Marguerite Yourcenar 4
1050 Elsene

Palmboom 54-56
1150 Sint-Pieters-Woluwe

Kuip 17
1050 Elsene

Comensia
coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

SITE : LAVOISIER
ENTREPRISE ECODYNAMIQUE
BRUXELLES ENVIRONNEMENT
ECODYNAMISCHE ONDERNEMING
LEEFMILIEU BRUSSEL
11.2018

JAARVERSLAG 2019

Honoré Longtin 58-60
1090 Jette

Bergensesteenweg
1070 Anderlecht

Rue de Koninckstraat 40/24 - Brussel 1080 Bruxelles • +32 (0)2 511 18 14 • info@comensia.be • www.comensia.be

Inhoudsopgave

1. Comensia, een Brusselse huurderscoöperatieve 1

1.1. Missie en waarden van Comensia, huurderscoöperatieve 1

1.1.1. De missie van Comensia 1

1.1.2. De waarden van Comensia 1

1.2. Wettelijk kader 3

1.3. Beheersovereenkomsten 4

1.4. De strategie van Comensia 6

1.5. Onzekerheden, risico's en omstandigheden die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van Comensia 9

2. Het financieel beheer van Comensia 11

2.1. Resultaat 2019 11

2.2. Grafiek van de evolutie van het resultaat van Comensia van 2016 tot 2019 11

2.3. Commentaar bij de resultatenrekening 12

2.3.1. Bedrijfsresultaat 12

2.3.2. Financieel resultaat 15

2.3.3. Buitengewoon resultaat 15

2.3.4. Belastingen 16

2.3.5. Onttrekking aan de belastingvrije reserves 16

2.4. Verloop van de resultatenrekening sinds 2016 17

2.5. Commentaar bij enkele balansposten 19

2.6. Resultaatverwerking 19

2.7. Andere elementen van het financieel verslag 20

2.7.1. Vooruitzichten 2020 20

2.7.2. Belangrijkste gebeurtenissen die na de afsluiting van het boekjaar plaatsvonden 21

2.7.3. Omstandigheden die de ontwikkeling van onderneming kunnen beïnvloeden 22

2.7.4. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling 24

2.7.5. Bijkantoren 24

2.7.6. Toepassing van de boekhoudkundige regels in de veronderstelling van continuïteit 24

2.7.7. Andere informatie 24

3. Financiering van de investeringen van Comensia 25

3.1. Besteding van de begrotingskredieten in 2019 25

3.2. Projecten opgenomen in het vierjarenplan 2018-2021 29

3.3. Onderhoud van de woningen 31

3.4. Strijd tegen leegstaande en onbewoonbare woningen 32

3.5. Investeringsplan 32

3.6. Gewestelijk huisvestingsplan en Alliantie Wonen 34

4. Huurbeheer 35

4.1. Kandidaat-huurders voor sociale huisvesting 35

4.2. Bewoning van de woningen 35

4.2.1. Toewijzing van de woningen 35

4.2.2. Huurleegstand: beheer van de leegstaande en onbewoonbare woningen 36

4.3. Doorstromings- en herhuisvestingsplannen 38

4.3.1. Begrippen doorstroming en transfer 38

4.3.2. Toewijzingsmethode van de woningen 38

4.3.3. Statistieken en algemene percentages 38

4.3.4. Doorstromings- en transferaanvragen 40

4.3.5. Toewijzingsprocedure 40

4.3.6. Herhuisvestingsplannen 41

4.3.7. Conclusies en vooruitzichten 41

4.4. Beheer van de parkeergarages door een externe operator 43

4.5. Huurgeschillen 44

4.5.1. Beheer van de huurachterstanden ... 44
4.5.2. Bedrag van de huurachterstanden op 31.12.2019 ... 44
4.5.3. Uithuiszettingsprocedure ... 45

5. De geïntegreerde sociale benadering van Comensia 46
5.1. Individuele sociale begeleiding ... 46
5.2. Collectieve sociale begeleiding ... 48
5.2.1. Lokale steunpunten ... 49
5.2.2. Collectieve projecten ... 50
5.2.3. Projectoproepen ... 51
5.2.4. Praktische organisatie van de LOBECO's ... 52
5.2.5. Beheer van de gemeenschapszalen ... 52
5.3. Gemeenschappelijke sociale begeleiding ... 52
5.4. Conciërges en schoonmakers ... 53
5.5. Preventie- en veiligheidsagenten (PVA) ... 53
5.6. Interdienstenvergaderingen en LOBECO ... 54
5.6.1. Interdienstenvergaderingen ... 54
5.6.2. LOBECO Lokaal beheerscomité ... 54
5.7. ARHUU: Adviesraad van de huurders ... 56

6. Duurzame ontwikkeling bij Comensia 57
6.1. Plan voor duurzame ontwikkeling ... 57
6.1.1. Oprichting van een Stuurgroep ... 57
6.1.2. Bepaling van strategische doelstellingen ... 57
6.1.3. Opstelling van een inventaris van de operationele projecten ... 57
6.1.4. Uitwerking en uitvoering van het actieplan ... 61
6.1.5. Vervoersplannen ... 61
6.1.6. Monitoring, voortdurende verbetering en evaluatie ... 61
6.2. Het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE) ... 62

7. De Human ressources van Comensia 65
7.1. De Algemene vergadering van Comensia ... 65
7.2. De Raad van bestuur van Comensia ... 65
7.3. Het Directiecomité ... 66
7.4. De medewerk(st)ers van Comensia ... 67
7.4.1. Organigram ... 67
7.4.2. HR-beheer ... 71
7.5. Diensten voor preventie en bescherming op het werk ... 72
7.6. De Ondernemingsraad (OR) ... 73

8. Informatie- en communicatietechnologie (ICT) en toepassing van de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) 74
8.1. Informatie- en communicatietechnologie (ICT) ... 74
8.2. Toepassing van de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) ... 74

9. Bijlagen 79
9.1. Maatschappelijke aandelen van Comensia op 31.12.2019 ... 79
9.2. Balans en resultatenrekening (NBB-formaat) ... 80
9.3. Verslag van de bedrijfsrevisor ... 81
9.4. Ordonnantie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen ... 82
9.5. Agenda van de GAV van 26 mei 2020 en vereiste goedkeuringen ... 91

Editorial van de Voorzitter, de Directeur-generaal en de Adjunct-directeur-generaal

Geachte coöperanten, dames, heren,

In 2019 verrichte Comensia, huurderscoöperatieve opgericht in september 2015, belangrijke werkzaamheden rond de verdieping van haar identiteit om haar missies en haar waarden duidelijker af te bakenen. Deze werkzaamheden werden samen met onze vrijwillige medewerk(st)ers op participatieve basis uitgevoerd alvorens aan de Raad van bestuur te worden voorgelegd. In dit jaarverslag komt u meer te weten over onze missies en waarden.

Om de kwaliteit van haar diensten, de tevredenheid van haar huurders-coöperanten en de organisatiestructuur voor haar medewerkers te verbeteren, voerde Comensia in 2019 eveneens een reorganisatie uit van haar diensten.

Zo werd voor de afdeling Patrimonium de functie gecreëerd van verantwoordelijke van de cel Onderhoud om de werkzaamheden te coördineren van de Helpdesk, de siteverantwoordelijken en de Technische dienst . Het doel is om sneller en efficiënter gevolg te kunnen geven aan de aanvragen voor technische ondersteuning in de gebouwen.

Op niveau van de Sociale afdeling werd een " Buurtdienst" opgericht om de werkzaamheden van de lokale steunpunten en van de maatschappelijk werkers belast met de collectieve begeleiding te groeperen, te herdefiniëren en te coördineren. Het doel is een toenadering tot stand te brengen met de huurders-coöperanten ter plaatse door hen te steunen bij de uitvoering van acties ter verbetering van hun leefklimaat.

Voorts wierf Comensia met eigen vermogen een coördinatrice voor de dienst Individuele sociale begeleiding van de huurders-coöperanten.

Tot slot werd eveneens een cel Communicatie gecreëerd ter verbetering van de interne en externe communicatie van Comensia. Hiermee willen we het transversaal karakter en de uitwisseling van informatie tussen de diensten onderling en tussen de diensten en de huurders-coöperanten bevorderen.

Op voorstel van de Algemene directie en van het Directiecomité, keurde de Raad van bestuur deze strategische visie goed, door in juni 2019 het Strategisch plan 2018-2023 te actualiseren en te overhandigen aan onze gewestelijke toezichthoudende autoriteit, de BGHM. Na de positieve beoordeling van de BGHM ontvingen we al onze financiële incentives.

De dienst BoFiBuBe (Boekhoudkundig, financieel en budgettair beheer) was verantwoordelijk voor het financieel beheer van Comensia. De belangrijkste prestatie-indicatoren getuigen van de uitstekende patrimoniale en financiële gezondheid van Comensia: een patrimonium van 3.238 woningen, 120 medewerkers, een zeer solide balans, een winst van € 306.694, netto geldmiddelen van € 7.646.637 en huurachterstanden die gedaald zijn onder de drempel van 2% van de omzet (1,48%).

In 2019 beheerde het team van de afdeling Patrimonium enkele tientallen investeringsprojecten. Deze projecten hadden betrekking op de renovatie van onze gebouwen in termen van beveiliging, comfort en energie-efficiëntie.
Hiervoor kreeg Comensia in het kader van het Vierjareninvesteringsplan 2018-2021 € 19.629.100 toegekend, alsook aanvullende bedragen voor de verbetering van de brandveiligheid van onze gebouwen. In het kader van het Gewestelijk huisvestingsprogramma, van Alliantie Wonen en van het "sleutelklaar" systeem, zetten onze teams zich eveneens in voor een aantal uitbreidingsprojecten van ons patrimonium. Zo ondertekende Comensia in 2019 twee voorlopige koopakten voor de verwerving van twee gebouwen in Molenbeek en Vorst en de verwerving van bouwgrond in Sint-Jans-Molenbeek (Onafhankelijkheid). Zo zullen in de komende jaren vrijwel 500 sociale woningen en extra middelen beschikbaar worden.
We wijzen er echter op dat de complexiteit van de administratieve en technische dossiers, van de procedures zoals de uitreiking van een stedenbouwkundige vergunning, maar ook de regelgeving inzake de overheidsopdrachten en het in gebreken blijven van sommige aannemers, aanzienlijke beperkingen vertegenwoordigen voor de opstart en de voltooiing van de verschillende bouwplaatsen.

De technische onderhoudsteams beheerden 4.399 aanvragen voor technische ondersteuning en renoveerden 72 woningen, terwijl 40 woningen door externe bedrijven werden gerenoveerd, of in totaal 112 woningen.

Overigens moest de Sociale afdeling in 2019 zowel de normale huurmobiliteit beheren als een aantal herhuisvestingsplannen in het kader van renovatiewerken van het patrimonium. Concreet waren dat 189 toewijzingen waarvan 65 verhuizingen binnen ons patrimonium.

Talrijke projecten werden door en voor de huurders-coöperanten georganiseerd: onthaal in ons nieuw gebouw "Itterbeek", ontbijten in Hunderenveld en Laken, barbecues op een aantal woonsites, offensief netheidsdag op de site Ruysdael en een Halloweenfeest in Laken.

Wat de human resources betreft, werd voor alle medewerk(st)ers van Comensia een tweede teambuilding georganiseerd tijdens welke de balans werd opgemaakt van de lopende interne projecten en de collectieve en coöperatieve dynamiek werd bevestigd.
In 2019 werd eveneens een project gelanceerd voor de indeling en objectieve voorstelling van de functies. Dit project streeft het beginsel na van gelijke beloning en zou in 2020 moeten worden afgerond.

Wat de informatietechnologie betreft, is het essentieel dat de uitbreiding van het woningbestand en de complexiteit van de activiteiten van de onderneming zo efficiënt mogelijk worden beheerd. Zo besloot de Raad van bestuur om een externe audit van ons IT-systeem te laten uitvoeren. De resultaten zullen in juni 2020 bekend zijn.

Bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en van haar statuut van openbare dienst, lanceerde Comensia een Plan voor duurzame ontwikkeling dat in 2018 zijn eerste resultaten optekende.

Onze inspanningen werden beloond met het label "Ecodynamische onderneming" met 2 sterren, uitgereikt door Leefmilieu Brussel en de Minister van Milieu. We zullen ons blijven inzetten om onze ecologische voetafdruk te verminderen en tegemoet te komen aan de uitdagingen van duurzame ontwikkeling, van milieubeheer en van de luchtkwaliteit in Brussel.
Al onze installaties van hernieuwbare energie en warmte-krachtkoppeling in aanmerking genomen, kon in 2019 de uitstoot worden vermeden van 31.423 kg CO2, wat overeenstemt met de uitstoot van een kleine auto over een afstand van 260.811 km (of 6,5 keer de omtrek van de aarde) of met de uitstoot van de verwarming van 11,4 gemiddelde Brusselse huishoudens.

Op het moment dat we deze editorial schrijven, bevinden we ons in volle lockdown ten gevolge van de gezondheidscrisis van het coronavirus. Deze crisis zal niet zonder gevolgen blijven voor onze samenleving in het algemeen en voor Comensia in het bijzonder. We kunnen de impact van deze crisis nog niet inschatten, maar uiteraard zullen we alles in het werk stellen om tegemoet te komen aan de moeilijkheden die eruit mochten voortvloeien, door onze huurders-coöperanten zoveel mogelijk kwaliteitsdiensten te blijven bieden.

We willen deze gelegenheid ook benutten om al onze medewerk(st)ers oprecht te danken die zich elke dag opnieuw en soms in een moeilijke context inzetten om onze huurders en coöperanten een kwaliteitsservice te verlenen.

Tot slot, beste coöperanten, willen we u danken voor uw vertrouwen, uw inbreng en uw steun aan onze projecten en aannemingen ten dienste van de sociale huisvesting van ons Gewest.

Cédric MAHIEU

Adjunct-directeur-generaal

Pierre HARGOT

Directeur-generaal

Vincent DOUMIER

Voorzitter

1. Comensia, een Brusselse huurderscoöperatieve

"Iedereen heeft recht op een behoorlijke woning. *Hiertoe dient de terbeschikkingstelling te worden bevorderd van een woning die in overeenstemming is met de kwaliteitsregels (veiligheid, gezondheid en uitrusting), betaalbaar is, woonzekerheid biedt, aangepast is aan een handicap, een gezond binnenklimaat heeft, over een goede energieprestatie beschikt, aangesloten is op collectieve uitrustingen en in de buurt ligt van andere voorzieningen van algemeen belang (zoals met name scholen, crèches, culturele centra, handelszaken en recreatiedomeinen). Het komt de overheid toe om met name te zorgen voor de omstandigheden die noodzakelijk zijn om dit fundamentele recht te verwezenlijken. "*

Artikel 3 van de Brusselse Huisvestingscode.

1.1. Missie en waarden van Comensia, huurderscoöperatieve

Na afloop van een participatief proces waaraan alle vrijwillige medewerkers konden deelnemen, verduidelijkte Comensia in 2019 de omschrijving van haar missie en koos 6 waarden om haar organisatiecultuur te dragen.

1.1.1. De missie van Comensia

We zijn een maatschappelijk geëngageerde speler die zich inzet voor het leefklimaat in het Brussels Gewest in nauwe samenwerking met de inwoners, het sociaal weefsel en de lokale partners.

Samen bouwen, onderhouden en renoveren we kwaliteitsvolle en comfortabele openbare woningen. We streven ernaar ons patrimonium constant te ontwikkelen en te diversifiëren.

We verhuren onze woningen tegen sociale voorwaarden die aangepast zijn aan onze doelgroepen. We beheren ze op een doelmatige en menselijke manier en zien er tegelijkertijd op toe een langetermijnvisie te ontwikkelen die in de lijn ligt van een duurzame ontwikkelingsdynamiek en met behoud van een financieel evenwicht.

We dragen bij tot het welzijn van onze huurders, door hun een individuele en lokale begeleiding aan te bieden. We moedigen hen aan zich in te zetten voor de verbetering van hun wijk en, in bredere zin, als burger-coöperant.

We zorgen ervoor de kandidaat-huurders op een vriendelijke en menselijke manier te verwelkomen en te informeren en de woningen zo billijk mogelijk toe te wijzen.

We werken samen met de gewestelijke instanties, brengen hen op de hoogte van onze activiteiten en zijn voor hen een kracht van initiatief en continue verbetering.

We bieden een zinvolle werkomgeving die stimuleert tot zelfontplooiing en met respect voor de mens. We zijn attent op het welzijn van onze medewerkers en willen hun de beste kansen geven om vooruit te komen, zich te ontplooien en toekomstige uitdagingen aan te gaan

1.1.2. De waarden van Comensia

Samenwerking

We ijveren voor het "wij" en voor een sterke teamgeest om al onze acties op één lijn te stellen en koers te zetten naar het succes van Comensia. We laten het collectief belang primeren op het persoonlijk belang.

We weten dat de beste oplossingen er komen wanneer we samen werken en samen creëren, wanneer we onze individuele krachten bundelen in een grote gemeenschappelijke dynamiek.

Verbonden door een gevoel van saamhorigheid, delen we onze kennis en onze talenten met elkaar om onze onderneming vooruit te helpen en ons in te zetten voor het welzijn van onze huurders.

Vertrouwen

We zijn eerlijk en oprecht, in alle omstandigheden, en zijn op dit punt onverbiddelijk.

Een dergelijke persoonlijke discipline doet natuurlijkerwijs een onderlinge verstandhouding en vertrouwen groeien, omdat we integer zijn en weten dat we op elkaar kunnen rekenen.

We hebben vertrouwen in de andere, wat een noodzakelijke voorwaarde is om het beste van onszelf te geven.

Respect

We zien respect voor de mens als een essentieel grondbeginsel voor een harmonisch samenleven. Respect uit zich in ieders wil professionele relaties op te bouwen, gedragen door de achting voor de andere, de wil om de andere op een positieve, empathische en vriendelijke manier te bejegenen.

We respecteren onze huurders, onze medewerkers en onze collega's net zoals wij gerespecteerd willen worden. Machtsverhoudingen en agressiviteit zijn onverenigbaar met onze bedrijfscultuur.

Naast de menselijke dimensie neemt respect in onze dagelijkse activiteiten een even belangrijke plaats in: de naleving van een gegeven woord, van een verbintenis, van instructies, van procedures, van de in het werk gestelde middelen.

Ontplooiing

De mens staat centraal in ons gemeenschappelijk project, in al zijn rijkdom en diversiteit. Het welzijn van iedereen is een beslissende factor in de besluitvorming en in onze dagelijkse activiteiten.

We ondersteunen persoonlijke ontwikkeling, drager van zelfontplooiing en zelfrealisatie.

Onze leiderschapsstijl bevordert autonomie, initiatief en persoonlijke betrokkenheid.

Luisterbereidheid

In alle omstandigheden trachten we open te staan voor ideeën, suggesties, opbouwende kritiek, veranderingen en feedback.

We geven de voorkeur aan een participatief management dat uitwisselingen stimuleert en elke medewerker laat voelen dat zijn mening en ideeën echt meetellen.

Omdat onze stem wordt gehoord, drukken we onze mening zo oprecht mogelijk uit om rijke uitwisselingen te bevorderen die onze onderneming vooruit kunnen helpen.

Kwaliteit

We zijn vastbesloten de verantwoordelijkheid te dragen voor de goede uitvoering van onze taken en die, ongeacht de omstandigheden, tot een goed einde te brengen.

We geven blijk van onze wil om onze rol bewust te accepteren, op te treden als veeleisende professionals en zodoende vertrouwen te wekken.

We streven naar continue verbetering, voor het welzijn van onze huurders maar ook om de voldoening te voelen dat we individueel en samen uitstekend werk kunnen leveren.

1.2. Wettelijk kader

Als coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid is Comensia aan tal van algemene wettelijke bepalingen onderworpen, waaronder het Wetboek van vennootschappen, het Wetboek van de inkomstenbelastingen of nog het Burgerlijk Wetboek.

Als Openbare vastgoedmaatschappij (OVM) is Comensia, huurderscoöperatieve, eveneens onderworpen aan de volgende bijzondere bepalingen:

- **Brusselse Huisvestingscode.**

  Behalve het recht op huisvesting, bepaalt deze code het actiekader van de socialehuisvestingssector, waaronder de bevoegdheden en de opdrachten van de BGHM, de richtsnoeren van het beheer van de OVM's, of nog de administratieve klachtenprocedure.

- **Huurbesluit (BBHR van 26 september 1996, laatst gewijzigd bij besluit van 13 juli 2017)**

  Dit besluit betreft de kandidaat-huurders en de huurders van de OVM's en bepaalt onder meer de toelatingsvoorwaarden, de voorkeurregels, de toewijzingsregels van de woningen, de berekening van de basishuurprijs en van de reële huurprijs of nog de bepaling van de huurlasten.

- **Model-huurovereenkomst van onbepaalde duur (bijlage 3 van het BBHR van 26 september 1996)**

  Deze huurovereenkomst is van toepassing op de huurders van wie de huurovereenkomst vóór 1 januari 2013 in werking is getreden en die na 1 januari 2013 van woning veranderen. Deze huurovereenkomst is eveneens van toepassing op de huurders die voor het eerst een woning huren vanaf 1 januari 2013, maar die op de datum van inwerkingtreding van de oorspronkelijke huurovereenkomst voor 66% erkend zijn als persoon met een handicap en/of ouder zijn dan 65 jaar (of een gezinslid).

- **Model-huurovereenkomst van bepaalde duur (bijlage 6 van het BBHR van 26 september 12996)**

  Deze huurovereenkomst is van toepassing op de huurders van wie de huurovereenkomst in werking treedt na 1 januari 2013, met uitzondering van de huurders van wie de situatie wordt geregeld door de huurovereenkomst van onbepaalde duur, opgenomen als bijlage 3 bij het BBHR van 26 september 1996.

- **Het huurbesluit werd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een aantal keren gewijzigd**

  - BBHR van 13.03.1997 (BS 22.04.1997) bepaalt de opheffing en wijziging van bepaalde punten betreffende de **berekeningswijze van de huurprijs**
  - BBHR van 09.12.1999 (BS 07.01.2000) wijzigt het **afwijkingspercentage van de toewijzingsregels** in de sociale huisvesting (van 50% tot 40%)
  - BBHR van 20.09.2001 (BS 20.10.2001) voert het beginsel in van de **meervoudige inschrijving**
  - BBHR van 19.02.2004 (BS 24.03.2004) wijzigt de **definities** van kind ten laste, model-huurovereenkomst en voorkeurrechten
  - BBHR van 13.12.2012 (BS 28.12.2012) stelt de nieuwe bepalingen vast voor de **huurovereenkomst van bepaalde duur**
  - BBHR van 06.11.2014 (BS 16.12.2014) wijzigt het begrip van **aangepaste woning**
  - BBHR van 17.09.2015 (BS 24.09.2015) stelt de nieuwe bepalingen vast voor de **doorstromingen** (voorstel van een jaarlijks percentage)

Overigens bepalen de ministeriële besluiten van 7.12.2001 (BS 28.12.2001) een aantal praktische punten betreffende het beheer van de kandidaat-huurders binnen het systeem van de meervoudige inschrijving waaronder:

- de gegevens over de huurders en de **structuur van de bestanden** voor de indiening van een aanvraag voor een sociale woning;
- de bewijsdocumenten inzake de **inkomens** voor de indiening van een aanvraag voor een sociale woning;
- het **modelformulier** voor de indiening van een aanvraag voor een sociale woning;
- de **lijst van de te verstrekken documenten** bij de indiening van een aanvraag voor een sociale woning;
- de **wijze van beheer, controle en archivering van het register** van de kandidaten voor een sociale woning;
- situaties die recht geven op **voorkeurrechten** bij de indiening van een aanvraag voor een sociale woning.

- **Regelgeving ARHUU**

Het ARHUU-besluit van de Regering (BBHR van 12 mei 2016) betreft de regelgeving inzake de adviesraden van de huurders die zijn ingesteld bij de openbare vastgoedmaatschappijen, hun samenstelling, hun verkiezingsprocedure, hun werking en hun financiering.

Het ministerieel ARHUU-besluit van 26 september 2016 bepaalt de bekendmaking van de verkiezingen van de adviesraden van de huurders en de modaliteiten voor de terbeschikkingstelling van de lokalen door de openbare vastgoedmaatschappijen.

We wijzen erop dat tal van omzendbrieven van de BGHM duidelijkheid scheppen en interpretatieregels bieden voor de punten die openstaan voor discussie.

1.3. Beheersovereenkomsten

Beheersovereenkomst niveau 1 (BHR/BGHM)

Artikelen 43 tot 46 van de Brusselse huisvestingscode bepalen dat de BGHM haar opdrachten uitoefent volgens de prioriteiten en richtsnoeren vastgesteld in de beheersovereenkomst die zij met de Regering sloot.

De opdrachten bepaald in deze beheersovereenkomst zijn opgebouwd rond 4 assen:

1. De productiedynamiek van nieuwe sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens bevorderen en opvoeren, en het aanbod diversifiëren in een benadering van duurzame, goed aangelegde en geïntegreerde wijken.
2. De staat, de overeenstemming en de prestaties verbeteren van de sociale woningen, woningen voor bescheiden inkomens en woningen voor middeninkomens om de levenskwaliteit van de huurders te bevorderen.
3. Ervoor zorgen altijd een bestuur te blijven ten dienste van alle gebruikers.
4. De financiering van de sector en de houdbaarheid ervan op lange termijn waarborgen.

Beheersovereenkomst niveau 2 (BGHM/OVM)

Artikelen 47 en 48 van de Brusselse huisvestingscode bepalen dat de BGHM met de OVM's een beheersovereenkomst kan sluiten die tot doel heeft de doelstellingen en de regels om te zetten van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest sloot. De beheersovereenkomst wordt gesloten voor een duur van 5 jaar en regelt prioritair de volgende aangelegenheden:

1. De investeringsautonomie van de openbare vastgoedmaatschappij;
2. Het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;
3. De gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
4. De verschillende financiële verplichtingen van de partijen;

5. De horizontale mechanismen van financiële solidariteit, inclusief de bestemming van de Solidariteitsbijdrage;
6. De beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar missie van openbare dienst behoren;
7. De doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een impact hebben op de missie van openbare dienst van de OVM;
8. De evaluatiecriteria van de verbintenissen van de partijen;
9. De voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers te verbeteren;
10. De stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
11. De sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
12. De herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

In 2016 onderhandelden de BGHM en de representatieve federaties van de OVM's de opstelling van de beheersovereenkomst niveau 2.

Dat leidde tot de vaststelling van 6 prioritaire strategische streefdoelen:

- **<u>Streefdoel 1</u> - Bijdragen tot de opvoering van de productiedynamiek van nieuwe woningen in een perspectief van overlegde transversale integratie (artikelen 11 t/m 14) en het Gewestelijk huisvestingsplan consolideren;**
- **<u>Streefdoel 2</u> - De renovatie en het onderhoud van het vastgoedpark bevorderen om de staat, de overeenstemming en de energieprestaties ervan te verbeteren, leegstand te beperken en de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren (artikelen 15 t/m 22);**
- **<u>Streefdoel 3</u> - Toezien op een efficiënt huurbeheer, rekening houdend met de specifieke sociaal-economische kenmerken (artikelen 23 t/m 29);**
- **<u>Streefdoel 4</u> - Beleidslijnen ontwikkelen voor sociale actie om de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren (artikelen 30 t/m 38);**
- **<u>Streefdoel 5</u> - Een professioneel en efficiënt beheer waarborgen (artikelen 39 t/m 43);**
- **<u>Streefdoel 6</u> - Het beheer van de geldstromen optimaliseren op niveau van de OVM, maar ook met het oog op het financieel evenwicht in de sector (artikelen 44 t/m 49);**

De nieuwe beheersovereenkomst 2017-2022, ondertekend op 20 maart 2017, trad op 21 maart 2017 officieel in werking.

1.4. De strategie van Comensia

- **Het principe van het Strategisch plan**

Het Strategisch plan volgt op de goedkeuring van de beheersovereenkomst. De inhoud ervan is bepaald in artikel 76 van de BO2 (3e generatie) volgens een gemeenschappelijk stramien. Het is een hulpmiddel voor beheer en overleg, een instrument voor empowerment en professionalisering.

In 2018 diende Comensia een strategisch vijfjarenplan (2018-2023) in dat de strategie en de prioriteiten van de onderneming in 6 plannen toelicht:

1. het investeringsplan;
2. het onderhoudsplan van het patrimonium
3. het huurbeheerplan (inclusief het doorstromingsplan en het jaarlijks herhuisvestingsplan);
4. het sociaal actieplan;
5. het bedrijfsvoeringsplan;
6. het financieel plan.

Comensia moet dit Strategisch plan elk jaar actualiseren, onder meer rekening houdend met de door de BGHM geformuleerde opmerkingen. Het in juni 2019 geactualiseerd Strategisch plan 2018-2023 werd in november 2019 door de BGHM goedgekeurd.

- **Het in 2019 geactualiseerde Strategisch plan2018-2023**

In het Strategisch plan wijst Comensia op de keuze van haar **rechtsvorm van huurderscoöperatieve** en op haar wens om in deze context een voortrekkersrol te vervullen in de ontwikkeling van haar beroepspraktijken in al haar activiteitensectoren (vastgoedvermogen, sociale actie, HR, communicatie, ICT, enz.) en, vooral, in de participatie van en de samenwerking met de huurders. We stimuleren onze huurders-coöperanten om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor hun persoonlijke ontwikkeling en die van hun gezin, we erkennen hen als volwaardige partner in het beheer van hun leefklimaat, van hun gebouw en van het sociaal leven in hun wijk.

In het algemeen focust het Strategisch plan op 5 transversale doelen die onder meer na de interne personeelsenquête van 2018 werden afgebakend:

1. de identiteit ontwikkelen van Comensia, huurderscoöperatieve, met een visie, een missie en geharmoniseerde strategische doelen die door alle medewerkers worden gedeeld;
2. het transversaal karakter tussen de diensten bevorderen;
3. de gastvrijheid handhaven die belangrijk is in onze bedrijfscultuur, en tegelijkertijd onze praktijken en procedures professionaliseren;
4. de competenties van de teammanagers ontwikkelen;
5. een voortrekkers- en innovatieve rol vervullen op het gebied van praktijken in de socialehuisvestingssector.

Overigens implementeren we een transversaal **Plan voor duurzame ontwikkeling** met de wil om ook in deze dynamiek een voortrekkersrol te vervullen. Zo mikte Comensia op het label van "Ecodynamische onderneming" en kreeg dit in november 2018 uitgereikt door Leefmilieu Brussel!

In september 2018 organiseerde Comensia een **eerste teambuilding** voor al haar teams. De voormiddag was gewijd aan een presentatie van het Strategisch plan aan alle teams, gevolgd door reflectiegroepen met leden van het personeel. Elke groep werd gevraagd om zijn indrukken te geven van het Strategisch plan en een presentatie voor te bereiden van de prioritair uit te voeren acties om de doelstellingen van het plan te bereiken.

Dankzij deze teambuilding konden bepaalde aandachtspunten waarop de personeelsenquête al had gewezen, alsook nieuwe acties worden afgebakend.

