

## Eerste dag van het sociaal wonen

12 oktober 2025

Tuinwijk laat huurders aan het woord in **videoreportage** over de vele **verhuisbewegingen**

Bekijk hier  
de video!



Op de Dag van Sociaal Wonen op 12 oktober 2025 zette woonmaatschappij Tuinwijk haar bewoners en hun woontrajecten in de kijker met een bijzondere videoreportage. De video werpt een blik achter de schermen van de vele verhuisbewegingen die momenteel plaatsvinden binnen het sociale woonpatrimonium – een rechtstreeks gevolg van de grootschalige renovatieprojecten, vervangbouw of sloop die nodig zijn om de klimaatdoelstellingen tegen 2050 te halen.

De sociale woonsector staat voor een enorme uitdaging: tegen 2050 moeten alle woningen energiezuinig zijn, met een minimale impact op het klimaat. Voor ons als woonmaatschappij betekent dit een grondige en langdurige renovatiegolf. Maar om te kunnen renoveren, moeten woningen tijdelijk onbewoond zijn. Dat leidt soms tot complexe verhuisbewegingen, waarbij bewoners tijdelijk of definitief naar andere woningen verhuizen. Omdat we ons bewust zijn van de impact op onze huurders, zetten we volop in op een

goede begeleiding bij deze verhuisbewegingen "Elke verhuis is een ingrijpend moment". Met deze video geven we een gezicht aan de cijfers en tonen we het menselijke verhaal achter onze klimaatambities."

De video volgt Bertha die sinds kort verhuisde naar de Roggemansdreef en Judu die zijn intrek nam in een gerenoveerd appartement in de Oud-Strijderslaan in Lokeren.

Ze vertellen openhartig over wat de verhuis voor hen betekende: van praktische zorgen tot het emotionele afscheid van een vertrouwde buurt, maar ook over de hoop op een comfortabele, energiezuinige woning na renovatie. **De video kan je bekijken via de QR-code** of op de website van Tuinwijk.

*Ben je benieuwd hoe we de videoreportage maakten en hoe onze huurders Bertha en Judu die dag beleefden? Lees dan verder in het artikel "huurders aan het woord" op pagina 4.*

30



4 Huurders aan het woord



5 Vermindering onroerende voorheffing



6-7 Projecten

# VOORWOORD

Beste huurders,

De winter is volop aanwezig: frisse temperaturen, donkere dagen en veel regen. Maar binnen maken we het extra warm en gezellig.

In deze 30ste editie van de huurderskrant hebben we opnieuw heel wat nieuws voor jullie.

We stellen graag onze nieuwe collega **Inge** voor. Zij versterkt onze maatschappelijke dienst en volgt **Marijke** op, die in juli aan een nieuwe uitdaging begon.

Verder lees je in deze editie meer over:

- **Het woonrecht van zittende huurders** met een overeenkomst vanaf 1 maart 2017.
- Praktische tips om voldoende ruimte te voorzien bij onderhoud of herstellingen aan technische toestellen.
- **Een blik achter de schermen** van onze videoreportage over de vele verhuisbewegingen die nodig zijn voor geplande renovatiewerken. Enkele huurders uit de Oud-Strijderslaan en de Roggemansdreef vertellen hierin hun verhaal.
- **Het nieuwbouwproject Heirbrug-Eggestraat:** de woningen zijn klaar en de wegenis wordt nu afgerond. Binnenkort starten we met de verhuring van eengezinswoningen en met de verkoop van woningen en kavels. Ook een overzicht van andere lopende projecten vind je in deze krant.

Daarnaast informeren we jullie graag over het **belang van tijdig betalen van de huurprijs** en wat je moet doen wanneer deze wordt aangepast.

Ben je huurder én kandidaat-huurder voor een andere woning? Dan wordt vanaf oktober 2025 je **dossier automatisch geactualiseerd in het centraal inschrijvingsregister**. Hoe dat precies werkt, lees je verder in deze editie.

Ook de **afvalophaling in de Koning Albertlaan in Lokeren** werd aangepast om alles vlotter en veiliger te laten verlopen. We zetten de belangrijkste aandachtspunten graag nog eens op een rij.

