



www.woonhaven.be



woonhaven
ons huis
jouw thuis



wonen & weten

januari - februari - maart 2023 • nr. 46


Huurder in de kijker: DJ Pierre Wheelchair

Dossier: huurprijzen 2023

Dag uit het leven van: de algemeen directeur



Inhoud

Voorwoord	4
Welkom VWF & DIW	5
Antwerpse Woonmaatschappij	5
 Een dag uit het leven van ... algemeen directeur Wouter Gehre	6
Hallo hallo?	8



Huurder in de kijker: DJ Pierre Wheelchair 8

Vragen? Contacteer ons 10



De Werf: Terlostraat 11

Meer zonnepanelen met ASTER 12



Geef vuur geen kans: vier veilig! 12



De mensen van Woonhaven 14

Dossier: nieuwe huurprijzen 16



Meer dan stenen 20

Waarom staat dat appartement leeg? 22



Wedstrijd: winterkleurplaat 22



Z
O
F
O
T
O
C
O
L
O
F
O

Heb je vragen of opmerkingen over ons magazine? Laat het ons weten!
communicatie@woonhaven.be of 03 213 67 00

Wonen & Weten wordt gedrukt op 20.000 exemplaren.

Verantwoordelijke uitgever: Wouter Gehre, Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen

Redactie: Linde Rombouts, Nicholas Schooffs, Sofie Van Rooij, Jan Hendrickx, Sarah Van De Wijngaert, Katrien Valgaeren (coördinatie)

Foto's: Woonhaven Antwerpen

Met dank aan: alle huurders en personeelsleden die meegewerkt hebben.

Vormgeving: Katrien Valgaeren



Kalender

21 december:
winterdrink Maarschalk Montgomeryplein (2140)

21 december:
de Warmste Wijk i.s.m. veel partners op het Kiel (2020)

28 december:
eindejaarsdrink met hotdogs en soep vanaf 14 uur bij
Ons Burenhuis (2050)

7 januari:
winterdrink i.s.m. het zorgbedrijf in dienstencentrum
Moretusburg, vanaf 13.30 uur (2660)

9 januari:
recyclagepunt Jan Denucéstraat in voormiddag (2020)

21 januari:
nieuwjaarsreceptie Geelhandplaats (2060)

1 februari:
recyclagepunt Kielpark in voormiddag (2020)

Workshops onderhoud

Samen met het SVKA en LOGO Antwerpen organiseren we verschillende workshops rond onderhoud van je woning. Dat doen we in de Kloosterstraat. Je leert er veel bij over hoe je je woning onderhoudt op een gezonde & goedkope manier.

- Welke poetsproducten gebruik je best?
- Hoe voorkom je verstoppingen?
- Hoe goed verluchten?
- Hoe kan je ongedierte vermijden?
- ...

De workshop duurt maximum 2 uur en is gratis!

Interesse? E-mail naar leefbaarheid@woonhaven.be



"Laat ons dan ook elkaar helpen en steunen waar we kunnen."

wonen & weten

Voorwoord

Beste bewoners

Ik zou allereerst onze 3.000 nieuwe gezinnen willen verwelkomen bij Woonhaven. Want vanaf begin januari wonen ook de bewoners van Het Vlaams Woningfonds en De Ideale Woning in Antwerpen bij Woonhaven. Het is de volgende stap in de vorming van de Antwerpse woonmaatschappij. Net zoals jullie vorige huisbazen staan ook wij voor jullie klaar als het nodig is.

De oorlog in Oekraïne en de daaruitvolgende energiecrisis maakt het voor niemand gemakkelijk. Laat ons dan ook, nog meer dan in 2022, elkaar helpen en steunen waar we kunnen.

Het allerbeste voor 2023 voor jou, je gezin, je vrienden en familie.

De beste groet

Els van Doesburg
voorzitter Woonhaven Antwerpen

Welkom!

Wie bij Woonhaven huurt, krijgt al tien jaar de Wonen & Weten in de bus. Vandaag krijgen ongeveer 3.000 gezinnen voor de eerste keer dit bewonersmagazine.

Dus welkom aan de bewoners van het Vlaams Woningfonds en De Ideale Woning.

Net zoals bij je vorige 'huisbazen' kan je bij ons terecht met al je vragen: reparaties, administratie, persoonlijk ... Vanaf begin januari staan we voor je klaar.

Op p.10 van dit magazine vind je een overzicht van al onze contactgegevens.



Vlaams Woningfonds



Antwerpse Woonmaatschappij

Begin januari 2023 groeit Woonhaven met 26 personeelsleden een goede 3.000 woningen. Voorlopig komen die collega's en gezinnen bij het huidige Woonhaven.

Want de echte Antwerpse woonmaatschappij, die ook Woonhaven heet, die start vermoedelijk rond de zomer. Het is pas als wij fuseren met het Sociaal Verhuurkantoor Antwerpen en ARRO Antwerpen dat we een echte woonmaatschappij worden.

In onze volgende Wonen & Weten vertellen we je er alles over: waar komen onze huurderskantoren, waar kunnen kandidaten terecht, hoe kan je ons bereiken ...