Het Directiecomité en de Raad van Bestuur beslisten om prioritair op 4 acties te focussen:

1. de identiteit van Comensia, huurderscoöperatieve (missies en waarden);
2. de objectivering van het loonbeleid;
3. de communicatie;
4. de verbetering van de betrekkingen tussen de verschillende diensten.

De geactualiseerde investerings- en onderhoudsplannen getuigen van de dynamiek en het professionalisme van onze afdeling Patrimonium waarvan het **personeelsbestand verder werd uitgebreid** om tegemoet te komen aan de extra werklast voortvloeiend uit enerzijds de moeilijkheden veroorzaakt door de opzegging van de bouwplaats Peterbos 3 en 16 (Hullbridge) en de veelvuldige vertragingen opgelopen op andere bouwplaatsen (Kubisme, Paal, enz.), en anderzijds het brandbestrijdingsplan.

De investeringsstrategie focust in de eerste plaats op:

1. het in overeenstemming brengen met de normen van de technische installaties en uitrustingen, alsook hun beveiliging;
2. de strijd tegen leegstaande en onbewoonbare woningen;
3. de bescherming tegen vocht;
4. de energieprestaties van de gebouwschillen;
5. het rationeel energiegebruik;
6. de lokale activiteiten om de dagelijkse levenskwaliteit van de huurders te verbeteren.

De renovatieprojecten werden in het kader van de volgende vierjarenplannen begroot en geprioriteerd.

De aandacht van de BHVM werd gevestigd op de geraamde begrotingsplanning van de lopende vierjarenplannen en trekkingsrechten: de recentste renovaties voor de beveiliging en aanpassing aan de comfortnormen van de woningen zullen maar door het vierjarenplan 2030-33 kunnen worden gefinancierd! Comensia pleit om nieuwe financieringsoplossingen te zoeken zodat zij al haar huurders kwaliteitsvolle en energie-efficiënte woningen kan aanbieden.

Wat het onderhoud betreft, worden onderhoudswerken uitgevoerd om het patrimonium conform de huidige normen en in goede staat van verhuring in stand te houden en tegelijkertijd de kosten te beheersen. We onderhouden elke installatie en/of uitrusting van de gebouwen om de normale levensduur van een gebouw/huis en van zijn verschillende onderdelen te verlengen.

Onze actiemiddelen:

1. de interne dienst Werken (34 arbeiders)
2. de technische ondersteuning van onderhoudsbedrijven voor specifiek installaties
3. de ondersteuning van externe bedrijven voor de werken waarmee de interne dienst Werken zich niet kan belasten.

Om de werkzaamheden van de siteverantwoordelijken, de Helpdesk en de dienst Werken beter te coördineren, werd in 2019 de functie van **verantwoordelijke van de cel Onderhoud** gecreëerd en ingevuld.

De **Sociale afdeling** van Comensia bevindt zich aan het einde van de overgangsfase en werd gedeeltelijk gereorganiseerd. In september 2018 kreeg de afdeling een nieuwe directrice die zich belastte met deze reorganisatie en met het geven van een nieuw elan aan de strategie van het maatschappelijk werk.

De actualisering van ons sociaal actieplan getuigt van onze wil maatschappelijk buurtwerk te ontwikkelen dat een positieve invloed kan hebben op de burgerparticipatie en empowerment van onze huurders-coöperanten binnen hun woongebouwen en woonsites. Zo werden de diensten "**Collectief maatschappelijk werk**" en "**Lokale steunpunten**" ondergebracht in de "**Buurtdienst**" en werden de medewerkers van de lokale steunpunten vervangen door profielen die meer gericht zijn op maatschappelijk werk dan op administratieve taken.

Wat het Individueel maatschappelijk werk betreft, werd een nieuwe coördinatrice aangeworven en werd het team van de door de DMBSH gedetacheerde maatschappelijk werkers aangepast. Er wordt werk van gemaakt om de administratieve werklast van de maatschappelijk werkers te verminderen zodat ze zich kunnen toeleggen op het maatschappelijk werk.

Zoals toegelicht in de verschillende hoofdstukken van het Strategisch plan 2018-2023, willen we de **transversale werkzaamheden** tussen de verschillende diensten van Comensia **versterken** om op de belangrijkste woonsites van onze onderneming beter gecoördineerde actiestrategieën uit te stippelen.

Via een goede informatieverstrekking, streven deze transversale werkzaamheden ernaar de huurders-coöperanten op hun niveau te betrekken bij de verbetering van hun leefklimaat. De bevoorrechte plaats voor deze sensibilisering en inzet zijn de **LOBECO's** die tot doel hebben de individuele of collectieve betrokkenheid van de huurders zelf te versterken en hen als partners te betrekken bij de acties die in de wijken en de wooncomplexen worden georganiseerd. Zolang het LoBeCo actief was, ondersteunde het deze aanpak. Wegens een gebrek aan beschikbaarheid van de leden, is het LoBeCo momenteel opgeschort.

Op niveau van het huurbeheer zijn de belangrijkste assen de beheersing van de huurachterstanden (minder dan 2% van de omzet), de beheersing van de huurlasten en verbruikskosten en het beheer van de leegstaande en onbewoonbare woningen. In deze context moest Comensia een zware financiële tol betalen wegens het in gebreke blijven van externe ondernemingen, wat leidde tot een stijging van het aantal onbewoonbare woningen. Overigens leidde de ambitie in termen van renovaties op grote schaal tot de noodzakelijke herhuisvesting van talrijke bestaande huurders. De gevolgen daarvan zijn een daling van het woningaanbod voor de kandidaat-huurders en voor de doorstromings- en transferbewegingen.

Comensia wenst een gebruikersgerichte benadering te ontwikkelen, onder meer door de opstelling van een **charter** "**Gebruikersgerichte OVM**", de lancering van een tevredenheidsonderzoek bij de huurders in 2021, de verbetering van onze technische monitoring en van het gevolg gegeven aan de aanvragen voor technische ondersteuning.

Ons huurprijsbeleid wordt momenteel gestandaardiseerd en voor onze parkeergarages werd gedurende een proefperiode het beheer aan een externe operator uitbesteed. Gezien het succes van deze ervaring, werd dit extern beheer geleidelijk aan uitgebreid tot de parkeergarages die zich lenen voor een dergelijk beheer, alsook tot de nieuw te bouwen parkeergarages.

Op financieel vlak kampen we met veel onzekerheden: hervorming van de berekeningsmethode van de huurprijzen, de eruit voortvloeiende onzekerheid inzake de GST, de standaardisatie van de praktijken die in de lopende WG's van de BGHM worden uitgewerkt, enz.

Op basis van de geldende regels wezen de vooruitzichten van ons Financieel strategisch plan op conjuncturele en niet-structurele tekorten voor de boekjaren 2019, 2020 en 2021. De grootste oorzaak hiervan is huurderving (+ dan € 1.200.000!) te wijten aan de algemene renovatiewerken tijdens welke de woningen onbewoonbaar zijn, alsook aan het in gebreke blijven van sommige aannemers wat leidt tot vertragingen en opzegging van de overheidsopdrachten. Een andere oorzaak is de verhuur van nieuwe gebouwen die in hun 1e jaar systematisch een verlies optekenen wegens de aanzienlijke voorziening voor grote onderhoudswerken alsook wegens het feit dat de GST pas het volgend jaar wordt betaald.

Deze conjuncturele tekorten zullen worden gecompenseerd door de gecumuleerde winst en gedurende deze periode zullen de geldmiddelen positief blijven.

Het gewoon resultaat 2019 is negatief, maar dankzij het buitengewoon resultaat tekent het boekjaar uiteindelijk een winst op van € 306.693,94.
In 2022 zal Comensia opnieuw een goede financiële gezondheid optekenen met systematische jaarlijkse winsten en een ruimschoots positieve overgedragen winst.

Wij kozen ervoor verantwoordelijkheid te nemen voor deze twee moeilijke jaren met een conjunctureel financieel verlies, om geen concessies te moeten doen op niveau van onze servicekwaliteit aan de huurder.

We blijven echter attent op het financieel beheer en de jaarlijkse bijwerkingen zullen een gelegenheid zijn om de financiële vooruitzichten bij te sturen, onder meer rekening houdend met de nieuwe richtlijnen van de BGHM.

Ten slotte kregen de medewerkers van Comensia te maken met een aanzienlijke toename van het aantal gevallen van agressiviteit vanwege de huurders. In dit kader werden verschillende werkgroepen opgericht voor de preventie en het beheer van deze agressiviteit, zowel in termen van interne processen om tegemoet te komen aan de legitieme eisen van de huurders, als van het HR-beheer en van de interne en externe communicatie.

Dit Strategisch plan en zijn bijwerking worden ter goedkeuring aan de Ondernemingsraad en de Raad van bestuur voorgelegd alvorens systematisch tijdens een teambuilding ook aan alle medewerkers te worden voorgesteld. Het is namelijk essentieel een beroep te kunnen doen op de inzet en betrokkenheid van alle stakeholders van Comensia - huurderscoöperatieve, om deze doelen te bereiken.

1.5. Onzekerheden, risico's en omstandigheden die een aanzienlijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van Comensia

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen, vindt u hierna een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee Comensia wordt geconfronteerd, niet te vergeten de belangrijkste gebeurtenissen die na de afsluiting van het boekjaar plaatsvonden, alsook informatie over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden, voor zover deze informatie niet van die aard is dat zij de onderneming ernstig nadeel zou toebrengen.

- **De nieuwe beheersovereenkomst 2017-2022**

De nieuwe beheersovereenkomst 2017-2022 tussen Comensia en de BGHM, de BO2 genoemd (4e generatie), trad op 20 maart 2017 officieel in werking.
Deze overeenkomst focust op de empowerment van de actoren om zes doelstellingen te bereiken. De invloed van deze nieuwe overeenkomst op de huidige en toekomstige ontwikkeling van Comensia is ontegensprekelijk. De Raad van bestuur en het Directiecomité zijn en zullen hier heel oplettend op zijn. Ze zullen een bijzondere aandacht besteden aan het bereiken van de (gekwantificeerde) doelstellingen in het kader van het nieuwe beoordelingssysteem van Comensia's beheer.

- **Verandering van de Algemene directie**

Naar aanleiding van het vertrek met pensioen in september 2018 van de heer Jean-Louis Pirottin, Eredirecteur-generaal, en in september 2020 van de heer Pierre Hargot, huidig Directeur-generaal, besloot de Raad van bestuur op 15 juni 2017 om de heer Cédric Mahieu aan te werven, thans Adjunct-directeur-generaal, om in 2020 de heer Pierre Hargot op te volgen in de functie van Directeur-generaal.

Deze procedure werd op een zo objectief mogelijke wijze uitgevoerd, waarbij een beroep werd gedaan op een extern assessment en op een jury gedeeltelijk samengesteld uit leden extern aan Comensia.

Deze wijzigingen zijn een kans om een creatief beheer een nieuwe dynamiek te geven, maar kunnen, zoals elke verandering, ook bepaalde bezorgdheden of onzekerheden met zich meebrengen. Om die tot een minimum te beperken, bereidde de Raad van bestuur deze opvolging lang en zeer zorgvuldig voor, door een beroep te doen op een objectief aanwervingsproces, door het aanbod van een opleidings- en integratieprogramma binnen Comensia en door de uitvoering van een interne personeelsenquête om ook de aspiraties en wensen te kennen van het personeel.

- **Het vierjareninvesteringsprogramma 2018-2021**

In haar brief van 23 maart 2018 stelde de BGHM ons in kennis van de goedkeuring door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van het vierjareninvesteringsprogramma 2018-2021.

Comensia kreeg een bedrag toegewezen van € 19.021.600,00, exclusief trekkingsrechten, dringende werken en artistiek %, te vermeerderen met de al verworven € 607.500, of een totaal van € 19.629.100 (8,18 % van de begroting van € 240 miljoen euro toegekend aan de OVM's) voor 12 projecten op het gebied van veiligheid, het in overeenstemming brengen met de normen van de Huisvestingscode en, meer in het algemeen, voor de renovatie van haar patrimonium.

De Raad van bestuur en het Directiecomité zullen toezien op de inachtneming van de strikte uitvoeringstermijnen die de gewestelijke toezichthoudende autoriteit ons oplegt. De inachtneming van de termijnen is een ware uitdaging waarvan wij het hoog eisenniveau niet onderschatten.

- ❖ De leegstaande en onbewoonbare woningen en de huurderving verbonden aan de niet-inachtneming van de uitvoeringstermijnen van de bouwplaatsen

Helaas zijn sommige renovatiewerken opgenomen in de vierjarenprogramma's 2014-2017 en 2018-2021 aanzienlijk verstoord - en zelfs stopgezet - wegens het gedrag van de opdrachtnemers van de opdrachten voor werken die de uitvoeringstermijnen vermeld in de contracten bij de gunning van de opdrachten voor werken niet in acht nemen. In deze context kan de huurderving wegens leegstand gedurende de werken wel eens hoog oplopen, wat een negatieve impact

heeft op onze inkomsten.

Op 8 december 2017 zag de Raad van bestuur zich dus verplicht een maatregel van ambtswege toe te passen, namelijk de eenzijdige opzegging van de overheidsopdracht voor de renovatie van de gevels (raamwerk en bekleding) en van het dak van Park Peterbos 16. Zo kwamen meer dan een twintigtal woningen leeg te staan /zullen blijven leegstaan.

De Raad van bestuur van Comensia zag zich eveneens verplicht de overheidsopdracht voor de renovatie van het gebouw Park Peterbos 3 eenzijdig op te zeggen, waardoor eveneens 24 woningen kwamen leeg te staan.

Uit de opzegging van deze overheidsopdrachten vloeit onze beslissing voort om van rechtswege het volledige bedrag van de borgtocht op te eisen. Deze maatregel, die de opdrachtnemer uiteraard betwist, leidde tot een rechtsgeding waarvan wij een goede afloop verwachten, rekening houdend met de kwaliteit van ons dossier.

Ten slotte verplicht de opzegging van deze overheidsopdrachten ons ertoe de gunningsprocedures van deze opdrachten voor werken over te doen, wat een nieuwe vertraging van deze bouwplaatsen met zich meebrengt, maar ook van de andere bouwplaatsen waarmee onze dossierbeheerders zich hadden moeten belasten.

Overigens vonden andere ontruimingen plaats of zijn aan de gang. De onzekerheid is groot wat de inachtneming betreft van de termijnen voor de opstart van de bouwplaats en voor de eigenlijke uitvoering van de werken.

De Raad van bestuur en het Directiecomité blijven dus zeer oplettend op dit probleem dat een conjuncturele daling van onze boekhoudkundige resultaten veroorzaakt. Het financieel plan 2018-2023 tekent verliezen op, rekening houdend met de ongunstige effecten van de groeiende huurderving wegens leegstand voor lopende of geplande renovatiewerken.

- **Lopende geschillen**

Diverse geschillen zijn aan de gang. In februari 2019 werd een gunstig vonnis gewezen waarmee de tegenpartij instemde. Geen enkel geschil houdt een groot financieel risico in. In deze context werd, als voorzorgsmaatregel, een bedrag begroot van € 30.000 buitengewone kosten om te anticiperen op eventuele aan derden verschuldigde schadevergoedingen.

- **Hervorming van de berekening van de huurprijzen**

In maart 2018 vernamen we dat de gewestelijke overheid concrete plannen had voor de hervorming van de berekening van de reële huurprijzen die in 2020 of 2021 van kracht kunnen worden.

Intussen nam de BGHM het voortouw en organiseerde werkgroepen BGHM/OVM-Federaties voor de opstelling van een gezamenlijk memorandum waarin ze het eens zijn over de grote beginselen op basis van welke een hervorming zou moeten worden uitgewerkt en aangenomen. Deze beginselen zijn de vereenvoudiging van de berekeningsmethode, de beschikbare middelen van de huurder en de objectieve staat van de woning. De volgende gewestregering zal haar wil moeten bevestigen om deze hervorming van de berekening van de huurprijzen door te voeren. In dit stadium werd deze wil niet vastgesteld.

De OVM-federaties, de Raad van bestuur en de Algemene directie zullen er attent op blijven om in dit toekomstig debat te worden geraadpleegd, aangezien een dergelijke hervorming een impact zal hebben op onze twee belangrijkste inkomsten: de werkelijk geïnde huurprijzen en de Gewestelijke solidariteitstoelage (GST) die op een andere, objectieve wijze en met het financieel evenwicht van de OVM's voor ogen zal moeten worden vastgesteld.

Aanvullende informatie vereist door artikel 96 § 1 van het Wetboek van vennootschappen:

- Onze onderneming heeft geen dochterondernemingen;
- Onze onderneming beoefent geen activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling;
- Alle financiële activa en passiva zijn op de balans geboekt, de onderneming voert geen "speculatieve" transacties uit en heeft geen reden om een koersrisico of een risico van verlies op beleggingen te dekken.

Voor het overige wordt voor de belangrijke gebeurtenissen die na de afsluiting van boekjaar plaatsvonden naar de hiervoor toegelichte punten verwezen.

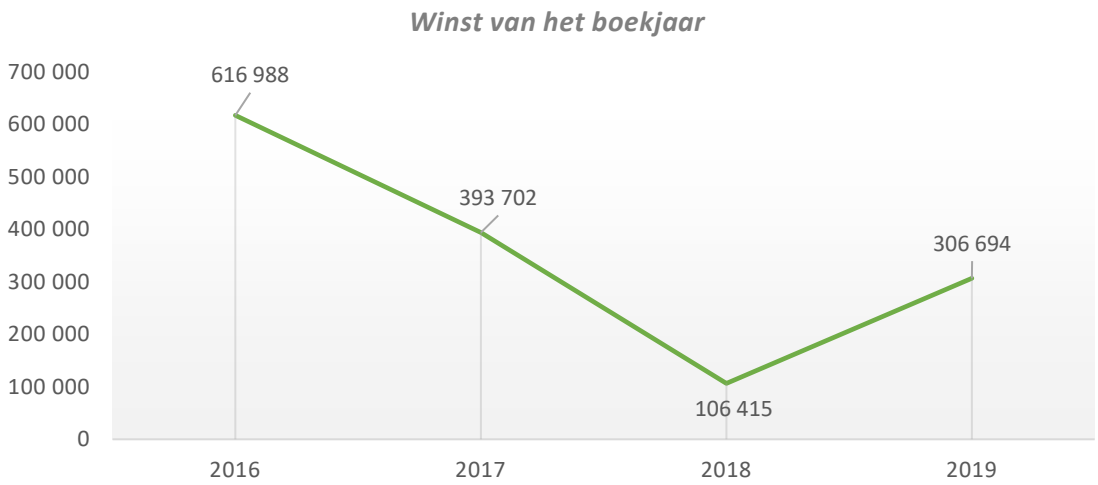
2. Het financieel beheer van Comensia

2.1. Resultaat 2019

Voor het boekjaar 2019, afgesloten op 31.12.2019, tekent Comensia een nettowinst op van **€ 306.693,94** ten opzichte van € 106.415,07 in 2018.

	2018	***2019***
Bedrijfsresultaat (70/64)	-150.987,42	-35.678,54
Financieel resultaat (75/65)	-171.166,40	-23.175,94
Buitengewoon resultaat (76/66)	173.607,67	129.499,90
Belastingen (76/66)	-34.198,75	-37.335,43
Onttrekkingen aan belastingvrije reserves (78/68)	289.159,97	273.383,95
Resultaat van het boekjaar	**106.415,07**	**306.693,94**

2.2. Grafiek van de evolutie van het resultaat van Comensia van 2016 tot 2019



2.3. Commentaar bij de resultatenrekening

2.3.1. Bedrijfsresultaat

Het bedrijfsresultaat, of het verschil tussen de bedrijfsopbrengsten (posten 70 t/m 74) en de bedrijfskosten (posten 60 t/m 64) neemt de financiële, buitengewone elementen of de belastingen niet in aanmerking. Dit resultaat laat toe de economische prestaties van de onderneming uitsluitend op basis van haar activiteit te beoordelen.

Bedrijfsopbrengsten	**2018**	**2019**	**% evolutie**
70. Omzet	**17 170 297,47**	**17 396 625,08**	**1,32%**
Basishuurgelden van de sociale woningen	17 275 750,76	18 173 133,04	
Huurgelden van de handelszaken, parkeergarages en kelders	397 776,79	301 547,02	
Huurderving wegens leegstand	-1 060 037,09	-1 360 604,38	
Netto sociale kortingen	-3 112 410,87	-3 283 191,05	
Huurlasten	3 474 112,07	3 392 531,09	
Solidariteitsbijdrage	195 105,81	173 209,36	
72. Geproduceerde vaste activa	**596 344,94**	**774 811,66**	**29,93%**
73. Gewestelijke solidariteitstoelage	**2 412 150,05**	**2 334 308,15**	**-3,23%**
74. Andere bedrijfsopbrengsten	**1 161 898,63**	**987 069,84**	**-15,05%**
Totaal bedrijfsopbrengsten	**21 340 691,09**	**21 492 814,73**	**0,71%**

Bedrijfskosten	**2018**	**2019**	**% evolutie**
60. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	**619 741,32**	**680 116,59**	**9,74%**
61. Aankopen van goederen en diensten	**5 453 321,06**	**5 236 068,80**	**-3,98%**
Algemene bestuurskosten	705 434,11	788 037,94	
Werken ten laste van de onderneming	1 304 467,43	1 121 558,52	
Werken ten laste van de huurders	1 088 763,03	962 571,25	
Energieverbruik	1 866 090,58	1 839 636,44	
Onderhouds- en reparatiekosten van machines en installaties	151 864,31	174 849,09	
Niet-personeelsgerelateerde verzekeringskosten	162 892,68	153 599,14	
Kosten van akten en geschillen	105 930,19	141 396,89	
Diverse kosten	46 209,53	27 353,25	
Uitzendpersoneel	0,00	4 981,04	
Bestuurders	21 669,20	22 085,24	
62. Bezoldigingen en sociale lasten	**6 637 954,48**	**6 695 923,74**	**0,87%**
63. Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's	**6 836 264,33**	**6 984 429,82**	**2,17%**
Afschrijvingen	6 493 157,92	6 884 807,96	
Waardeverminderingen op huurvorderingen	24 766,50	-100 292,84	
Voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken	318 339,91	199 914,70	
Andere voorzieningen	0,00	0,00	
64. Andere bedrijfskosten	**1 944 397,32**	**1 931 954,32**	**-0,64%**
Onroerende voorheffing	1 757 884,33	1 848 479,98	
Andere bedrijfskosten	186 512,99	83 474,34	
Totaal bedrijfskosten	**21 491 678,51**	**21 528 493,27**	**0,17%**
Bedrijfsresultaat	**-150 987,42**	**-35 678,54**	

- ✓ **De omzet** vertegenwoordigt 81% van de bedrijfsopbrengsten. Ten opzichte van 2018 tekent de omzet een stijging op van 1,32%, terwijl de algemene indexering van de huurprijzen op 01.01.2019, 3,17% bedroeg. Deze afwijking laat zich onder meer verklaren door de huurderving van de woningen die voor de lopende of geplande renovatiewerken werden ontruimd.

- ✓ **De geproduceerde vaste activa** omvat het deel van de werken geboekt als vaste activa en uitgevoerd door de Technische van Comensia, alsook de waardering van de prestaties van de dienst "Studies en investeringen" voor hun follow-up van de renovatiewerken. In 2019 renoveerde de Technische dienst 65 woningen in het kader van de strijd tegen leegstaande en onbewoonbare woningen. De dienst voerde eveneens werken uit voor het in overeenstemming brengen van de elektrische installaties in de gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen en in een aantal appartementen.

- ✓ **De gewestelijke solidariteitstoelage** is een subsidie toegekend door het Gewest. De wetgeving inzake de berekening van de huurprijzen in de sector leidt tot een inkomstenderving voor de ovm's. Het Gewest compenseert deze inkomstenderving – sociaal tekort – ten belope van 75%. Deze compensatie neemt de vorm aan van een Gewestelijke solidariteitstoelage waarvan het jaarlijks bedrag overeenstemt met 75% van het sociaal tekort van het voorgaande jaar. Het sociaal tekort 2018 bedroeg € 3.112.410,87 waarop Comensia een GST geniet van 75% of € 2.334.308,15.

- ✓ **De andere bedrijfsopbrengsten** omvatten onder meer de steun van het Gewest (via betaalde bedrijfstoelagen en -subsidies) voor een aanzienlijk bedrag van € 750.746,26.

- ✓ **De handelsgoederen, grond- en hulpstoffen** tekenen een stijging op van 9,74 % ten opzichte van 2018. Deze post neemt de aankopen op van het nodige materieel voor de depannage-, reparatie- en onderhoudswerken van de Technische dienst.

- ✓ **De aankopen van goederen en diensten** vertegenwoordigen 24% van het totaal van de bedrijfskosten, of een daling van 3,98% ten opzichte van 2018. Deze daling laat zich hoofdzakelijk verklaren door een daling van de renovatiewerken van de woningen door externe bedrijven en door een daling van de kosten ten laste van de huurders (beëindiging van onderhoudscontracten in de te renoveren gebouwen).

- ✓ **De bezoldigingen en de loonkosten** betreffen 119,7 VTE's (voltijds equivalent) op 31 december 2019. Deze niet te besnoeien kosten vertegenwoordigen 31% van het totaal van de bedrijfskosten. Deze kosten zijn inclusief de personeelsbewegingen die in de loop van het jaar zijn tussengekomen (indexeringen, biënnales, afvloeiing van personeel en ontslagen), maar exclusief de kosten van het door de DMBSH en de OCMW's ter beschikking gestelde personeel.

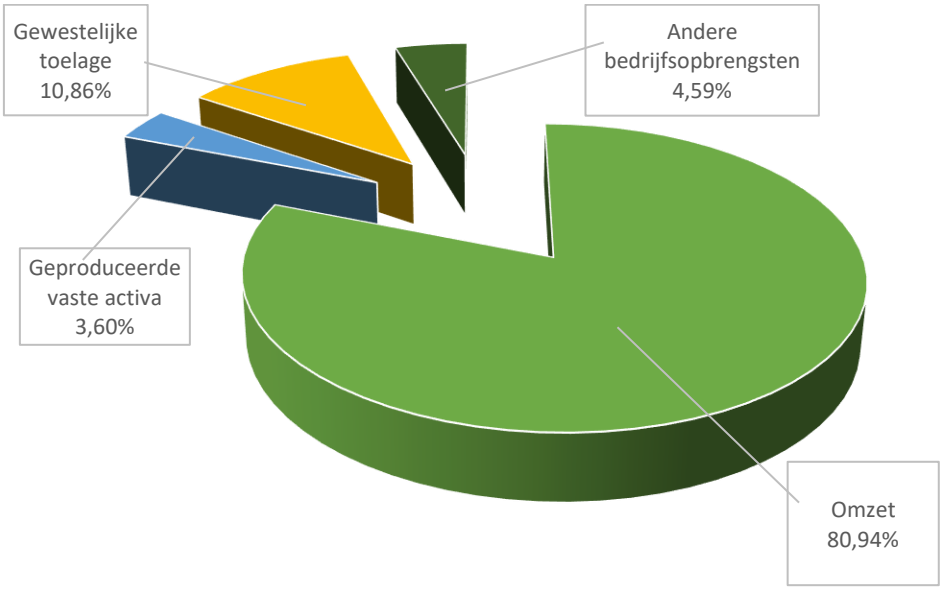
- ✓ **Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken:**
  - In 2019 boekte de onderneming een totaal van € 5,4 miljoen op vaste activa. Deze boeking verantwoordt eveneens de stijging van de jaarlijkse afschrijvingstoevoeging van € 6,5 miljoen in 2018 tot € 6,9 miljoen in 2019. Deze afschrijvingslast vertegenwoordigt 32% van de bedrijfskosten.
  - De voorziening voor waardeverminderingen op handelsvorderingen wordt berekend op basis van de huurachterstanden waarvan de betaling twijfelachtig wordt. Sinds dit jaar baseert Comensia zich op de minimumnormen voorgeschreven door de circulaires van de BGHM waarin de regels zijn vastgelegd voor de berekening van het maximumbedrag van deze voorziening.
  - Het gebruik en de toevoeging aan de voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken wordt voortaan berekend volgens het nieuwe voorschrift van de toezichthoudende autoriteit om te voldoen aan zowel de economische, fiscale als boekhoudkundige genormaliseerde criteria.

- ✓ Op de **andere bedrijfskosten** wordt onder meer de onroerende voorheffing geboekt. In 2019 betreft de evolutie van deze kost vrijwel uitsluitend de indexering van de kadastrale inkomsten.

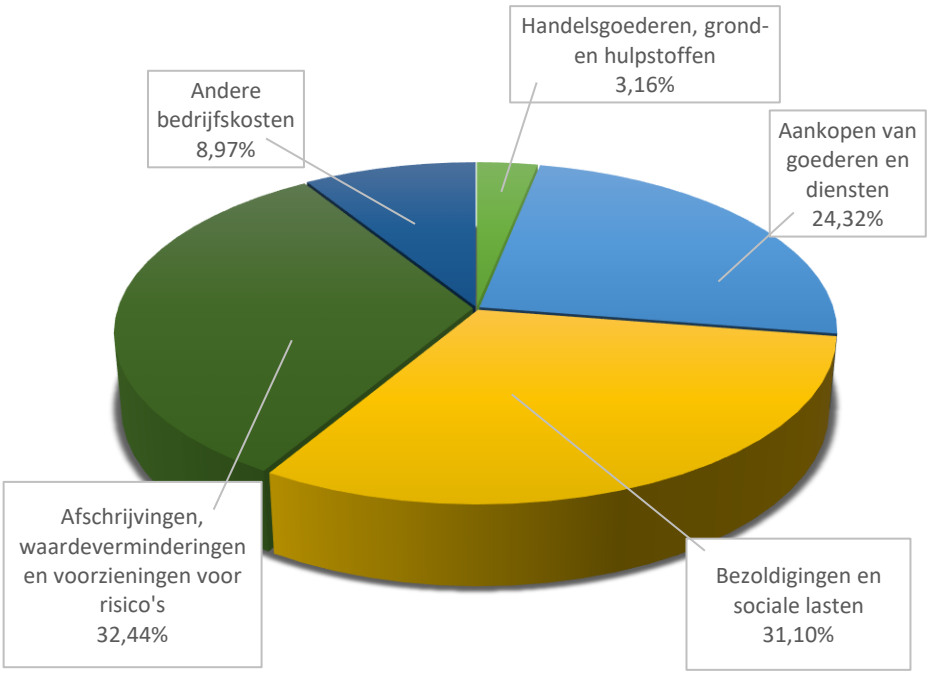
Het negatief bedrijfsresultaat is toe te schrijven aan de dynamische renovatiestrategie van Comensia: de voor renovatie ontruimde woningen leiden tot een aanzienlijke huurderving. De huurinkomsten van de onderneming dalen terwijl de meeste niet te besnoeien kosten (loon-, belasting-, reparatie-, onderhoudskosten, enz.) moeten

worden gedekt. Niettemin verbeterde dit resultaat ten opzichte van vorig jaar. Comensia ziet erop toe haar begrotingen zo goed mogelijk te beheersen, door haar uitgaven onder controle te houden en haar inkomsten te optimaliseren.