Omdat de wachtlijsten voor sociale huurwoningen langer worden, is het belangrijk dat iedereen **conform de rationele bezetting** woont: in een woning die past bij de grootte van het gezin en eventuele fysieke beperkingen. De Vlaamse overheid heeft de regelgeving voor onderbezetting aangepast, die we graag helder toelichten.

Nu het buiten kouder wordt en we binnen de warmte opzoeken, herinneren we jullie graag aan het belang van goede verluchting. Een goed geventileerde woning voorkomt vochtproblemen en verkleint het risico op **CO-vergiftiging**. In deze editie leggen we uit hoe je dit eenvoudig kan voorkomen.

Tot slot wensen we jullie en jullie families een **warm, gezond en positief nieuw jaar** toe.

Samen met jullie – en met jullie burens – blijven we bouwen aan een sterke en fijne buurt. Ook wij schrijven als woonmaatschappij graag mee aan jullie verhaal.



Met vriendelijke groeten,

Johan Van Havermaet,  
uw voorzitter.

# PERSONEEL

## Afscheid en nieuwe start binnen onze sociale dienst

*Marijke*



Eind juni van dit jaar namen we afscheid van onze collega Marijke, die Tuinwijk verliet om een nieuw professioneel avontuur aan te gaan.

Marijke was jarenlang een vertrouwd aanspreekpunt voor heel wat bewoners. Met haar vriendelijkheid, betrokkenheid en zorgzame aanpak maakte ze een groot verschil binnen onze organisatie.

We bedanken haar van harte voor haar inzet en wensen haar veel succes en voldoening in haar nieuwe uitdaging!

**BEDANKT!**

*Inge*

Graag stellen we ook onze nieuwe collega van de sociale dienst aan jullie voor:

**Inge Jansegers versterkt sinds eind september ons team.** Met haar enthousiasme en sociale betrokkenheid zal ze de huurders ondersteunen bij allerlei vragen en begeleiding bieden waar nodig. We heten haar van harte welkom bij Tuinwijk en wensen haar een fijne start! Ze stelt zich ook graag even persoonlijk aan jullie voor:

Mijn naam is **Inge Jansegers** en ik woon in Temse.

Voordat ik bij Tuinwijk aan de slag ging, werkte ik bij **CAW Oost-Vlaanderen**, waar ik me vooral bezighield met het thema dak- en thuisloosheid. Die ervaring neem ik nu graag mee naar mijn nieuwe functie.

Ik kijk ernaar uit om samen met jullie en mijn collega's te werken aan de uitdagingen van de toekomst, met bijzondere aandacht voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen.

Hopelijk ontmoeten we elkaar binnenkort op huisbezoek, tijdens een bewonersmoment of gewoon in de wijk!

Vanaf nu staan **Inge en Stefanie van de sociale dienst** klaar voor **alle vragen en ondersteuning van onze bewoners**. Zij helpen jullie graag verder, met een luisterend oor en waar nodig de juiste begeleiding.



**WELKOM!**

## INFO

## Je huurt een woning bij Tuinwijk, maar hoe lang loopt jouw huurcontract?

Hoe lang je huurcontract loopt is afhankelijk van wanneer je deze afsloot:

- **Huurcontract afgesloten voor 1 maart 2017**

Heb je voor 1 maart 2017 een huurcontract afgesloten met Tuinwijk, dan heb je een huurcontract van onbepaalde duur. Dit betekent dat je levenslang bij Tuinwijk kan huren. Onder bepaalde omstandigheden, bijvoorbeeld als je het huurcontract niet correct naleeft, zal Tuinwijk je contract opzeggen.

- **Huurcontract afgesloten na 1 maart 2017**

Heb je na 1 maart 2017 een huurcontract afgesloten met Tuinwijk, dan heb je een contract van bepaalde duur. Dit betekent dat je een huurcontract afsluit voor 9 jaar.



### Controle na 9 jaar

Na 9 jaar zal Tuinwijk een controle uitvoeren of je nog aan bepaalde voorwaarden voldoet.

