

Project in de kijker

Renovatie van Ettingen, Oostrozebeke

> P2



Vraag en antwoord

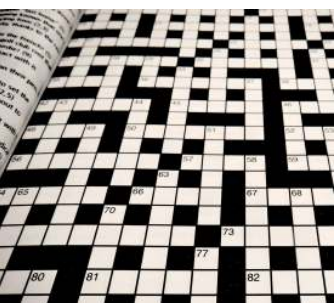
> P4



PB-PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

Hoe spoor ik waterlekken in huis vroegtijdig op?

> P3



Sudoku en kruiswoord-raadsel

> P3

mijn
huis
blad

JULI 2022 - JAARGANG 8 NUMMER 1

Tips voor een geslaagde barbecue



> P4

Halfjaarlijkse nieuwsbrief - januari - juni 2022 - v.u. Koen Verdrú, cvba Mijn Huis, Marktstraat 80, 8530 Harelbeke - Afgiftekantoor: Antwerpen X

De nieuwe woonmaatschappij

U hebt het zeker al vernomen! Mijn Huis fusioneert met Helpt Elkander uit Waregem en met de bedoeling samen een nieuwe woonmaatschappij te stichten. Hierin wordt ook een groot aantal SVK-woningen opgenomen, die momenteel op de private markt worden ingehuurd en doorverhuurd aan sociale huurders. Dit wordt een totale ommekeer in de filosofie van de traditionele "bouwmaatschappijen".

De nieuwe maatschappij zal werkzaam zijn in de gemeenten Anzegem, Deerlijk, Dentergem, Lendeledé, Oostrozebeke en Wielsbeke en de steden Harelbeke en Waregem.

Voor de bestaande huurders van de hierboven vermelde gemeenten zal er niet veel veranderen. U zult nog steeds in beide kantoren terecht kunnen met uw vragen of problemen. In de gemeenten Heestert en Waardamme zal Mijn Huis echter geen woningen meer verhuren terwijl Helpt Elkander de gemeenten Ardoie, Pittem en Tielt zal verliezen. Deze woningen



worden overgedragen naar andere woonmaatschappijen, waarmee we constructief zullen samenwerken om de overdracht van de woningen en de huurders probleemloos te realiseren.

Het wordt een hele toer om de nieuwe organisatie op

poten te zetten. Normaal gezien wou de minister deze "klus" tegen nieuwjaar 2023 voltooien maar praktisch gezien is dit voor de meeste maatschappijen niet mogelijk. Mijn Huis en Helpt Elkander vroegen daarom, net als vele andere maatschappijen uitstel aan tot juni 2023.

Achter de schermen wordt reeds hard aan de fusie gewerkt: personeel, software, kantoren, contracten..., alles moet samengebracht worden.

In de eerstkomende maanden zullen we ons ook buigen over een nieuwe naam voor de nieuwe organisatie.

Van zodra we meer nieuws hebben komen we hierop terug.

(bron afbeelding: www.woonwoord.be)

Woordje van de directeur en de voorzitter

Koen VERDRU
en Piet DECAVELE

Beste huurders,

We zouden bijna zeggen "De zomer staat voor de deur", maar nee, de zomer is al bezig en hoe? De laatste jaren worden we geconfronteerd met hoge temperaturen en droogteperiodes. Dit stemt ons tot nadenken over ons waterverbruik. Water dat wij voor vele doeleinden gebruiken: koken, wassen, douchen, de tuin besproeien, spelen en ga maar door. Lange tijd hebben er niet bij stil gestaan dat dit overvloedige water ooit zou opgeraken. En toch worden we aangemaand ons waterverbruik te beperken. Willen we de landbouwers toelaten hun velden te bewateren en de voor ons zo nuttige groenten aan te leveren, dan moeten we inderdaad

wat matigen.

Mag er dan niets meer? Mogen de kinderen nog zwemmen of een badje vullen? Welja, zeker, maar met mate. Water wordt kostbaar en metertijd zal ook deze factuur oplopen. Daarom is het evenzeer belangrijk om lekken te vermijden, hierover verder meer.

Neem de vakantie te beurt om even te genieten met het gezin, de familie of vrienden. Vele mensen trekken terug richting naar het buitenland. Maar ook bij ons zijn er mooie plekjes te ontdekken en soms moeten we niet zo ver gaan om van onze eigen streek te genieten.