Grafische voorstelling van de bedrijfsopbrengsten per categorie



Grafische voorstelling van de bedrijfskosten per categorie



2.3.2. Financieel resultaat

Het financieel resultaat is het verschil tussen de financiële opbrengsten en de financiële kosten. Dit resultaat vloeit hoofdzakelijk voort uit de financieringen toegekend door de BGHM voor de renovatie- en investeringswerken. Dit resulteert in een negatief saldo van € -23.175,94 ten opzichte van € -171.166,40 in 2018.

Financiële opbrengsten	**2018**	**2019**	***% evolutie***
75. Financiële opbrengsten	**1 640 497,26**	**1 874 051,20**	**14,24%**
Interesten op rekening-courant BGHM	140 009,52	158 288,17	
Andere financiële opbrengsten	2 398,65	1 581,44	
Kapitaalsubsidies	1 498 089,09	1 714 181,59	
Totaal financiële opbrengsten	**1 640 497,26**	**1 874 051,20**	**14,24%**

Financiële kosten	**2018**	**2019**	***% evolutie***
65. Financiële kosten	**1 811 663,66**	**1 897 227,14**	**4,72%**
Interesten op leningen BGHM	1 809 125,72	1 894 655,31	
Interesten op R/C BGHM	0,00	0,00	
Andere financiële kosten	2 537,94	2 571,83	
Totaal financiële kosten	**1 811 663,66**	**1 897 227,14**	**4,72%**
Financieel resultaat	**-171 166,40**	**-23 175,94**	

- ✓ **De stijging** van het credit op de rekeningen-courant bij de BGHM (€ 7,3 miljoen in 2019 ten opzichte van € 6,4 miljoen in 2018) leidt tot hogere geïnde interesten die een stijging optekenen van 13,06 % ten opzichte van 2018.

- ✓ De schommelingen van de **financiële opbrengsten** zijn hoofdzakelijk toe te schrijven aan het bedrag van de kapitaalsubsidies die tegen hetzelfde ritme op het resultaat worden geboekt als de afschrijving van de goederen waarop ze betrekking hebben**.** Deze resultaatboeking bedraagt € 1,71 miljoen in 2019 of een stijging van 14,2% ten opzichte van 2018.

- ✓ **De financiële kosten** berekend op de leningen en voorschotten toegekend door de BGHM in het kader van de investerings- en renovatieprogramma's bedragen € 1,89 miljoen in 2019.

2.3.3. Buitengewoon resultaat

Het buitengewoon resultaat is het verschil tussen de zogenaamde buitengewone opbrengsten en kosten. Dit resultaat is niet gekoppeld aan de normale bedrijfsvoering en heeft dus geen in de tijd duurzaam karakter.

Buitengewoon resultaat	**2018**	**2019**	***% evolutie***
76. Buitengewone opbrengsten	***214 485,54***	***139 817,52***	***-34,81%***
66. Buitengewone kosten	**40 877,87**	**10 317,62**	***-74,76%***
Buitengewoon resultaat	**173 607,67**	**129 499,90**	

- ✓ **Het buitengewoon resultaat** van € 129.499,90 is hoofdzakelijk afkomstig van afwikkelingsverrichtingen van rekeningsaldi.

2.3.4. Belastingen

- ✓ **Sociale huisvestingsmaatschappijen** zijn onderworpen aan de vennootschapsbelasting waarop ze een korting genieten van 5%. De geraamde financiële kost van € 40.000,00 wordt berekend op de boekwinst van het boekjaar vermeerderd met het aandeel van de fiscaal geheel of gedeeltelijk verworpen uitgaven.

2.3.5. Onttrekking aan de belastingvrije reserves

	2018	2019
68. Overboeking naar belastingvrije reserves	**0,00**	**0,00**
78. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	***289 159,97***	***273 383,95***
Totaal van de onttrekkingen en overboekingen	**-289 159,97**	**-273 383,95**

- ✓ **In deze post** worden de onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen en de belastingvrije reserves geboekt.

- ✓ De **belastingvrije reserves** werden oorspronkelijk in 2015 geboekt via de overboeking van de meerwaarde gerealiseerd op de overdracht van gebouwen van Comensia aan Gebruwo (geboekte meerwaarde van € 5,7 miljoen) voor de toepassing van de gespreide belasting en zo ook de vrijstelling van betaling van de volledige belasting in het jaar waarin de meerwaarde werd gerealiseerd. Deze gespreide belasting is alleen mogelijk op voorwaarde dat de opbrengstwaarde in vaste activa worden geherinvesteerd. Zo herinvesteerde Comensia in 3 gebouwen overgedragen door Gebruwo aan Comensia. De onttrekking wordt jaarlijks geboekt ten belope van € 183.000.

2.4. Verloop van de resultatenrekening sinds 2016

Kostenrekeningen	2016	2017	2018	2019
60. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	**529 643,37**	**535 941,39**	**619 741,32**	**680 116,59**
61. Aankopen van goederen en diensten	**5 332 328,68**	**5 173 665,21**	**5 453 321,06**	**5 236 068,80**
Algemene bestuurskosten	605 095,49	615 327,57	705 434,11	788 037,94
Werken ten laste van de ovm	1 046 000,45	1 205 514,19	1 304 467,43	1 121 558,52
Werken ten laste van de huurders	1 326 112,76	1 038 414,36	1 088 763,03	962 571,25
Verbruikskosten	1 859 024,88	1 772 236,73	1 866 090,58	1 839 636,44
Onderhouds- en reparatiekosten van machines en installaties	128 839,13	149 202,29	151 864,31	174 849,09
Niet-personeelsgerelateerde verzekeringskosten	213 705,55	235 846,99	162 892,68	153 599,14
Kosten van akten en geschillen	111 871,00	106 951,56	105 930,19	141 396,89
Diverse kosten	12 300,82	22 472,92	46 209,53	27 353,25
Uitzendpersoneel	0,00	0,00	0,00	4 981,04
Bestuurders	29 378,60	27 698,60	21 669,20	22 085,24
62. Bezoldigingen en sociale lasten	**5 680 753,01**	**6 318 945,04**	**6 637 954,48**	**6 695 923,74**
63. Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's	**6 379 658,08**	**6 501 611,65**	**6 836 264,33**	**6 984 429,82**
Afschrijvingen	6 043 016,56	6 328 049,49	6 493 157,92	6 884 807,96
Waardeverminderingen op handelsvorderingen	41 420,23	-43,93	24 766,50	-100 292,84
Voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken	211 960,03	90 344,84	318 339,91	199 914,70
Andere voorzieningen	83 261,26	83 261,25	0,00	0,00
64. Andere bedrijfskosten	**1 678 314,70**	**1 730 491,08**	**1 944 397,32**	**1 931 954,32**
Onroerende voorheffing	1 670 276,81	1 718 845,89	1 757 884,33	1 848 479,98
Andere bedrijfskosten	8 037,89	11 645,19	186 512,99	83 474,34
65. Financiële kosten	**1 870 984,77**	**1 847 619,10**	**1 811 663,66**	**1 897 227,14**
Interesten op leningen BGHM	1 868 352,18	1 845 158,09	1 809 125,72	1 894 655,31
Interesten op R/C BGHM	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere financiële kosten	2 632,59	2 461,01	2 537,94	2 571,83
66. Buitengewone kosten	**123 213,43**	**416 513,59**	**40 877,87**	**10 317,62**
67. Belastingen op het resultaat	**41 356,31**	**48 681,87**	**34 198,75**	**40 193,16**
68. Overboeking naar de belastingvrije reserves	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAAL KOSTEN	**21 636 252,35**	**22 573 468,93**	**23 378 418,79**	**23 476 231,19**

Opbrengstenrekeningen	2016	2017	2018	2019
70. Omzet	**16 704 961,42**	**16 858 357,30**	**17 170 297,47**	**17 396 625,08**
Basishuurgelden van de sociale woningen	16 086 146,46	16 726 162,86	17 275 750,76	18 173 133,04
Huurgelden van de handelszaken, parkeergarages en kelders	386 514,42	396 550,62	397 776,79	301 547,02
Huurderving wegens leegstand	-596 358,65	-708 697,08	-1 060 037,09	-1 360 604,38
Netto sociale kortingen	-3 112 959,82	-3 216 200,06	-3 112 410,87	-3 283 191,05
Huurlasten	3 763 209,55	3 507 982,12	3 474 112,07	3 392 531,09
Verkoop huizen	0,00	0,00	0,00	0,00
Solidariteitsbijdrage	178 409,46	152 558,84	195 105,81	173 209,36
72. Geproduceerde vaste activa	**498 037,29**	**554 754,62**	**596 344,94**	**774 811,66**
73. Gewestelijke solidariteitstoelage	**2 044 994,14**	**2 334 719,87**	**2 412 150,05**	**2 334 308,15**
74. Andere bedrijfsopbrengsten	**949 982,64**	**955 032,43**	**1 161 898,63**	**987 069,84**
75. Financiële opbrengsten	**1 415 382,92**	**1 574 367,46**	**1 640 497,26**	**1 874 051,20**
Interesten op rekening-courant BGHM	103 799,52	127 564,82	140 009,52	158 288,17
Andere financiële opbrengsten	6 603,76	7 288,35	2 398,65	1 581,44
Kapitaalsubsidies	1 304 979,64	1 439 514,29	1 498 089,09	1 714 181,59
76. Buitengewone opbrengsten	**386 155,27**	**437 652,19**	**214 485,54**	**139 817,52**
77. Regularisering van belastingen	**10 919,44**	**1 397,61**	**0,00**	**2 857,73**
78. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	**242 807,53**	**250 889,10**	**289 159,97**	**273 383,95**
TOTAAL OPBRENGSTEN	**22 253 240,65**	**22 967 170,58**	**23 484 833,86**	**23 782 925,13**

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	**616 988,30**	**393 701,65**	**106 415,07**	**306 693,94**

2.5. Commentaar bij enkele balansposten

De balansrekeningen zijn toegevoegd als bijlage bij het jaarverslag onder de rubriek "Balans en resultatenrekening (NBB-formaat)".

- ✓ **De totale niet-financiële vaste activa** bedragen € 166.836.975,53 of een stijging van € 7,3 miljoen ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging is het gevolg van de investeringen en renovatiewerken in vaste activa uitgevoerd in 2019 voor een totaal van € 14,2 miljoen verminderd met de afschrijvingen op de goederen voor een bedrag van € 6,9 miljoen.

- ✓ **De andere vorderingen op hoogstens één jaar** betreffen hoofdzakelijk vorderingen op het Gewest in 2019 voor kortingen kinderen ten laste en volwassen personen met een handicap, voor een totaal bedrag van € 1,9 miljoen.

- ✓ **De liquide middelen** bedragen € 7.646.637,20 of een stijging van 4,33 % ten opzichte van 2018. Deze kasmiddelen zijn bestemd voor de betaling van de courante kosten van de onderneming. De investeringswerken op hun beurt worden gefinancierd door gewestelijke leningen en voorschotten.

- ✓ **Het eigen vermogen** van de onderneming tekent een stijging op van € 1,4 miljoen dankzij de subsidies van het Gewest en de resultaatverwerking.

- ✓ **De schulden op meer één jaar** bedragen eind 2019 € 108,3 miljoen. Deze schulden betreffen langetermijnleningen toegekend door het Gewest voor de financiering van de renovatie- en investeringsprogramma's. De besteding in 2019 van de kredietlijnen bedraagt € 9,9 miljoen. De terugbetaling van het kapitaal via de annuïteit bedraagt € 3,9 miljoen.

- ✓ **De schuld op meer dan één jaar die binnen het jaar vervalt** betreft het bedrag van de leningschuld waarvan de betaling in 2020 vervalt. Het betreft een bedrag van € 3,99 miljoen.

- ✓ **De leveranciersschulden** bedragen € 3,06 miljoen waarvan € 1,7 miljoen wordt gefinancierd door de gewestelijke kredieten.

- ✓ **De belastingschuld** betreft hoofdzakelijk het bedrag van de onroerende voorheffing verschuldigd op de aanslag 2019 en waarvan de vervaldatum is vastgesteld in 2020. Het betreft een bedrag van € 1,65 miljoen.

2.6. Resultaatverwerking

Het boekjaar 2019 wordt afgesloten met een te bestemmen winst van € 306.693,94. De overgedragen winst van de voorgaande boekjaren bedraagt € 2.811.115,09.

We stellen de Algemene vergadering de volgende resultaatverwerking voor:

- ✓ € 164.548,49 of 95% van het bedrag van de solidariteitsbijdrage wordt toegevoegd aan de beschikbare reserves overeenkomstig de voorschriften van de toezichthoudende autoriteit;

- ✓ Het saldo van € 142.145,45 wordt toegevoegd aan de overgedragen winst van de voorgaande jaren, waarmee het bedrag van de over te dragen winst € 2.953.260,14 bereikt.

2.7. Andere elementen van het financieel verslag

2.7.1. Vooruitzichten 2020

De kostenrekeningen	De rekeningen 2019	% van de omzet	Het budget 2020	% van de omzet	% Evolutie 2020/2019	Het plan 2020
60. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	**680 116,59**	**3,91%**	**655 000,00**	**3,68%**	**-3,69%**	**668 100,00**
61. Aankopen van goederen en diensten	**5 236 068,80**	**30,10%**	**5 480 000,00**	**30,77%**	**4,66%**	**5 571 298,00**
Algemene bestuurskosten	788 037,94	4,53%	795 000,00	4,46%	0,88%	678 300,00
Werken ten laste van de ovm	1 121 558,52	6,45%	1 230 000,00	6,91%	9,67%	1 254 600,00
Werken ten laste van de huurders	962 571,25	5,53%	985 000,00	5,53%	2,33%	1 166 650,00
Verbruik ten laste van de huurders	1 839 636,44	10,57%	1 880 000,00	10,56%	2,19%	1 944 450,00
Onderhouds- en reparatiekosten van machines en installaties	174 849,09	1,01%	210 000,00	1,18%	20,10%	193 300,00
Niet-personeelsgerelateerde verzekeringskosten	153 599,14	0,88%	160 000,00	0,90%	4,17%	161 098,00
Kosten van akten en geschillen	141 396,89	0,81%	140 000,00	0,79%	-0,99%	127 500,00
Diverse kosten	27 353,25	0,16%	55 000,00	0,31%	101,07%	20 400,00
Uitzendpersoneel	4 981,04	0,03%	0,00	0,00%	-100,00%	0,00
Bestuurders	22 085,24	0,13%	25 000,00	0,14%	13,20%	25 000,00
62. Bezoldigingen en sociale lasten	**6 695 923,74**	**38,49%**	**7 600 000,00**	**42,68%**	**13,50%**	**7 468 311,00**
63. Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's	**6 984 429,82**	**40,15%**	**7 435 000,00**	**41,75%**	**6,45%**	**8 348 995,00**
Afschrijvingen	6 884 807,96	39,58%	7 255 000,00	40,74%	5,38%	8 108 995,00
Waardeverminderingen voorraden/vorderingen	-100 292,84	-0,58%	40 000,00	0,22%	-139,88%	40 000,00
Voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken	199 914,70	1,15%	140 000,00	0,79%	-29,97%	200 000,00
Andere voorzieningen	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00
64. Andere bedrijfskosten	**1 931 954,32**	**11,11%**	**1 990 000,00**	**11,18%**	**3,00%**	**1 999 925,00**
Onroerende voorheffing	1 848 479,98	10,63%	1 910 000,00	10,73%	3,33%	1 923 425,00
Andere bedrijfskosten	83 474,34	0,48%	80 000,00	0,45%	-4,16%	76 500,00
65. Financiële kosten	**1 897 227,14**	**10,91%**	**1 878 000,00**	**10,55%**	**-1,01%**	**2 071 300,00**
Interesten op leningen BGHM	1 894 655,31	10,89%	1 875 000,00	10,53%	-1,04%	2 068 700,00
Interesten op R/C BGHM	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00
Andere financiële kosten	2 571,83	0,01%	3 000,00	0,02%	16,65%	2 600,00
66. Buitengewone kosten	**10 317,62**	**0,06%**	**30 000,00**	**0,17%**	**190,76%**	**100 000,00**
67. Belastingen op het resultaat	**40 193,16**	**0,23%**	**0,00**	**0,00%**	**-100,00%**	**0,00**
68. Overboeking naar belastingvrije reserves	**0,00**	**0,00%**	**0,00**	**0,00%**	**0,00%**	**0,00**
TOTAAL KOSTEN	**23 476 231,19**	**134,95%**	**25 068 000,00**	**140,77%**	**6,78%**	**26 227 929,00**

Opbrengstenrekeningen	De	%	Het	%	%	Het

	rekeningen 2019	van de omzet	budget 2020	van de omzet	Evolutie 2020/2019	plan 2020
70. Omzet	**17 396 625,08**	**100,00%**	**17 807 232,36**	**100,00%**	**2,36%**	**18 614 849,00**
Basishuurgelden van de sociale woningen	18 173 133,04	104,46%	18 597 232,36	104,44%	2,33%	19 160 946,00
Huurgelden van de handelszaken, parkeergarages en kelders	301 547,02	1,73%	313 000,00	1,76%	3,80%	474 000,00
Huurderving wegens leegstand	-1 360 604,38	-7,82%	-1 573 000,00	-8,83%	15,61%	-1 457 403,00
Netto sociale kortingen	-3 283 191,05	-18,87%	-3 160 000,00	-17,75%	-3,75%	-3 455 037,00
Huurlasten	3 392 531,09	19,50%	3 460 000,00	19,43%	1,99%	3 701 700,00
Verkoop huizen	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0,00
Solidariteitsbijdrage	173 209,36	1,00%	170 000,00	0,95%	-1,85%	190 643,00
72. Geproduceerde vaste activa	**774 811,66**	**4,45%**	**750 000,00**	**4,21%**	**-3,20%**	**842 193,00**
73. Gewestelijke solidariteitstoelage	**2 334 308,15**	**13,42%**	**2 462 393,29**	**13,83%**	**5,49%**	**2 448 750,00**
74. Andere bedrijfsopbrengsten	**987 069,84**	**5,67%**	**935 000,00**	**5,25%**	**-5,28%**	**902 700,00**
75. Financiële opbrengsten	**1 874 051,20**	**10,77%**	**1 970 000,00**	**11,06%**	**5,12%**	**2 187 817,00**
Interesten op rekening-courant BGHM	158 288,17	0,91%	145 000,00	0,81%	-8,39%	140 000,00
Andere financiële opbrengsten	1 581,44	0,01%	0,00	0,00%	-100,00%	1 000,00
Kapitaalsubsidies	1 714 181,59	9,85%	1 825 000,00	10,25%	6,46%	2 046 817,00
76. Buitengewone opbrengsten	**139 817,52**	**0,80%**	**25 000,00**	**0,14%**	**-82,12%**	**50 000,00**
77. Regularisering van belastingen	**2 857,73**	**0,02%**	**0,00**	**0,00%**	**-100,00%**	**1 000,00**
78. Onttrekking aan de belastingvrije reserves	**273 383,95**	**1,57%**	**275 000,00**	**1,54%**	**0,59%**	**284 043,00**
TOTAAL OPBRENGSTEN	**23 782 925,13**	**136,71%**	**24 224 625,65**	**136,04%**	**1,86%**	**25 331 352,00**
RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	**306 693,94**	**1,76%**	**-843 374,35**	**-4,74%**	**-374,99%**	**-896 577,00**

Comensia's vooruitzichten 2020:

- Kosten voor een totaal bedrag van € 25.068.000,00
- Opbrengsten voor een totaal bedrag van € 24.224.626,00

Of een verlies van € 843.374,00.

Het is nuttig erop te wijzen dat Comensia wegens leegstand een huurderving boekt van meer dan € 1 miljoen, rekening houdend met de dynamische renovatiestrategie die Comensia al een paar jaar toepast. Dit betekent dus minder inkomsten om de kosten te dekken om haar missie van openbare dienst tot een goed einde te brengen.

Comensia ziet erop toe haar begrotingen zo goed mogelijk te beheersen, zonder daarbij de behoeften over het hoofd te zien in termen van bedrijfsvoering, personeel en werken voor de instandhouding van het patrimonium. Het is eveneens Comensia's taak haar opbrengsten te optimaliseren, door de correcte financiering van de vierjarenprogramma's, de follow-up van de subsidies en de systematische activering van de geproduceerde vaste activa (uitvoering van de werken door de Technische dienst en interne boeking van de studiekosten).

Het financieel plan van het strategische plan 2018-2021 anticipeerde voor 2020 op een verlies van € 896.000,00. In het algemeen blijft de trend dus dezelfde.

Dit conjunctureel tekort zal de structurele financiële situatie van Comensia geenszins aantasten, die gezond blijft, rekening houdend met de overgedragen winst van de voorgaande jaren (€ 2.950.000,00) en de woningen in renovatie die binnen 2 jaar zullen worden herverhuurd. Deze herverhuur zal grotendeels de huurderving kunnen opvangen en de onderneming opnieuw inkomsten opleveren om haar courante kosten te dekken.

2.7.2. Belangrijkste gebeurtenissen die na de afsluiting van het boekjaar plaatsvonden

De onderneming heeft geen weet van belangrijke gebeurtenissen die na de afsluiting van het boekjaar plaatvonden en die het resultaat of het patrimonium zouden kunnen aantasten.

2.7.3. Omstandigheden die de ontwikkeling van onderneming kunnen beïnvloeden

Herinnering van de informatie in punt 1.5 van het jaarverslag, te weten:

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen, vindt u hierna een beschrijving van de belangrijkste risico's en onzekerheden waarmee Comensia wordt geconfronteerd, niet te vergeten de belangrijkste gebeurtenissen die na de afsluiting van het boekjaar plaatsvonden, alsook informatie over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden, voor zover deze informatie niet van die aard is dat zij de onderneming ernstig nadeel zou toebrengen.

- De nieuwe beheersovereenkomst 2017-2022

De nieuwe beheersovereenkomst 2017-2022 tussen Comensia en de BGHM, de BO2 genoemd (4e generatie), trad op 20 maart 2017 officieel in werking.
Deze overeenkomst focust op de empowerment van de actoren om zes doelstellingen te bereiken. De invloed van deze nieuwe overeenkomst op de huidige en toekomstige ontwikkeling van Comensia is ontegensprekelijk. De Raad van bestuur en het Directiecomité zijn en zullen hier heel oplettend op zijn. Ze zullen een bijzondere aandacht besteden aan het bereiken van de (gekwantificeerde) doelstellingen in het kader van het nieuwe beoordelingssysteem van Comensia's beheer.

- Verandering van de Algemene directie

Naar aanleiding van het vertrek met pensioen in september 2018 van de heer Jean-Louis Pirottin, Eredirecteur-generaal, en in september 2020 van de heer Pierre Hargot, huidig Directeur-generaal, besloot de Raad van bestuur op 15 juni 2017 om de heer Cédric Mahieu aan te werven, thans Adjunct-directeur-generaal, om in 2020 de heer Pierre Hargot op te volgen in de functie van Directeur-generaal.

Deze procedure werd op een zo objectief mogelijke wijze uitgevoerd, waarbij een beroep werd gedaan op een extern assessment en op een jury gedeeltelijk samengesteld uit leden extern aan Comensia.

Deze wijzigingen zijn een kans om een creatief beheer een nieuwe dynamiek te geven, maar kunnen, zoals elke verandering, ook bepaalde bezorgdheden of onzekerheden met zich meebrengen. Om die tot een minimum te beperken, bereidde de Raad van bestuur deze opvolging lang en zeer zorgvuldig voor, door een beroep te doen op een objectief aanwervingsproces, door het aanbod van een opleidings- en integratieprogramma binnen Comensia en door de uitvoering van een interne personeelsenquête om ook de aspiraties en wensen te kennen van het personeel.

- Het vierjareninvesteringsprogramma 2018-2021

In haar brief van 23 maart 2018 stelde de BGHM ons in kennis van de goedkeuring door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van het vierjareninvesteringsprogramma 2018-2021.

Comensia kreeg een bedrag toegewezen van € 19.021.600,00, exclusief trekkingsrechten, dringende werken en artistiek %, te vermeerderen met de al verworven € 607.500, of een totaal van € 19.629.100 (8,18 % van de begroting van € 240 miljoen euro toegekend aan de OVM's) voor 12 projecten op het gebied van veiligheid, het in overeenstemming brengen met de normen van de Huisvestingscode en, meer in het algemeen, voor de renovatie van haar patrimonium.

De Raad van bestuur en het Directiecomité zullen toezien op de inachtneming van de strikte uitvoeringstermijnen die de gewestelijke toezichthoudende autoriteit ons oplegt. De inachtneming van de termijnen is een ware uitdaging waarvan wij het hoog eisenniveau niet onderschatten.

- De leegstaande en onbewoonbare woningen en de huurderving verbonden aan de niet-inachtneming van de uitvoeringstermijnen van de bouwplaatsen

Helaas zijn sommige renovatiewerken opgenomen in de vierjarenprogramma's 2014-2017 en 2018-2021 aanzienlijk verstoord - en zelfs stopgezet - wegens het gedrag van de opdrachtnemers van de opdrachten voor werken die de uitvoeringstermijnen vermeld in de contracten bij de gunning van de opdrachten voor werken niet in acht nemen. In deze context kan de huurderving wegens leegstand gedurende de werken wel eens hoog oplopen, wat een negatieve impact heeft op onze inkomsten.

Op 8 december 2017 zag de Raad van bestuur zich dus verplicht een maatregel van ambtswege toe te passen, namelijk de eenzijdige opzegging van de overheidsopdracht voor de renovatie van de gevels (raamwerk en bekleding) en van het dak van Park Peterbos 16. Zo kwamen meer dan een twintigtal woningen leeg te staan /zullen blijven leegstaan.

De Raad van bestuur van Comensia zag zich eveneens verplicht de overheidsopdracht voor de renovatie van het gebouw Park Peterbos 3 eenzijdig op te zeggen, waardoor eveneens 24 woningen kwamen leeg te staan.

Uit de opzegging van deze overheidsopdrachten vloeit onze beslissing voort om van rechtswege het volledige bedrag van de borgtocht op te eisen. Deze maatregel, die de opdrachtnemer uiteraard betwist, leidde tot een rechtsgeding waarvan wij een goede afloop verwachten, rekening houdend met de kwaliteit van ons dossier.

Ten slotte verplicht de opzegging van deze overheidsopdrachten ons ertoe de gunningsprocedures van deze opdrachten voor werken over te doen, wat een nieuwe vertraging van deze bouwplaatsen met zich meebrengt, maar ook van de andere bouwplaatsen waarmee onze dossierbeheerders zich hadden moeten belasten.

Overigens vonden andere ontruimingen plaats of zijn aan de gang. De onzekerheid is groot wat de inachtneming betreft van de termijnen voor de opstart van de bouwplaats en voor de eigenlijke uitvoering van de werken.

De Raad van bestuur en het Directiecomité blijven dus zeer oplettend op dit probleem dat een conjuncturele daling van onze boekhoudkundige resultaten veroorzaakt. Het financieel plan 2018-2023 tekent verliezen op, rekening houdend met de ongunstige effecten van de groeiende huurderving wegens leegstand voor lopende of geplande renovatiewerken.

- Lopende geschillen

Diverse geschillen zijn aan de gang. In februari 2019 werd een gunstig vonnis gewezen waarmee de tegenpartij instemde. Geen enkel geschil houdt een groot financieel risico in. In deze context werd, als voorzorgsmaatregel, een bedrag begroot van € 30.000 buitengewone kosten om te anticiperen op eventuele aan derden verschuldigde schadevergoedingen.

- Hervorming van de berekening van de huurprijzen

In maart 2018 vernamen we dat de gewestelijke overheid concrete plannen had voor de hervorming van de berekening van de reële huurprijzen die in 2020 of 2021 van kracht kunnen worden.

Intussen nam de BGHM het voortouw en organiseerde werkgroepen BGHM/OVM-Federaties voor de opstelling van een gezamenlijk memorandum waarin ze het eens zijn over de grote beginselen op basis van welke een hervorming zou moeten worden uitgewerkt en aangenomen. Deze beginselen zijn de vereenvoudiging van de berekeningsmethode, de beschikbare middelen van de huurder en de objectieve staat van de woning. De volgende gewestregering zal haar wil moeten bevestigen om deze hervorming van de berekening van de huurprijzen door te voeren. In dit stadium werd deze wil niet vastgesteld.

De OVM-federaties, de Raad van bestuur en de Algemene directie zullen er attent op blijven om in dit toekomstig debat te worden geraadpleegd, aangezien een dergelijke hervorming een impact zal hebben op onze twee belangrijkste inkomsten: de werkelijk geïnde huurprijzen en de Gewestelijke solidariteitstoelage (GST) die op een andere, objectieve wijze en met het financieel evenwicht van de OVM's voor ogen zal moeten worden vastgesteld.

2.7.4. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

De onderneming oefent geen activiteiten uit op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

2.7.5. Bijkantoren

De onderneming heeft geen bijkantoren.

2.7.6. Toepassing van de boekhoudkundige regels in de veronderstelling van continuïteit

Niet van toepassing op de onderneming.

2.7.7. Andere informatie

Niet van toepassing.

3. Financiering van de investeringen van Comensia

Comensia financiert haar investeringen voor renovatie- en rehabilitatiewerken hoofdzakelijk via de vierjareninvesteringsprogramma's goedgekeurd door de Brusselse Regering op voorstel van de BGHM. 80% van de gewestelijke begrotingskredieten is eraan besteed. Specifieke kredieten worden eveneens toegekend door het systeem van de trekkingsrechten (15%) verdeeld onder de OVM's volgens de omvang van hun patrimonium, maar ook voor dringende werken (4%) of nog voor de integratie van kunstwerken (1%) op de woonsites via het "artistieke 101e%".

De bedragen worden aan de OVM's toegekend in de vorm van voorschotten die in 33 of in 20 renteloze vaste annuïteiten worden terugbetaald, met een instapkost die gehandhaafd blijft op 15% van het toegekende krediet.

Sinds 2002 worden de investeringskredieten aan de OVM's gedeeltelijk toegekend in de vorm van subsidies ten belope van 25% van de investeringen die dus niet moeten worden terugbetaald. Dit systeem werd in 2016 uitgebreid tot een percentage van 50%.

Elke OVM legt aan de BGHM een bestemmingsplan voor dat overeenstemt met de prioritair in aanmerking te nemen doelstellingen: dringende werken, werken verbonden aan de veiligheid en werken die toelaten de minimale normen inzake hygiëne en comfort in acht te nemen.

De vereffening van hun trekkingsrechten is eveneens afhankelijk van de uitvoering, door de OVM's, van hun opdrachten inzake de ontwikkeling van het technisch kadaster, een prognose-instrument waarmee de toestand van de Brusselse sociale woningen op verschillende parameters kan worden gevolgd: isolatie, verwarming, raamwerk, enz.

3.1. Besteding van de begrotingskredieten in 2019

- **Terugbetaalbare voorschotten en subsidies**

Comensia investeerde in een dertigtal projecten en bouwplaatsen voor welke in 2019 begrotingskredieten, toegekend in de vorm van terugbetaalbare voorschotten en subsidies, werden vereffend voor een totaal van **€ 6.006.760,99**.

