



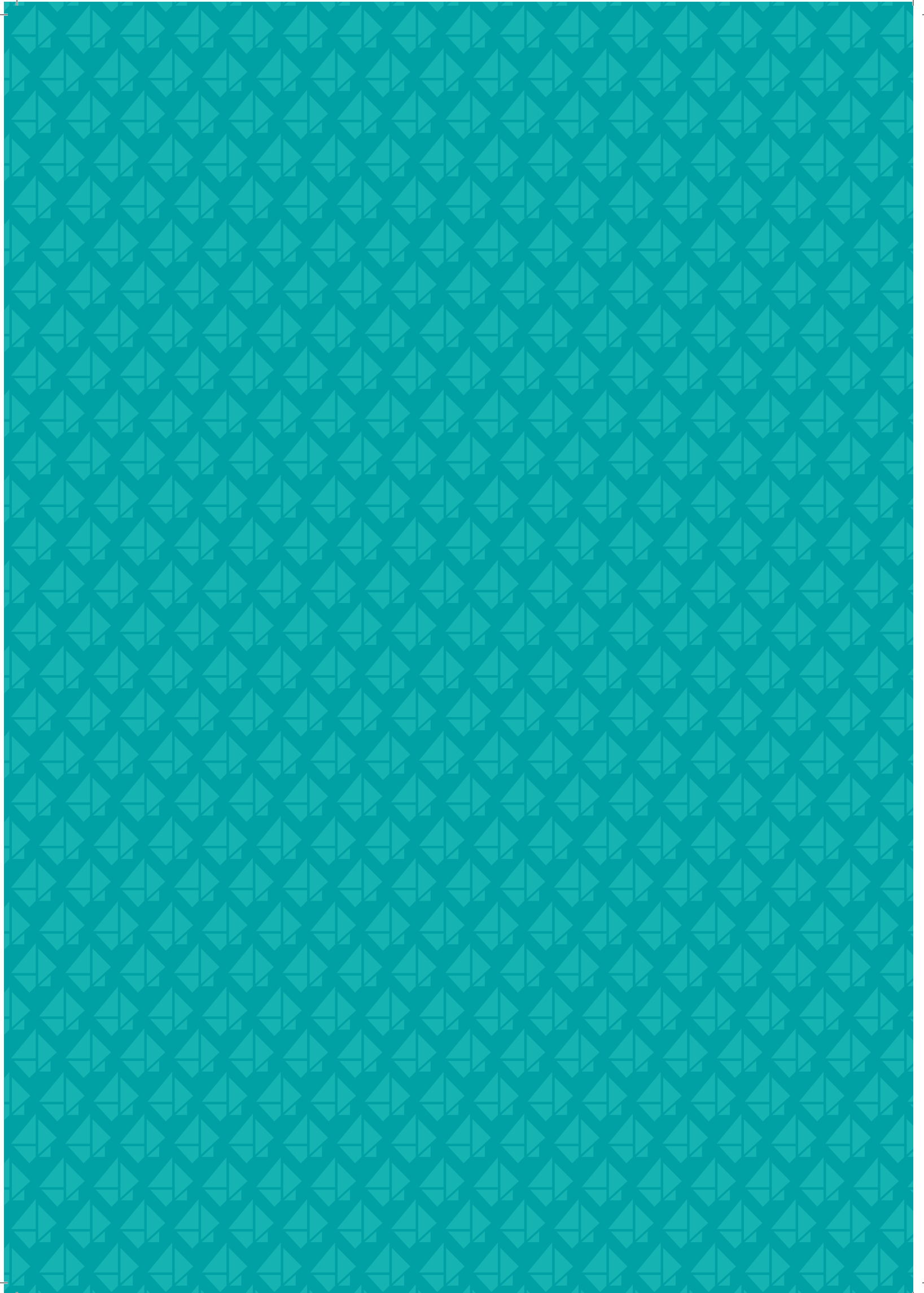
VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

WERKINGSJAAR 2025



Meersstraat 8
9160 Lokeren

Tel.: (09) 348.27.38
E-mail: info@tuinwijk.be
www.tuinwijk.be



Beste lezer,

2025 was voor Woonmaatschappij Tuinwijk een jaar van groei, verbinding en volharding. In een periode waarin betaalbaar en kwaliteitsvol wonen meer dan ooit onder druk staat, hebben we samen met onze huurders, partners en medewerkers opnieuw laten zien dat een woonmaatschappij meer kan zijn dan een beheerder van woningen. We zijn een gemeenschap, een ankerpunt en een motor voor duurzame verandering.

Dit jaar stonden drie ambities centraal:

1. Investeren in kwaliteitsvolle en toekomstgerichte woningen

We hebben belangrijke stappen gezet in renovatie, energie-efficiëntie en nieuwbouwprojecten. Dankzij gerichte investeringen en een sterke samenwerking met lokale besturen konden we onze woningen niet alleen moderniseren, maar ook betaalbaar houden voor wie het nodig heeft. Wij hopen dit jaar een aanzet te kunnen geven om de overdracht van woningen in Moerbeke te realiseren.

2. Dicht bij onze huurders staan

Onze dienstverlening werd verder verfijnd, met meer aandacht voor nabijheid, bereikbaarheid en persoonlijke ondersteuning. We luisterden actief naar de noden van onze huurders en vertaalden die naar concrete acties: van snellere herstellingen tot meer aandacht voor leefbaarheid in onze wijken.

3. Duurzaamheid en leefbaarheid versterken

We blijven inzetten op groene, veilige en verbonden buurten. Initiatieven rond klimaatadaptatie, sociale cohesie en buurtwerking kregen een prominente plaats. Want een woning is pas een thuis wanneer de omgeving mee groeit.

2025 was ook een jaar waarin onze medewerkers opnieuw hun veerkracht en betrokkenheid hebben getoond. Hun inzet vormt het hart van onze organisatie. Dankzij hen kunnen we blijven bouwen aan een woonmaatschappij die klaar is voor de toekomst.

Met trots presenteren we u dit jaarverslag. Het biedt een transparant overzicht van onze realisaties, uitdagingen en plannen. We kijken vooruit naar 2026 met dezelfde gedrevenheid: blijven investeren in betaalbaar wonen, sterke buurten en een warme, zorgzame woonomgeving voor iedereen.

Samen maken we van Tuinwijk een plek waar mensen graag wonen — vandaag én morgen.



Johan Van Havermaet
voorzitter

Inhoud

A. ALGEMEEN	6
A.1 Vorming woonmaatschappij Tuinwijk	6
A.2 Werkingsgebied	7
A.3 Missie en Visie	7
A.4 Bestuur en Personeel	8
A.4.1 Leden van het Dagelijks Bestuur en de Raad van Bestuur op 31/12/2025	8
A.4.2 Dagelijks Bestuur, Raad van Bestuur, AV en BAV: vergaderingen in het jaar 2025	10
A.4.3 Structuur en voorstelling teams en medewerkers Tuinwijk	10
A.4.4 Opleidingen personeel 2025	14
A.5 Overzicht aandeelhouders en wijzigingen in het aandeelhoudersregister	16
A.6 Participaties	19
A.6.1 Participatie in ASTER cv	19
A.6.2 Participatie in CREAT	20
B. PATRIMONIUM	21
B.1 Eigen patrimonium	21
B.1.1 Overzicht van de woongelegenheden & onderverdeling volgens het aantal slaapkamers	21
B.1.2 Leegstand patrimonium Tuinwijk	22
B.2 Koop en verkoop eigen patrimonium/gronden	22
B.2.1 Aankoop	22
B.2.2 Verkoop	22
B.3 Doorverhuurwoningen	22
B.3.1 woninggroei periode 01/01/2025 tem 31/12/2025 mbt ingehuurde woningen	22
B.3.2 Onderverdeling van de woongelegenheden volgens het aantal slaapkamers ingehuurde woningen:	22
B.3.3 Leegstand ingehuurde woningen:	23
B.4 Projecten	23
B.4.1 Aanbestedingen in de loop van 2025	23
B.4.2 Projecten in uitvoering in de loop van 2025	23
B.4.3 Projecten definitief opgeleverd in 2025	26
B.5 Onderhoud en herstellingen	27
B.5.1 Dagdagelijks onderhoud	27
B.5.2 Groot onderhoud en herstel (niet gesubsidieerd): met eigen middelen	28
B.6 Schadedossiers	28
C. KLANTEN	30
C.1 Kandidaat-huurders	30
C.1.1 Gegevens kandidaat-huurders	30
C.1.2. Tevredenheidsenquêtes nieuwe kandidaat-huurders	34
C.1.3. Aantal weigeringen/schrappingen 31/12/2025	35
C.2 Kandidaat-kopers	35
C.2.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2025	35
C.3 Huurders	37
C.3.1 Nieuwe verhuringen in 2025	37
C.3.2 Bijzonderheden nopens de op 31/12/2025 verhuurde woongelegenheden	40
C.3.3 Huurprijzen per 31/12/2025	42
C.3.4 Opzeggingen huurcontracten en uithuiszettingen	44
C.3.5 Huisbezoeken	45
C.3.6 Domiciliefraude – samenwerking met Politie Lokeren	47
C.3.7 Burenbemiddeling	47
C.3.8 Versnelde toewijzingen onder pijler 2 in 2025 - begeleidingsovereenkomsten	47
C.4 Klachtenbeheer	48
C.5 Onthaal	49

C.6 Bewonerswerking	49
C.6.1 Project "Propere traphallen".....	49
C.6.2 Financiële ondersteuning van wijkevenementen.....	50
C.6.3 Ganggesprekken.....	50
C.6.4 Permanentiemomenten.....	50
C.6.6 Soepmomenten.....	50
C.6.6 Nieuwsbrief.....	51
C.6.7 Contracten in groep ondertekenen.....	51
C.6.8 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders.....	51
D. SAMENWERKING MET EXTERNE PARTNERS	52
D.1 Samenwerking met CAW – Preventie tot uithuiszetting	52
D.2 Samenwerking Tuinwijk met DIV – stad Lokeren	52
D.3 Buurtmanagement	53
D.4 Multidisciplinair Overleg (MDO)	53
D.5 Ronde tafel gedeelde zorg	53
D.6 Protocol VAPH- partners	53
D.7 OVMH vergaderingen	54
D.8 Lidmaatschap Initia	54
D.9 Lokaal Woonoverleg	54
D.10 Samenwerking met vzw Lia	55
D.11 Samenwerking met CAW & OCMW Lokeren – project Leegstand	55
D.12 Samenwerking met Stad Lokeren	55
D.13 Samenwerking met Gemeente Waasmunster	55
D.14 Samenwerking met Vzw Emiliani	55
D.15 Samenwerkingsovereenkomst met WZC Hof van Eksaarde	55
D.16 Samenwerking met Ondersteuningsnet Lokeren, Hagewinde en Alderande voor Samenhuizen Heirbrug in Lokeren	56
E. FINANCIEEL	56
E.1 Huurachterstallen per 31/12/2025	56
E.2 Betaalplannen lopende bij Tuinwijk	56
E.3 Oproepingen in verzoening	56
E.4 Jaarrekening	57
E.5 Bijzondere verslagen	60
E.5.1 Verslag van raad van bestuur werkingsjaar 2025 conform de bepalingen van het wetboek van Vennootschappen.....	60
E.5.2 Remuneratieverslag (art.100 (§1, 6°/3) van het Wetboek van Vennootschappen).....	66
Slotwoord	67

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

over het boekjaar 2025

Door de wet voorzien, en voorgeschreven door de statuten van de vennootschap, geven wij u hierna verslag van de algemene toestand op het einde van het verlopen dienstjaar afgesloten op 31/12/2025.

A. ALGEMEEN

A.1 Vorming woonmaatschappij Tuinwijk

Ingevolge een MB van 26/10/2022 is Tuinwijk door de Minister officieel erkend als Woonmaatschappij Tuinwijk, actief in het werkgebied Waasland-West.

Op 1 april 2023 heeft Tuinwijk de activiteiten van het SVK-Waasland integraal overgenomen door middel van overdracht van de lopende contracten op grondgebied Lokeren, Moerbeke en Waasmunster.

Door middel van notariële akte verleden op 31 mei 2023 heeft Tuinwijk 19 woningen overgenomen gelegen op grondgebied Lokeren van het Vlaams Woningfonds.

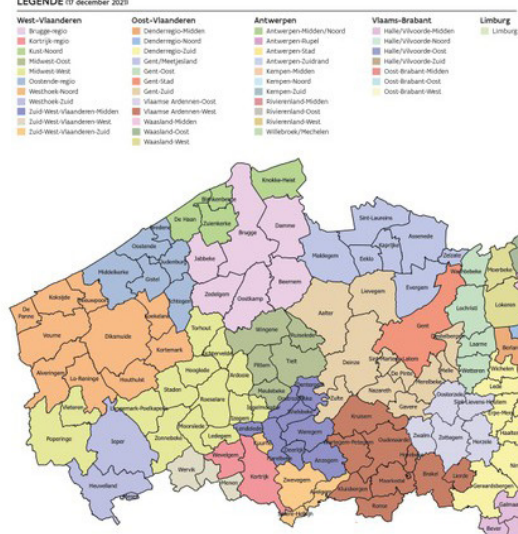
Het werkgebied Waasmunster van voormalige sociale koopmaatschappij SBK Arro Dendermonde werd overgenomen door Tuinwijk via partiële splitsing tegen aandelen via een Buitengewone Algemene Vergadering 8 juni 2023.

Het werkgebied Lokeren van voormalige sociale koopmaatschappij Waasse Landmaatschappij werd overgenomen, inclusief gronden, door Tuinwijk, via partiële splitsing tegen aandelen via een Buitengewone Algemene Vergadering op 22 juni 2023.

De woningen gelegen in Waasmunster, eigendom van WM STEK92, werden overgedragen aan Tuinwijk via partiële splitsing tegen aandelen via buitengewone algemene vergadering op 13 juni 2024.

De woningen gelegen in Waasmunster, eigendom van WM De Thuisbouwer werden overgedragen aan Tuinwijk via partiële splitsing tegen aandelen via buitengewone algemene vergadering op 27 juni 2025.

LEGENDE 17 december 2025



Werkingsgebieden woonmaatschappijen

Enkel voor de woningen gelegen op grondgebied van de voormalige gemeente Moerbeke (op heden Lokeren door de fusie sinds 1/1/2025) eigendom van WM Woonmee, is op heden nog geen overeenkomst wat betreft de overdracht.

A.2 Werkingsgebied

Tuinwijk is actief in Lokeren (incl. Moerbeke – fusiegemeente sinds 1/1/2025) en Waasmunster.

A.3 Missie en Visie

Missie van Tuinwijk

Tuinwijk heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang **bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.**



Tuinwijk heeft de volgende activiteiten als voorwerp :

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

Tuinwijk dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied: Lokeren (incl. Moerbeke) en Waasmunster (werkingsgebied 'Waasland-West') .

Tuinwijk draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoordelijk zijn waarom het objectief niet wordt bereikt.

Tuinwijk kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Visie van Tuinwijk

We zijn een open en gastvrije maatschappij. We wekken vertrouwen op en zijn toegankelijk voor iedereen.

- We benaderen onze cliënten met respect en begrip.
- Cliënten zijn tevreden over onze dienstverlening, die tevens kunnen rekenen op een maatschappelijk draagvlak.
- We zijn een aantrekkelijke werkgever met aandacht voor de kwaliteiten van onze medewerkers. Er is ruimte voor diversiteit, autonomie, groei- en ontplooiingskansen en dit in optimale werkomstandigheden.
- We zijn een slagkrachtige, dynamische en vooruitstrevende organisatie.
- We werken vanuit een verantwoord middelenbeheer en financieel bewustzijn.
- Het verhogen van het aantal kwaliteitsvolle en betaalbare woningen is een constant streven van Tuinwijk.
- In haar werking heeft Tuinwijk aandacht voor duurzaamheid.
- Onze werking is transparant en we communiceren op een actieve manier met de buitenwereld.
- Onze aanpak vertrekt vanuit een open kijk op de samenleving. We hebben aandacht voor de korte en de lange termijn. We meten de effecten van onze acties en spelen accuraat in op nieuwe evoluties en uitdagingen.
- We werken actief samen met andere actoren en bouwen netwerken uit. De lokale besturen Lokeren, Moerbeke en Waasmunster zijn daarbij belangrijke partners als lokale besturen – aandeelhouder in het werkingsgebied.
- Tuinwijk zal werken als performante en autonome vennootschap die het lokaal beleid binnen het werkingsgebied loyaal mee zal uitvoeren. Hiertoe zal ze actief participeren in het LWO en bij de opmaak van het LTR (voor het werkingsgebied en eventuele deelgebieden).
- De betrokken actoren zorgen er samen voor dat – tijdens én na de vorming van de woonmaatschappij – de kandidaten, kopers en huurders de garantie hebben op een uitstekende dienstverlening en de nabijheid en bereikbaarheid van de woonmaatschappij.
- Tuinwijk werkt aan de leefbaarheid binnen haar wijken en zet hiervoor personeel en middelen in teneinde een aangename leefomgeving te creëren.
- Tuinwijk besteedt personeel en middelen aan het betrekken van haar bewoners bij haar beleid en werking.

A.4 Bestuur en Personeel

A.4.1 Leden van het Dagelijks Bestuur en de Raad van Bestuur op 31/12/2025

Begin 2025 namen we afscheid van de vorige bestuursploeg met aan het hoofd voorzitter Jan Cools en ondervoorzitter Hector Van Hoye. Wij wensen hen beide en de voormalige bestuursploeg uitdrukkelijk te bedanken voor de aangename samenwerking.

Op 11 februari 2025 werden de benoemingen van de nieuwe bestuursleden van Tuinwijk goedgekeurd.

De nieuwe raad van bestuur bestaat uit 15 leden, waarvan 1 vertegenwoordiger namens de provincie Oost-Vlaanderen, 1 vertegenwoordiger namens de private aandeelhouders, 3 vertegenwoordigers namens de gemeente Waasmunster en 10 vertegenwoordigers namens de fusiegemeente Lokeren-Moerbeke.

Deze nieuwe ploeg, onder de leiding van voorzitter Johan Van Havermaet, zal de komende 6 jaar het beleid gaan bepalen van Tuinwijk in Lokeren en Waasmunster.

a. Leden van het Dagelijks Bestuur op 31/12/2025

1. Johan Van Havermaet voorzitter
2. Marijke Duyck ondervoorzitter
3. Tina Verkaeren algemeen directeur



Foto (van links naar rechts):
Johan Van Havermaet, Marijke Duyck en Tina Verkaeren

b. Leden van de Raad van Bestuur op 31/12/2025

1. Johan Van Havermaet, Voorzitter - namens de stad Lokeren
2. Marijke Duyck, Ondervoorzitter - namens de stad Lokeren
3. Filip Liebaut – namens de stad Lokeren
4. Isabelle Van de Velde – namens de stad Lokeren
5. Annick Maes – namens de stad Lokeren
6. Charlotte Fruytier – namens de stad Lokeren
7. Sam Van den Broeck – namens de stad Lokeren
8. Arne Cools – namens de stad Lokeren
9. Guy Van de Velde – namens de stad Lokeren
10. Inge Mertens – namens OCMW Lokeren
11. Jurgen Bauwens – namens gemeente Waasmunster
12. Dominique Roelandt – namens gemeente Waasmunster
13. Ilse Poppe – namens gemeente Waasmunster
14. Giel Verhelst – namens Provincie Oost-Vlaanderen
15. Luc Van de Velde – namens de private aandeelhouders



Van links naar rechts:
Op de voorste rij: Dominique Roelandt, Ilse Poppe, Guy Van de Velde, Charlotte Fruytier, Inge Mertens, Annick Maes
Op de achterste rij: Jurgen Bauwens, Filip Liebaut, Arne Cools, Giel Verhelst, Luc Van de Velde, Sam Van den Broeck, Johan Van Havermaet, Marijke Duyck, Isabelle Van de Velde en Tina Verkaeren

A.4.2 Dagelijks Bestuur, Raad van Bestuur, AV en BAV: vergaderingen in het jaar 2025

a. Dagelijks Bestuur

Het Dagelijks Bestuur vergaderde 12 keer, met name op:

1. 08/01/2025	4. 16/04/2025	7. 25/06/2025	10. 01/10/2025
2. 05/02/2025	5. 07/05/2025	8. 22/07/2025	11. 05/11/2025
3. 20/03/2025	6. 04/06/2025	9. 03/09/2025	12. 03/12/2025

b. Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur vergaderde 12 keer, met name op:

1. 14/01/2025	4. 01/04/2025	7. 11/06/2025	10. 14/10/2025
2. 11/02/2025	5. 22/04/2025	8. 08/07/2025	11. 18/11/2025
3. 11/03/2025	6. 13/05/2025	9. 09/09/2025	12. 09/12/2025

c. Algemene Vergadering

De algemene vergadering vond plaats op 28 mei 2025.

d. Buitengewone Algemene Vergadering

In 2025 vond er naar aanleiding van de vorming van de woonmaatschappijen 1 partiële splitsing plaats van WM De Thuisbouwer naar Tuinwijk.