Vanaf 1 januari 2023

**ÉÉN WEG
NAAR JE
SOCIALE
WONING**



Ontdek wat er voor jou verandert op sociaalwonen.be

- 1 centrale woonorganisatie in jouw gemeente
- 1 adres om sociaal te huren en verhuren
- 1 professionele sociale woonpartner



Een dag uit het leven van ... de algemeen directeur

Wouter Gehre is sinds de zomer van 2014 algemeen directeur van Woonhaven Antwerpen. Hij wordt ook de algemeen directeur van de nieuwe woonmaatschappij die in 2023 van start gaat. Wij volgden hem een dag lang om te kijken wat hem bezighoudt tijdens zijn werk voor Woonhaven.

8.30 uur

Ik start de dag vaak met een koffie om rustig de kranten te lezen en mijn eerste mails te lezen. Daarna fiets ik door naar kantoor. Net zoals veel collega's werk ik 1 of 2 dagen per week van thuis, de andere dagen zit ik meestal op onze kantoren aan de Silvertoptorens. Ik doe quasi alle verplaatsingen met de fiets.



9 uur

Ondertussen werken bij Woonhaven meer dan 330 collega's, in 2023 gaan we door de fusies naar 400 mensen. Onze ondernemingsraad, met daarin de vakbonden, zorgt er samen met mij en onze leidinggevenden voor dat Woonhaven een goede plek is om te werken. Zaken die volgens hen anders moeten, bespreken we tijdens ons maandelijks overleg.



14 uur

Even de tijd voor wat bureauwerk en mijn e-mails te lezen. Dit is altijd het moment voor wat inhoudelijke gesprekken met mijn directe medewerkers en collega's die binnenspringen over verschillende dossiers. Vaak gaat het over de woonmaatschappij en hoe we alles gaan organiseren. Dat is momenteel het grootste dossier waar ik aan werk.



12 uur

Het is dinsdag, traditioneel een drukke vergaderdag. Met de ondernemingsraad vergaderde ik nog fysiek, mijn volgende bespreking met ons directiecomité is digitaal. Samen met onze voorzitter en ondervoorzitters neem ik beslissingen over bouwprojecten, verhuringen, onze interne organisatie ... Tijd om rustig te lunchen zit er vandaag niet in, dus ik eet snel tijdens de vergadering.



15 uur

Ik vertrek richting de wijk Rozemaai in Ekeren. Vandaag is er een grote informatievergadering die we samen organiseren met het district Ekeren. In de wijk hebben we iets meer dan 800 woningen waar we grootse plannen voor hebben. We informeren onze bewoners over alle vernieuwingen die er komen maar stellen ze ook gerust. Net zoals altijd zetten we onze bewoners centraal en gaan we goed voor hen zorgen.



18 uur

Tegen 18 uur fiets ik terug naar huis, maar het einde van de werkdag zit er nog niet op. 's Avonds moet ik nog een paar e-mails beantwoorden en vergaderingen voorbereiden voor de volgende dag over ... de vorming van de woonmaatschappij. We werken er allemaal samen hard aan verder!





Hallo halo?

Soms hebben we jou als huurder dringend nodig. Of hebben we belangrijk nieuws voor jou.

Als we jou dan niet snel kunnen contacteren, is dat heel vervelend. Zowel voor Woonhaven als voor jou.

Zorg daarom dat we altijd jouw correcte contactgegevens hebben.

Wat hebben we nodig?

- jouw e-mailadres
- jouw GSM-nummer

Zijn jouw gegevens nog correct?

Geef jouw recente gegevens door via huurder@woonhaven.be of 03 212 25 00. Vermeld altijd jouw naam, adres en huurdersnummer erbij!

Huurder in de kijker: Pierre

Elke wijk, elk gebouw heeft zijn figuren. Zij zijn speciaal door hun acties en/of persoonlijkheid. Het zijn mensen die kleur geven aan het samenleven in onze wijken. Die mensen, daar gaan wij naar op zoek. En we vonden daarbij DJ Pierre Wheelchair van de Luchtbal.

Pierre (70 jaar) woont in de Brooklynstraat in Luchtbal. Vorig jaar verhuisde hij van de Dam, waar hij sinds zijn jeugd woonde, naar hier. Zo'n verhuis heeft natuurlijk een grote impact. Ook Pierre's netwerk bevindt zich vooral op de Dam. Maar toch is hij blij dat hij verhuisd is. 'De omgeving is hier een beetje rustiger en groener. En ik heb hier ook al snel burens leren kennen.' De verhuis ging vlot, dankzij de hulp van een paar vrienden.

Dat Pierre veel van muziek houdt, is geen geheim. Hij heeft een elektrische scooter en daarop staat zijn muziekinstallatie. Daar rijdt hij mee rond in de buurt. Als er iets te doen is, zoals een rommelmarktje, gaat hij er met zijn muzikale scooter heen om voor de muziek te zorgen. Tijdens de coronaperiode entertainde hij zijn burens met een muzikale noot. 'Iedereen zat binnen en ik kwam voorbij met mijn muziek om de mensen wat op te vrolijken. Heel fijn dat ik dit met mijn beperkte mobiliteit nog kan doen.'