Verder in de Mijn Huiskrant leest u nog iets over een nieuw renovatieproject te Oostrozebeke en over de oprichting van een nieuwe woonmaatschappij. Ook

de energieprijzen komen aan bod, maar daarvoor kunt u bij de energiesnoeiers terecht. Verderop vindt u meer hierover.

Maar eerst gaan ook wij wat rust nemen en de batterijen opladen.

We wensen iedereen een zomerse zomer en een prettige vakantie toe! Geniet ervan!

mijn huis

Project in de kijker

OOSTROZEBEKE

ETTINGEN RENOVATIE - renoveren of vervangingsbouw?

De 2 bestaande woonblokken, in totaal 30 appartementen, op Ettingen te Oostrozebeke hebben hun beste tijd gehad. Een doorgedreven renovatie of vervangingsbouw dringt zich op.

De bestaande woonblokken, 1 blok met 3 inkomgehelen en in totaal 18 appartementen en 1 blok met 2 inkomgehelen en in totaal 12 appartementen, dateren van begin jaren '80. Een eerste bewoning valt te noteren vanaf 1982.

De laatste jaren wordt de technische dienst van Mijn Huis geconfronteerd met torenhoge onderhouds- en herstellingskosten. De huidige dakbedekking en goten hebben hun beste tijd gehad, sanitaire drukleidingen lekken, CV-ketels zijn te vervangen, enz... Renovatie of vervangingsbouw dringt zich dus op.

Doorgaans kiest de woonmaatschappij hier voor een vervangingsbouw echter moet men rekening houden met de relatief 'jonge' leeftijd van deze gebouwen. Ze zijn nog 'maar' een goeie 40 jaar oud!

Midden 2018 krijgt Mijn Huis het bezoek van het adviesbureau Knauff Insulation (uit het Waalse Visé). Zij zoeken pilotprojecten van bestaande gebouwen voor totaalrenovatie.

De piste van het project Ettingen komt in beeld en i.p.v. een vervangingsbouw kiest Mijn Huis hier voor een doorgedreven renovatie van de bestaande gebouwen. Via een onderhandelingsprocedure wordt Knauff Insulation in 2019 aangesteld als adviesbureau.



Zij adviseren hoe wij de renovatie van de bestaande appartementen moeten aanpakken. Vervolgens wordt ook een ontwerper via dezelfde aanbestedingsprocedure aangesteld. Dit werd Sileghem & Partners uit Zwevegem - geen onbekenden voor Mijn Huis. Bij een vervangingsbouw is het simpel. We slopen en bouwen volledig opnieuw. Bij een doorgedreven renovatie is dit echter anders. Eerst brengt men de bestaande gebouwen volledig in kaart. Hier schiet het adviesbureau Knauff Insulation in gang. Gedurende een periode (hier iets meer dan een jaar) wordt het verbruik (energiekosten) van de huidige appartementen gemonitord. De buitenschil van de gebouwen wordt volledig onderzocht. Uit al deze data en gegevens wordt een rapport/

verslag opgemaakt die ons als bouwheer en onze ontwerper adviseert hoe best de renovatie wordt aangepakt. Naast eerdere problematiek, wordt ook de toegankelijkheid van de appartementen aangepakt. Op heden zijn de appartementen enkel met de een trap toegankelijk. Een constructie bestaande uit passerelles met liftinstallatie komt voor de gebouwen.

Ook komen er bijkomende appartementen op het dak. Het 'slechte' dak moet er immers volledig af en dat brengt ons de opportuniteit om hier op het dak extra appartementen te creëren in een 'lichte' constructie. Op het dak van het grootste gebouw (bestaande uit 18 appartementen) komen 3 extra appartementen bij en op het dak van het kleinere gebouw (bestaande uit 12 appartementen) komen 2 extra appartementen bij.

Waar staat dit project nu op heden?

In mei 2021 werd het schetsontwerp ingediend bij de VMSW waarop een goedkeuring in juni 2021 volgde. Inmiddels werkt onze ontwerper Sileghem & Partners aan het voorontwerpdossier dat wij hopen in te dienen tegen het bouwverlof van 2022. Tussen de goedkeuring van het schetsontwerp en de afwerking van het voorontwerp werd een reeks van vergaderingen gehouden om de 'juiste' keuzes te maken bij deze intensieve en doorgedreven renovatie.