*Is je inkomen niet te hoog?*

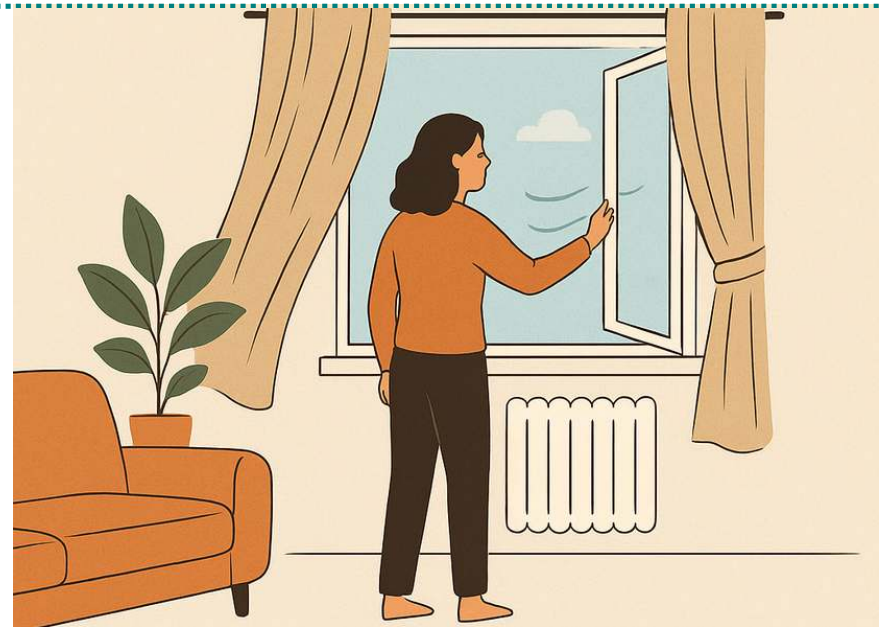
Tuinwijk controleert of het gezinsinkomen niet meer dan 25 % boven de inkomensgrens voor sociale huur ligt.

*Is je woning niet te groot?*

Tuinwijk controleert het aantal slaapkamers volgens het aantal bewoners.

Voldoe je aan de voorwaarden dan mag je nog eens **3 jaar in de woning blijven**. Je contract wordt dus met 3 jaar verlengd. **Na 3 jaar zal er een nieuwe controle** gedaan worden.

Heb je vragen over de controle van je huurcontract: contacteer dan onze verhuurdienst op het nummer 09 348 27 38 (keuze 2-2) of per mail naar [verhuurdienst@tuinwijk.be](mailto:verhuurdienst@tuinwijk.be).



## Blijf verluchten ook in de winter!

In de koude maanden doen we graag de ramen dicht om de warmte binnen te houden. Toch is het belangrijk om ook in de winter regelmatig te verluchten. Een goed verluchte woning is gezonder én veiliger. Wanneer je niet verlucht, stapelen vocht en vervuilde lucht zich op. Dat kan leiden tot schimmelvorming, een muffe geur en zelfs gezondheidsklachten zoals hoofdpijn of ademhalingsproblemen.

Daarnaast is frisse lucht ook belangrijk om **CO-gevaar (koolstofmonoxidevergiftiging)** te voorkomen. CO ontstaat bij een slechte verbranding in toestellen zoals gaskachels, boilers of geisers. Zonder voldoende ventilatie kan dit levensgevaarlijk zijn.

### Tips:

- Verlucht elke dag minstens 10 à 15 minuten door ramen of deuren tegenover elkaar open te zetten.
- Zorg voor een goede werking van verluchttingsroosters – plak ze niet af!
- Gebruik nooit een barbecue, generator of verwarming op gas of petroleum binnenshuis.

Een frisse woning is een gezonde woning – ook in de winter!

## Onderhoud en herstellingen aan technische toestellen: voorzie voldoende ruimte!



Is er een herstelling of onderhoud nodig aan één van je technische installaties? Dan is het heel belangrijk dat deze installaties gemakkelijk toegankelijk zijn voor de aannemers. Als er grote apparaten, zoals wasmachines, droogkasten, opbergrekken, ... voor deze installaties staan, verplaatst u deze best op voorhand zodat de techniek er meteen aan de slag kan. Techniekers mogen en kunnen namelijk niet zelf materiaal verplaatsen. Hou rekening met volgende richtlijnen:

- de ruimte rond de cv-ketel vrij moet zijn (minstens 0,5 meter)
- er geen toestellen of obstakels voor of rond de ketel mogen staan

Wanneer de installatie niet bereikbaar is, wordt de afspraak geannuleerd en zal een nieuwe afspraak gemaakt worden. De extra kosten die hieraan verbonden zijn, worden doorgerekend aan de huurder. Hiermee wordt best rekening gehouden om vertraging en extra kosten te vermijden.

