



Vergadering van 8 december 2025

2025_GR_01095 Reglement leegstandsregister en Belasting op de leegstaande woningen en gebouwen voor de aanslagjaren 2026-2031 - Goedkeuring

Bevoegd: Christophe Peeters

Betrokken: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 40 §3 en artikel 41, 9° en 14°

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Grondwet, artikel 170;
- Het Decreet Grond- en Pandenbeleid, artikel 2.2.6
- Het Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017, artikel 2

Motivering

De belasting op de leegstaande woningen en gebouwen werd voor het laatst door de gemeenteraad goedgekeurd tot en met aanslagjaar 2025.

Gelet op de financiële nota van het meerjarenplan van de Stad Gent en de wettelijke verplichting om een financieel evenwicht te handhaven, is het gerechtvaardigd een billijke financiële tussenkomst te vragen aan alle belanghebbenden op het grondgebied van de Stad Gent. In die zin komt de continuïteit van de werking van de stadsdiensten en de dienstverlening - ook op lange termijn - niet in het gedrang.

1. Leegstandsregister

Het eerste deel van het reglement legt de regels rond het leegstandsregister vast, binnen de spelregels van artikel 2.10 van de Vlaamse Codex Wonen. Dat bepaalt nog uitdrukkelijk wat onder leegstand wordt verstaan.

Zowel woningen als andere gebouwen kunnen leegstaand zijn en in het register worden opgenomen. Voor woningen wordt in eerste instantie enkel bewoning aanvaard als gebruik. Gent kent echter een groot aantal lokale economische actoren, waaronder veel vrije beroepen, die hun praktijkruimte inrichten in een herenhuis, appartement, ... Om te vermijden dat deze woningen als leegstaand zouden moeten worden beschouwd, bepaalt het reglement voor woningen uitdrukkelijk dat ook een andere functie die een *effectief en niet-occasioneel* gebruik

van de woning met zich meebrengen, aanvaard worden (overeenkomstig artikel 2.10, §2, 2° VCW).

Een woning die effectief gebruikt wordt, ook al is het om redenen anders dan bewoning, komt in de regel in aanmerking voor de belasting op tweede verblijven of bedrijfsvestigingen.

Een woning die al voorkomt op de inventaris ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen (van het Vlaams gewest), kan niet op de inventaris leegstand worden opgenomen. Een onbewoonbaar verklaarde woning *mag* immers niet verhuurd worden. Omgekeerd kan wel; aanhoudende leegstand kan immers tot verval en ongeschiktverklaring leiden.

Het reglement geeft een exemplarische lijst van indicaties die op leegstand kunnen wijzen. Met het oog op aflijning van de grens tussen tweede verblijf en leegstand, wordt ook het niet-gebruik van een woning door renovatie voor twee opeenvolgende jaren, als indicatie gezien. De registerbeheerder geeft aan de eigenaars de kans de voorgenomen opname in het leegstandsregister te betwisten. Wordt er geen betwisting ingediend binnen de voorziene termijn of wordt zij niet ingewilligd, dan kan de opname in het register daarna niet meer aangevochten worden.

Op het register wordt onder meer de opnamedatum genoteerd. Wanneer vrijstellingen van toepassing zijn, worden zij ook in het register bijgehouden.

Om terug uit het register geschrapt te worden, moet de eigenaar een effectief gebruik gedurende ten minste 6 opeenvolgende maanden bewijzen. De schrapping keert dan wel terug tot op de datum van de aanvang van dat gebruik.

Het reglement voorziet in een kennisgeving van de inventarisatie aan de eigenaar(s) zoals gekend in het kadaster, via een cascade: in eerste instantie aan de officiële woonplaats van de eigenaar, bij gebrek daaraan aan een niet-officiële gekende woonplaats en in uiterste geval geadresseerd aan het te inventariseren pand. Zo kan worden vermeden dat panden waarvan de eigenaar (bewust of onbewust) onvindbaar is, aan de inventarisatie ontsnappen.

2. Belasting

2.1 Belastbaar voorwerp

Als belastbaar feit wordt omschreven het voorkomen op het leegstandsregister voor één of meerdere periodes van 12 maanden. De peildatum is dus niet, zoals in vele andere reglementen, op 1 januari. Elk dossier wordt beoordeeld op zijn individuele 'verjaardag' van de inventarisatie.

Woningen die op de inventaris voorkomen, zijn immers bewezen leegstaande woningen (zie betwistingsmogelijkheid hoger). Het strookt met het (woon)beleid van de stad om deze woningen via een fiscale impuls te activeren op de huurmarkt of de eigenaar tot verkoop aan te zetten. Bovendien is leegstand vaak de eerste stap naar verwaarlozing, wat een verloedering van het straatbeeld en de buurt tot gevolg heeft. Het bestuur wenst dit uiteraard te voorkomen. Dit laatste argument geldt eveneens voor de leegstaande gebouwen.

De keuze om woningen die een effectief gebruik kennen, andere dan wonen, niet te belasten motiveert het bestuur in hoofdzaak vanuit de strijd tegen de verloedering

Door te belasten bij 1 of meerdere jaren inventaris is er geen belasting op het moment van de opname. Enerzijds vermijdt dit dat een belasting bij opname en een belasting na 1 jaar

inventaris, zeer dicht bij mekaar verschuldigd zouden zijn (door de mogelijkheid voor de eigenaar om de opname te betwisten, werd in de praktijk pas belast nadat die betwisting was afgesloten). Anderzijds stelt dit de eigenaar in staat aan de leegstand te verhelpen nog voordat hij belast wordt. Dit maakt van deze belasting een echte beleidsbelasting, die enkel wordt geheven van eigenaars die woningen of gebouwen langdurig leeg laten staan, en dit nadat zij persoonlijk door middel van inventarisatie op de gevolgen zijn gewezen. De belasting is perfect vermijdbaar.

Er wordt uitdrukkelijk voorzien dat de combinatie met de belasting op verwaarloosde gebouwen mogelijk is. In tegenstelling tot een ongeschikt verklaarde woning (zie hoger) kan een verwaarloosde woning immers zonder problemen bewoond worden.

