



HOSPITAWONEN



Studiedag 'experimentele woonprojecten'
26 november 2018

gent:

Hospitawonen

als nieuwe
woonvorm

Hospitawonen als nieuwe woonvorm

- > Groter woonaanbod creëren
- > Oplossing voor de onderbezetting van woningen
- > Betaalbaar wonen mogelijk maken
- > Sociale contacten bevorderen

Wat is Hospitawonen

- > **Definitie volgens Algemeen Bouwreglement (ABR)**
'Het gedeelde gebruik van een zelfstandige woning, waarbij enerzijds de eigenaar van de zelfstandige woning zijn hoofdverblijfplaats behoudt in die zelfstandige woning, en hij anderzijds één kamer in die zelfstandige woning verhuurt aan een persoon die geen deel uitmaakt van zijn gezin.'
- > Mogelijk sinds **oktober 2014**
- > **Wijziging** van het aantal woonentiteiten in de woning
- > **Vergunningsplichtig**: goedkeuring voor 5 jaar
- > **Woonvorm** is voor elke eigenaar-bewoner in Gent
- > **Project 'hospitawonen 55+'** spitst zich toe op eigenaar-bewoners van 55 jaar of ouder

Voorwaarden kamer/woning

- > Moet voldoen aan de normen van de Vlaamse Wooncode
- > Kamer is minstens 12m²
 - Voor elke extra voorziening (vb. toilet, douche,...): 3m² extra opp.
- > Voldoende verlichting, verluchting, elektriciteit en verwarming
- > De kamer en elke verdieping heeft een rookmelder
- > Minimale oppervlakenormen voor andere kamers:
 - Keuken: 6m²
 - Woonkamer: 14m²
 - Slaapkamer: 10m²

Voorwaarden eigenaar

- > Eigenaar van het huis
- > Bewoner van het huis
- > Is daar gedomicilieerd
- > Verhuurt één kamer
- > Deelt minstens één specifieke ruimte met de huurder:
toilet/badkamer/keuken



Elke eigenaar-bewoner in Gent die voldoet aan de voorwaarden mag aan hospitawonen doen, niet enkel 55-plussers

Voorwaarden huurder

- > Deelt minstens één specifieke ruimte met de verhuurder
- > Gebruikt de kamer niet voor beroepsactiviteiten
- > Mag zich domiciliëren



*Bij een vergunning
hospitawonen 55+ **ikv**
project: de huurder die
zich domicilieert wordt als
alleenstaande
ingeschreven in het
bevolkingsregister*

gent:

Project
‘Hospitawonen 55+’
16/11/2014 – 15/05/2016

Aanleiding project 'Hospitawonen 55+'

- > Onderbezetting van veel woningen
- > Te kort aan betaalbare woningen
- > Toenemende vereenzaming
- > Ouderen blijven langer thuis wonen
- > Combinatie wonen-welzijn-zorg



Project hospitawonen 55+

- > Verhuurder is 55+
- > Huurder is bereid om minimale ondersteuning te bieden
 - Dit hoeft niet groots te zijn: samen koffie drinken, vuilnisbakken buiten zetten, een klusje in huis opknappen, ...
 - Huurder is dus zeker geen interim verpleger/thuishulp/...
- > Win-win situatie voor verhuurder en huurder
 - Huurder woont betaalbaar
 - Verhuurder krijgt gezelschap en hulp van huurder
 - Verhuurder ontvangt huurinkomsten
 - Beiden krijgen ondersteuning van een projectmedewerker

Projectmedewerker

- > Informatie over hospitawonen
- > Voor alle vragen
- > Hulp bij de administratie: aanvraag stedenbouwkundige vergunning, huurcontract, ...
- > Ondersteuning bij het zoeken naar een geschikte huurder/verhuurder
- > Begeleiding op maat voor en tijdens het samenwonen

Projectstructuur

- > Coördinatie
 - OCMW en Stad
- > Stuurgroep
 - OCMW – Stad – Provincie
- > Klankbordgroep
 - betrokkenen aspecten wonen-welzijn-zorg
- > Projectmedewerker

Communicatie

- > Bekendmaking belangrijk
- > Communicatieplan en diverse kanalen/producten
- > Producten: folder, affiche, flyer, straataffiche, broodzakken, email-banner, roll up,...
- > Infomomenten
- > Infocampagne in deelgemeenten met veel senioren



REGISTRATIE CONTACTEN

Kandidaat-verhuurders

- > 120 geïnteresseerden waarvan
 - 2 matchen
 - 23 dossiers: uitgebreide info, begeleiding bij aanvraag vergunning, hadden zelf huurder
 - 11 potentiële verhuurders:
 - × 2 'actieve' waarbij projectaanvraag liep
 - × 6 'lange termijn' kandidaat-verhuurders, maar wensen niet onmiddellijk aanvraag te doen
 - 29 infovragen van -55+
 - 55 contacten afgehaakt