# Huurders aan het woord over de vele verhuisbewegingen door geplande renovatiewerken



Bertha en Judu stapten onlangs mee in onze videoreportage over de vele verhuisbewegingen die nodig zijn door geplande renovaties of sloop. Hun ervaringen geven een levendig beeld van hoe huurders het proces beleven – met uitdagingen, verrassingen én plezier.

### Actief meedoen

Beiden doken enthousiast in hun rol. Bertha vond het leuk om eens “acteur” te zijn, al stelde ze vast dat het meerdere keren beantwoorden van de vragen best uitdagend was: “Steeds hetzelfde antwoord geven is moeilijk, maar het was wel een leuke ervaring.” Judu merkte op dat het beantwoorden van vragen soms technisch was, omdat het antwoord de vraag moest bevatten, maar hij ging er vlot mee om.

### Verrassingen onderweg

Filmen bleek soms een oefening in geduld en precisie. Bertha merkte op dat alles traag moest gebeuren, wat het minder natuurlijk maakte. Judu moest onverwacht spullen verplaatsen om het perfecte shot te krijgen. Toch genoten ze van het proces en ontdekten ze hoe complex en georganiseerd het maken van een videoreportage kan zijn.

### Resultaat waar ze trots op zijn

Beiden zijn enthousiast over het eindresultaat. Bertha vindt de reportage helder en informatief en hoopt dat meer mensen kunnen zien hoe renovaties



verlopen. Judu was verrast dat bijna twee uur filmen werd teruggebracht tot een filmpje van slechts twee minuten, maar hij vindt het resultaat sterk en overzichtelijk.

### Positieve reacties

De reportage oogstte meteen lof. Bertha kreeg complimenten vanuit het ontmoetingshuis: “Mensen zien dat het goed

kan verlopen, ook al is het soms niet makkelijk.” Judu kreeg reacties via werk en sociale media: “Fijn dat mijn bijdrage op die manier wordt gezien.”

### Onze dank

Dankzij hun enthousiasme en inzet wordt de reportage niet alleen informatief, maar ook authentiek en herkenbaar voor andere huurders.



## Verplichte verhuis voor onze huurders van de Oud-Strijderslaan en Rivierstraat

**Aan de Oud-Strijderslaan en de Rivierstraat zijn de aannemers volop bezig met de afbraakwerken. In beide straten renoveert Tuinwijk de woningen grondig om er moderne en energiezuinige woongelegenheden van te maken.**



Omdat de werken volop aan de gang zijn, bereidt Tuinwijk samen met de huurders hun verhuis voor. Onze sociale dienst bracht de bewoners persoonlijk een bezoek om hen te informeren over de voortgang van de werken, de verwachte verhuisperiode en de volgende stappen in het proces. Tijdens deze bezoeken luisteren we naar de voorkeuren van de

huurders en leggen we uit welke vormen van ondersteuning Tuinwijk aanbiedt. Zo zorgen we samen voor een verhuis die vlot, duidelijk en met de nodige zorg verloopt.

Alle huurders verhuizen naar verwachting rond de zomerperiode binnen hun eigen wijk of appartementsgebouw naar een volledig gerenoveerde woning. Dit op voorwaarde dat de gezinssamenstelling van de huurders nog overeenstemt met de nieuw vastgelegde rationale bezetting van de gerenoveerde woningen.

# Wat is de vermindering onroerende voorheffing? En wie heeft recht op de uitbetaling ervan?

Als eigenaar betaal je jaarlijks een belasting op je onroerende goederen. Afhankelijk van de gezinssituatie van de huurder op 1 januari van het aanslagjaar (1/1/2025) wordt er een vermindering gegeven op deze belasting. De vermindering wordt berekend op het aanslagbiljet en bedraagt maximaal het bedrag van de onroerende voorheffing voor dat perceel.