2.2 Belastingplichtige en tarief

De belastingplichtige is de eigenaar van de woning. Het is immers de eigenaar die in zijn volle beslissingsbevoegdheid kiest welk gebruik wordt gemaakt van de woning. Wanneer er sprake is van een opstal, erfpacht of vruchtgebruik, berust het beslissingsrecht respectievelijk bij de opstalhouder, erfpachter of vruchtgebruiker, zodat zij in dat geval als belastingplichtige worden aangeduid.

Bij overdracht van dat zakelijk recht, blijft de overdrager aangeduid als de belastingplichtige, zolang deze overdracht niet is gemeld aan de administratie of is opgenomen in een authentieke akte. Recente rechtspraak hanteert immers het standpunt dat de overheid geen 'derde' is en dus niet kan opwerpen niet op de hoogte te zijn van de overdracht. Door dit geval expliciet op te nemen in het belastingreglement, blijft de verplichting op de overdrager rusten om de authentieke akte te verlijden en, indien gewenst, van een onderhandse overdracht melding te doen.

Bij mede-eigendom wordt in een hoofdelijke aansprakelijkheid tussen de eigenaars voorzien. Er is in een specifieke regeling rond gehuwde eigenaars voorzien, om de diversiteit aan (buitenlandse) huwelijksvermogensstelsels op te vangen. De belasting (voor hun aandeel) kan geldig gevestigd worden op naam van één van de echtgenoten, of op naam van beiden samen. Er is ook in hoofdelijkheid voorzien.

Het reglement voorziet in een tarief dat jaar na jaar stijgt, om na 5 jaar een maximum te bereiken (naast tariefindexering). Zo wordt hardnekkige leegstand exponentieel zwaarder belast dan leegstand van kortere duur. De belasting start terug bij het basisbedrag wanneer het onroerend goed wordt overgedragen.

De basisbelasting bedraagt 3.320 euro, een bedrag dat vermeerderd wordt wanneer de woning meerdere bouwlagen heeft (+950 euro) en wanneer de woning breder is dan 6 meter (+950 euro) tot een totaal van maximaal 5.220 euro. Voor kamers, die nog een pak kleiner zijn dan een kleine woning, is een basisbelasting van 1.660 euro voorzien. Op die manier wordt deels rekening gehouden met de draagkracht van de eigenaars: hoe groter de woning, hoe groter de belasting. De tarieven worden voor de volledige geldigheidsduur van de belasting voorzien, aan de hand van een verwachte inflatie van 2%. Halverwege de geldigheidsduur kan bijgestuurd worden indien de werkelijke inflatie te sterk zou blijken af te wijken.

2.3 Vrijstellingen en verminderingen

Ten overvloede wordt in het reglement de overmacht vermeld, die overeenkomstig vaste rechtspraak echter sowieso wordt geacht deel uit te maken van elk belastingreglement.

Naast onderstaande vrijstellingen, is voorzien in de mogelijkheid voor het college van burgemeester en schepenen om in uitzonderlijke omstandigheden, mits gemotiveerd collegebesluit, één van de vrijstellingen met 1 jaar uit te breiden. Op die manier kan een uiting gegeven worden aan de wens van het bestuur om menselijke correcties toe te passen in situaties die weliswaar geen overmacht uitmaken, maar waar de belasting toch een ongewenst effect heeft. Omdat steeds de koppeling gemaakt moet worden met een van de opgelijste vrijstellingen, gaat het immers om een dossier waarin ofwel de eigenaar met bepaalde zaken werd geconfronteerd (bvb een talmende aannemer), ofwel al bepaalde inspanningen heeft geleverd (bvb eigenhandige renovatie die bijna afgewerkt is).

2.3.1 Bepaalde oorzaken van leegstand

Bepaalde oorzaken van de leegstand maken in feite een specifieke vorm van overmacht uit. In die gevallen volstaat redelijkerwijs een jaar op de inventaris niet om aan de leegstand te verhelpen.

Wanneer bijvoorbeeld de leegstand te wijten is aan een brand, ontploffing of andere ramp wordt een vrijstelling van 36 maanden toegekend. Hierbij is het onbelangrijk of de ramp het geïnventariseerde pand zelf betreft: een vochtinsijpelingsproblematiek veroorzaakt door het naburige uitgebrande pand verhindert bijvoorbeeld evenzeer de herstelling en verhuur van het naastgelegen pand.

Wanneer de woning het voorwerp is van een onteigeningsplan, kan moeilijk van de eigenaar nog verwacht worden dat hij voor de woning een huurder zoekt. Deze huurder zal zich immers in een preciaire situatie bevinden. Deze woningen zijn om die reden dan ook vrijgesteld. Ook de woningen waarvan de onteigening wordt voorbereid, zijn hierin begrepen.

2.3.2 Tijdelijke vrijstellingen

Bepaalde woningen kennen tijdelijke leegstand. Het gaat dan in de regel niet om een bestendige toestand, maar om een overgangperiode. Voor die gevallen wordt in welomlijnde en in de tijd beperkte vrijstellingen voorzien.

Zo kan de voormalige woning van een persoon die langdurig op een andere plek verblijft door **ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving**, vrijgesteld worden omdat het langdurig verblijf niet altijd bij aanvang vaststaat. Eenmaal vaststaat dat de bewoner niet (of niet binnen afzienbare tijd) zal terugkeren naar de woning, wenst de stad rekening te houden met een periode van verwerking en het nemen van de beslissing wat te doen met de woning.

Die periode is echter beperkt tot 2 (aanslag)jaren. Binnen deze periode moet voor bvb een bejaarde persoon die in het rusthuis is opgenomen, duidelijk zijn dat een terugkeer naar zelfstandig wonen niet meer aan de orde is en kunnen maatregelen genomen worden met betrekking tot de woning (verkoop, verhuur). De vrijstelling kan per eigenaar en per woning slechts éénmaal worden toegekend, en kan uiteraard enkel gelden voor zover de eigenaar er de laatste bewoner was (zodat het vertrek naar een rusthuis geen vrijstelling geeft voor alle onroerende goederen van de belastingplichtige).

