



# LOKEREN TUINWIJK

2017, jaargang 7, nr. 14

## Tuinwijk koopt aan 28 parkappartementen site Hoedhaar Lokeren

In het voorjaar van 2018 zal onze maatschappij overgaan tot de aankoop van 28 parkappartementen op de site Hoedhaar in Lokeren.

Het project omvat :

- 12 appartementen met 1 slaapkamer (met lift, met terras) voorzien voor minimaal 1 persoon, maximaal 2 personen (geen kinderen)
- 14 appartementen met 2 slaapkamers (met lift, met terras) voorzien voor minimaal 2 personen, maximaal 4 personen waarvan maximaal 2 kinderen.
- 2 appartementen met 3 slaapkamers (met lift, met terras) voorzien voor minimaal 3 personen, maximaal 4 personen waarvan minimaal 2 kinderen.

Dit project wordt toegevoegd aan onze wijk "Hoedhaar".

Geïnteresseerde kandidaten, die de keuze Hoedhaar nog niet hebben gekozen, kunnen vanaf heden deze keuze toevoegen aan hun inschrijvingsdossier.

Geïnteresseerden die nog geen inschrijving hebben bij Tuinwijk kunnen indien zij voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden eveneens vanaf heden inschrijven voor dit project (= keuze Hoedhaar). Op moment van een nieuwe inschrijving kunnen uiteraard ook ander wijkkeuzes worden opgegeven.

Verdere informatie kan u bekomen bij :

Annelies Oosterlinck – tel. 09/326.90.01 – [annelies.oosterlinck@tuinwijk.be](mailto:annelies.oosterlinck@tuinwijk.be).



## Ondergrondse containers met passysteem voor 122 appartementen Oud-Strijderslaan 10/12 te Lokeren

Tuinwijk zette haar samenwerking met Intercommunale Durme Moervaart (IDM) verder en plaatste ondergrondse containers met passysteem op de site Oud-Strijderslaan 10/12 te Lokeren. Dit betreft de 2de site die met dit ondergronds systeem werd uitgerust en omvat 122 appartementen. De aanpassing van de site Oud-Strijderslaan 10/12 kwam er na positieve ervaringen op de site Vlasdam/Kleine Dam, waar het systeem reeds sedert 2015 van toepassing is.

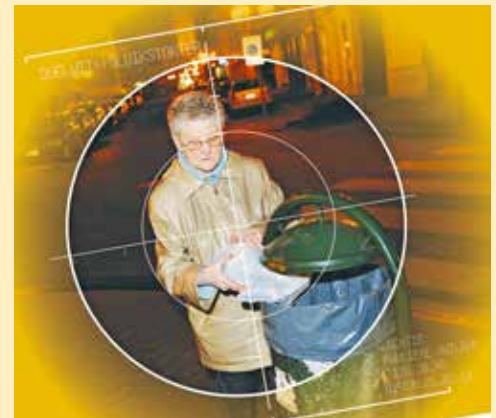
Anders dan op de site Vlasdam/Kleine Dam, waar de investering door beide partijen werd gedeeld, draagt Tuinwijk

op de site Oud-Strijderslaan 10/12 de volledige investeringskost van het nieuwe systeem.

Er werd een infovergadering georganiseerd op 19/06/2017 voor de betrokken bewoners waarop door IDM de timing van het project werd besproken en uitleg werd gegeven omtrent de aanrekening van het restafval (passysteem) via het aanslagbiljet van de Stad Lokeren. Elk gezin kreeg op de infovergadering een pasje waarmee toegang wordt verleend tot het nieuwe systeem. Het nieuwe systeem is op heden een zestal maanden in gebruik en wordt door alle partijen als positief onthaald.



## 3 Sluikstorten is niet te tolereren



## 4 Huurprijberekening 2018

## 6 Officiële inhuldiging Argo-site Eksaarde



## Beste huurder,

Het jaar 2017 is alweer bijna gedaan. De kerstperiode breekt aan.

Voor sommigen een heel gezellige tijd om samen met familie en/of vrienden door te brengen. Anderen kijken nu reeds uit naar het einde van deze donkere dagen.

2018 loert in ieder geval reeds achter de hoek en wij hopen dan ook dat het voor ieder van jullie een jaar mag zijn gevuld met liefde, vredevol samenleven en bovenal een goede gezondheid.

Tuinwijk zelf hoopt op een jaar waarin er niet teveel wetgeving meer wijzigt, zodat we jullie als huurders eindelijk wat rechtszekerheid kunnen geven en wijzelf de tijd krijgen om alle nieuwe regeltjes te verwerken.

Door deze wijzigende regelgeving stond Tuinwijk onlangs in de krant, waarbij enkele huurders de aanpak van de onderbezetting aanklaagden. De wetgeving verplicht ons de onderbezetting in ons patrimonium aan te pakken, maar wij willen er toch op wijzen dat niemand verplicht wordt om te verhuizen. Niemand moet dus zijn huidige woning verlaten indien je dat zelf niet wil! Onze bewoners zijn hier terecht zeer ongerust over, maar wij wensen hen ook via een artikel in deze nieuwsbrief nog eens gerust te stellen en verduidelijking te geven. Indien u zich toch nog zorgen maakt, bent u uiteraard van harte welkom op onze burelen voor verdere informatie hierover.

Eindejaar wil jammer genoeg ook zeggen dat het opnieuw tijd is om de huurprijzen te indexeren conform de ons opgelegde wetgeving. Tuinwijk, noch het stadsbestuur heeft inspraak in de berekening van huurprijzen. Dit wordt eveneens via Vlaamse regelgeving opgelegd aan alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. In deze nieuwsbrief kunt u lezen hoe de huurprijzberekening voor 2018 diende te gebeuren. Indien u op heden 20% minder verdient dan in 2015, vergeet dan zeker niet langs te komen met uw huidige inkomsten, zodat wij kunnen nakijken of uw huurprijs al dan niet kan worden aangepast.

