periode van twee jaar volgend op de aanvraag van de onmogelijkheid tot daadwerkelijk gebruik; (ik voeg hierbij de nodige bewijsstukken).	
<input type="checkbox"/>	Gerenoveerd wordt. Een woning of een gebouw wordt gerenoveerd als een stedenbouwkundige vergunning, een schriftelijke bevestiging van de volledig bevonden aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning opgemaakt door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar of een gedetailleerde renovatienota voorgelegd wordt blijkt dat hij de nodige renovatiewerken gaat uitvoeren, voor zover zij betrekking hebben op de woonfunctie van het desbetreffende gebouw of woning. De vrijstelling geldt voor een termijn van één jaar en kan éénmalig verlengd worden voor één jaar na controle; Een renovatienota is een gedetailleerde, gedateerde en ondertekende nota, die door de administratie wordt goedgekeurd en waarin minstens is opgenomen: een overzicht van de voorgenomen werken, een gedetailleerd tijdsschema waaruit blijkt dat binnen een periode van maximaal 2 jaar een woning bewoonbaar wordt gemaakt, bestekken en/of facturen met betrekking tot de voorgenomen werken, fotoreportage met weergave van de bestaande toestand van de te renoveren onderdelen, een akkoord van de mede-eigenaars (indien van toepassing); (ik voeg hierbij de nodige bewijsstukken).	
<input type="checkbox"/>	Het voorwerp uitmaakt van een door de gemeente, het OCMW of een sociale woonorganisatie verkregen sociaal beheersrecht, overeenkomstig artikels 5.82 tot 5.90 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021; (ik voeg hierbij de nodige bewijsstukken).	

Datum:

Handtekening+Naam

