

gent:

woonstad

HOSPITAWONEN

Beste Gentenaar,

Gent wil toonaangevend zijn voor nieuwe woonvormen. Door hospitawonen mogelijk te maken, zetten we alvast een stap in de goede richting.

Hospitawonen betekent dat iemand met een eigen woning één kamer mag verhuren aan een alleenstaande. Dit heeft zowel voor de eigenaar van de woning als voor de huurder voordelen. Uiteraard zijn er de financiële voordelen voor beide partijen. De eigenaar kan zijn woonbudget drukken, de huurder kan op een relatief goedkope manier gebruik maken van heel wat gedeelde ruimten. Als Stad hopen we ook dat de beschikbare woningen zo beter benut kunnen worden.

Verder zijn er de positieve sociale aspecten. Misschien woont u wel alleen en zou u zich veiliger voelen als u er 's nachts niet alleen bent? Of misschien kent u iemand die tijdelijk op zoek is naar een kamer en die u op die manier kan helpen?

Speciaal voor 55-plussers die een kamer wensen te verhuren biedt de Stad Gent samen met het OCMW en met de financiële ondersteuning van de provincie Oost-Vlaanderen specifieke vormen van ondersteuning aan. Dit is een project waar wonen, welzijn en zorg nauw met elkaar verbonden zijn. Meer uitleg hierover vindt u op pagina 6.

Denkt u dat hospitawonen iets voor u is of bent u geïnteresseerd in het project 'Hospitawonen 55+'? Lees dan aandachtig deze folder.

Hebt u nog vragen? Dan kunt u terecht bij onze woonwinkel bij u in de buurt.

We wensen u alvast veel succes.



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tom', written over a white background.

Tom Balthazar
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Rudy', written over a white background.

Rudy Coddens
OCMW-voorzitter en schepen van Seniorenbeleid, Werk en Armoedebestrijding

1. Wat is hospitawonen?

Hospitawonen is een woonvorm waarbij een eigenaar één kamer in zijn eengezinswoning of appartement verhuurt aan één persoon. De eigenaar woont er zelf ook, eventueel met zijn gezin. En hij deelt minstens één specifieke ruimte (toilet of badkamer/douche of keuken) met zijn huurder.

2. Voor wie is hospitawonen?

- Eigenaars die een kamer in hun eigen woning willen verhuren en bepaalde voorzieningen willen delen met hun huurder.
- Alleenstaanden, zowel studenten als niet-studenten, die een kamer willen huren en bepaalde voorzieningen delen met de inwonende eigenaar.

3. Waarmee houdt u rekening?

Aan hospitawonen zijn een aantal voorwaarden verbonden.

Voor de verhuurder:

- De verhuurder verhuurt maar één kamer in zijn woning.
- De verhuurder is eigenaar én bewoner van de woning waarin hij een kamer verhuurt. Hij is er ook gedomicilieerd.

Voor de woning:

- Per bouwlaag is er minstens één rookmelder.
- De volledige woning voldoet aan het Algemeen Bouwreglement van de Stad Gent. Aandachtspunten zijn:
 - De minimale oppervlakte voor de woonkamer is 14m² en voor de keuken 6m². Indien ze één ruimte vormen moet deze minstens 18m² zijn.

- De eigenaar beschikt over een slaapkamer van minimaal 10 m² én een vrije kamer van minstens 12 m². De hoogte van de ruimtes is minimaal 2,2 m. Is de oppervlakte groter dan het strikte minimum (10 of 12 m²)? Dan is voor die extra oppervlakte, de minimale hoogte van 2,2 m niet verplicht.
- De volledige woning voldoet aan de Vlaamse Wooncode. Die bevat regels over kwaliteit, veiligheid en comfort.