Ook in 2018 zal Tuinwijk niet stilzitten! Met de aankoop van 28 parkappartementen op Hoedhaar, de opstart van een vervangbouwdossier op het Gladiolenhof, het bouwen van 3 koopwoningen en 3 koopappartementen op de hoek van de Heirbrug en de Vijgenstraat, de nieuwbouw van 22 sociale huurwoningen waaronder een co-housing project voor meerderjarigen met een beperking in samenwerking met Ondersteuningsnet Lokeren, 14 sociale koopwoningen en 9 sociale koopkavels op de Heirbrugsite "Ploegstraat", het plaatsen van cv en het vervangen van oude cv-ketels, de gevel- en dakrenovatie van de 122 appartementen in de Oud-Strijderslaan 10-12, het vervangen van het buitenschrijnwerk op het Beukenhof en tenslotte de opstart van dakrenovatie met het plaatsen van onderdak en isolatie in verschillende woonwijken, weten we wat te doen.

Teneinde jullie te helpen bij het beperken van jullie energiefactuur zullen wij in 2018 de energiescans, die in 2017 door SOM vzw werden uitgevoerd op de Vlasdam, ook laten uitvoeren in de rest van de woningen en appartementen van Tuinwijk. Ons moto: "Alle kleine beetjes helpen".



Tenslotte geven we jullie in deze nieuwsbrief ook nog enkele tips en algemene info.

Wij wensen u veel leesplezier en alvast de allerbeste wensen voor 2018!

Met vriendelijke groeten,

Johan Van Havermaet, Voorzitter  
Tina Verkaeren, Algemeen directeur

### Som vzw

## Uitbreiding energiescans naar alle woningen van Tuinwijk

In onze vorige editie van de nieuwsbrief lieten wij 2 bewoners van de site Vlasdam/Kleine Dam aan het woord om zo hun ervaringen mee te delen over de gratis energiescans van de vzw Som.

Gelet op de positieve reacties van de bewoners namen wij terug contact met de vzw SOM met de vraag of de "energiescans" niet konden uitgebreid worden naar ons volledig patrimonium.

De vzw SOM reageerde hierop positief en zal ook voor onze andere bewoners een gratis energiescan voorzien.

Een energieadviseur zal zich bij u thuis aanbieden en indien u dit wenst kijken hoe jij omgaat met energie, welke toestellen je in huis hebt, hoe deze zijn ingesteld, hoe je huis verwarmt wordt, waar je warmte verliest, en zo verder ...

Tevens zal de energieadviseur, waar nodig, meteen enkele energiebesparende maatregelen installeren, zoals bijvoorbeeld spaarlampen, energiebesparende douchekop, het instellen van de timer op je boiler, ...



Normaal gezien zullen de energiescans opnieuw starten in het voorjaar van 2018. Opgelet! Vraag steeds de energieadviseur om zich te identificeren :

Medewerkers Som vzw: Jurgen Bauwens, Pieter Lein en Wim Crepain

## Tuinwijk voorziet AED-toestel in zijn kantoren



AED staat voor "Automatische Externe Defibrillator". Het is een draagbaar toestel dat een elektrische schok aan het hart kan toedienen bij een hartstilstand.

De website van het Rode Kruis vermeldt dat slechts 5 a 10 % van de slachtoffers die een plotse hartstilstand buiten het ziekenhuis krijgen, overleeft. De laatste jaren zijn er belangrijke evoluties die de overlevingskansen kunnen verbeteren. Een daarvan is het toenemend gebruik van de AED. Reanimatie en defibrillatie binnen de eerste 3 tot 4 minuten geven een overlevingskans van 60 tot 70 %.

Onze maatschappij wil hiertoe ook zijn steentje bijdragen en heeft sedert midden december ook een AED hangen in de inkomhal van haar burelen. Op 19 december ll. werd een opleiding voorzien voor alle personeelsleden zodat het toestel maximaal kan ingezet worden indien nodig.

Locatie AED - burelen cvba Tuinwijk - Meersstraat 8, 9160 Lokeren.



### CONTACT EN OPENINGSUREN C.V.B.A. TUINWIJK

Meersstraat 8, 9160 Lokeren

Tel. 09/348.27.38 - Fax. 09/349.02.96 - E-mail: info@tuinwijk.be

Openingsuren maandag: van 13.00 tot 17.00 uur

maandag: van 17.00 tot 18.00 uur na afspraak

woens- & vrijdag: van 9.00 tot 12.00 uur

## Er is geen discussie over, sluikestorten is niet te tolereren.

Deze boodschap wil IDM samen met haar gemeenten meegeven aan ieder die illegaal afval achterlaat.

Geen discussie: sluikestorten wordt niet getolereerd en moet met alle mogelijke middelen bestreden worden. Sluikstort is onaanvaardbaar en heeft zeer negatieve gevolgen, denk maar aan de impact op het milieu, het onveiligheidsgevoel, ... Preventie en bewustmaking zijn dus van essentieel belang.

Sluikstorters gooien hun afval op (openbare) plaatsen, omdat ze niet willen betalen voor het afval dat ze veroorzaken of niet de moeite willen doen om het op een reglementaire wijze aan te bieden. Het gevolg is dat de hele maatschappij en het milieu moeten opdraaien voor het asociale gedrag van deze individuen die weigeren hun verantwoordelijkheid op te nemen.