Zijn bijnaam is dan ook niet voor niets 'DJ Pierre Wheelchair'. Die naam draagt hij met trots: al vanaf zijn jeugd draaide hij veel muziek. 'Later werd ik DJ in cafés op Linkeroever en op den Dam, tot in de vroege uurtjes. Soms wel een heel weekend lang', glundert Pierre.



"Iedereen zat binnen & ik kwam voorbij met mijn muziek om de mensen op te vrolijken"

Nu zet hij elke dag thuis zijn muziek op, maar niet te lang. Ocharme die burens? 'Ik ben blij dat het hier zo goed geïsoleerd is. Ik heb de burens nog nooit horen klagen', lacht Pierre. Hij knutselt zelf ook aan de installaties, soldeert kabels ...

Van zijn enorme platencollectie bewaarde hij alleen zijn favoriete platen. Zijn appartement op de Luchtbal is ruim, maar voor al zijn platen is er geen plaats. Zeker niet omdat er overal wel een geluidsinstallatie of een speaker staat. Maar geen probleem, DJ Pierre Wheelchair gaat met de tijd mee: zijn muziek staat tegenwoordig op zijn computer. Hij draait van alles: van Nederlandstalige klassiekers tot Jamaicaanse muziek. 'Ik werkte mee aan het project 'Toren van Babel' op de Dam. Daar heeft een straattheatergroep mijn scooter omgetoverd tot een mobiele discokar, inclusief

discobal. Tijdens dat project heb ik geleerd om muziek van verschillende culturen te mixen, voor ieder wat wils.'

Ook buiten houdt hij rekening met zijn medemens. Meestal staat zijn muziek niet zo luid, zodat omstaanders elkaar kunnen verstaan. 'Maar zodra de kindjes beginnen te dansen, dan durf ik de volumeknop wel eens een draai te geven.'

Wie weet kom je Pierre en zijn discoscooter tegen op Luchtbal binnenkort. Vergeet dan zeker geen dansje te doen!

Wil jij ook iets vertellen over je leven in de wijk? Laat het ons weten: communicatie@woonhaven.be

Vragen? Contacteer ons.

We geven je nog eens een overzicht wie je waarvoor kan contacteren. Elke dienst en elke medewerker heeft hun eigen 'specialiteit'.

Huurdersadministratie

- huurder@woonhaven.be
- 03 212 25 00
- openingsuren huurderskantoren: zie p. 24

Voor al je administratieve vragen: huurprijs, gezinsverandering, inkomenswijziging, huren van een garage

Technische dienst

- doe je reparatievraag via www.woonhaven.be
- 03 213 47 00

Is er iets kapot in je woning? Wil je iets laten repareren? Dan contacteer je de technische dienst.

Sociaal assistent

- persoonlijk e-mailadres & telefoonnummer
- check www.woonhaven.be om te zien wie het is

Heb je een persoonlijk probleem? Is er een conflict met andere bewoners? Dan kan je bij je sociaal assistent terecht. Zij werken samen met andere partners in de

wijk. Op die manier kunnen ze huurders met vragen zo gericht mogelijk begeleiden.

Wijktoezichter

- toezicht@woonhaven.be
- 03 212 25 00 (optie 3)

Onze wijktoezichters doen controles en spreken bewoners aan die regels niet respecteren. Brandveiligheid, properheid & respectvol samenleven zijn hun belangrijkste taken.

Leefbaarheidsmedewerker

- check www.woonhaven.be om te zien wie het is
- 03 212 25 00 (optie 3)

De dienst Leefbaarheid organiseert projecten, samen met onze huurders. Bijvoorbeeld: samen een poetsactie doen, een wijkfeest organiseren, een koffie met de burens ... Zo willen we voor een goede sfeer tussen de vele bewoners & leefbare wijken zorgen.

Zelf een project voorstellen? Contacteer dan jouw leefbaarheidsmedewerker.

NICO (niet-inwonende conciërge)

In sommige gebouwen werkt een conciërge. Die poetst de gemeenschappelijke delen en doet klusjes. Je ziet onze nico's dagelijks in de gebouwen, maar ze wonen er niet.