Projecten en bouwplaatsen	Terugbetaalbare voorschotten	+	Subsidies	=	TOTAAL
1. Renovatie van de stookruimte en plaatsing van een warmte-krachtsysteem Park Peterbos 10 tot 18 in Anderlecht (491 woningen)	368.693,25		283.674,27		**652.367,92**
2. Vervanging van de afvoerleidingen van afvalwater en asbestverwijdering Park Peterbos 2-3-6-8 in Anderlecht (195 woningen)	0,00		18.673,83		**18.673,83**
3. Renovatie van de gebouwschil (gevel en dak) Park Peterbos 16 in Anderlecht (118 woningen)	81.550,91		156.911,58		**238.462,49**
4. Renovatie en verbouwing van 12 woningen Tempelstraat 9-13 in Brussel	118.855,19		88.182,83		**207.038,02**
5. Renovatie van 76 woningen waarvan 50 voor fase I en II Albert 1 Square in Anderlecht	1.085.746,32		134.360,33		**1.220.106,65**
6. Kunstwerken In de Strijdroswijk te Evere	0,00		24.038,16		**24.038,16**
7. Project Peterfoot	0,00		1.754,50		**1.754,50**
8. Renovatie verwarmingsinstallatie en SWW Mariëndaal en Tornooiveld in Neder-Over-Heembeek (345 huizen)	164.076,32		292.065,44		**456.141,76**
9. Installatie collectieve centrale verwarming Longtinstraat 58/60 in Jette	59.855,01		90.406,04		**150.261,05**
10. Volledige renovatie van de gebouwschil Park Peterbos 10 en 11 in Anderlecht	76.991,16		0		**76.991,16**
11. Renovatie van de platte daken Peterbos 17/17A	0		113.086,69		**113.086,69**
12. Renovatie van de technische installaties Romeinsesteenweg, Lotusstraat en Magnolialaan in Laken (5 woningen)	47.417,05		24.971,60		**72.388,65**
13. Renovatie van 20 stookruimten Bouwcomplex Verregat	612.811,96		509.180,90		**1.121.992,86**

14. Renovatie van 12 tot 10 woningen Kubismestraat in Koekelberg	7.529,83	11.457,31	**18.987,14**
15. Renovatie van 4 tot 2 woningen Bovenhuizen en Stichtingstraat in Sint-Agatha-Berchem	0	33.132,80	**33.132,80**
16. Renovatie van de daken Moderne Wijkstraat en Onderlinge Hulplaan in Sint-Agatha-Berchem	122.428,89	0	**122.428,89**
17. Renovatie van de daken Longtinstraat 58/60 in Jette	1.074,48	653,40	**1.727,88**
18. Renovatie van 20 woningen Paalstraat (32 woningen) in Molenbeek	40.114,21	149.401,83	**189.516,04**
19. Renovatie van de daken Masoinlaan in Jette	348,48	895,40	**1.243,88**
20. Renovatie van het raamwerk Masoinlaan in Jette	22.380,14	0	**22.380,14**
21. Renovatie van de verwarmingsinstallaties Oude Wijk in Sint-Agatha-Berchem (275 woningen)	163.851,67	291.891,73	**455.743,40**
22. Beveiliging van de inkomhallen Ruysdaelstraat in Anderlecht	73.012,27	0	**73.012,27**
23. Plaatsing van branddeuren Masoinlaan in Jette en Vorstsesteenweg 222+286	44.724,42	42.652,28	**87.376,70**
24. Renovatie van de woningen in Peterbos in het kader van de "Stockopdracht"	0	88.948,09	**88.948,09**
25. Renovatie van het buitenschrijnwerk Oude Wijk	2.554,31	26.569,57	**29.123,88**
26. In overeenstemming brengen van de elektrische installaties Hunderenveld 1 tot 8	328.050,00	144.009,20	**472.059,20**

27. Renovatie van 45 woningen Initiatiefplein 1-2-3-4-5 in Sint-Agatha-Berchem	7.260,00	50.516,14	**57.776,94**
TOTAAL INVESTERINGEN COMENSIA VIERJARENPROGRAMMA'S EN BIS	3.441.201,50 (57,29 %)	2.565.559,49 (42,71 %)	**6.006.760,99** **(100 %)**

- **Gewestelijk huisvestingsplan, Alliantie Wonen en termijnleningen**

  Aan de trekkingsrechten en de gewestelijke investeringsplannen moeten de leningen en subsidies worden toegevoegd, toegekend in het kader van het Gewestelijk huisvestingsplan (GHP) en van de Alliantie Wonen (AW).

  Zo investeerde Comensia in 2019 **€ 6.887.172,58** in de volgende aanvullende projecten:

Projecten en bouwplaatsen	**Terugbetaalbare voorschotten**	**+**	**Subsidies**	**=**	**TOTAAL**
29. Verbouwing van een pakhuis tot 13 woningen Raphaelstraat in Anderlecht	0		83.449,74		**83.449,74**
30. Verwerving van een vastgoed Delaunoystraat 58 in Molenbeek	4.057.426,83		0		**4.057.426,83**
31. Verwerving sleutelklare woningen Verwerving van 39 woningen in het project "Les Sources " in Vorst	1.081.094,00		0		**1.081.094,00**
32. Verwerving sleutelklare woningen Verwerving van woningen in het project "Emaillerie" in Molenbeek	978.539,00		0		**978.539,00**
TOTAAL GHP, Alliantie Wonen en leningen	**6.460.391,33** **(93,80%)**		**426.781,25** **(6,20%)**		**6.887.172,58** **(100%)**

3.2. Projecten opgenomen in het vierjarenplan 2018-2021

De Brusselse Regering keurde het vierjarenplan 2018-2021 goed voor de socialehuisvestingssector. Een begroting van € 300 miljoen werd toegekend voor de renovatie en het in overeenstemming brengen van sociale woningen. Comensia kreeg een bedrag toegewezen van € 18.594.100,00 gespreid over de volgende dossiers:

Volledige renovatie van 75 woningen (renovatie met de tijdelijke herhuisvesting van de bewoners - 3e fase van 1 x 25 appt.)	Albert 1 Square 32-35 in Anderlecht	1.200.000,00 €
Vervanging van de afvoerleidingen van het afvalwater - Volledige renovatie van de appartementen - FASE II	Peterbos 2-3-6-8 in 1070 Anderlecht	2.000.000,00 €
Volledige renovatie (FASE I)	Initiatiefplein 1-2-3- in 1082 Sint-Agatha-Berchem	2.700.000,00 €
Volledige renovatie (FASE II)	Initiatiefplein 4-5- in 1082 Sint-Agatha-Berchem	1.800.000,00 €
Vervanging van het raamwerk en renovatie van de stookruimte (gecentraliseerd SWW) - overschakeling op gas (PERCEEL I)	Ensemble Jean-Christophe 1-3-5-7 in 1082 Sint-Agatha-Berchem	
Bodemzuivering - verwijdering stookolietank (PERCEEL II)		950.000,00 €
Renovatie van 20 woningen via de gunning van een stockopdracht - Huis	Wooncomplex Verregat - Heideken - Oude Wijk in 1020 Laken, 1083 Ganshoren, 1082 Sint-Agatha-Berchem	900.000,00 €
Vervanging van het raamwerk en overschakeling op gas	Hunderenveld 1-2 in 1082 Sint-Agatha-Berchem	2.500.000,00 €
Renovatie van de gevels - raamwerk (PB10-10A)	Park Peterbos 10-10A in 1070 Anderlecht	2.930.000,00 €
Renovatie van de gevels - raamwerk (PB11-11A)	Park Peterbos 11-11A in 1070 Anderlecht	2.700.000,00 €
Renovatie van de elektrische installatie van de eengezinswoningen	Wooncomplex Verregat - Heideken - Oude Wijk in 1020 Laken, 1083 Ganshoren, 1082 Sint-Agatha-Berchem	800.000,00 €
Volledige renovatie huis / Huisvestingscode (VA185)(VA193)(CL9)(CL10)	Hertogendalstraat 185 - 193 / Ch. Lechatstraat 9-10 in 1160 Oudergem	114.100,00 €

In het kader van de brandbeveiliging in het algemeen en, meer bepaald, voor hoge gebouwen (25 m en >), werd een begroting toegekend van € 1.336.500,00 voor het in overeenstemming brengen van sociale woningen in termen van brandbeveiliging en compartimentering, gespreid over de volgende dossiers:

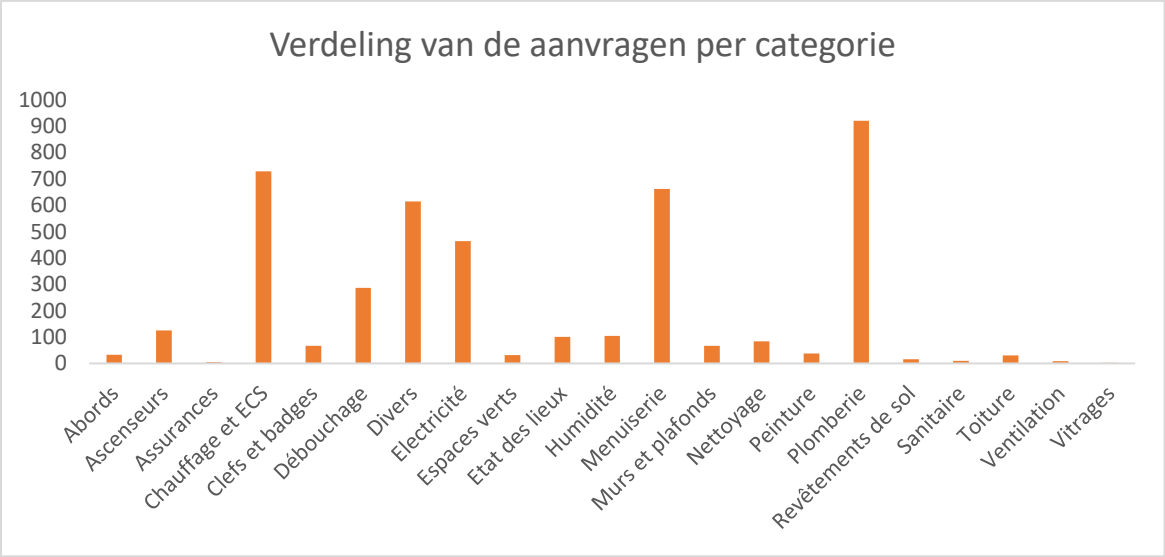
Plaatsing van brandkranen in de trappenhuizen / keldercompartimenten	**Albert 1 Square 32-35 in Anderlecht**	**81.000,00 €**
Renovatie van de trappenhuizen van de noodtrappen / noodverlichting / compartimentering / afschaffing / brandwerende deuren appartementen	**Park Peterbos 10-10A in 1070 Anderlecht**	**405.000,00 €**
Renovatie van de trappenhuizen van de noodtrappen / noodverlichting / compartimentering / afschaffing / brandwerende deuren appartementen	**Park Peterbos 11-11A in 1070 Anderlecht**	**405.000,00 €**
Renovatie van de trappenhuizen van de noodtrappen / noodverlichting / compartimentering / afschaffing / brandwerende deuren appartementen	**Park Peterbos 17-17A in 1070 Anderlecht**	**270.000,00 €**
Renovatie van de trappenhuizen van de noodtrappen - beveiliging / noodverlichting / droge standleiding / in overeenstemming brengen brandwerende kokers	**Park Peterbos 2 in 1070 Anderlecht**	**162.000,00 €**
Renovatie van de trappenhuizen van de noodtrappen - beveiliging	**Park Peterbos 8 in 1070 Anderlecht**	**13.500,00 €**

3.3. Onderhoud van de woningen

Het onderhoud van de woningen is essentieel om een woningbestand in goede staat van verhuur te handhaven.

In 2019 reorganiseerde Comensia de afdeling Patrimonium met de oprichting van een cel Onderhoud die voortaan de Siteverantwoordelijken, de technische Helpdesk en de dienst Werken groepeert. Een verantwoordelijke werd aangeworven voor de coördinatie en supervisie van deze cel.

In 2019 kreeg Comensia voor haar geheel patrimonium 4.399 aanvragen voor technische ondersteuning. Elke aanvraag wordt geregistreerd en door de betrokken siteverantwoordelijke geanalyseerd. De onderhoudswerken en technische ondersteuning worden hetzij toevertrouwd aan onze dienst Werken (2.395 aangemaakte werkbonnen in 2019), hetzij uitbesteed indien onze dienst Werken de werken niet kan uitvoeren.



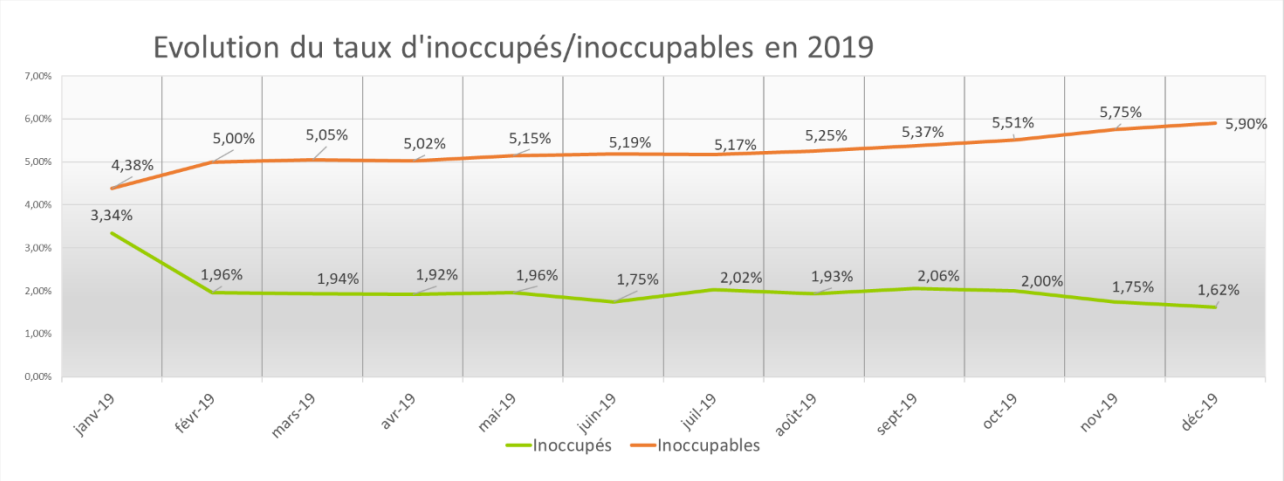
3.4. Strijd tegen leegstaande en onbewoonbare woningen

Een andere belangrijke doelstelling van Comensia is de strijd tegen leegstaande en onbewoonbare woningen. In 2019 voerde Comensia tussen twee verhuringen 112 renovaties uit waarvan:

- 72 door de dienst Werken van Comensia
- 34 door externe bedrijven
- 6 in het kader van de stockopdracht

Zo kon het leegstandspercentage in 2019 gemiddeld tot 2% worden gehandhaafd.

Daarentegen, wegens de verschillende lopende investeringsprojecten (Peterbos 16, Albert 1 Square 34, Paal, Peterbos 2, Strijdros) bereikt het onbewoonbaarheidspercentage in december 2019, 5,90 %.



3.5. Investeringsplan

Comensia treedt op als verantwoordelijke voor de uitvoering van deze programma's en vervult de functie van bouwheer voor alle renovatiebouwplaatsen van haar patrimonium. **Zo beheerde Comensia in 2019 in het kader van de gewestelijke investeringsprogramma's vrijwel 60 bouwplaatsen.**

Hierna enkele voorbeelden van recentelijk voltooide of lopende bouwplaatsen:

Bouwplaatsen	Voorwerp en aard van de uitgevoerde werken	Aantal gerenoveerde woningen	Bedrag van de toegekende kredieten	Vorderingsstaat van de werken
Paalstraat 54-64 in Molenbeek	Binnenrenovatie van de woningen en de technische installaties	20	1.215.000,00 €	Lopende bouwplaats in drie fasen. Oplevering Fase I: maart 2018 Fase II: november 2018 Fase III: in uitvoering in 2019
Albert 1 Square in Anderlecht	Binnenrenovatie van de woningen en de technische installaties	75	4.600.000,00 €	Lopende bouwplaats in drie fasen. Oplevering Fase I: februari 2019 Fase III: in uitvoering

Park Peterbos 16 in Anderlecht	Volledige renovatie van de gebouwschil	116	5.626.054,45€	Lopende bouwplaats 2019
Park Peterbos, 16 (10-10A-11-11A-17-17A-18-18A) in Anderlecht	Renovatie van de stookruimte en onderstations en installatie van een warmte-krachtkoppelingsinstallatie (Fase II)	461	561.226,84€	Oplevering van de werken: 15 juni 2019
Park Peterbos 2 in Anderlecht	Vervanging van de standleidingen afvalwater, asbestverwijdering en verbetering en (volledige) renovatie van de keukenuitrustingen van de woningen.	105	3.141.528,93€	Lopende bouwplaats 2019
Ruysdaelstraat 8-24 in Anderlecht	Beveiliging van de toegangsdeuren en vervanging van de brievenbussen	87	66.399,50€	Oplevering van de werken: 1 augustus 2019
Oude Wijk in 1082 Sint-Agatha-Berchem	Renovatie verwarmingsinstallaties en SWW	143	854.131,63€€	Lopende bouwplaats 2019
Wooncomplex Verregat in 1020 Laken	Renovatie technische installaties (verwarming / ventilatie)	126	1.584.651,86€	Lopende bouwplaats 2019
Wooncomplexen Tornooiveld in Evere en Mariëndaal in Neder-Over-Heembeek	CO-bestrijding: renovatie van de verwarmingsinstallatie en van de installatie van de SWW-productie	345	2.632.910,41€	Fase I Evere: voltooid Fase II: NOH in uitvoering
Park Peterbos 17-17A in Anderlecht	Volledige renovatie van het dak	/	211.386,25€	Lopende bouwplaats 2019
Longtinstraat 58-60 in Jette	Installatie collectieve centrale verwarming + SWW in plaats van de individuele verwarmingsketels + warmte-krachtkoppeling	38	221.675,89€	Oplevering van de werken: 20 december 2019
Masoinlaan 19-23 in Jette	Renovatie van de daken.	77	386.807,63€	Lopende bouwplaats 2019
Tempelstraat 9-13 in Brussel	Volledige renovatie van het gebouw van 12 appartementen	12	2.038.915,13€	Lopende bouwplaats 2019
Baecklaan/ Delaunoystraat/Zeepziederijstraat - Molenbeek/Ens. J. Christophe/Strijdersstraat - Sint-Agatha-Berchem	Plaatsing van branddeuren.	176	131.455,00€	Fase II: Lopende bouwplaats 2019

3.6. Gewestelijk huisvestingsplan en Alliantie Wonen

Het Gewestelijk huisvestingsplan (afgekort "GHP"), uitgewerkt door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, wil tegemoetkomen aan de crisis in de woonsector in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest met de productie van 5000 woningen waarvan 3500 sociale woningen en 1500 woningen voor middeninkomens.

In het kader van de projecten van het GHP wordt een beroep gedaan op publieke en private partners voor de terbeschikkingstelling aan de BGHM van hun beschikbare bouwgrond voor de bouw van nieuwe woningen waarvan het toekomstig beheer aan de OVM's of aan de gemeenten zal worden toevertrouwd.

Alliantie Wonen waarborgt de continuïteit van het GHP via een productiedoel van 6.500 openbare woningen waarvan 4.000 woningen door de BGHM – 3.000 sociale woningen en 1.000 woningen voor middeninkomens – en 2.500 door andere publieke actoren.

Om het productieproces van sociale woningen en woningen voor middeninkomens in het kader van het gewestelijk project Alliantie Wonen te bespoedigen, belastte de Brusselse Regering de BGHM met de verwerving van "sleutelklare" projecten met latere overdracht.

Deze projecten worden gefinancierd door gewestelijke kredieten waarvan een gedeelte wordt toegekend in de vorm van subsidies.

Via de verschillende lopende projecten neemt Comensia actief deel aan dit proces:

- **Project Strijdros (Fase 1)**: bouw van **75** woningen waarvan 45 sociale woningen en 30 woningen voor middeninkomens, inclusief 50 parkeerplaatsen en een buurthuis op een terrein gelegen tussen de Leuvensesteenweg en de Strijdroslaan 1-7 in Evere.

- **Project Strijdros (fase 2)**: afbraak en heropbouw van **55** woningen in Evere
  Werken gepland voor begin 2020

- **Project Mariëndaal**: bouw van **45** woningen in Neder-Over-Heembeek - stadium voorontwerp.

- **Project Raphaël**: rehabilitatie van een pakhuis tot **13** sociale woningen, 5 parkeerplaatsen en 1 gemeenschapsruimte in Anderlecht. Stedenbouwkundige vergunning uitgereikt - asbestverwijderingswerken uitgevoerd in 2019 - begin van de werken: begin 2020

- **Projecten Hunderenveld**: bouw van +/- 75 sociale woningen en woningen voor middeninkomens en recreatievoorzieningen in Sint-Agatha-Berchem: stadium haalbaarheidsstudie.

- **Projecten Azuur**: bouw van 26 sociale woningen in Sint-Agatha-Berchem: stadium haalbaarheidsstudie.

- **Project Onafhankelijkheid**: bouw van +/-130 sociale woningen en woningen voor middeninkomens, gemeentelijk kinderdagverblijf en collectieve sportvoorzieningen in Molenbeek: stadium haalbaarheidsstudie.

In het kader van de verwerving van "sleutelklare" woningen ondertekende Comensia in 2019 twee voorlopige koopakten:

- Verheydenstraat in Molenbeek: 39 woningen en 42 parkeerplaatsen (oplevering gepland in december 2020).
- Bronstraat in Vorst: 39 woningen en 39 parkeerplaatsen (oplevering gepland in maart 2021).

Comensia voert eveneens onderhandelingen voor een 3e project:

- Raafstraat in Schaarbeek: 18 woningen en 20 parkeerplaatsen (oplevering gepland in oktober 2020).

4. Huurbeheer

4.1. Kandidaat-huurders voor sociale huisvesting

Sinds 2002 kan de kandidaat-huurder zich via één enkele procedure bij meerdere OVM's van zijn keuze inschrijven. De OVM waar hij zich inschrijft belast zich met zijn inschrijving bij de andere OVM's van zijn keuze.

De gekozen OVM voor het beheer van zijn dossier is het hoofdkantoor en de andere door de kandidaat-huurder gekozen OVM's zijn de bijkantoren.

Op 31.12.2019 beheerde Comensia 1703 dossiers als hoofdkantoor en 27 257 dossiers als bijkantoor, wat een totaal is van 28.960 dossiers.

4.2. Bewoning van de woningen

4.2.1. Toewijzing van de woningen

De kandidaat-huurder krijgt een woning toegewezen *aangepast* aan zijn gezinssamenstelling wanneer hij het grootste aantal prioriteitspunten verzamelt die afhankelijk zijn van de vooraf bepaalde gezinsspecifieke kenmerken en van de datum van inschrijving in het kandidatenregister.

In het boekjaar 2019 wees Comensia **189 woningen** toe, als volgt verdeeld:

	2018	**2019**
Kandidaten lijst	48	**72**
Sociale afwijkingen	3	**2**
Overeenkomst OCMW Anderlecht	2	**2**
Overeenkomst OCMW Sint-Agatha-Berchem	2	**2**
Overeenkomst Onthaalhuizen	4	**4**
Overeenkomst VZW Lhiving	1	**1**
Herhuisvestingsplan doorstroming	36	**31**
Herhuisvestingsplan transfer	23	**34**
Doorstromingen	11	**34**
Transfers	5	**7**
Totaal	135	**189**

4.2.2. Huurleegstand: beheer van de leegstaande en onbewoonbare woningen

Comensia ijvert op een dynamische maar ook prospectieve wijze voor de permanente instandhouding van kwaliteitswoningen. Zo wil Comensia redelijkerwijs anticiperen op de geleidelijke veroudering van bepaalde bewoonde groepen van woningen en, meer bepaald, op de veroudering van de eigenlijke woningen.

- **Doelen en hulpmiddelen**

  Leegstaande woningen (huurleegstand) zijn woningen die opnieuw kunnen worden verhuurd, hetzij direct nadat ze vrijkomen, hetzij na een opknapbeurt door onze dienst Werken of door een extern bedrijf. Onbewoonbare woningen betreffen:

  - beschadigde woningen die moeten worden gerenoveerd en dus niet onmiddellijk opnieuw kunnen worden verhuurd en waarvan de financiering al dan niet is verzekerd;
  - leegstaande groepen van woningen in het kader van een zware renovatie.

  Comensia streeft de volgende doelen na:

  - het leegstandspercentage van de woningen beperken tot 2%
  - onbewoonbare woningen tot een minimum beperken

  Om deze doelen te bereiken werd een operationele werkgroep "Bestrijding van leegstand" opgericht om de actie van de verschillende diensten te coördineren. De opknapbeurt van de woningen wordt uitgevoerd hetzij door de dienst Werken, hetzij door een extern bedrijf, hetzij door de stockopdracht voor woningrenovatie.

- **Balans 2019 - Evaluatie van het operationeel plan**

  - De dienst Werken voerde werken uit in 65 woningen voor een totaal van **€ 857.505,68**. Behalve deze 65 gerenoveerde woningen konden 7 woningen zonder werken opnieuw worden verhuurd.

	Aantal woningen	**Bedrag van de werken**	**Bedrag per woning**	**Vastgelegd bedrag**
Plan 2019	**85**	**935.000,00 €**	**11.000,00€**	**280.500,00 €**
Uitvoering 2019	**65 (+7)**	**857.505,68 €**	**11.909,80 €**	**294.160,49 €**

  - **Externe bedrijven** voerden werken uit in 34 woningen voor een totaal bedrag van **€ 595.419,45** waarvan € 185.848,50 voor 11 huizen en € 409.570,95 voor 23 appartementen.

	Aantal woningen	**Bedrag van de werken**	**Bedrag per woning**	**Vastgelegd bedrag**
Plan 2019 (1) **Uitvoering 2019**	20 huizen 11 huizen	480.000,00€ 185.848,50	20.000,00€ 16.895,32 €	- 69.439,54 €
Plan 2019 (2) **Uitvoering 2019**	25 appartementen 23 appartementen	325.000,00 € 409.570,95 €	13.000,00 € 17.807,43 €	- 145.417,92 €
(1) + (2) = (3)				
Plan 2019 (3) **Uitvoering 2019**	45 woningen 34 woningen	805.000,00€ **595.419,45 €**	17.888,89 € 17.512,34 €	257.600,00€ (32,00%) 214.857,46 € (36,08 %)

<u>Overigens moet Comensia preventieve werkzaamheden uitvoeren om onbewoonbare woningen te vermijden</u>

Het betreft werkzaamheden en/of de voortzetting van werkzaamheden begonnen of opgenomen in de begrotingsplanning 2018-2021

In dit kader vermelden we op vrij uitputtende wijze de volgende renovatie- of afbraak/heropbouwprojecten:

- Paal (20 woningen):
  - Fase I & II: 2018 - 12 woningen
  - Fase III: 2019 - 8 woningen

- Albert 1 Square (75 woningen):
  - Fase I: 2019 - 30 woningen
  - Fase II: 2020 - 20 woningen
  - Fase II: 2021 - 25 woningen

- Peterbos 2 (105 woningen):
  - Fase I: 2020 - 60 woningen
  - Fase II: 2021 - 45 woningen

- Peterbos 3 (24 woningen): 2020

- Stichting (4 woningen): 2020

- Tempel (12 woningen): 2021

- Strijdros (43/55 woningen): 2022

4.3. Doorstromings- en herhuisvestingsplannen

4.3.1. Begrippen doorstroming en transfer

Doorstroming is een actie die erop gericht is een gezin te verhuizen dat een woning betrekt die niet aangepast is aan de gezinssamenstelling. Deze actie kan plaatvinden op aanvraag van de huurder of ten gevolge van een verplichte doorstroming wanneer het gezin een bovenmatige woning betrekt, d.w.z. met minstens twee overtollige slaapkamers.

De geldende wetgeving bepaalt dat wanneer een of meer woningen voor verhuur beschikbaar zijn, de OVM die moet toewijzen:

1. Bij voorrang aan haar huurders van bovenmatige woningen (met minstens twee overtollige slaapkamers),
2. Vervolgens aan haar huurders van ondermatige woningen (met minstens één slaapkamer te kort in verhouding tot de gezinssamenstelling) voor zover ze hiervoor een aanvraag indienden,
3. Ten slotte aan haar huurders van onderbezette woningen (met een overtollige slaapkamer).

Het begrip "transfer" is niet in de wetgeving gedefinieerd. De toegekende transfers van woningen zijn die waarbij het behoud in de huidige woning ernstige gevolgen heeft op het welzijn van het gezin.

4.3.2. Toewijzingsmethode van de woningen

In 2019 bedroegen het doorstromings- en transferpercentage respectievelijk 35% en 21% van het totaal aantal toewijzingen uitgevoerd binnen Comensia.

Het verwachte totaal percentage van 30% doorstromingen (inclusief herhuisvestingsplan) voor 2019 werd dus bereikt en zelfs wat overschreden zoals dat ook in 2018 het geval was.

4.3.3. Statistieken en algemene percentages

Inventaris van de niet-aangepaste woningen volgens de afwijking van het aantal slaapkamers

	Overbezet				Aangepast	Onderbezet	Bovenmatig				
Aantal slaapkamers	**-4**	**-3**	**-2**	**-1**	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**Algemeen totaal**
0					47						
1		1	2	44	671						1337
2.	1	3	21	162	426	281					634
3	2	8	55	182	329	185	204				513
4		2	9	32	67	36	36	32			288
5		1	2	8	23	15	11	10	3		116
6			1		3	1	3	1			30
7				1				1			8

8					4	1		1	2	2	6
Algemeen totaal	**3**	**15**	**90**	**429**	**1570**	**519**	**254**	**45**	**5**	**2**	**2932**

de bovenstaande tabel illustreert:

- Het aantal aangepaste woningen, of 1570 (54%) (1580 in 2017 en 1493 in 2018);
- Het aantal niet-aangepaste woningen, of 1362 (46%) (1420 in 2017 en 1511 in 2018), uitgesplitst volgens de afwijking van het aantal slaapkamers, waarvan
  - **825 (28%) onderbezette woningen**
    - Waarvan **306 bovenmatige woningen**, of 10% van de bewoonde woningen.
  - **537 (18%) overbezette woningen.**

Bescherming per type van aanpasbaarheid

	-4	**-3**	**-2**	**-1**	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**Totaal**
Zonder beschermde doorstromingsaanvraag	0	0	6	16	392	155	101	15	1	**1**	**687**
Met beschermde doorstromingsaanvraag	2	0	4	10	5	42	47	11	2		**123**
Totaal beschermd	2	0	10	26	397	197	148	26	3	**1**	**810**

De bovenstaande tabellen illustreren dat van de 825 gezinnen in onderbezette woningen, **375 gezinnen (of 13%) beschermd zijn.**

Ter indicatie, 306 gezinnen (of 10%) wonen in een bovenmatige woning waarvan 178 gezinnen (of 6%) beschermd zijn. Merk ook op dat van **deze 178 beschermde gezinnen, 60 gezinnen een doorstromingsaanvraag indienden**.