### Wat doet IDM?

Het zijn niet alleen de grote sluikestorten op verlaten plaatsen die voor heel wat verontreiniging zorgen, maar ook de goed gevulde zakjes die uit de wagen worden geslingerd verloederen ons straatbeeld. Op probleemplaatsen zet IDM dan ook borden zodat potentiële sluikestorters gewaarschuwd zijn! Ook de omgeving rond de glasbollen blijft een favoriete plek voor de sluikestorter, wat meestal begint met een lege doos eindigt vaak in een ware stortplaats! Een grote sticker op de glasbollen moet hen 2 keer doen nadenken voordat ze achteloos van alles laten rondslingeren. Huishoudelijk afval in de publieke vuilnisbakjes dumpen is ook vorm van sluikestorten. Publieke vuilbakjes dienen om afval in te gooien dat op dat moment ontstaat, ze staan er dus niet om je afval van thuis in te deponeren! Stickers op deze vuilbakjes kaarten dit misdrijf aan.

### Samen komen we verder.

Sluikstorten is echter niet alleen een probleem van de gemeenten, maar van elke burger. **IDM roept dan ook iedereen op om zijn verantwoordelijkheid te nemen.** Hou daarom je ogen open en meld sluikestorten via het meldpunt van IDM of op het gratis groene nummer 0800 16636.

De IDM-gemeenten pakken overlast aan via hun GAS-reglement (Gemeentelijke Administratieve Sancties). Meer info hieromtrent bij je gemeentebestuur.

Ook in private delen van appartementsblokken van Tuinwijk ( fietsenbergingen, ondergrondse garages, traphallen,...) wordt zeer vaak sluikestort aangetroffen.

### Tuinwijk roept tevens zijn huurders op om in private delen eveneens hun verantwoordelijkheid te nemen en sluikestort te melden.

Voor meldingen van sluikestort in private delen kan je terecht bij Tuinwijk 09/326.90.02.

### Wie niet luisteren wil, moet voelen!

Wie hardleers blijft, is gewaarschuwd.

Sluikstorters die worden betrapt, krijgen de rekening gepresenteerd voor het weghalen van het afval, en voor het verwerken ervan. Dat loopt al gauw in de honderden euro's. Daarenboven worden alle sluikestorten, zowel in private delen van gebouwen als op de openbare weg grondig onderzocht op aanwijzingen! Wie verstandig is zal het dus wel laten om her en der afval te storten waar het niet mag.



## Proefproject met camerabewaking

Een pot soep in uw fietszak terugvinden, banden die plat gestoken zijn, liftdeuren die geblokkeerd zijn wegens vandalisme, inkomdeuren gesaboteerd, ...

Bij Tuinwijk is dit jammer genoeg dagelijkse kost.

De slachtoffers zijn terecht boos, maar ook Tuinwijk staat hiertegenover machteloos aangezien de daders ongekend blijven.

Om dit te verhelpen heeft Tuinwijk beslist een proefproject op te starten in de Oud-Strijderslaan 10-12, waarbij er in de inkomhallen, fietsenbergingen & ondergrondse garages camerabewaking wordt voorzien.

Deze werken werden intussen uitgevoerd door de firma Mobiletric uit Merelbeke. Wij kregen ondertussen ook positief advies vanwege de privacy

commissie zodat vanaf 14 december 2017 de camera's in werking zijn.

Wij hopen hiermee het vandalisme te kunnen terugdringen en onze bewoners een aangename en veilige leefomgeving te kunnen bezorgen.



# mindering onroerende voorheffing?

Maakt jaarlijks een belasting op haar onroerende goederen.  
 Indien de huurder, vanaf 2 kinderen ten laste of 1 mindervalide gezinslid, wordt er korting gegeven op deze belasting.  
 Het bedrag aan de huurder wanneer het verschil tussen de reële huur en de basishuur (=sociale korting),  
 kleiner is dan de korting die Tuinwijk krijgt, omwille van de gezinssituatie van de huurder,  
 wordt niet betaald.  
 Indien de sociale korting (= basishuur – reële huur) hoger is dan de korting die Tuinwijk krijgt, mag het bedrag niet uitbetaald worden aan de huurder.  
 Het bedrag wordt over geen individueel schrijven.

meer informatie nog nalezen op onze website: [www.tuinwijk.be](http://www.tuinwijk.be)

Voorbeeld 1 (RECHT OP UITBETALING)  
 Het bedrag van de onroerende voorheffing in 2016 bedraagt 126,01 € voor een gezin met 2 personen ten laste.  
 De basishuurprijs voor de woning waarin het gezin woont bedraagt 480 €.  
 De te betalen reële huurprijs, berekend op basis van het gezinsinkomen, bedraagt 480 €.  
 De sociale korting per maand bedraagt 0 € ( basishuur – reële huur)  
 0 € < 126,01 € → uitbetalen aan huurder

**Voorbeeld 2 (GEEN recht op uitbetaling)**  
 Het bedrag van de onroerende voorheffing in 2016 bedraagt 126,01 € voor een gezin met 2 personen ten laste.  
 De basishuurprijs voor de woning waarin het gezin woont bedraagt 441 €.  
 De te betalen reële huurprijs, berekend op basis van het gezinsinkomen, bedraagt 167 €.  
 De sociale korting per maand bedraagt 274 € ( basishuur – reële huur)  
 274 € X 12 maanden bewoning in 2016 = 3.288 € > 126,01 € → NIET uitbetalen aan huurder