BAV 27 juni 2025: partiële splitsing door overneming tegen aandelen van WM De Thuisbouwer bv, waarbij werkgebied Waasmunster met alle rechten en verplichtingen werd overgedragen naar WM Tuinwijk bv. Akte verleden door notaris Filip Van der Cruysse, met standplaats te Lokeren op 27 juni 2025 in de Koolputten 2 te 9250 Waasmunster.

A.4.3 Structuur en voorstelling teams en medewerkers Tuinwijk

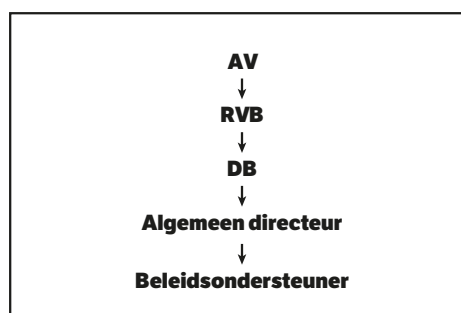
Het totaal personeelsbestand van onze vennootschap op 31/12/2025 beloopt 24 medewerkers:

1. Administratief:	Bedienden:	18
2. Arbeiders:	Onderhoud en herstel:	4
	Poetsvrouwen:	2

Van deze 24 werknemers werkten er op de afsluitdatum van het boekjaar 16 werknemers voltijds en 8 deeltijds.

Dit komt neer op een totaal in voltijdse equivalenten van 22,3 op de afsluitdatum van het boekjaar 2025.

Structuur per 31/12/2025:



Managementteam:

Bestaande uit de algemeen directeur, vier teamcoördinatoren en na aanwerving in 2026 ook de HR verantwoordelijke.

Horizontale diensten:

- 1) ICT
- 2) Communicatie
- 3) Onthaal
- 4) GDPR
- 5) HR
- 6) Preventie

Teams:

a) Financieel Team

Teamcoördinator
Financieel beheerder
Boekhouder

b) Team bouwprojecten

Teamcoördinator
Projectleider 1
Projectleider 2

c) Team Patrimoniumbeheer & Prospectie

Teamcoördinator
Plaatsbeschrijver(s)
Doorverhuur (prospectie, vertrouwenspersoon, in- en uithuur en opmaak contracten)
Administratief medewerkers (2)
Arbeiders – 4 klusjesmannen
Poetsteam (3 poetsdames)

d) Team Klanten- en Bewonerswerking

Teamcoördinator
Inschrijvingen koop
Inschrijvingen huur
Doorverhuur (afrekeningen eigenaars en onderhuurders, opvolging indexaties ...)
Achterstallen en verantwoordelijke huuradministratie
Toewijzingen woningen, garages en contracten
Administratief medewerker
Sociale dienst: 2 maatschappelijk werkers

Personeel op 31/12/2025

a) Algemeen Directeur

Tina Verkaeren
Het verloningspakket omvat salarisschaal A286 van de Vlaamse Overheid, maaltijdcheques, een hospitalisatieverzekering en een groepsverzekering (type: vaste lasten)

b) Onthaalbediende en klachtenbehandelaar

Karla De Smet

c) Communicatieverantwoordelijke

Daisy Colpaert

d) Financieel team

Schannon Blancquaert, teamcoördinator en HRM
Ronny Hyde (financieel beheerder)
Krista Coone (boekhouding)

e) Team Klanten & Bewonerswerking

Filip De Letter	Coördinator team klanten & bewonerswerking en preventie
Annelies Oosterlinck	Verantwoordelijke huurdersadministratie en opvolging achterstallen
Daisy Colpaert	Verantwoordelijke kandidaat-huurders

Greet Pauwels
Ann De Winne
Stefanie Valcke
Inge Jansegers

Verantwoordelijke toewijzingen
Administratief medewerker
Maatschappelijk werker
Maatschappelijk werker

f) Team patrimoniumbeheer & prospectie

Bart Van Opstal
Fusia De Both
Guy Baert
Ilse De Geeter
Stefaan D'Hondt
Wim Goossens
Bruno Volckeryck
Thijs Dequidt
Isabelle Herbosch
Cindy Verniers

Teamcoördinator
Verantwoordelijke prospectie en plaatsbeschrijvingen
Technisch administratief medewerker
Technisch administratief medewerker
Klusjesman (specialisatie: schilderwerken)
Klusjesman (specialisatie: elektriciteit)
Klusjesman (specialisatie: sanitair)
Klusjesman (specialisatie: schrijnwerkerij)
Poetsdame
Poetsdame

g) Team bouwprojecten

Bert Vlaeminck
Cindy De Maesschalck

Teamcoördinator en ICT-verantwoordelijke
Projectverantwoordelijke

Aanwervingen, uitdiensttredingen, interimcontracten, stagiaires en vakantiejobs dienstjaar 2025:



Aanwervingen:

Er waren 3 nieuwe indiensttredingen gedurende het jaar 2025:

- 1) Ann De Winne als administratief medewerker voor team Klanten- en Bewonerswerking met ingang van 19 mei 2025.
- 2) Krista Coone als boekhoudster voor het financieel team met ingang van 16 juni 2025.
- 3) Inge Jansegers als maatschappelijk werker met ingang van 29 september 2025.

Interimcontracten:

- 1) Ter vervanging van een fulltime weggevalen poetsdame en ter vervanging tijdens verlofperiodes, hebben volgende interimkrachten voor Tuinwijk gewerkt via AGO Interim:
 - Stefhanie Dewulf
 - Natalia Zekir
 - Laura Van den Broecke

Interim-jobstudent:

- Ayoub Assaghiri
- Anke Van Geit
- Blessing Asare

- 2) Ter versterking van de boekhouding wegens weggevalen medewerker heeft Anaïs Martin Gyselinck 45,50 uur voor Tuinwijk gewerkt via AGO Interim.

Totaal aantal uren gewerkt door interimkrachten in 2025 : 946 uur via AGO

Totale kostprijs interimcontracten jaar 2025: 33.073,48 € (AGO)

Jobstudenten:

- 1) Roos Aernouts werkte van 7 april 2025 tem 10 april 2025 en van 22 juli 2025 tem 1 augustus 2025 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst voor studenten voor bepaalde tijd in hoedanigheid van jobstudent bediende.
- 2) Margot De Paepe werkte van 4 augustus 2025 tem 14 augustus 2025 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst voor studenten voor bepaalde tijd in hoedanigheid van jobstudent bediende.
- 3) Sien Aernouts werkte van 14 juli 2025 tem 1 augustus 2025 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst voor studenten voor bepaalde tijd in hoedanigheid van jobstudent bediende.
- 4) Lukas Vlaeminck werkte van 16 april 2025 tem 18 april 2025 en van 4 augustus 2025 tem 22 augustus 2025 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst voor bepaalde tijd in hoedanigheid van jobstudent bediende.

Uitdiensttredingen:

Er waren 2 uitdiensttredingen in 2025.

- 1 uitdiensttreding wegens opzeg door werknemer
- 1 ontslag door werkgever wegens dringende reden

A.4.4 Opleidingen personeel 2025

Gevolgd door:	Inhoud	Datum	Plaats	Kostprijs? (incl BTW)	Aantal uren?
teamcoördinator financieel team	opleiding digitale goedkeuringsflows facturatie door Woonpartners	17/01/2025	online via Teams	inbegrepen in totaalprijs implementatie	2 u
maatschappelijk werker	opleiding VVSG: cliënten met een psych. problematiek op de SD	11/02/2025	Gent	300,00 €	6u
alle bedienden (18)	opleiding digitale flow aankoopfacturen via SmartDoc (intern)	20/02/2025	Tuinwijk - raadzaal	0,00 €	2u x 18 = 36u
technici Tuinwijk (4)	opleiding gebruik digitale werkbonnen via tablets (intern)	5/3/2025 + 10/3/205	Tuinwijk - raadzaal	0,00 €	6u x 4 arbeiders = 24u
technici Tuinwijk (4)	terugkommoment na test gebruik digitale werkbonnen (intern)	14/03/2025	Tuinwijk - raadzaal	0,00 €	2u x 4 arbeiders = 8u
verantwoordelijke plaatsbeschrijvingen en prospectie + teamcoördinator patrimoniumbeheer	opleiding vochtproblemen in woningen/gebouwen: wat zijn de oorzaken & hoe lossen we ze op?	18/03/2025 + 19/03/2025	Syntra Midden-Vlaanderen/ nxtpro - online	326,70 €	7u x 2 pers = 14u
verantwoordelijke toewijzingen + verantwoordelijke inschrijvingen K-H's	Interactieve vragensessie inschrijven en toewijzen	24/03/2025	VAC Gent	0,00 €	6u x 2 pers = 12u
administratief bedienden technisch team (2)	opleiding digitale werkbonnen	25/03/2025	Tuinwijk - raadzaal	0,00 €	2u x 2 = 4u
teamcoördinator projecten	webinar ASTER portaal	27/03/2025	online	0,00 €	2u
teamcoördinator team K&B + verantwoordelijke huuradministratie en achterstallen	huurprijsberekening/ huurovereenkomst	1/04/2025	VAC Gent	0,00 €	6u x 2 personen = 12u
teamcoördinator financieel team + financieel beheerder	opleiding BTW op de sociale doorverhuuractiviteit (VMSW/WiV)	8/05/2025	online via Teams	0,00 €	2u
teamcoördinator projecten	Workshop Cranium - Security Documenten	8/05/2025	Gent	0,00 €	5u
teamcoördinator financieel team	basisopleiding projectfinanciering (VMSW/WiV)	19/05/2025	online via Teams	0,00 €	2u
algemeen directeur	Sectoroverleg Initia	17/06/2025	Brussel	0,00 €	3u
2 klusjesmannen en 1 poetsdame	Kick-off omgaan met verbale agressie (Initia)	18/06/2025	Brussel	270,00 €	6u x 3 pers = 18 u
teamcoördinator projecten	Infomoment RO asbest	24/06/2025	online	0,00 €	2u

teamcoördinator projecten	Conformiteitsattest voor woonmaatschappijen (WiV)	5/09/2025	Brussel	0,00 €	3u
verantwoordelijke toewijzingen + verantwoordelijke huuradministratie en achterstallen	Intervisie verhuurdiensten - woonrecht 9 jaar + ingehuurde woningen	8/09/2025	WiV Brussel	0,00 €	6u x 2 personen = 12u
algemeen directeur	sectoroverleg Initia	16/09/2025	Brussel	0,00 €	3u
verantwoordelijke toewijzingen + verantwoordelijke huuradministratie en achterstallen	workshop WiV toewijzingsprocedures en leegstand	19/09/2025	Brussel	0,00 €	5u x 2 pers = 10u
maatschappelijk werker	Intervisie verplichte verhuizen (WiV)	23/09/2025	Gent	0,00 €	6u
teamcoördinator patrimoniumbeheer	Intervisie raamcontracten onderhoud en herstel (Initia)	30/09/2025	Mechelen	0,00 €	3,5 u
teamcoördinator projecten	Infosessie informatieveiligheid - Publieke GenAI-toepassingen (Cranium)	30/09/2025	online via Teams	0,00 €	2u
teamcoördinator patrimoniumbeheer + teamcoördinator projecten	lerend netwerk overheidsopdrachten dag 1 (Initia)	9/10/2025	Brussel	0,00 €	7u x 2 personen = 14u
verantwoordelijke communicatie	Workshop AI voor de communicatiedienst (Politeia)	23/10/2025	Mechelen	219,00 €	2,5 u
algemeen directeur	terugkomdag lerend netwerk Initia - groep 1	4/11/2025	Woonhaven Antwerpen	0,00 €	6u
maatschappelijk werkers (2)	inspiratiedag sociale diensten 2025 - WiV	18/11/2025	Brussel -VMSW	0,00 €	6u x 2 personen = 12u
teamcoördinator patrimoniumbeheer + teamcoördinator projecten	lerend netwerk overheidsopdrachten dag 2 (Initia)	4/12/2025	Brussel	0,00 €	7u x 2 personen = 14u
verantwoordelijke communicatie	opleiding toegankelijkheid Anysurfer (IT1 BV)	4/12/2025	online	102,85 €	1u
teamcoördinator projecten	Infosessie nieuwe besluitversie simulatietabel & update Bouwtechnisch Bestek woningbouw 2025 (WiV)	8/12/2025	Gent	0,00 €	3u
algemeen directeur	Webinar: AI en wetgeving Overheidsopdrachten (Politeia)	11/12/2025	online	139,00 €	2u
teamcoördinator financieel team	webinar praktische opleiding VF via Peppol (Amista)	15/12/2025	online webinar	0,00 €	1u

1.357,55 €

247 uur

A.5 Overzicht aandeelhouders en wijzigingen in het aandeelhoudersregister

Situatie op 31/12/2025:

COOPERATOREN of aandeelhouders	Aandelen en kapitaal		Volstort	te volstorten
	#	€	€	€
Vlaams Gewest	545.600	5.460,13	1.429,21	4.030,92
Provincie Oost-Vlaanderen	513.484	5.151,11	1.660,66	3.490,45
Aangesloten gemeenten BINNEN het werkingsgebied van de woonmaatschappij (1)				
Stad Lokeren	21.251.273	212.673,72	212.215,98	457,74
Gemeente Waasmunster	31.123	311,46	266,11	45,35
Gemeente Moerbeke	2.500	25,02	25,00	0,02
Aangesloten gemeenten BUITEN het werkingsgebied van de woonmaatschappij (1)				
Gemeente Beveren	34.375	344,01	326,38	17,63
Gemeente Berlare	155.223	1.553,40	1.508,17	45,23
Stad Dendermonde	184.551	1.846,90	916,19	930,71
Gemeente Laarne	790	7,91	3,79	4,12
Gemeente Hamme	18.940	189,54	171,92	17,62
Gemeente Lebbeke	28.679	287,01	241,29	45,72
Gemeente Temse	774	7,75	2,59	
Gemeente Waasmunster	56	0,56	0,18	
Gemeente Wetteren	15.811	158,23	75,89	82,34
Gemeente Wichelen	20.555	205,71	98,65	107,06
Gemeente Buggenhout	37.870	378,99	132,54	246,45
Gemeente Zele	17.591	176,04	157,54	18,50
Aangesloten OCMW's BINNEN het werkingsgebied van de woonmaatschappij (1)				
OCMW Beveren	212	2,12	2,12	0,00
OCMW Berlare	617	6,17	6,35	-0,18
OCMW Dendermonde	25.000	250,19	75,54	174,65
OCMW Hamme	774	7,75	2,59	5,16
OCMW Lebbeke	790	7,91	7,58	0,33
Particulieren				
Anthuenis Maurits	77	0,77	0,26	
Bauwens Jurgen	77	0,77	0,26	
Boelaert Filip	77	0,77	0,26	
Cloostermans-Huwaert Hilde	77	0,77	0,26	
De Bondt Kathleen	77	0,77	0,26	
De Clercq Koen	77	0,77	0,26	
De Clercq René	212	2,12	0,84	1,28
De Cock Guido	77	0,77	0,26	
De Craene André	774	7,75	2,59	
De Geyter Michel	77	0,77	0,26	
De Graef François	77	0,77	0,26	
De Pillecyn Norbert	77	0,77	0,26	
Deprouw Jan	1.581	15,82	4,87	10,95

De Prijcker Etienne	77	0,77	0,26	
Eeman Luc	2.372	23,74	22,74	1,00
Geerinck Jaak	440	4,40	1,47	
Haegens Filip	77	0,77	0,26	
Huylebroeck Raoul	77	0,77	0,26	
Laureys Jo	77	0,77	0,26	
Meert Roger	1.581	15,82	15,88	-0,06
Abbeloos Dirk	73	0,73	0,19	0,54
Borreman Vincent	735	7,36	5,83	1,53
Bosteels André	735	7,36	5,83	1,53
Breckpot Anne	4.632	46,36	36,76	9,60
Buyse Piet	9.485	94,92	24,36	70,56
Dauwe Jozef	10.808	108,16	27,76	80,40
De Baets Henry	73	0,73	0,19	0,54
De Beer Edward	2.941	29,43	23,34	6,09
De Saedeleer Mark	1.176	11,77	9,34	2,43
De Smet Erik	2.941	29,43	23,34	6,09
Dierick Agnes	2.205	22,07	5,67	16,40
Dierick Maurits	2.205	22,07	5,67	16,40
Erentürk Celine	2.941	29,43	23,34	6,09
Borreman Jan Erven	1.323	13,24	10,50	2,74
Goethals Luc	955	9,56	7,59	1,97
Kinders François	2.205	22,07	5,67	16,40
Leybaert Johan	661	6,62	1,70	4,92
Limpens Paul	1.470	14,71	3,78	10,93
Mannaert Jan	73	0,73	0,19	0,54
Meremans Marius	73	0,73	0,19	0,54
Mettepenningen Koen	77	0,77	0,26	0,51
Meulebroek Patrick	7.352	73,58	18,89	54,69
Michiels Hans	4.117	41,20	10,58	30,62
Moyersoen Patrick	9.264	92,71	73,52	19,19
Moyersoen Patrick TWM	9.411	94,18	74,69	19,49
Moyersoen Philip	12.941	129,51	102,70	26,81
Pauwels Jan	9.485	94,92	24,36	70,56
Peleman Bart	735	7,36	1,89	5,47
Pieters Roland	73	0,73	0,19	0,54
Poppe Danny	77	0,77	0,26	0,51
Reuse André	77	0,77	0,26	0,51
Reyntjens Maria	77	0,77	0,26	0,51
Saerens Robert	77	0,77	0,26	0,51
Saeyns Wim	1.911	19,12	15,17	3,95
Schellekens Leopold	7.352	73,58	18,89	54,69
Segers Marcel	8.897	89,04	22,85	66,19
Tempels Omer	5.147	51,51	13,22	38,29
Van De Castele Paul	77	0,77	0,26	0,51
Van den Bossche Elke	5.882	58,86	15,11	43,75
Van Den Broeck André	77	0,77	0,26	0,51

Van Gucht Theresia	73	0,73	0,19	0,54
Van Herreweghe Guido	2.941	29,43	7,55	21,88
Van Kerckhoven Tony	73	0,73	0,19	0,54
Van Lantschoot Jan	7.205	72,10	18,51	53,59
Van Lysebetten Marleen	77	0,77	0,26	0,51
Van Vossole Francine	77	0,77	0,26	0,51
Verbeke Sabine	77	0,77	0,26	0,51
Verheyen Luc	220	2,20	0,57	1,63
Verhofsté Christiane	14	0,14	0,15	-0,01
Verleyen Ivan	6.470	64,75	16,62	48,13
Verschelden Paul	77	0,77	0,26	0,51
Vijt Herman	77	0,77	0,26	0,51
Andere private aandeelhouders				
Werk van de Akker Temse	424	4,24	4,24	0,00
WACO	54.152	541,93	421,71	120,22
ACW	56	0,56	0,18	0,38
ACW/VZW Waden	15.755	157,67	50,26	107,41
Algemeen christelijk Vakverbond Oost-VI	269	2,69	0,90	1,79
Vooruit Dendermonde	2.372	23,74	7,60	16,14
Bond Moyson	3.953	39,56	12,45	27,11
Agra en Groene Kringen	787	7,88	7,57	0,31
VZW Socialistische actie Hamme (SOCAH)	774	7,75	2,59	5,16
VZW Beweging.net Hamme	774	7,75	2,59	5,16
VZW Vooruitzicht	774	7,75	2,59	5,16
VZW Sinte-Christiana en Sint-Michael VMSI	116	1,16	0,38	0,78
Bond van Grote en Jonge Gezinnen (BGJG)	15.969	159,81	153,10	6,71
TOTAAL	23.563.998	235.830,87	224.954,66	10.855,44

Aandeelhouders weggevallen door overdracht of terugbetaling.