4.3.4. Doorstromings- en transferaanvragen

De onderstaande tabel detailleert het aantal gezinnen die een doorstromings- of transferaanvraag indienden:

Percentage huurders die een doorstromingsaanvraag indienden: 20%, of 582 aanvragen (576 in 2018).

Percentage huurders waarvan de transferaanvraag werd aanvaard: 0.01%, of 32 aanvragen (39 in 2018).

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	TOTAAL
Zonder doorstromings- of transferaanvraag	0	5	38	227	1521	372	134	19	1	1	2318
Met doorstromingsaanvraag	3	10	52	202	17	147	120	26	4	1	582
Met transferaanvraag					32						32

Op een totaal van 1362 niet-aangepaste woningen dienden 582 gezinnen of 43% een aanvraag in voor een woning aangepast aan hun gezinssamenstelling.

- 298 doorstromingsaanvragen wegens onderbezetting van de woning, waarvan 151 aanvragen wegens bovenmatige woning;
- 267 doorstromingsaanvraag wegens overbezetting van de woning.

Wat de aangepaste woningen betreft, tellen we 17 gezinnen met doorstromingsaanvraag. Dat is te wijten aan een wijziging van de gezinssamenstelling waardoor de woning voortaan aangepast is aan de nieuwe gezinssamenstelling. Deze gezinnen zullen in de maand januari worden geïnformeerd van de annulering van hun doorstromingsaanvraag aangezien hun woning aangepast is geworden.

4.3.5. Toewijzingsprocedure

De geldende regelgeving legt het accent op de verplichte doorstromingen.

Zo zijn de gezinnen die een bovenmatige woning betrekken met minstens twee overtollige kamers, ongeacht ze al dan niet een doorstromingsaanvraag indienden, verplicht te verhuizen wanneer ze een aangepaste woning krijgen aangeboden (met vergelijkbaar comfort en gelegen in dezelfde gemeente of in een straal van 5 kilometer).

De doorstromingsprocedure van Comensia voorziet dus in de volgende prioritaire toewijzingscriteria:

1) het verschil tussen het huidige aantal slaapkamers en het wettelijk aantal slaapkamers;
2) de leeftijd van het oudste gezinslid;
3) de anciënniteit van de aanvraag, indien die bestaat.

Merk op dat Comensia haar huurders sensibiliseert voor de "sociale" noodzaak een woning te betrekken die aangepast is aan de gezinssamenstelling om grote gezinnen de mogelijkheid te bieden sneller toegang te krijgen tot een grotere woning.

Comensia laat de huurders die een woning betrekken met minstens twee slaapkamers een ethische code ondertekenen. Comensia verzoekt de beschermde gezinnen eveneens om een doorstromingsaanvraag naar een kleinere woning in te dienen.

4.3.6. Herhuisvestingsplannen

In het kader van de verschillende geplande herhuisvestingsplannen van Comensia kwamen in 2019 in totaal van **64 woningen** vrij.

In 2019 werden dus 5 herhuisvestingsplannen uitgevoerd of voltooid:

- Paalstraat 58 - 5 woningen;
- Park Peterbos 2 (fase 1) - 39 woningen (begin 2019 waren 14 toewijzingen gepland, hoofdzakelijk naar de nieuwe woningen in Itterbeek);
- Tempelstraat 9 en 13 - 5 woningen (2 toewijzingen gepland in 2019);
- Albert 1 Square 34 (16 woningen);
- Strijdros 3-5-7 (40 woningen) (nog 6 toewijzingen gepland in 2020).

In de loop van 2020 plant Comensia de eerste verhuizingen van het herhuisvestingsplan van de Albert 1 Square 33 (20 woningen) en Peterbos 2 (fase 2, 31 woningen).

Deze verhuizingen zullen toelaten een aantal woningen aan te passen aan de gezinssamenstelling.

4.3.7. Conclusies en vooruitzichten

Een groot aantal huurders dienden een doorstromingsaanvraag in. Op een totaal van 1362 niet-aangepaste woningen dienden 582 gezinnen of 43% een aanvraag in voor een woning aangepast aan hun gezinssamenstelling.

De diensten van Comensia zetten zich in om er gevolg aan te geven, rekening houdend met verschillende parameters:

- De wachttijd van de kandidaten en de zorgwekkende persoonlijke omstandigheden;
- Het behoud van het financieel evenwicht van de onderneming en het leegstandspercentage;
- De technische en menselijke middelen ten opzichte van het groeiend aantal woningen die een renovatie en zelfs zware renovatie nodig hebben (bouwvalligheid van oude woningen of beschadiging door de vorige huurders) die de termijn van de herverhuur verlengen;
- De niet-inachtneming van de huurverplichtingen door sommige huurders in afwachting van een doorstroming;
- Het toewijzingspercentage van de woningen in het kader van de verschillende overeenkomsten;
- De verhuizingen die plaatsvonden in het kader van de herhuisvestingsplannen;
- Het aantal weigeringen van woningvoorstellen in het kader van verplichte doorstromingen.

In een poging het percentage van niet-aangepaste woningen te beperken en de levenskwaliteit van onze huurders te verbeteren, worden een aantal maatregelen genomen:

- **De handhaving en aanscherping van het beleid van de terugname van woningen in onderbezetting en in het bijzonder van bovenmatige woningen.** Deze terugname wordt bewerkstelligd door de sensibilisering en begeleiding van de betreffende huurders en, in voorkomend geval, het beroep op de huuropzegging (voortaan verplicht door de nieuwe regelgeving betreffende de bovenmatige woningen) voor niet-beschermde personen die de aangepaste woning weigeren die ze toegewezen krijgen.

Wat de beschermde personen betreft, zal in geval van weigering van een aangepaste woning de huurbeperking tot 20%/22% van de inkomens worden geschrapt en geschrapt blijven mocht het gezin een nieuwe doorstromingsaanvraag indienen.
Comensia hoopt dat deze sensibiliserings- en informatieacties het aantal weigeringen zal kunnen beperken via een betere informatie betreffende de keuze van de gewenste gemeente door de huurders en hun verschillende gezondheidsproblemen die de toewijzing verantwoorden van een specifieke woning (lift, toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, enz.).

- **De ondertekening van onze ethische code bij de ondertekening van de huurovereenkomst voor een appartement met meer dan één slaapkamer om de terugname te vergemakkelijken van grote woningen bij het vertrek van de kinderen.** Zo kunnen de huurders erop worden gewezen, met hun handtekening als argument, dat de sociale woning hen hielp toen ze dat nodig hadden en dat nu anderen hun woning nodig hebben die te groot is geworden, om hun kinderen op een waardige manier op te voeden zoals zij dat konden doen.

- **Het beroep op externe bedrijven voor de uitvoering van sommige zware renovaties** om de woningen tussen twee toewijzingen zo spoedig mogelijk te renoveren.

- **Wegens de reorganisatie van onder meer de afdeling Patrimonium, werden de voorafgaande technische keuringen aan een doorstroming of transfer vóór de definitieve toewijzing van de woning opgeschort.** Het is echter nodig om die zo spoedig mogelijk weer in te voeren. Behalve de controle op de naleving door de huurder van zijn huurverplichtingen, laat deze maatregel namelijk toe de huurleegstand te verminderen en het huur- en technisch beheer na een doorstroming te optimaliseren door de kennis van de staat en de specifieke kenmerken van de woning.

- **Tot in 2018 werden de transferaanvragen van een studio naar een 1-kamerwoning altijd aanvaard.** Omdat deze verzoeken niet altijd op korte termijn konden worden ingewilligd, maar ook vanwege de talrijke herhuisvestingsplannen, zag Comensia zich gedwongen deze aanpak te herzien.

  Behalve voor dringende gevallen, worden dit soort aanvragen voortaan niet meer aanvaard.

- **Reflectie over de verplichting van de gezinnen in een bovenmatige woning om bij hun doorstromingsaanvraag een minimaal aantal gemeenten te kiezen.** De beperkte keuze (één enkele gemeente) van sommige gezinnen laat Comensia maar een kleine speelruimte bij de toekenning van een aangepaste woning. Daarom wil Comensia deze kwestie bestuderen om eventueel de keuze te verplichten van een minimaal aantal gemeenten.

4.4. Beheer van de parkeergarages door een externe operator

In 2019 vervolgde Comensia de uitbesteding van het beheer van een aantal parkeergarages een de externe operator BePark. Dankzij deze samenwerking kunnen we de beveiliging van de parkeergarages en de gebouwen, alsook de commercialisering van de parkeerplaatsen verbeteren. Be Park is een gespecialiseerd bedrijf in het beheer van parkeergarages en heeft meer expertise en middelen ter beschikking om een optimale en veilige exploitatie te waarborgen. Concreet betreft dat 11 parkeergarages of een totaal van 527 parkeerplaatsen. Voor al onze huurders werd een forfaitair sociaal bedrag van € 60 incl. btw vastgesteld voor een toegang 24u/24u tot de parkeergarages. Afhankelijk van de resterende beschikbare parkeerplaatsen, commercialiseert Be Park abonnementen aan externe personen en organisaties om de maximale capaciteit van de parkeergarages te benutten. Afhankelijk van de rentabiliteit en de kwaliteit van deze samenwerking, zou het beheer van andere parkeergarages in de toekomst eveneens kunnen worden uitbesteed.

De door BePark beheerde parkeergarages op 31 december 2019:

- **Elzeboom/Militair hospitaal: 148 parkeerplaatsen waarvan 48 de eigendom van Comensia**
- **Armand Campenhout 77: 11 parkeerplaatsen**
- **Scherdemael 1: 24 parkeerplaatsen**
- **Palmboom 54: 16 parkeerplaatsen**
- **Papenvest: 22 parkeerplaatsen**
- **Hunderenveld: + 200 parkeerplaatsen**
- **Goffart 44: 13 parkeerplaatsen**
- **Koningin: 16 parkeerplaatsen**
- **Soldaten: 18 parkeerplaatsen**
- **Paleis 12 parkeerplaatsen**
- **Dunant: 41 parkeerplaatsen voor auto's en 6 parkeerplaatsen voor motors**

4.5. Huurgeschillen

4.5.1. Beheer van de huurachterstanden

COMENSIA beschikt over een dienst Juridische zaken en geschillen. Deze dienst is onder meer belast met de bestrijding van huurachterstanden en tegelijkertijd, in de mate van het mogelijke, de preventie van huisuitzettingen met als doel het percentage achterstallige betalingen te handhave onder 2% van de jaaromzet.

In samenwerking met de Sociale dienst past de dienst Juridische zaken en geschillen een krachtige schuldeisersstrategie en een dynamisch sociaal begeleidingsbeleid toe.

Voor de uitvoering van deze opdracht beschikt de dienst Juridische zaken en geschillen over talrijke actiemiddelen:

- **Sociale maatregelen** die onder meer bestaan uit telefoongesprekken, contacten met sociale verenigingen (ocmw's, gemeentelijke sociale diensten, ziekenfondsen, ziekenhuizen, RVA, uitkeringsfondsen, enz.) of nog uit huisbezoeken door maatschappelijk werkers. Deze actie wordt uitgevoerd in samenwerking met de Sociale dienst.

- **Dwangmaatregelen** die onder meer bestaan uit:

  - het verzenden van aanmaningen en ingebrekestellingen van betaling;
  - het beroep op de advocaat die belast is de huurder-schuldenaar via een verzoekschrift op te roepen om voor de bevoegde vrederechter te verschijnen met het oog op een eventuele minnelijke schikking tussen de partijen voor de betaling van de schuld door de huurder en de eventuele opzegging van de huurovereenkomst, en;
  - in voorkomend geval, de tenuitvoerlegging van het vonnis, de vaststelling van een datum voor de huisuitzetting door de gerechtsdeurwaarder en de invordering van de verschuldigde bedragen door inbeslagneming.

In 2019 gaf de dienst Juridische zaken en geschillen meer dan een honderdtal dossiers in handen van zijn advocaat voor de gerechtelijk invordering van de verschuldigde bedragen.

4.5.2. Bedrag van de huurachterstanden op 31.12.2019

	Huurachterstanden op 31.12.2018	**Huurachterstanden op 31.12.2019**
Huidige huurders	**328.271,13 €** **(1,88%)**	**254.952,52 €** **(1,48%)**
Vertrokken huurders	**62.733,83 €** **(0,36%)**	**79.099,04 €** **(0,46%)**
Totaal	**391.004,97 €**	**334.051,56 €**

De resultaten van het boekjaar 2019 zijn beter dan de vooruitzichten en overtreffen voor de huidige huurders ruimschoots de resultaten van 2018. Voor 2019 werd voor de huidige huurders namelijk een bedrag begroot van € 350.000,00 (en € 75.000,00 voor de vertrokken huurders).

Zo bevindt Comensia zich onder de drempel van 2% van de omzet voor de achterstallige betalingen van de huidige huurders en onder de drempel van 1% van de omzet voor de achterstallige betalingen van de vertrokken huurders.

Dankzij de vastberaden en gestage actie van de dienst Juridische zaken en de preventieve acties van de Sociale dienst is de situatie met betrekking tot de geschillen onder controle, alsook de handhaving van het bedrag van de huurachterstanden onder de gestelde drempels.

De stand van zaken 2019 inzake de bestrijding van huurachterstanden is dus meer dan positief. Comensia slaagt erin haar financieel evenwicht in stand te houden en zal dit doel ook in 2020 blijven nastreven!

4.5.3. Uithuiszettingsprocedure

COMENSIA vervult haar maatschappelijke missie door uithuiszettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Uithuiszettingen blijven dus uitzonderingsgevallen. In 2019 moest COMENSIA maar 1 huurder uitzetten.

Dit resultaat getuigt van het doorzettingsvermogen van onze verschillende diensten om een huurder pas uit te zetten na zowel een interne als gerechtelijke procedure waaruit helaas de hardnekkige niet-nakoming blijkt van de verplichtingen en/of ernstige inbreuken op de bepalingen van de huurovereenkomst en/of van de wetgeving in het algemeen.

5. De geïntegreerde sociale benadering van Comensia

Comensia stelt het welzijn voorop van de huurders-coöperanten en bevordert hun empowerment door de bevatting en toe-eigening van hun statuut van coöperant. Diverse assen zijn afgebakend om hen toe te laten zich in te zetten voor de verbetering van hun dagelijks leven en van hun leefklimaat.

Een van de belangrijkste doelen van de maatschappelijk werkers van Comensia - huurderscoöperatieve, bestaat erin bij onze huurders en hun verenigingen een participatieve en burgerdynamiek te stimuleren.

Onze medewerkers belast met de sociale begeleiding ijveren zowel op individueel, collectief als gemeenschappelijk niveau.

Hun werk ligt eveneens in de lijn van een transversale interne actie, tussen de verschillende diensten van Comensia, en van een externe actie met de verenigingen en sociale partners.

5.1. Individuele sociale begeleiding

De Sociale dienst van Comensia telt 6 maatschappelijk werkers belast met de individuele sociale begeleiding van de huurders waarvan 5 gedetacheerd door de DMBSH (Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders) (4,1 VTE's) en 1 aangeworven door Comensia met "eigen vermogen". Deze laatste is ook belast met de coördinatie van de dienst in overleg met de directrice van de Sociale afdeling.

Krachtens een overeenkomst tussen Comensia en de DMBSH zijn de gedetacheerde maatschappelijk werkers belast met 8 basismissies:

1. **Preventie en bemiddeling bij burengeschillen** met naleving van de huurovereenkomst en met, indien nodig, een doorverwijzing naar de bemiddelingsdiensten of naar de vrederechter met toelichting van de minnelijke schikkingsprocedure.

2. **Armoedeonderzoeken** naar aanleiding van de aanvragen voor specifieke sociale kortingen.

3. **Begeleiding van de huurders bij sociale en administratieve formaliteiten:**
    - Specifieke formaliteiten van de OVM's
    - Specifieke socialezekerheidsformaliteiten en andere sociale formaliteiten

4. **Overmatige schuldenlast en huurachterstanden**

5. **Pedagogische begeleiding met betrekking tot de naleving van de huurovereenkomst, het huishoudelijk reglement en het onderhoud van de woning**, waaronder de begeleiding van de huurder in geval van niet-aangegeven samenwonen, onderverhuur of effectieve niet-bezetting van de woning, problemen verbonden aan de veiligheid of hygiëne van de woning, enz.

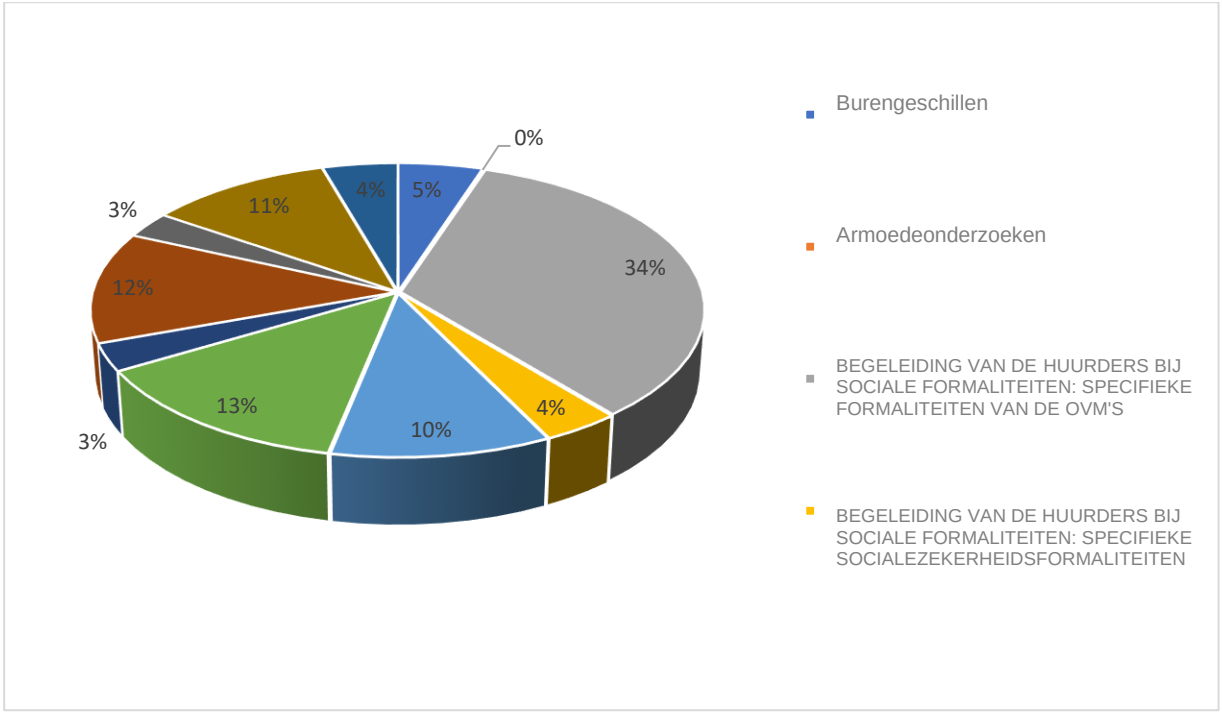
6. **Hulp bij het verzamelen van documenten in het kader van de jaarlijkse herziening van de huurprijzen**

7. **Het eerstelijnsonthaal en de doorverwijzing van de huurders naar de bevoegde diensten** in het kader van problemen inzake jeugd, derde leeftijd, gezondheid, mentale gezondheid, verslaving, huwelijksproblemen of sociaal recht.

8. **De ontwikkeling van een partnernetwerk rond Comensia of de versterking van het bestaande netwerk.**

Gegevens verstrekt door de DMBSH (Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders)

Burengeschillen	5%	78
Armoedeonderzoeken	0%	1
BEGELEIDING VAN DE HUURDERS BIJ SOCIALE FORMALITEITEN: SPECIFIEK VOOR DE OVM	34%	488
BEGELEIDING VAN DE HUURDERS BIJ SOCIALE FORMALITEITEN: SPECIFIEK VOOR DE SOCIALE ZEKERHEID	4%	53
LUISTEREN EN ONDERSTEUNING	10%	150
OVERMATIGE SCHULDENLAST EN HUURACHTERSTAND	13%	191
PEDAGOGISCHE BEGELEIDING	3%	43
HULP BIJ HET VERZAMELEN VAN DOCUMENTEN VOOR DE JAARLIJKSE HERZIENING VAN DE HUURPRIJZEN	12%	177
EERSTELIJNSONTHAAL	3%	41
DOORVERWIJZING	11%	157
ANDERE - Potentiële kandidaten, kandidaat-huurders, voorlopige toewijzingen	4%	64
	100%	1443



Behalve deze 8 taken, leidt de realiteit van het veld en van de activiteiten in de OVM, zoals hiervoor vermeld, tot een transversale samenwerking met de andere diensten en partners van Comensia. De toekomst van de DMBSH (plan Horizon), nog altijd in onderhandelingsfase, is gericht op de herdefiniëring en uitbreiding van de taken van de maatschappelijk werkers, onder meer tot het collectief maatschappelijk werk. Comensia blijft ook attent op de handhaving van het huidige aantal door de DMBSH gedetacheerde maatschappelijk werkers. Een eventuele vermindering van het aantal medewerkers zou tot gevolg hebben dat Comensia extra maatschappelijk werkers met eigen vermogen zou moeten aanwerven, aangezien de vraag niet afneemt, integendeel zelfs.

In 2019 onderging de dienst een omwenteling met het vertrek van een aantal medewerkers en de aanwerving met eigen vermogen van een nieuwe coördinatrice. Ondanks lange perioden van personeelstekort, bleef het team zich inzetten voor de begeleiding van alle huurders. Er werd eveneens een reflectie gehouden over de organisatie van de Sociale dienst in samenhang met de andere diensten van Comensia, rekening houdend met hun respectieve missies. De organisatie van het werk en de functiebeschrijvingen werden aangepast om de maatschappelijk werkers in staat te stellen zich op hun belangrijkste missies toe te leggen. Tot slot vertegenwoordigen de vele nog lopende herhuisvestingsplannen bij Comensia een grote werklast voor de maatschappelijk werkers.

5.2. Collectieve sociale begeleiding

In 2019 begon Comensia een grote omwenteling van haar sociaal en buurtbeleid. Al haar collectieve sociale acties werden in een nieuwe dienst, de Buurtdienst gegroepeerd en gereorganiseerd.

Verschillende doelstellingen werden afgebakend:

Ten aanzien van de huurders

- Hechtere banden leggen met de huurders, hen informeren en empoweren in verband met onder meer hun statuut van coöperant
- De betrokkenheid van de huurders ten aanzien van de coöperatieve versterken
- De nieuwe huurders verwelkomen en helpen zich in hun nieuw leefklimaat in te burgeren
- De huurders een gepersonaliseerd onthaal en begeleiding bieden
- De huurders informeren en bewustmaken van de verschillende wettelijke kaders en formaliteiten van de sociale huisvesting en meer bepaald van Comensia
- De oprichting van huurdersgroepen bevorderen om de bewoners actoren te maken van hun leefklimaat.

Ten aanzien van de diensten van Comensia

- De communicatie en informatie bevorderen tussen de diensten en de huurders
- De toegankelijkheid vergroten tot de diensten van Comensia voor de huurders
- De verzoeken van de huurders sorteren en aan de bevoegde dienst overmaken
- Het collectief maatschappelijk werk theoretiseren voor een goede bevatting door de andere diensten
- Het begrip en de meerwaarde van nabuurschap bij de andere diensten van Comensia verdedigen

Ten aanzien van het netwerk

- Een netwerk oprichten en bekendmaken bij de huurders om voor de acties met de huurders samenwerkingsverbanden te ontwikkelen.
- De actiebehoeften van de huurders doorspelen aan de actoren.
- Ten aanzien van de gemeentelijke partners
    - De realiteiten van de huurders doorspelen en de gemeentelijke acties afstemmen op hun behoeften.
    - Bewustmaken van het belang van 'doen met' en niet 'doen voor'

Het werkkader en de opdrachten van de medewerkers werden eveneens geherdefinieerd en de teams werden uitgebreid of gereorganiseerd met profielen die met deze opdrachten overeenstemmen. Zo verwelkomde het team een nieuwe medewerkster belast met de collectieve projecten en twee maatschappelijk assistenten belast met de werkzaamheden binnen de lokale steunpunten. Tot slot werd binnen het team een coördinatrice aangesteld om het werk van deze nieuwe dienst te leiden.

In 2019 telde de dienst 5 medewerkers (4,5 VTE's) waarvan één gedetacheerd in Evere om de collectieve acties te leiden van het Maison Coopérative Destrier in het kader van het PSC Evere.

De uitgevoerde acties zijn rond vijf assen georganiseerd: de lokale steunpunten, de organisatie van collectieve projecten in de wijken waar geen lokaal steunpunt is, de uitvoering van projectoproepen, de organisatie van de LOBECO's, de lokale beheerscomités, en het beheer van de gemeenschapszalen.

5.2.1. Lokale steunpunten

De doelstellingen en richtsnoeren van het werk in de lokale steunpunten zijn gericht op maatschappelijk buurtwerk. Voortaan beogen de steunpunten de creatie van een structuur met een sterke lokale verankering, trefpunt tussen de huurders maar ook tussen de lokale wijkverenigingen en de verschillende diensten van Comensia's. Twee recent aangeworven maatschappelijk assistenten ontwikkelen er een individuele en collectieve sociale begeleiding.

De missies van de geherdefinieerde lokale steunpunten:

a. Door de organisatie van permanenties dienst doen als administratieve schakel tussen de huurders en Comensia. Ondanks een zeer versnipperd patrimonium kunnen de huurders via deze permanenties over een gedecentraliseerd kantoor beschikken waar ze terecht kunnen met hun vragen/verzoeken en waar ze eventueel documenten kunnen indienen en/of ophalen.

b. De huurders toegang bieden tot volledige informatie, door de organisatie van informatiesessies over verschillende aspecten waarmee ze als huurder te maken krijgen: afrekening van de huurlasten, herziening van de huurprijzen, rol van coöperant, van bestuurder, enz. De huurders informeren over de verschillende diensten van Comensia en wat ze doen.

c. Collectieve problemen vaststellen en onder de aandacht brengen van de maatschappelijk werkers belast met de collectieve begeleiding om samen de nodige actie te nemen..

d. Samenwerken met de lokale verenigingen en ze uitnodigen om via de lokale steunpunten de huurders informatie te verstrekken.

e. De huurders van de wijk bijeenbrengen om hen de mogelijkheid te bieden projecten te ontwikkelen ter verbetering van hun leefklimaat: projectoproep of andere.

Comensia telt vijf lokale steunpunten die elke week permanenties organiseren:

- *in Neder-Over-Heembeek: woonsite van de Craetbosgaarde (½ dag per week).*
- *in Laken (Verregat): Rosmarijnstraat 16 (½ dag per week).*
- *in Evere (Strijdros): Henry Dunantlaan 14 (1 dag permanentie)*
- *in Sint-Agatha-Berchem: Hunderenveld blok 1-2 (½ dag permanentie)*
- *in Sint-Agatha-Berchem: Samenwerkersplein 21*

Behalve deze permanenties werden in 2019 verschillende collectieve acties georganiseerd. Voor een gezelliger benadering werden de huurders-coöperanten rond diverse feestelijke evenementen bijeengebracht:

- 3 ontbijten in Hunderenveld
- 1 ontbijt in Laken
- 1 Halloweenfeest in Laken met een vriendschapsdrink en lekkernijen
- 1 barbecue in de Oude wijk

5.2.2. Collectieve projecten

In de wijken waar zich geen lokaal steunpunt bevindt, worden collectieve projecten georganiseerd die tot doel hebben:

- De huurders empoweren en autonomie geven
- Sensibiliseren voor het begrip "coöperant",
- Burgerparticipatie bevorderen en uitwisselingen met de gemeentebesturen ontwikkelen,
- Het zich weer toe-eigenen van hun leefklimaat en een beter samenleven bevorderen,
- Uitwisselingen, onderlinge hulp en solidariteit ontwikkelen,
- De sociale, culturele en interculturele diversiteit op de woonsites bevorderen,
- Bewustmaken en stimuleren van empowerment van de huurders-coöperanten in de beheerstructuur (algemene vergadering, raad van bestuur).

In 2019 werden de meeste collectieve projecten georganiseerd in het kader van projectoproepen. De maatschappelijk werkers ondersteunden de huurders bij hun diverse formaliteiten.

Hierna een kort overzicht van de collectieve projecten die in 2019 buiten de projectoproepen werden georganiseerd:

"Welkom in Itterbeek"

Naar aanleiding van de ingebruikneming van een nieuw gebouw op de Itterbeeksesteenweg organiseerde de Buurtdienst een evenement om onze nieuwe huurders-coöperanten te verwelkomen zoals dat hoort. Broodjes, drankjes, lekkernijen en een welkomstpakket stonden op het programma, uiteraard vergezeld van kleine tips en tricks over het leven van een huurder-coöperant bij Comensia en het beheer van een energie-efficiënt gebouw.

"#Trashtagchallenge in Peterbos"

Deze challenge die in 2019 veel succes oogstte op de sociale media, bestaat erin een wijk te reinigen van sluikafval dat zich in de gemeenschappelijke ruimten ophoopt. Tijdens de paasvakantie gingen de bijdehandjes van de vzw D'Broej, met wie de dienst samenwerkt, aan de slag om de speeltuin en de ruimten naast het voetbalveld van Peterbos te reinigen.

Ondertussen ging een groep vrijwilligers van Samenlevingsopbouw eveneens aan de slag ... om wafels te bakken als beloning voor de jonge schoonmakers. Lekkere warme wafels om volop van te genieten.

Deze challenge was eveneens een gelegenheid voor Comensia om met de Anderlechtse haard, de andere OVM van Peterbos, maar vooral om met andere vzw's in het veld samen te werken.

"De barbecue van Strijdros"

Om het vertrek te verzachten van de huurders-coöperanten van Strijdros die naar aanleiding van de afbraak/heropbouw van hun gebouw in andere gebouwen moesten worden gehuisvest, werd een barbecue georganiseerd. Naast de broodjesbrochettes met Andalusische saus, kregen de huurders een grote container ter beschikking gesteld waar ze hun grofvuil in kwijt konden.

5.2.3. Projectoproepen

In januari 2017 besliste de Raad van bestuur van Comensia om bij de huurders en hun verenigingen een "projectoproep" te lanceren om hun financiële steun te bieden. Voor 2019 was hiervoor een bedrag vastgelegd van € 24 690,41.

