



# LOKEREN TUINWIJK

2018, jaargang 8, nr. 16



**Oud-Strijderslaan 10/12**  
(zie pag. 6 – projecten in de kijker)

3 **Felicities**



6 **Projecten  
in de kijker**



7 **Uw mening telt!**



## Een huurder aan het woord

### “Ik woon zeer graag in dit appartement en hoop er nog vele jaren te mogen wonen”

Madeleine (85) is een trouwe huurder van Tuinwijk die al sedert 1982 een woning huurde in de wijk Kopkapel.

Nadat de kinderen de ouderlijke thuis hadden verlaten en haar echtgenoot in 2013 is overleden, was de woning met 4 slaapkamers voor Madeleine te groot te worden. Madeleine besloot om zich in te schrijven op de wachtlijst bij Tuinwijk voor een kleinere woning.

Ze koos voor een appartement met 2 slaapkamers in het centrum. Enkele maanden later kreeg ze een appartement aangeboden. Madeleine besloot te verhuizen naar het appartement.

We hebben Madeleine uitgenodigd voor een gesprek over haar ervaring omtrent deze verhuis.

**Tuinwijk:** Wat heeft u overtuigd om u in te schrijven voor een kleinere woning?

**Madeleine:** De woning was te groot voor mij alleen. Vooral het vele werk om de tuin proper te onderhouden werd te zwaar.

**Tuinwijk:** Was het moeilijk voor jou om na al die jaren je vertrouwde buurt te verlaten?

**Madeleine:** Ik had ik het daar niet moeilijk mee. Ik heb er zelf voor gekozen om te verhuizen en naar een kleinere woning en om dicht bij het centrum te gaan wonen.

**Tuinwijk:** Hoe is de verhuis van je woning naar het appartement verlopen?

**Madeleine:** Ik heb een verhuisfirma gevraagd die al mijn meubels in mijn vorige woning heeft uitgebrouwen en in mijn nieuwe appartement weer heeft gemonteerd. Mijn dochter heeft me ook veel geholpen met de verhuis. De hele verhuis is zeer vlot verlopen.

**Tuinwijk:** Ben je tevreden over het de indeling en ruimte van het appartement dat je hebt gekregen?



Madeleine

**Madeleine:** Ik kom uit een grote woning en heb veel gerief weggedaan. Maar al mijn meubels zoals eetkamer, salon en slaapkamer heb ik kunnen plaatsen in mijn appartement. Ik ben zeker tevreden met de indeling en ruimte. Het is een zeer mooi appartement.

**Tuinwijk:** Ben je tevreden over de buurt waarin je nu woont? Heb je een goed/veel contact met je burens?

**Madeleine:** Ik ben tevreden over de buurt. Ik heb niet heel veel contact met mijn burens maar dat had ik vroeger ook niet. Als we elkaar tegenkomen

wordt er wel eens gepraat en iedereen begroet elkaar.

**Tuinwijk:** Je woont ondertussen meer dan twee jaar in je appartement. Zou je mensen aanraden dezelfde keuze te maken als u om te verhuizen naar een kleinere woning?

**Madeleine:** Jazeker! Kort na mij is er nog iemand die ik ken die vroeger in mijn buurt woonde verhuisd naar een appartement. Ik zou dezelfde beslissing opnieuw nemen. Ik heb er zeker geen spijt van. Ik woon zeer graag in dit appartement en hoop er nog vele jaren te mogen wonen.

## Beste huurders,

Opnieuw staan wij klaar met een boeiende nieuwsbrief vol interessante info en weetjes.

Het team van Tuinwijk kan trots terugkijken op een rijk gevuld jaar met als bekroning een pluim voor al het geleverde werk vanwege de Vlaamse Minister van Wonen, Liesbeth Homans.

Zij loofde ons voor de vooruitgang die Tuinwijk de voorbije jaren heeft geboekt en de goede resultaten die Tuinwijk haalt, vooral op het vlak van prijsbewust verhuren, de inzet om te zorgen voor woonzekerheid, de financiële leefbaarheid en de vlotte communicatie met verscheidene partners en beleidsinstanties.