De voorwaarden om recht te hebben op een vermindering zijn:

- minstens 2 gezinsbijslaggerechtigde kinderen gedomicilieerd op 1 januari 2025 en/of
- gezinsleden met een handicap (minstens 66% of 9 punten, vastgesteld voor de leeftijd van 65 jaar) gedomicilieerd op 1 januari 2025.

Sinds 1/1/2023 is Tuinwijk een woonmaatschappij en sinds 1/4/2023 werd de doorverhuuractiviteit regio Lokeren, Moerbeke-Waas en Waasmunster overgenomen van SVK Waasland. Hierdoor kent Tuinwijk twee verschillende procedures voor het terugbetalen van de vermindering onroerende voorheffing.

## 1. Woonmaatschappij Tuinwijk ontvangt de verminderingen via het aanslagbiljet onroerende voorheffing voor de woningen die eigendom zijn van Tuinwijk:

### Wie ontvangt een jaarlijkse uitbetaling?

Er wordt een bedrag terugbetaald aan de huurder wanneer het verschil tussen de reële huur en de basishuur, vermenigvuldigd met het aantal maanden bewoning in 2025, kleiner is dan het bedrag van de vermindering.

Jaarlijks maken wij deze berekeningen voor de huurders. Wie een bedrag terugkrijgt, ontvangt hierover een brief.

### Wie ontvangt geen jaarlijkse uitbetaling?

Wanneer het bedrag van de sociale korting (= basishuur - reële huur) hoger is dan het bedrag van de vermindering mag het bedrag niet uitbetaald worden aan de huurder. Deze huurders ontvangen hierover geen individueel schrijven.

### **Voorbeeld 1 (recht op uitbetaling):**

Het bedrag van de vermindering bedraagt € 177,89 in 2025 voor een gezin met 2 kinderen ten laste in Lokeren.

De basishuurprijs voor de woning waarin het gezin woont bedraagt € 478.

De te betalen reële huurprijs, berekend op basis van het gezinsinkomen, bedraagt € 478.

De sociale korting per maand bedraagt bijgevolg € 0 ( basishuur - reële huur)  
 $€ 0 \times 12$  maanden bewoning in 2025 =  
 $€ 0 < € 177,89 \rightarrow$  uitbetalen aan huurder.

### **Voorbeeld 2 (GEEN recht op uitbetaling):**

Het bedrag van de vermindering bedraagt € 177,89 in 2025 voor een gezin met 2 personen ten laste in Lokeren.

De basishuurprijs voor de woning waarin het gezin woont bedraagt € 507.

De te betalen reële huurprijs, berekend op basis van het gezinsinkomen, bedraagt € 313,44.

De sociale korting per maand bedraagt bijgevolg € 193,56 ( basishuur - reële huur)  
 $€ 193,56 \times 12$  maanden bewoning in 2025 =  
 $€ 2.322,72 > € 177,89 \rightarrow$  NIET uitbetalen aan huurder.



## 2. Woonmaatschappij Tuinwijk zal de verminderingen onroerende voorheffing voor de huurders van ingehuurde woningen (voormalige SVK-werking) terugvorderen bij de private eigenaar.

Eén keer per jaar zal Tuinwijk de vermindering onroerende voorheffing voor de huurders van ingehuurde woningen terugvorderen bij de private eigenaar. Dit bedrag wordt vervolgens doorgestort naar de huurder.

## Jaarlijkse actualisatie van je kandidaat-huurders-dossier in het centraal inschrijvingsregister

Woon je al bij ons, maar ben je ingeschreven voor een andere woning? Of is één van je kinderen ingeschreven voor een sociale huurwoning? Dan ben je ingeschreven in het centraal inschrijvingsregister van Wonen in Vlaanderen.