COOPERATOREN of aandeelhouders	Aandelen en kapitaal		Volstort	te volstorten	Opmerkingen
	#	€	€	€	
Gemeente Temse	17.706	177,06	141,79	35,27	GR besluit Temse 16/12/2024 - uitwerking op 20/12/2024 cfr. koop- verkoopovereenkomst aan stad Lokeren
Vooruit Oost-Vlaanderen	52.884	528,84	408,85	119,99	uitwerking op 20/12/2024 cfr. koop-verkoopovereenkomst aan stad Lokeren
Thienpondt Marjon	106	1,06	1,06	0,00	uitwerking op 20/12/2024 cfr. koop-verkoopovereenkomst aan stad Lokeren
Verbuyst Guido	106	1,06	0,93	0,13	uitwerking op 20/12/2024 cfr. koop-verkoopovereenkomst aan stad Lokeren
Vergeylen Julien	318	3,18	1,76	1,42	uitwerking op 20/12/2024 cfr. koop-verkoopovereenkomst aan stad Lokeren
Gemeente Kruibeke	14.851	148,51	148,51	0,00	uitwerking op 20/12/2024 cfr. koop-verkoopovereenkomst aan stad Lokeren
Werk van de Akker Kemzeke	212	2,12	2,12	0,00	uitwerking op 20/12/2024 cfr. koop-verkoopovereenkomst aan stad Lokeren
Arie Abbeloos	10.294	105,76	26,44	79,32	uittrede door overlijden op 16 maart 2025
Stad Sint-Niklaas	50.303	503,03	390,31	112,72	uitwerking op 20/12/2024 cfr. koop-verkoopovereenkomst aan stad Lokeren
Gemeente Sint- Gillis-Waas	11.995	119,95	92,73	27,22	uitwerking op 06/01/2025 cfr. koop-verkoopovereenkomst aan stad Lokeren
Gemeente Stekene	15.824	158,24	158,24	0,00	uitwerking op 23/04/2025 cfr. koop-verkoopovereenkomst aan stad Lokeren
Werk van de Akker Sint- Niklaas	2.222	22,22	22,22	0,00	uitwerking op 18/08/2025 cfr. koop-verkoopovereenkomst aan stad Lokeren

A.6 Participaties

A.6.1 Participatie in ASTER cv

Participatie in ASTER CV

Tuinwijk participeert door middel van de aankoop van 1 A-aandeel door storting van 1.000€ op 2 februari 2021 in ASTER CV.

Het aandeel werd ingeschreven in het aandelenregister van ASTER cv onder het nummer A067.

Wat is ASTER

ASTER is een initiatief van de Vlaamse sociale huisvestingssector.

Het doel? Investeren in duurzaam sociaal wonen.

ASTER is een letterwoord dat staat voor “Access to Sustainability for Tenants through Energy Effective Retrofit”, vrij vertaald “Toegang tot duurzaamheid voor huurders door middel van energie-efficiënte modernisering”.

Het ASTER-project heeft twee hoofddoelstellingen:

- Deskundigheid opbouwen voor het opzetten van een investeringsprogramma voor duurzame ontwikkeling in sociaal wonen;
- 20.000 fotovoltaïsche installaties met een totale capaciteit van 40 megawatt plaatsen op bestaande sociale woningen.

Om de projectdoelstellingen te realiseren richtten 40 sociale huisvestingsmaatschappijen op 26 oktober 2020 de coöperatieve vennootschap ASTER cv op. In totaal beslisten 67 SHM's en de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen om aandeelhouder te worden van ASTER cv. De vennootschap heeft als finaliteit bij te dragen tot een duurzame sociale woninghuurmarkt voor de samenleving.

ASTER cv heeft tot voornaamste doel aan de behoeften en de noden van sociale huisvestingsmaatschappijen te voldoen, onder meer door met hen overeenkomsten te sluiten over de levering van goederen en diensten in het kader van het verduurzamen van de energie- en isolatiebehoeftes van sociale woningen.

A.6.2 Participatie in CREAT

Gelet op het feit dat instellingen die onderhevig zijn aan de wetgeving overheidsopdrachten steeds meer worden geconfronteerd met complexere technisch-administratieve vraagstukken en dat er meer en meer eisen worden gesteld op het vlak van vakspecifieke kennis;

Gelet op het feit dat samenwerking op het vlak van overheidsopdrachten en/of aanbieden van facilitaire diensten positieve schaafeffecten en synergiën kan genereren;

Gelet dat de autonomie van de deelnemende klanten ten volle wordt gerespecteerd;

heeft Tuinwijk er in 2025 voor gekozen om te participeren in CREAT en heeft zij hiervoor expliciete toestemming gekregen van de Minister ingevolge beslissing d.d. 17 juni 2025.

CREAT is een aankoopcentrale waarvan u als overheid gebonden aan wetgeving overheidsopdrachten kan afnemen indien u aandeelhouder wordt.

Werkwijze: de deelname als CREAT-aandeelhouder concretiseert zich middels een zeer beperkte kapitaalsinbreng waar tegenover 3 CREAT-aandelen staan, met een nominale waarde van 186 € per aandeel. Dit is een éénmalige kost en dus geen jaarlijks terugkerende kost.

Kostprijs toetreding is dus gelijk aan $186 \text{ €} \times 3 = 558 \text{ €}$

Voorbeelden van reeds afgesloten raamcontracten door CREAT: cybersecurity, veiligheidscoördinatie, studieburelen technieken en stabiliteit, asbestverwijdering, kantoorbenodigdheden en papierwaren, archeologisch onderzoek, telefonie...

LET op! Nieuwe klanten kunnen door een wijziging in de wetgeving op overheidsopdrachten niet onmiddellijk van alle raamovereenkomsten gebruik maken. Enkel klanten die vermeld werden in het bestek, kunnen er gebruik van maken. Concreet betekent dit dat raamovereenkomsten die gepubliceerd werden voor 01/7/2017 onmiddellijk kunnen gebruikt worden. Alle raamovereenkomsten die gepubliceerd werden tussen 01/07/2017 en onze datum van aansluiting kunnen pas gebruikt worden nadat CREAT het dossier vernieuwt.

B. PATRIMONIUM

B.1 Eigen patrimonium

B.1.1 Overzicht van de woongelegenheden & onderverdeling volgens het aantal slaapkamers.

Woongelegenheden Tuinwijk

	Studio's	1	2	3	4	5 en meer	Totaal
ééngesinswoningen	0	89	135	466	56	10	756
appartementen	24	338	441	137	0	0	940
Totaal	24	427	576	603	56	10	1696

Incl. hsnl 6/0001 (app 3 slpk) – excl. Vlasdam 7 en excl. Winkel Stationsstraat

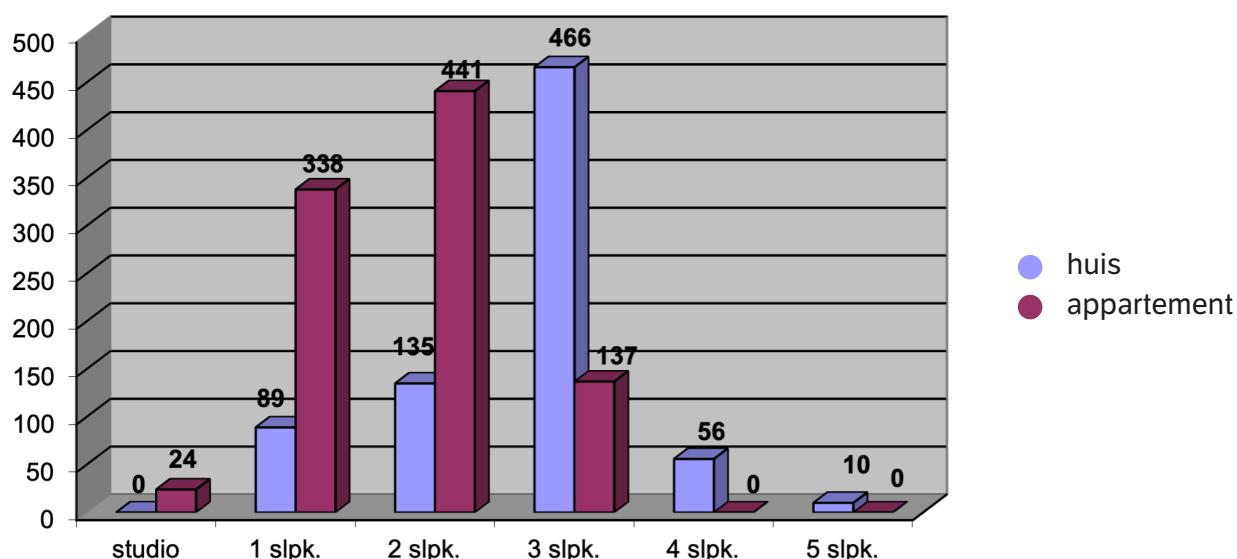
Verschil met 31/12/2024: + 60 panden

- + 60 panden overgenomen van woonmaatschappij De Thuisbouwer

Garages, staanplaatsen en bergingen

Garageboxen	465
Staanplaatsen	125
Bergingen	152

Patrimonium Tuinwijk 2025 volgens type



B.1.2 Leegstand patrimonium Tuinwijk

Op 31/12/2025: 1.543 panden van de 1.696 waren sociaal verhuurd.

- niet-structurele leegstand: 36 panden
 - weigering kandidaat-huurder: 14 panden
 - overlijden (erfeloze nalatenschap): 5 panden
 - werken niet langer dan 6 maanden: 10 panden
 - wordt verkocht: 7 panden
- structurele leegstand (wegens renovatie): 105 panden
 - nog uit te voeren werken: 6 panden
 - renovatiewerken in uitvoering: 73 panden
 - woning dient gesloopt te worden: 26 panden
- 2 panden worden verhuurd aan Gemeente Waasmunster
- 3 panden worden verhuurd aan vzw Lia
- 5 panden worden verhuurd aan het CAW in het kader van project leegstand voor noodopvang van daklozen
- 1 pand wordt verhuurd buiten het sociaal huurstelsel, waarbij de huurprijs niet wordt berekend op basis van het inkomen (buurtlokaal Haarsnijderslaan 6, Lokeren).
- 1 pand wordt verhuurd in het kader van een verzekeringsdossier nav schade aan woning door renovatiewerken

B.2 Koop en verkoop eigen patrimonium/gronden

B.2.1 Aankoop

Er waren geen grondverwervingen of aankopen woningen in 2025.

B.2.2 Verkoop

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden er geen sociale woningen, noch restgronden verkocht. Er werden ook geen aktes verleden inzake kosteloze overdrachten openbaar domein

B.3 Doorverhuurwoningen

B.3.1 woninggroei periode 01/01/2025 tem 31/12/2025 mbt ingehuurde woningen

Gemeente	Woningsantal 01/04/2023	Woningsaantal 31/12/2023	Woningsaantal 31/12/2024	Woningsaantal 31/12/2025
Lokeren	53	61	63	64
Moerbeke	2	2	2	2
Waasmunster	7	8	7	7
Werkgebied	62	71	72	73

B.3.2 Onderverdeling van de woongelegenheden volgens het aantal slaapkamers ingehuurde woningen:

	Studio's	1	2	3	4	5 en meer	Totaal
ééngesinswoningen	/	2	3	3	6	2	16
appartementen	1	9	40	5	/	2	57
Totaal	1	11	43	8	6	4	73

B.3.3 Leegstand ingehuurde woningen:

Op 31/12/2025: 71 panden van de 73 waren sociaal verhuurd.

- niet-structurele leegstand: 2 panden
 - weigering kandidaat-huurder: 1 pand
 - werken niet langer dan 6 maanden: 1 pand

B.4 Projecten

B.4.1 Aanbestedingen in de loop van 2025

1) Deelrenovatie keukens en elektriciteit - SINT-LAURENTIUS - TORENSTRAAT (openbare procedure)

Aanbestedingsdatum : 10/2/2025
Gunningsbeslissing : 11/6/2025
Bestelbedrag : € 370.900,41 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 80 kalenderdagen
Aannemer : Schrijnwerkerij Rottiers bvba, K.M.O. Zone Reedonk 9 te 2880 Bornem

2) Vervangbouw Beukenhof – voorafgaandelijke sloop (vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking)

Aanbestedingsdatum : 25/3/2025
Gunningsbeslissing : 13/5/2025
Bestelbedrag : € 263.294,36 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 90 kalenderdagen
Aannemer : Devagro aannemingen nv, Pitantiestraat 100 te 8790 Waregem

B.4.2 Projecten in uitvoering in de loop van 2025

1) Nieuwbouw “Heirbrug - Ploegstraat” Lokeren- Bouwen van 14 koopwoningen, 13 huurwoningen, 2 gemeenschapswoningen bestaande uit 12 studio's

Bestelbedrag : € 5.495.469,32 (excl. btw)
Eindbedrag : € 5.808.654,59 (excl. btw)
Aannemer : Bouwonderneming DAMMAN nv, Breestraat 19 te 8540 Deerlijk
Aanvangsdatum : 16/10/2023
Uitvoeringstermijn : 550 kalenderdagen (+227 kd. termijnverlenging)
Contractuele einddatum : 30/11/2025
Voorlopige oplevering : 16/12/2025



2) Vervangbouw Beukenhof Lokeren– voorafgaandelijke sloop

Bestelbedrag : € 263.294,36 (excl. btw)
Eindbedrag : nog niet gekend – nog in uitvoering
Aannemer : Devagro aannemingen nv, Pitantiestraat 100 te 8790 Waregem
Aanvangsdatum : 6/10/2025
Uitvoeringstermijn : 90 kalenderdagen
(+81 kd. termijnverlenging)
Contractuele einddatum : 25/3/2026



3) Totaalrenovatie Oud-Strijderslaan 10-12 Lokeren

Bestelbedrag : € 9.965.311,06 (excl. btw)
Eindbedrag : nog niet gekend – nog in uitvoering
Aannemer : B.B.C. nv, Eugene Bekaertlaan 51, 8790 Waregem
Aanvangsdatum : 27/5/2024
Uitvoeringstermijn : 1180 kalenderdagen
(+46 kd. termijnverlenging)
Verwachte einddatum : mei/juni 2028



4) Slopen van 10 woningen (6w. Tulpenhof / 4w. Bakkerstraat – Kanaalstraat te Lokeren)

Bestelbedrag : € 119.997,56 (excl. btw)
Eindbedrag : € 137.049,57 (excl. btw)
Aannemer : Bouwonderneming HUYBREGTS-REYNDERS nv, Koeyleuken 8 te 2300 Turnhout
Aanvangsdatum : 8/4/2024
Uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen
Contractuele einddatum : 6/6/2024
Voorlopige oplevering :
Deel Tulpenhof: 27/6/2024
Deel Bakkerstraat – Kanaalstraat: 30/1/2025

5) D&B Tulpenhof

Bestelbedrag : € 1.082.480,02 (excl. btw)
Eindbedrag : € 1.618.732,83 (excl. btw)
Aannemer : Bouwonderneming DAMMAN nv, Breestraat 19 te 8540 Deerlijk
Aanvangsdatum : 30/9/2024
Uitvoeringstermijn : 450 kalenderdagen
Contractuele einddatum : 23/12/2025
Voorlopige oplevering : 18/12/2025



6) D&B Bakkerstraat – Kanaalstraat Lokeren

Bestelbedrag : € 1.088.176,88 (excl. btw)
Eindbedrag : nog niet gekend – nog in uitvoering
Aannemer : Bouwonderneming DAMMAN nv, Breestraat 19 te 8540 Deerlijk
Aanvangsdatum : 24/2/2025
Uitvoeringstermijn : 430 kalenderdagen (+ 39kd. Termijnverlenging)
Contractuele einddatum : 13/5/2026



7) Nieuwbouw “Gladiolenhof Lokeren” – fase infrastructuur + nieuwbouw

Bestelbedrag : € 5.614.430,21 (excl. btw)
Eindbedrag : nog niet gekend, werken nog in uitvoering
Aannemer : Bouwonderneming DAMMAN nv, Breestraat 19 te 8540 Deerlijk
Aanvangsdatum : 2/9/2024
Uitvoeringstermijn : 650 kalenderdagen (+150 kd. Termijnverlenging)
Contractuele einddatum : 10/11/2026



8) Totaalrenovatie Rivierstraat – Kanaalstraat – Zelebaan Lokeren

Bestelbedrag : € 4.569.285,93 (excl. btw)
Eindbedrag : nog niet gekend, werken nog in uitvoering
Aannemer : B.B.C. nv, Eugene Bekaertlaan 51 te 8790 Waregem
Aanvangsdatum : 18/11/2024
Uitvoeringstermijn : 800 kalenderdagen (+213 kd. Termijnverlenging)
Contractuele einddatum : 25/3/2027



9) Deelrenovatie D&I – Patershof – Bosmansstraat Lokeren

Bestelbedrag : € 901.111,64 (excl. btw)
Eindbedrag : € 1.169.997,78 (excl. btw)
Aannemer : Zolderse Dakprojecten nv, Dellstraat 30, 3560 Lummen
Aanvangsdatum : 5/8/2024
Uitvoeringstermijn : 210 kalenderdagen
Contractuele einddatum : 2/3/2025
Voorlopige oplevering : 20/5/2025



10) Deelrenovatie D&I - Kopkapel / Stijn Streuvelsstraat Lokeren

Bestelbedrag : € 197.302,36 (excl. btw)
Eindbedrag : € 257.009,33 (excl. btw)
Aannemer : Zolderse Dakprojecten nv, Dellstraat 30 te 3560 Lummen
Aanvangsdatum : 17/2/2025
Uitvoeringstermijn : 70 kalenderdagen
Contractuele einddatum : 27/4/2025
Voorlopig opgeleverd : 20/5/2025

11) Deelrenovatie DR – Sint-Laurentiusplein – Torenstraat Lokeren – keukens en elektriciteit

Bestelbedrag : € 370.900,41 (excl. btw)
Eindbedrag : € 371.134,82 (excl. btw)
Aannemer : Schrijnwerkerij Rottiers, K.M.O. Zone Reedonk 9 te 2880 Bornem
Aanvangsdatum : 1/9/2025
Uitvoeringstermijn : 80 kalenderdagen (+30 kd. Termijnverlenging)
Contractuele einddatum : 19/12/2025
Voorlopig opgeleverd : 9/12/2025

B.4.3 Projecten definitief opgeleverd in 2025

1) ERP2020 - dakrenovaties in 41 woningen – omgeving Waterwijk Lokeren

Aannemer : Crabbé Dakwerken nv, Ossenwegstraat 34a te 3440 Zoutleeuw
Definitieve oplevering : 15/12/2025

2) Renovatie kantoor Tuinwijk

Aannemer : Bouwbedrijf VMG - DE COCK nv,
Industriepark-West 55, 9100 Sint-Niklaas
Definitief opgeleverd : 27/3/2025



3) Slopen van 10 woningen (6w. Tulpenhof / 4w. Bakkerstraat – Kanaalstraat Lokeren)

Aannemer : Bouwonderneming HUYBREGTS-REYNDERS nv,
Koeyleuken 8 te 2300 Turnhout
Definitieve oplevering:
Deel Tulpenhof: 5/9/2025
Deel Bakkerstraat – Kanaalstraat : 29/1/2026

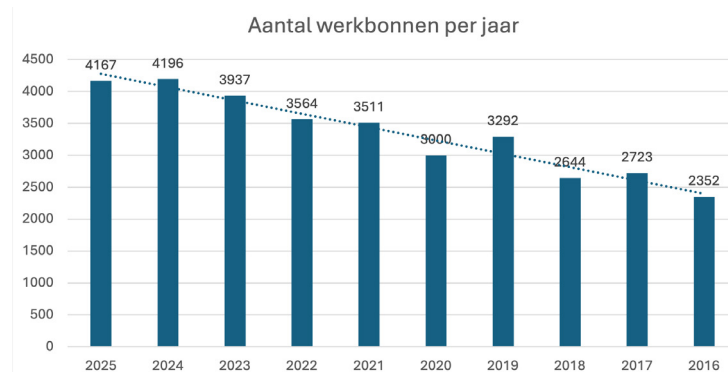
4) renovatie keukens en elektriciteit – G.Fierersstraat – J.Persoonstraat Lokeren

Bestelbedrag : € 427.338,37 (excl. btw)
Eindbedrag : € 453.359,55 (excl. btw)
Aannemer : NOVO IB NV, Industriepark 15 te 9820 Merelbeke
Aanvangsdatum : 3/3/2024
Uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen (+38 kd. termijnverlenging)
Contractuele einddatum : 9/6/2024
Voorlopig opgeleverd : 17/6/2024
Definitief opgeleverd : 7/7/2025

B.5 Onderhoud en herstellingen

B.5.1 Dagdagelijks onderhoud

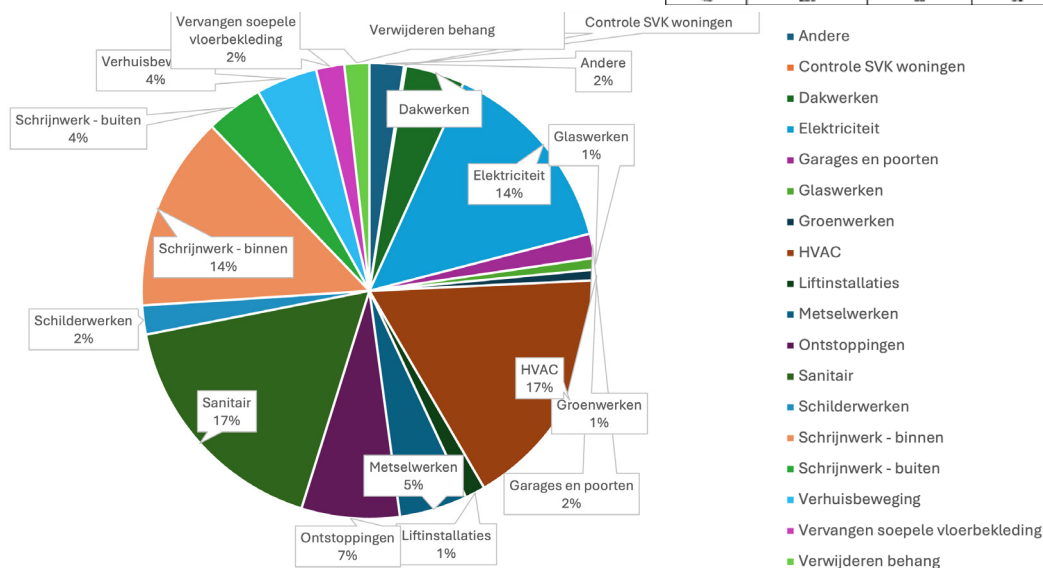
Aantal werkbonden per maand										
	2025	2024	2023	2022.	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Januari	443	496	364	288	339	305	284	278	300	141
Februari	361	391	430	479	344	380	260	196	215	115
Maart	392	467	349	352	324	209	281	234	235	173
April	440	357	334	269	240	172	228	165	210	158
Mei	287	280	377	296	326	213	242	172	195	227
Juni	281	293	377	228	299	301	346	200	267	252
Juli	394	232	248	212	196	265	282	189	232	151
Augustus	236	264	226	195	246	190	163	222	172	166
September	336	298	353	397	279	248	316	243	260	217
Oktober	397	440	310	295	337	296	354	296	229	241
November	318	387	317	319	312	191	335	248	221	305
December	282	291	252	234	269	230	201	201	208	206
	4167	4196	3937	3564	3511	3000	3292	2644	2723	2352



Ons eigen personeel werkte in 2025 daarvan 2.073 werkbonden af, de overige 2.094 werkbonden werden uitgevoerd door externe aannemers.