Kandidaat-huurders

- > 118 kandidaat-huurders waarvan
- > 79 kandidaten afgehaakt (andere oplossing)
- > 39 kandidaten
 - 25 mannen
 - 14 vrouwen
- > Kwetsbare doelgroep
 - 14 met vervangingsinkomen
 - 11 studenten
 - 6 met leefloon
 - 5 met pensioen
 - 3 personen werken



KNELPUNTEN & DREMPELS

Ervaren knelpunten

- > Overaanbod huurders, tekort aan verhuurders
- > Verhuurders kiezen eerder voor een huurder die ze zelf aanbrenge
- > Verhuurders opteren eerder voor hogere huurprijzen, huurders zijn op zoek met een beperkt budget
- > Stijgende energiekosten zijn een grote zorg

- > Geïnteresseerde verhuurders haken ook af omwille van drempels
- > Populair 'grijs circuit'

	HUURDER	VERHUURDER
Aanvragen stedenbouwkundige vergunning	Niet van toepassing	Veel administratie Wachttijd vergunning Uithangen van de vergunning (privacy)
Fiscale impact	Geen invloed	Heeft invloed, vaak onduidelijk, zorgt voor gevoel van onzekerheid
Financiële impact	Kan invloed hebben	Vaak invloed, zeker bij domicilie van de verhuurder

gent:

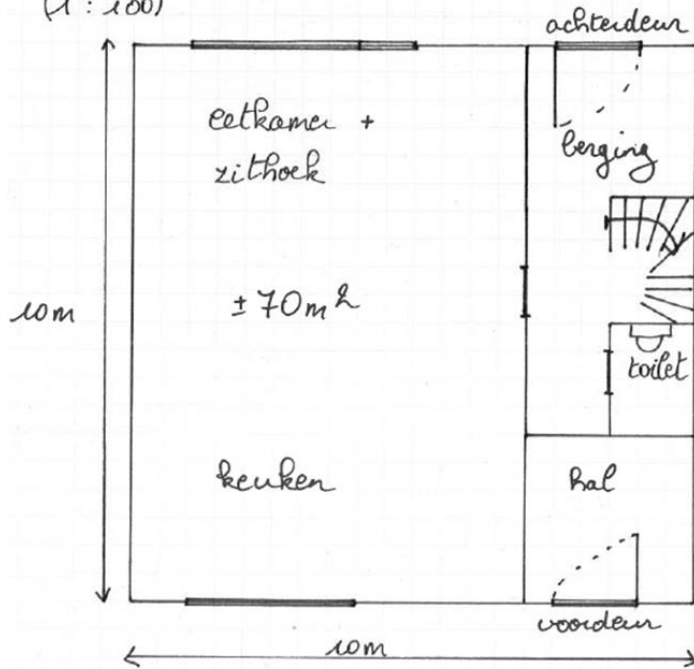
OPMAAK VERGUNNINGSDOSSIER

Vergunning hospitawonen aanvragen

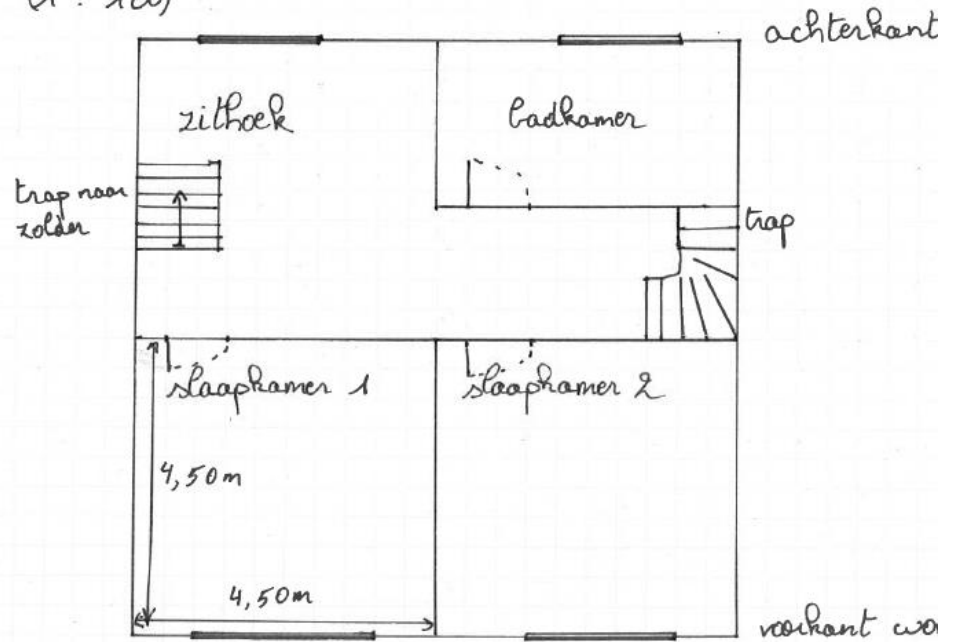
- > In toenmalige brochure 'hospitawonen' stond een stappenplan
- > Bouwplannen mogen zelf getekend zijn
- > Inplantings- of kadasterplan
 - surf naar www.stad.gent/hospitawonen
- > Aanvraagformulier en aanstiplijst
 - te downloaden via www.stad.gent/hospitawonen
- > Eigendomsbewijs
 - Enkel als u minder dan 2 jaar eigenaar van de woning bent
- > 3 kleurenfoto's: hospitakamer, gemeenschappelijke ruimte en de gevel