De **nieuwe eigenaar** van een woning wordt eveneens een periode gegund om eventuele kleine herstel- of aanpassingswerken uit te voeren (die niet de omvang van een renovatie hoeven te hebben) of grondiger herstelwerken voor te bereiden alvorens de woning te betrekken of een huurder te zoeken. Daarvoor moet een periode van 24 maanden volstaan: hiermee worden de 2 volgende belastingaanslagen vermeden voor de nieuwe eigenaar.

Er wordt ook een vrijstelling voorzien voor eigenaars die voor de verjaardag van de inventarisatie hun pand hebben **verkocht** bij onderhandse overeenkomst maar waarvan de bevestiging in een notariële akte volgt binnen de 4 maanden na ondertekening van de onderhandse overeenkomst. Deze 4 maanden komen overeen met de verplichting akten van overdracht van onroerend goed binnen de 4 maanden te registreren, ook onderhandse (zoniet worden verdragingsboetes aangerekend, art 32,4° Wetboek Registratierechten). Voor verkoop onder opschortende voorwaarde, rekent men die 4 maanden vanaf het vervullen van de voorwaarde. In de vrijstelling wordt dan ook dezelfde kanttekening voorzien: de vrijstelling geldt vanaf de voorwaardenloze onderhandse overeenkomst, of vanaf het vervullen van de opschortende voorwaarde van de overeenkomst. Dat is immers het moment waarop de eigendom inter partes overgaat.

Een gelijkaardige vrijstelling bestaat voor de **koop-verkoopbelofte**, die weliswaar zelf nog niet in een eigendomsoverdracht resulteert maar eveneens de mogelijkheden van de (potentiële) verkoper beperkt. Uiteraard geldt dezelfde voorwaarde: binnen de 4 maanden dient een authentieke akte voor te liggen.

Zijn er **renovaties** aan de orde, dan kan ook eenmalig (over de patrimoniumbelastingen heen) een vrijstelling worden toegekend wanneer blijkt dat aan de oorzaken van de leegstand wordt verholpen. De vrijstelling bedraagt maximaal 36 maanden (3 aanslagjaren) per eigenaar en per onroerend goed. Samen met de twee jaar vrijstelling voor nieuwe eigenaars, vormt dit samen dezelfde vijf jaar als geldt voor de Vlaamse renovatieverplichting, wat als een aanvaardbare termijn kan worden beschouwd. Als het pand opnieuw bewoond wordt en daarna terug leeg komt te staan (of in een van de andere patrimoniumbelastingen wordt opgenomen) kan de vrijstelling opnieuw bekomen worden.

De renovatie kan enerzijds blijken uit een **omgevingsvergunning** voor uitvoeren van stedenbouwkundige handelingen. De vrijstelling gaat dan in wanneer de vergunning eerst wordt toegekend. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning impliceert immers dat de eigenaar verbeteringswerken aan de woning zal uitvoeren, die niet mogen aanvangen voor de goedkeuring ervan door het college van burgemeester en schepenen, zoniet is er sprake van een bouw misdrijf. De bouwwerken kunnen ten vroegste na de goedkeuring aanvangen. De maximale vrijstellingsperiode van 24 maanden wordt berekend vanaf het definitief worden van de vergunning. Dit vangt in feite een (steeds vaker voorkomende) overmachtssituatie op, waarbij de bouwheer geconfronteerd wordt met een beroepsprocedure. De omgevingsvergunning is daardoor precair, en er kan niet verwacht worden dat de werken al starten.

Daarnaast kunnen ook werken noodzakelijk zijn die geen omgevingsvergunning nodig hebben.

De vrijstelling wordt dan toegekend op basis van een **renovatiedossier**:

- een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden.
- een schets van de woning/ het gebouw met aanduiding van de geplande werken
- een volledige opsomming en beschrijving van de werken

- een raming van de kosten en/of offertes van aannemers
- foto's van de te renoveren delen van de woning en/of gebouw

Gezien het werken betreft die geen omgevingsvergunning vereisen en de eigenaar naar eigen goeddunken kan uitvoeren, is het verantwoord de vrijstelling in dat geval te laten ingaan vanaf het indienen van de volledig bevonden en goedgekeurde aanvraag.

Na de renovatie kan aanvaard worden dat de woning **te koop of te huur** staat, na een recent afgewerkte renovatie. Ook in die gevallen is dan in een uitdrukkelijke vrijstelling voorzien.

Het bestuursakkoord vermeldt: "Collectief renoveren wordt de prioriteit". Vanuit die beleidsdoelstelling, wordt bovendien aanvaard dat woningen tijdelijk leegstaan in afwachting van een **collectieve renovatie**, hetzij van andere woningen in hetzelfde gebouw, hetzij van aanpalende gebouwen. Om een evenwicht te behouden tussen deze beleidsdoelstelling en de doelstellingen op vlak van woningbeleid hierboven aangegeven, wordt de vrijstelling beperkt tot 24 maanden. Binnen die termijn moeten de andere mee te renoveren woningen, vrijgemaakt kunnen worden.

Wanneer een woning beschermd is als **onroerend erfgoed**, is het opknappen van de woning aan heel wat bijkomende vereisten onderworpen. Daarom wordt een vrijstelling van 24 maanden voorzien vanaf de beslissing tot bescherming. De eigenaar moet de kans krijgen de bijkomende voorwaarden voor werken aan de geklasseerde woning te onderzoeken naar mogelijkheden en kostprijs. Ook tijdens de periode van voorlopige bescherming (die maximaal 270 + 90 dagen duurt, zie <https://www.onroenderfgoed.be/voorlopige-bescherming>) is een vrijstelling om die reden verantwoord.

Wanneer de eigenaar effectief een **restauratiepremie** verkrijgt, kan hij rekenen op nog 24 maanden vrijstelling vanaf die goedkeuring. Het toewijzen van die premie toont aan dat er concrete renovatieplannen zijn. Dit geeft voldoende ruimte om daarna de effectieve werken aan te vatten.

2.3.3 Bijzondere eigenaars

Sommige bijzondere eigenaars of eigendomssituaties nopen tot een vrijstelling om ongewenste situaties te vermijden of om enkele specifieke overmachtssituaties op te vangen.