Deze resultaten kunnen wij uiteraard alleen maar bereiken dankzij de inzet van het ganse team, een team dat dagelijks ten dienste staat van jullie, onze huurders! Ook niet te vergeten zijn onze talrijke partners waarmee wij op verschillende vlakken samenwerken en zonder wie onze werking niet kwalitatief zou kunnen draaien. Maar last but not least danken wij deze resultaten ook aan u als huurder, want al wat wij doen, doen we voor jullie!

Toch streven wij dagelijks naar verbetering van onze dienstverlening en trachten wij oplossingen aan te bieden voor problemen waar jullie mee geconfronteerd worden.

Sluikstorten is er zo ééntje! We verafschuwen het allemaal en toch zijn we er al allemaal eens mee geconfronteerd, in onze wijk, op straat, in de natuur of in je appartementsgebouw. Dat dit een onderwerp is dat jullie nauw aan het hart ligt, blijkt ook uit de grote respons op de enquêtes die wij bij onze huurders van de appartementen van Tuinwijk hebben gehouden. De resultaten hiervan vindt u terug in deze editie. Uiteraard gaat Tuinwijk i.s.m. IDM en met u als huurder hiermee nu verder aan de slag. Maar het werk begint bij ieder van ons...

Nog steeds zijn alle ideeën van jullie meer dan welkom. Laat ze gerust horen via onze gloednieuwe digitale ideeënbus op onze website. Zo komen wij te weten wat er leeft en waar jullie zich graag voor willen inzetten.

Wij wensen jullie van ganser harte prettige eindejaarsfeesten en een goede en vooral een gezonde start van 2019!



Met vriendelijke groeten,

Johan Van Havermaet  
Voorzitter

Tina Verkaeren  
Algemeen directeur

### 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](mailto: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

## “Moet ik zelf de sneeuw voor mijn voordeur ruimen?”

Het antwoord is ja!  
Zorg ervoor dat de sneeuw snel weg is voor je voordeur en voetpad.  
Doe je dit niet, dan riskeer je een boete.

Hoe ruim je sneeuw?

1. Verwijder de sneeuw met sneeuwschop of harde borstel
2. Gooi strooizout. Je kan dit in de supermarkt of in de doe-het-zelfzaak kopen. Ook keukenzout kan.

Kan je zelf geen sneeuw ruimen? Vraag dan hulp aan een buur of familie.

## 3 tips voor een warme winter

De winter is in het land. Koud en snel donker buiten, gezellig en warm in je woning. We geven je een paar tips om goed voor jezelf en jouw woning te zorgen deze winter.

### 1. Verwarmen

Verwarm alle kamer in jouw woning.  
Heb je problemen met je verwarming? Laat het dan zo snel mogelijk weten aan de firma Abati: 09/830.31.91.  
De firma ABATI komt dan zo snel mogelijk.

### 2. Verluchten

Ook in de winter moet je goed verluchten. Frisse lucht doodt bacteriën. Zet ramen elke dag minstens 10 minuten open. Zorg ook dat er ook dat er altijd voldoende verluchting is bij het verbrandingstoestel. Hou ventilatieroosters open. Zo voorkom je CO- intoxicatie.

### 3. Veiligheid

In de winter hopen we op een witte kerst en fijne feestdagen. Het is belangrijk dat die veilig verlopen.

**Tijdens de feestdagen mag je geen vuurwerk afvuren vanop de terrassen of voor de gebouwen**



## Tuinwijk krijgt felicitaties van de Minister van Wonen!

Eind 2017 kreeg Tuinwijk voor de tweede keer 3 externe visitatoren over de vloer die de werking van Tuinwijk hebben doorgelicht en beoordeeld. Dit resulteerde in een definitief visitatierapport van 12 juni 2018. Op 7 september 2018 mochten wij de beslissing en felicitaties van mevrouw Liesbeth Homans, Minister van Wonen, ontvangen.

Na de vorige visitatie in 2013 stond Tuinwijk voor een serieuze uitdaging qua prestatieverbetering.