De belangrijkste basisregels voor de te verhuren kamer zijn:

- De oppervlakte bedraagt minstens 12 m² en de hoogte 2,2 m.
- Voor elke extra voorziening in de kamer (toilet, bad of douche of kookruimte) is er minstens 3 m² extra oppervlakte. Zo moet een kamer met een douche minstens 15 m² zijn.
- Er is voldoende verlichting, verluchting, elektriciteit en verwarming.
- De elektriciteit en verwarming zijn veilig.
- Er is een wastafel met koud en warm water.
- De kamer is rechtstreeks (en niet via een andere kamer) toegankelijk.
- Er hangt een rookmelder.

Bekijk de volledige Vlaamse Wooncode op codex.vlaanderen.be. (Open het 'Decreet houdende de Vlaamse Wooncode' van 1997. Recentere versies staan in dat document.)

Voor de huurder:

- De huurder gebruikt de kamer niet voor beroepsactiviteiten.
- De huurder deelt minstens één van de volgende voorzieningen met de eigenaar:
 - toilet
 - bad of douche
 - kookruimte
- De huurder bewoont de kamer alleen. Hij mag zich er domiciliëren.

4. Vraag uw vergunning aan

Wilt u een kamer in uw woning verhuren volgens hospitawonen? Dan vraagt u gratis een stedenbouwkundige vergunning aan bij het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein van Stad Gent (zie 'Contact').

Het bijgevoegde stappenplan begeleidt u alvast bij de opmaak van uw vergunningsdossier.

Vijf jaar geldig

Keurt Stad Gent uw aanvraag goed? Dan geldt uw vergunning voor hospitawonen vijf jaar lang. Wilt u na die periode verder gaan met hospitawonen? Dan kan dit, maar moet u uw aanvraag wel hernieuwen.

Extra info

Meer weten over stedenbouwkundige vergunningen? Raadpleeg de folder 'Bouwen of verbouwen met een stedenbouwkundige vergunning' via de site van Stad Gent (www.stad.gent) of via het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein.

5. Reken op modelhuurcontracten

Als huurder en verhuurder stelt u bij hospitawonen een huurcontract op. Daarin verwerkt u alle voorwaarden, rechten en plichten voor u en uw huurder. Domicilieert de huurder zich? Dan is de woninghuurwet van toepassing. Domicilieert hij zich niet? Dan geldt het gemeen huurrecht.

Bij het huurcontract voegt u verplicht ook een plaatsbeschrijving. Zo voorkomt u betwisting bij schade. Huurcontracten moeten ook altijd worden geregistreerd.

In onze Woonwinkels vindt u gratis modellen van plaatsbeschrijvingen en huurcontracten (voor korte duur, negen jaar en voor studenten). U vindt er ook de folder 'Een woning huren en verhuren', met meer info over de huurwetgeving. Deze folder is ook terug te vinden op onze website www.stad.gent.

6. Fiscale en financiële aandachtspunten

Wilt u een kamer huren of verhuren via het hospitasysteem? Ga dan de mogelijke gevolgen na voor uw inkomen en belastingen en uw lening, woonbonus of woonpremie. Zo stelt u zichzelf gerust dat u aan alles hebt gedacht. En merkt u dat de impact niet groot hoeft te zijn.

U verhuurt een kamer en hebt geen hypothecaire lening

Het deel van uw woning dat u verhuurt, is niet fiscaal vrijgesteld. Want u stelt dan dat deel van uw onroerende goed ter beschikking aan derden.

Bereken met welk kadastraal inkomen de verhuurde kamer overeenkomt. En geef dat aan in de aangifte - bij de inkomsten van onroerende goederen.

De impact daarvan? Die hangt af van uw inkomsten. En of u werkt, of van een vervangingsinkomen leeft.

Is de kamer die u verhuurt gemeubeld? Dan geeft u de helft van de inkomsten van die 'roerende goederen', de meubels, aan bij uw aangifte personenbelasting - bij de inkomsten van kapitalen en roerende goederen. Het huuraandeel van de meubels is standaard 40 procent van de totale huurprijs. Maar u kunt het ook anders vastleggen in uw huurcontract.