De ingediende projecten moesten aan de volgende criteria voldoen:

- Getuigen van transparantie, zowel in termen van het budget als de organisatie,
- In het kader passen van een langetermijndynamiek,
- Naleven van een volstrekte politieke en/of religieuze neutraliteit,
- Geen commercieel doel nastreven
- De activiteit promoten bij een breed publiek

Met de ondersteuning van de medewerkers van de Buurtdienst en/of van de PSC's en/of van andere veldspelers werd een aantal projecten georganiseerd:

Geleid door de Buurtdienst

- ✓ Het project "Een bijna perfecte wijk" van de huurdersvereniging van Ruysdael
- ✓ Pedagogische uitstap in Itterbeek
- ✓ Het project "wijkfeest" in Masoin
- ✓ Het project "Les Zinnopinnés" voor de huurders van Hunderenveld

Geleid door de PSC's:

- ✓ Project "De burgermiddagen" geleid door het PSC VVM en het jeugdhuis van NOH
- ✓ Het project "wijkfeest" in Kweepereboom dat werd uitgesteld tot 2020
- ✓ Bouw van een kippenren in het kader van de duurzame wijk
- ✓ Het project "Kot" in het kader van de duurzame wijk "Uni-vert". Herbestemming van twee leegstaande panden tot werkplaats- en opslagruimte.
- ✓ Subsidie voor het clean team 1140 voor de aankoop van materieel.
- ✓ Begeleiding van de groentekwekers van het Malieplein

Geleid door andere vzw's

- ✓ Project van een kunstwandeling geleid door de Sociale coördinatie Heembeek-Mutsaard voor de huurders van Mariëndal.
- ✓ Project van workshops voor ecologische producten geleid door de vzw Versailles Beauty voor de huurders van Mariëndal.
- ✓ Voor de diverse projecten van de vzw D'Broej van Peterbos werd een algemene subsidie toegekend.

5.2.4. Praktische organisatie van de LOBECO's

De LOBECO's, lokale beheerscomités, zijn essentiële gedecentraliseerde beheersvergaderingen voor de werking van de huurderscoöperatieve Comensia. Punt 6.4 gaat dieper in op de uitdagingen en werking van de LOBECO's.
De medewerkers van de Buurtdienst zorgen voor de organisatie van deze vergaderingen, alsook voor de follow-up ervan in termen van collectieve acties.

5.2.5. Beheer van de gemeenschapszalen

Het team maatschappelijk werkers belast met de collectieve sociale begeleiding beheert eveneens de verhuur en de terbeschikkingstelling van onze talrijke gemeenschapszalen.

Deze essentiële infrastructuren zijn noodzakelijk voor de ontwikkeling van burger- en participatie-initiatieven en van het verenigingsleven in de wijken en gebouwen. Een sociale huisvestingsmaatschappij mag deze voorzieningen niet terzijde schuiven die bijdragen tot de verbetering van de sociale cohesie in de wijken en waarop de huurders en hun verenigingen steeds vaker een beroep zouden moeten doen.

5.3. Gemeenschappelijke sociale begeleiding

In het kader van de Projecten voor Sociale Cohesie (PSC) ondertekende Comensia 4 raamovereenkomsten "2015-2019". Op de woonsites Peterbos, Hunderenveld, Mariëndaal-Craetbos en Strijdros rekent Comensia op het partnerschap van drie teams maatschappelijk werkers. Op drie van deze sites is Comensia medeondertekenaar van de overeenkomst samen met een andere OVM, een verenigingsoperator (vzw) en de gemeente. Voor Hunderenveld-Oude Wijk, is Comensia de enige ondertekenende OVM.

De projecten die in dit kader worden uitgevoerd, vormen een toegevoegde waarde voor een harmonieuze cohabitatie en een beter samenleven. Ze hebben tot doel:

- De huurders van sociale woningen centraal stellen in de uitgevoerde projecten en acties;
- De levenskwaliteit van de bewoners verbeteren;
- De cohabitatie en de communicatie bevorderen tussen de bewoners, inclusief de bewoners van verschillende culturen en generaties;
- De participatieve dynamiek binnen de wijken bevorderen;
- Democratische waarden, burgerparticipatie en een beter samenleven bevorderen met respect voor de mensenrechten en zonder enige vorm van proselitisme;
- De sociale cohesie binnen de wijk bevorderen;

- De dialoog en het overleg bevorderen tussen de huurders onderling en tussen de huurders en de OVM.

Het totaal bedrag van de financiering toegekend in 2019 door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via de BGHM voor de PSC's waarvan Comensia partner is, bedraagt € 420 497,04.

Aangezien 2019 het laatste jaar was van deze raamovereenkomst, organiseerde de BGHM beoordelingen van de maatregel.

Comensia besliste om het partnerschap met de ALMK voor het project van sociale cohesie Hunderenveld niet te vernieuwen. Voor de komende jaren zal voor dit project dus een nieuw partnerschap moeten worden overwogen.

In 2019 besliste de BGHM om de procedure te herzien voor de oprichting van partnerschappen in het kader van de PSC-overeenkomsten. Om deze ontwikkeling te kunnen voorbereiden die aan de eis moet voldoen van de oproep tot mededingen in het kader van overheidsopdrachten, zal in 2020 een overgangsjaar worden ingelast. De partners die het partnerschap willen verlengen, hoeven alleen maar een aanhangsel van één jaar te ondertekenen. Comensia zal dit aanhangsel ondertekenen met dezelfde partners voor het PSC Mariëndal, Peterbos en Evere. Voor het PSC Hunderenveld zal een andere partner worden gezocht.

5.4. Conciërges en schoonmakers

De conciërges en schoonmakers zijn eerstelijnsveldwerkers. Comensia erkent die taak door op de woonsites en in de grote woongebouwen conciërgeposten te installeren.

De conciërges en schoonmakers zijn dus dagelijks op de woonsites aanwezig. Naast hun specifieke taken op het gebied van onderhoud van de gebouwen en van het beheer van de vuilnisbakken, treden ze voor technische of andere problemen ook op als schakel met de sitebeheerders, de maatschappelijk werkers, de lokale steunpunten en het hoofdkantoor van Comensia. Zo ook delen ze de huurders alle informatie, berichten en omzendbrieven mee van het hoofdkantoor van Comensia. Voorts zijn ze belast met het onthaal van de nieuwe huurders en laten hen de woningen bezoeken die de huurdienst hun toewees.

Deze teams krijgen vaak te maken met een gebrek aan respect, met het verval van het leefklimaat veroorzaakt door sommige huurders, en soms ook met agressie. Meer dan eens zouden ze wel eens de moed kunnen laten zakken. We wijzen ook op de betrokkenheid van hun supervisor die niet aarzelt ter plekke te gaan om de medewerkers te ondersteunen en hun in moeilijke gevallen "de helpende hand te reiken".

5.5. Preventie- en veiligheidsagenten (PVA)

Comensia beschikt over vier preventie- en veiligheidsagenten (PVA) die hoofdzakelijk werkzaam zijn op de woonsites van Park Peterbos en Sint-Agatha-Berchem, maar ook op de woonsite van Ruysdael in Anderlecht. Het team preventie- en veiligheidsagenten is voor gerichte acties ook werkzaam op andere woonsites van Comensia. (FOTO 9)

Onder de verantwoordelijkheid van hun supervisor doen ze rondes in de woongebouwen en de wijken, zowel om de bewaking ervan te verzekeren en problemen of onrust te melden, maar vooral om in contact te komen met de huurders en zodoende bij te dragen tot een harmonieus samenleven op de woonsites.

Alvorens het te hebben over veiligheid, is hun taak in de eerste plaats preventief. Het zijn hun contacten met de bewoners, volwassenen, jongeren en kinderen, hun vele dagelijkse uitwisselingen ter plekke die ertoe bijdragen Comensia en haar huurders alsook de huurders onderling dichter bij elkaar te brengen. De preventie- en veiligheidsagent vervult een soms lastige taak die vooral door de jongeren is miskend. Dankzij de beroepservaring van onze collega's kunnen deze a priori's gemakkelijk worden doorbroken.

Evenals de conciërges en schoonmakers treden ze ook op als schakel voor informatie-uitwisselingen tussen Comensia en de huurders.

In 2019 werden de PVA's door de gemeente Anderlecht verzocht om deel te nemen aan nieuw project voor de "samenwerking en informatie-uitwisseling" tussen de preventie- en veiligheidsagenten van de wijk Peterbos. Het doel bestaat erin uitwisselingen en samenwerkingen tussen de veldwerkers van Peterbos te stimuleren en een samenwerkingskader te scheppen dat bevorderlijk is voor de ontwikkeling van de levenskwaliteit en de veiligheid van de bewoners. Sinds juni 2019 vonden regelmatig vergaderingen plaats waarop diverse actoren werden uitgenodigd:

- straatagenten
- vaststellers
- wijkagenten en hun hiërarchisch verantwoordelijken
- de PVA's van de Anderlechtse haard en van Comensia

Voor de uitwisseling van informatie tussen de verschillende actoren werd een "SPOC"-procedure geïmplementeerd.

In Sint-Agatha-Berchem is eveneens een project in uitvoering voor de implementatie van een lokaal geïntegreerde veiligheidshulppost, LISA genoemd. Het is de bedoeling om verschillende "veiligheidsactoren" bijeen te brengen in een voor het publiek toegankelijke gemeenschappelijke ruimte, te weten in de Beheerstraat in de voormalige lokalen van de Moderne Wijk. De verschillende tussenkomende partijen (politie, straatagenten, PVA's) alsook actoren uit de verenigingswereld (sociale cohesie van Sint-Agatha-Berchem, PSC Hunderenveld) zullen er permanenties organiseren.
Dit project is in uitvoering en zou in de loop van 2020 worden afgerond.

5.6. Interdienstenvergaderingen en LOBECO

5.6.1. Interdienstenvergaderingen

Afhankelijk van de behoeften worden op de grote woonsites (Peterbos, Hunderenveld, Ruysdael, Elsene, Evere, Neder-Over-Heembeek) gedecentraliseerde interdienstenvergaderingen georganiseerd.

De verschillende betrokken medewerkers van Comensia nemen deel aan deze vergaderingen: de Algemene directie, de conciërges en schoonmakers, de PVA's, de sitebeheerders, de maatschappelijk werkers, de lokale steunpunten, alsook de lokale partnerverenigingen zoals de PSC's. Het betreft dus een interne vergadering van de diensten en medewerkers van Comensia die tot doel heeft de stand van zaken op te maken van de vastgestelde problemen op de woonsite en tegelijkertijd het overleg tussen de medewerkers van Comensia te bevorderen en een gemeenschappelijke en aanvullende strategie in te voeren.

Deze interne vergaderingen vinden plaats vóór de vergaderingen van het LOBECO om de stand van zaken van de wijk te kunnen opmaken alvorens de huurders te ontmoeten.

5.6.2. LOBECO Lokaal beheerscomité

Het LOBECO is een beheertool ter bevordering van de lokale samenwerkingsdynamiek binnen het gehele patrimonium van Comensia verspreid over 15 gemeenten. De vergaderingen worden twee keer per jaar op lokaal niveau in de wijken georganiseerd. Alle huurders-coöperanten worden op deze vergaderingen uitgenodigd waar ze medewerkers van Comensia kunnen ontmoeten die op de woonsite actief zijn alsook vertegenwoordigers van de directie, en waar ze de gelegenheid hebben om hun expertise en opmerkingen mee te delen met het oog op de verbetering van hun leefklimaat.

Externe verenigingen die in de wijk actief zijn, kunnen eveneens op deze vergaderingen worden uitgenodigd. Om vertrouwelijkheidsredenen mogen ze echter niet aan de volledige vergadering van het LOBECO deelnemen.

In de praktijk zijn de LOBECO's uitwisselingsplatforms waar de huurders-coöperanten en de medewerkers van Comensia gemeenschappelijke oplossingen uitwerken voor collectieve problemen.

Deze oplossingen worden in het werk gesteld, hetzij door de teams van Comensia (voor technische, huurkwesties, enz.), hetzij via de organisatie van lokale initiatieven gedragen door de huurders met de ondersteuning van de Buurtdienst van Comensia. Deze oplossingen en/of initiatieven worden vervolgens aan de Directie en/of aan de Rvb voorgelegd.

Terwijl het LOBECO hoofdzakelijk de verbetering van het leefklimaat tot doel heeft, door oplossingen te bieden voor collectieve problemen, laat het de huurder-coöperant eveneens toe:

- Een actieve medespeler te worden die zich inzet voor zijn woonomgeving;
- Synergieën en de participatieve dynamiek te bevorderen;
- Een burgerervaring te beleven;
- In goed nabuurschap te leven met de andere huurders;
- De communicatie en de vertrouwensrelatie met Comensia te verbeteren;
- Zich niet in de steek gelaten en afgezonderd te voelen in de nieuwe structuur die sinds de fusie sterk is uitgebreid.

Om deze doelen te bereiken, moet het LOBECO:

- Een transparante ruimte zijn waar Comensia duidelijk en oprecht communiceert;
- Een plek zijn waar de huurders-coöperanten vrijheid van meningsuiting hebben;
- Leiden tot concrete acties op korte en middellange termijn.

Tot besluit, de LOBECO's behoren tot een geheel van procedures die Comensia implementeert om haar visie van huurderscoöperatieve over te maken.
Het betreft dus gedecentraliseerde participatieve beheersvergaderingen tijdens welke de huurders de verschillende collectieve problemen van hun wijk in kaart brengen, het debat openen en met de aanwezige medewerkers mogelijke oplossingen uitwerken om het leefklimaat voor iedereen te verbeteren.
Kortom, een gevestigde dialoog met de huurders waar eerlijke oplossingen worden uitgewerkt, waar een kwaliteitscontrole van de OVM wordt uitgevoerd, waar de OVM eventuele fouten toegeeft, en een permanent streven naar verbetering wordt bevorderd.

Op de volgende woonsites vonden vergaderingen plaats van het LOBECO:

- Evere
- Neder-over-Heembeek
- Laken (Verregat en Koningin)
- Sint-Agatha-Berchem (Hunderenveld en Oude Wijk)
- Brussel-Stad (Papenvest)
- Anderlecht (Peterbos en Ruysdael).

Merk op dat de LOBECO's in geen geval de plaats innemen van de Raad van bestuur en zich geen enkele van zijn bevoegdheden toe-eigenen. Het LOBECO is samengesteld uit enerzijds vrijwilligers-huurders en anderzijds uit vertegenwoordigers van de ARHUU, een bestuurder-huurder die op de site woont, de verantwoordelijke van het lokaal steunpunt, een vertegenwoordiger van de Algemene directie, indien nodig vergezeld van vertegenwoordigers van de Sociale of Technische dienst.

5.7. ARHUU: Adviesraad van de huurders

Het betreft door de huurders-coöperanten **gekozen sociale huurders** om hen bij de sociale huisvestingsmaatschappij te vertegenwoordigen.
De ARHUU biedt de huurders de mogelijkheid **deel te nemen** aan het leven en het beheer van de huisvestingsmaatschappij en heeft tot doel de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren, met inbegrip van hun relatie met de verhuurder.

De ARHUU behandelt collectieve kwesties, d.w.z. kwesties die meerdere huurders betreffen. De ARHUU is niet bevoegd om de individuele problemen van de huurders te behandelen.

<u>De OVM moet de ARHUU raadplegen voor de volgende aangelegenheden:</u>

- Renovatie- en onderhoudsprojecten;
- Het activiteiten- en animatieprogramma binnen de sociale woonsites;
- Wijzigingen van de regelgeving die een impact hebben op de huurders;
- Wijzigingen van het huishoudelijk reglement;
- Alle punten waarvoor minstens 5% van de huurders verzocht om die op de agenda te plaatsen.

Naar aanleiding van de verkiezingen van 25 maart 2017 werden 11 nieuwe vertegenwoordigers van de ARHUU aangesteld die uit verschillende wijken van Comensia afkomstig zijn. **Tijdens de statutaire AV van Comensia die plaatsvond op 29 mei 2018 werden nieuwe huurders gekozen als bestuurders van onze OVM. Een aantal onder hen was echter al vertegenwoordiger van de ARHUU. Aangezien de regelgeving de cumulatie van deze mandaten verbiedt, waren 3 vertegenwoordigers van de ARHUU verplicht hun mandaat stop te zetten.**

De activiteit van de ARHUU werd in 2019 opgeschort wegen grote moeilijkheden binnen de groep. Slechts 4 vertegenwoordigers zijn nog onder mandaat, maar geen enkele wenst de verantwoordelijkheden van het bureau op zich te nemen (voorzitter, secretaris, penningmeester). Momenteel kan de ARHUU zijn opdrachten niet uitvoeren.

6. Duurzame ontwikkeling bij Comensia

COMENSIA beschikt over een "Cel Energie-Leefmilieu" die haar actie rond twee plannen ontwikkelt:

het Plan voor duurzame ontwikkeling (PDO)

Het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE)

6.1. Plan voor duurzame ontwikkeling

Sinds 2018 implementeert Comensia een Plan voor duurzame ontwikkeling.

Als huurderscoöperatieve neemt Comensia geen genoegen met het louter verstrekken van kwaliteitsvolle woningen aan haar coöperanten, maar wil alle gebruikers van de woonsites waarvan zij het dagelijks toezicht en beheer verzorgt, een gezond, aangenaam en duurzaam leefklimaat bieden.

In dat kader past Comensia een trapsgewijze aanpak toe.

6.1.1. Oprichting van een Stuurgroep

De Stuurgroep is samengesteld uit:

- ✓ Claude Simonis**, vertegenwoordiger van de Raad van bestuur;**
- ✓ Pierre Hargot en Cédric Mahieu, **vertegenwoordigers van de Algemene directie;**
- ✓ Kris Willocx en Corinne Etienne, **vertegenwoordigers van de afdeling Patrimonium;**
- ✓ Roland Rixen en David Lemin (vervanger van Grégoire De Muylder), **vertegenwoordigers van de Cel Energie-Leefmilieu;**
- ✓ Bastien Herickx, **personeelsvertegenwoordiger;**
- ✓ De stuurgroep is op zoek naar een **vertegenwoordiger van de ARHUU.**

6.1.2. Bepaling van strategische doelstellingen

De strategische doelstellingen zijn de 17 duurzame ontwikkelingsdoelstellingen die de VN in 2015 goedkeurde om in het kader van een nieuwe agenda voor duurzame ontwikkeling armoede uit te bannen, de planeet te beschermen en welvaart voor iedereen te waarborgen.

6.1.3. Opstelling van een inventaris van de operationele projecten

Deze inventaris neemt de lijst op van de verschillende lopende projecten, alsook van de uit te voeren projecten.

- ✓ **Het label "Ecodynamische onderneming"**

  Het label "Ecodynamische onderneming" is een officiële erkenning in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest van Brusselse organisaties die intern een plan voor milieubeheer toepassen.

In november 2018 kreeg Comensia dankzij een score van 67% twee sterren uitgereikt. De aanpak voor de uitreiking van dit label wil voor alle medewerkers van Comensia een symboolfunctie en een bundelende kracht vormen.

Comensia zet zich resoluut in voor nieuwe acties om op middellange termijn ook de derde ster uitgereikt te krijgen.

✓ **Energiebeheer / PLAGE**

Bezuiniging op het energieverbruik en de productie van hernieuwbare energie zijn essentiële maatregelen om de kwaliteit van ons milieu te verbeteren en klimaatopwarming te beperken.

a) Productie van hernieuwbare energie en warmte-krachtkoppeling

Sinds 2009 installeerde Comensia op acht verschillende woonsites al 452 m² thermische zonnepanelen voor de voorverwarming van het sanitair warm water om zodoende het verbruik van fossiele brandstoffen te verminderen. Deze installaties ondergingen in 2018 een grondige audit om hun goede werking te controleren.

Thermische zonne-energie		
Woonsite	**Jaar van installatie**	**Oppervlakte (m²)**
Craetbos	2009	72
Palmboom	2010	33
Ruysdael	2012	163
Charlent	2012	8
Beheer	2012	31
Dendermonde	2012	22
Sint-Jozef	2015	39
Optimisme	2015	84
Baeck	2018	42

Meer recentelijk installeerde Comensia ook fotovoltaïsche zonnepanelen voor de productie van groene stroom. Deze groene stroom dient gedeeltelijk voor de eigen stroomvoorziening van de gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen en wordt gedeeltelijk aan het stroomnet teruggeleverd. Voor de geproduceerde groene stroom worden regelmatig groenestroomcertificaten uitgereikt en verkocht. In samenwerking met de BGHM zijn andere projecten in studie.

Fotovoltaïsche zonne-energie			
Woonsite	**Jaar van installatie**	**Oppervlakte (m^2)**	**Piekvermogen (kW)**
Koningin 252-1	2015	17,67	2,18
Koningin 252-2	2015	17,67	2,18
Koningin 252-3	2015	17,67	2,18
Koningin 276	2015	14	1,76
Dunant 12	2017	32,6	5,5
Dunant 14	2017	32,6	5,5

De eerste **warmte-krachtkoppelingsinstallatie** die eind 2018 op de woonsite van Itterbeek werd geïnstalleerd, tekende zeer goede resultaten op met in het eerste jaar meer dan 5.000 kg vermeden CO_2-uitstoot. In maart 2020 zal in Longtin 58 een tweede warmt-krachtkoppelingsinstallatie in bedrijf worden gesteld. Twee andere sites zijn nog in studie: Peterbos 16 et Raphael. De warmte-krachtkoppelingsinstallatie van Itterbeek kreeg in 2019 haar eerste groenestroomcertificaten uitgereikt.

Warmte-krachtkoppeling			
Woonsite	**Jaar van installatie**	**Elektrisch vermogen**	**Thermisch vermogen**
Itterbeek	2019	9 kW / 23,6 kW	23,6 kW
Longtin	2020	15 kW / 34,2 kW	34,2 kW
Peterbos 16	2021	in studie	in studie
Raphaël	Te bepalen	Te bepalen	Te bepalen

Dankzij de hernieuwbare energie- en warmte-krachtkoppelingsinstallaties kon in 2019 de uitstoot worden vermeden van **31.423 kg CO2**, wat overeenstemt met de uitstoot van een kleine auto over een afstand van **260.811 km (of 6,5 keer de omtrek van de aarde)** of met de uitstoot van de verwarming van **11,4 gemiddelde Brusselse huishoudens**.

b) Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE)

PLAGE werd sinds 2012 bij Comensia ingevoerd. In een proces van continue verbetering, laat dit plan nu al toe om de energiekosten te beheersen, het comfort van de bewoners te verbeteren en de impact van de activiteiten op het milieu te verminderen. Meer informatie in punt B. PLAGE

c) Newsletter ECO-MENSIA

De Cel Energie - Leefmilieu geeft een tweemaandelijkse newsletter "ECO-MENSIA" uit die aan alle medewerkers van Comensia, aan de Raad van bestuur en aan de leden van de ARHUU wordt verzonden. Deze 3 pagina's tellende newsletter betreft de prestaties van Comensia op het gebied van energie en duurzame ontwikkeling. De newsletter geeft eveneens "groen advies".

✓ **Beheer van de groene ruimten en van het regenwater**

De bescherming van de biodiversiteit is een van de grote uitdagingen van onze tijd en Comensia neemt verschillende maatregelen om deze uitdaging aan te gaan.

✓ **Gedifferentieerd beheer van de groene ruimten**

Het gedifferentieerd beheer van de groene ruimten laat toe om het ecologisch potentieel en de biodiversiteit van elke groene ruimte te benutten in overeenstemming met zijn andere functies (recreatief, esthetisch, enz.) en leent zich perfect voor de integratie van bijenkorven of insectenhotels om de ontwikkeling van bestuivende insecten te bevorderen. Dit principe wordt al toegepast op de woonsite van Mariëndaal in Neder-over-Heembeek.

✓ **Collectieve moestuinen en wijkcomposten**

Collectieve moestuinen, vaak gecombineerd met wijkcomposten, stimuleren de intergenerationele solidariteit en dragen bij tot de gezelligheid van de wijk. Collectieve moestuinen en wijkcomposten bestaan al op de woonsite *Strijdros* in Evere, alsook op de sites *Craetbos* en *Mariëndaal* in Neder-over-Heembeek.

Hiermee beoogt Comensia de vermenigvuldiging van collectieve moestuinen en wijkcomposten te stimuleren.

Twee woonsite zijn in studie en zouden op middellange termijn kunnen worden aangelegd:

1) Het perceel ***Kweepereboom*** in Sint-Agatha-Berchem (1.195 m2). Project uitgevoerd in samenwerking met Leefmilieu Brussel. Er is ook voorzien in een watergebied om de afvloeiing van het regenwater zo goed mogelijk te beheren.

2) Het perceel ***Beheer/Jean-Christophe*** in Sint-Agatha-Berchem (1.076m²). Project uitgevoerd in samenwerking met het gemeentebestuur van Sint-Agatha-Berchem.

✓ **Opvang en percolatie van regenwater.**

Comensia telt in haar patrimonium meer dan vierhonderd regenwatertanks, verspreid over 10 verschillende woonsites, bestemd om het verbruik van leidingwater door haar huurders te verminderen.

In 2019 werkte Comensia eveneens samen met de Gemeente Sint-Agatha-Berchem en Vivaqua voor de uitvoering van een opvangtank van regenwater op de woonsite Kweepereboom stroomopwaarts van een regenwaternetwerk van de gemeente.

6.1.4. Uitwerking en uitvoering van het actieplan

Alle acties zijn niet bedoeld om tegelijkertijd of met dezelfde prioriteit te worden uitgevoerd. COMENSIA geeft de voorrang aan de acties die een belangrijke impact zullen hebben ten aanzien van de nagestreefde doelstellingen en de acties die een stimulerend effect kunnen hebben op de betrokkenheid van het publiek.

We maken een onderscheid tussen de voorbeeldacties, de technische acties en participatieve acties.

Voorbeeldacties (V):

Deze acties dienen als voorbeeld. Het betreft met name acties verbonden aan de uitreiking van het label "Ecodynamische onderneming".

Technische acties (T):

Het betreft acties die meer middelen en minder betrokkenheid van de bewoners en het personeel vereisen. Het gaat hier bijvoorbeeld om acties zoals de productie van hernieuwbare energie, de installatie van regenwatertanks, het gedifferentieerd beheer van de groene ruimten, enz.

Participatieve acties (P):

Het betreft acties die minder middelen en meer betrokkenheid van de bewoners en het personeel vereisen. Het gaat hier bijvoorbeeld om acties zoals de aanleg van collectieve moestuinen en wijksomposten, de sensibilisering voor energiebezuinigingen en afvalsortering, enz.

6.1.5. Vervoersplannen

Bewust van de impact van de beroeps- en de woon-werkverplaatsingen op de verontreiniging en de luchtkwaliteit in Brussel, stippelde Comensia in 2019 op vrijwillige basis een vervoersplan uit.

Voor de woon-werktrajecten voorziet dit plan in de volledige terugbetaling van de openbaarvervoerabonnementen en in de mogelijkheid om alle werknemers een bedrijfsfiets met trapondersteuning ter beschikking te stellen. Zo ruilde de Directeur-generaal zijn bedrijfswagen in voor een bedrijfsfiets met trapondersteuning.

Voor de beroepstrajecten wordt het gebruik aanbevolen van Cambio of van carsharing. De auto voor de verplaatsingen van de preventie- en veiligheidsagenten (PVA's) werd vervangen door een elektrische auto. Drie dienstfietsen met trapondersteuning zijn eveneens beschikbaar.

Zo ook werd een app ontwikkeld voor de tijdregistratie op afstand van de arbeiders belast met de renovatie van de woningen zodat ze direct naar hun werkplek kunnen gaan. Op die manier kan het aantal bestelwagens van de dienst Werken tot de helft worden beperkt. Op termijn zullen deze bestelwagens door elektrische of door schonere voertuigen worden vervangen.

6.1.6. Monitoring, voortdurende verbetering en evaluatie

De projectmanager houdt toezicht op de uitvoering van de acties en op hun voortdurende verbetering. Twee keer per jaar wordt van de verschillende lopende projecten een voortgangsverslag opgemaakt en aan de Raad van bestuur voorgelegd. Dit verslag behandelt de volgende thema's:

- Het "Ecodynamisch" beheer van de onderneming;
- Vermindering van het energieverbruik en de productie van hernieuwbare energie;
- Duurzaam beheer van de groene ruimten en van het regenwater;

Elk jaar wordt een evaluatie uitgevoerd die tot doel heeft richtsnoeren te geven om de acties te verbeteren, te vervolgen of te onderbreken.

6.2. Het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE)

- **PLAGE BINNEN DE BRUSSELSE OVM's**

Het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE), gelanceerd door Leefmilieu Brussel, is een energie-efficiënte aanpak waarmee elke organisatie die gebouwen beheert aanzienlijke energiebesparingen kan bereiken zonder grote investeringen te doen, door een rationeel energiegebruik en met de voorkeur voor een roi van minder dan vijf jaar.

Sinds 2012 past Comensia het PLAGE-project actief toe en wierf een energieverantwoordelijke aan om dit project te beheren en de beginselen ervan toe te passen in een continu verbeterproces gericht op de beheersing van de energiekosten, de verbetering van het comfort van de bewoners en de vermindering van de milieu-impact van onze activiteiten.

- **HET PLAGE VAN COMENSIA: prioritaire gebouwen en uitvoering**

Op basis van een grondige analyse van de actoren, de gebouwen, de gebruiken en het energieverbruik, bepaalt de PLAGE-aanpak de in het werk te stellen acties en monitort de resultaten via een energieboekhouding.

De gebouwen van Comensia die in het kader van het PLAGE-project voorrang krijgen, zijn de gebouwen van Park Peterbos, alsook de middelgrote gebouwen in termen van grootte en verbruik: Baecklaan 60-66, Hunderenveld 1-2, 3-4 en 7-8, Henri Dunantlaan 12-14, Vorstsesteenweg 282 en de 27 gebouwen van de Wijk Verregat.

De woonsite van Peterbos 16 onderscheidt zich logischerwijs met zijn enorme stookruimte die 464 woningen bedient, ook al is zijn verbruik redelijk in termen van kWh/m². Park Peterbos 16 is een wooncomplex van 5 gebouwen waarvan de stookruimte in 2019 volledig werd gerenoveerd en die van cruciaal belang blijft voor het totaal energieverbruik van COMENSIA.