Met een resultaat waarbij Tuinwijk op heden op 14 van de 17 doelstellingen meer dan goed scoort en bij vier ervan zelfs de beste score mocht ontvangen, mogen we terecht fier zijn op onze werking. Ook de Minister beaamt deze zeer goede prestatie en feliciteert de leden van de raad van bestuur, de directeur en alle medewerkers met het behaalde resultaat.

Tuinwijk levert zeer goede prestaties qua prijsbewust verhuren, het bieden van woonzekerheid, het onder controle houden van de financiële leefbaarheid en het informeren van beleids- en andere welzijnspartners. Dit is onder meer het gevolg van een sterk verbeterde interne werking. Dit resulteert bovendien in een betere communicatie met haar huurders, het daadwerkelijk bieden van bewonersondersteuning en actieve inzet op renovatie en onderhoud van het patrimonium.

Tuinwijk sluit jaarlijks haar financiën af met een sterk positief resultaat. Rekening houdend met het feit dat elk nieuwbouw- en renovatieproject verlieslatend is gelet op de lage huurinkomsten, is dit een prestatie die niet evident is. Ook de komende jaren ziet de financiële situatie van Tuinwijk er nog rooskleurig uit, iets wat weinig huisvestingsmaatschappijen op heden nog kunnen zeggen.

Door de laatste jaren sterk in te zetten op een betere organisatiestructuur, slaagde Tuinwijk er in haar leegstand te verminderen en haar kosten beter te beheersen. Zo werden de huurlasten die doorgerekend worden aan onze huurders door het nemen van adequate maatregelen de laatste jaren gehalveerd!

Tuinwijk heeft de laatste jaren ook enorm ingezet op renovatie van haar bestaand patrimonium. 60% van haar patrimonium dateert uit de periode 1970 – 2000. Heel veel woningen hadden dus nog geen dubbele beglazing, geen (energiezuinige) centrale verwarming en geen dakisolatie. Tegen 2020 zijn dit echter verplichtingen die moeten voldaan zijn bij elke sociale woning. 70% van de woningen en 65% van de appartementen van Tuinwijk voldoen op heden intussen reeds aan al deze vereisten, waardoor Tuinwijk in vergelijking met andere huisvestingsmaatschappijen zeer goed scoort. Tegen eind 2020 zal dit dan ook voor alle woningen en appartementen van Tuinwijk in orde zijn.

Daarentegen dient Tuinwijk de komende jaren wel nog extra in te zetten op het daadwerkelijk betrekken van bewonersgroepen bij haar sociale huurprojecten en bij wijkbeheer. Daartoe werd een extra maatschappelijk werker aangetrokken die hoofdzakelijk zal worden ingezet voor de verdere uitbouw van deze bewonersparticipatie en wijkbeheer.

Ook het prijsbewust bouwen en het nog meer en beter meten van de tevredenheid van haar huurders zijn uitdagingen die Tuinwijk met veel plezier zal aangaan de komende jaren.

Gelet op de sterke progressie die Tuinwijk de voorbije jaren heeft doorgemaakt is zowel de visitatiecommissie als de Minister overtuigd dat Tuinwijk gewapend is om deze uitdagingen zelfstandig tot een goed einde te brengen.

Voor de raad van bestuur, directie en medewerkers van Tuinwijk is het zeer fijn dat alle inspanningen van de voorbije jaren hebben geloofd en worden geapprecieerd.



## Betalen met Bancontact

Regelmatig betalen huurders hun huishuur, waarborg, registratiekosten ... in onze kantoren. Nu was dit enkel mogelijk via cash geld of via overschrijving. Vanaf 1 januari 2019 kan je bij Tuinwijk ook betalen met je bankkaart (Bancontact). Wij willen hierdoor het aantal betalingen met cash geld sterk verminderen.



## Bespaar energie met vzw som!

De energieadviseurs van vzw SOM hebben bijna alle woningen van Tuinwijk bezocht.

De huurders die bezocht werden, kregen heel wat nuttige tips om energie te besparen en zo hun energiefactuur te doen dalen.

Toch zijn er heel wat huurders die geen interesse toonden. Dit is jammer, want zo een energiescan is goed voor het milieu en voor je portemonnee!