RECHT OP UITBETALING																																																																																																																																																					
<p>Inkomen (Jaar : 2013)</p> <p>Gezinsinkomen : 9985,23 (Jaar : 2013)</p> <p>Geïndexeerd inkomen : 10098,28</p> <p>Begrenzing (min. leefloon) : 9808,37</p> <p>Aantal personen ten laste : 0,00</p>																																																																																																																																																					
<p>B) WONING</p> <p>Marktwaarde : 441,00</p> <p><b>Basishuurprijs (BH) : 441,00</b></p> <p>Patrimoniumkorting : 78,00</p> <p>Minimale huurprijs : 167,00</p>																																																																																																																																																					
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Inkomen</th> <th>Fact</th> <th>Pfl</th> <th>Inv</th> <th>Geboortedatum</th> <th>Relatie tov ref. huurder</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>12676,62</td> <td>1,0</td> <td>1,0</td> <td>J</td> <td></td> <td>Hoofd(kandidaat)-huurder</td> </tr> <tr> <td>26509,42</td> <td>1,0</td> <td>0,0</td> <td>N</td> <td></td> <td>Partner</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1,0</td> <td>N</td> <td></td> <td>Dochter</td> </tr> </tbody> </table>	Inkomen	Fact	Pfl	Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref. huurder	12676,62	1,0	1,0	J		Hoofd(kandidaat)-huurder	26509,42	1,0	0,0	N		Partner			1,0	N		Dochter	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Inkomen</th> <th>Fact</th> <th>Pfl</th> <th>Inv</th> <th>Geboortedatum</th> <th>Relatie tov ref. huurder</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9985,23</td> <td>1,0</td> <td>0,0</td> <td>N</td> <td></td> <td>Hoofd(kandidaat)-huurder</td> </tr> </tbody> </table>	Inkomen	Fact	Pfl	Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref. huurder	9985,23	1,0	0,0	N		Hoofd(kandidaat)-huurder																																																																																																																
Inkomen	Fact	Pfl	Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref. huurder																																																																																																																																																
12676,62	1,0	1,0	J		Hoofd(kandidaat)-huurder																																																																																																																																																
26509,42	1,0	0,0	N		Partner																																																																																																																																																
		1,0	N		Dochter																																																																																																																																																
Inkomen	Fact	Pfl	Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref. huurder																																																																																																																																																
9985,23	1,0	0,0	N		Hoofd(kandidaat)-huurder																																																																																																																																																
<table border="1"> <tbody> <tr> <td>720,54</td> <td>8) Te betalen huurprijs :</td> <td>=</td> <td>480,00</td> </tr> <tr> <td>- 66,00</td> <td>9) Huurlasten :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- 36,00</td> <td>Vergoedingen</td> <td>+</td> <td>3,59</td> </tr> <tr> <td>= 618,54</td> <td>o.a. Brandverzekering</td> <td>0,32</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- 138,54</td> <td>wachtdienst</td> <td>3,27</td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 480,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>= 480,00</td> <td>Onderhoud</td> <td>+</td> <td>5,21</td> </tr> <tr> <td></td> <td>o.a. Onderhoud boiler</td> <td>2,16</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Onderhoud CV</td> <td>3,05</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Verbruiken</td> <td>+</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>o.a.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>0,00</td> <td>10) Andere verhueringen :</td> <td>+</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>11) Aandelen :</td> <td>+</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>12) Maandelijks te betalen huur Euro</td> <td>=</td> <td>488,80</td> </tr> </tbody> </table>	720,54	8) Te betalen huurprijs :	=	480,00	- 66,00	9) Huurlasten :			- 36,00	Vergoedingen	+	3,59	= 618,54	o.a. Brandverzekering	0,32		- 138,54	wachtdienst	3,27		+ 480,00				= 480,00	Onderhoud	+	5,21		o.a. Onderhoud boiler	2,16			Onderhoud CV	3,05			Verbruiken	+			o.a.			0,00	10) Andere verhueringen :	+			11) Aandelen :	+			12) Maandelijks te betalen huur Euro	=	488,80	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>183,61</td> <td>1) 1/55 van het inkomen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- 78,00</td> <td>2) Patrimoniumkorting</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- 0,00</td> <td>3) Gezinskorting</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>= 105,61</td> <td>4) Aangepaste huurprijs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>5) Begrenzungen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1) maximaal de basishuurprijs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 61,39</td> <td>2) minimaal de minimale huurprijs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>= 167,00</td> <td>6) Reële huur :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>7) Huurtoelagen :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>o.a.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>= 167,00</td> <td>8) Te betalen huurprijs :</td> <td>=</td> <td>167,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>9) Huurlasten :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vergoedingen</td> <td>+</td> <td>3,56</td> </tr> <tr> <td></td> <td>o.a. Brandverzekering</td> <td>0,29</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>wachtdienst</td> <td>3,27</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Onderhoud</td> <td>+</td> <td>5,12</td> </tr> <tr> <td></td> <td>o.a. Onderhoud boiler</td> <td>2,16</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Onderhoud CV</td> <td>2,96</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Verbruiken</td> <td>+</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>o.a.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>10) Andere verhueringen :</td> <td>+</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>11) Aandelen :</td> <td>+</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>12) Maandelijks te betalen huur Euro</td> <td>=</td> <td>175,68</td> </tr> </tbody> </table>	183,61	1) 1/55 van het inkomen			- 78,00	2) Patrimoniumkorting			- 0,00	3) Gezinskorting			= 105,61	4) Aangepaste huurprijs				5) Begrenzungen				1) maximaal de basishuurprijs			+ 61,39	2) minimaal de minimale huurprijs			= 167,00	6) Reële huur :			-	7) Huurtoelagen :				o.a.			= 167,00	8) Te betalen huurprijs :	=	167,00		9) Huurlasten :				Vergoedingen	+	3,56		o.a. Brandverzekering	0,29			wachtdienst	3,27			Onderhoud	+	5,12		o.a. Onderhoud boiler	2,16			Onderhoud CV	2,96			Verbruiken	+			o.a.				10) Andere verhueringen :	+			11) Aandelen :	+			12) Maandelijks te betalen huur Euro	=	175,68
720,54	8) Te betalen huurprijs :	=	480,00																																																																																																																																																		
- 66,00	9) Huurlasten :																																																																																																																																																				
- 36,00	Vergoedingen	+	3,59																																																																																																																																																		
= 618,54	o.a. Brandverzekering	0,32																																																																																																																																																			
- 138,54	wachtdienst	3,27																																																																																																																																																			
+ 480,00																																																																																																																																																					
= 480,00	Onderhoud	+	5,21																																																																																																																																																		
	o.a. Onderhoud boiler	2,16																																																																																																																																																			
	Onderhoud CV	3,05																																																																																																																																																			
	Verbruiken	+																																																																																																																																																			
	o.a.																																																																																																																																																				
0,00	10) Andere verhueringen :	+																																																																																																																																																			
	11) Aandelen :	+																																																																																																																																																			
	12) Maandelijks te betalen huur Euro	=	488,80																																																																																																																																																		
183,61	1) 1/55 van het inkomen																																																																																																																																																				
- 78,00	2) Patrimoniumkorting																																																																																																																																																				
- 0,00	3) Gezinskorting																																																																																																																																																				
= 105,61	4) Aangepaste huurprijs																																																																																																																																																				
	5) Begrenzungen																																																																																																																																																				
	1) maximaal de basishuurprijs																																																																																																																																																				
+ 61,39	2) minimaal de minimale huurprijs																																																																																																																																																				
= 167,00	6) Reële huur :																																																																																																																																																				
-	7) Huurtoelagen :																																																																																																																																																				
	o.a.																																																																																																																																																				
= 167,00	8) Te betalen huurprijs :	=	167,00																																																																																																																																																		
	9) Huurlasten :																																																																																																																																																				
	Vergoedingen	+	3,56																																																																																																																																																		
	o.a. Brandverzekering	0,29																																																																																																																																																			
	wachtdienst	3,27																																																																																																																																																			
	Onderhoud	+	5,12																																																																																																																																																		
	o.a. Onderhoud boiler	2,16																																																																																																																																																			
	Onderhoud CV	2,96																																																																																																																																																			
	Verbruiken	+																																																																																																																																																			
	o.a.																																																																																																																																																				
	10) Andere verhueringen :	+																																																																																																																																																			
	11) Aandelen :	+																																																																																																																																																			
	12) Maandelijks te betalen huur Euro	=	175,68																																																																																																																																																		

