Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

JAARVERSLAG 2020

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. HET WETTELIJK KADER 3

1.3. BEHEERSOVEREENKOMSTEN 4

..... 4

1.4. DE STRATEGIE VAN COMENSIA 6

2. HET FINANCIEEL BEHEER VAN COMENSIA 10

2.1. ANALYSE VAN DE BALANS (POSTEN 1 T/M 5) 10

2.1.1. Commentaar bij enkele rubrieken van de balans 12

2.1.2. schematische voorstelling van de balans 13

2.2.1. De jaarrekening 2020 in vergelijking met de jaarrekening 2019 en met de begroting 14

2.2. ANALYSE VAN DE RESULTATENREKENING OPGESTELD PER KLASSE (REKENINGEN 6 T/M 7) 14

2.2.2. Commentaar bij enkele rubrieken van de resultatenrekening van het boekjaar 15

2.2.3. Financiële sleutelindicatoren 16

2.2.4. Grafische voorstelling van de inkomsten en uitgaven 2020 18

2.2.5. Evolutie van de resultatenrekening sinds 2016 21

2.2.6. Horizontale analyse van de resultatenrekening 22

2.2.7. Verticale analyse van de resultatenrekening 23

2.3. BESTEMMING VAN HET RESULTAAT 24

2.4. ANDERE ELEMENTEN VAN HET VERSLAG 24

3. DE FINANCIERING VAN DE INVESTERINGEN VAN COMENSIA 27

3.1. BESTEDING VAN DE BEGROTINGSKREDIETEN IN 2020 27

3.2. PROJECTEN OPGENOMEN IN HET VIERJARENPLAN 2018-2021 30

4. HET PATRIMONIUMBEHEER 32

4.1. INVENTARIS VAN HET PATRIMONIUM VAN COMENSIA 32

4.2. ONDERHOUD VAN DE WONINGEN 33

4.3. DE STRIJD TEGEN LEEGSTAANDE EN ONBEWOONBARE WONINGEN 34

4.4. HET INVESTERINGSPLAN 35

4.5. GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN EN ALLIANTIE WONEN 38

4.6. WIJKCONTRACT 39

5. HET HUURBEHEER 40

5.1. DE KANDIDAAT-HUURDERS VOOR SOCIALE HUISVESTING 40

5.2. DE BEWONING VAN DE WONINGEN 40

5.2.1. De toewijzing van de woningen 40

5.2.2. Mobiliteits-/verlooppercentage van de huurders 41

5.2.3. Bijzondere herziening in 2020 42

5.2.4. Huurleegstand: beheer van de leegstaande en onbewoonbare woningen 42

5.3. DOORSTROMINGS- EN HERHUISVESTINGSPLAN 45

5.3.1. Begrippen doorstroming en transfer 45

5.3.2. Toewijzingsmethode van de woningen ... 45
5.3.3. Statistieken en algemene percentages ... 45
5.3.4. Doorstromings- en transferaanvragen, ... 46
5.3.5. Toewijzingsprocedure ... 47
5.3.6. Herhuisvestingsplannen ... 47
5.3.7. Conclusies en perspectieven ... 48
5.4. HET BEHEER VAN DE PARKEERGARAGES DOOR EEN EXTERNE OPERATOR ... 50
5.5. HUURGESCHILLEN ... 51
5.5.1. Het beheer van de huurachterstanden ... 51
5.5.2. De huurachterstanden op 31.12.2020 ... 51
5.5.3. De uithuiszettingsprocedure ... 52
6. DE GEÏNTEGREERDE SOCIALE BENADERING VAN COMENSIA ... 53
6.1. INDIVIDUELE SOCIALE BEGELEIDING ... 53
6.2. COLLECTIEVE SOCIALE BEGELEIDING - BUURTDIENST ... 55
6.2.1. Lokale steunpunten ... 56
6.2.2. Collectieve projecten ... 57
6.2.3. Projectoproep ... 57
6.2.4. Cel milieuzorg en leefomgeving ... 59
6.2.5. Begeleiding van huurders die een woning betrekken waar werkzaamheden in uitvoering zijn. ... 59
6.2.6. Praktische organisatie van de LOBECO's ... 60
6.2.7. Beheer van de gemeenschapszalen ... 60
6.3. GEMEENSCHAPPELIJKE SOCIALE BEGELEIDING ... 61
6.4. CONCIËRGES EN SCHOONMAKERS ... 62
6.5. PREVENTIE- EN VEILIGHEIDSAGENTEN ... 63
6.6. INTERDIENSTENVERGADERINGEN EN LOBECO ... 63
6.6.1. Interdienstenvergaderingen ... 63
6.6.2. LOBECO: Lokaal beheerscomité ... 64
6.7. ARHUU: ADVIESRAAD VAN DE HUURDERS ... 65
7. DUURZAME ONTWIKKELING BIJ COMENSIA ... 66
7.1. HET PLAN VOOR DUURZAME ONTWIKKELING ... 66
7.1.1. Newsletter ECO-MENSIA ... 66
a. Mobiliteit ... 66
b. Milieuvergunning ... 67