Had je geen interesse toen de energieadviseur bij jou langskwam, maar wil je toch nog gratis tips en advies om energie te besparen? Bel dan naar het nummer 09 378 61 70 en vraag naar Wim De Meersman of Jurgen Bauwens.

Zij komen met heel veel plezier bij u langs! Dit bezoek is gratis en het levert alleen maar voordelen op!

SOM gaat binnenkort opnieuw langs bij de huurders van de Vlasdam die in 2017 een energiescan hebben laten uitvoeren. Ze bekijken dan samen de afrekening om te weten te komen of de scan ook effectief resultaat heeft opgeleverd.



# Bijkomende informatie bij de huurprijsberekening

Om je huurprijs te berekenen, kijken we naar je inkomen, je gezin, de grootte en de kwaliteit van de woning. Vanaf 1 januari 2019 verandert de huurprijsberekening.

## Wat verandert er vanaf 1 januari 2019?

### Solidariteitsbijdrage!

Je inkomen bepaalt grotendeels je huurprijs. We kijken nu naar je inkomen uit 2016 en indexeren dit met de gezondheidsindex. Dan delen we je geïndexeerde inkomen door 55.

Vanaf 2019 verandert dit. Dan kijken we ook naar de inkomensgrenzen om je huurprijs te berekenen.

De inkomensgrenzen voor 2019 zijn:

- alleenstaande: 24.852 euro
- alleenstaande met een handicap: 26.934 euro
- anderen: 37.276 euro. Per persoon ten laste tel je er 2.084 euro bij. Een persoon ten laste is een kind of een persoon met een handicap.

*Verdien je minder dan de inkomensgrens?*

Dan verandert er niets. We delen je geïndexeerde inkomen nog altijd door 55.

*Verdien je meer dan de inkomensgrens?*

Dan delen we je geïndexeerde inkomen door 54, 53 of 52. Dat gaat zo:

- je inkomen is hoger dan de inkomensgrens, maar lager dan 125%: we delen door 54.
- je inkomen is minstens 125%, maar lager dan 150% van de inkomensgrens: we delen door 53.
- je inkomen is 150% van de inkomensgrens of hoger: we delen door 52.

### Een voorbeeld

Je bent een alleenstaande zonder kinderen. De inkomensgrens is 24.852 euro.

- Verdiende je 24.852 euro of minder? Dan blijven we je inkomen delen door 55. Nadien trekken we alle kortingen af. We kijken ook na of je niet meer dan de basishuurprijs betaalt.
- Verdiende je 27.000 euro? Dan is dit 108,64% van de inkomensgrens. We delen jouw inkomen door 54. Nadien trekken we alle kortingen af. We kijken ook na of je niet meer dan de basishuurprijs betaalt.

## Wat verandert niet?

Jouw inkomen bepaalt niet alleen jouw huurprijs. Soms heb je ook recht op een gezinskorting of een patrimoniumkorting. Die kortingen blijven bestaan.

Je betaalt ook nooit minder dan de minimale huurprijs en nooit meer dan de marktwaarde (basishuurprijs) van de woning.

### De gezinskorting

Per kind ten laste en per invalide in jouw gezin, wordt er een korting toegestaan. Dit is een vast bedrag per persoon. Deze korting wordt jaarlijks aangepast.

Wordt jouw kind geboren in december 2018, dan heb je recht op een korting vanaf januari 2019. Wordt jouw kind geboren in januari 2019, dan zal de gezinskorting pas ingaan vanaf januari 2020.

Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 9,5 euro worden toegekend.

### Patrimoniumkorting

De patrimoniumkorting wordt bepaald aan de hand van een aantal factoren. Vooreerst is er de kwaliteit en de staat van jouw woongelegenheden. De marktwaarde is ook een belangrijke factor. De marktwaarde is de huurprijs die je voor jouw woning of appartement op de private huurmarkt zou betalen.

Hoe recenter de woning of het appartement, hoe hoger de marktwaarde is. Ook de ligging speelt een rol.