Identiteitsfiche

Naam: project Terlostraat

Adres: Terlostraat 16-18
2140 Borgerhout

Architect: Collectief Noord

Woningen:

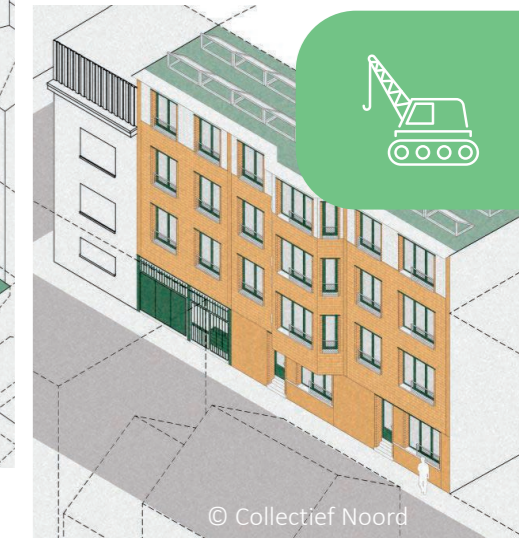
- 6 appartementen met 1 slaapkamer
- 3 appartementen met 2 slaapkamers
- 3 appartementen met 3 slaapkamers

Eerste bewoners: eind 2024



achterkant gebouw

straatkant gebouw



© Collectief Noord

De Werf: Straatbeeld duurzaam opgelost

Vlakbij het spoor en de Singel in een dichtbebouwd stukje Borgerhout komt dit nieuwe gebouw. Het komt in de plaats van Hotel Fabiola dat naar achter springt in de straat en tegelijk boven de rest uitsteekt. Het lijkt wel een foutje. We doen een extreme makeover, herstellen het uitzicht van de straat & zorgen tegelijk voor nieuwe woningen voor 12 gezinnen.

Van oud hotel naar kwaliteit

We kochten een oud leegstaand hotel en een lege grond ernaast. Het hotel torent met een 4de verdieping boven de burens uit. Tijd om dit stukje Borgerhout te

corrigeren!

We slopen het oude Hotel Fabiola en zetten over de hele breedte van het hotel en de lege grond een nieuw gebouw. We trekken de voorgevel naar voren tot aan het voetpad & gaan niet hoger dan 3 verdiepingen. Zo sluit het nieuwe gebouw aan op de bebouwing errond.

Het wordt een kleinschalig gebouw met 12 appartementen: klein en groot. De architecten zorgden voor aangename ruimtes om te wonen. De indeling is doordacht met een leefgedeelte en een afgesloten slaapgedeelte. De open passerellen aan de achterkant geven toegang tot de woningen en creëren luchtigheid.

Groen in grijs

Die luchtigheid is belangrijk. Dit gebied in de stad is heel dichtbebouwd en ziet er daarom een beetje grijs uit. Open ruimte en groen zijn dus nodig.

Daarom kozen de architecten voor een L-vorm. Zo blijft er een deel onbebouwd en open voor een gemeenschappelijke tuin. Daar is ook plaats voor een veilige fietsenberging.

Er is ook privé buitenruimte. Alle appartementen op de verdiepingen hebben een eigen terras. De bewoners van het gelijkvloers hebben een afgescheiden stukje privétuin.

Energiezuinig

De toekomstige bewoners wonen hier in een zuinig gebouw. We gaan met dit project voor een E-peil van 20, een prima energiescore. We halen die o.a. door goede isolatie, zoals in elke nieuwbouw. Maar ook door zonnepanelen op het dak. Die zijn voor het privaat gebruik van elektriciteit door de bewoners.

In de kelder is er nog een ondergrondse parking met 8 staanplaatsen.





Meer zonnepanelen met ASTER

‘De zon schijnt voor iedereen!’ Dat is het motto van ASTER. ASTER is een initiatief van de Vlaamse sociale woonsector. Het doel? Met duurzame zonnestroom meewerken aan een beter klimaat én de energiefactuur van sociale huurders verlagen.

Eind 2022 begint Woonhaven samen met ASTER met de installatie van zonnepanelen op de sociale woningen die geschikt zijn.

Is jouw dak geschikt?

Dat is afhankelijk van veel factoren:

- de oriëntatie & helling van het dak: er moet veel zon op schijnen
- geen schaduw
- het dak moet de komende 20 jaar nog in orde zijn
- ...

De zonnestroom is **altijd de goedkoopste**. Zelfs goedkoper dan het sociaal tarief. Die garantie geeft de Vlaamse regering. Afhankelijk van het aantal gezinsleden besparen onze huurders per jaar een mooi bedrag.

De eerste zonnepanelen komen vooral op **eengezinswoningen**. Het proefproject start in de wijk Berendrecht. Later checken we welke appartementen geschikt zijn & hoe we de opgewekte energie verdelen.

De **firma EnergyVision** installeert de zonnepanelen op de sociale woningen. Dit gebeurt in fasen gespreid over de komende 5 jaar.

Krijgt jouw dak zonnepanelen?

Dan krijg je eerst een infobrief van Woonhaven en een 10-tal dagen voor de installatie nog een brief van EnergyVision met alle praktische details.

Krijgt jouw dak geen zonnepanelen?

Helaas is jouw dak of woning niet geschikt, om diverse redenen. Maar in de toekomst kan ook jij mee profiteren van de opbrengst van de zonnepanelen op onze gebouwen. Met de opbrengst van de energie die we terug injecteren op het net investeren we namelijk in andere duurzame initiatieven.

Heb je vragen?

Contacteer ASTER via aster@energyvision.be of via de ASTER-telefoon 03 369 83 53.