7.2. HET PLAN VOOR LOKALE ACTIE VOOR HET GEBRUIK VAN ENERGIE (PLAGE) ... 67
7.2.1. Productie van hernieuwbare energie en warmte-krachtkoppeling ... 67
7.2.2. Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE) ... 69
8. DE HUMAN RESSOURCES VAN COMENSIA ... 72
8.1. DE ALGEMENE VERGADERING VAN COMENSIA ... 72
8.2. HET BESTUURSORGAAN VAN COMENSIA ... 72
8.3. HET DIRECTIECOMITÉ ... 73
8.4. DE AFGEVAARDIGDE VAN HET DAGELIJKS BESTUUR ... 73
8.5. DE MEDEWERK(ST)ERS VAN COMENSIA ... 73
8.5.1. Organigram ... 73
8.5.2. HR-beheer ... 75
8.6. DIENSTEN VOOR PREVENTIE EN BESCHERMING OP HET WERK ... 76
8.7. DE ONDERNEMINGSRAAD (OR) ... 78
9. INFORMATIE- EN COMMUNICATIETECHNOLOGIE (ICT) EN TOEPASSING VAN DE EUROPESE ALGEMENE VERORDENING GEGEVENSBESCHERMING (AVG) ... 79
9.1. INFORMATIE- EN COMMUNICATIETECHNOLOGIE (ICT) ... 79
9.1.1. Algemeen telewerk ... 79
9.1.2. Audit ... 79

9.1.3. Netwerk *80*
9.1.4. ERP-keuze - overschakeling op Ordiges *82*
9.2. Toepassing van de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) 83
1. Migratie van de e-mails naar O365 85
2. Back-up van de servergegevens 85
3. IT-beveiliging 85
4. Uit AVG-oogpunt 85
5. Netwerkschema 85
10. BIJLAGEN 86
10.1. Aandelen van Comensia op 31.12.2020 86
10.2. Balans en resultatenrekening (NBB-formaat) 86
10.3. Verslag van de bedrijfsrevisor 86
10.4. Ordonnantie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen 86
10.5. Agenda van de GAV van 5 mei 2021 en vereiste goedkeuringen 86

Editorial van de Voorzitter en van de Directeur-generaal

Geachte coöperanten, dames, heren,

In 2020 moest Comensia, huurderscoöperatieve, zich aanpassen aan de gevolgen van de ongekende gezondheidscrisis die we meemaakten en nog altijd meemaken.

We moesten ons reorganiseren, onszelf opnieuw uitvinden en blijk geven van creativiteit, flexibiliteit en wendbaarheid om de continuïteit van onze diensten aan de huurders-coöperanten zo goed mogelijk te waarborgen. Deze crisis was ook een gelegenheid om onze digitalisering te versnellen met de implementatie van verplicht telewerk. Overigens zal na de gezondheidscrisis structureel telewerk worden geïmplementeerd. Op het gebied van communicatie hebben we eveneens een intranet ontwikkeld om snel informatie aan al onze medewerkers te kunnen meedelen. Voorts werd onze website bijgewerkt om zijn content leerrijker en gebruiksvriendelijker te maken.

Onze maatschappelijke werkers implementeerden een "COVID-Solidariteitsplan" om ervoor te zorgen dat de meest kwetsbare huurders-coöperanten over de nodige middelen konden beschikken om de lockdown door te komen. Zo ook werd tijdens de 2e lockdown een gratis telefoonnummer (0800) ter beschikking gesteld waar onze huurders-coöperanten terecht konden voor een luisterend oor en ondersteuning.

Tijdens de drie lockdowns getuigden onze conciërges en schoonmakers - wier taak in tijden van een pandemie nog essentiëler is gebleken - van een grote betrokkenheid en daadkrachtige aanpak op het terrein, door de gemeenschappelijke delen regelmatig te reinigen en te ontsmetten. We wensen hen in het bijzonder te danken voor hun moed en professionele inzet.

In deze onzekere tijden hebben ook onze PVA's hun werk in de wijken voortgezet, evenals onze arbeiders die actief bleven op het terrein, door de renovatie voort te zetten van leegstaande woningen en door de technische ondersteuning in de andere woningen te hervatten zodra de gezondheidsmaatregelen dat toelieten.