### Deze berekende huurprijs kan in de loop van het jaar enkel herzien worden in de volgende 3 gevallen:

- bij gewijzigde gezinssamenstelling
- bij pensionering
- indien om een andere reden uw inkomen gedurende de laatste 3 opeenvolgende maanden met minstens 20% gedaald is t.o.v. het geïndexeerde gezamenlijk belastbaar inkomen waarmee rekening werd gehouden voor de bepaling van de huurprijs.
- Je dient dan de bewijzen van inkomsten van de laatste 3 maanden binnen te brengen bij Tuinwijk.

Indien je denkt dat je in aanmerking komt voor een huurprijsherziening, dien je ten laatste op **21 december 2018** de nodige bewijsstukken aan onze medewerkers te bezorgen.

Wij brengen jou steeds schriftelijk op de hoogte of je al dan niet in aanmerking komt voor een huurprijsherziening.

### Heb je vragen? Aarzel niet om onze medewerkers te contacteren:

- De Letter Filip – Tel. 09/326.09.03 – [filip.deletter@tuinwijk.be](mailto:filip.deletter@tuinwijk.be)
- Van Goethem Sophie – 09/326.90.02 – [sophie.van.goethem@tuinwijk.be](mailto:sophie.van.goethem@tuinwijk.be)
- Oosterlinck Annelies – 09/326.90.01 – [annelies.oosterlinck@tuinwijk.be](mailto:annelies.oosterlinck@tuinwijk.be)



## Projecten in de kijker



schetsontwerp bij project Heirbrug

In de vorige nieuwskrant werd reeds kort aangehaald dat de woningen van het Gladiolenhof zullen verdwijnen om plaats te maken voor een nieuwbouwproject. Het ontwerpteam rond architect KOEN VAN PARYS werd hiervoor aangesteld en staat in de startblokken om een nieuwe invulling van de site op papier te zetten.

Ook in het dossier “Heirbrug – Ploegstraat” (het gebied tussen de Durme, Heirbrugstraat, Ploegstraat en Vijgenstraat) heeft Tuinwijk niet stilgezeten. Een definitief schetsontwerp van de wijk werd reeds goedgekeurd. Naast huurwoningen is op de site plaats voorzien voor koopwoningen en koopkavels.

In het kader van het energie-renovatie-programma (ERP2020) waarbij alle sociale huurwoningen moeten worden voorzien van dubbel glas, centrale verwarming en dakisolatie heeft Tuinwijk gedurende de afgelopen jaren er voor gezorgd dat in alle woningen het enkel glas werd vervangen

door dubbel glas. Op dit moment worden ook de laatste woningen voorzien van centrale verwarming. In een laatste fase (uitvoering gepland 2019/2020) zullen tenslotte alle woningen worden voorzien van dakisolatie. Architectenbureau DAENS-DE MUYNCK BVBA uit Lokeren werd aangesteld om hiervoor de nodige dossiers op te maken.

Ook aan het appartementsblok Oud-Strijderslaan 10-12 staan volgend jaar werken op het programma. In 2015 werd het volledige gebouw voorzien van dubbel glas, in 2017 werden reeds de technische ruimtes op het dak voorzien van bijkomende isolatie en werd de dakdichting hiervan vernieuwd. In 2019 zal, in samenwerking met BLAF Architecten, de rest van het dak worden gerenoveerd en zal de gevel voorzien worden van bijkomende isolatie, afgewerkt met gevelpanelen. Verder zal er nog een dossier worden opgemaakt om de bestaande verwarmingsinstallatie te renoveren. Alle werken samen zullen de energetische kwaliteit van het gebouw ten zeerste ten goede komen.



Gladiolenhof

## Uw mening telt! Focusgroepsgesprekken

In de vorige editie van onze nieuwsbrief hebben wij u reeds ingelicht over de focusgroepsgesprekken die Tuinwijk gaat organiseren.

*Een focusgroepsgesprek is een gesprek waarbij mensen in kleine groepjes een discussie voeren rond een bepaald thema, begeleid door een gespreksleider.*

De ideeën en tips die tijdens de gesprekken worden aangehaald, zullen door Tuinwijk worden gebruikt om onze werking te verbeteren.