Geef vuur geen kans

Je las in vorige editie over de campagne rond vuurwerk van stad Antwerpen, de Antwerpse brandweer en politie. Steek geen vuurwerk af, ook niet in de eindejaarsperiode. Vuurwerk is gevaarlijk en daarom verboden. Vier veilig!

Getuigenis van een bewoner (42):

‘Vorig jaar was het rond nieuwjaar relatief rustig op ons plein. Diegenen die hier amok maken, zijn vaak jongeren die elders wonen.. da’s vervelend! Met de leefbaarheids-medewerker van onze wijk bespreken we regelmatig onze gelukjes of zorgen. Ik hoop dat het aangenaam blijft in onze buurt. Feesten mag, maar hou het gezellig!’

Met het **preventieproject #4Veilig** motiveren de stad en de hulpdiensten jongeren om geen vuurwerk te kopen of te gebruiken.

Paulo is jongerenwerker in Merksem (25):

‘Vorig jaar gebruikten we het lespakket 4Veilig. Het gevaar van vuurwerk voor een jong leven maakte indruk. We deden met onze 13- tot 16-jarigen workshops zoals lichtgraffitifoto’s maken. Ze vonden dat heel tof. Vuurwerk wordt minder belangrijk voor jongeren. Ze weten dat het verboden is, dus waarom een GAS-boete riskeren?’

Oproep!

Doe jij met je burens leuke dingen die het feestgevoel versterken en wél veilig zijn?
E-mail een foto naar communicatie@woonhaven.be

Anders verwarmen?

Let op met **gasbranders, petroleum, open vuur of andere brandbare stoffen**. Die toestellen zijn levensgevaarlijk, koop ze niet! Ze kunnen **brand en CO-vergiftiging** veroorzaken. Daarom verbiedt Woonhaven deze.

Wil je toch minder gas verbruiken in je woning? Gebruik dan alleen maar verplaatsbare **elektrische toestellen die geschikt & CE-goedgekeurd zijn**.



Nieuwe gezichten in de wijken!



Wies is de nieuwe **social assistent** in bepaalde wijken van Linkeroever. Heb je hulp nodig bij samenlevingsproblemen? Dan kan je hem contacteren via wies.monsecour@woonhaven.be of 03 212 25 61.



In Borgerhout is sinds oktober een nieuwe **wijktoezichter** actief: **Khalid**. Echt nieuw is hij niet: hij heeft al jarenlang ervaring bij ABC. Khalid controleert de brandveiligheid en of de bewoners zich aan de regels houden rond veiligheid, properheid en respect. Spreek hem gerust aan in de wijk, mail naar toezicht@woonhaven.be of bel 03 212 25 00 (optie 3).



De bewoners van het Marleen De Backerplein in de Deurne Expo wijk konden zich op een koude dag in oktober verwarmen aan warme soep en andere versnaperingen tijdens een **herfstdrink**.



Op de Luchtbal sieren sinds kort een aantal **graffitipanelen** het straatbeeld. Samen met Youth Zone en stad Antwerpen werden de panelen tot kunst verheven. Heb jij ze al gespot?



De mensen van Woonhaven

Woonhaven, dat zijn 37.500 huurders en 320 werknemers. Heel veel mensen dus, waarvoor we acties en evenementen doen om het samenleven fijn te maken.

In de Bostonstraat in Luchtbal nam buurtvereniging De Toekomst hun intrek in een leegstaand appartement. Er worden al **veel toffe activiteiten** georganiseerd, ook voor de kindjes uit de buurt.



Eindelijk weer een **Rozemaai Feest!** In samenwerking met JES, EVA-centrum, en een heleboel Ekerse wijkpartners maakten we er een spetterend feest van. Woonhaven organiseerde opnieuw KookkenEten, de bewoners maakten de heerlijkste gerechten.



In het najaar organiseerden enthousiaste bewoners in verschillende wijken een **rommelmarkt**. Woonhaven zorgde voor logistieke ondersteuning, warme koffie en heerlijke koffiekoeken voor alle deelnemers.

Deze foto is van de rommelmarkt op de Geelhandplaats.



Dossier: nieuwe huurprijzen

In januari krijg jij je nieuwe huurprijs voor 2023. Iets later dan normaal, maar dat komt omdat we iedereen tezamen willen informeren, ook onze nieuwe bewoners (zie p.5). Hoe we de huurprijzen berekenen, leggen we hieronder uit.

1. De formule

Je huishuur bestaat uit de reële huishuur en de voorschotten die je betaalt.

1/55ste van je inkomen

Wie sociaal wil huren, mag maximum een bepaald inkomen hebben. Anders krijg je geen sociale woning. Huur je wel al een sociale woning, maar is je inkomen hoger dan het maximum? Dan betaal je iets meer huur.

Dit zijn de grenzen in 2023

(het is je netto belastbaar inkomen):

- Alleenstaande - 28.105 euro
 - Alleenstaande met een handicap - 30.460 euro
 - Gezin - 42.156 euro
- Per persoon ten laste komt daar 2.356 euro bij. Dat kan een kind of een persoon met een handicap zijn.



We leggen op de volgende pagina's de huurprijsberekening uit.