Echter kregen alle vraagstukken op heden nog geen antwoord. Het plan van aanpak blijft een uitdaging. Hoe gaan we deze renovatie aanpakken en welke impact heeft dit op de huidige bewoners.



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL

Hoe spoor ik waterlekken in huis vroegtijdig op?



Door regelmatig jouw watermeter na te kijken, kan je lekken opsporen en onaangename verrassingen vermijden.

Kleine lekken hebben vaak grote gevolgen

Lekt je kraan, boiler of blijft het toilet lopen? Laat het lek dan meteen herstellen. De kosten kunnen immers hoog oplopen.

- Een lekkende kraan verbruikt 4 liter water per uur of 35 kubieke meter per jaar.
- Een dun waterstraaltje is goed voor 16 liter per uur of 140 kubieke meter water per jaar.
- Door een slecht werkende doorspoelbak van het toilet verlies je 25 liter per uur of 219 kubieke meter water per jaar.
- Een waterstraal jaagt al gauw 63 liter water per uur door de leiding of 552 kubieke meter per jaar.
- Vermenigvuldig deze volumes aan verspilld water met de prijs per kubieke meter en je zal merken dat de rekening snel enkele honderden euro kan bedragen.

Hoe voorkom je lekken

- Controleer regelmatig het spoelsysteem van het toilet. Controleer of het water niet langzaam blijft lopen en voorkom dat de vlotter gekneld geraakt.
- Let op met een defect veiligheidsventiel (bv. boilers, verwarmingstoestellen, ...) en apparaten met automatische spoelsystemen en/of bijvulsystemen (bv. bijvulling regenwater).
- Ben je voor lange tijd afwezig of staat het pand leeg? Draai dan de hoofdkraan dicht. Sluit die niet volledig af? Meld dit dan onmiddellijk aan je drinkwaterbedrijf.
- Sluit bij vorst de buitenkranen preventief af.

Een onverklaarbaar hoog verbruik kan wijzen op een (verborgen) lek. Spoor een lek op in 3 stappen:

- **STAP 1: VOLG JE WATERVERBRUIK OP**

Noteer maandelijks je meterstand en volg zo je verbruik op. Ligt jouw verbruik een stuk hoger dan het gemiddeld verbruik of merk je plots een stijging? Dan is er misschien wel ergens een lek. Op die manier kan je onmiddellijk ingrijpen en is het meerverbruik op je factuur veel kleiner.

- **STAP 2: CONTROLEER DE METERSTAND**

Neem de stand van de watermeter op bij het begin van een periode waarin er geen water verbruikt zal worden, bijvoorbeeld net voor je gaat slapen. Schakel alle apparaten uit die water verbruiken en spoel je toilet (op leidingwater) niet door. Controleer 's ochtends opnieuw de meterstand. Let daarbij vooral op de cijfers na de komma. Indien er een verschil is, wijst dit op een lek.

- **STAP 3: contacteer de onderhoudsfirm of cvba mijn mijn huis**
- lekkend toilet suist meestal en kan je zelf proberen opsporen, bijvoorbeeld door een stukje toilet papier onder de rand te hangen. Een kraan die niet goed afsluit, blijft druppelen. Moeilijker zijn ondergrondse lekken, bijvoorbeeld een leiding naar het tuinhuis of de buitenkraan. Behalve bij grote buisbreuken is een lek meestal maar af te leiden uit andere signalen : verminderde druk, natte plekken op muren op plafond of helaas ook vaak de fors gestegen waterfactuur.

Wat zijn de meest voorkomende oorzaken van waterverlies?

- Doorlopend of lekkend toilet
- Defect veiligheidsventiel van boiler of doorstromer
- Ondergronds lek in de leidingen.

Ik heb een lek. Wat nu?

