

**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 beter benut kunnen worden.

Verder er zijn 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?

Denkt u dat hospitawonen iets voor u is? Lees dan aandachtig deze folder.

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

Ik wens u alvast veel succes.



Tom Balthazar  
Schepen van Stadsontwikkeling, Wonen en Openbaar Groen

## WOON VOORDELIG

Wil je je woonbudget drukken? Overweeg dan hospitawonen. Als eigenaar krijg je huurgeld voor een vrije kamer in je woning. En als huurder maak je voordelig gebruik van een eigen kamer én van gedeelde faciliteiten.

Kom jij in aanmerking?  
Waarop moet je letten?  
En welke regels moet je volgen?

Lees het allemaal in deze folder.

### 1. Wat is hospitawonen?

Hospitawonen is een woonvorm waarbij een eigenaar een 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, badkamer of keuken) met zijn huurder.

### 2. Voor wie is hospitawonen?

- Eigenaars die een kamer in hun eigen woning willen verhuren en bepaalde voorzieningen 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 hou je 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 14m<sup>2</sup> en voor de keuken 6m<sup>2</sup>. Indien ze één ruimte vormen moet deze minstens 18m<sup>2</sup> zijn.
  - Naast de hospitakamer moet er nog een slaapkamer zijn van minstens 10m<sup>2</sup>.
  - Al deze ruimtes hebben een minimale hoogte van 2,2m. Voor extra oppervlakte hoeft deze minimale hoogte niet.
- 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 m<sup>2</sup> en de hoogte 2,2 m.
    - Voor elke extra voorziening in de kamer (toilet, bad of douche of kookruimte) is er minstens 3 m<sup>2</sup> extra oppervlakte. Zo moet een kamer met een douche in bijvoorbeeld minstens 15 m<sup>2</sup> 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](http://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 een 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 je vergunning aan

Wil je een kamer in jouw woning verhuren volgens hospitawonen? Dan vraag je gratis een stedenbouwkundige vergunning aan bij het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein van Stad Gent (zie 'Contact').

### Stel je dossier samen

Neem deze documenten mee voor je aanvraagdossier:

1. ingevuld aanvraagformulier 'eenvoudige dossiersamenstelling'\*
2. 'aanstiplijst nr. 1'\*
3. tekeningen van de woning met jouw handtekening op (voorzie een legende en schaal, en vouw ze tot A4-formaat)
  - a. kadasterplan
  - b. inplantingsplan (met als schaal minstens 1/1000)
  - c. tekening van de weg naar de woning (schrijf de naam van de weg erbij)
  - d. plattegrond(en) van de woning (met als schaal minstens 1/100, de belangrijkste afmetingen per bouwlaag, en aanduiding van hospitakamer en -voorzieningen)
  - e. vermelding of het gaat over de vernieuwing van een hospitavergunning, of over een nieuwe aanvraag
  - f. doorsnede van de woning met de belangrijkste hoogtematen

\*Typ de titel in de zoekbalk op [www.gent.be](http://www.gent.be) en download het.

Werd je pas onlangs eigenaar van de woning? Dan voeg je ook een eigendomsbewijs (bijvoorbeeld de eigendoms- of verkoopakte) toe aan je dossier.

### Aantal exemplaren

Wil je je dossier vlot laten behandelen? Informeer dan vooraf bij het Loket Stedenbouw en Openbaar Domein hoeveel exemplaren je nodig hebt. Standaard dien je vijf exemplaren van je plannen in en vier van de andere documenten. Maar dat aantal kan afwijken.

### Vijf jaar geldig

Keurt Stad Gent je aanvraag goed? Dan geldt je vergunning voor hospitawonen vijf jaar lang.

### Extra info

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

## 5. Reken op modelhuurcontracten

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

Bij het huurcontract voeg je verplicht ook een plaatsbeschrijving. Zo voorkom je betwisting bij schade. Huurcontracten moeten ook steeds geregistreerd worden.

In onze Woonwinkels vind je gratis modellen van plaatsbeschrijvingen en huurcontracten (voor korte duur, negen jaar en voor studenten). Je neemt er ook je folder Een woning huren en verhuren mee, met meer info over de huurwetgeving.

## 6. Fiscale en financiële aandachtspunten

Wil je een kamer verhuren via het hospitasysteem? Ga dan de mogelijke gevolgen na voor je belastingen en je lening, woonbonus of woonpremie. Zo stel je jezelf gerust dat je aan alles hebt gedacht. En merk je dat de impact niet groot hoeft te zijn.

### **Personenbelasting op onroerende goederen**

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

Bereken met welk kadastraal inkomen de verhuurde kamer overeenkomt. En tel dat op je belastingaangifte op bij je belastbaar inkomen.

De impact daarvan? Die hangt af van je inkomsten. En of je werkt, of van een vervangingsinkomen leeft. Je vraagt dus het best raad aan je financiële instelling.

### **Personenbelasting op roerende goederen**

Verhuur je ook meubels in de kamer? Dan geef je de helft van de inkomsten van die 'roerende goederen', de meubels, aan bij je personenbelasting. Het huuraandeel van de meubels is standaard 40 procent van de totale huurprijs. Maar je kunt het ook anders vastleggen in je huurcontract.

Vraag bij je financiële instelling na wat voor jou de meest gunstige regeling is.

## **Btw**

Ligt de huuropbrengst onder de 15.000 euro jaaromzet? Dan vraag je bij je btw-kantoor een vrijstelling aan voor de belasting op 'diensten' (in dit geval het verhuren van de kamer).

## **Hypothecaire lening en woonbonus**

Informeer bij je financiële instelling of hospita wonen je lening of woonbonus zou beïnvloeden. Zo verzekert je jezelf ervan dat je alleen doet wat voor jou voordelig is.

## **Woonpremie**

Domicilieert je huurder zich? Dan kan dat je woonpremie (bijvoorbeeld de Vlaamse Renovatiepremie) in het gedrang brengen. Want sommige premieverstrekkingen stellen inkomensvoorwaarden. En ze beschouwen daarvoor het gezamenlijk belastbaar inkomen van alle gedomicilieerde bewoners.

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

**Meer informatie**

## **Contact**

Voor al je woonvragen kun je terecht bij onze Woonwinkels. De adressen vind je op de achterzijde.

Wil je 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@gent.be](mailto:loketsod.gent@gent.be) en 09 266 79 50.

### 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.

**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 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

**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

**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

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