VOORBEELD 2		GEEN RECHT OP UITBETALING																																																																																																																					
<p>I. GEGEVENS</p> <p>Referentie huurder : _____</p> <p>Referentie woning : _____</p>																																																																																																																							
<p>A) HURDER</p> <p>Gezinsinkomen : 9985,23 (Jaar : 2013)</p> <p>Geïndexeerd inkomen : 10098,28</p> <p>Begrenzing (min. leefloon) : 9808,37</p> <p>Aantal personen ten laste : 0,00</p>																																																																																																																							
<p>B) WONING</p> <p>Marktwaarde : 441,00</p> <p><b>Basishuurprijs (BH) : 441,00</b></p> <p>Patrimoniumkorting : 78,00</p> <p>Minimale huurprijs : 167,00</p>																																																																																																																							
<table border="1"> <thead> <tr> <th>II. GEZIN</th> <th>Naam</th> <th>Inkomen</th> <th>Fact</th> <th>Pfl</th> <th>Inv</th> <th>Geboortedatum</th> <th>Relatie tov ref. huurder</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>9985,23</td> <td>1,0</td> <td>0,0</td> <td>N</td> <td></td> <td>Hoofd(kandidaat)-huurder</td> </tr> </tbody> </table>		II. GEZIN	Naam	Inkomen	Fact	Pfl	Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref. huurder			9985,23	1,0	0,0	N		Hoofd(kandidaat)-huurder	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Inkomen</th> <th>Fact</th> <th>Pfl</th> <th>Inv</th> <th>Geboortedatum</th> <th>Relatie tov ref. huurder</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>9985,23</td> <td>1,0</td> <td>0,0</td> <td>N</td> <td></td> <td>Hoofd(kandidaat)-huurder</td> </tr> </tbody> </table>		Inkomen	Fact	Pfl	Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref. huurder	9985,23	1,0	0,0	N		Hoofd(kandidaat)-huurder																																																																																								
II. GEZIN	Naam	Inkomen	Fact	Pfl	Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref. huurder																																																																																																																
		9985,23	1,0	0,0	N		Hoofd(kandidaat)-huurder																																																																																																																
Inkomen	Fact	Pfl	Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref. huurder																																																																																																																		
9985,23	1,0	0,0	N		Hoofd(kandidaat)-huurder																																																																																																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">III. BEREKENINGEN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1) 1/55 van het inkomen</td> <td>183,61</td> </tr> <tr> <td>2) Patrimoniumkorting</td> <td>- 78,00</td> </tr> <tr> <td>3) Gezinskorting</td> <td>- 0,00</td> </tr> <tr> <td>4) Aangepaste huurprijs</td> <td>= 105,61</td> </tr> <tr> <td>5) Begrenzungen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1) maximaal de basishuurprijs</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2) minimaal de minimale huurprijs</td> <td>+ 61,39</td> </tr> <tr> <td>6) Reële huur :</td> <td>= 167,00</td> </tr> <tr> <td>7) Huurtoelagen :</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>o.a.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>8) Te betalen huurprijs :</td> <td>= 167,00</td> </tr> </tbody> </table>		III. BEREKENINGEN		1) 1/55 van het inkomen	183,61	2) Patrimoniumkorting	- 78,00	3) Gezinskorting	- 0,00	4) Aangepaste huurprijs	= 105,61	5) Begrenzungen		1) maximaal de basishuurprijs	-	2) minimaal de minimale huurprijs	+ 61,39	6) Reële huur :	= 167,00	7) Huurtoelagen :	-	o.a.		8) Te betalen huurprijs :	= 167,00	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>183,61</td> <td>1) 1/55 van het inkomen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- 78,00</td> <td>2) Patrimoniumkorting</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- 0,00</td> <td>3) Gezinskorting</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>= 105,61</td> <td>4) Aangepaste huurprijs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>5) Begrenzungen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>1) maximaal de basishuurprijs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 61,39</td> <td>2) minimaal de minimale huurprijs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>= 167,00</td> <td>6) Reële huur :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>7) Huurtoelagen :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>o.a.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>= 167,00</td> <td>8) Te betalen huurprijs :</td> <td>=</td> <td>167,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>9) Huurlasten :</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vergoedingen</td> <td>+</td> <td>3,56</td> </tr> <tr> <td></td> <td>o.a. Brandverzekering</td> <td>0,29</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>wachtdienst</td> <td>3,27</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Onderhoud</td> <td>+</td> <td>5,12</td> </tr> <tr> <td></td> <td>o.a. Onderhoud boiler</td> <td>2,16</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Onderhoud CV</td> <td>2,96</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>Verbruiken</td> <td>+</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>o.a.</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>10) Andere verhueringen :</td> <td>+</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>11) Aandelen :</td> <td>+</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>12) Maandelijks te betalen huur Euro</td> <td>=</td> <td>175,68</td> </tr> </tbody> </table>		183,61	1) 1/55 van het inkomen			- 78,00	2) Patrimoniumkorting			- 0,00	3) Gezinskorting			= 105,61	4) Aangepaste huurprijs				5) Begrenzungen				1) maximaal de basishuurprijs			+ 61,39	2) minimaal de minimale huurprijs			= 167,00	6) Reële huur :			-	7) Huurtoelagen :				o.a.			= 167,00	8) Te betalen huurprijs :	=	167,00		9) Huurlasten :				Vergoedingen	+	3,56		o.a. Brandverzekering	0,29			wachtdienst	3,27			Onderhoud	+	5,12		o.a. Onderhoud boiler	2,16			Onderhoud CV	2,96			Verbruiken	+			o.a.				10) Andere verhueringen :	+			11) Aandelen :	+			12) Maandelijks te betalen huur Euro	=	175,68
III. BEREKENINGEN																																																																																																																							
1) 1/55 van het inkomen	183,61																																																																																																																						
2) Patrimoniumkorting	- 78,00																																																																																																																						
3) Gezinskorting	- 0,00																																																																																																																						
4) Aangepaste huurprijs	= 105,61																																																																																																																						
5) Begrenzungen																																																																																																																							
1) maximaal de basishuurprijs	-																																																																																																																						
2) minimaal de minimale huurprijs	+ 61,39																																																																																																																						
6) Reële huur :	= 167,00																																																																																																																						
7) Huurtoelagen :	-																																																																																																																						
o.a.																																																																																																																							
8) Te betalen huurprijs :	= 167,00																																																																																																																						
183,61	1) 1/55 van het inkomen																																																																																																																						
- 78,00	2) Patrimoniumkorting																																																																																																																						
- 0,00	3) Gezinskorting																																																																																																																						
= 105,61	4) Aangepaste huurprijs																																																																																																																						
	5) Begrenzungen																																																																																																																						
	1) maximaal de basishuurprijs																																																																																																																						
+ 61,39	2) minimaal de minimale huurprijs																																																																																																																						
= 167,00	6) Reële huur :																																																																																																																						
-	7) Huurtoelagen :																																																																																																																						
	o.a.																																																																																																																						
= 167,00	8) Te betalen huurprijs :	=	167,00																																																																																																																				
	9) Huurlasten :																																																																																																																						
	Vergoedingen	+	3,56																																																																																																																				
	o.a. Brandverzekering	0,29																																																																																																																					
	wachtdienst	3,27																																																																																																																					
	Onderhoud	+	5,12																																																																																																																				
	o.a. Onderhoud boiler	2,16																																																																																																																					
	Onderhoud CV	2,96																																																																																																																					
	Verbruiken	+																																																																																																																					
	o.a.																																																																																																																						
	10) Andere verhueringen :	+																																																																																																																					
	11) Aandelen :	+																																																																																																																					
	12) Maandelijks te betalen huur Euro	=	175,68																																																																																																																				
<p>Sociale korting 274,00</p>																																																																																																																							