Vanaf 2 oktober 2025 trad de **jaarlijkse actualisatie** van je kandidaat-huurdersdossier in werking. Dit betekent dat je kandidaatendossier jaarlijks gecontroleerd wordt op de inschrijvingsvoorwaarden, namelijk: de inkomens-, eigendoms- en verblijfsvoorwaarde. Deze controle gebeurt automatisch door middel van een bevraging van de authentieke bronnen. Je ziet op dat moment de statuscode "BEGINACTUA" in je dossier staan. Als je aan alle voorwaarden voldoet blijf je ingeschreven. Voldoe je niet (meer) aan de inschrijvingsvoorwaarden? Dan zal je van Tuinwijk een brief ontvangen om bijkomende info te bezorgen. Je hebt hiervoor 30 dagen de tijd. Doe je dit niet? Of reageer je niet op de brief? Dan zal je kandidaatendossier geschrapt worden. Je staat dan niet langer op de lijst voor een andere woning.

**Tip:** om te vermijden dat je dossier inactief wordt, log je best éénmaal per twee jaar in in je online dossier. Dit kan via de website [www.vlaanderen.be/sociaalhuur](http://www.vlaanderen.be/sociaalhuur). Je hebt hiervoor je EID + pincode en kaartlezer of een Itsme account nodig.

## INFO

## Het betalen van de huur is erg belangrijk omdat het je belangrijkste verplichting als huurder is!



Wat te doen bij betalingsproblemen?

### 1. Neem direct contact met ons op:

Als je problemen hebt met het betalen van de huur bij Tuinwijk neem dan direct contact op met de verhuurdienst via telefoon (09 348 27 38 (keuze 2-2)) of per mail [verhuurdienst@tuinwijk.be](mailto:verhuurdienst@tuinwijk.be) om samen een oplossing te zoeken, zoals een betalingsregeling.

### 2. Zoek een oplossing:

Bespreek de mogelijkheden, zoals een redelijk voorstel tot afbetaling, om samen tot een oplossing te komen.

Om je te helpen geven we alvast **enkele tips mee voor een vlotte betaling van de huur:**

- **Betalen kan éénvoudig met een doorlopende betalingsopdracht bij jouw bank.**  
Dit is een automatische overschrijving die je instelt om op een vaste datum een vast bedrag naar een vaste begunstigde te betalen. Je beheert dit zelf via jouw online bankieren en het is een handige manier om terugkerende betalingen zoals huur te regelen.
- **Betaal je huur steeds vóór de 10de van elke maand.** Maak hiervoor gebruik van de **gestructureerde mededeling**.

Dit is een vaste code in jouw dossier vb : ++000/0000/00000++. Zo kunnen we snel deze betaling koppelen aan jou.

### Je staat zelf in voor de maandelijkse betalingen, je ontvangt geen maandelijkse overschrijving.

Wat als je niet betaalt?

Betaal jouw huishuur tussen de 1e en de 10e van elke maand. Als dat niet lukt en je brengt ons niet op de hoogte dan ondernemen we verdere stappen.

-> Tuinwijk verstuurt herinneringsbrieven.

Als je ons niet contacteert om een oplossing te zoeken na meerdere herinneringen dan zal de procedure via de vrederechter opgestart worden.

Je ontvangt een officiële oproeping om voor de rechtbank te verschijnen. We raden je aan om zeker aanwezig te zijn op deze zitting!

## Projecten

## Lokeren

## Nieuwbouwsite Heirbrug – Eggestraat

Op de nieuwbouwsite Heirbrug – Eggestraat gelegen tussen de Heirbrugstraat en het centrum van Lokeren realiseert Tuinwijk 48 woningen met drie slaapkamers en 12 studio's. Deze woningen zijn begin 2026 klaar voor verkoop of verhuur.

In het project werden verschillende typologieën voorzien met het oog op een gezonde sociale mix. Het project omvat:

- 9 sociale koopkavels,
- 14 sociale koopwoningen,
- 13 sociale huurwoningen,
- 12 studio's.

De verkoop procedure voor de koopwoningen en -kavels startte in het najaar van 2025.

De sociale huurwoningen zijn klaar voor verhuring tegen 1 april 2026.

Deze 13 woningen worden bij voorrang toegewezen aan éénoudergezinnen met kinderen.

Daarnaast zal het project Samenhuizen Heirbrug, dat 12 studio's omvat, eveneens vanaf april 2026 worden verhuurd aan meerderjarigen met een beperking. Dit gebeurt in samenwerking met Ondersteuningsnet Lokeren.