Verdeling van de externe werkbonden volgens soort:

Ander	Controle SVK woningen	Dakwerken	Elektriciteit	Garages en poorten	Glaswerken
2,44%	0,14%	4,20%	14,18%	1,72%	0,81%
51	3	88	297	36	17
Groenwerken	HVAC	Liftinstallaties	Metselwerken	Ontstoppingen	Sanitair
0,76%	17,34%	1,43%	4,82%	6,97%	17,10%
16	363	30	101	146	358
Schilderwerken	Schrijnwerk - binnen	Schrijnwerk - buiten	Verhuisbeweging	Vervangen soepele vloerbekleding	Verwijderen behang
2,05%	13,85%	4,06%	4,35%	2,01%	1,77%
43	290	85	91	42	37



Tevredenheidsenquête technische dienst

Bij elke werkbond voor een bewoonde woning wordt een tevredenheidsenquête verzonden. Er werden ca. 2.170 formulieren verzonden, we kregen van 466 huurders een ingevulde versie terug. Dat wil zeggen dat 21,5 % van onze huurders de moeite deed om ons feedback te geven. Wij danken onze huurders hiervoor. Hieronder de resultaten:

Enquête 2025						
Heeft Tuinwijk/ aannemer met u voorafgaandelijk een afspraak gemaakt?						
Ja	437	93,78%	Neen	29	6,22%	
Heeft Tuinwijk/ aannemer zich aan de afspraak gehouden?						
Ja	455	97,64%	Neen	11	2,36%	
Wat vindt u van de kwaliteit van het geleverde werk?						
zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	onverschillig	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
320	120	13	2	7	4	0
68,67%	25,75%	2,79%	0,43%	1,50%	0,86%	0,00%
Wat vindt u van de communicatie van de Tuinwijk?						
zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	onverschillig	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
245	194	24	2	1	0	0
52,58%	41,63%	5,15%	0,43%	0,21%	0,00%	0,00%
Is uw melding naar tevredenheid opgelost/ afgehandeld.						
Ja	442	94,85%	Neen	24	5,15%	

B.5.2 Groot onderhoud en herstel (niet gesubsidieerd): met eigen middelen

In 2025 werd voor wat betreft groot onderhoud en herstel volgende projecten met eigen middelen gefinancierd en uitgevoerd:

- Vervangen rookmelders (verspreid over patrimonium): 29.487,08 (incl. BTW) (gegund in 2024-uitgevoerd in 2025) – ANSUL NV
- Verwijderen behangpapier in leegstaande woningen: 29.086,88 (incl. BTW) (gegund in 2021 – 3x verlengbaar voor 1 jaar – uitgevoerd 2025) – Groep Intro Maatwerk

B.6 Schadedossiers

Polis Brand							
Dossier	Datum	Adres	Omschrijving schade	Schadebedrag	Akkoord verzekering	Status	
900155	11/01/2025	Rivierstraat 20&18 9160 LOKEREN BE	Brand	74.240,00	lopende	lopende	
900660	3/02/2025	Vlasdam 75/0301 9160 LOKEREN BE	infiltratie door het dak	0,00	geen kosten gebouw	afgesloten	
900742	9/02/2025	Vlasdam 20 9160 LOKEREN BE	vandalisme	380,00	lopende	lopende	
904815	17/03/2025	Vlasdam 20 B003 9160 LOKEREN BE	breuk - lek	5.484,33	ja	afgesloten	
905614	20/07/2025	Oud-Strijderslaan 4 E 9160 LOKEREN BE	overlopen - verstoppingsschade	469,33	ja	afgesloten	
906385	9/08/2025	Kanaalstraat 9160 LOKEREN BE	vandalisme	675,00	ja	lopende	

906414	21/07/2025	Kleine Dam 13/0101 9160 LOKEREN BE	overlopen - verstoppingsschade	1.005,69	ja	afgesloten
906519	13/09/2025	Jan Persoonstraat 26 9160 LOKEREN BE	aanstoting	1.431,75	ja	afgesloten
906529	21/05/2025	Poelier 1 9160 LOKEREN BE	aanstoting	1.633,62	ja	afgesloten
906621	21/07/2025	Kleine Dam 13/0101 9160 LOKEREN BE	overlopen - verstoppingsschade	1.005,69	ja	afgesloten
907446	30/09/2025	Karrestraat 2 9160 LOKEREN BE	breuk - lek	2.458,02	ja	afgesloten
907491	4/10/2025	Karrestraat 119/C. Buyssestr 2 9160 LOKEREN BE	stormschade	838,71	ja	afgesloten
907714	13/10/2025	Haarsnijderslaan 6/0101 9160 LOKEREN BE	schade aan onroerend goed	3.595,46	ja	afgesloten
909392	24/10/2025	Bosmanstraat 6a	stormschade	te bepalen	lopende	lopende
909423	31/10/2025	Kanaalstraat 28-29	stormschade	te bepalen	lopende	lopende
907949	15/09/2025	Haarsnijderslaan 6 9160 LOKEREN BE	vandalisme	3.308,00	ja	lopende
909028	20/09/2025	Kerkstraat 108/001 9250 Waasmunster BE	glasbraak	1.621,36	ja	afgesloten
909087	7/05/2025	Sint Laurentiusstraat 10/B101 9160 LOKEREN BE	diversen	446,61	ja	afgesloten
909089	3/11/2025	Sparrenhof 23 9160 LOKEREN BE	stormschade	1.592,63	ja	lopende
909149	10/12/2025	Beukenlaan 22 9160 LOKEREN BE	breuk - lek	858,92	ja	afgesloten
909163	5/11/2025	Rode Kruisstraat 5 W1 9160 LOKEREN BE	breuk - lek	te bepalen	lopende	lopende
909224	23/12/2025	Torenstraat 28 9160 Lokeren	glasbraak	te bepalen	lopende	lopende
909337	29/12/2025	Roggemansdreef 77 9160 Lokeren	breuk - lek	te bepalen	lopende	lopende

Polis voertuigen

Dossier	Datum	voertuig	Oorzaak	schadebedrag	status
1025875925	30/04/2025	2GQM402	aanrijding	1089,02	afgesloten

Polis arbeidsongevallen

Dossier	Datum	Personeelslid	Oorzaak	status
1612.218-B 428	3/01/2025	Stefaan D'Hondt	val woon/werkverkeer	afgesloten
1612.704-B 428	20/02/2025	Stefanie Valcke	val woon/werkverkeer	afgesloten

Polis burgerlijke aansprakelijkheid

Dossier	Datum	Adres	Omschrijving schade	Schadebedrag	Akkoord verzekering	Status
2274.397-B 769	19/06/2025	Oud-Strijderslaan 10 A6 9160 Lokeren	schade toevertrouwd goed	130,98 €	ja	afgesloten

Polis huurdersaansprakelijkheid - doorverhuur

Dossier	Datum	Adres	Omschrijving schade	Schadebedrag	Akkoord verzekering	Status
S00590112301	2/07/2025	Markt 4 W1 9160 Lokeren	vochtschade onderbuur	ongekend	ongekend	lopende
S00586936701	19/12/2025	Molenstraat 20 B104 9160 Lokeren	glasbraak	230,88	ja	afgesloten
S00587271202	20/04/2025	Rozenstraat 5 9160 Lokeren	vochtschade	ongekend	ja	afgesloten

C. KLANTEN

C.1 Kandidaat-huurders

Vanaf 18 maart 2024 ging het centrale inschrijvingsregister in voege. Dit is een online platform van Wonen in Vlaanderen waarop kandidaat-huurders zich kunnen inschrijven voor een sociale huurwoning. Vanaf dan verliepen alle inschrijvingen online. Ook het aanpassen van de dossiers gebeurt via dit platform.

C.1.1 Gegevens kandidaat-huurders

Totaal aantal kandidaat-huurders op 31/12/2025 voor werkingsgebied Lokeren, Moerbeke en Waasmunster, waarvoor Tuinwijk is aangesteld als primaire verhuurder:

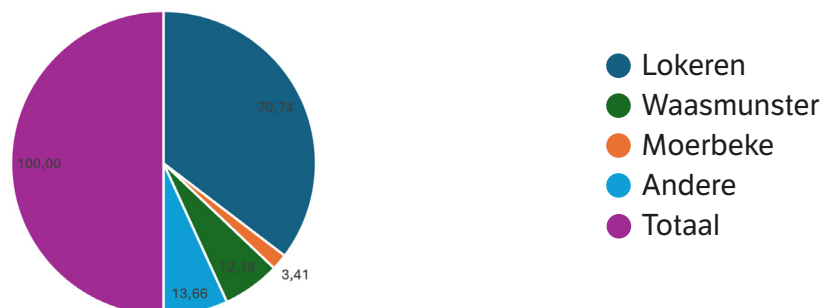
1962

Aantal nieuwe inschrijvingen in 2025: 367

Onderverdeling kandidaat-huurders volgens woonplaats

Type kandidaat-huurder	Aantal	%
Inwoner Lokeren*	1388	70,74
Moerbeke	67	3,41
Waasmunster	239	12,18
Andere	268	13,67
TOTAAL	1962	100%

Woonplaats kandidaat-huurders



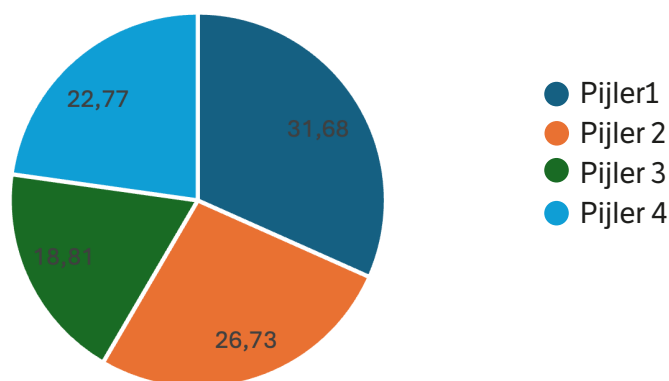
Toewijzingen kandidaat-huurders

In 2025 werden er in totaal 101 toewijzingen gedaan onder de vier pijlers met volgende verdeling:

- Pijler 1: standaardtoewijzingen, waarbij wordt rekening gehouden met de lokale (verstrenge) woonbinding, het verlenen of verkrijgen van mantelzorg en de chronologische volgorde van de inschrijvingsdata.
- Pijler 2: versnelde toewijzingen. Deze toewijzingen gebeuren op basis van een aanmelding door een welzijnsorganisatie.
- Pijler 3: de toewijzingen voor specifieke doelgroepen, waaronder:
 - 65- plussers
 - Éénoudergezinnen
 - Kandidaat-huurders met een fysieke beperking
 - Meerderjarigen met een beperking
- Pijler 4: interne mutaties, dit zijn huurders die omwille van één van volgende redenen (verplicht) moeten verhuizen:
 - Niet meer voldoen aan de rationele bezetting
 - Renovatie en/of sloop
 - Onderbezet wonen
 - Overbezet wonen

	Aantal
Pijler 1	32
Pijler 2	27
Pijler 3	19
Pijler 4	23
Totaal:	101

Dit maakt in verhouding volgende verdeling uitgedrukt in percentage:

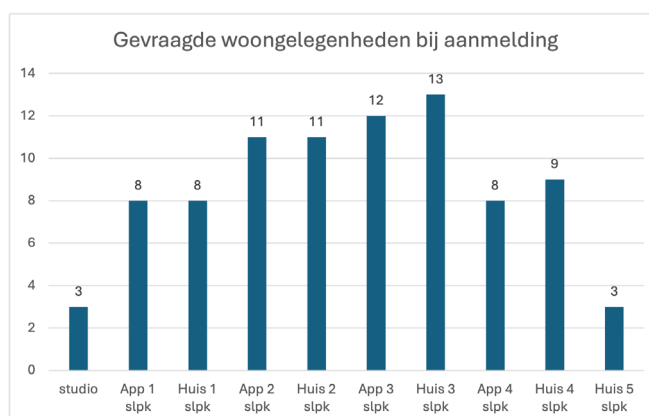
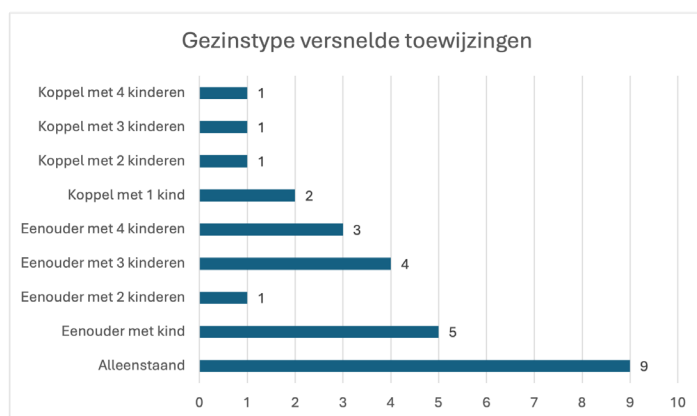
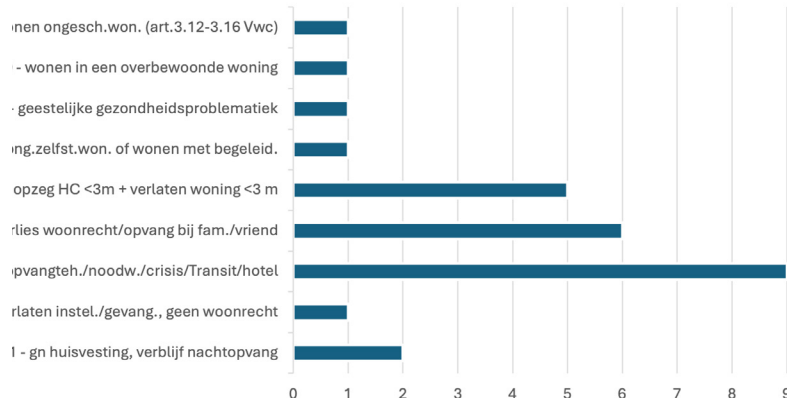


Prioriteiten van toepassing op kandidatendossiers bij een toewijzing

1. Pijler 1 (standaardtoewijzingen):
 Aantal in 2025: **32**
- Lokale woonbinding 1 (meer dan 20 jaar woonachtig in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt, waarvan de laatste 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken): **30**
 - Lokale woonbinding 2: minstens 5 jaar van de laatste 10 jaar onafgebroken woonachtig in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt: **2**
 - Sub niveau: Van de 32 standaardtoewijzingen was voor 2 dossiers de bijkomende prioriteit mantelzorg van toepassing

LW1	30
LW2	2
MZ	2

2. Pijler 2 (versnelde toewijzingen):
 Aantal aanmeldingen in 2025: **27**



3. Doelgroepwoningen:
 Aantal in 2025: **19**

65-plus	8
65-plus & fysieke handicap	3
65-plus & fysieke beperking	1
Begeleid wonen (meerderjarigen met een beperking)	7

Bij de doelgroepwoningen wordt ook rekening gehouden met de voorrang voor lokale woonbinding (LW1/ LW2/LW3).

- a. LW1: 13 toewijzingen met LW1
- b. LW2: 3 toewijzingen met LW2
- c. Geen prio voor lokale woonbinding: 3 toewijzingen

4. Prioritaire: Interne mutaties: **23**

Type prioriteit	Aantal
Mutatie rationale bezetting	10
Mutatie rationale bezetting + verplichte herhuisvesting	3
Verplichte herhuisvesting	10
Totaal	23

Overzicht gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders voor de standaardtoewijzingen (Pijler 1)

Op basis van de standaardtoewijzingen onder pijler 1, afgesloten in het werkingsjaar 2025, kunnen we volgende conclusies over de gemiddelde wachttijd voor kandidaat-huurders formuleren:

Voor deze toewijzingen was bij 30 toewijzingen de hoogste prioriteit op vlak van lokale woonbinding van toepassing (minstens 20 jaar in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt wonen, waarvan de laatste 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken). Voor de overige twee was de lokale woonbinding twee van toepassing (in de laatste 10 jaar, minstens vijf jaar wonen in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt). Dit betekent dat er geen toewijzingen plaats vonden binnen pijler 1 voor kandidaat-huurders met prioriteit drie voor lokale woonbinding (minstens vijf jaar van de laatste 10 jaar woonachtig zijn in een gemeente van het werkingsgebied) of zonder lokale woonbinding. We kunnen dan ook geen conclusies formuleren voor kandidaat-huurders binnen deze laatste twee categorieën.