Een woning die aan de **Belgische Staat** toekomt ingevolge een definitieve verbeurdverklaring (art 42, 1° en 2° Strafwetboek) staat in feite niet meer onder toezicht van de veroordeelde, niettegenstaande de Belgische Staat mogelijk nog niet in bezit is getreden. Het is niet de bedoeling een belastingplichtige te treffen die over de woning geen zeggenschap meer heeft. Zelfs als de Belgische Staat in bezit is getreden en als belastingplichtige gezien zou worden, is zij aan bijzondere bijkomende voorwaarden (bvb rond de verkoop van verbeurdverklarde goederen) gebonden die haar handelen ernstig beperken en een vrijstelling verantwoorden.

De verbeurdverklaring is in de praktijk niet alleen een onverwacht en zeer specifiek maar tevens een (voor de overheid, zijnde de Belgische Staat) zeer onvoorspelbaar gegeven. Het is niet omdat aan de Belgische Staat een onroerend goed toekomt ingevolge verbeurdverklaring dat zij daar ook op een duidelijk bepaalbaar tijdstip zeggenschap over zal hebben of er in bezit van zal (kunnen) treden. De gemeenteraad kan er mee rekening houden dat de verbeurdverklaring meestal onderdeel uitmaakt van jarenlang aanslepende procedures (cassatie, vordering tot opeising, beslag tot terugvordering, aanspraken van derden, enz.), die

het handelen beletten of bemoeilijken, zodat een niet in tijd begrensde vrijstelling verantwoord is, precies omdat onmogelijk kan voorspeld worden wanneer de Belgische Staat werkelijke zeggenschap over verbeurdverklaarde goederen krijgt. (Gent 30 november 2021)

Bovendien betreft het een 'gedwongen eigenaarschap' van een ongeschikt goed en kan van de Belgische Staat (die zelf niet aan de basis ligt van de ongeschiktheid/onbewoonbaarheid) niet zo maar verwacht worden dat zij zelf de nodige werkzaamheden laat uitvoeren om die woningen opnieuw te laten voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode. In de praktijk worden deze woningen opnieuw verkocht, wat een langdurig proces kan betekenen.

Het is dan ook niet onredelijk, noch disproportioneel om het gedwongen eigenaarschap van deze goederen niet extra te belasten.

Een woning waarvan de Stad Gent het beheer in handen heeft genomen in uitvoering van het sociaal beheersrecht, wordt evenmin belast nu de eigenaar van deze woning niet langer zelf het beheer voert over zijn pand.

Een woning die toebehoort aan een **sociale woningorganisatie**, wordt de facto reeds ingezet om de (sociale) woondoelestellingen te behalen. Het heeft dan ook geen zin die organisaties aan te zetten behoorlijk woonaanbod te creëren door verwaarlozing tegen te gaan. Dit is evident, zonder dat dit nog eens moet bevestigd worden in een uitdrukkelijke motivering. Een sociale huisvestingsmaatschappij heeft immers reeds als doel effectieve woonlocaties te creëren voor sociale doeleinden.

Wanneer zich op die manier gevallen kunnen voordoen waarbij die sociale woonorganisaties er langere tijd over doen (meer dan 2 jaar) om een sanering en/of renovatie uit te voeren, waardoor er langere leegstand is, dan moet worden aangenomen dat dit niet gebeurt omdat zij niet aan haar kernopdracht wil voldoen, maar wegens organisatorische redenen en (dus, want wegens de onderliggende reden) door een gebrek aan financiële armslag beperkt is. Er moet immers overwogen worden dat de belasting die woonorganisaties in de vervulling van hun taak van algemeen belang, meer bepaald hun (door henzelf te bepalen) huisvestingspolitiek, zou hinderen (Gent 20 november 2018, nr. 2018/8249, Bogaert / Stad Gent).

Deze organisaties hebben bovendien een budgettaire band met de Stad Gent of de Vlaamse overheid, waarbij deze overheid minstens voor een deel de financiering van de vrijgestelde entiteiten op zich neemt. Een belasting lastens deze rechtspersonen, komt dan ook neer op een 'vestzak-broekzak' operatie die bezwaarlijk tegemoetkomt aan het financieel doel van de belasting. De Stad zou immers belastingen ontvangen, die zij daarna in de rekeningen van de betrokken entiteiten dient te compenseren of die door de Vlaamse overheid moet worden bijgepast. Hierin kan geen verboden ongelijkheid gezien worden.

Diezelfde budgettaire band is ook aanwezig voor de leden van **Kerngroep Gent**, zoals omschreven in de nota bij het collegebesluit van 20 oktober 2016: de publiekrechtelijke organisaties wiens activiteiten integraal deel uitmaken van het strategisch meerjarenplan. Deze entiteiten zijn zodanig vervlochten met Stad Gent, ook budgettair, dat de belasting ook hier een 'vestzak-broekzak' operatie uitmaakt.

De Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu is belast met toezicht op en uitvoering van het geregistreerde gedeelte.

Team Belastingen Wonen+ is belast met toezicht op en uitvoering van het heffingsgedeelte.

Financiële informatie

Voorgestelde uitgaven: € 0,00

Gebudgetteerd: Ja

Verwachte ontvangsten: € 7.079.518,00

Gebudgetteerd: Ja

Deel van het MJP 2026-2031.

Dienst*	Belastingen Wonen+
Budgetplaats	
Categorie*	7374000
Subsidiecode	
2026	1.006.418
2027	1.134.388
2028	1.205.576
2029	1.237.188
2030	1.239.231
2031	1.256.716
Totaal	7.079.518

Bijgevoegde bijlage(n):

- Reglementen Leegstand (deel van de beslissing)
- Reglementen Leegstand - Word

Voorstel

Legt aan de gemeenteraad voor ter beslissing:

Artikel 1:

Keurt goed het reglement 'Reglement opmaak leegstandsregister. Belasting op leegstaande woningen en gebouwen' zoals gevoegd in bijlage en met ingang van 1 januari 2026.