Het eerste focusgroepsgesprek dat Tuinwijk i.s.m. IDM (Intercommunale Durme Moervaart) organiseert gaat over **'sluikstorten en zwerfvuil'**.

Tuinwijk is bij een groot aantal huurders vooraf nagegaan of sluikstort en zwerfvuil voor problemen zorgt in hun wijk en of zij interesse hebben om deel te nemen aan de gesprekken.

Er werden 654 enquêtes verstuurd naar de huurders van alle appartementen. Tuinwijk ontving 252 ingevulde enquêtes terug!

We kregen al heel wat goede tips en 17% van de huurders die de enquête hebben ingevuld willen ook deelnemen aan de gesprekken. Zij worden binnenkort uitgenodigd om deel te nemen aan deze gesprekken

**Heeft u geen enquête ontvangen en/of wenst u toch deel te nemen aan de gespreksgroep? Laat het ons gerust weten!**

Contactpersoon: Sophie Van Goethem  
sophie.van.goethem@tuinwijk.be  
09/326.90.02



## Onderhoud radiatorkranen

Draai de radiatorkranen minimum elke maand eens open en dicht, zo vermijd je dat de kranen komen vast te zitten. Ook voor de afsluiters en stopkranen is het van belang om deze regelmatig open en dicht te draaien, hiermee voorkomt u een ophoping van vuil en zorgt u dat deze soepel blijven.

*Het is belangrijk om geen voorwerpen op de radiator te plaatsen, dit kan de radiator doen loskomen. Bovendien kan de radiator dan minder warmte afgeven aan de omgeving. Hang zeker ook geen natte kleren of handdoeken op de radiator, zo vermijd je roest.*



## Besparen: water

### Vermijd een hoge waterfactuur in 5 stappen. Doe de lekcheck!

Je kunt heel gemakkelijk een waterlek opsporen. Controleer regelmatig of je een waterlek hebt. Zo vermijd je een hoge waterfactuur. Een lek kan jouw factuur namelijk snel verhogen.

Doe de test als je geen water verbruikt. Bijvoorbeeld: als je slaapt, kan je de test doen.

Stap 1: Schrijf de meterstand van de watermeter op voordat je gaat slapen. Weet je niet waar de watermeter staat? Vraag het ons.

Stap 2: Gebruik die nacht geen water. Spoel het toilet niet door. Laat jouw wasmachine, vaatwasmachine ... niet draaien.

Stap 3: Schrijf 's morgens opnieuw de meterstand op. Doe dit voordat je water verbruikt.

Stap 4: Vergelijk de twee meterstanden met elkaar. Veranderden de laatste cijfers? Dan heb je mogelijk een lek.

Stap 5: Contacteer onze technische dienst !

## 4 simpele tips om water te besparen

*Wees zuinig met water: goed voor het milieu en jouw portemonnee*



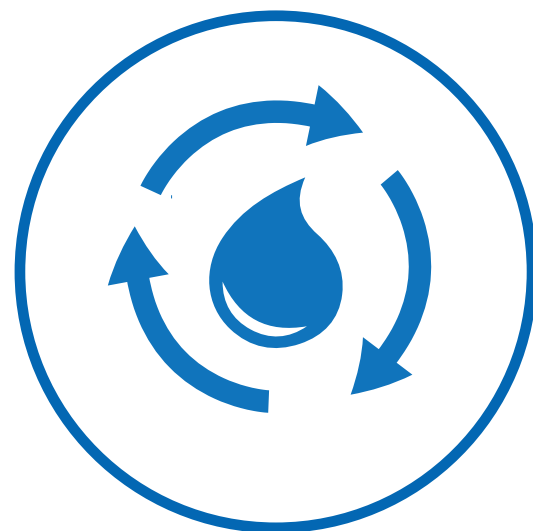
**1. Draai de kraan dicht als jouw handen wast, jouw tanden poetst of je scheert.**



**2. Neem een douche en geen bad.**



**3. Doe de was als jouw wasmachine goed vol zit.**



**4. Hergebruik water in het huishouden.**