Type woongelegenheden	Aantal slaapkamers	Aantal toewijzingen per type in 2025	Gemiddeld aantal jaren wachttijd
Studio	0 slaapkamers	2	3,5 jaren
Appartement	1 slaapkamer	13	5,5 jaren
Appartement	2 slaapkamers	9	5,5 jaren
Appartement	3 slaapkamers	5	7 jaren
Huis	1 slaapkamer	0	Niet mogelijk om te berekenen
Huis	2 slaapkamers	1	3
Huis	3 slaapkamers of meer	2	11
Totaal:			32

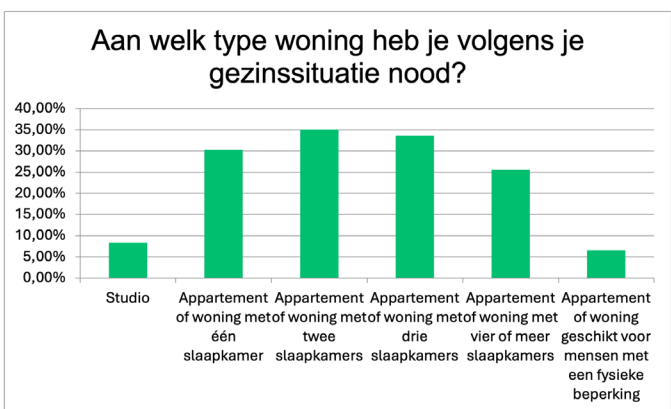
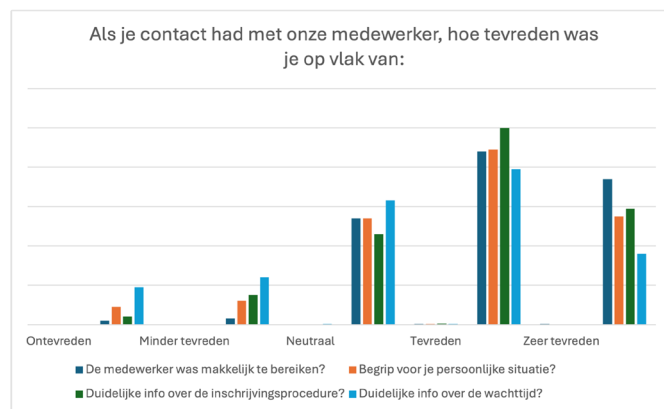
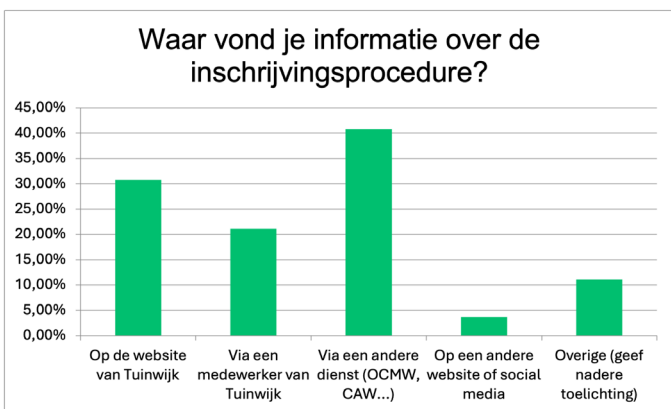
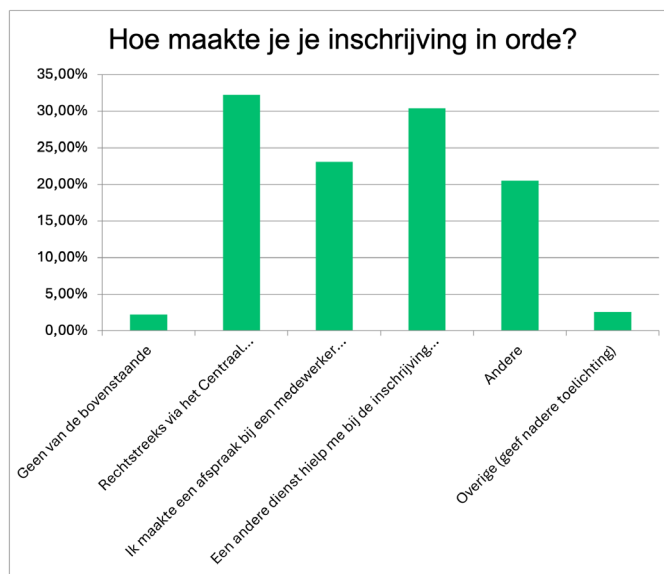
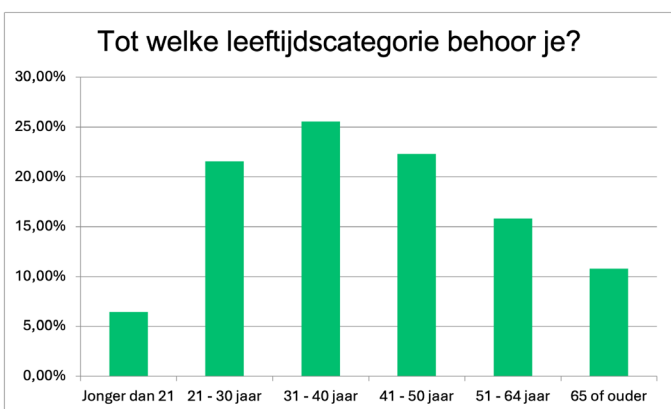
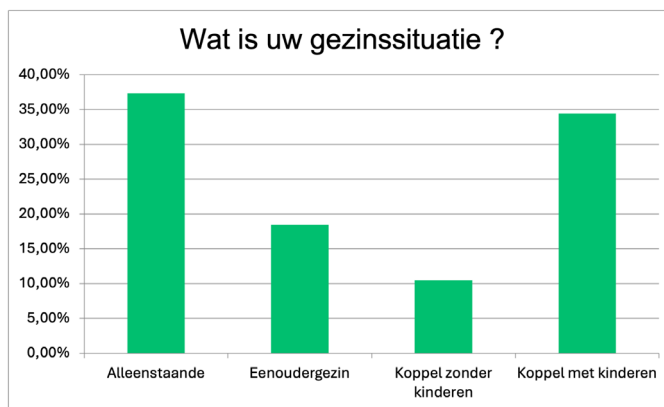
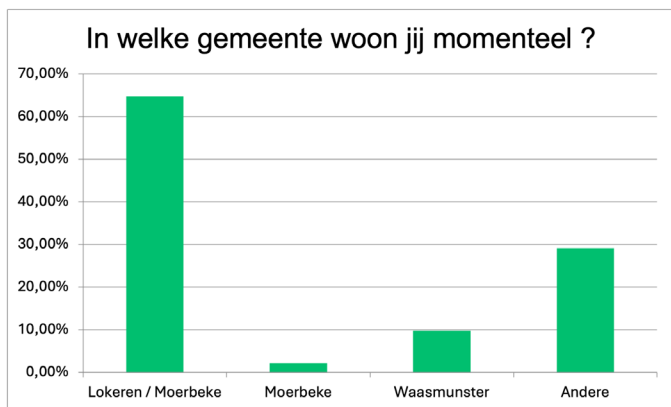
Opmerking 1: de gemiddelde wachttijd voor het aantal toewijzingen onder pijler 1 wordt beïnvloed door het aantal toewijzingen die voor dat type pand kon plaatsvinden in het werkingsjaar. Dit is onder meer afhankelijk van welk type panden er ter beschikking komen, binnen welke wijk het pand ligt, welke woongelegenheden worden ingenomen door de versnelde aanmeldingen en interne mutaties.

Opmerking 2: deze gemiddelde wachttijd is enkel van toepassing voor kandidaat-huurders die zich inschreven voor alle beschikbare panden, zonder rekening te houden met specifieke woningvoorkeuren zoals lift, terras, geen trap,...

Aantal kandidaat-huurders die 12 jaar en langer ingeschreven zijn: 66	
Woonachtig in het werkingsgebied	55
Niet woonachtig in Lokeren	11

C.1.2. Tevredenheidsenquêtes nieuwe kandidaat-huurders

De bevraging van de kandidaat-huurders spitst zich in het eerste deel van de enquête toe op een profielanalyse van de respondenten (in welke gemeente wonen zij, wat is hun leeftijd, gezinssituatie,...). Een tweede deel focust op hoe zij aan de informatie over de inschrijvingsprocedure kwamen, hoe zij de inschrijving in orde brachten en hoe tevreden zij waren met deze werkwijze.



C.1.3. Aantal weigeringen/schrappingen 31/12/2025

Het aantal weigeringen wordt sinds de opstart van het CIR (18/03/2024) bijgehouden bij Wonen in Vlaanderen. De softwareleverancier kan geen cijfers aanleveren over het aantal weigeringen. Andere woonmaatschappijen kunnen aan éénzelfde kandidaat ook een aanbod hebben gedaan.

347 kandidaat-huurders waarvan Tuinwijk primaire verhuurder is, werden geschrapt in 2025
De redenen van schrapping zijn:

• Ongekend (CIR)	95
• Toewijzing (CIR)	121
• Overlijden (CIR)	5
• Frauduleuze verklaringen (CIR)	0
• Niet voldoen aan de voorwaarden (CIR)	3
• Jaarlijkse actualisatie (CIR)	2
• Tweede niet reactie (CIR)	3
• Tweede ongegronde weigering (CIR)	59
• Schrapping voor woonmaatschappij (CIR)	24
• Eigen vraag (CIR)	35

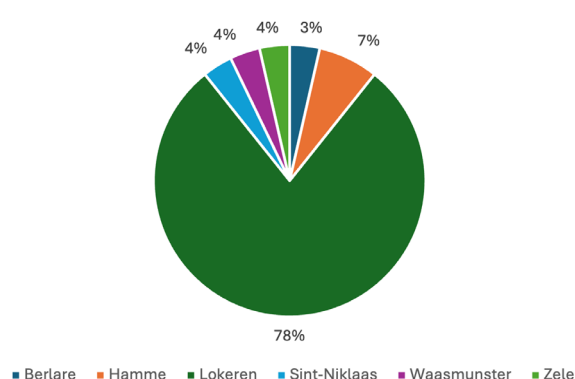
C.2 Kandidaat-kopers

C.2.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2025

Onze maatschappij heeft per 31/12/2025, 2 registers met betrekking tot sociale koopkavels.

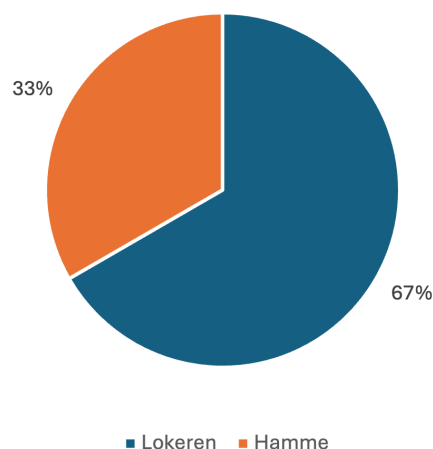
Onderverdeling kandidaat-kopers sociale kavels register Lokeren volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	22
Berlare	1
Hamme	2
Sint-Niklaas	1
Waasmunster	1
Zelee	1
Totaal:	28



Onderverdeling kandidaat-kopers sociale kavels register Waasmunster volgens woonplaats:

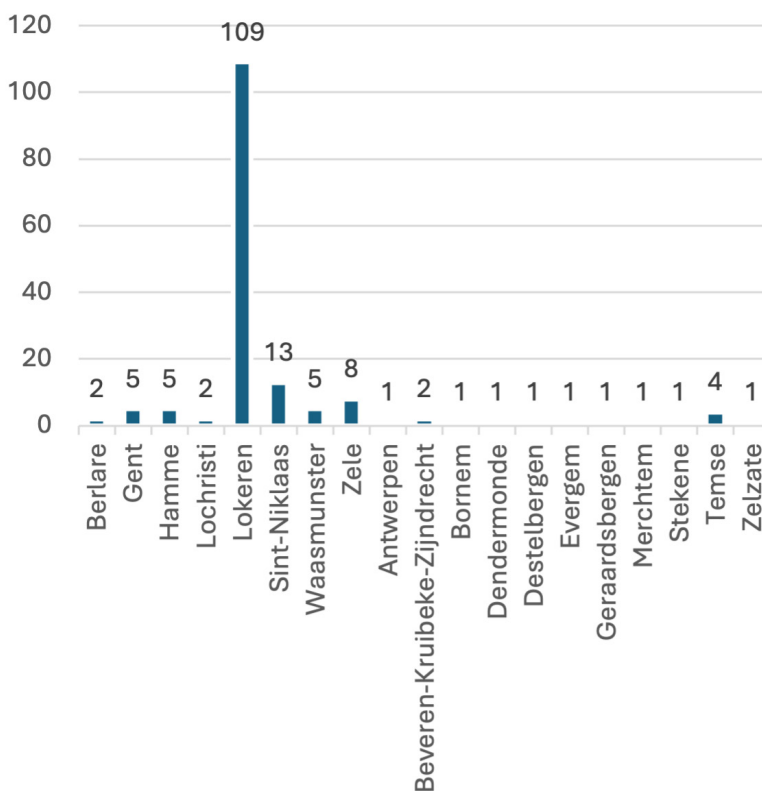
	Aantal
Lokeren	2
Hamme	1
Totaal:	3



C.2.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2025

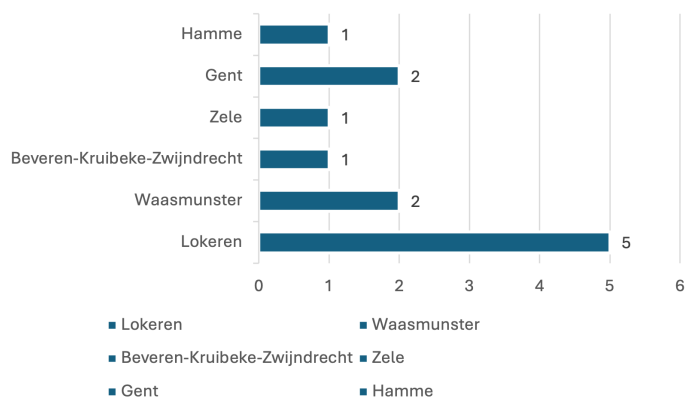
Onze woonmaatschappij heeft per 31/12/2025, 2 registers met betrekking tot sociale koopwoningen :
Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen register Lokeren volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	109
Berlare	2
Gent	5
Hamme	5
Lochristi	2
St.-Niklaas	13
Zele	8
Waasmunster	5
Antwerpen	1
Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht	2
Bornem	1
Dendermonde	1
Destelbergen	1
Evergem	1
Geraardsbergen	1
Merchtem	1
Stekene	1
Temse	4
Zelzate	1
Totaal:	164



Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen register Waasmunster volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	5
Waasmunster	2
Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht	1
Zele	1
Gent	2
Hamme	1
Totaal:	12



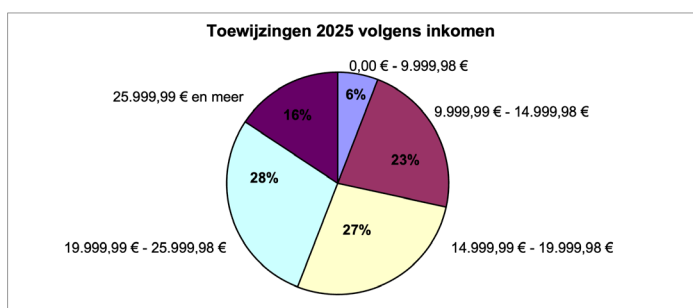
C.3 Huurders

C.3.1 Nieuwe verhuringen in 2025

Onderverdeling van de nieuwe huurders volgens de inkomensklasse Tuinwijk

Inkomen		Aantal Toewijzingen	Inkomen		Aantal Toewijzingen
van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	5	16.999,99	17.999,98	1
5.999,99	6.999,98	0	17.999,99	18.999,98	3
6.999,99	7.999,98	1	18.999,99	19.999,98	8
7.999,99	8.999,98	1	19.999,99	20.999,98	6
8.999,99	9.999,98	1	20.999,99	21.999,98	5
9.999,99	10.999,98	2	21.999,99	22.999,98	5
10.999,99	11.999,98	3	22.999,99	23.999,98	6
11.999,99	12.999,98	3	23.999,99	24.999,98	5
12.999,99	13.999,98	8	24.999,99	25.999,98	3
13.999,99	14.999,98	7	25.999,99	26.999,98	1
14.999,99	15.999,98	10	26.999,99	27.999,98	0
15.999,99	16.999,98	5	27.999,99	en meer	15

Totaal: 101



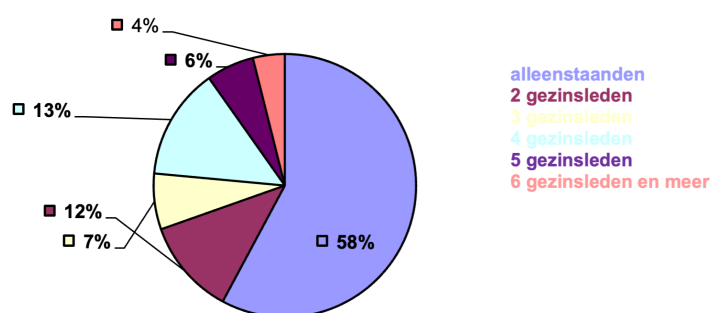
Onderverdeling van de nieuwe huurders volgens de inkomensklasse ingehuurde woningen

Inkomen		Aantal Toewijzingen	Inkomen		Aantal Toewijzingen
van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	1	16.999,99	17.999,98	0
5.999,99	6.999,98	0	17.999,99	18.999,98	0
6.999,99	7.999,98	2	18.999,99	19.999,98	0
7.999,99	8.999,98	0	19.999,99	20.999,98	0
8.999,99	9.999,98	0	20.999,99	21.999,98	0
9.999,99	10.999,98	1	21.999,99	22.999,98	1
10.999,99	11.999,98	0	22.999,99	23.999,98	0
11.999,99	12.999,98	0	23.999,99	24.999,98	0
12.999,99	13.999,98	0	24.999,99	25.999,98	0

13.999,99	14.999,98	0	25.999,99	26.999,98	0
14.999,99	15.999,98	0	26.999,99	27.999,98	0
15.999,99	16.999,98	0	27.999,99	en meer	6
					Totaal: 11

Gezinsgrootte van de nieuwe huurders Tuinwijk

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	12
3 personen	7
4 personen	14
5 personen	16
6 personen	4
7 personen	0
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	58
Totaal: 101	



Gezinsgrootte van de nieuwe huurders Ingehuurde woningen

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	6
3 personen	2
4 personen	0
5 personen	0
6 personen	1
7 personen	0
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	2
Totaal: 11	

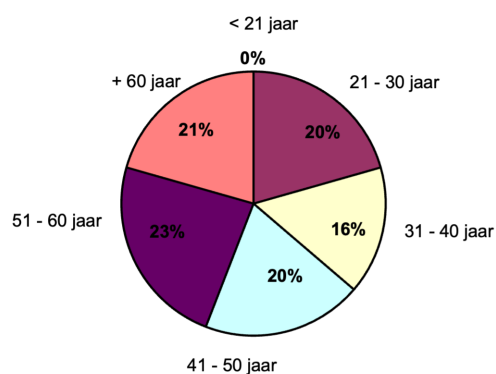
Gezinstype van de nieuwe huurders

	Aantal
1. alleenstaanden	58
2. 1 volwassene + bijwoner	0
3. eenoudergezinnen	
• 1 volwassene + kind(eren)	18
• 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	2
4. paar met kinderen	
• 2 volwassenen + kind(eren)	19
• 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0
5. paar zonder kinderen	
• 2 volwassenen	4
• 2 volwassenen + bijwoner(s)	0
Totaal: 101	

Leeftijd van de nieuwe huurders Tuinwijk

	Aantal toewijzingen
jonger dan 21 jaar	0
van 21 tot 30 jaar	20
van 31 tot 40 jaar	16
van 41 tot 50 jaar	20
van 51 tot 60 jaar	24
van 61 tot 70 jaar	14
ouder dan 70 jaar	7
Totaal: 101	

Toewijzingen 2025 volgens leeftijd



Leeftijd van de nieuwe huurders voor de ingehuurde woningen

	Aantal toewijzingen
jonger dan 21 jaar	2
van 21 tot 30 jaar	4
van 31 tot 40 jaar	0
van 41 tot 50 jaar	1
van 51 tot 60 jaar	1
van 61 tot 70 jaar	2
ouder dan 70 jaar	1
Totaal: 11	

Nationaliteit van de nieuwe huurders Tuinwijk

		Aantal toewijzingen
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit		88
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	• niet-Belg en E.U.-burger	3
	• niet E.U.-burger	10
	• Totaal (niet-belgen)	13
		Totaal: 101

Nationaliteit van de nieuwe huurders ingehuurde woningen

		Aantal toewijzingen
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit		11
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	• niet-Belg en E.U.-burger	0
	• niet E.U.-burger	0
	• Totaal (niet-belgen)	0
		Totaal: 11

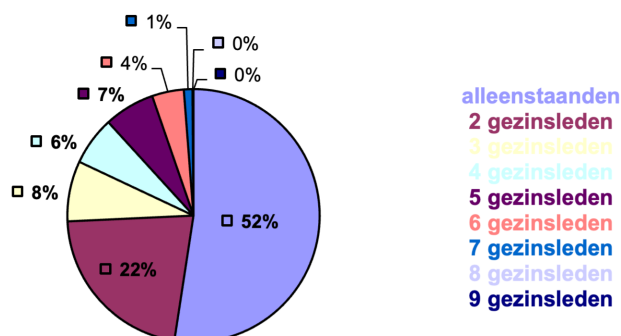
C.3.2 Bijzonderheden nopens de op 31/12/2025 verhuurde woongelegenheden

Bewoning - Tuinwijk

Gezinnen bestaande uit:	
2 personen	337
3 personen	119
4 personen	96
5 personen	100
6 personen	63
7 personen	17
8 personen	2
9 personen	0
alleenstaande personen	809
Totaal: 1.543	

Aantal van die gezinnen met:	
0 personen ten laste	1.147
1 persoon ten laste	128
2 personen ten laste	98
3 personen ten laste	100
4 personen ten laste	547
5 personen ten laste	12
6 personen ten laste	1
7 en meer personen ten laste	0
Totaal: 1.543	

Huurders 2025 volgens gezinsgrootte



Bewoning – Ingehuurde woningen

Gezinnen bestaande uit:	
2 personen	18
3 personen	13
4 personen	12
5 personen	7
6 personen	4
7 personen	0
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	17
Totaal: 71	

Gezinstype van de huurders Tuinwijk

	Aantal
1. alleenstaanden	809
2. 1 volwassene + bijwoner	12
3. eenoudergezinnen	
• 1 volwassene + kind(eren)	207
• 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	6
4. paar met kinderen	
• 2 volwassenen + kind(eren)	291
• 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	5
5. paar zonder kinderen	
• 2 volwassenen	212
• 2 volwassenen + bijwoner(s)	1
Totaal: 1.543	

Huisvesting van personen met een fysieke beperking en 65-plussers Tuinwijk

Aantal woonegelegenheden voorzien voor personen met een fysieke beperking: **30**

Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door personen met een fysieke beperking op 31/12/2025: **24**

Aantal woonegelegenheden voorzien voor 65+ (conform lokaal toewijzingsreglement): **117**