Belangrijke bepalingen

Goedgekeurd in de gemeenteraad van 2025

Bekendgemaakt op 2025

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van dit reglement gelden onder meer de begripsomschrijvingen van artikel 1.3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, dat in dit reglement 'de Codex' wordt genoemd.

- § 1. **Leegstandsregister**: het stedelijk register dat door het stadsbestuur van Gent is opgemaakt op grond van het belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen, zoals bedoeld in artikel 2.9 van de Codex.
- § 2. **Registerbeheerder**: de Dienst Toezicht Wonen, Bouwen en Milieu van de Stad Gent, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- § 3. **Woning**: elk onroerend goed of deel ervan dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van een gezin of alleenstaande, zoals bepaald in artikel 1.3, 66° van de Codex.
- § 4. **Kamer**: woning waarin een toilet, een bad of douche of een kookgelegenheid ontbreken en waarvan de bewoners voor een of meer van die voorzieningen aangewezen zijn op de gemeenschappelijke ruimten in of aansluitend bij het gebouw waarvan de woning deel uitmaakt, zoals bepaald in artikel 1.3, 25° van de Codex.
- § 5. **Gebouw**: elk bebouwd onroerend goed, dat zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen omvat, met uitsluiting van bedrijfsruimten, vermeld in artikel 2,1° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, zoals bepaald in artikel 1.3, 14° van de Codex.
- § 6. **Zakelijk gerechtigde**: de houder van één van de volgende zakelijke rechten, conform art 1.3, 22° van de Codex:
- de volle eigendom;
 - het recht van opstal of van erfpacht;
 - het vruchtgebruik.
- § 7. **Registratiedatum**: de datum waarop een woning of gebouw op het leegstandsregister is opgenomen.
- § 8. **Administratieve akte**: de beslissing van de registerbeheerder tot opname van een leegstaande woning of een leegstaand gebouw in het leegstandsregister. De administratieve akte bevat de vaststelling van de leegstand.
- § 9. **Peildatum**: datum waarop elke nieuwe periode van twaalf maanden vanaf de registratiedatum verstrijkt, zolang het gebouw of de woning niet uit het leegstandsregister is geschrapd;

- § 10. **Beveiligde zending**: een aangetekende zending, afgifte tegen ontvangstbewijs of elke andere door de Vlaamse Regering toegelaten betekeniswijze waarbij de datum van kennisgeving met zekerheid kan worden vastgesteld zoals voorzien in artikel 1.3, 5° van de Codex;
- § 11. **Patrimoniumbelastingen**: de belasting op tweede verblijven, de belasting op onbebouwde bouwgronden en kavels, de belasting op leegstaande woningen en gebouwen, de belasting op verwaarloosde gebouwen, en de belasting op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen.

Hoofdstuk I. Reglement opmaak leegstandsregister

Artikel 2. Leegstandsregister

De Stad gent houdt het leegstandsregister bij van leegstaande gebouwen en woningen. Het leegstandsregister bevat volgende vermeldingen:

1. Het adres en de kadastrale gegevens van het leegstaande pand
2. De identiteit en het laatst gekende adres van de zakelijk gerechtigde
3. De datum van de administratieve akte vermeld in Artikel 4
4. De indicaties die geleid hebben tot opname op het leegstandsregister
5. De feiten die aanleiding geven tot vrijstelling van de heffing, bepaald in Hoofdstuk II, met vermelding van de begin- en einddatum van de vrijstelling
6. Eventueel de datum van indiening van een betwisting zoals voorzien in Artikel 6, en de datum en aard van de beslissing inzake die betwisting

Artikel 3. Begripsomschrijving

- § 1. Een gebouw wordt, zoals in artikel 2.10 van de Codex omschreven, als leegstaand beschouwd indien meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet overeenkomstig de functie van het gebouw wordt aangewend gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden. Daarbij wordt geen rekening gehouden met woningen die deel uitmaken van het gebouw.

De functie van het gebouw is deze die overeenkomt met een voor het gebouw of voor gedeelten daarvan uitgereikte omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning. Bij een gebouw waarvoor geen vergunning of melding voorhanden is, of waarvan de functie niet duidelijk uit een vergunning of melding blijkt, wordt deze functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van het gebouw voorafgaand aan het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden.

Een gebouw dat in hoofdzaak gediend heeft voor een economische activiteit, vermeld in artikel 2,2° van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, wordt niet beschouwd als leegstaand zolang de oorspronkelijke beoefenaar van deze activiteit een gedeelte van het gebouw bewoont en dat gedeelte niet afsplitsbaar is. Een gedeelte is eerst afsplitsbaar indien het na

sloping van de overige gedeelten kan worden beschouwd als een afzonderlijke woning die voldoet aan de bouwfysische vereisten.

§ 2. Een woning wordt, zoals in artikel 2.11 van de Codex omschreven, als leegstaand beschouwd wanneer zij gedurende een termijn van ten minste twaalf opeenvolgende maanden niet aangewend wordt in overeenstemming met:

1) hetzij de woonfunctie die blijkt uit een omgevingsvergunning of meldingsakte als vermeld in artikel 6 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning die voor die woning is uitgereikt. Bij een woning waarvoor geen vergunning of melding is, of waarvan de functie niet duidelijk blijkt uit een vergunning of melding, wordt de functie afgeleid uit het gewoonlijk gebruik van de woning dat voortvloeit uit het vermoeden van leegstand, zoals dat blijkt uit aangiften, akten of bescheiden

2) hetzij elke andere functie die een effectief en niet-occasioneel gebruik van de woning met zich meebrengt.

§ 3. In afwijking van § 1 en § 2 wordt een nieuw gebouw of een nieuwe woning als leegstaand beschouwd indien dat gebouw of die woning binnen zeven jaar na de afgifte van een omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen in laatste administratieve aanleg niet aangewend wordt overeenkomstig § 1 respectievelijk § 2.

§ 4. Een gebouw dat in aanmerking komt voor registratie in de zin van hoofdstuk II van het decreet van 19 april 1995 houdende maatregelen ter bestrijding en voorkoming van leegstand en verwaarlozing van bedrijfsruimten, of daar uitdrukkelijk wordt uitgesloten op grond van artikel 2, 1° van dat decreet, wordt niet als een leegstaand gebouw in de zin van dit reglement beschouwd.