## Officiële inhuldiging Argo-site Eksaarde



Met trots kon Tuinwijk op 8 september het project Argo-site officieel inhuldigen.

Het project omvat in totaal :

34 aanleunwoningen bij het woonzorgcentrum (WZC) Hof van Eksaarde, waarvan er 4 specifiek aangepast zijn voor mindervaliden.

27 huurwoningen waarvan 1 woning met één slaapkamer, 8 woningen met 2 slaapkamers en 18 woningen met 3 slaapkamers.

De bewoners van de aanleunwoningen kunnen, als gevolg van de overeenkomst die werd gesloten tussen Tuinwijk en het OCMW Lokeren, beroep doen op het WZC voor het beantwoorden van noodoproepen, bijwonen van groepsactiviteiten en gebruik maken van het middagmaal tegen betaling.

De inhuldiging werd georganiseerd samen met de Waasse Landmaatschappij dewelke op de site 10 sociale koopwoningen heeft gerealiseerd.

De toespraken werden gehouden op het evenementenplein van de site.

De receptie ging door in de eetruimte van het woonzorgcentrum Hof van Eksaarde gezien de minder goede weersomstandigheden. De bewoners, aanpalende eigenaars, personeelsleden, bestuurders en andere belanghebbenden konden hierop napraten over dit welgeslaagd project.

Ook Tv-Oost was van de partij. De reportage die werd uitgezonden op 12/09/2017 kan u bekijken op onze website

<https://tuinwijk.be/inhuldiging-argo-site-eksaarde/>



## Tuinwijk gestart met plaatsen van centrale verwarming

Om te voldoen aan het Energierenovatieprogramma 2020 van de Vlaamse overheid waarbij diverse eisen worden gesteld aan woningen is Tuinwijk reeds geruime tijd bezig diverse renovatie-projecten te realiseren.