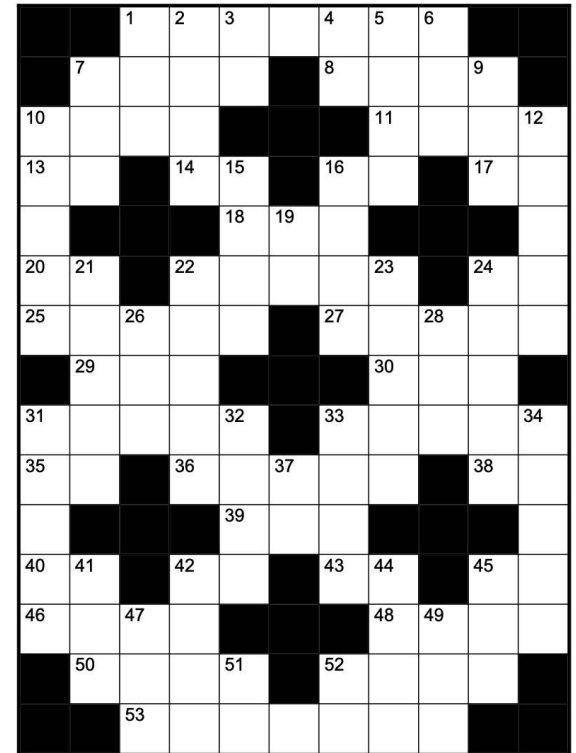
Heb je een lek in je woning? Draai de hoofdkraan dicht wanneer je geen water nodig hebt. Zo voorkom je bijkomend verlies.

- Bij een zichtbaar lek dient er contact opgenomen te worden met de onderhoudsfirm.
- Neem contact op met de sociale huisvestingsmaatschappij CVBA Mijn Huis als het om een onzichtbaar lek gaat.
- Indien er een lek op straat, aan de hoofdkraan, aan of voor de waterteller. Neem dan contact op met De Watergroep.

(bron: <https://www.dewatergroep.be/nl-be/drinkwater/veelgestelde-vragen/lekken>)

Puzzels

Kruiswoord



HORIZONTAAL

1 kamerverhuurster **7** land in Zuid-Amerika **8** tennister **10** bordspel **11** plek **13** annexus **14** slee **16** civiel ingenieur **17** gewicht **18** mager **20** bijwoord **22** ongehoorzaam **24** rijksuniversiteit **25** jaargetijde **27** veldfles **29** grappenmaker **30** sterke drank **31** cijfer **33** staat in Amerika **35** grondtoon **36** mislukken **38** noordzuid **39** masker **40** met name **42** voorzetsel **43** gewicht **45** dat is **46** bloem **48** liefdesgod **50** frisdrank **52** bosgod **53** beroep.

VERTICAAL

1 kledingstuk **2** zwaardwalvis **3** Sovjet-Unie **4** ter plaatse **5** opschik **6** Algemeen Voortgezet Onderwijs **7** metalen staafje **9** hevig **10** flard **12** harde klap **15** kerkgebruik **16** golfstok **19** en omstreken **21** soort appel **22** boetedoening **23** dwingeland **24** boekvorm **26** vochtig **28** zet **31** rubbersoort **32** verlichtingsmiddel **33** kledingstuk **34** pl. in Turkije **37** lichamelijke opvoeding **41** Ned. dagblad **42** Europese hoofdstad **44** vogel **45** Spaanse titel **47** elektrisch geladen deeltje **49** vogel **51** administratietroepen **52** frater.

Sudoku

Sudoku is één van de meest populaire puzzel spellen. Het doel van de sudoku puzzel is om een 9 x 9-raster met cijfers in te vullen, zodat elke rij, elke kolom en elk 3 x 3-blokje alle cijfers van 1 tot en met 9 bevat. Als logische puzzel is sudoku ook een hersenkraker.

			3					4
8					9	2		3
6								
3					7		2	
				8	5		7	
	7		2		4			
		6	1	9	3			
2			4			7	1	
		8						9

Tips voor een geslaagde barbecue

**Ideaal weertje om een gezellige barbecue te organiseren.
Maar waar moet je op letten?
Onze tips voor een geslaagd en veilig feestje op kolen.**

Zet geen eten in de volle zon

Je kunt gerust buiten eten op een snikhete dag, maar zet je **slaatjes, sauzen en vlees niet in de volle zon**. Probeer al je eten zo veel mogelijk in de **schaduw** te plaatsen, of laat het in de keuken staan. Haal het eten pas uit de koelkast als je etentje begint, dus niet te lang vooraf.
Vuistregel: **hou koude gerechten zo lang mogelijk koel** en warme gerechten zo lang mogelijk goed warm.

Meng geen rauw en gebakken vlees

Leg geen rauw vlees vlak naast (gedeeltelijk) gebakken vlees op de rooster, om **kruisbesmetting** te voorkomen.
Gebruik om diezelfde reden ook **twee aparte schotels** voor rauw en gebakken vlees.