§ 5. Een gebouw of een woning, geïnventariseerd als verwaarloosd, kan eveneens opgenomen worden in het leegstandsregister en omgekeerd.

Woningen geïnventariseerd als ongeschikt en/of onbewoonbaar worden daarna niet opgenomen in het leegstandsregister.

Artikel 4. Vaststelling van de leegstand

De leegstand van een woning of van een gebouw wordt door de registerbeheerder vastgesteld door een administratieve akte van leegstand, waarbij een fotodossier en een beschrijvend verslag wordt gevoegd en wordt, onder meer, beoordeeld aan de hand van de volgende objectieve indicaties:

- geen inschrijving in het bevolkingsregister voor de woning sinds méér dan een jaar;
- onmogelijkheid om de woning of het gebouw te betreden, bijvoorbeeld door een geblokkeerde of verzegelde toegang;
- de woning of het gebouw wordt langdurig aangeboden als 'te huur' of 'te koop';
- het ontbreken van aansluitingen op nutsvoorzieningen of een dermate laag gebruik ervan dat gebruik uitgesloten is;
- dichtgemaakte raamopeningen (onder meer dichtgeschilderd, dichtgeplakt, dichtgetimmerd, dichtgemetseld,...);
- belangrijke glasbreuk, of ernstig vervuild glas- of buitenschrijnwerk;

- niet afsluitbaar buitenschrijnwerk;
- zware waterinfiltraties via dak of gevels;
- ernstige in pandige vernieling of gedeeltelijke sloping;
- uitpuilende of dichtgeplakte brievenbus;
- langdurig neergelaten rolluiken;
- storende omgevingsaanleg (afwezigheid of ondeugdelijk onderhoud van tuin of omgeving);
- melding van langdurige leegstand door politie of stadswacht;
- de vermindering van het kadastraal inkomen overeenkomstig artikel 15 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992;
- twee opeenvolgende aanvragen tot vrijstelling wegens renovatie in de belasting op de tweede verblijven.

De daartoe door het college van burgemeester en schepenen aangestelde ambtenaren van de registerbeheerder zijn bevoegd om leegstand op te sporen en nemen de vaststellingen op in een beschrijvend verslag.

Deze ambtenaren bezitten de onderzoeks-, controle- en vaststellingsbevoegdheden zoals vermeld in artikel 6 van het decreet van 30 mei 2008 betreffende de vestiging, de invordering en de geschillenprocedure van provincie- en gemeentebelastingen.

Artikel 5. Kennisgeving van het voornemen te registreren

De registerbeheerder stelt de zakelijk gerechtigden, zoals gekend bij de Federale Overheidsdienst Financiën, dienst Patrimoniumdocumentatie, per beveiligde zending in kennis van de beslissing tot opname van een leegstaand gebouw of een leegstaande woning in het leegstandsregister. Deze zending wordt gericht aan de woonplaats of zetel van de zakelijk gerechtigde(n).

Is een woonplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan wordt de beveiligde zending gericht aan zijn verblijfplaats. Is de verblijfplaats van een zakelijk gerechtigde niet gekend, dan vindt de betekening plaats aan het adres van de woning of het gebouw waarop de administratieve akte betrekking heeft.

De kennisgeving omvat kopie van de administratieve akte en het beschrijvend verslag.

Artikel 6. Betwisting van de registratie

§ 1. Tegen de beslissing tot opname in het leegstandsregister kan beroep worden aangetekend bij het college van burgemeester en schepenen binnen een termijn van dertig dagen, ingaand de dag na deze van de betekening van de beveiligde zending vermeld in Artikel 5. Dit beroep wordt per beveiligde zending betekend.

§ 2. Het beroep wordt gedagtekend en omvat minstens volgende gegevens:

- identiteit, adres en eventueel hoedanigheid en volmacht van de indiener;
- aanwijzing van de administratieve akte en/of van het pand waarop het beroepschrift betrekking heeft;

- één of meer bewijsstukken die aantonen dat niet voldaan is aan de vereisten tot opname of dat voldaan is aan de vereisten tot schrapping. De vaststelling van de leegstand kan betwist worden met alle bewijsmiddelen van gemeen recht, met uitzondering van de eed.

§ 3. Het beroepschrift is onontvankelijk als het te laat is ingediend, of met miskenning van de voorschriften van dit artikel, of door een derde die niet de zakelijk gerechtigde of diens gevolmachtigde is, of als het niet is ondertekend. Wordt de onontvankelijkheid vastgesteld, dan deelt de registerbeheerder dit mee aan de indiener met vermelding dat de beroepsprocedure is beëindigd.

§ 4. Als in het kader van een feitenonderzoek de toegang tot het pand wordt geweigerd of verhinderd, is dat een reden om het beroepschrift als ongegrond af te wijzen.

§ 5. Het college van burgemeester en schepenen doet uitspraak over het beroep binnen een termijn van 90 dagen, ingaand de dag na de betekening van het beroepschrift. De registerbeheerder betekent de beslissing aan de indiener ervan per beveiligde zending zoals omschreven in Artikel 5.

Artikel 7. Opname in het leegstandsregister

Indien de beslissing tot opname in het leegstandsregister niet tijdig betwist wordt, of de betwisting onontvankelijk of ongegrond is, neemt de registerbeheerder het gebouw of de woning in het leegstandsregister op vanaf de datum van de administratieve akte van leegstand.

Artikel 8. Schrapping uit het leegstandsregister

§ 1. Een pand wordt geschrapt uit het leegstandsregister op schriftelijk verzoek van de zakelijk gerechtigde aan de registerbeheerder.

§ 2. Een gebouw wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte gebruikt wordt overeenkomstig de functie, vermeld in Artikel 3, gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden. De registerbeheerder schrapt het gebouw met ingang van de eerste dag van dat gebruik.