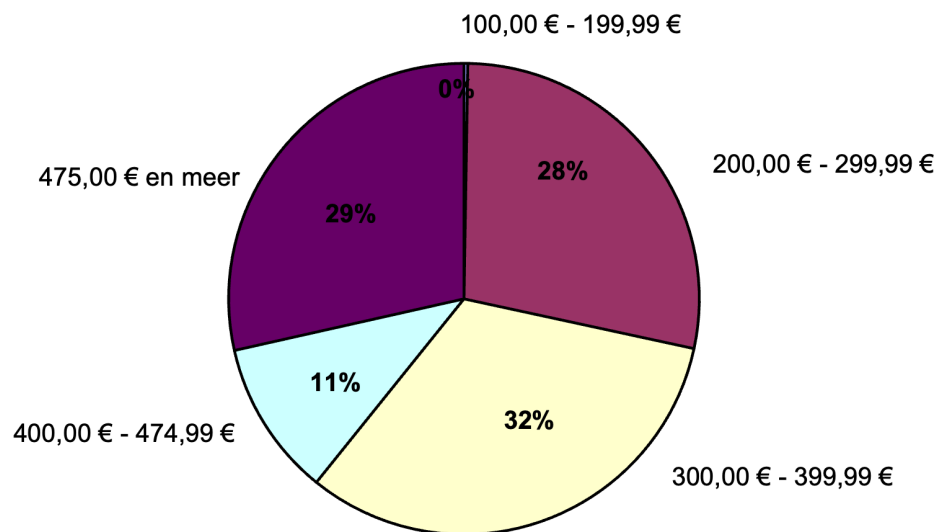
Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door 65+ op 31/12/2025: **102**

C.3.3 Huurprijzen per 31/12/2025

Onderverdeling van het aantal huurders volgens de reëel betaalde huurprijzen Tuinwijk

Huurprijzen		Aantal huurders	Huurprijzen		Aantal huurders
van	tot		van	tot	
0,00	24,99	0	250,00	274,99	129
25,00	49,99	0	275,00	299,99	165
50,00	74,99	0	300,00	324,99	174
75,00	99,99	0	325,00	349,99	139
100,00	124,99	0	350,00	374,99	112
125,00	149,99	0	375,00	399,99	75
150,00	174,99	0	400,00	424,99	68
175,00	199,99	4	425,00	449,99	55
200,00	224,99	41	450,00	474,99	42
225,00	249,99	99	475,00	en meer	440
Totaal:					1.543

Huurders 2025 volgens reële huurprijs

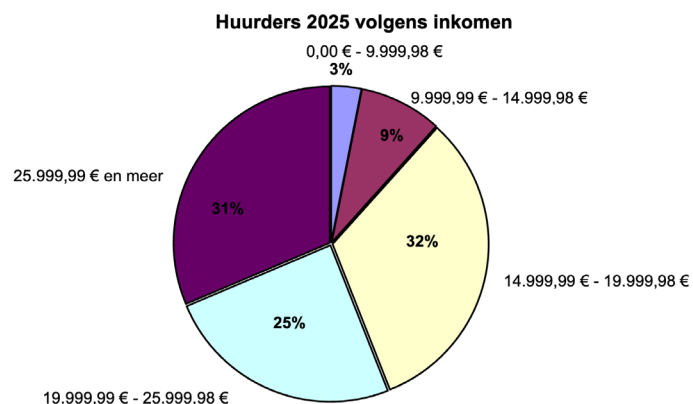


Onderverdeling van het aantal huurders volgens de reëel betaalde huurprijzen Ingehuurde woningen

Huurprijzen		Aantal huurders	Huurprijzen		Aantal huurders
van	tot		van	tot	
0,00	24,99	0	250,00	274,99	0
25,00	49,99	0	275,00	299,99	0
50,00	74,99	0	300,00	324,99	0
75,00	99,99	0	325,00	349,99	0
100,00	124,99	0	350,00	374,99	0
125,00	149,99	0	375,00	399,99	0
150,00	174,99	0	400,00	424,99	0
175,00	199,99	0	425,00	449,99	0
200,00	224,99	0	450,00	474,99	0
225,00	249,99	0	475,00	en meer	71
Totaal:					71

Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen Tuinwijk

Inkomen		aantal huurders	Inkomen		aantal huurders	Inkomen		aantal huurders
van	tot		van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	21	13.999,99	14.999,98	32	22.999,99	23.999,98	49
5.999,99	6.999,98	3	14.999,99	15.999,98	59	23.999,99	24.999,98	46
6.999,99	7.999,98	6	15.999,99	16.999,98	54	24.999,99	25.999,98	37
7.999,99	8.999,98	11	16.999,99	17.999,98	102	25.999,99	26.999,98	37
8.999,99	9.999,98	7	17.999,99	18.999,98	133	26.999,99	27.999,98	25
9.999,99	10.999,98	16	18.999,99	19.999,98	151	27.999,99	en meer	422
10.999,99	11.999,98	10	19.999,99	20.999,98	97			
11.999,99	12.999,98	13	20.999,99	21.999,98	62			
12.999,99	13.999,98	61	21.999,99	22.999,98	89			
Totaal:					1.543			



Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen Ingehuurde woningen

Inkomen		aantal huurders	Inkomen		aantal huurders	Inkomen		aantal huurders
van	tot		van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	6	13.999,99	14.999,98	4	22.999,99	23.999,98	2
5.999,99	6.999,98	1	14.999,99	15.999,98	1	23.999,99	24.999,98	0
6.999,99	7.999,98	2	15.999,99	16.999,98	5	24.999,99	25.999,98	1
7.999,99	8.999,98	0	16.999,99	17.999,98	5	25.999,99	26.999,98	2
8.999,99	9.999,98	4	17.999,99	18.999,98	3	26.999,99	27.999,98	1
9.999,99	10.999,98	1	18.999,99	19.999,98	8	27.999,99	en meer	11
10.999,99	11.999,98	0	19.999,99	20.999,98	5			
11.999,99	12.999,98	2	20.999,99	21.999,98	2			
12.999,99	13.999,98	2	21.999,99	22.999,98	3			
Totaal:								71

C.3.4 Opzeggingen huurcontracten en uithuiszettingen

Deze cijfers hebben betrekking op de ingehuurde EN eigen woningen van Tuinwijk.

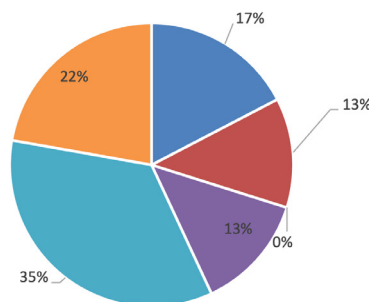
Opzeggingen

In de periode 01/01/2025 t.e.m. 31/12/2025 werden 144 opzeggingen gedaan *door huurders of hun nabestaanden*.

	Aantal		Aantal
Overlijden	25	Mutatie	19
Opname in woonzorgcentrum / instelling	18	Verplichte verhuis wegens renovatie	50
Verhuis naar privémarkt	32	Andere	0
Totaal:			144

Opzeggingen 2025

- overlijden
- opname in woonzorgcentrum/instelling
- andere
- mutatie
- Renovatie
- privé



Uithuiszettingen

Aantal gerechtelijke uithuiszettingen: 11

Oorzaak:

- 6 wegens wanbetaling
- 3 wegens eigendom
- 2 overlast/vervuilde woning

Aantal minnelijke opzeggen: 24

Oorzaak:

- 24 wegens wanbetaling
 - 20 dossiers werden vereffend voor het verstrijken van de opzegperiode.
 - 4 dossiers werden niet vereffend en werden overgemaakt aan een raadsman voor verdere invordering.

Gerechtelijke uithuiszettingen	Minnelijke opzeggen
11	24

C.3.5 Huisbezoeken

In 2025 voerde de sociale dienst 359 huisbezoeken uit, alleen of in samenwerking met de technische dienst, dienst integrale veiligheid, een welzijnspartner of de politie.

De huisbezoeken van de sociale dienst kunnen we onderverdelen in verschillende categorieën:

1. Huisbezoeken nieuwe huurders:

Sinds juni 2015 voeren we tevredenheidsbezoeken uit bij nieuwe huurders. Vooraf bezorgen we de huurders een tevredenheidsenquête, die ze ingevuld kunnen terugsturen naar onze woonmaatschappij. Met deze enquête peilen we naar hun tevredenheid over de diensten van Tuinwijk, de woning en de wijk waarin ze wonen.

Dit jaar verstuurd we de tevredenheidsenquêtes in bulk per post naar alle nieuwe huurders.

° In 2025 voerden wij 75 huisbezoeken i.h.k.v tevredenheidsbezoeken bij nieuwe huurders.

2. Huisbezoeken voor mutatie:

Wanneer huurders intern verhuizen, worden zij eerst bezocht door de sociale dienst, in samenwerking met de technische dienst. Er worden afspraken gemaakt hoe de woning moet worden achtergelaten bij de plaatsbeschrijving.

° In 2025 voerden we samen met de technische dienst 11 huisbezoeken uit.

3. Huisbezoeken in het kader van verplichte verhuis:

Wanneer we huurders door sloop- of renovatiewerken verplicht laten verhuizen, begeleiden en ondersteunen de technische en sociale dienst hen samen tijdens het hele traject.

Met deze renovatie- en vervangbouwprojecten verbeteren we het wooncomfort en verduurzamen we het patrimonium. Grootschalige renovaties zorgen voor heel wat verhuisbewegingen, maar ze laten ons ook toe het aantal sociale woningen te vergroten en de wachtlijst te verkleinen.

De sociale dienst neemt steeds persoonlijk contact op met de betrokken huurders. Medewerkers gaan op huisbezoek, leggen uit wat er zal gebeuren en bespreken welke ondersteuning we aanbieden. Momenteel voeren we renovatie- en vervangbouwprojecten uit in Beukenhof, Tulpenhof, Gladiolenhof, Oud-Strijderslaan, Rivierstraat en Bakkersstraat in Lokeren.

° In 2025 voerden we 51 huisbezoeken uit in het kader van verplichte verhuis.

We maakten naar aanleiding van de eerste dag van het sociaal wonen, dat plaats vond op 12 oktober 2025, een filmpje over de vele verhuisbewegingen en de begeleiding die hieraan gekoppeld is. U kan het filmpje bekijken door de QR-code te scannen.



4. Huisbezoeken naar aanleiding van de geplande renovatie van de keuken

In 2025 renoveerden we in verschillende appartementen de keukens volledig. Voor de start van de werken bezochten de technische en sociale dienst samen de huurders. Dit jaar vernieuwden we de keukens op het Sint-Laurentiusplein te Lokeren.

° Voor de renovatie brachten we in 2025, 13 huisbezoeken aan huurders.

5. Huisbezoeken naar aanleiding van blijvende vochtproblematiek

In 2024 startten we, in overleg met de technische dienst, een project rond woonmeters. Wanneer huurders schimmel- of vochtproblemen melden en de technische dienst geen lek vaststelt, wordt de sociale dienst ingeschakeld. We vragen de huurders vervolgens om met een woonmeter aan de slag te gaan.

° In 2025 vonden er hiervoor 2 huisbezoeken plaats.

6. Jaarlijks gebeuren er ook huisbezoeken in het kader van het onderhoud van de woning

Wanneer er een vermoeden is van verwaarlozing, gebeuren deze bezoeken samen met een medewerker van het sociaal huis/OCMW Lokeren (in het kader van een samenwerking met stad Lokeren). Hierbij trachten wij het onderhoud van de woning te verbeteren.

° In 2025 deden wij 43 bezoeken i.h.k.v. slechte bewoning, waarvan 27 huisbezoeken samen met een medewerker van het OCMW.

7. Huisbezoeken in het kader van versnelde toewijs

Personen in een preciaire woonsituatie kunnen in bepaalde gevallen voorrang krijgen bij de toewijzing van een sociale woning. Een sociale partner meldt deze kandidaten aan en begeleidt hen. Jaarlijks is het aantal versnelde toewijzingen vastgelegd en beperkt. Wanneer een huurder via een versnelde toewijs bij Tuinwijk komt huren, plannen we op regelmatige basis huisbezoeken samen met de begeleidende partner.

° In 2025 voerden we 65 huisbezoeken uit in het kader van versnelde toewijs.

8. Huisbezoeken i.h.k.v. overlast en bemiddeling

Wanneer wij een melding krijgen rond overlast gaan wij met de betrokken huurders in gesprek.

° In 2025 deden wij 12 huisbezoeken na een melding van overlast.

9. Sociale huisbezoeken

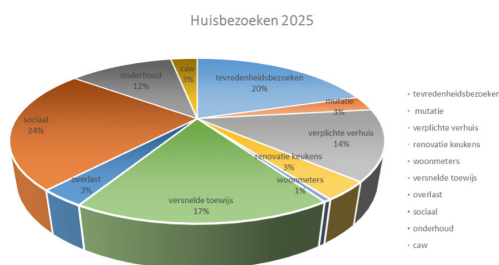
Wanneer huurders specifieke ondersteuningsnoden of begeleidingsnoden hebben, gaan we in overleg met andere betrokken sociale partners, doorverwijzen naar het OCMW of een gespecialiseerde welzijnsorganisatie.

° In 2025 deed de sociale dienst 89 sociale huisbezoeken van allerlei aard.

10. In het kader van de preventie van uithuiszetting schakelen we het CAW in om een uithuiszetting te voorkomen

We verwijzen sociale huurders die hun woning dreigen te verliezen door slecht onderhoud, huurachterstal, samenlevingsproblemen, overlast of een combinatie van deze problemen door. Sociale verhuurders (woonmaatschappijen) kunnen hun huurders ook rechtstreeks aanmelden bij het CAW. Het CAW biedt preventieve woonbegeleiding en ondersteunt huurders actief bij het aanpakken van hun onderliggende problemen.

° In 2025 deden wij 11 huisbezoeken bij huurders die opgevolgd worden door het CAW.



C.3.6 Domiciliefraude – samenwerking met Politie Lokeren

Woonmaatschappijen in Vlaanderen bestrijden domiciliefraude (onjuiste inschrijving of niet-bewoning) intensief via toezichthouders, politie en het parket, vaak met samenwerkingsprotocollen. Sociale huurders moeten hun woning zelf en permanent bewonen. Wijzigingen in de gezinssituatie moeten binnen een maand worden gemeld. Fraude kan leiden tot de opzegging van het huurcontract, hoge boetes en de terugvordering van huurkortingen.

Sinds 2015 heeft de lokale politie van Lokeren een cel domiciliefraude. Krijgt Tuinwijk een vermoeden of melding van bijwoning of niet-bewoning. Dan meldt zij dat aan de lokale politie. De wijkagent start daarna een onderzoek.

Bevestigt het onderzoek het vermoeden, dan neemt de cel domiciliefraude het dossier over en voert ze een grondig onderzoek uit.

In de meeste gevallen schrijven ze de betrokken bijwoner daarna in op het adres van de sociale woning.

Met deze samenwerking pakken de partners misbruik van sociale huurwoningen aan. Ze grijpen in wanneer iemand er onterecht woont of er net niet woont.

Stellen ze vast dat de woning niet wordt bewoond, dan zeggen ze de huur op.

Stellen ze bijwoning vast, dan passen ze de maandelijkse huurprijs aan.

In 2025 werden er 4 vermoedens van domiciliefraude gemeld door Tuinwijk bij de politie.

C.3.7 Burenbemiddeling

Bij aanhoudende burenruzies nodigt Tuinwijk beide partijen uit op kantoor voor een bemiddelingsgesprek. Tijdens dat gesprek maken we duidelijke afspraken, die we vastleggen in een afsprakennota waaraan beide partijen zich moeten houden.

Deze aanpak levert positieve resultaten op. Sinds 2016 werkt Tuinwijk voor deze bemiddelingen bovendien vaak samen met de Dienst Integrale Veiligheid van de Stad Lokeren.

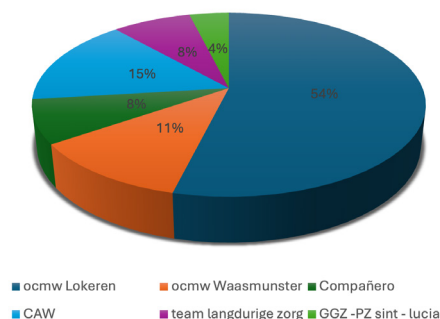
In 2025 werd er geen burenbemiddeling opgestart bij Tuinwijk.

C.3.8 Versnelde toewijzingen onder pijler 2 in 2025 - begeleidingsovereenkomsten

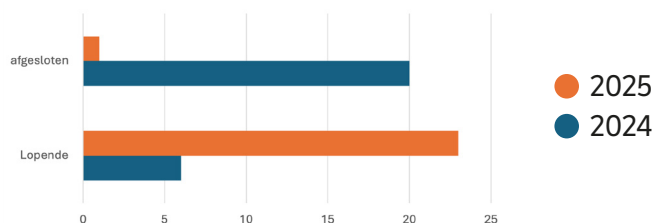
In 2025 droegen de welzijnspartners 27 dossiers voor om een versnelde toewijzing te bekomen. Uiteindelijk kregen 25 kandidaten effectief een woning toegewezen in 2025. Voor elk van hen werd een begeleidingsovereenkomst opgesteld. Eén begeleidingstraject werd in 2025 succesvol afgerond, terwijl de overige 24 trajecten nog lopend zijn.

Deze begeleidingen deden we in samenwerking met de welzijnspartners die deel uitmaken van onze toewijzingsraad. In onderstaande grafiek een overzicht van de verdeling van de verschillende welzijnspartners.

Overzicht van begeleidende diensten in 2025



In 2025 hebben we samen met een welzijnspartner 64 huisbezoeken gedaan in het kader van de opvolging binnen pijler 2.



Woonmee volgt de begeleiding op van de versnelde toewijzingen binnen het patrimonium van Moerbeke dat nog niet is overgedragen.

C.4 Klachtenbeheer

Klachtendecreet

Dit betreffen de klachten tegen Tuinwijk die conform het klachtendecreet worden geregistreerd. Deze werden doorgegeven aan de Vlaamse Ombudsdienst.

Cijfergegevens

Totaal aantal klachten	4
Aantal ontvankelijke klachten:	4

Aantal (deels) gegronde klachten:	2
Aantal ongegronde klachten:	2

Aantal (deels) opgeloste klachten:	4
------------------------------------	---

De klachten bereikten Tuinwijk als volgt:

- 4 via mail

De klachten kwamen rechtstreeks via burger (huurder).

Aard van de klachten:

3 klachten gingen over technische meldingen:

- Opvolging en uitvoering

1 klacht ging over communicatie:

- Opvolging en beantwoorden telefoon/mail

Alle klachten werden tijdig behandeld en beantwoord.

Concrete realisaties en voorstellen

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

Technische meldingen:

De huurders worden via brief op de hoogte gebracht van hun technische melding, met vermelding door wie de herstelling zal uitgevoerd worden en binnen welke termijn.

Van elke opdracht moet een werkbond worden opgemaakt, zodat correcte opvolging mogelijk wordt.

Communicatie:

Bij afwezigheid van een personeelslid worden de mails/ telefoons beantwoord door een collega. Alle functies zijn ontdekt, waardoor er nu altijd een back-up zou moeten zijn. Er werden algemene mailadressen aangemaakt waar meerdere personen mee aan de slag kunnen.

Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten ?

Technische meldingen:

Tussentijdse controles uitvoeren op uitgevoerde werken door aannemers d.m.v. bezoeken ter plaatse en/of telefoons naar de huurders.

Tussentijdse evaluatiegesprekken/opvolgvergaderingen inplannen met de aannemers ter bespreking van uitgevoerde en nog uit te voeren werken.

Communicatie:

Samenwerking/afspraken met collega's bij opvolging werken/taken in geval van afwezigheid.

C.5 Onthaal

Overzicht aantal bezoekers jaar 2024 (enkel op afspraak)

Maand	Aantal	Maand	Aantal	Maand	Aantal
Januari	57	Mei	12	September	46
Februari	49	Juni	40	Oktober	55
Maart	34	Juli	25	November	48
April	39	Augustus	25	December	28
Totaal:					458

C.6 Bewonerswerking

C.6.1 Project "Propere traphallen"

"Hou je gang rein, dan is het voor iedereen fijn."

In 2019 startte een proefproject in één appartementsblok aan de Oud-Strijderslaan 12 in Lokeren voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Huurders gaven aan dat ze nood hadden aan een nieuw systeem, omdat vroeger steeds dezelfde mensen instonden voor het onderhoud.

In het nieuwe systeem neemt elke huurder één maand lang de verantwoordelijkheid op voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen. Tijdens die maand controleert een verantwoordelijke huurder of een poetsvrouw van Tuinwijk of de hal en de trappen proper zijn.

Dit systeem verschilt van het vorige doordat het inzet op een gedeeld verantwoordelijkheidsgevoel tussen burens, waarbij iedereen samen instaat voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen en elkaar daarop kunnen aanspreken.

Na een positieve evaluatie werd het project verdergezet en uitgebreid naar het appartementsgebouw aan de Oud-Strijderslaan 2-4 en de Haarsnijderslaan in Lokeren.

We blijven dit systeem uitbreiden naar andere appartementsgebouwen. Zo kunnen we gericht controleren en de verantwoordelijke huurders rechtstreeks aanspreken.

In 2023 werden de volgende gebouwen toegevoegd aan de lijst: Meersstraat, Rode-Kruisstraat, Koning-Albertlaan, Veldstraat, Rozenstraat en Kerkstraat in Lokeren. In de komende jaren willen we het poets- en onderhoudssysteem in alle gebouwen met gemeenschappelijke delen omzetten naar hetzelfde systeem dat in 2019 werd ingevoerd. Hierdoor kunnen de periodieke controles gericht worden uitgevoerd en kunnen we de verantwoordelijke huurders persoonlijk aanspreken.