1. De nieuwe formule en alle wijzigingen
2. Kan je reële huurprijs veranderen in 2023?
3. Voorschotten huurlasten 2023
4. Wanneer moet je betalen?
5. Ik heb nog vragen

$$\begin{aligned} \text{Reële huurprijs} = & \quad 1/55\text{ste inkomen} \\ & - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting} \\ & + \text{energicorrectie} \end{aligned}$$

Is je inkomen lager dan de inkomensgrens? Dan passen we nog steeds 1/55ste van je inkomen toe. Voor wie een bepaald percentage meer verdient dan de inkomensgrenzen zijn er andere regels. Hierdoor stijgt de huurprijs.

- Verdien je tussen de 100 en de 124% van de inkomensgrens die voor je van toepassing is? Dan berekenen we je huur op 1/54ste van het inkomen.
- Verdien je tussen de 125 en de 149% van de inkomensgrens die voor je van toepassing is? Dan berekenen we je huur op 1/53ste van het inkomen.
- Verdien je 150% of meer van de

inkomensgrens die voor je van toepassing is? Dan berekenen we je huur op 1/52ste van het inkomen.

Je inkomen

We kijken naar **alle meerderjarige gezinsleden** die een inkomen hebben. Ouders, kinderen waarvoor je geen kinderbijslag meer krijgt, inwonende grootouders ... Alle inkomens tellen we mee. Een inkomen dat kan zijn loon door werken, een pensioen, een uitkering ... Al die inkomens tellen we op. Wij hebben gekeken naar **inkomens van 2020**, want daar hebben we alle aanslagbiljetten van. Vonden we van jou geen aanslagbiljet in 2020? Dan kijken we naar je recentste inkomen (augustus, september, oktober 2022).

Goed om weten

1. Is er iemand van je familie (1ste, 2de of 3de graad) erkend voor een ernstige handicap? Heeft die persoon een inkomen? Dan is daar een vrijstelling op van maximum 12.297,78 euro. Dat betekent dat we dat bedrag aftrekken van het inkomen, dat telt niet mee voor de huurprijsbepaling.
2. Is je inkomen lager dan het leefloon? Dan verhogen we dat niet meer tot het leefloon, we berekenen je huishuur op je echte inkomen.

Een paar voorbeelden:

1. Je gezin bestaat uit man, vrouw, een zoon van 12 jaar en een werkende dochter van 23 jaar. We tellen de inkomens van mama, papa en de werkende dochter samen.
2. Je hebt een zoon van 20 jaar die nog studeert en vakantiewerk doet. Voor hem krijg je nog kindergeld, zijn vakantiewerk telt dus niet mee.



De patrimoniumkorting

Daarvoor kijken we naar de kwaliteit van de woning, vertaald in de marktwaarde. De **marktwaarde** is de prijs die je voor je appartement zou betalen op de private huurmarkt. Die marktwaarde is belangrijk om de grenzen van je huurprijs te berekenen. Maar vooral voor de patrimoniumkorting is die heel belangrijk.

Om de marktwaarde te berekenen, is er een standaard tool die alle maatschappijen moeten gebruiken: de huurschatter. Die kijkt naar 17 eigenschappen van je woning (ligging, grootte, verwarmingstype, aanwezigheid parking, terras...). Op basis daarvan berekent de huurschatter automatisch de marktwaarde.

Hoeveel kan de patrimoniumkorting zijn?

- Is de marktwaarde van je woning lager dan of gelijk aan 314 euro? Dan is je korting 160 euro.
- Is de marktwaarde van je woning gelijk aan of hoger dan 816 euro? Dan is de korting 0 euro.
- Voor alle marktwaarden tussen 314 en 816 euro passen we een formule toe.

Goed om weten: je reële huurprijs kan nooit hoger zijn dan de marktwaarde.



Gezinskorting

Voor elke persoon ten laste krijg je een korting. Die is **21 euro per maand**.

- Heb je een kind ten laste met een handicap? Dan krijg je 2x gezinskorting, dus 42 euro.
- Heb je co-ouderschap/bezoekregeling en woont het kind officieel niet bij jou? Dan krijg je 10,5 euro. Hiervoor moeten we wel een getekende verklaring hebben van beide ouders.
- Ben jij of je partner voor meer dan 66% invalide (of 9 punten)? Dan krijg je ook de gezinskorting.

De energierecorrectie

Sinds 2021 passen we de energierecorrectie toe op onze meest energiezuinige gebouwen. Ongeveer **1/3de van onze huurders** betaalt een kleine energierecorrectie.

Afhankelijk van waar je woont in een

appartementengebouw, is de correctie hoger of lager.

Woon je **in het midden** van een gebouw, met burens langs alle kanten (boven, onder, links, rechts)? Dan betaal je minder, want je hebt minder voordeel van energiebesparende maatregelen zoals isolatie.

Woon je **aan de buitenkant** van een gebouw **of onder het dak**? Dan heb je wel veel meer voordeel van de renovatie/nieuwbouw. Want als het dak of de gevel slecht geïsoleerd waren, dan waren jouw kosten veel hoger dan wie in het midden woont. Daarom betaal je dan iets meer energierecorrectie.