Alderande vzw en OVW De Hagewinde

zullen instaan voor de begeleiding ter plaatse. "We zijn trots dat we met dit project niet enkel betaalbare woningen creëren, maar ook inzetten op verbinding en inclusie."

Tot slot zijn we voor dit project volop bezig met de aanleg van de wegenis zodat iedereen er in het voorjaar van 2026 zijn intrek kan nemen.

Bijkomende info over de koopwoningen en -kavels vind je op [www.tuinwijk.be/tekoop](http://www.tuinwijk.be/tekoop)



## Vernieuwing van ons sociaal woningaanbod: Tulpenhof en Bakkerstraat-Kanaalstraat

Tuinwijk zet volop in op kwalitatieve en toekomstgerichte huisvesting. Daarom werden in de wijk Ueberg **zes woningen die niet meer voldeden aan de huidige normen** gesloopt, om plaats te maken voor moderne, energiezuinige en comfortabele sociale woningen.

Het gaat hier om:

- 6 ééngezinswoningen met 5 slaapkamers

Binnenkort wordt dit nieuwbouwproject in het **Tulpenhof** opgeleverd. Deze **nieuwe sociale woningen** voldoen aan de hoogste eisen op vlak van duurzaamheid, veiligheid en woonkwaliteit.

Midden 2026 zal ook het **project Bakkerstraat-Kanaalstraat**, gelegen in de Waterwijk volgen met 8 nieuwe sociale (duplex)woningen ter vervanging van 4 verouderde woningen.

Daar gaat het om:

- 4 appartementen (gelijkvloers) met 1 slaapkamer
- 4 appartementen (verdieping) met 2 slaapkamer

Ook deze woningen zullen een antwoord bieden op de huidige woonbehoeften.

Met deze projecten versterken we niet alleen ons sociaal woningaanbod, maar zorgen we ook voor een betere leefomgeving voor alle bewoners.



Achtergevel Tulpenhof



Voorgevel Tulpenhof

## Projecten

## Waasmunster

## INFO

Zoals u waarschijnlijk wel weet, is de fusie met de woonmaatschappijen op het grondgebied van Waasmunster rond. Hierdoor neemt Tuinwijk twee nieuwbouwprojecten over van woonmaatschappij Stek 92.

**'NB MOLENWIJK NOORD'** situeert zich op het braakliggend stuk grond tussen de Molendreef en de Zuidermolen.

Dit nieuwbouwproject omvat:

- 14 appartementen aan de Molendreef
- 5 woningen te bereiken via de Zuidermolen



**Het tweede project 'NB HEUVERBEEK'** bevindt zich tussen de Zuidermolen en de Hoogstraat.

Hier zal voorzien worden in een nieuwbouwproject bestaande uit:

- 14 appartementen op de Zuidermolen
- 6 appartementen gelegen in de Hoogstraat



## Onderbezetting? Wat betekent dit en wat zijn de gevolgen voor jou als huurder?

De regels over **onderbezetting** zijn veranderd in **2024**. Een koppel wordt vanaf dan ook aanzien als 1 persoon voor het bepalen van het aantal slaapkamers.

### Wat is onderbezetting?

Je woont onderbezet als je meer kamers hebt dan nodig. 1 kamer extra wordt toegelaten, vanaf meer kamers op overschot woon je onderbezet.

Voorbeelden:

- Je woont **alleen** in een woning met **3 slaapkamers** → dan heb je **1 kamer te veel**
- Je woont als **koppel** in een woning met **3 slaapkamers** → Jullie hebben **1 kamer te veel**

### Wat betekent dit voor jou als huurder?

Sommige huurders betalen nu al een **onderbezettingsvergoeding**. Dat is een **extra bedrag** bovenop de huurprijs omdat ze een kamer te veel hebben.

Binnenkort krijgen **alle huurders die onderbezet wonen een brief van Tuinwijk**. In die brief staat dat je je moet **inschrijven voor een kleinere woning**.

### Doe je dit niet?

Dan schrijft Tuinwijk je zelf in. Je zal dan ingeschreven worden voor alle type panden waarvoor je in aanmerking komt volgens jouw gezinssituatie in de gemeente.

### Wat gebeurt er daarna?

Je krijgt daarna een **aanbod voor een kleinere woning**.