In eerste instantie werden in de woningen met ramen met enkel glas dubbel glas geplaatst. Hiermee zijn we voor 95% rond, één van de laatste dossiers werd recent aanbesteed en zal binnenkort in uitvoering gaan (woningen Beukenhof). De betrokken huurders worden tijdig geïnformeerd voor de concrete uitvoering.

Ondertussen is ook aannemer Sanitel uit Waasmunster gestart met het plaatsen van centrale verwarming in de woningen in de Waterwijk (Rivierstraat, Kanaalstraat, Driesstraat e.a.). Voor de andere woningen zijn de aanbestedingsdossiers in opmaak.

In een volgende fase zullen ook alle woningen zonder dakisolatie aangepakt worden zodat tegen einde 2020 alle woningen beschikken over dubbel glas, centrale verwarming en dakisolatie.

## Vorstvrije buitenkranen

Vele woningen beschikken over een buitenkraan. Om te vermijden dat deze in de winter bevroest worden hiervoor speciale vorstvrije kranen gebruikt. Het voordeel van zo'n vorstvrije buitenkraan is dat de afsluiter aan de binnenzijde van de muur zit zo wordt voorkomen dat de waterleiding bevroest in de winter.

### Belangrijk !! :

Als u de kraan dicht draait zal het resterende water nog wel uit de kraan lopen en soms verkeerdelijk de indruk geven dat de kraan lekt of nog niet volledig dicht is. Bij dit type kranen is het dus heel belangrijk om ze niet te hard dicht te draaien, anders bestaat het risico dat de dichting kapot gaat (en deze toch blijft lekken) of dat de verbinding tussen de kraankop en de dichting stuk gaat en er geen water meer uit de kraan komt (ook al draai u de kraan open).

Laat in de winter ook nooit een tuinslang aangekoppeld zitten aan de buitenkraan. Het resterende water in de kraan kan dan niet wegvloeien en alsnog er voor zorgen dat de waterleiding bevroest !!

Wij willen u er als huurder op wijzen dat dergelijke herstellingen steeds ten laste zijn van de huurder en dat u hiervoor zelf dient in te staan, al dan niet met de hulp van een vakman of aannemer.

Op heden beschikt men in de volgende wijken over een vorstvrije buitenkraan :

Argo-site Eksaarde, Neerhofdreef

## Gladiolenhof

### Herhuisvesting bewoners wegens herbestemming van de site

De woningen op het Gladiolenhof dateren van de jaren '50 en zijn sterk verouderd. Renovatie brengt geen gepaste oplossing meer, waardoor Tuinwijk heeft beslist deze woningen af te breken en een nieuw bouwproject te realiseren op deze site.

De huidige bewoners dienen bijgevolg allen te worden herhuisvest binnen het eigen patrimonium van Tuinwijk.

Soortgelijk aan andere projecten zal Tuinwijk maximaal inzetten om de bewoners hierin te begeleiden. Om die reden gingen op 19 en 21 september de eerste huisbezoeken door bij de bewoners van de site Gladiolenhof, nrs. 1-16, en de Gladiolenlaan, nrs. 17 – 19. Deze huisbezoeken betroffen het informeren van de bewoners omtrent de toekomstplannen van onze maatschappij met de site, met name de afbraak van de bestaande gebouwen en

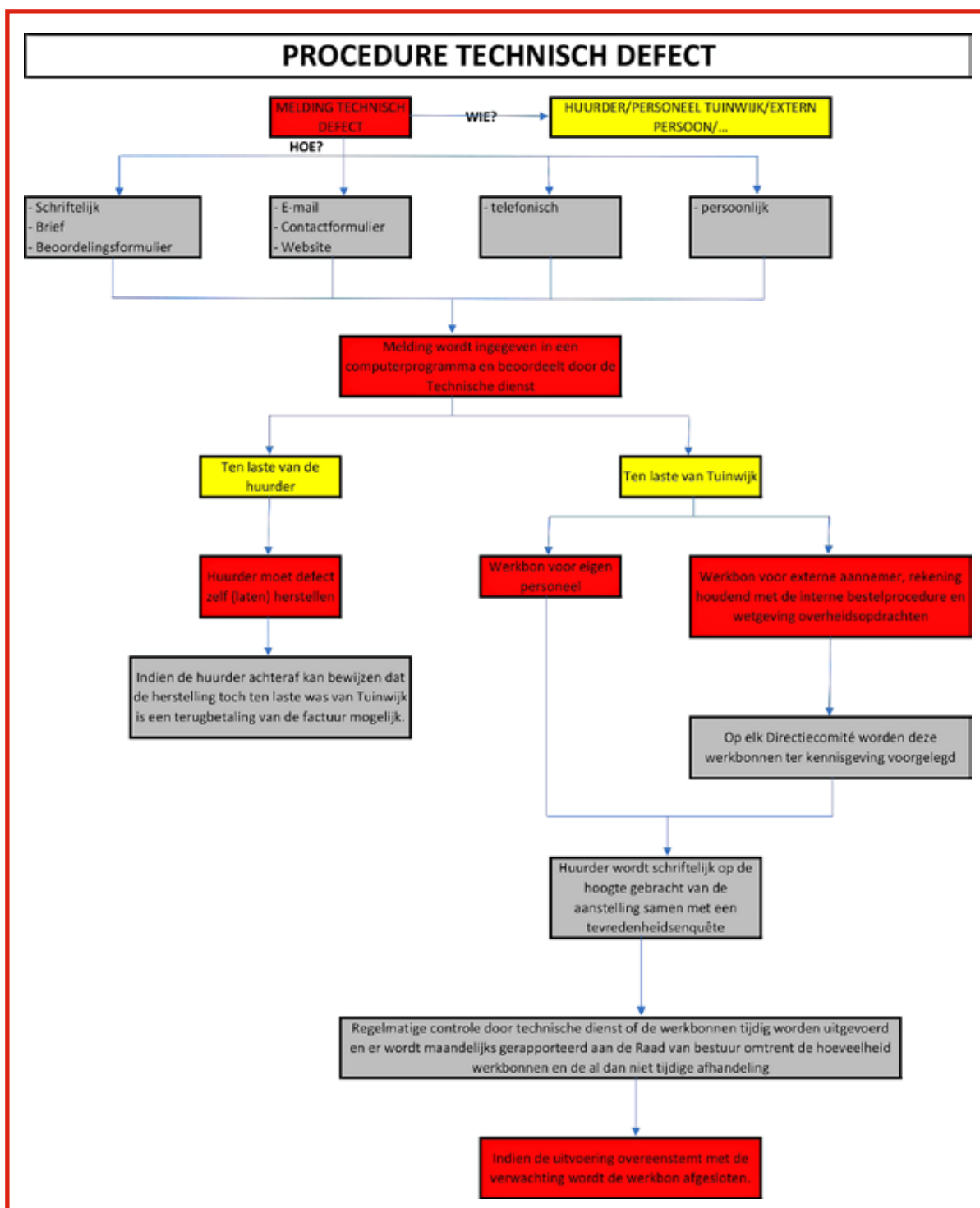
het voorzien van nieuwe woongelegenheden. Op heden is men nog bezig met de uitwerking van hoe de site er in de toekomst zou kunnen uitzien.