Doe de check

De informatie over je inkomen en je gezinssituatie komt van de overheidsdatabanken en informatie die jij ons bezorgt. Maar het is goed om altijd nog even zelf de check te doen.

Kloppen je inkomsten, staat de invaliditeit bij iedereen correct en is je gezinsgrootte **juist**? Dan is het goed. Denk je dat er iets **fout** staat, contacteer ons dan.

2. Kan je reële huurprijs veranderen in 2023?

Ja, dat kan zeker.

- Verlaat iemand met een inkomen je gezin? Dan kan je huishuur veranderen.
- Gaat iemand met pensioen? Dan kan je huishuur veranderen.
- Overlijdt een gezinslid? En had die persoon een inkomen? Dan verandert je huishuur.
- Is je inkomen minstens 20% lager dan het inkomen dat we nu gebruikt hebben? En dat

al minstens 3 maanden? Dan kan je huishuur dalen. Een daling is dan voor maximum 6 maanden.

- Is er een geboorte? Dan kan je huishuur veranderen.

Je moet ons eerst alle bewijzen bezorgen.

Is alles in orde, dan verandert je huurprijs de 1ste maand nadat de administratie in orde is. Mail alle bewijzen naar huurder@woonhaven.be

Komt er tijdens het jaar iemand bij jou wonen?

Dan moet je eerst toestemming vragen aan Woonhaven. Na een 'OK' van Woonhaven, mag de persoon bijwonen. Je huishuur kan veranderen. Ook als iemand vertrekt moet je ons informeren.

3. Voorschotten huurlasten 2023

Naast je huishuur betaal je ook huurlasten. Dat is voor het poetsen en onderhoud van de gangen, het water, energie (als het gemeenschappelijk is), onderhoud van de lift ... Dat voorschot passen we aan als er in 2023 een gezinsuitbreiding is.

De voorschotten liggen **in 2023 hoger dan in 2022**. Dat komt door de energierecrisis die al bijna een jaar bezig is. We adviseren je om sowieso spaarzaam te zijn met energie, je vindt tips in onze vorige magazines en altijd op onze website.

4. Wanneer moet je betalen?

Je betaalt elke maand voor de 10de van die

maand. We hebben 2 rekeningnummers:

- **BE87 0960 1808 8194**
voor wie al sinds 2022 bij Woonhaven huurt
- **BE17 0969 4708 8621**
voor de nieuwe huurders van Vlaams Woningfonds & De Ideale Woning en alle nieuwe huurders bij Woonhaven vanaf 1 januari 2023

Belangrijk voor iedereen: zet bij je betaling altijd de gestructureerde mededeling. Dat is de cijfercombinatie die tussen +++ / / +++ staat in je brief. Vergeet ook de reden niet. Zo wordt je betaling snel en correct verwerkt.

Huurprijs januari 2023

Je krijgt je nieuwe huurprijs in de loop van januari. We vragen je om voor januari je huidige huurprijs te betalen op het juiste rekeningnummer. De huurders van Vlaams Woningfonds & De Ideale Woning krijgen hierover nog een aparte brief. Niet correct? Dan doen we achteraf op jouw vraag een verrekening.

5. Ik heb nog vragen

Natuurlijk is dit veel informatie.

Is er iets niet duidelijk?

1. Mail je vragen naar huurder@woonhaven.be
Vermeld je naam, adres & huurdersnummer!
2. Bel naar 03 212 25 00 (optie 1)
3. Wil je iemand persoonlijk spreken? Kom dan tijdens de openingsuren langs in onze huurderskantoren.
4. Op onze website vind je ook al deze informatie.



Meer dan stenen

Gebouwen zijn meer dan stenen alleen. Daarom geven we op deze pagina tips over wonen in je gebouw of tonen we nieuwe gebouwen.

1 Zet de chauffage op 19 graden

1



De hoge energiekosten maken momenteel veel mensen ongerust. De **grootste besparing die je kan doen** is de chauffage lager zetten! Kan je zelf de temperatuur regelen? Verlaag die dan naar 19°C als je thuis bent. Deze & nog veel meer tips vind je op onze website.



3 Toekomst wijk Rozemaai

3

Eind november organiseerden we samen met district Ekeren een infomoment over Rozemaai. Dat is de wijk tussen Luchtbal en Ekeren centrum. We werken er aan een **grote vernieuwing** voor heel het gebied.

We gaven uitleg over de nieuwe gebouwen die we er gaan zetten en over de toekomstige publieke buitenruimte. Daarnaast toonden we de planning op korte en lange termijn voor verhuizen in de wijk.

Meer info op onze website.



2 Nieuw! Stuivenberg Wijkpoort

2

Dit bouwproject bestaat uit 2 hoekgebouwen. Samen vormen ze de toegang tot de vernieuwde Stuivenbergwijk in Hoboken. Vandaar de naam 'Wijkpoort'. Met appartementen van 1 tot 4 slaapkamers krijgen hier zowel kleine als grote gezinnen een nieuwe thuis.