Bouwplannen

Gelijklaars
(1 : 100)



Eerste verdieping
(1 : 100)



gent:

**INVLOED OP
andere inkomsten, uitkeringen, ...**

Hospitawonen heeft geen invloed op:

- > Loon uit arbeid
- > Pensioen
- > Werkloosheidsuitkering
- > Verhoogde tegemoetkoming ('OMNIO-statuuut')
- > Ziekte-uitkering (tot 1 jaar arbeidsongeschikt)
- > Invaliditeitsuitkering
- > Leefloon indien
 - Een huurcontract op eigen naam
 - Kamer kan afgesloten worden
 - Er wordt hoofdzakelijk op de kamer geleefd

Hospitawonen kan invloed hebben op:

- > Schooltoelage: als huurder zich domicilieert
- > Sociale lening: als huurder zich domicilieert
- > Toeslag Kinderbijslag: als huurder zich domicilieert
- > Inkomens- en integratietegemoetkoming
 - Enkel bij verhuurder
 - Het aangegeven K.I. wordt in mindering gebracht
- > Inkomensgarantie voor ouderen
 - Enkel bij verhuurder
 - Het aangegeven KI wordt in mindering gebracht
- > Bij sommige woonpremies



FISCALITEIT

Belastingen

- > Belasting hangt niet af van de huurinkomsten!
- > Via kadastraal inkomen fiscaal aangeven
- > Uitrekenen hoeveel procent de oppervlakte van de hospita kamer is t.o.v totale oppervlakte van de woning
 - Vb. hospita kamer = 15m^2 , woning= 100m^2 -> 15%
- > Dit percentage toepassen op het K.I.
 - Vb. K.I van de woning is 1000, 15% is 150
- > Dit getal moet ingevuld worden op de belastingbrief
 - Belasting zal $150 * 1,7 * 1,4 = 357$ aan max 50% = 178,5

Belastingen

- > Wie enkel een inkomen heeft uit een vervangingsinkomen, heeft mogelijk recht op belastingvermindering
- > Vervangingsinkomen = pensioen, werkloosheidsuitkering, ...
- > Onroerende inkomen = extra inkomensbron dus belastingvermindering verdwijnt



Tax-Calc

<http://ccff02.minfin.fgov.be/taxcalc/app/anonymous/public/calcbbox/home.do>

gent:

**ZORGWONEN
bestaat ook!**

Zorgwonen

- > Decretaal verankerd – meldingsplichtig – 2 aparte gezinnen
- > Een bestaande woning met 1 ondergeschikte woning
- > Ondergeschikte woning (zonder gemeenschappelijke ruimtes) is maximum 1/3 de van bouwvolume van de volledige woning
- > (Blote) eigendom van hoofd- en ondergeschikte woning zijn dezelfde titularis(sen)
- > Met oog op huisvesten van maximum:
 - Twee 65-plussers
 - Twee hulpbehoevenden met recht op zorgverzekering/nood aan ondersteuning in thuismilieu



VOORSTELLING BELEIDSSUGGESTIES

Beleidssuggesties

1. Hospitawonen decretaal verankeren en meldingsplichtig maken
 2. Huurinkomsten van één hospitakamer fiscaal vrij stellen
 3. Hospita-huurder en hospita-verhuurder als onafhankelijke huishoudens beschouwen
 4. Veralgemenen, bekendmaken, faciliteren en sensibiliseren van eigenaar-bewoners voor hospitawonen
- > brief naar bevoegde ministers



STEDEBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN 2018

Stedenbouwkundige vergunningen

- > Resultaat op einde project
 - 38 aanvragen zijn ingediend
 - 25 vergunningen zijn goedgekeurd
 - 6 vergunningen zijn geweigerd
(Hiervan zijn 3 aanvragen opnieuw ingediend)
 - 7 aanvragen waren toen nog lopende
 - van de 38 aanvragen, hebben er 22 contact gehad met de projectmedewerkster
- > 73 vergunningen hospitawonen op 30/03/2018



VRAGEN?



BEDANKT
VOOR UW
AANDACHT!