Sites	Coordonnées	Nbr de chaufferies	Nbr bâtiments	Nbr Logements	Surface chauffée	kWh/m²	kWh²/m²	ref 2014-2016
01 PET - 16	Parc du Peterbos 16, 1070 Anderlecht	1	5	464	38.987	121	570.357.796	4.715.564
02 HUND 1-2	Hunderenveld 1-2, 1082 Berchem-Sainte-A	1	1	106	9.790	113	124.810.904	1.105.395
03 HUND 3-4	Hunderenveld 3-4, 1082 Berchem-Sainte-A	1	1	106	9.790	113	125.712.245	1.109.380
04 HUND 7-8	Hunderenveld 7-8, 1082 Berchem-Sainte-A	1	1	106	9.790	111	121.140.211	1.089.019
05 BAECK	Rue J. Baeck 60-66, 1080 Molenbeeck	1	3	67	5.292	191	193.607.844	1.012.212
06 DUNANT 14	Avenue H. Dunant 12-14, 1140 Evere	1	2	61	6.886	111	85.060.608	765.328
07 EJCH	Ensemble Jean Christophe, 1082 Berchem	1	5	87	4.067	147	87.529.704	596.633
08 FOREST 282	Chaussée de Forest 282, 1190 Forest	1	1	44	7.081	79	44.467.083	561.144
09 SAVO - 21	Rue de la Savonnerie 21, 1080 Molenbeek	1	2	20	1.765	141	35.326.722	249.703
10 GOF - 44	Rue Goffart 44 1050 Ixelles	1	1	15	1.654	122	24.590.095	201.673
11 BOS - 92	Rue de Bosnie 92 1190 Forest	1	1	11	1.593	103	16.770.390	163.422
12 CAMP	Rue Campenhout 1050 Ixelles	1	1	20	1.020	175	31.226.491	178.469
13 Quart VERR	Rue du Verregat 22, 1020 Laeken	27	27	174	14.254	215	656.182.386	3.058.304
TOTAL		**39**	**51**	**1.281**	**111.969**	**132**		**14.806.245**

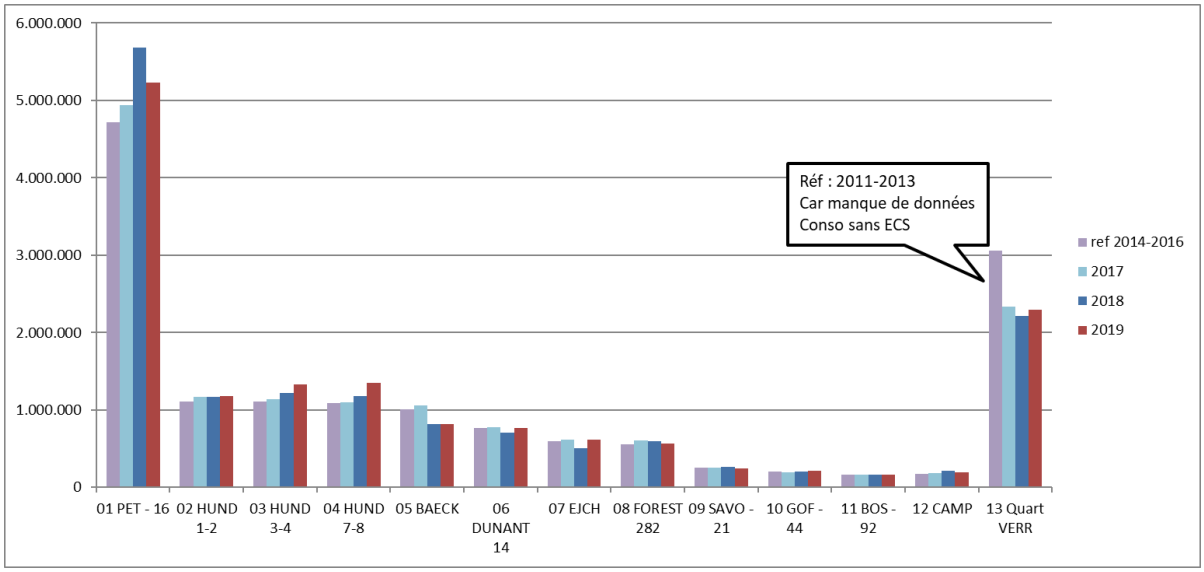
Het totaal van de geselecteerde prioritaire sites vertegenwoordigt vrijwel 112.000 m², 15.000.000 genormaliseerde kWh, of € 450.000 (€ 0,03/kWh) wat neerkomt op meer dan 3.200 ton CO² uitstoot per jaar voor de 1.281 betrokken woningen.

Voor een aantal sites moeten actieplannen worden uitgevoerd of zijn al in uitvoering die tot doel hebben het brandstofverbruik (gas en stookolie) van de collectieve stookruimten te verminderen: renovatie van de stookruimten, isolatie van gebouwen, regulering, enz.

site	travaux	investissement	type invest	date travaux
Forest 282	rénovation chaufferie	€ 80.000	fond propre	2021
Dunant	rénovation chaufferie	€ 100.000	fond propre	2020
Goffart	rénovation chaufferie	€ 60.000	fond propre	
Savonnerie	rénovation chaufferie	€ 70.000	fond propre	2020
Campenhout	rénovation chaufferie	€ 85.000	fond propre	2020
Bosnie	rénovation chaufferie	€ 60.000	fond propre	2020
EJC	rénovation chaufferie	€ 185.000	quadriennal 2018-2022	2022
PB 16	rénovation chaufferie	€ 900.000	quadriennal 2013-2017	2019
Baeck	rénovation chaufferie	€ 250.000	quadriennal 2013-2017	2017
Verregat	rénovation chaufferie	€ 2.000.000	quadriennal 2013-2017	2019-2020

Zo wordt voor alle prioritaire sites een vermindering nagestreefd van 20% van het genormaliseerd verbruik, wat neerkomt op een jaarlijkse besparing van 3.000.000 kWh, of een besparing van € 90.000 (tegen € 0,03/kWh) huurlasten, of 600 ton minder CO²-uitstoot in de Brusselse atmosfeer.

Zie de verbruikscijfers van de prioritaire sites voor 2019.



Op een aantal sites stellen we een stijging vast van het verbruik. We wijzen op de forse stijging van **Peterbos 16** die dit jaar ten gevolge van de volledige renovatie van de stookruimte en onderstations een neerwaartse trend optekent. De lopende werken aan de gebouwschil die werden opgeschort waardoor het gebouw gedurende 2 jaar was blootgesteld, werden hervat en zullen begin 2021 voltooid zijn.

Baeck tekent een daling op **van 20%** van het energieverbruik dankzij de renovatie van de stookruimte en de plaatsing van thermische zonnepanelen. De uitgevoerde audits bleken eveneens belangrijk te zijn voor de correctie van sommige regelfouten. De voortzetting van de monitoring van deze stookruimte en een aantal corrigerende maatregelen zouden ons moeten toelaten ons doel te bereiken van - 30%.

De **wijk Verregat** tekent een daling op van **25%** van het genormaliseerd verbruik. Dat laat zich verklaren door de renovatie van 7 op de 27 stookruimten waarvan het verbruik daalde met 44%. In 2019 gingen de werken van start voor de vervanging van de resterende 20 stookruimten waarvan de resultaten zullen blijken uit de verbruikscijfers van 2020.

Ook dit jaar is de situatie nagenoeg onveranderd ten opzichte van de gemiddelde cijfers van de referentiejaren 2014-2016. **Dat verwijdert ons van onze doelstelling ons verbruik te verminderen met 20%.** Deze contrasterende resultaten zijn te verklaren door de verschillen tussen de slechte resultaten van de woonsites Hunderenveld en Peterbos16 waar de werken in uitvoering waren, en de goede resultaten van het Baeckgebouw en van de wijk Verregat.

De vooruitzichten voor zijn echter positief rekening houdend met de voltooiing van de belangrijkste lopende bouwplaatsen in 2020: de 3 gebouwen van Hunderenveld, PB16 en de resterende gebouwen van de wijk Verregat.

7. De Human ressources van Comensia

Comensia is een huurderscoöperatieve die de persoon in al zijn rijkdom en diversiteit centraal stelt in haar ondernemingsproject. Het welzijn van iedereen is een beslissende factor in de besluitvorming en in onze dagelijkse activiteiten.

We geven de voorkeur aan een participatief management dat uitwisselingen en inzet stimuleert en de medewerkers laat voelen dat hun mening en ideeën echt meetellen. We ondersteunen persoonlijke ontwikkeling, drager van zelfontplooiing en zelfrealisatie. Onze leiderschapsstijl bevordert autonomie, initiatief en persoonlijke betrokkenheid.

7.1. De Algemene vergadering van Comensia

De Algemene vergadering van Comensia is samengesteld uit alle coöperanten: onze huurders, maar ook de overheid (Gewest en Gemeenten), vennoten-particulieren en personeelsleden. De Algemene vergadering kiest de leden van de Raad van Bestuur.

7.2. De Raad van bestuur van Comensia

In de loop van het boekjaar 2019 is de Raad van bestuur van Comensia 23 keer bijeengekomen, waarvan 11 keer in de vorm van het Toewijzingscomité, overeenkomstig artikel 34.3 van de statuten.

Het Toewijzingscomité is verantwoordelijk voor de toewijzing van woningen, de toelating en het ontslag van vennoten-huurders, de schrappingen in het register van kandidaturen en van klachten ingediend in het kader van artikel 76 van de Brusselse Huisvestingscode.

De Raad van bestuur op zijn beurt is belast met het beheer van Comensia en is bevoegd voor alle aangelegenheden die niet aan het Directiecomité zijn gedelegeerd.

Op 31 december 2019 was de Raad van bestuur als volgt samengesteld:

VOORZITTER

De heer Doumier

VICEVOORZITSTER

Mevrouw Elisabeth Bastin

BESTUURDERS/BESTUURSTERS

Graaf Amaury de Liedekerke
Mevrouw Carine Coppieters
De heer Claude Simonis
Graaf Jean-Michel d'Ursel
De heer Lotfi Mostefa (vertegenwoordiger van de Gemeente Anderlecht)
Mevrouw Fathia Rezki - vertegenwoordigster van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem
De heer Raul Toro Arturo
De heer Yves Hendrickx
De heer Christian Bansenga

De heer Mohamed Oudadda

ARHUU

Eliane Challe (tot 28/02/19)

DIRECTEUR-GENERAAL

De heer Pierre Hargot
De heer Cédric Mahieu (adjunct)

SOCIAAL VERTEGENWOORDIGER

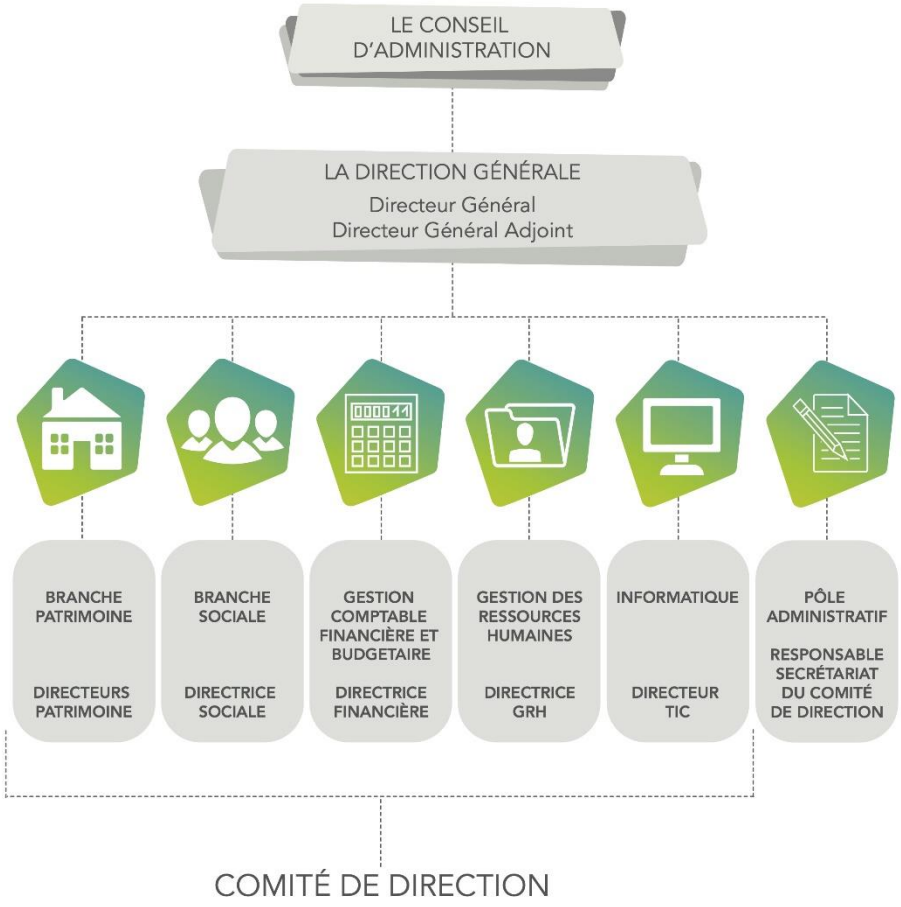
De heer Patrick N'Siala Kiese

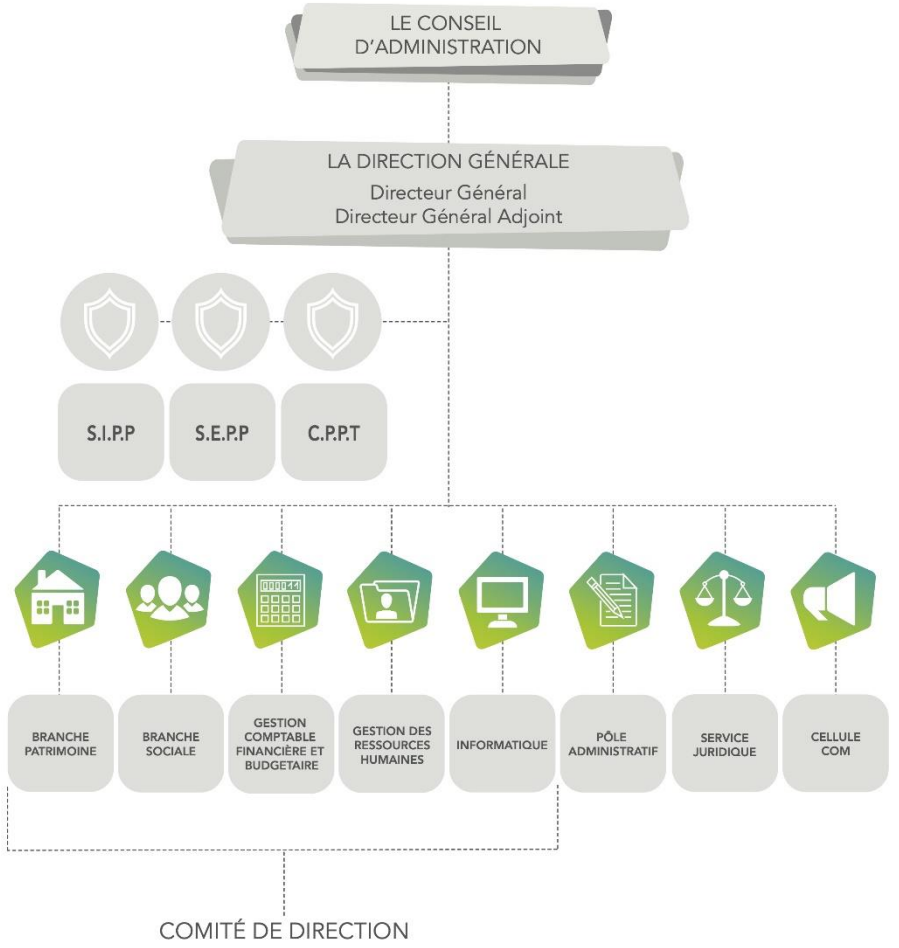
7.3. Het Directiecomité

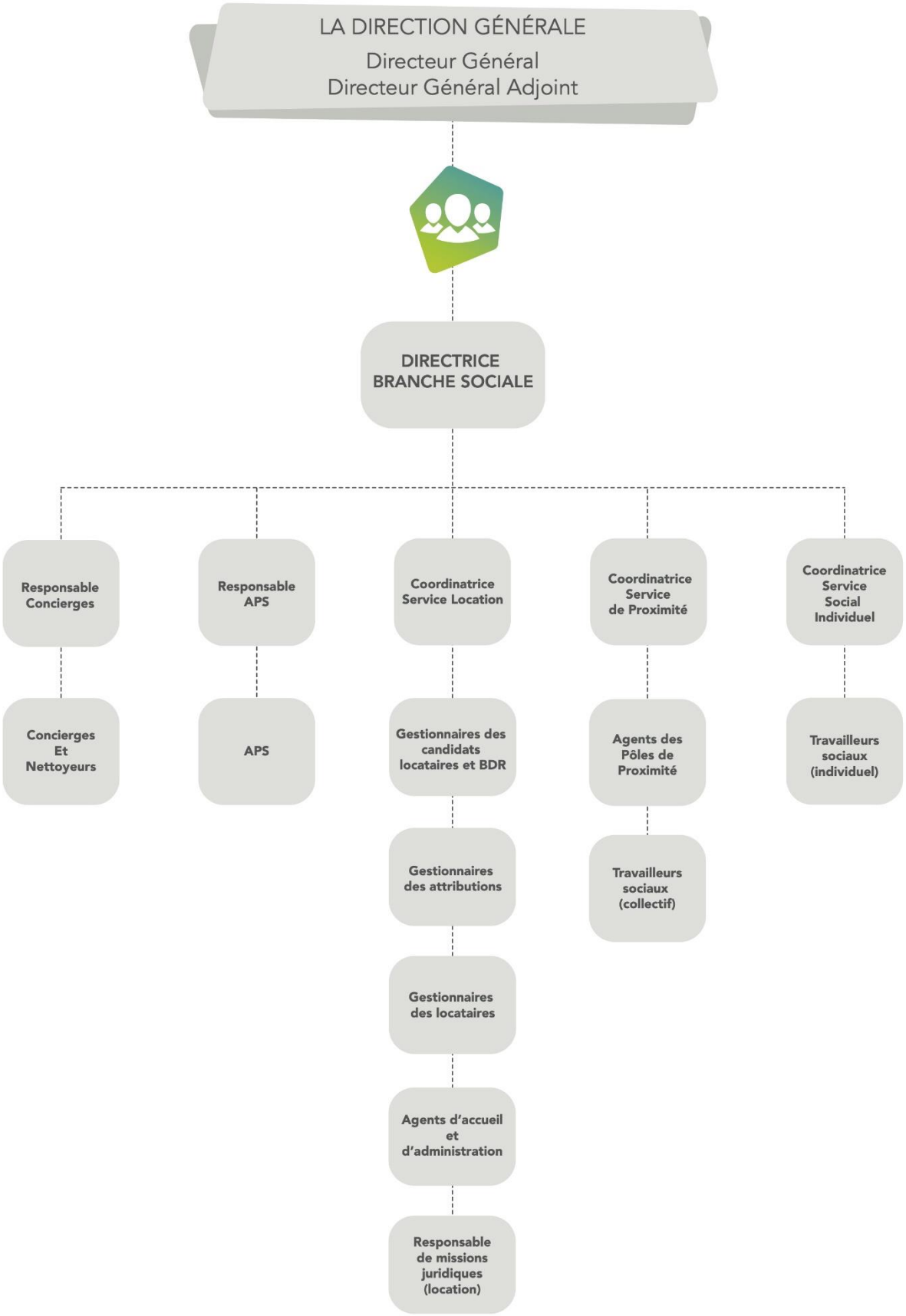
Het Directiecomité is belast met de leiding van Comensia en voert de opdrachten uit zoals toegewezen krachtens een door de Raad van bestuur verleende bevoegdheidsdelegatie. Het Directiecomité is samengesteld uit de Algemene directie, de Directeur en de Adjunct-directrice van de afdeling Patrimonium, de Directrice van de Sociale afdeling, de Directrice BoFiBuBe, de Directrice Human Resources en de Directeur TIC. Het secretariaat wordt waargenomen door de verantwoordelijke van de Administratieve afdeling. In 2019 vergaderde het Directiecomité 42 keer.

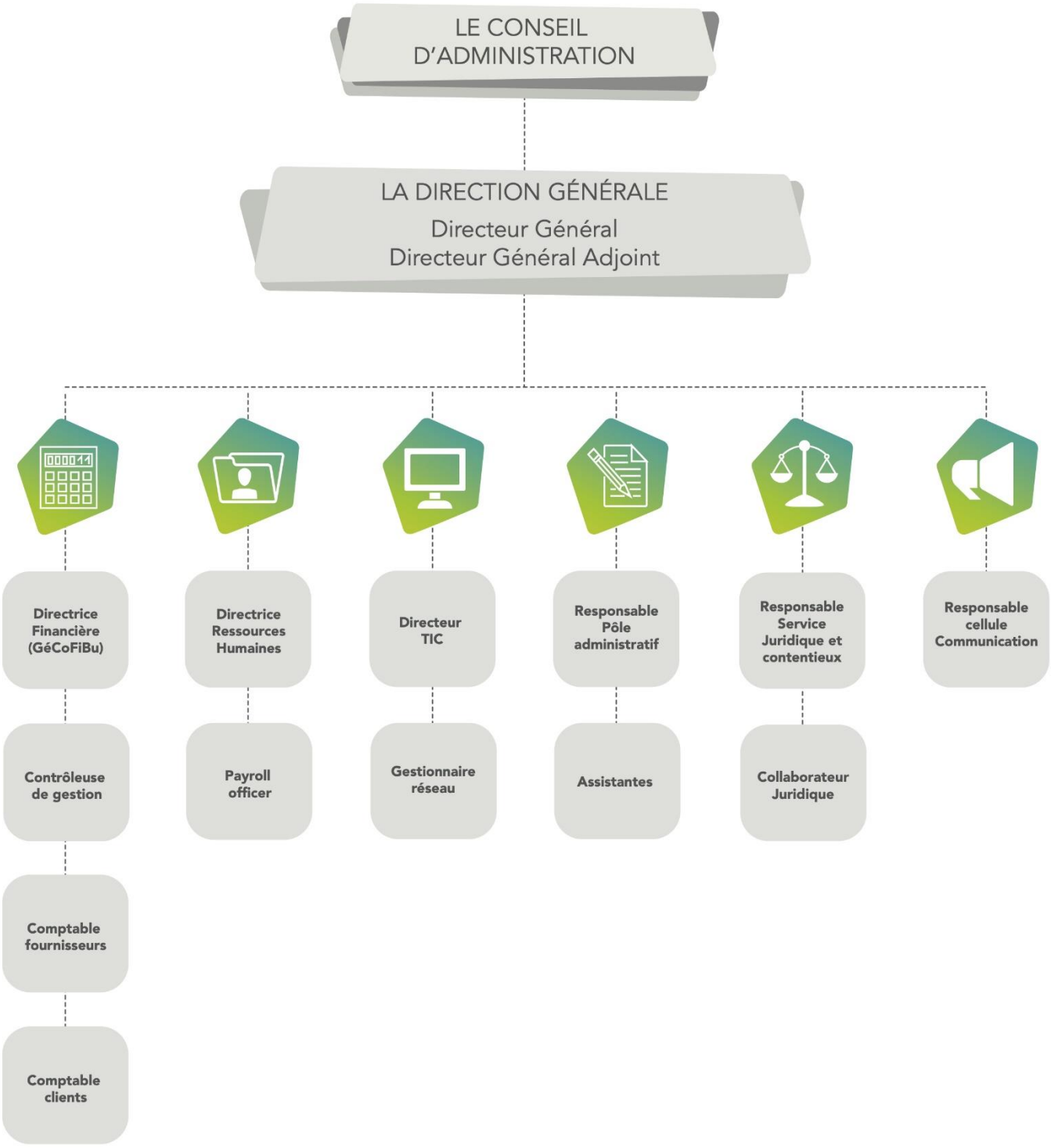
7.4. De medewerk(st)ers van Comensia

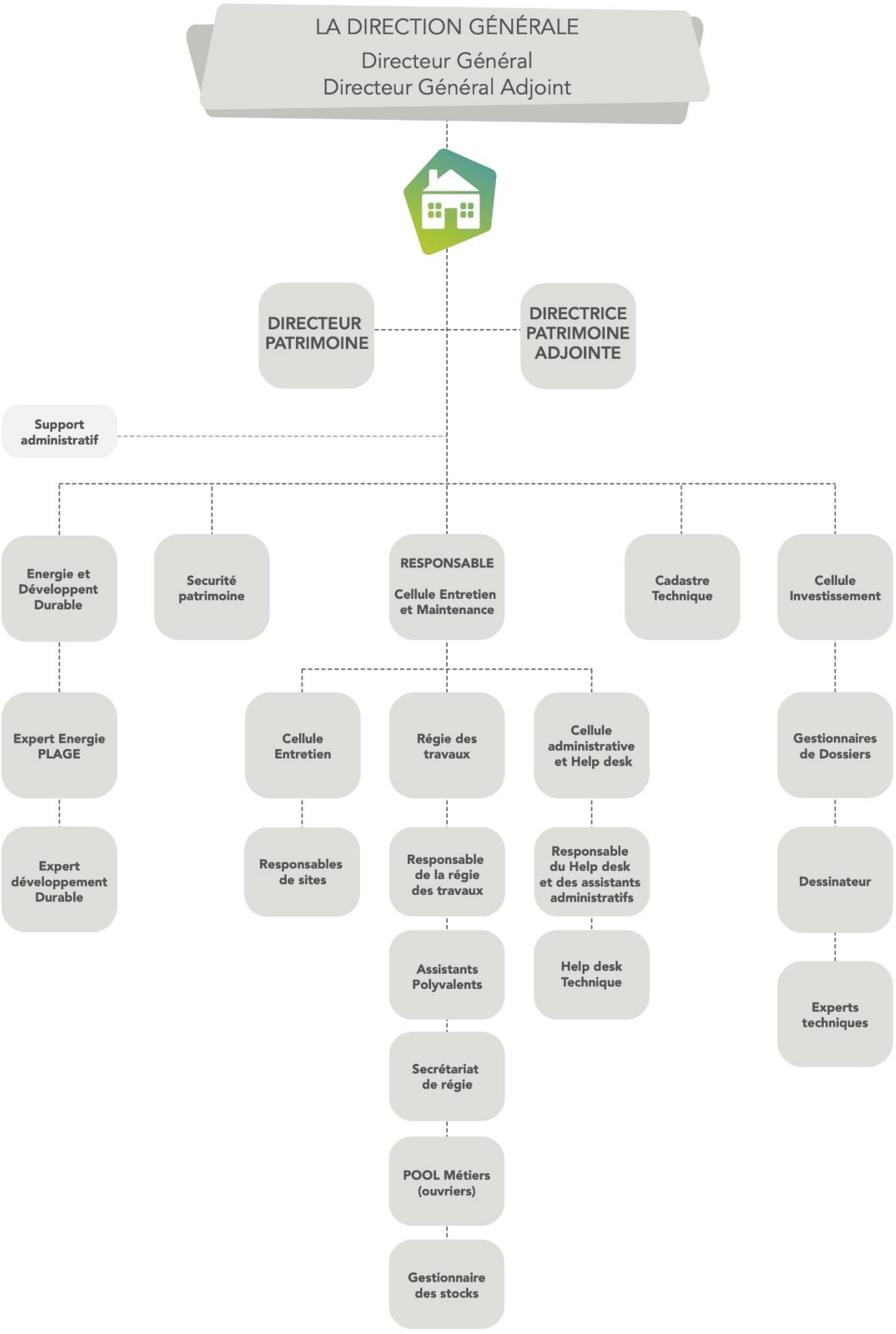
7.4.1. Organigram






LA DIRECTION GÉNÉRALE
Directeur Général
Directeur Général Adjoint
DIRECTRICE BRANCHE SOCIALE
Responsable Concierges
Concierges Et Nettoyeurs
Responsable APS
APS
Coordinatrice Service Location
Gestionnaires des candidats locataires et BDR
Gestionnaires des attributions
Gestionnaires des locataires
Agents d'accueil et d'administration
Responsable de missions juridiques (location)
Coordinatrice Service de Proximité
Agents des Pôles de Proximité
Travailleurs sociaux (collectif)
Coordinatrice Service Social Individuel
Travailleurs sociaux (individuel)


LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
LA DIRECTION GÉNÉRALE
Directeur Général
Directeur Général Adjoint
Directrice Financière (GéCoFiBu)
Contrôleuse de gestion
Comptable fournisseurs
Comptable clients
Directrice Ressources Humaines
Payroll officer
Directeur TIC
Gestionnaire réseau
Responsable Pôle administratif
Assistantes
Responsable Service Juridique et contentieux
Collaborateur Juridique
Responsable cellule Communication


LA DIRECTION GÉNÉRALE
Directeur Général
Directeur Général Adjoint
DIRECTEUR PATRIMOINE
DIRECTRICE PATRIMOINE ADJOINTE
Support administratif
Energie et Développent Durable
Securité patrimoine
RESPONSABLE
Cellule Entretien et Maintenance
Cadastre Technique
Cellule Investissement
Expert Energie PLAGE
Expert développement Durable
Cellule Entretien
Responsables de sites
Régie des travaux
Responsable de la régie des travaux
Assistants Polyvalents
Secrétariat de régie
POOL Métiers (ouvriers)
Gestionnaire des stocks
Cellule administrative et Help desk
Responsable du Help desk et des assistants administratifs
Help desk Technique
Gestionnaires de Dossiers
Dessinateur
Experts techniques

7.4.2. HR-beheer

a) Optimalisatie van de hospitalisatieverzekering

Voor de hospitalisatieverzekering van haar personeel veranderde Comensia van verzekeraar.
Zo geniet het personeel voortaan dezelfde dekking maar tegen gunstiger voorwaarden.

b) Aanwervingen

Comensia onderhoudt contacten met opleidingsinstellingen voor de organisatie van stages. Zo werden drie stagiairs na afloop van hun stage aangeworven.

2019 kenmerkte zich door een hoog aantal aanwervingen: 18 personen (waarvan 15 Brusselaars) werden aangeworven om in vacatures te voorzien maar vooral met het oog op de uitbreiding van de activiteit

c) Opleiding

In 2019 genoten 114 medewerkers meer dan 440 opleidingsdagen, georganiseerd door Comensia in samenwerking met onder meer de VSH (Vereniging voor Sociale Huisvesting) en de BGHM. Het opleidingsaanbod is gediversifieerd: Nederlands, agressiemanagement, veiligheid, management, enz. Voorts werden in 2019 voor het eerst gespreksgroepen georganiseerd, onder meer voor de siteverantwoordelijken, conciërges en schoonmakers. Rekening houdend met hun succes zullen deze gespreksgroepen in 2020 worden voortgezet.