U verhuurt een kamer en hebt wel een hypothecaire lening

Informeer bij uw financiële instelling of hospitawonen uw lening of woonbonus zou beïnvloeden. De kamer die u verhuurt wordt immers niet meer beschouwd als 'eigen' woning.

Zo verzekert u zichzelf ervan dat u alleen doet wat voor u voordelig is.

Woonpremie

Domicilieert uw huurder zich? Dan kan dat uw woonpremie (bijvoorbeeld de Vlaamse Renovatiepremie) beïnvloeden. Want sommige premieverstrekkers stellen inkomensvoorwaarden. En ze beschouwen daarvoor het gezamenlijk belastbaar inkomen van alle gedomicilieerde bewoners.

Voor andere premies speelt het inkomen dan weer géén rol. U bent dan sowieso gerust.

7. 55 jaar of ouder? Haal nog meer uit hospitawonen

Bent u 55 of ouder? En wilt u een kamer in uw eigen woning verhuren aan een alleenstaande - al dan niet een student? Dan komt u in aanmerking voor een uniek hospita-project. Het OCMW Gent en de Stad Gent krijgen daarvoor financiële steun van de Provincie Oost-Vlaanderen.



Met deze vorm van hospitawonen rekent u naast uw huurinkomsten ook op:

- gezelschap en hulp van uw huurder
- ondersteuning door de projectmedewerker

Helpende hand van uw huurder

U en uw huurder hebben beiden profijt van dit project. Uw huurder woont betaalbaar. En u krijgt in ruil wat gezelschap en eventueel een beetje hulp in huis. Een paar voorbeelden? Samen koffie drinken, hij/zij doet uw boodschappen, kookt eens samen met u of zet uw vuilnis buiten. Of maakt u wegwijs op uw computer, digibox of smartphone.

De projectmedewerker staat u bij om daarover goede en duidelijke afspraken te maken.

Projectmedewerker leidt alles in goede banen

Wat de projectmedewerker nog allemaal voor u doet? Hij of zij:

- geeft u info over hospitawonen en beantwoordt al uw vragen;
- bespreekt met u uw verwachtingen - over de woonvorm en de huurder;
- komt bij u thuis kijken of uw kamer in aanmerking komt;
- brengt uw administratie mee in orde (bijv. aanvraag stedenbouwkundige vergunning of opmaak huurcontract);
- zoekt een geschikte huurder;
- helpt u en uw huurder om aangenaam samen te wonen - met duidelijke afspraken en begeleiding wanneer u wilt.

Voordelig hospitawonen als huurder

Zoekt u als alleenstaande of als student een zeer betaalbare woonplaats in Gent? En helpt u een 55-plusser met plezier en in beperkte mate? Dan is het hospita-project voor 55-plussers voor u een buitenkans. Want ook als huurder krijgt u gratis ondersteuning door de projectmedewerker.

Meer info

Interesse in dit project - als verhuurder of als huurder? Neem dan vrijblijvend contact op met de projectmedewerker via 0471 35 44 11 of wonen@stad.gent of surf naar www.stad.gent/hospitawonen.

Meer informatie

Contact

Voor al uw **woonvragen** kunt u terecht bij onze Woonwinkels. De adressen vindt u op de achterzijde.

Wilt u meer weten over het project '**Hospitawonen 55+**'?

Neem dan contact op met de projectmedewerker via 0471 35 44 11 of wonen@stad.gent of surf naar www.stad.gent/hospitawonen.

Wilt u meer weten over de **stedenbouwkundige vergunning of een aanvraag indienen**?

Consulteer het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein:

Administratief Centrum Zuid

Woodrow Wilsonplein 1

9000 Gent

Het Loket is elke werkdag open van 8 tot 13 uur, en op woensdag ook van 14 tot 18 uur.

Daarnaast is het bereikbaar via loketsod.gent@stad.gent en 09 266 79 50.

Let op: vanaf 1 september 2015 wijzigen de openingsuren.

Raadpleeg www.stad.gent voor de meest actuele informatie!