§ 3. Een woning wordt uit het leegstandsregister geschrapt, eens een zakelijk gerechtigde bewijst dat de woning gedurende een termijn van ten minste zes opeenvolgende maanden gebruikt wordt overeenkomstig de functie, vermeld in Artikel 3. De registerbeheerder schrapt de woning met ingang van de eerste dag van dat gebruik.

§ 4. Tegen beslissingen over het verzoek tot schrapping van een gebouw of woning uit het leegstandsregister, kan de zakelijk gerechtigde beroep aantekenen volgens de procedure vermeld in Artikel 6.

Artikel 9. Meldingen

Bij elke overdracht van een zakelijk recht op een in het leegstandsregister opgenomen goed moet de zakelijk gerechtigde uiterlijk 30 dagen na de overdracht, de overdracht schriftelijk melden aan de registerbeheerder. Hij moet minimaal vermelden:

- de datum van de overdracht;

- de naam en het adres van de nieuwe verkrijger(s);
- de naam en de standplaats van de instrumenterende notaris voor zover van toepassing;
- de coördinaten van het betrokken onroerend goed.

De zakelijk gerechtigde van een in het leegstandsregister opgenomen goed is verplicht om elke kandidaat-koper vooraf te informeren over de opname in het leegstandsregister van de woning en/of het gebouw dat hij wil verkopen.

Hoofdstuk II. Belastingreglement op leegstaande woningen en gebouwen

Artikel 10. Belastbaar feit

De Stad Gent heft voor de aanslagjaren 2026 tot en met 2031 een belasting op de woningen en gebouwen die opgenomen zijn in het leegstandsregister.

Artikel 11. Berekeningsgrondslag en tarief

§ 1. De belasting is telkens verschuldigd bij het verstrijken van één of meer periodes van 12 maanden aanwezigheid op het leegstandsregister, voor zover op die datum geen vrijstelling van belasting verleend wordt.

§ 2. De basisbelasting bedraagt:

Tarief in euro	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Per kamer	1.660	1.690	1.730	1.760	1.800	1.830
Per gebouw of woning* met een gevelbreedte van maximaal 6 meter en maximaal één bouwlaag	3.320	3.380	3.460	3.520	3.600	3.660
Per gebouw of woning* met een gevelbreedte van meer dan 6 meter of meer dan één bouwlaag	4.270	4.350	4.450	4.530	4.630	4.710
Per gebouw of woning* met een gevelbreedte van meer dan 6 meter en meer dan één bouwlaag	5.220	5.320	5.440	5.540	5.660	5.760

* andere dan een kamer

Als gevelbreedte wordt beschouwd de projectie van de afstand tussen de uiterste punten van de woningen en/of de gebouwen loodrecht op de straatzijde.

Voor alle gebouwen en/of woningen die palen aan twee of meer straten wordt de gevelbreedte berekend als de som van de gevelbreedtes aan elk van de straatzijden, gedeeld door het aantal straten waaraan de woning of het gebouw paalt.

§ 3. De belasting is gelijk aan de basisbelasting vermenigvuldigd met $x+1$, waarbij x gelijk is aan het aantal periodes van 12 maanden dat de woning of het gebouw zonder onderbreking is opgenomen op het leegstandsregister, ongeacht of er vrijstelling van belasting is verleend, sinds:

- hetzij de registratiedatum;
- hetzij, indien het zakelijk recht na de registratiedatum is overgedragen, de overdracht van het zakelijk recht.

X bedraagt niet meer dan vijf.

§ 4. De belasting is ondeelbaar verschuldigd op basis van de toestand op de peildatum.

§ 5. In geval een onroerend goed ook op de inventaris van verwaarloosde woningen en gebouwen of ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen staat, dan is de belasting verschuldigd per afzonderlijke opname in de inventarissen.

Artikel 12. Belastingplichtige

De belastingplichtige is de zakelijk gerechtigde van een woning en/of gebouw op het leegstandsregister, op de peildatum. De overdrager van het zakelijk recht blijft aangeduid als belastingplichtige tot het verlijden van de authentieke akte of de melding aan de bevoegde stedelijke administratie zoals voorzien in Hoofdstuk I. Artikel 9 van dit reglement.

Wanneer meerdere personen zakelijk gerechtigde zijn, is elke niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde belastingplichtig in verhouding tot het eigen aandeel in de woning. Elke niet-vrijgestelde zakelijk gerechtigde is hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van de totale belasting.

In geval van huwelijk van (één van) de (mede-)zakelijk gerechtigde(n) wordt de belasting voor hun aandeel rechtsgeldig gevestigd op naam van beide echtgenoten samen of één van hen. De echtgenoten zijn hoofdelijk aansprakelijk voor het aandeel van hun echtgenoot.

Artikel 13. Vrijstellingen

Van de belasting zijn vrijgesteld:

- § 1. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, de erkende woonmaatschappijen en de leden van Kerngroep Gent.
- § 2. De nieuwe zakelijk gerechtigde, voor 24 maanden volgend op de overdracht van het zakelijk recht.
- § 3. De zakelijk gerechtigde die vóór de peildatum bij onderhandse overeenkomst het zakelijk recht heeft overgedragen, of een koop-verkoopbelofte heeft aangegaan, voor zover de overeenkomst binnen een termijn van vier maanden na datum van de onderhandse overeenkomst resulteert in een authentieke akte. Indien de overeenkomst een opschortende voorwaarde bevat, moet deze vervuld zijn.
- § 4. De zakelijk gerechtigde die op de peildatum omwille van ziekte, ongeval, hoge leeftijd of vrijheidsberoving langdurig op een andere plaats verblijft, voor zover die de laatste in de woning gedomicilieerde bewoner is. Deze vrijstelling geldt voor een periode van 24 maanden volgend op het vertrek van de zakelijk gerechtigde uit de woning. Deze vrijstelling kan slechts éénmaal toegekend worden aan dezelfde houder van het zakelijk recht.
- § 5. De leegstand die uitsluitend het gevolg is van een brand of ontploffing of een andere ramp veroorzaakt door natuurlijke elementen. Deze vrijstelling geldt voor 36 maanden volgend op de ramp.
- § 6. De woning die of het gebouw dat wordt gerenoveerd.
 - a. De vrijstelling bedraagt maximaal 36 maanden over alle patrimoniumbelastingen heen. De vrijstelling kan slechts één maal toegekend worden aan dezelfde zakelijk gerechtigde, voor hetzelfde onroerend goed en naar aanleiding van dezelfde inventarisatie, registratie, periode van niet-inschrijving of onbebouwdheid.