Al bij al gaven de medewerk(st)ers van Comensia blijk van veel motivatie, aanpassingsvermogen en creativiteit om de goede resultaten van dit ongewone jaar te waarborgen waarvoor wij hen van harte danken.

De dienst BOFIBUBE (boekhoudkundig, financieel en budgettair beheer) belastte zich met de follow-up van het financieel beheer van Comensia. De belangrijkste prestatie-indicatoren getuigen van de uitstekende patrimoniale en financiële gezondheid van Comensia: een vastgoedpatrimonium van 3.238 woningen, 123 medewerkers, een zeer solide balans, een resultaat van € -99.250 terwijl de begroting op een veel groter verlies anticipeerde, netto kasmiddelen van meer dan € 7 miljoen en huurachterstanden die een dieptepunt bereiken (1,48%).

In 2020 beheerde het team van de afdeling Patrimonium meerdere tientallen investeringsprojecten die betrekking hadden op de renovatie van onze gebouwen op het gebied van beveiliging, comfort en de verbetering van de energieprestaties.
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.
De emblematische bouwplaats van Peterbos 16 werd voortgezet in omstandigheden die wegens de gezondheidsmaatregelen voor de huurders nog moeilijker zijn geworden. Wij betreuren ten zeerste het ongemak dat deze bouwplaats voor de huurders met zich meebrengt en hebben alle nodige maatregelen getroffen voor de veiligheid en voor een betere coördinatie van de aannemer. We willen de huurders nogmaals danken voor hun geduld.

In het kader van het Gewestelijk huisvestingsprogramma, van Alliantie wonen en van het "sleutelklaar" systeem, hebben de teams zich eveneens ingezet voor een aantal uitbreidingsprojecten van het vastgoedpatrimonium. Zo zal Comensia in 2021 naar verwachting 2 gebouwen in gebruik nemen (Raaf in Schaarbeek en Emaillerie in Molenbeek) en zullen in de komende jaren vrijwel 500 sociale woningen en extra middelen beschikbaar zijn.
De technische teams belast met het onderhoud beheerden 4.266 aanvragen voor technische ondersteuning en renoveerden 61 woningen, terwijl 48 woningen door externe bedrijven werden gerenoveerd, of een totaal is van 109 woningen.

Overigens moest de Sociale afdeling in 2020 zowel de normale huurmobiliteit beheren als een aantal herhuisvestingsplannen in het kader van renovatiewerken van het patrimonium. Concreet waren dat 110 toewijzingen waarvan 35% doorstromingen.

Talrijke projecten werden door en voor de huurders-coöperanten georganiseerd, voor zover de gezondheidsmaatregelen dat toelieten: "Les Maraichers du Mail" in Evere, naaiateliers en straatanimaties in NOH, huiswerkscholen, ontbijten in Hunderenveld, wijkfeesten en barbecues op verschillende woonsites, alsook een decoratiewedstrijd aan het einde van het jaar om 2020 op een vrolijker en lichtende noot te beëindigen.

Wat human resources betreft waren de sociale verkiezingen qua kieslijsten en opkomst bij de verkiezingen een waar succes. Het project voor de indeling van de functies met het oog op de best mogelijke gelijke beloning werd vervolgd en zal in 2021 worden afgerond. In mei kwam een nieuwe preventieadviseuse ons team versterken en hielp ons onze werkprocessen en -instructies aan te passen aan de afbouw van de lockdownmaatregelen, alvorens een ambitieus project te lanceren voor de bijwerking van ons algemeen plan voor preventie en veiligheid op het werk.

Wat de informatietechnologie betreft, werd in 2020 een audit uitgevoerd naar aanleiding waarvan aanbevelingen werden geformuleerd en geïmplementeerd om de kwaliteit, de beschikbaarheid en de bedrijfszekerheid van ons IT-netwerk te verbeteren. Overigens besloot de Raad van bestuur om van beheersoftware te veranderen. Deze IT-migratie zal in 2021 worden voorbereid om in januari 2022 volledig te zijn voltooid.

Bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en van haar statuut van openbare dienst, lanceerde Comensia een Plan voor duurzame ontwikkeling. Steunend op het in 2019 uitgereikte label van "Ecodynamische onderneming" (2 sterren), bleven we ons 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.