Disclaimer

Wij hebben deze informatie met de grootste zorg verzameld. De gegevens kunnen recent licht gewijzigd zijn. Stad Gent is niet aansprakelijk voor de juistheid, volledigheid of geschiktheid van de verstrekte informatie voor welk gebruik dan ook.

Bijlage: stappenplan

Vergunning hospitawonen aanvragen? Volg dit stappenplan.

Wilt u een kamer verhuren in de vorm van hospitawonen? Dan hebt u een 'stedenbouwkundige vergunning met eenvoudige dossiersamenstelling' nodig. Dit stappenplan zet u op weg.

Let wel: zijn er constructieve verbouwingen nodig voor de inrichting van uw hospitawoning? Dan is dit stappenplan niet van toepassing. In dat geval helpt uw architect u met uw vergunningsaanvraag. U combineert daarin uw verbouwingen met uw aanvraag voor hospitawonen.

Stap 1: verzamel de nodige plannen

o Uw plannen van het huis

Bouwplannen vastkrijgen

Ga na of u de bouwplannen van uw woning terugvindt. Anders vraagt u een kopie op bij de Dienst Stadsarchief via 09 266 57 60 (Dulle-Grietlaan 12, 9050 Gentbrugge). Heeft ook het stadsarchief uw bouwplannen niet? Dan tekent u ze zelf:

- Schets de voor- en achtergevel en geef de hoogte tussen vloer en plafond van elke verdieping aan.
- Maak een plattegrond van elke verdieping met de afmetingen van de hospitakamer, woonkamer, keuken en de grootste slaapkamer.
- Duid de hospitakamer aan.

Criteria voor uw bouwplannen

Zorg ervoor dat de schaal van uw bouwplannen minstens 1/100 is: 1 m is dan minstens 1 cm op het plan. Ook moeten alle afmetingen en opschriften duidelijk leesbaar zijn. Wat zeker op uw plannen moet staan, of u ze nu zelf tekende of niet:

- welke kamer de hospitakamer wordt;
- de oppervlakte (of breedte en diepte) en hoogte van de hospitakamer, woonkamer, keuken en grootste slaapkamer;
- de bestaande en nieuwe toestand van de hospitakamer, bijvoorbeeld 'bestaande toestand = slaapkamer; nieuwe toestand = hospitakamer';
- voor alle andere kamers schrijft u 'bestaande toestand = nieuwe toestand' (de toestand daarvan mag niet wijzigen);

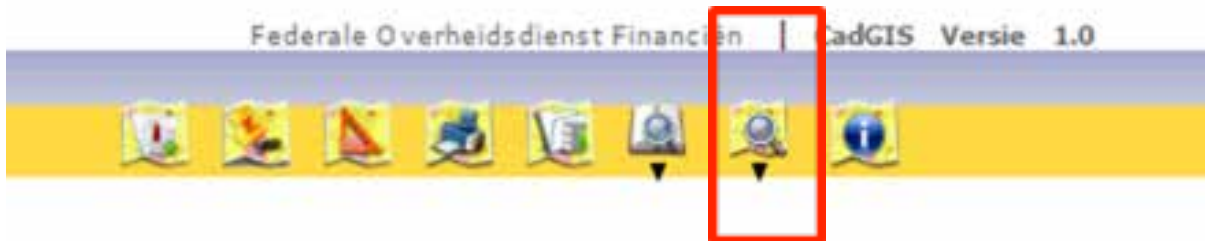
o Inplantings- of kadasterplan

Hoort er bij uw bouwplannen ook een kadasterplan of een inplantingsplan met een schaal van minstens 1/1000? Zet dan uw straatnaam erop als die er nog niet staat. Een apart inplantings- of kadasterplan is dan niet meer nodig.