Vlees afspoelen is nutteloos

Veel mensen denken dat als ze het vlees **afspoelen met water voor het bakken** er geen bacteriën meer zijn. Dit heeft jammer genoeg geen zin.
De kiemen zitten immers vastgehecht aan het oppervlak.

Verhit tot minstens 70°C

Of je je vlees nu bakt in een pan of op de barbecue, belangrijk is dat het verhit wordt **tot in de kern** en daar een temperatuur van 70°C bereikt. Zo worden de meeste schadelijke bacteriën vernietigd. Een steak is steriel aan de binnenkant en kan daarom saignant geserveerd worden. Maar **vis en gevogelte verhit je altijd tot in de kern**.
Hetzelfde geldt voor bereidingen met **gehakt**, zoals worsten, hamburgers en gehaktballetjes.

Was je groenten grondig!

Rauwe groenten en fruit kunnen – net zoals eieren, zuivel, vlees en vis – een voedingsbodemp zijn voor bacteriën. Grondig **wassen, schillen en desnoods verhitten** is dus de boodschap.

Verschillende snijplanken

Gebruik altijd aparte snijplanken voor **groenten, vis en vlees**.
Dat geldt trouwens voor alle **keukengerei** waarmee het voedsel in aanraking komt.

Handen wassen

Misschien een overbodige tip om mee te delen, maar het is **essentieel** om altijd voor het snijden van groenten of vlees je handen te wassen.
Na de aanraking met vlees moet je opnieuw je handen wassen om verder te werken met de groentjes (en omgekeerd).

Wat met de BBQ-restjes?

Slaatjes, vlees, sausjes: bij een barbecue heb je altijd wel restjes. Wil je die bewaren?
Zorg er dan voor dat het voedsel **zo snel mogelijk afkoelt**.
Hoe trager het afkoelingsproces, des te groter de kans op bacteriën.
Restjes die **langer dan een uur op tafel** stonden, gooi je daarom het beste weg.
Vergeet niet om de restjes achteraf opnieuw goed op te warmen.

(BRON: wzc Emmaüs, juni 2020)



Info

Afscheid van Cyriel Seys en Ine Callens

Cyriel Seys en Ine Callens waren tot voor kort lid van onze raad van bestuur voor de gemeenten Oostrozebeke en Wielsbeke. Ten gevolge van eerder gemaakte afspraken worden zij nu vervangen door Flore Vanluchene uit Oostrozebeke en Guido Callewaert voor de gemeente Wielsbeke.

Wij danken Cyriel en Ine voor de goede samenwerking in de voorbije drie jaar en heten Flore en Guido van harte welkom in onze raad van bestuur.

Sluitingsdagen

Ons kantoor zal gesloten zijn op volgende data:

maandag 11 juli
donderdag 21 juli
vrijdag 22 juli
maandag 15 augustus
maandag 31 oktober
dinsdag 1 november
vrijdag 11 november
maandag 26 december
maandag 2 januari



Vraag & antwoord

Vraag:

Heb ik als sociale huurder recht op het sociaal tarief voor elektriciteit en gas?

Antwoord:

Het feit dat u sociaal huurder bent, geeft u niet automatisch recht op het sociaal tarief. Enkel wanneer u bewoner bent van een appartementsgebouw dat wordt verwarmd met een collectief systeem vragen wij dit sociaal tarief aan en zit dit automatisch verrekend in de afrekening. U kan echter wel recht hebben op sociaal tarief omwille van andere redenen. We verwijzen hiervoor graag naar de website van de FOD economie waar u aan de hand van een vragenlijst kan nagaan of u recht heeft op dit tarief. U neemt hiervoor dan contact op met de desbetreffende leverancier.

Vraag:

Worden er Oekraïense vluchtelingen ondergebracht in sociale woningen?

Antwoord:

Wij ontvingen van de Vlaamse Overheid de vraag of er in bepaalde gemeenten appartementen leegstonden in afwachting voor sloop of renovatie waarin tijdelijk Oekraïense vluchtelingen kunnen ondergebracht worden. Een aantal appartementen werden hiervoor aangemeld. Het kan dus zijn dat u wel degelijk in contact komt met Oekraïense vluchtelingen. We willen er echter op wijzen dat de geplande werkzaamheden niet zullen verlengd worden voor het verblijf van de vluchtelingen. Dit zou echter niet eerlijk zijn tegenover de huidige bewoners.