C.6.2 Financiële ondersteuning van wijkevenementen

De raad van bestuur keurde op 7 juni 2016 een procedure goed die financiële ondersteuning voor wijkevenementen van bewoners van Tuinwijk mogelijk maakt. Met deze procedure wil de raad de bewonerswerking in de wijken actief stimuleren. In december 2016 bracht de organisatie de procedure onder de aandacht via de nieuwsbrief.

In het jaar 2025 ontvingen wij geen aanvraag voor een wijkevenement.

C.6.3 Ganggesprekken

In maart 2019 startte Tuinwijk met ganggesprekken. Met deze informele bijeenkomsten brengen we huurders samen, zodat ze elkaar én de medewerkers van Tuinwijk beter leren kennen.

Op donderdag 8 mei 2025 kregen de huurders van het Molenaarsplein in Waasmunster hun nieuwe badge voor toegang tot de lift en de kelder. Tuinwijk voerde hiermee ook in Waasmunster het badgesysteem in dat al in de rest van het patrimonium wordt gebruikt.

Tijdens een drankje en een stukje cake wisselden we de badges uit. De huurders leverden hun oude badge in en ontvingen meteen een nieuwe. Daarna testten ze hun nieuwe badge onmiddellijk uit aan de traphal.



C.6.4 Permanentiemomenten

Tuinwijk is aanwezig in de wijken waar bewoners het moeilijk hebben om met hun vragen tot op het hoofdkantoor te komen. Daarom voorzien we per wijk een vast aanspreekpunt. Huurders kunnen één keer per maand terecht bij de maatschappelijk assistente.

We organiseren permanentiemomenten in het buurthuis op de Vlasdam, in de Moazoort en in het Gemeentehuis van Waasmunster.

In 2025 vonden de volgende permanentiemomenten plaats:

Vlasdam	De Moazoort	Waasmunster
7 januari 2025		
4 februari 2025		17 juli 2025
4 maart 2025		31 juli 2025
1 april 2025		21 augustus 2025
6 mei 2025		18 september 2025
3 juni 2025	14 oktober 2025	16 oktober 2025
30 september 2025	25 november 2025	20 november 2025
21 oktober 2025	09 december 2025	18 december 2025
25 november 2025		
16 december 2026		

C.6.6 Soepmomenten

In de wijk Vlasdam wonen veel alleenstaanden en oudere huurders. We brengen huurders samen in het buurthuis. Daar creëren we een warme plek waar iedereen elkaar kan ontmoeten.

Sinds oktober 2019 organiseren we elke maand een soepmoment. Samen met vzw Alderande en de Dienst Integrale Veiligheid serveren we verse soep met brood. We zetten volop in op ontmoeting, verbinding en een gezellige babbel aan tafel.

Wij hebben 10 soepmomenten gehad in 2025. We verwelkomen steeds meer bezoekers. Deze momenten hadden in 2025 plaats op:

- 28/01/2025
- 25/02/2025
- 25/03/2025
- 29/04/2025
- 27/05/2025
- 24/06/2025
- 30/09/2025
- 21/10/2025
- 25/11/2025
- 16/12/2025



C.6.6 Nieuwsbrief

Volgende edities werden uitgegeven en verdeeld aan onze bewoners in 2025:

Nr. 29: in juni 2025

Nr. 30: in december 2025

C.6.7 Contracten in groep ondertekenen

Sinds juni 2019 ondertekenen we nieuwe huurcontracten die de maand nadien ingaan samen in groep. We werken zo op basis van de resultaten van de tevredenheidsenquêtes bij nieuwe huurders van de voorbije jaren.

Met een PowerPoint lichten collega's van het team klanten- en bewonerswerking het huurcontract en het huishoudelijk reglement duidelijk toe.

Ze geven onder andere uitleg over de bewonerswerking, de afvalophaling, de plichten van huurder en verhuurder en de berekening van de huurprijs.

Deze momenten vonden plaats op:

- 25/01/2025
- 22/02/2025
- 25/03/2025
- 24/04/2025
- 22/05/2025
- 24/07/2025
- 26/08/2024
- 25/09/2025
- 27/10/2025
- 24/11/2025
- 17/12/2025

C.6.8 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders

In 2025 schreven we 72 nieuwe huurders aan met een tevredenheidsbevraging. 22 huurders vulden de vragenlijst in en bezorgden ze terug.

Uit de resultaten blijkt dat 72% van de nieuwe huurders tevreden tot zeer tevreden is met hun nieuwe woning. Daarnaast is bijna 82% tevreden over de dienstverlening van Tuinwijk.

De bereikbaarheid van het kantoor wordt overwegend positief beoordeeld. 59% vindt het kantoor vlot bereikbaar, terwijl 31,8% hier neutraal op antwoordt. Slechts 5% van de huurders is minder tevreden over de bereikbaarheid.

Ook de tevredenheid over onze dienstverlening blijft hoog en ligt op hetzelfde niveau als vorig jaar. De meeste huurders ervaren de dienstverlening als positief. Niemand gaf aan ontevreden te zijn, al waren enkele huurders minder tevreden. Daarnaast zijn huurders zeer tevreden (72,73%) over de medewerkers met wie ze al contact hadden.

Nieuwe huurders krijgen steeds in groep uitleg over hun huurcontract. De meeste huurders begrijpen daardoor goed wat het huurcontract, de huurdersverplichtingen (81,82%) en het huishoudelijk reglement (90,48%) inhouden. Het onderscheid tussen de verschillende vormen van ondersteuning – financieel, technisch en sociaal – blijkt echter minder duidelijk te zijn.

Bij een nieuwe verhuring wordt er een plaatsbeschrijving opgemaakt. De meeste huurders (86,36%) vinden de plaatsbeschrijving duidelijk. De uitleg over toestellen is echter niet altijd even helder. Een handleiding voor noodgevallen of problemen kan hierbij helpen. We zetten in om brochures op te stellen in begrijpelijke en visuele taal voor nieuwe panden bij een eerste inhuring.

D. SAMENWERKING MET EXTERNE PARTNERS

D.1 Samenwerking met CAW – Preventie tot uithuiszetting

Sinds augustus 2013 werken we samen met het CAW om uithuiszettingen te voorkomen via preventie uithuiszetting.

We schakelen het CAW in wanneer een huurder zijn of haar woning dreigt te verliezen door slecht onderhoud, overlast of onaangepaste bewoning.

Als de woonmaatschappij alle mogelijke stappen heeft gezet en de situatie niet verbetert, dragen we het dossier over aan het CAW. Het CAW stelt dan een hulpverlener aan die de huurder maximaal negen maanden intensief begeleidt.

Wanneer Tuinwijk het dossier overdraagt, moet de huurder deze begeleiding aanvaarden. Weigert de huurder dit, dan kan de woonmaatschappij naar de vrederechter stappen om het huurcontract te laten ontbinden.

Tijdens het traject bemiddelt en begeleidt het CAW de huurder op verschillende vlakken. Samen werken ze aan een grondige opkuis, het blijvend onderhoud van de woning en, indien nodig, het aanpakken van overlast.

In 2025 meldden we 7 nieuwe dossiers aan bij het CAW in het kader van preventie van uithuiszetting.

We zetten één dossier stop wegens gebrek aan medewerking. Dit dossier wordt gerechtelijk opgevolgd. 6 dossiers lopen momenteel nog.

D.2 Samenwerking Tuinwijk met DIV – stad Lokeren

Sinds 4 juni 2014 werken de stad Lokeren, dienst Integratie Veiligheid (DIV), en Tuinwijk samen rond buurtwerking, veiligheid en het aanpakken van overlast binnen het patrimonium van Tuinwijk. Gezamenlijke huisbezoeken en bemiddeling bij burenruzies maken hier deel van uit. De aanpak van verwaarloosde woningen werd in 2016 verder gestructureerd via een goedgekeurde flowchart.

In 2025 werd deze samenwerking geïntegreerd in het Sociaal Huis / OCMW Lokeren, na hervormingen bij de stadsdiensten.

Binnen deze nieuwe structuur wordt gewerkt aan een vernieuwde, allesomvattende samenwerkingsovereenkomst. Deze unieke samenwerking in de regio wordt als zeer positief ervaren en vormt een stevige basis voor toekomstig beleid rond leefbaarheid en veiligheid.

°In 2025 werden er in het kader van deze samenwerking 27 huisbezoeken gedaan.

D.3 Buurtmanagement

Buurtmanagement is een samenwerking tussen Politie Lokeren, de dienst Integrale Veiligheid van Stad Lokeren, de dienst Bevolking, het Sociaal Huis, de dienst Huisvesting en woonmaatschappij Tuinwijk. De partners wisselen informatie uit en pakken domiciliefraude en overlastsituaties gezamenlijk aan. Het buurtmanagement vergaderde in 2025 op de volgende tijdstippen:

- 13 maart 2025
- 12 juni 2025
- 11 december 2025

D.4 Multidisciplinair Overleg (MDO)

Een multidisciplinair overleg (MDO) is een overleg waarbij een zorgteam samenkomt om de zorg en ondersteuning van een persoon in de thuissituatie te coördineren en op elkaar af te stemmen. Dergelijk overleg ontstaat wanneer er in de thuissituatie van de huurder ernstige problemen optreden rond thuishulp of medische zorg.

Verschillende hulpverleners nemen hier actief aan deel, zoals mutualiteit, verpleging, thuiszorg, OCMW, huisarts,...

In 2025 nam de sociale dienst 8 maal deel aan een MDO.

D.5 Ronde tafel gedeelde zorg

Binnen het netwerk GG ADS wordt een nieuwe deelwerking opgericht binnen het bestaande mobiele team. Met deze werking focussen we op zorgwekkende zorgmijders.

Deze doelgroep vertoont vaak (een vermoeden van) ernstige psychiatrische kwetsbaarheid in combinatie met complexe sociale problematiek, zoals dakloosheid, verslaving, financiële problemen en verstoorde relaties. Door deze combinatie slagen hulpverleners er vaak moeilijk in om hulp op te starten of een hulpverleningsrelatie op te bouwen.

In 2025 zijn geen nieuwe huurders aangemeld; de dossiers van 2023 en 2024 blijven in begeleiding.

D.6 Protocol VAPH- partners

Tuinwijk heeft in 2011 een protocol afgesloten met de VAPH-partners van Lokeren voor het verhuren van 12 woongelegenheden aan deze doelgroep (verhuring buiten het sociaal huurstelsel).

Op 31/12/2025 heden verhuurt Tuinwijk in totaal 21 woongelegenheden aan deze VAPH-partners:

Adres	Gemeente	Naam	Start verhuring	Einde verhuring
Beukenhof 8	Lokeren	De Sperwer	11/2013	31/01/2025
Rode-Kruisstraat 4 W2	Lokeren	Alderande	10/2000	
Rode-Kruisstraat 4 W11	Lokeren	Alderande	12/2000	
Oud-Strijderslaan 12 J1	Lokeren	Alderande	01/2009	
Oud-Strijderslaan 4 G1	Lokeren	Alderande	10/2014	
Oud-Strijderslaan 4 F2	Lokeren	Alderande	05/2015	
Oud-Strijderslaan 4 E5	Lokeren	Alderande	07/2015	
Meersstraat 10 W8	Lokeren	Alderande	07/2016	
Lelielaan 3 W10	Lokeren	Alderande	11/2017	

Meersstraat 10 W21	Lokeren	Alderande	06/2022	
Lelielaan 3 W2	Lokeren	Zorg & Onderwijs De Hagewinde	04/2023	
Hoedhaarstraat 9 0206	Lokeren	De Sperwer	03/2025	
Oud-Strijderslaan 10 A012	Lokeren	De Sperwer	07/2025	
Podtsmeulen 24	Waasmunster	Emiliani VZW	11/2025	
Podtsmeulen 24 0001	Waasmunster	Emiliani VZW	11/2025	
Podtsmeulen 24 0002	Waasmunster	Emiliani VZW	11/2025	
Podtsmeulen 25 0001	Waasmunster	Emiliani VZW	11/2025	
Podtsmeulen 25 0002	Waasmunster	Emiliani VZW	11/2025	
Podtsmeulen 26	Waasmunster	Emiliani VZW	11/2025	
Podtsmeulen 26 0001	Waasmunster	Emiliani VZW	11/2025	
Podtsmeulen 26 0002	Waasmunster	Emiliani VZW	11/2025	

D.7 OVMH vergaderingen

Tuinwijk maakt deel uit van de Oost - Vlaamse Maatschappijen voor Huisvesting, afgekort OVMH. Alle woonmaatschappijen uit Oost-Vlaanderen maken hier deel van uit. Dit overleg heeft als doel ervaringsuitwisseling, aanpak, gezamenlijke actiepunten/problemen en overkoepelende toelichtingen door Initia, WiV en Provincie Oost-Vlaanderen .

De OVMH zijn in 2025 4 keer samengekomen in het Provinciehuis te Gent, met name op:

1. 28/02/2025
2. 23/05/2025
3. 05/09/2025
4. 05/12/2025

D.8 Lidmaatschap Initia

Tuinwijk is lid van Initia (fusie van de voormalige Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen vzw, afgekort VVH en voormalig Huurpunt vzw) en betaalde 8.714,33 € lidgeld voor het jaar 2025.

D.9 Lokaal Woonoverleg

Bij het Lokaal Woonoverleg dat ongeveer twee keer per jaar plaatsvindt, zitten alle partners werkzaam op het grondgebied Lokeren en Waasmunster die iets te maken hebben met het thema wonen samen rond tafel.

Het lokaal bestuur neemt hiervoor het initiatief en stelt de agenda op.

Het lokaal woonoverleg in Lokeren vond in 2025 plaats op volgende data:

- 28/04/2025
- 20/10/2025

Het lokaal woonoverleg in Waasmunster vond in 2025 plaats op volgende data:

- 26/06/2025
- 18/11/2025

D.10 Samenwerking met vzw Lia

Tuinwijk verhuurt 3 panden aan Vzw Lia in Waasmunster die als noodwoning worden ingezet. met als doel het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of sloop.

We stellen tijdelijk leegstaande woningen ter beschikking aan welzijnsorganisaties om tijdelijk mensen te herhuisvesten tot de renovatiewerken starten.

D.11 Samenwerking met CAW & OCMW Lokeren – project Leegstand

Door geplande renovaties komen binnen de sociale huisvestingsmarkt woningen leeg te staan. Met dit project zetten we deze leegstaande sociale woningen tijdelijk en in nauwe samenwerking met het CAW & het OCMW Lokeren in. We stellen leegstaande woningen ter beschikking van het CAW om tijdelijk mensen te herhuisvesten tot de renovatiewerken starten.

CAW Oost-Vlaanderen & het OCMW Lokeren coördineren het project. Het CAW krijgt de sociale woningen van Tuinwijk ter beschikking en maakt gebruiksklaar voor mensen in nood.

Het OCMW te Lokeren leidt de doelgroep toe.

Tuinwijk verhuurt vijf panden in Lokeren aan het CAW als noodwoning. Het gaat om woningen die langdurig leegstaan in afwachting van een geplande totaalrenovatie.

D.12 Samenwerking met Stad Lokeren

Tuinwijk verhuurt 2 panden aan Stad Lokeren. De twee panden zijn ingericht als buurthuis.

Het Vlashuisje wordt door verschillende welzijnsorganisaties gebruikt om activiteiten te organiseren.

D.13 Samenwerking met Gemeente Waasmunster

De Hollandse Molenwijk in Waasmunster is een levendige buurt waar het in het verleden soms stroef liep tussen bewoners. Daarom stelden de gemeente en het OCMW in 2021 een jongerenwerker aan voor de wijk en richtten ze twee woningen van de woonmaatschappij in als jongerenhuis en buurthuis.

Met buurtwerk Molenwijk wil de gemeente de relatie tussen de buurtbewoners versterken via allerhande activiteiten.



Bron: Het Kletsjhuis



D.14 Samenwerking met Vzw Emiliani

Tuinwijk verhuurt 8 panden aan vzw Emiliani. Dit in het kader van verhuur aan meerderjarigen met een beperking.

D.15 Samenwerkingsovereenkomst met WZC Hof van Eksaarde

Naar aanleiding van de bouw en oplevering van 34 aanleunwoningen door Tuinwijk in 2015 – palend aan het woonzorgcentrum Hof van Eksaarde – werd op 1 september 2015 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen beide partners omtrent de dienstverlening vanuit het WZC aan de bewoners van Tuinwijk.

D.16 Samenwerking met Ondersteuningsnet Lokeren, Hagewinde en Alderande voor Samenhuizen Heirbrug in Lokeren

Tuinwijk verhuurt 12 studio's gelegen in de Eggestraat in Lokeren aan meerderjarigen met een beperking. De samenwerking verloopt via Ondersteuningsnet Lokeren, De Hagewinde en Alderande. Op de site is 24 op 24 permanentie voorzien door De Hagewinde voor deze huurders.

E. FINANCIËEL

E.1 Huurachterstallen per 31/12/2025

Deze cijfers hebben betrekking op de ingehuurde en eigen woningen van Tuinwijk.

Totale achterstal op 31/12/2025 bedraagt: €561.025,85 tov €485.925,93 op 31/12/2024

(in EUR)	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
Huurders woningen	28.869,92	86.475,04	48.300,1
Vertrokken huurders	86.711,94	94.680,58	99.495,75
Diverse vergoedingen en vorderingen	38.559,89	22.766,25	24.995,11
Dubieuze vorderingen op vertrokken huurders	56.692,05	112.764,92	159.121,65
Dubieuze vorderingen op zittende huurders	41.367,21	48.264,88	87.703,05
Dubieuze vorderingen – terugvordering soc. kort.	133.634,13	120.974,26	141.410,19
Totaal	385.835,14	485.925,93	561.025,85

Op het einde van het jaar 2025 bedroeg de geboekte waardevermindering voor dubieuze vorderingen €383.206,33 of 88,46% van het totaal van de dubieuze vorderingen (€433.191,79).

E.2 Betaalplannen lopende bij Tuinwijk

In 2025 werden 86 betaalplannen afgesloten voor achterstallige huurgelden en verbruiksfacturen (water, cv, huisvuil, herstellingen).

Van de betaalplannen werden er 11 opgesteld in proces verbaal bij de Vrederechter. De overige 75 betaalplannen werden rechtstreeks bij Tuinwijk afgesloten.

E.3 Oproepingen in verzoening

In 2025 werden 124 huurders opgeroepen in verzoening bij de Vrederechter wegens achterstallige betalingen.

E.4 Jaarrekening

N°	0400180131	VOL-inb 3.1
----	------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	125.708.451	106.882.289
Immateriële vaste activa	6.2	21	7.424	12.988
Materiële vaste activa	6.3	22/27	125.699.119	106.867.951
Terreinen en gebouwen		22	105.008.926	98.001.377
Installaties, machines en uitrusting		23	18.652	21.034
Meubilair en rollend materieel		24	140.921	64.255
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	20.530.620	8.781.285
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	1.908	1.350
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	1.908	1.350
Aandelen		284	1.558	1.000
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	350	350

N°	0400180131	VOL-inb 3.1
----	------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	15.724.542	17.350.936
Vorderingen op meer dan één jaar		29	11.359	9.839
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	11.359	9.839
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.178.483	3.185.152
Voorraden		30/36	3.178.483	3.185.152
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	3.178.483	3.185.152
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	281.045	914.925
Handelsvorderingen		40	176.961	236.226
Overige vorderingen		41	104.084	678.699
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	11.439.865	12.462.949
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	813.790	778.071
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	141.432.993	124.233.225

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>39.835.070</u>	<u>38.776.202</u>
Inbreng	6.7.1	10/11	225.649	225.617
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	225.649	225.617
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	32.827.795	32.594.307
Onbeschikbare reserves		130/1	30.527.723	30.294.280
Statutair onbeschikbare reserves		1311	30.527.723	30.294.280
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132	2.300.027	2.300.027
Beschikbare reserves		133	45	
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Kapitaalsubsidies		15	6.781.626	5.956.278
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>586.184</u>	<u>559.615</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	221.629	238.284
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	32.114	
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	189.515	238.284
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	364.555	321.331

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN				
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	93.702.864	78.252.433
Financiële schulden		170/4	92.195.564	76.839.443
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	92.195.564	76.839.443
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.507.300	1.412.990
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	6.481.821	5.923.019
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	3.414.034	3.001.786
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.928.223	1.732.115
Leveranciers		440/4	1.928.223	1.732.115
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	922.186	636.021
Belastingen		450/3	641.010	403.304
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	281.176	232.717
Overige schulden		47/48	217.378	553.097
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	827.054	721.956
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	141.432.993	124.233.225

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	10.629.440	9.710.863
Omzet	6.10	70	9.753.652	9.025.538
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)	71		
Geproduceerde vaste activa		72	253.402	139.996
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	622.386	545.329
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A		
Bedrijfskosten		60/66A	10.319.918	9.414.993
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	118.985	88.489
Aankopen		600/8	799.189	1.594.638
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)	609	-680.204	-1.506.149
Diensten en diverse goederen		61	3.583.146	3.380.318
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.10 62	2.060.707	1.902.530
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	3.752.586	3.346.294
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 631/4	89.408	26.187
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 635/8	-16.655	-187.003
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	710.259	691.515
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	21.482	166.663
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	309.522	295.870

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	1.980.445	1.666.863
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.980.445	1.666.863
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	168.702	200.919
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.811.743	1.465.944
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	2.150.279	1.732.751
Recurrente financiële kosten	6.11	65	2.150.132	1.732.751
Kosten van schulden		650	2.117.589	1.729.348
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651	20.004	1.708
Andere financiële kosten		652/9	12.539	1.695
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	147	
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	139.688	229.982
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	22.678	9.217
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13 67/77	16.164	2.397
Belastingen		670/3	18.914	2.397
Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen		77	2.750	
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	146.202	236.802
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	246.396	
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	392.598	236.802

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-) 9906	105.025	70.887
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-) (9905)	392.598	236.802
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-) 14P	-287.573	-165.915
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	105.025	70.887
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	105.025	70.887
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-) (14)		
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

E.5 Bijzondere verslagen

E.5.1 Verslag van raad van bestuur werkingsjaar 2025 conform de bepalingen van het wetboek van Vennootschappen

Bijzonder verslag Tuinwijk Boekjaar 2025 conform art. 4.46/7 van VCW (verplicht vanaf boekjaar 2023)

Inhoud

1. De wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden
2. Activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen
3. Verzoeken tot uitreding aandeelhouders
4. Rechtstreekse/onrechtstreekse participatie van WM Tuinwijk
5. Winstuitkering
6. Verantwoording evolutie van de herinvesteringsverplichting
7. Bezoldigingspakket directeur

1. De wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden

De woonmaatschappij hecht veel belang aan de naleving van haar statuten.