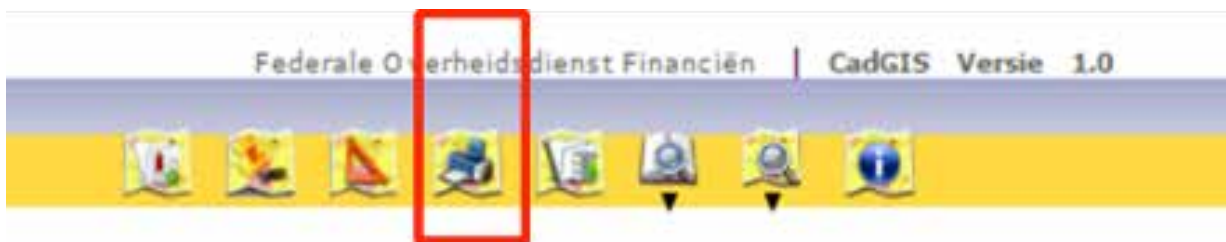
Zit er geen kadaster- of inplantingsplan bij uw bouwplannen? Dan voegt u dat alsnog toe. Een van beide volstaat.

Zo vindt u uw kadasterplan:

- Surf naar www.stad.gent/hospitawonen en klik op de link naar het kadasterplan
- Klik bovenaan op 'Zoeken'.



- Vul uw adres in. De toepassing duidt uw woning nu automatisch aan met een stip, op een schaal van 1/1000.
- Klik op 'Afdrukken'.



- Stel uw afdrukstand in (staand of liggend) zodanig dat de straatnaam mee afgedrukt wordt. Lukt dat niet? Dan schrijft u die er achteraf zelf bij. Pas eventueel de schaal nog aan en geef uw afdruk een titel (bijvoorbeeld 'Inplantings- en kadasterplan <uw adres>').
- Print.

Zo vindt u uw inplantingsplan:

- Surf naar maps.google.be.
- Typ uw adres in de zoekbalk.
- Kies voor de kaartweergave, niet de luchtfoto.
- Stel de kaart zo in dat de contouren van uw woning er volledig opstaan.
- Print af.

Stap 2: regel het aanvraagformulier

Download het 'Aanvraagformulier bij eenvoudige dossiersamenstelling' via www.stad.gent/hospitawonen. Bij het onderwerp van uw aanvraag schrijft u 'hospitawonen'.

FORMULIEREN VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Formulieren voor statistiek van de bouwvergunningen

- [Model I: Gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting. \(PDF-document\)](#)
- [Model II: Gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor een ander gebruik dan voor huisvesting. \(PDF-document\)](#)
-

Eenvoudige dossiersamenstelling

- [!\[\]\(4e333a6106fc298d0ae6dff272a736ef_img.jpg\) Aanvraagformulier bij eenvoudige dossiersamenstelling \(word-document\)](#)
- [!\[\]\(97089f8e07e24e31baa67366e358a709_img.jpg\) Aanstiplijst bij eenvoudige dossiersamenstelling \(word-document\)](#)

Uitgebreide dossiersamenstelling

- [!\[\]\(97faa0168e491544be255cfcab218e9b_img.jpg\) Aanvraagformulier bij uitgebreide dossiersamenstelling \(word-document\)](#) (N.v.d.r. De bepalingen rond sociale last werden vernietigd bij arrest van het Grondwettelijk hof. Vraag 12a dient hierdoor niet meer ingevuld te worden.)
- [!\[\]\(b2166b76608b8499cffc130bf1b1fe60_img.jpg\) Aanstiplijst bij uitgebreide dossiersamenstelling \(word-document\)](#) (vernieuwd 24/3/2014)

Een EPB-certificaat (Energieprestatie en Binnenklimaat) hebt u hiervoor niet nodig. Dat moet alleen bij grote verbouwingen.

Stap 3: voeg uw eigendomsbewijs toe

Bent u minder dan twee jaar eigenaar van uw woning? Dan voegt u een eigendomsbewijs toe aan uw dossier, bijvoorbeeld een kopie uit de verkoopakte.

Stap 4: voeg foto's toe

Voeg minstens drie foto's toe, namelijk telkens één van de:

- hospitakamer
- gemeenschappelijke ruimte
- gevel

Duid voor elke foto op het inplantings- of kadasterplan aan in welke richting die genomen is.