Gestalt architecten zorgde voor het ontwerp.



4



Scan deze code voor meer info en om je aan te melden.

AGENTSCHAP ZORG & GEZONDHEID

Iedereen die in de regio rond de 3M-fabriek in Zwijndrecht woont, kan zijn of haar bloed gratis laten onderzoeken op PFAS.

Meld je nu online aan. Je wordt gecontacteerd wanneer het onderzoek van start gaat.

MEER INFO OP VLAANDEREN.BE/PFAS-VERVUILING

5 De juiste energieleverancier

5



Heb je een individueel contract voor gas of elektriciteit? Vergelijk dan regelmatig wie de goedkoopste energieleverancier is voor jou. Misschien heb je zelfs recht op het goedkopere **sociaal tarief**. Het Ecohuis adviseert mensen met vragen. Scan de QR-code & bekijk wat ze voor jou kunnen betekenen.

Let op! Heb je zonnepanelen? Sommige leveranciers rekenen hiervoor extra kosten aan. Met zonnepanelen heb je altijd goedkope zonnestroom, maar maak voor je gewone elektriciteit zeker de vergelijking. Soms zijn er grote verschillen tussen leveranciers.

Rechtzetting

We kondigden vorige keer aan dat fase 1 van het bouwproject Jos Van Geellaan klaar was, maar dat was iets te vroeg. Oeps. De aannemer moest nog een aantal punten afwerken. Wordt vervolgd!



Waarom staat dat appartement leeg?

We krijgen vaak vragen over leegstaande appartementen. Het lijkt raar dat een appartement zomaar leegstaat, terwijl er zoveel mensen op de wachtlijst staan.

Elke woning die leegstaat, staat leeg om 1 van deze 3 redenen:

1. Er is een nieuw gezin voor de woning, maar we moeten **de woning eerst repareren**. Jammer genoeg laten veel mensen hun woning niet goed achter, dan moeten er reparaties gebeuren.
2. We gaan **het gebouw renoveren**. Als we een gebouw moeten renoveren, dan gaan we appartementen niet meer verhuren. We proberen de tijd tussen vertrek bewoners en renovatie zo kort mogelijk te houden, maar dat is een moeilijke inschatting. Duurt het veel langer dan verwacht? Dan verhuren we vaak nog even via een leegstandsbeheerder.
3. **We reserveren de woning** voor huurders die moeten verhuizen door een renovatie. Wij leggen dagelijks puzzels om gezinnen die al bij ons wonen te verhuizen. Daarom reserveren we vaak andere appartementen, zodat ze vlot kunnen verhuizen wanneer het nodig is.



Wedstrijd

Het was even flink speuren, maar veel lezers vonden toch de 7 verschillen tussen de twee foto's in onze vorige Wonen & Weten. Bedankt voor alle inzendingen! De twee winnaars krijgen binnenkort hun prijs in de brievenbus.

Benieuwd naar de oplossing?

Je vindt ze terug op www.woonhaven.be.

Kleurplaat

Naar goede traditie staat er ook nu weer een mooie **kleurplaat in kerstfeer** in onze eindejaarseditie. Iedereen mag mee kleuren.

Haal die stiften, kleurpotloden, crayons of verf maar boven & maak er iets moois van! Twee winnaars krijgen van ons een **cadeaubon voor de zoo t.w.v. €25**.

Stuur je kunstwerk met de invulkaart naar Woonhaven of neem een foto & e-mail die met je persoonlijke gegevens naar communicatie@woonhaven.be voor 21 januari 2023!



INVULKAART (vul alles in, anders kan je niet winnen!)

NAAM:

ADRES:

LEEFTIJD:

Bezorg jouw kleurplaat ten laatste op 21 januari terug aan Woonhaven.

Huurderskantoren

maandag 9-12 uur	dinsdag 9-12 uur	woensdag 9-12 uur	donderdag 9-12 uur
Luchtbal	Kiel *	Linkeroever *	Kiel
Borgerhout	Antwerpen-Centrum	Borgerhout *	Luchtbal *
	Rozemaai		Linkeroever

* gesloten tijdens schoolvakanties

Administratieve vragen?

- huurder@woonhaven.be
- 03 212 25 00

Verhuizen binnen Woonhaven?

- kandidaat@woonhaven.be
- 03 212 26 00

Heb je een technisch probleem?

- vraag een reparatie aan op www.woonhaven.be
- bel naar 03 213 47 00

Afspraak maken?

Contacteer de
huurdersadministratie:

- huurder@woonhaven.be
- 03 212 25 00

Adressenlijst

Luchtbal:

Tampicoplein 2, 2030 Antwerpen

Borgerhout:

Stenenbrug 40, 2140 Borgerhout

Linkeroever:

Reinaartlaan 8, 2050 Antwerpen

Kiel:

Jan de Voslei 36, 2020 Antwerpen

Antwerpen-Centrum:

Prekersstraat 16, 2000 Antwerpen

Rozemaai:

Pater Strackestraat 9, 2030 Antwerpen



www.woonhaven.be