- b. Als de renovatie blijkt uit een omgevingsvergunning of een omgevingsmelding voor de uitvoering van stedenbouwkundige handelingen, start de vrijstelling op het ogenblik van de eerste toekenning van de omgevingsvergunning of aktenaam van de melding. Bij een vergunning wordt de maximale periode pas berekend vanaf het definitief worden van de vergunning.
- c. Als de renovatie niet blijkt uit een omgevingsvergunning of omgevingsmelding, wordt zij toegekend nadat de registerbeheerder goedkeuring heeft gegeven aan een renovatiedossier. In dat geval start de vrijstelling op de datum van de indiening van een volledig bevonden en goedgekeurd renovatiedossier.

De registerbeheerder kan het renovatiedossier alleen goedkeuren op basis van een volledig aanvraagdossier, dat tenminste moet bevatten:

- een gedetailleerd renovatieschema waaruit blijkt dat de nodige renovatiewerken zullen uitgevoerd worden;
- een schets van de woning/ het gebouw met aanduiding van de geplande werken;
- een volledige opsomming en beschrijving van de werken;
- een raming van de kosten en/of offertes van aannemers;
- foto's van de te renoveren delen van de woning en/of gebouw.

- d. De renovatie moet een normaal verloop kennen. Indien de werken geen normaal verloop kennen maakt de registerbeheerder hiervan een controleverslag op en stuurt dit aangetekend op aan de zakelijk gerechtigde. De vrijstelling vervalt met ingang van de verzending van dit controleverslag.

- § 7. Een woning die of een gebouw dat te huur of te koop wordt aangeboden en waarvan een renovatieproject een einde nam gedurende het jaar voorafgaand aan de peildatum.
- § 8. Een woning die of een gebouw dat tijdelijk niet wordt bewoond in afwachting van een collectieve renovatie. De mee te renoveren woningen bevinden zich in hetzelfde of aanpalend gebouw. De zakelijk gerechtigde toont aan dat de bewoning van de mee te renoveren woningen binnen de twee jaar zal aflopen. De vrijstelling loopt maximaal 24 maanden.
- § 9. De woningen en gebouwen die voorlopig beschermd zijn als onroerend erfgoed.
- § 10. De woningen en gebouwen die definitief beschermd zijn als onroerend erfgoed. Deze vrijstelling geldt 24 maanden vanaf de beslissing tot bescherming.
- § 11. De woningen en gebouwen die beschermd zijn als onroerend erfgoed en waarvoor een restauratiepremie is goedgekeurd. Deze vrijstelling geldt voor 24 maanden vanaf de goedkeuring van de aanvraag.
- § 12. De woningen en gebouwen waarvan de leegstand uitsluitend het gevolg is van een door de bevoegde overheid goedgekeurd onteigeningsplan of in geval geen omgevingsvergunning meer wordt afgeleverd omdat een onteigeningsplan wordt voorbereid.
- § 13. De woningen en gebouwen waarvan de leegstand op de peildatum het gevolg is van overmacht, d.w.z. te wijten is aan redenen buiten de wil van de zakelijk gerechtigde van wie redelijkerwijze niet kan verwacht worden dat hij een einde stelt aan de leegstand.
- § 14. De woningen en gebouwen waarvan het zakelijk recht toebehoort aan de Belgische Staat ingevolge definitieve verbeurdverklaring (artikel 42, 1° en 2° van het Strafwetboek).

§ 15. De woningen en gebouwen waarvan de Stad Gent in het kader van haar sociaal beheersrecht zoals bedoeld in artikel 5.82 van de Codex, het beheer heeft overgenomen.

§ 16. Het college van burgemeester en schepenen kan mits motivering in uitzonderlijke omstandigheden een van bovenstaande vrijstellingen eenmaal met 1 jaar verlengen.

Artikel 14. Toekennen van vrijstellingen

Vrijstelling van belasting kan worden verleend op gemotiveerd verzoek van de houder van het zakelijk recht. Dit verzoek wordt ingediend bij de registerbeheerder. Het verzoek bevat het bewijs van de ingeroepen vrijstelling.

Vrijstelling van belasting kan ambtshalve worden toegepast voor zover de administratie in bezit is van afdoende bewijskrachtige gegevens.

Artikel 15. Inning

Deze belasting is een kohierbelasting. De belasting moet betaald worden binnen de twee maanden na de verzending van het aanslagbiljet.

Verwjl- en moratoriuminteressen zijn op deze belasting toepasselijk zoals betreffende de Rijksbelastingen op de inkomsten.

Artikel 16. Bezwaren

§ 1. De belastingschuldige of een vertegenwoordiger kan tegen een aanslag, een belastingverhoging of een administratieve geldboete een schriftelijk bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en schepenen:

- per post, t.a.v. Dienst Belastingen - Departement Financiën - cel bezwaarschriften;
- via het formulier te vinden op de website van de stad Gent.

Op een andere manier kan geen bezwaar worden ingediend.

§ 2. Het bezwaar moet ingediend worden binnen een termijn van drie maanden te rekenen vanaf:

- de derde werkdag volgend op de datum van verzending van het aanslagbiljet per post;
- de elektronische verzending van het aanslagbiljet;
- de kennisgeving van de aanslag op een andere manier;
- de datum van de inning van de contantbelasting.

Een bezwaar dat na deze termijn wordt ingediend is niet ontvankelijk.

§ 3. Het bezwaarschrift moet:

- schriftelijk ingediend worden;
- ondertekend zijn door de belastingschuldige of de vertegenwoordiger;
- gemotiveerd zijn, dat wil zeggen het onderwerp van het bezwaarschrift, de feiten en de argumenten vermelden.

Als de belastingschuldige of de vertegenwoordiger wil uitgenodigd worden op de hoorzitting moet dit in het bezwaarschrift worden gevraagd.