Stap 5: vul de aanstiplijst in

Download de 'Aanstiplijst bij eenvoudige dossiersamenstelling' via www.stad.gent/hospitawonen.
Kruis aan wat u bij uw dossier voegde.

FORMULIEREN VOOR STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNING

Formulieren voor statistiek van de bouwvergunningen

- [Model I: Gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting. \(PDF-document\)](#)
- [Model II: Gebouwen uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd voor een ander gebruik dan voor huisvesting. \(PDF-document\)](#)
-

Eenvoudige dossiersamenstelling

- [Aanvraagformulier bij eenvoudige dossiersamenstelling \(word-document\)](#)
- [Aanstiplijst bij eenvoudige dossiersamenstelling \(word-document\)](#)

Uitgebreide dossiersamenstelling

- [Aanvraagformulier bij uitgebreide dossiersamenstelling \(word-document\)](#) (N.v.d.r. De bepalingen rond sociale last werden vernietigd bij arrest van het Grondwettelijk hof. Vraag 12a dient hierdoor niet meer ingevuld te worden.)
- [Aanstiplijst bij uitgebreide dossiersamenstelling \(word-document\)](#) (vernieuwd 24/3/2014)

Stap 6: dien uw dossier in

Kopieer uw dossier

Maak vijf kopieën van uw bouwplannen, en vier van alle andere documenten (inplantings- en/of kadasterplan, aanvraagformulier, eigendomsbewijs, foto's en aanstiplijst).

Bezorg ons uw dossier

U hebt twee mogelijkheden om uw dossier in te dienen:

- U stuurt uw dossier aangetekend op naar het College van burgemeester en schepenen, Botermarkt 1, 9000 Gent.
- U geeft uw dossier af tegen ontvangstbewijs aan het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein. Dat vindt u in het Administratief Centrum Zuid, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent. Elke werkdag open van 8 tot 13 uur en woensdag ook van 14 tot 18 uur.

Let op: vanaf 1 september 2015 zijn er nieuwe openingsuren. U vindt ze op www.stad.gent.
Meer info over uw dossier? Neem contact op via loketsod.gent@stad.gent of 09 266 79 50.

Woonwinkel Brugse Poort - Rabot, zitdag Rabot
 Jozef II-straat 104-106,
 9000 Gent
 Tel. 09 235 22 14
 Zitdag: donderdag
 van 8.30 tot 12 uur

Woonwinkel Sluizeken - Meulestede
 Godshuishammeke 20,
 9000 Gent
 Tel. 09 265 70 48
 09 265 70 49
 Zitdag: dinsdag en donderdag
 van 8.30 tot 12 uur

Woonwinkel Brugse Poort - Rabot, zitdag Brugse Poort
 Kokerstraat 36, 9000 Gent
 Tel. 09 216 64 60
 09 216 64 61
 Zitdag: dinsdag en donderdag
 van 8.30 tot 12 uur

Woonwinkel Sint-Amandsberg - Oostakker
 Wittemolenstraat 91,
 9040 Sint-Amandsberg
 Tel. 09 228 89 06
 09 229 27 67
 Zitdag: dinsdag en donderdag
 van 8.30 tot 12 uur

Woonwinkel Gent Zuid
 AC Gent Zuid
 Woodrow Wilsonplein 1,
 9000 Gent
 Tel. 09 266 76 40
 Zitdag: maandag tot en met
 vrijdag van 8 tot 13 uur,
 woensdag ook van 14 tot 18 uur

Welkom in de woonwinkel
 09 266 76 40
 wonen@stad.gent
 www.stad.gent

Woonwinkel Ledeberg - Gentbrugge
 Hundelgemsesteenweg 125,
 9050 Ledeberg
 Tel. 09 267 16 50
 09 267 16 51
 Zitdag: dinsdag en donderdag
 van 8.30 - 12 uur