Gelet op het feit dat de woningen worden afgebroken, dienen de bewoners te worden herhuisvest binnen het eigen patrimonium van Tuinwijk. Soortgelijk aan andere projecten zal Tuinwijk maximaal inzetten om de bewoners hierin te begeleiden. De huisbezoeken hadden tot doel al een eerste timing mee te delen en de mogelijkheden aan de bewoners uit te leggen.

Naar aanleiding van de bezoeken lieten bijna alle bewoners zich ondertussen inschrijven voor een andere woongelegenheden bij onze maatschappij.

De afbraak van de woningen zal ten vroegste starten in het voorjaar van 2019.





## Onkruid op het voetpad of in uw tuin? GAS-boete mogelijk!

In het politiereglement staat al sinds vele jaren vermeld dat inwoners van Lokeren verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van hun tuin en voetpad. Niet iedereen doet dat.

Nochtans is elke bewoner verplicht om alle maatregelen te treffen om zijn/haar tuin en het voetpad voor zijn/haar woning onkruidvrij te houden!

Bewoners die hun tuin en/of het voetpad voor hun woning, niet behoorlijk onderhouden of niet onkruidvrij houden riskeren een GAS-boete.

Zowel de politie, gemeenschapswachten en de natuurwachter zijn bevoegd voor het opmaken van een proces-verbaal of bestuurlijk verslag bij vaststelling van slecht onderhoud van de tuin of voetpaden. Het proces-verbaal of bestuurlijk verslag wordt overgemaakt aan de sanctionerende ambtenaar die een GAS-procedure kan opstarten. De overtreder krijgt dan per aangetekende brief uitleg over de procedure en hoe hij zich kan verdedigen. De boete is in verhouding tot de zwaarte van de feiten.

Het algemeen politiereglement alsook meer informatie over de GAS-procedure kan u terugvinden op de website van de stad via deze link: <https://www.lokeren.be/stad-en-bestuur/stadsbestuur/gas>

# Prettige eindejaarsfeesten en een SPETTEREND 2018



GEZOND LEVEN

logo

Vlaanderen

isem

Kom op tegen Kanker

## Ken jij de grootste vervuilers in huis?

De lucht binnen is vaak vuiler dan de lucht buitenhuis. We brengen gemiddeld 20 uur per dag binnen door. Hoog tijd om de binnenuitvervuilers aan te pakken en ervoor te zorgen dat onze woning fris en gezond blijft!

### ☹️ Boosdoeners ☹️

#### Roken in huis

In huizen waar wordt gerookt is dit de grootste vervuiler.

#### Vocht

In een gemiddelde woning komt dagelijks ongeveer 10 liter vocht vrij bij het douchen, de was te drogen, te koken, ...

#### Chemische stoffen

Chemische stoffen zitten in poetsproducten, verf, meubels, bouwmaterialen, vloerbekleding. Of ze komen vrij door het verkeerd gebruik van verwarmingstoestellen.

#### Wijzelf

Alleen al door uit te ademen en te zweten zorgen we zelf voor vervuiling in huis!

### 😊 Oplossingen 😊

#### Rook niet in huis

Ook niet aan een open raam of dampkap, want dat zorgt nog steeds voor vervuillende stoffen in huis. Rook daarom steeds buiten. Zet je asbak buiten en hang je regenjas of paraplu al klaar.

#### Ventileer en verlucht

Zorg de klok rond voor frisse lucht in huis door te ventileren. Zet je ramen op een kier of gebruik een ventilatiesysteem of -roosters.

Zet voor veel frisse lucht kort een raam of deur open. Verlucht ook altijd na het opstaan en bij vochtactiviteiten waar vocht vrijkomt, zoals douchen, koken of strijken.

#### Vermijd extra schadelijke stoffen in huis

Lees etiketten goed en gebruik geen irriterende schoonmaak- en klusproducten. Verlucht steeds extra. Gebruik je verwarmingstoestel correct en laat het regelmatig controleren.

Van 13 tot 17 november 2017 staat de vierde actieweek Gezond binnen in het teken van een rookvrij huis. Met Woon gezond, samen naar een rookvrij huis! wil de Vlaamse overheid iedereen de kans geven om in een gezonde leefomgeving te wonen en op te groeien. Deze actieweek loopt samen met de campagne "Binnen roken is nooit oké" van Kom op tegen Kanker.