**Ligt deze woning binnen 5 km** van jouw huidige woning? En **weiger je** deze woning?

- Je betaalt een **onderbezettingsvergoeding** van **15% van jouw echte huurprijs**, met een **minimum van 38 euro per kamer** die je te veel hebt.

**Ligt de woning binnen 15 km** van jouw huidige woning? En **weiger je** deze woning?

- Na **3 maanden** krijg je een **nieuw aanbod**.

### Weiger je opnieuw?

Dan betaal je **ook** de onderbezettingsvergoeding van **15%**, met een **minimum van 38 euro per kamer** die je te veel hebt.

# Afvalophaling Koning Albertlaan

De bewoners van de **Koning Albertlaan 1/2**, **Meersstraat 12/14** en **Rode Kruisstraat 4/6** in Lokeren kregen onlangs een **nieuwe locatie** toegewezen voor het plaatsen van hun **PMD- en grijze containers**.

De aanpassing kwam er op **vraag van IDM**, die aangaf dat het **ophalen van afval** op de vorige locaties **moeilijk verliep**.

Om het ophalen vlotter en veiliger te laten verlopen, werd daarom beslist om de containers op een nieuwe, beter bereikbare plek te groeperen. Het is de bedoeling om alle containers samen te plaatsen, alsook de PMD-zakken samen te groeperen.



Let op de signalisatieborden voor het correct plaatsen van je PMD-zakken en containers.

Deze nieuwe manier helpt de afvalophalers in hun werk, doordat de blauwe PMD-zakken en grijze containers nu makkelijk toegankelijk zijn. Op deze manier rekenen we samen op een propere en aangename buurt voor iedereen.

## Oproepen wachtdienst na de werkuren en in het weekend



Tuinwijk BV heeft een wachtdienstcentrale voor dringende oproepen buiten de werkuren. We merken dat er soms onterecht beroep wordt gedaan op deze dienst. Daarom willen we onderstaande afspraken nog eens herhalen:

**De wachtdienst mag enkel worden gecontacteerd voor DRINGENDE gevallen zoals.**

- Lift buiten dienst
- Groot waterlek, overstromingen met gevolgschade
- Toegang tot gemeenschappelijke ingang van appartementsgebouw
- Geen elektriciteit meer in de woning
- De verwarming die niet werkt tijdens de winterperiode
- ...

Niet dringende zaken dienen te worden doorgegeven tijdens de kantooruren per telefoon 09 348 27 38 (keuze 1) of per mail naar [td@tuinwijk.be](mailto:td@tuinwijk.be).

Huurders die zelf een hersteldienst inschakelen kunnen geen terugbetaling vorderen bij Tuinwijk BV. Bij misbruik van deze dienst zullen de extra kosten worden doorgerekend aan de huurder. We danken jullie voor de medewerking!

### Contactgegevens

**BV TUINWIJK**  
Meersstraat 8, 9160 Lokeren  
Tel. 09/348.27.38  
E-mail: [info@tuinwijk.be](mailto:info@tuinwijk.be)  
Website: [www.tuinwijk.be](http://www.tuinwijk.be)



We werken enkel op afspraak – je kan een afspraak telefonisch vastleggen of per mail naar de bevoegde dienst.

1. Onze huuradministratie en sociale dienst is telefonisch bereikbaar van maandag tot vrijdag van 9u tot 12u (keuze 2, 3 en 4).
2. Voor technische meldingen kan je ons bereiken van maandag tot donderdag van 8u tot 12u en van 13u tot 17u. Op vrijdag van 9u tot 12u.
3. Het onthaal (voor algemene vragen) is bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 9u tot 12u en van 13u tot 16u. Op vrijdag van 9u tot 12u.

### Gesloten

Tijdens de eindejaarsperiode zijn onze kantoren gesloten vanaf woensdag 24/12/2025 12u tot en met vrijdag 2/01/2026. We wensen u alvast fijne feestdagen toe!

### Wachtdienst

(0473 96 62 41)

ENKEL VOOR NOODGEVALLEN kunt u onze wachtdienst bereiken buiten de kantooruren en tijdens onze collectieve sluiting tussen kerst en nieuwjaar.