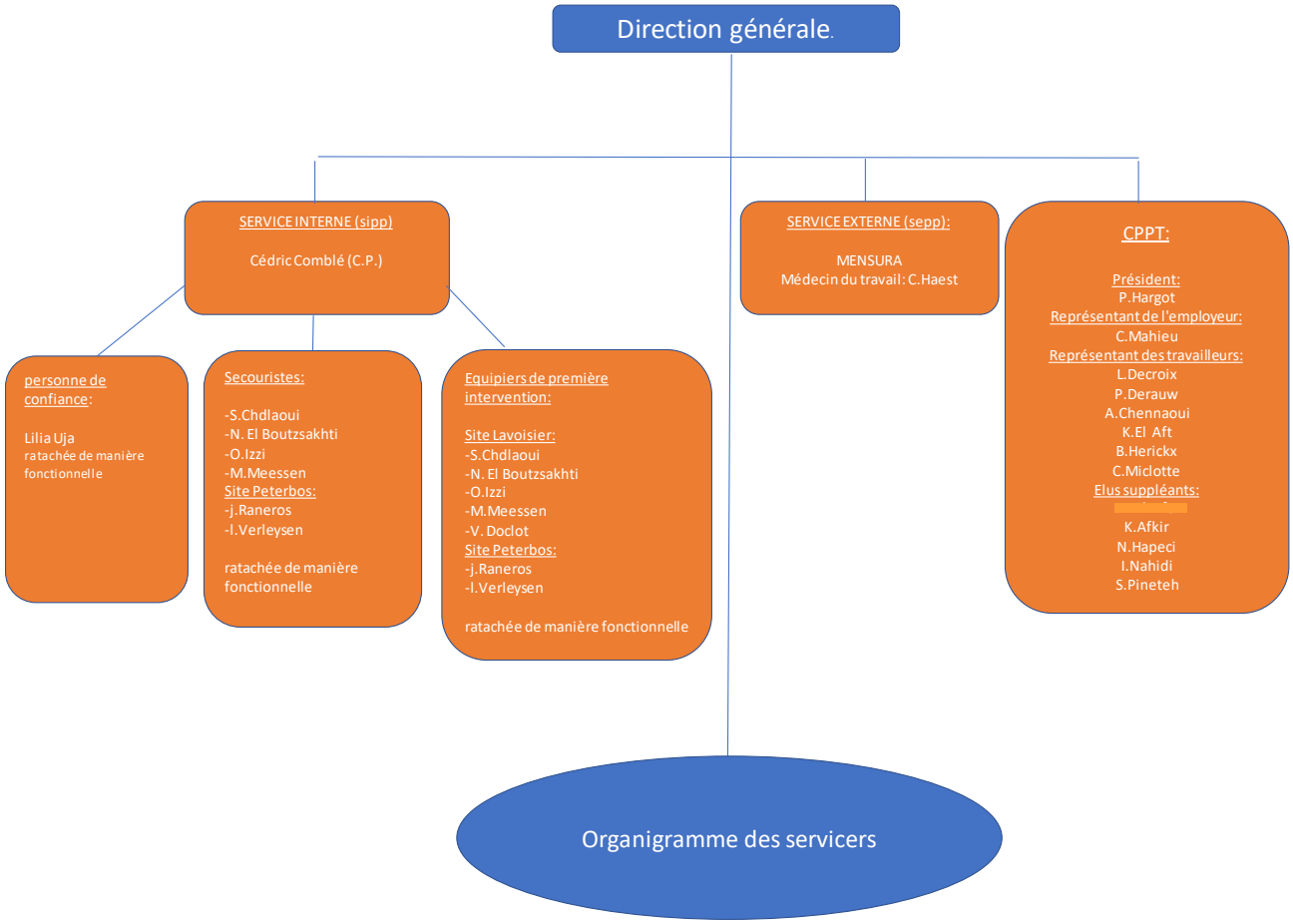
d) Beloningsbeleid

In 2019 actualiseerde Comensia de functiebeschrijvingen van alle werknemers en voerde vervolgens een functieclassificatie uit met toepassing van een analytische methode om een marktconform beloningsbeleid in te voeren dat de billijkheid waarborgt tussen werknemers die dezelfde functies bekleden.

7.5. Diensten voor preventie en bescherming op het werk

De interne dienst voor preventie en bescherming op het werk (IDPBW) van Comensia, bijgestaan door de externe dienst (EDPBW), heeft als taak de werkgever, de leden van de hiërarchische lijn en de werknemers ondersteuning te geven bij de toepassing van de wetgeving betreffende het welzijn van de werknemers. Het betreft een eerstelijnspreventie die een multidisciplinaire aanpak van de problemen beoogt.

Het Comité voor preventie en bescherming op het werk **op zijn beurt heeft als taak de middelen voor te stellen die bestemd zijn om het welzijn van de werknemers te bevorderen, en te helpen bij hun uitvoering. Het CPBW is samengesteld uit werknemers- en werkgeversvertegenwoordigers.**



Van februari tot november 2019 vergaderde het CPBW 7 keer.

Belangrijkste verwezenlijkingen in 2019:

- Vervolg en voltooiing van de vaccinaties (tetanus - hepatitis A/B) voor al het betrokken personeel;
- De reorganisatie van de schrijnwerkerij en de aankoop van een nieuwe combinatiemachine die aan de veiligheidsnormen voldoet;
- De akoestiek van de open-space;
- Mobiele telefoons voor de dienst Werken met geïntegreerde apps voor preventie-veiligheid en noodsituaties;
- De verdere uitbreiding van het opleidingsaanbod om tegemoet te komen aan de specifieke verzoeken van de medewerkers;

De belangrijkste uitdagingen voor 2020:

- De verbetering van de brandveiligheid en van de akoestiek van de open-space;
- De ergonomie van de werkposten;
- De welkomstmap veiligheid voor nieuwkomers;
- De eerstehulppost-zwangerschap

7.6. De Ondernemingsraad (OR)

De OR van Comensia, overlegorgaan tussen de werkgever en werknemers, vervult taken van informatieverstrekking (economische, financiële informatie en inzake tewerkstelling), adviesverlening (arbeidsorganisatie en -voorwaarden, prestaties van de onderneming), en toezicht (arbeidsreglement en CAO). In 2019 vergaderde de ondernemingsraad 11 keer waarbij de volgende punten aan bod kwamen: beloningsbeleid (actualisering en classificatie van de functiebeschrijvingen), anciënniteitsverlof, follow-up van het identiteitsproject (missies en waarden), het vervoersplan, toegangscontrole tot de verdieping Lavoisier, reorganisatie van verschillende diensten, teambuilding, VAA conciërges, bedrijfsfietsovereenkomst, actualisering 2019 van het Strategisch Plan 2018-2023, IT-audit, managementondersteuning, extralegale verlofdagen, overeenkomst voor de terbeschikkingstelling van een laptop, sociale verkiezingen, groepsverzekering, follow-up van de evaluaties, enz.

RAAD VAN BESTUUR

OR

Voorzitter

Pierre Hargot

Werkgeversvertegenwoordigers

Pierre Hargot

Cédric Mahieu

Werknemersvertegenwoordigers

Bastien Herickx

Christophe Miclotte

Khalid El Aft

Nicolae Hapeci

Linda Decroix

Patrick Derauw

Plaatsvervangende leden

Kalid Afkir

Stella Pineteh

Jésus Raneros

8. Informatie- en communicatietechnologie (ICT) en toepassing van de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

8.1. Informatie- en communicatietechnologie (ICT)

Vijf jaar na de fusie van Comensia en van de verschillende databases, procedures en ICT-apparatuur, en na een stabilisatie van het ICT-personeelsbestand, meenden de Algemene directie en de Raad van bestuur dat het tijd werd om deze cruciale sector voor het beheer en de toekomstige ontwikkeling van onze onderneming te auditen.

Zo werd eind 2019 een overheidsopdracht uitgeschreven met als voorwerp een algemene audit van de IT-beheerinfrastructuur van Comensia, inclusief de opstelling van een IT-masterplan om de onderneming toe te laten op een realistische en veilige wijze te evolueren naar een geïntegreerde, performante, flexibele en moderne digitale architectuur.

De audit betreft met name de volgende twee gebieden:

- Een grondige audit van de hardware- en applicatie-infrastructuur van de onderneming en van de IT-governance.
- Een vergelijkende audit van minimaal 3 specifieke ERP-applicaties voor de socialehuisvestingssector, waaronder de applicatie die momenteel bij Comensia in gebruik is.

Deze opdracht werd in januari 2020 gegund aan het bedrijf Efit-Partners waarvan conclusies in juni worden verwacht.

8.2. Toepassing van de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)

Sinds 25 mei 2018 is Comensia verplicht de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) na te leven.

Deze Europese verordening heeft tot doel de Europese burger een correct en gecontroleerd gebruik van zijn persoonsgegevens te waarborgen, door aan de bedrijven die deze gegevens bewaren een reeks verplichtingen op te leggen met betrekking tot de verzameling, opslag, verwerking en vernietiging van deze gegevens.

Comensia ontwikkelt haar IT-beveiligingsstrategie in samenwerking met het bedrijf "ICT control". Deze strategie is gebaseerd op het regelmatige toezicht op een reeks controlepunten met aanwijzingen over de uit te voeren acties.

De controlepunten en hun stand van zaken eind 2019:

Punt betreffende de BGHM-aanbevelingen en toegang tot authentieke bronnen		
Punten betreffende informatiebeveiliging		
Punten betreffende de AVG	**Stand van zaken**	**Opmerking**
Een veiligheidsbeleid / -charter is ingevoerd .	☑	**Ok voor de bedienden Te voorzien voor de arbeiders**
Een adviseur informatiebeveiliging is aangesteld. Er is geen sprake van belangenconflict, hij rapporteert aan de directie, is onafhankelijk in zijn functie en heeft de steun van de directie.	☑	**Ingevoerd**
Een adviseur gegevensbeveiliging is aangesteld (DPO). Er is geen sprake van belangenconflict, hij rapporteert aan de directie, is onafhankelijk in zijn functie en heeft de steun van de directie.	☑	**Ingevoerd**

Sensibilisering van het personeel dat betrokken is bij de gegevensverwerking				☑	**Opnieuw uit te voeren in 2020**
Geen enkel gevoelig of persoonlijk document wordt verzonden naar algemene of persoonlijke e-mailadressen (Yahoo, Gmail, Hotmail, enz.), cloud disks (Dropbox, enz.) of naar sociale netwerken. **Hetzelfde geldt voor papieren documenten (verslagen, brieven, enz.).** **Hierover werd een herinnering verzonden om te wijzen op de verplichting deze e-mails te verwijderen (zowel voor werknemers als voor de directie).**				☑	**Gedaan door het veiligheids- en sensibiliseringscharter / Beperkte internettoegang**
Een lijst hebben van de toegangen en die minstens een keer om de 6 maanden bijwerken.				☑	**Geïmplementeerd**
Een lijst hebben van de dragers en apparaten waar de gegevens opgeslagen zijn (PC, Servers, Archieven, Cloud, Tablets, enz.) en die up-to-date houden.				☑	**Begin 2019 werd een volledige en permanente inventaris opgesteld van de technologische middelen**
En lijst hebben van de onderaannemers en die die up-to-date houden.				☑	
Het bewaren van elektronische gegevens tot het strikt nodige beperken.				☑	**Lopend, in afwachting van feedback van de BGHM**
Het bewaren van papieren elektronische gegevens (archieven) tot het strikt nodige beperken..				☑	**Lopend, in afwachting van feedback van de BGHM**
De personen die toegang hebben tot de gegevens van de huurders moeten het veiligheids- en confidentialiteitscharter ondertekenen.				☑	**Geïmplementeerd in 2019**
Alleen de personeelsleden van de OVM hebben toegang tot de betrokken gegevens.				☑	**Geïmplementeerd in 2019**
Studenten moeten een nominatieve toegang hebben tot de systemen (geen gebruik van generieke rekening).				☑	**Ingevoerd**
Papierversnipperaars moeten ter beschikking worden gesteld.				☑	**Algemeen in gebruik in 2019**
De historiek van de wijzigingen en toegang tot de gegevens moet 5 jaar worden bewaard.				☑	
Het bijhouden van het incidentenregister is verplicht en wordt om de 6 maanden herzien.				☑	**Geïmplementeerd in 2019**
Het bijhouden van het gegevensverwerkingsregister is verplicht en moet om de 6 maanden worden herzien.				☑	**In uitvoering, af te ronden in 2020**
De dienstverleners en onderaannemers kennen hun verplichtingen en verantwoordelijkheden met betrekking tot de AVG (schriftelijk spoor) en veiligheid.				☑	**Af te ronden in 2020**
De fysieke toegangen zijn beperkt tot het noodzakelijke en buiten de kantooruren wordt een beveiliging ingevoerd (alarm, sleutel, bewakingsronde, camera, enz.). De technische lokalen en de archieven zijn gesloten en met een beperkte toegankelijkheid.				☑	**Het toegangsbeheer tot de verdieping wordt intern beheerd - Geen brandmeldingssysteem**
Er wordt een back-up gemaakt van de gegevens.				☑	
De back-up wordt opgeslagen /opgeborgen op een plek ver van de server.				☑	

De werkposten en vooral de laptops versleutelen.				☑	**In 2019 en 2020 zijn alle technische middelen versleuteld**
De tablets en andere mobiele toegangen beveiligen (pincode, vingerafdruk, encryptie).				☑	**In uitvoering.**
Een sterk password hebben en het met niemand delen (8 tekens + complexe tekens). Het password wordt minstens om de 6 maanden gewijzigd en wordt niet op een drager genoteerd (bv. onder het toetsenbord).				☑	**Ingevoerd en automatisch**
Een firewall is ingevoerd, beschermt het netwerk en filtert de toegang tot schadelijke websites.				☑	**Geïmplementeerd en intern beheerd**
Elke pc, laptop en server heeft een firewall, automatische beveiligingsupdates en een recent antivirusprogramma.				☑	**Geïmplementeerd en gecentraliseerd beheer van de updates**
De gebruikers genieten GEEN administratorrechten op hun werkpost.				☑	**Geïmplementeerd in 2019**
De documenten worden opgeslagen op het netwerk en niet op schijf C:				☑	**Ingevoerd, maar er is nog werk te doen**
Externe dienstverleners die ondersteuning en onderhoud bieden, verbinden alleen met de toestemming en onder de verantwoordelijkheid van een systeemverantwoordelijke of gebruiker.				☑	**GILS, Nordata Ondertekening van een overeenkomst voor de uitbesteding van het gegevensbeheer**
Wifi-toegang is beveiligd. De WPA2-code wordt minstens om de 6 maanden veranderd: Een guest-toegang, indien beschikbaar, geeft geen toegang tot het intern datanetwerk.				☑	**Geïmplementeerd. Fysieke scheiding van het Guest-netwerk ten opzichte van het wifi-bedrijfsnetwerk.**
Bij vertrek van een personeelslid worden de Wifi Pro-paswoorden veranderd, alsook de passwords van de toegang waarover het personeelslid beschikte (inclusief toegang tot de cloud).				☑	**Geïmplementeerd.**

Hierna enkele voorbeelden van de veiligheidsmaatregelen die in 2019 werden geïmplementeerd of gehandhaafd:

<u>Nieuwe wifi</u>

- Fysieke duplicatie van het wifi-netwerk (een professioneel netwerk verbonden met de databases, een openbaar netwerk).
- Het personeel wordt op de hoogte gehouden van de follow-upmaatregelen.
- De historiek wordt 30 dagen bewaard voor veiligheidsdoeleinden.

<u>Migratie van de e-mails</u>

- Inkomende e-mails gaan nu via de SMTP van SPAM-Titan, een antivirus- en antispamoplossing.
- De e-mailserver wordt nog altijd door Comensia gehost. POP3-protocol is uitgeschakeld.
- Ongeldige e-mailadressen worden wekelijks gecontroleerd.

VPN

- Wijziging van het VPN en versterking van de toegangsbeveiliging door deze verbindingsmodus.

Back-up van de servergegevens

Wijziging van de back-upprocedure voor een oplossing met 4 veiligheidsniveaus:

- Snap-shot Microsoft
- Lokale NAS-kopie
- Kopie op NAS Synology
- Internet-kopie (versleuteld)

Uit AVG-oogpunt

- Continue bijwerking van het gegevensverwerkingsregister
- Bijhouden van een incidentenregister. In 2019 waren er twee veiligheidsincidenten waarvan de gevolgen geen andere actie vereisten dan een inschrijving in het register.
- Sensibilisering van de werknemers en de directie Deze sensibilisering gebeurt continu afhankelijk van de geïmplementeerde procedures. In 2020 is echter een sessie gepland voor de werknemers om de AVG-regels in herinnering te brengen, alsook een speciale opleiding betreffende de bewakingscamera's.
- Twee personeelsleden werden opgeleid als DPO in de socialehuisvestingssector.
- Voor het kantoor werd een toegangsregister opgesteld, alsook een procedure voor de bezoekers van de Lavoisier-site.

Netwerkschema

- Implementatie van een permanente hard- en software-inventarisatie (GLPI)
- Implementatie van een beveiligde cloud (toegang en antivirus) waarmee een eigen instant messaging van Comensia en gedeelde documentopslag mogelijk is, migratie naar "Teams" in 2020

Op basis van de activiteiten bracht ICT Control, onze externe DPO, de bij Comensia vastgestelde risico's in kaart.

	Waarschijnlijkheid	Impact	RIKS	Correctieve maatregelen
Max.	5	5	25	
Poging van externe fraude (valse factuur, fraude aan de "voorzitter, enz. ")	3	3	9	**Sensibilisering van het personeel en invoering van strengere controles bij de goedkeuring van facturen en betalingen**
Niet-naleving van de AVG	3	3	9	**Bijhouden van het register en aanscherping van de veiligheidsmaatregelen**
Infectie van de systemen / Hacking / CryptoLocker	2	4	8	**Uitvoeren van back-ups, sensibilisering van het personeel, implementeren van veiligheidsmaatregelen zoals antivirus en firewalls, het filteren van websites en e-mails.**
Gegevensdiefstal (computer, USB-stick, documenten, tablets, enz.)	2	3	6	**Versleutelen van de apparaten, sensibilisering van het personeel, beperkte toegang tot wat nodig is, incidentenregister, vertrouwelijkheidscharter**

Gegevensverlies (computer, USB-stick, enz.)	2	3	6	**Versleutelen van de apparaten, sensibilisering van het personeel**
Continuïteitsverlies (onvoldoende back-ups)	2	3	6	**Versterking van de back-ups van gevoelige gegevens en vooral controle van de nodige tijd om gegevens te herstellen**
Opzettelijke hinder (werknemer, contractant, enz.)	1	3	3	**Sensibilisering van het personeel, beperkte toegankelijkheid tot het strikt nodige, registratie in het incidentenregister, vertrouwelijkheidscharter**
Min.	0	0		

Met betrekking tot de risicotabel moet worden opgemerkt:

1) dat de risico's laag zijn in verhouding tot het maximum van 25;

2) dat een transversaal risico wijst op het gebrek van een informatiesessie van het personeel, directie en Raad van bestuur;

3) dat we het register van de procedures moeten afwerken en waarschijnlijk een risicoanalyse moeten uitvoeren voor de procedures met betrekking tot de meest vertrouwelijke gegevens;

4) Een test uitvoeren van een volledig gegevensherstel vanaf een back-up. De rest van het back-upsysteem vertoont geen problemen.

9. Bijlagen

9.1. Maatschappelijke aandelen van Comensia op 31.12.2019

Het maatschappelijk kapitaal van Comensia is samengesteld uit aandelen van vier categorieën:

- **Categorie A**: aandelen waarop is ingeschreven door de vennoten-huurders;
- **Categorie B**: aandelen waarop is ingeschreven door het Gewest, de Gemeenten, de OCMW's en andere overheidsinstellingen of gelijkgestelde instellingen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- **Categorie C**: aandelen waarop is ingeschreven door de vennoten-particulieren;
- **Categorie D**: aandelen waarop is ingeschreven door de personeelsleden.

Hun verdeling ziet er als volgt uit:

		AANDELEN:
Categorie A:	Huurders	**13.871**
Categorie B:	Publiek	**6.530**
Categorie C:	Privaat	**7.611**
Categorie D:	Personeel	**372**
Totaal B-C-D		**14.513**
Verlaten		**163**
Total B-C-D en verlaten		**14.676**
		28.547

9.2. Balans en resultatenrekening (NBB-formaat)

9.3. Verslag van de bedrijfsrevisor

9.4. Ordonnantie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen

Bekendmaking met toepassing van artikel 7, § 1 van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen. Uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 oktober 2018 houdende uitvoering van artikel 7 van de gezamenlijke ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen.

Relevé des présences en réunion, rémunérations et avantages de toute nature ainsi que des frais de représentation – article 7, § 1, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Nom	Prénom	Numéro national	Rôle linguistique	Adresse
Doumier	Vincent	55090200388	FR	Avenue des Statuaires, 127 à 1180 Uccle
Bastin	Elisabeth	52082429635	FR	Avenue de l'Optimisme, 28 à 1140 Evere
d'Ursel	Jean-Michel	63110205722	FR	Rue Comte Théodule d'Ursel, 2 à 6940 Durbuy s/Ourthe
de Liedekerke	Amaury	50110640161	FR	A. Devriesestraat, 2 à 3061 Leefdaal
Coppieters	Carine	57060338882	FR	Rue du plat Quertin, 41 à 1480 Oisquercq
Simonis	Claude	49103022967	FR	Avenue J.F. Debecker, 85 à 1200 Woluwe-St-Lambert
Mostefa	Lotfi	84080730346	FR	Avenue du Roi Soldat, 94/6 à 1070 Anderlecht
Rezki	Fatiha	64081137417	FR	Venelle Champ du Moulin, 2/8 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Hendrickx	Yves	54041100749	FR	Clos des deux Tilleuls, 1 à 1120 Neder-Over-Hembeek
Bansenga	Christian	71051638975	FR	Avenue de la Hallebarde, 20 à 1140 Evere
Toro Valdebenito	Arturo Raul	51032643967	FR	Hunderenveld, 776 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Oudadda	Mohamed	56050949162	FR	Rue des Soldats, 4/6 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Tay	Abdeslam	58000157729	FR	Rue J. Wytsman, 6/16 à 1050 Ixelles
Adine	Kamal	59072151942	FR	Rue Docteur Roux, 26 à 1070 Anderlecht
Riguelle	Joël	54102713367	FR	Av. Evariste de Meersman, 56 à 1082 Berchem-Ste-Agathe
Challe	Eliane	45071716825	FR	Hunderenveld, 263 à 1082 Berchem-Ste-Agathe

Type de mandat, fonction ou fonction dérivée	Organisme	Mandat rémunéré	Mandat non rémunéré	Date de début	Date de fin
Président		X		30-05-2017	30-05-2023
Vice-Présidente		X		14-06-2018	25-05-2021
Administrateur		X		29-05-2018	31-05-2022
Administrateur		X		14-06-2018	25-05-2021
Administratrice		X		28-05-2019	27-05-2025
Administrateur		X		31-05-2016	31-05-2022
Administrateur	Commune d'Anderlecht	X		28-05-2019	27-05-2025
Administratrice	Commune de Berchem-Ste-Agathe	X		28-05-2019	26-05-2020
Administrateur		X		29-05-2018	28-05-2024
Administrateur		X		29-05-2018	28-05-2024
Administrateur		X		29-05-2018	28-05-2024
Administrateur		X		28-05-2019	28-05-2024
Administrateur		X		28-05-2019	25-05-2021
Administrateur	Commune d'Anderlecht	X		29-05-2013	28-05-2019
Administrateur	Commune de Berchem-Ste-Agathe	X		28-05-2014	28-05-2019
Cocolo			X	31-05-2018	28-02-2019

Rémunération ou indemnité annuelle brute (A)	Total des jetons de présence (B)	Nombre de réunions	Avantages de toute nature	Montant (C)	Frais de représentation	Montant (D)
Néant	3.040,00 €	19/23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	2.520,00 €	21/23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.360,00 €	17/23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.280,00 €	16/23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.360,00 €	17/23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.040,00 €	13/23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	800,00 €	10/14	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.440,00 €	18/20	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.680,00 €	21/23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.680,00 €	21/23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.840,00 €	23/23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.840,00 €	23/23	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	1.120,00 €	14/14	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	720,00 €	9/9	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	0,00 €	0/1	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	0,00 €	0/2	Néant	Néant	Néant	Néant

Outils de travail	SOUS-TOTAL (A+B+C+D)	Réductions opérées [1] (E)	TOTAL (D-E)	Date du rapport
Néant	3.040,00 €	Néant	3.040,00 €	26-03-2020
Néant	2.520,00 €	Néant	2.520,00 €	26-03-2020
Néant	1.360,00 €	Néant	1.360,00 €	26-03-2020
Néant	1.280,00 €	Néant	1.280,00 €	26-03-2020
Néant	1.360,00 €	Néant	1.360,00 €	26-03-2020
Néant	1.040,00 €	Néant	1.040,00 €	26-03-2020
Néant	800,00 €	Néant	800,00 €	26-03-2020
Néant	1.440,00 €	Néant	1.440,00 €	26-03-2020
Néant	1.680,00 €	Néant	1.680,00 €	26-03-2020
Néant	1.680,00 €	Néant	1.680,00 €	26-03-2020
Néant	1.840,00 €	Néant	1.840,00 €	26-03-2020
Néant	1.840,00 €	Néant	1.840,00 €	26-03-2020
Néant	1.120,00 €	Néant	1.120,00 €	26-03-2020
Néant	720,00 €	Néant	720,00 €	26-03-2020
Néant	0,00 €	Néant	0,00 €	26-03-2020
Néant	0,00 €	Néant	0,00 €	26-03-2020

[1] Remarques relatives aux réductions :

Les modalités de réduction sont prévues à l'article 3, § 2, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017.
En cas de dépassement de la limite des 150 % du montant de l'indemnité parlementaire, une réduction à due concurrence est opérée uniquement sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1er, alinéa 2 [1], selon les modalités suivantes :

- la réduction s'opère prioritairement et à due concurrence sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1er, alinéa 2, tirets 1 à 4 [2]. Cette réduction s'opère uniquement sur la partie de ces rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature excédant 50 % du montant de l'indemnité parlementaire perçue par les membres de la Chambre des représentants ;

- le cas échéant, la réduction s'opère à due concurrence sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1er, alinéa 2, tirets 5 à 8 [3]. Cette réduction n'est pas limitée.

---

[1] *Il s'agit des bourgmestres, échevins, présidents et membres des bureaux permanents de CPAS, des conseillers communaux, des conseillers de CPAS, des membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional ou local, des membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional et local, des membres des organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public bicommunautaire, de toute autre personne désignée par le Gouvernement et/ou le Collège réuni pour le représenter dans le conseil d'administration de toute structure dotée de la personnalité juridique.*

[2] *Les mandats visés sont les suivants :*

1. *les bourgmestres et échevins*
2. *les présidents et membres des bureaux permanents de CPAS*
3. *les conseillers communaux*
4. *les conseillers de CPAS*

[3] *Les mandats visés sont les suivants :*

1. *les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional ou local,*
2. *les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public régional et local,*
3. *les membres d'organes d'administration, de gestion ou de conseil d'un organisme public bicommunautaire,*
4. *toute autre personne désignée par le Gouvernement et/ou le Collège réuni pour le représenter dans le conseil d'administration de toute structure dotée de la personnalité juridique.*

Liste des voyages des mandataires publics – article 7, § 1er, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Voyage	Date du voyage	Montant	Organisateur	Mandataire concerné	Date décision motivée de l'organe compétent	Date d'approbation par le Gouvernement, Collège réuni ou tutelle générale
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant
Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant	Néant

Inventaire des marchés publics – article 7, § 1er, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Type de marché	Date du marché	Bénéficiaires	Montants
Marché stock - Rénovation complète de 24 appartements	11-03-2019	UNIC CONCEPT (PB 8/182)	26.961,18 €
	27-05-2019	UNIC CONCEPT (PB17/511)	20.386,72 €
	27-05-2019	UNIC CONCEPT (PB10/203)	16.637,97 €
	02-09-2019	IRK GROUP (PB 11/300)	14.689,78 €
	02-09-2019	IRK GROUP (PB 11/285)	15.610,38 €
	18-11-2019	MALICE (PB 6/157)	21.915,14 €
Parc du Peterbos 17-17A à 1070 Anderlecht - Remplacement de l'étanchéité des toitures	05-08-2019	Ets TROIANI	211.386,25 €
Rue du Temple 9-13 à 1000 Bruxelles - Rénovation d'un immeuble de 12 logements	05-08-2019	Ets PIT ANTWERPEN	2.038.915,33 €
Parc du Peterbos 2 à 1070 Anderlecht	04-11-2019	Ets MALICE	3.141.528,93 €
Avenue Masoin 19-21-23 à 1090 Jette - Remplacement de l'étanchéité et isolation des toitures	04-11-2019	Ets TROIANI & FILS	358.245,55 €
Rue Longtin 58-60 à 1090 Jette - Réalisation d'une chaufferie collective et installation d'une cogénération	13-05-2019	Ets AXO	221.675,89 €
Site Verregat à 1020 Laeken - Rénovation de 20 chaufferies et production ECS	20-05-2019	Ets ENVISYS	1.584.651,86 €
Rue Raphaël 20-22 à 1070 Anderlecht - Désamiantage d'un entrepôt industriel	03-10-2019	Ets ISOTOIT	46.750,00 €
CIRB : Fournitures informatiques	2019	CIRB	
ERAP : Formations	2019	ERAP	59.129,64 €
Bruxelles Environnement : Fournitures de bureau	2019	BRUXELLES ENVIRONNEMENT	
Nordata	2019	NORDATA	50.558,97 €
Korn Ferry	2019	KORN FERRY	46.903,47€

Liste des subsides octroyés – article 7, § 1er, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Subside	Date	Montant	Destinataire
Création d'ateliers de produits écologique	2019	2.625,00€	ASBL "Versailles Bioty"
Projet "Balade Artistique" à destination des locataires du Val Maria et du Craetbos	2019	450,00€	ASBL "Le Coin des Cerises"
Projet d'encadrement et d'activités des jeunes au Val Maria	2019	2.250,00€	ASBL "Le Coin des Cerises"
Projet d'accompagnements "Maraichers du Mail" dans la dynamique de groupe	2019	1.176,45€	Association "Les Maraichers du Mail"
Achat de matériels	2019	331,61€	Association "Team Clean 1140"
Construction d'un poulailler dans le cadre du quartier durable Destrier	2019	1.477.04€	Association "Poulailler Destrier"
Projet de réaffectation de deux locaux inexploités en atelier et stockage	2019	207,71€	Association "L'Uni-vert"
Projet "Balade Artistique" dans différents lieux associatifs et culturels de Neder-Over-Hembeek	2019	750,00€	ASBL "Coordination sociale Hembeek-Mutsard"
Projet de cohésion social pour les habitants du Peterbos	2019	22.500,00€	SAMENLEVINGSOPBOUW Brussel

9.5. Agenda van de GAV van 26 mei 2020 en vereiste goedkeuringen

We verzoeken u om bij bijzondere stemming – naast dit jaarverslag van de Raad van bestuur en het verslag van de bedrijfsrevisor voor het boekjaar 2019 – de balans en de resultatenrekening goed te keuren zoals we u die voorleggen.

Het boekjaar 2019 wordt afgesloten met een te bestemmen winst van € 306.693,94. De overgedragen winst van de voorgaande boekjaren bedraagt € 2.811.115,09.

We stellen de Algemene vergadering de volgende resultaatverwerking voor:

- ✓ **€ 164.548,49 of 95% van het bedrag van de solidariteitsbijdrage wordt toegevoegd aan de beschikbare reserves overeenkomstig de voorschriften van de toezichthoudende autoriteit;**
- ✓ **Het saldo van € 142.145,45 wordt toegevoegd aan de overgedragen winst van de voorgaande jaren, waarmee het bedrag van de over te dragen winst € 2.953.260,14 bereikt.**

We verzoeken u eveneens:

- **om bij bijzondere stemming decharge te verlenen aan de bestuurders en commissarissen-revisoren;**
- **om over te gaan tot de volgend statutaire benoemingen:**
  - **een bestuursmandaat ter vertegenwoordiging van de vennoten-overheden dat afloopt:**
    1. Mevrouw Fatiha Rezki (vertegenwoordiger van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem);
- **om bij bijzondere stemming te beslissen over de vergoeding van de bestuurders;**
- **Bepaling van de officiële website van de onderneming (www.comensia.be) en van het officieel e-mailadres (info@comensia.be). Elk bericht verzonden aan dit e-mailadres door de aandeelhouders, de houders van effecten en certificaten uitgegeven door of met de medewerking van de onderneming wordt geacht rechtsgeldig te zijn gedaan;**
- **om de notulen goed te keuren alvorens over te gaan tot het agendapunt Diversen.**

Brussel, donderdag 30 april 2020

Directeur-generaal,
P. HARGOT

Voorzitter,
V. DOUMIER