Om die reden bestaat het bestuursorgaan van de woonmaatschappij uit een diverse groep, waarbij elke lokaal bestuur uit het werkingsgebied Waasland-West, de Provincie Oost-Vlaanderen en de private aandeelhouders vertegenwoordigd zijn.

Bij de samenstelling van het bestuursorgaan wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

Uit de activiteiten die WM Tuinwijk verwezenlijkt heeft, kan u afleiden dat zij voldoet aan de doelstellingen die de vennootschap vooropstelt. De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse Woonbeleid.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams Woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

2. Activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen

De woonmaatschappij heeft volgens haar gecoördineerde statuten de volgende activiteiten als voorwerp:

1. het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
2. het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
3. het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;
4. het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;
5. het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;
6. het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;
7. het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied: Lokeren, Moerbeke en Waasmunster (werkingsgebied 'Waasland-West').

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoonbaar dat er externe factoren zijn die verantwoordelijk zijn waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.

2.1 Sociale Huur

WM Tuinwijk werd met ingang van 1 januari 2023 erkend als woonmaatschappij en is daarbij bevoegd voor het werkingsgebied Waasland-West (Lokeren (incl. Moerbeke) en Waasmunster).

De woonmaatschappij verhuurt in 2025 sociale en betaalbare huurwoningen in alle 2 de gemeentes. Tuinwijk biedt woningen, studio's en appartementen aan personen aan die op de wachtlijst staan van Tuinwijk en die allen personen zijn met een bescheiden inkomen.

Het sociale verhuringstelsel wordt verwezenlijkt door middel van volgende bedrijfstakken:

2.1.1 Woningen in eigendom van de woonmaatschappij

Tuinwijk staat in voor het uitbreiden van haar eigen patrimonium door middel van woningbouw. Echter mag de renovatie van het bestaand patrimonium niet uit het oog worden verloren.

In dit kader werden in het voorbije jaar 2025 volgende projecten voorlopig opgeleverd:

- Slopen van 10 woningen Tulpenhof en Bakkerstraat/Kanaalstraat te Lokeren - Tulpenhof voorlopig opgeleverd op 27/06/2024 en Bakkerstraat/Kanaalstraat op 30/01/2025 (eindbedrag: 137.049,57 € excl. BTW)
- Design & Insulate Kopkapel – Stijn Streuvelstraat door Zolderse Dakprojecten nv – bestelbedrag: 197.302,36 € excl. BTW – eindbedrag: 257.009,33 € excl. BTW – voorlopig opgeleverd op 20/05/2025
- Design & Insulate Patershof - Bosmanstraat door Zolderse Dakprojecten nv: bestelbedrag 901.111,64 € excl. BTW – eindbedrag: 1.169.997,78 € excl. BTW – voorlopig opgeleverd op 20/05/2025

- Renovatie keukens en elektriciteit – Sint-Laurentiusplein – Torenstraat door Schrijnwerkerij Rottiers – bestelbedrag 370.900,41 € excl. BTW – eindbedrag 371.134,82 € excl. BTW – voorlopig opgeleverd op 09/12/2025
- Design & Build Tulpenhof : vervangbouw 6 woningen door Bouwonderneming Damman NV voor een bestelbedrag van 1.082.480,02 € excl. BTW – start: 16/09/2024 – eindbedrag: 1.618.732,83 € excl. BTW – voorlopig opgeleverd op 18/12/2025.
- Nieuwbouw “Heirbrug” Eggestraat te Lokeren : bouw van 14 koopwoningen, 13 sociale huurwoningen voor éénoudergezinnen en 12 studio’s/appartementen voor meerderjarigen met een beperking – gestart: 16/10/2023 - bestelbedrag: 5.495.469,32 € excl. BTW - eindbedrag 5.808.654,59 € excl. BTW – voorlopig opgeleverd op 16/12/2025.

In 2025 zijn volgende projecten in uitvoering, maar nog niet voorlopig opgeleverd:

- Totaalrenovatie 122 appartementen Oud-Strijderslaan 10-12 te Lokeren door Bekaert Building Company nv (BBC nv) – gestart: 27/05/2024 - bestelbedrag: 9.965.311,06 € excl. BTW – uitvoering in 4 fases - einde fase 4 voorzien zomer 2028.
- Totaalrenovatie 25 woningen Rivierstraat/Kanaalstraat/Zelebaan te Lokeren – bestelbedrag: 4.569.285,93 € excl. BTW – uitvoering in 3 fases – einde fase 3 voorzien in voorjaar/zomer 2027
- Vervangbouw Gladiolenhof te Lokeren: 25 nieuwbouwwoningen door Bouwonderneming Damman NV – gestart op 02/09/2024 – bestelbedrag: 5.614.430,21 € excl. BTW – einde voorzien eind 2026
- Sloop Beukenhof voor vervangbouw door Devagro aannemingen nv, bestelbedrag: 263.294,36 € excl. BTW
- Design & Build Bakkerstraat 2-4 en Kanaalstraat 11-12 (vervangbouw: 4 naar 8 woningen) gegund aan Bouwonderneming Damman nv voor een bestelbedrag van 1.088.176,88 € excl. BTW – einde voorzien: juni 2026

Meer details over bovenstaande projecten treft u in het uitgebreide jaarverslag 2025 van Tuinwijk. De huurprijs voor deze woningen wordt bepaald door de reglementering van de Vlaamse Overheid en wordt berekend op basis van:

- Het inkomen
- De waarde van de woning
- De gezinsgrootte

De prijs moet betaalbaar zijn en is bijgevolg nooit hoger dan de marktwaarde of de prijzen op de private huurmarkt.

2.1.2 Ingehuurde woningen

Om haar woonaanbod uit te breiden, huurt Tuinwijk ook kwalitatieve woningen op de private huurmarkt, die op haar beurt worden doorverhuurd aan personen op de wachtlijst van Tuinwijk met een bescheiden inkomen.

De benaming voor deze bedrijfstak is doorverhuuractiviteit.

De huurprijs die aan de eigenaar wordt betaald wordt berekend via de tool van de Vlaamse Overheid “huurschatter” genaamd, waarbij de eigenaar 10/12de van de bekomen marktwaarde ontvangt, weliswaar jaarlijks onderhevig aan indexering.

De onderhuurder betaalt daarbij dezelfde huurprijs die Tuinwijk aan de eigenaar betaalt, vermeerderd met 5% voor de dekking van de kosten.

Gezien de huurprijsberekening in de doorverhuuractiviteit anders tot stand komt dan bij eigen patrimonium, en dus hoger ligt voor de onderhuurder, wordt er door de overheid een tegemoetkoming voorzien in de huurprijs, onder de vorm van een “huursubsidie”.

2.1.3 Woningen in beheer

Tuinwijk heeft geen woningen in beheer.

2.1.4 Aangepast woningaanbod voor mensen met een fysieke beperking

Bij woonmaatschappij Tuinwijk streven we ernaar een thuis te kunnen aanbieden voor iedereen, ook voor personen met een fysieke beperking.

Tuinwijk beschikt op heden over 30 panden die aangepast zijn voor mensen met een fysieke beperking. Op 31/12/2025 worden 24 van deze 30 panden effectief betrokken door een bewoner met een fysieke beperking.

Voor het overige streeft Tuinwijk er naar dat al haar woningen rolstoeltoegankelijk zijn.

2.1.5 Vraag en aanbod

Tuinwijk tracht haar aanbod ook zoveel mogelijk aan te passen aan de noden die er zijn en dit door middel van een jaarlijkse analyse van haar wachtlijst van kandidaat-huurders. Daaruit is bijvoorbeeld gebleken dat Tuinwijk voldoende aangepaste kleine woningen heeft voor mensen met een fysieke beperking, maar onvoldoende woningen met meerdere slaapkamers voor gezinnen waarvan 1 van de gezinsleden een fysieke beperking heeft. Om die reden voorziet Tuinwijk in 1 van haar volgende vervangbouwprojecten, met name Beukenhof te Lokeren, 2 grote aangepaste woningen voor gezinnen waarvan 1 van de gezinsleden een fysieke beperking heeft. De wachttijden lopen ook zeer hoog op voor de grotere gezinnen. Om die reden tracht Tuinwijk bij elk nieuwbouw- en vervangbouwproject te kijken of er een mix van grotere en kleinere entiteiten kan voorzien worden of bestaande panden bij totaalrenovatie kunnen vergroot worden zodat deze kunnen toegewezen worden aan grotere gezinnen.

2.1.6 Mantelzorg

Heel wat mensen in de samenleving zijn tijdelijk of permanent hulpbehoevend en hebben daardoor nood aan extra ondersteuning uit hun omgeving. Deze ondersteuning kan allerlei vormen aannemen. Om die reden is het soms aangewezen dat de mantelzorger dicht bij de hulpbehoevende woont. De woonmaatschappij biedt voorrang aan mensen die mantelzorg krijgen in de gemeente van toewijzing of mantelzorger zijn van iemand uit de gemeente van toewijzing.

2.1.7 Seniorenwoningen

Tuinwijk beschikt op 31/12/2025 over 117 woningen die bij voorrang worden toegewezen aan 65-plussers. Op 31/12/2025 worden 102 van deze 117 woningen ook effectief bewoond door deze doelgroep.

2.2 Verhuringen buiten stelsel

2.2.1 Aan VAPH-partners

Tuinwijk heeft in 2011 een protocol afgesloten met de VAPH-partners van Lokeren voor het verhuren van 12 woonegelegenheden via verhuring buiten het sociaal huurstelsel.

Op 31/12/2025 verhuurt Tuinwijk in totaal 12 woonegelegenheden aan deze VAPH-partners:

- 9 aan Alderande
- 1 aan Zorg & Onderwijs Hagewinde
- 2 aan De Sperwer

2.2.2 Aan VZW Blijddorp en vanaf 1/11/2025 aan vzw Emiliani

Sinds de overname van het patrimonium in Waasmunster per 1/07/2024 van STEK92, verhuurt Tuinwijk ook 8 panden aan vzw Blijddorp op grondgebied Waasmunster, Podtsmeulen 24 voor meerderjarigen met een beperking.

VZW Blijddorp heeft deze verhuring echter opgezegd in 2025, waardoor de huur eindigde per 31/10/2025. Op 1/11/2025 werd deze verhuring integraal overgenomen door vzw Emiliani, waarbij opnieuw dezelfde doelgroep, zijnde meerderjarigen met een beperking, worden gehuisvest.

2.2.3 Project leegstand (samenwerking CAW-Tuinwijk-OCMW Lokeren)

Tuinwijk is ook partner in project leegstand van CAW.

Tuinwijk verhuurt 5 panden in Lokeren aan het CAW als noodwoning. Dit zijn allen panden die langdurig leegstaan wegens geplande totaalrenovatie of vervangbouw.

2.2.4 Noodopvang (samenwerking vzw Lia – Tuinwijk)

Tuinwijk verhuurt 3 panden in de Frank Baurstraat te Waasmunster aan vzw LIA als noodwoning voor de doelgroep van deze welzijnspartner.

2.2.5 Buurtwerking

Tuinwijk hecht ook veel belang aan de leefbaarheid in haar wijken en heeft hiervoor samenwerkingen opgezet met de stad Lokeren en gemeente Waasmunster.

In die zin huurt de stad Lokeren 2 panden van Tuinwijk die zij heeft ingericht en gebruikt als buurthuizen en huurt de gemeente Waasmunster 2 panden in de Frank Baurstraat te Waasmunster van Tuinwijk voor jongerenwerking/buurthuis.

2.2.6 Garages, staanplaatsen en bergingen

Tuinwijk verhuurt:

- 465 garageboxen
- 125 staanplaatsen
- 152 bergingen

Deze worden in eerste instantie bij voorrang verhuurd aan onze eigen huurders, maar wanneer er meer aanbod is dan vraag, worden deze ook verhuurd aan private huurders/eigenaars.

De ondergrondse garages mogen enkel gebruikt worden voor het stallen van een gemotoriseerd voertuig omwille van de brandveiligheid.

2.2.7 Winkelpand

Tuinwijk verhuurt ook 1 winkelpand in de Stationsstraat te Lokeren.

2.3 Koopwoningen en koopkavels

Woonmaatschappij Tuinwijk biedt naast sociale huurwoningen ook koopwoningen en koopkavels aan tegen gunstige prijzen aan mensen met een bescheiden inkomen. De prijs van een sociale koopwoning is afhankelijk van de ligging, oppervlakte, bouwkost, grootte

In 2025 werden geen koopwoningen, noch koopkavels verkocht.

Tuinwijk is in 2025 wel bezig met de ontwikkeling van 9 koopkavels en de bouw van 14 koopwoningen op de site Heirbrug-Ploegstraat te Lokeren.

2.4 Openbare verkoop onverhuurbare sociale huurwoningen

Tenslotte verkoopt Tuinwijk ook af en toe onverhuurbare sociale huurwoningen. Dit zijn woningen die technisch en/of financieel niet meer op een haalbare manier te renoveren zijn of waar om dezelfde redenen vervangbouw of totaalrenovatie niet wenselijk of haalbaar is.

In 2025 heeft Tuinwijk geen enkele onverhuurbare sociale huurwoning verkocht.

3. Verzoeken tot uittreding aandeelhouders

In 2025 hebben 3 aandeelhouders op vraag van WM Tuinwijk, hun aandelen verkocht aan de stad Lokeren en is er 1 uittrede van rechtswege vanwege een overlijden van een private aandeelhouder.

Gedetailleerde toelichting werd opgenomen in het uitgebreide jaarverslag van Tuinwijk (zie hierboven).

4. Rechtstreekse/onrechtstreekse participatie van WM Tuinwijk

Woonmaatschappij Tuinwijk participeert in volgende ondernemingen:

- ASTER: Met Aster wordt er geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen op sociale woningen. Dit zorgt voor een besparing op de energiefactuur van onze sociale huurders.

Tuinwijk heeft 1 A-aandeel in Aster ter waarde van 1.000,00 euro.

- CREAT: betreft een aankoopcentrale

Tuinwijk heeft 3 B-aandelen ter waarde van 558,00 euro (186,00 €/aandeel)

5. Winstuitkering

Er werd voor het boekjaar 2025 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders van Tuinwijk.

6 Verantwoording evolutie van de herinvesteringsverplichting

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting		2025
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024		44304,07
Opbouw herinvesteringsverplichting 2025		0
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)		
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)		0
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)		0
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)		0
Andere.....		0
Besteding herinvesteringsverplichting 2025		41666,96
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen		41666,96
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur		0
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij		0
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij		0
de vervroegde terugbetaling van de leningen		0
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2025		2637,11

Boekingsdatum	Waardedatum	Verrichting	Omschrijving	Bedrag
45804	45804	2523000102 T	HI04/Huur realisatie 2024/0386/01 0500024915/005	-38703,99
45894	45894	2523000193 T	HI04/Huur realisatie 2024/0386/01 0500024915/006	-2962,97

Betreft een besteding voor het project Design & Insulate te Lokeren.

7 Bezoldigingspakket directeur

De salarisschaal van de directeur is A286 van de Vlaamse Overheid.
De directeur beschikt niet over een dienstwagen.
De directeur beschikt wel over een groepsverzekering type: vaste lasten.
Er wordt geen managementtoelage toegekend.

E.5.2 Remuneratieverslag (art.100 (§1, 6°/3) van het Wetboek van Vennootschappen)

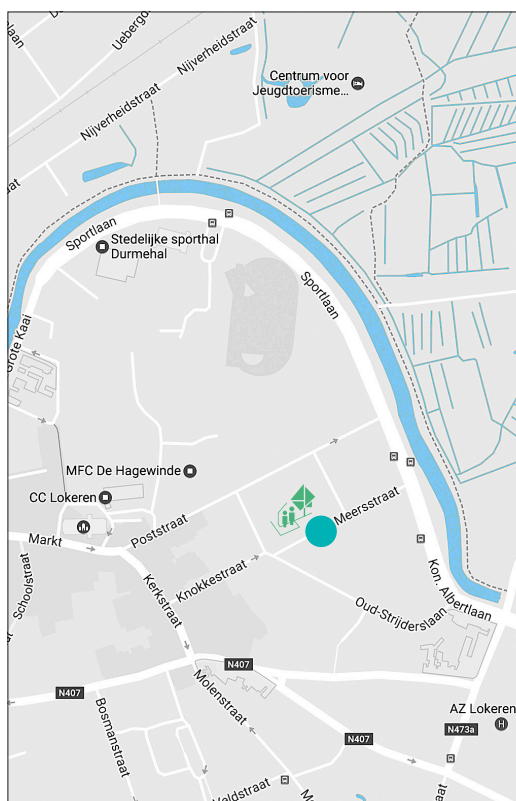
Van Hoyer Hector	609,30	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Liebaut Filip	203,10	2025	207.725.795	PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
	2265,18	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Van Havermaet Johan	8867,98	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Verdurme Freddy	203,10	2025	212.194.131	O.C.M.W. LOKEREN
Cools Jan	1218,60	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Rooms Martine	203,10	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Van de Velde Isabelle	2056,90	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Van Grembergen Elke	0,00	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Van de Velde Luc	2051,72	2025		PARTICULIEREN
Wittoeck Katleen	203,10	2025	207.453.405	GEMEENTE MOERBEKE
Stevelinck Nicole	203,10	2025	207.453.405	GEMEENTE MOERBEKE
Mertens Koen	0,00	2025	207.453.405	GEMEENTE MOERBEKE
Willaerts Aurélie	203,10	2025	207.447.069	GEMEENTE WAASMUNSTER
Bauwens Jurgen	2260,00	2025	207.447.069	GEMEENTE WAASMUNSTER
Baert Tom	203,10	2025	207.447.069	GEMEENTE WAASMUNSTER
Duyck Marijke	3921,06	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Mertens Inge	1645,52	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Maes Annick	2265,18	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Van de Velde Guy	2265,18	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Van den Broeck Sam	2056,90	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Fruytier Charlotte	1645,52	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Cools Arne	1645,52	2025	207.463.402	STAD LOKEREN
Poppe Ilse	2062,08	2025	207.447.069	GEMEENTE WAASMUNSTER
Roeland Dominique	2062,08	2025	207.447.069	GEMEENTE WAASMUNSTER
Verhelst Giel	2265,18	2025	207.725.795	PROVINCIE OOST-VLAANDEREN

Slotwoord

De raad van bestuur houdt er aan volgende instanties van harte te bedanken voor de vlotte en aangename samenwerking het voorbije jaar:

- het Stadsbestuur van Lokeren met de administratieve diensten,
- het Gemeentebestuur van Waasmunster met de administratieve diensten,
- Wonen in Vlaanderen
- de lokale welzijnspartners,
- de architecten en aannemers
- alle andere medewerkers

Wij hopen op een verderzetting van deze aangename samenwerkingen in 2026 en volgende.



CONTACT EN OPENINGSUREN

BV TUINWIJK
Meersstraat 8, 9160 Lokeren
Tel. 09/348.27.38
E-mail: info@tuinwijk.be

Openingsuren

Enkel op afspraak

WACHTDIENST

Bereikbaar buiten de kantooruren
GSM: 0473/96.62.41