In 2020 beschikte Comensia over 22 fietsen in langetermijnhuur. Daarnaast konden al onze installaties van hernieuwbare energieproductie en warmte-krachtkoppeling de uitstoot vermijden van 54.580 kg CO2, wat overeenstemt met de uitstoot van een kleine auto over een afstand van 453.019 km (of 11,3 keer de omtrek van de aarde) of met de uitstoot van de verwarming van 21 gemiddelde Brusselse huishoudens. Het elektriciteitsverbruik van Comensia in 2020 bedroeg ongeveer 1.246.340 kWh, -17% ten opzichte van 2016! Dat vertegenwoordigt een besparing van circa € 51.000 voor onze huurders-coöperanten en een equivalent van ongeveer 100 ton minder CO2-uitstoot!

Nog altijd in het kader van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid kreeg Comensia eveneens de erkenning van "Sociale onderneming" uitgereikt door de Brusselse Minister van Economie. Om deze erkenning te krijgen, moesten de statuten van Comensia worden gewijzigd om er onze coöperatieve identiteit, de participatieve bedrijfsvoering, de naleving van een gematigde loonspanning en het beheer van belangenconflicten van de leden van de bestuursorganen in op te nemen. Voorts werden de statuten aangepast aan het nieuwe Wetboek van vennootschappen en werd de modernisering ingevoegd van de bedrijfsvoering, met name van de bestuursorganen.

Ten slotte werd in 2020 op niveau van de Algemene Directie eveneens de overgangsperiode afgerond met de pensionering van de heer Pierre Hargot die we nogmaals van harte danken voor al deze mooie jaren van arbeid ten dienste van de sociale huisvesting en meer in het bijzonder van de huurderscoöperaties!
Ook willen we al onze medewerk(st)ers oprecht danken die zich elke dag opnieuw inzetten, in een nog moeilijker context wegens de gezondheidscrisis, om onze huurders en coöperanten een kwaliteitsservice te verlenen.
Tot besluit, beste coöperatoren, willen we u danken voor uw vertrouwen, voor uw inbreng en voor uw steun aan onze projecten en aannemingen ten dienste van de sociale huisvesting van ons Gewest.

Cédric MAHIEU
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

1.1.1. De missie van Comensia

We zijn een maatschappelijk geëngageerde speler die zich inzet voor de leefomgeving 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 collectieve belang primeren op het persoonlijke 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 vastgoedmaatschappij 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 is de spil van 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 tellen.

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

1.2. Het 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 **definitie**s 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 fiches** 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 kandidatenregister** voor een sociale woning;
- de **wijze van beheer, controle en archivering van het kandidatenregister** voor een sociale woning.

- **ARHUU-regelgeving**

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 t/m 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.

Op 21 maart 2021 werd de nieuwe beheersovereenkomst 2021-2025 gesloten en berust op 3 assen

a) De "kwaliteitsas": groepeert de acties die bijdragen aan de bevordering van de kwaliteit van de prestaties, inclusief de financiële diensten aangeboden door de BGHM aan de OVM's en aan haar stakeholders, en door de OVM's aan haar sociale huurders en sociale kandidaat-huurders.
b) De "maatschappelijke" as: paart de pijler van de sociale actie aan die van het vastgoed. Deze as groepeert de acties die ijveren voor de ontwikkeling van dynamieken van sociale integratie en inclusie en van sociale cohesie en die een beroep doen op publieke, private en verenigingspartners zodat de OVM's zich kunnen toeleggen op hun beroep van vastgoedmaatschappij (de terbeschikkingstelling van kwaliteitsvolle openbare woningen).
c) De "interne" as: groepeert een geheel van acties die gericht zijn op de verdere ondersteuning van de interne transformatie van de BGHM tot een moderne en voorbeeldige werkgever die het talent van zijn medewerkers aantrekt en ontwikkelt. Deze acties zullen rond de 4 pijlers van het New Way of Working-initiatief worden georganiseerd: Behavior, Bytes, Bricks en organisatie.

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 heeft een looptijd van 5 jaar en regelt prioritair de volgende aangelegenheden:

a) De investeringsautonomie van de openbare vastgoedmaatschappij;

b) Het vaststellen van de huurprijzen van de sociale woningen;

c) De gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;

d) De verschillende financiële verplichtingen van de partijen;

e) De horizontale mechanismen van financiële solidariteit, inclusief de bestemming van de Solidariteitsbijdrage;

f) De beheers- en exploitatievoorwaarden van de activiteiten van de OVM die niet tot haar taak van openbare dienst behoren;

g) 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;

h) De evaluatiecriteria van de verbintenissen van de partijen;

i) De voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers te verbeteren;

j) De incentives om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;

k) De sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;

l) De herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst;

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

Deze overeenkomst bevat 6 prioritaire strategische streefdoelen:

- **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**;
- **De renovatie en het onderhoud bevorderen van het vastgoedpark 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);**
- **Toezien op een efficiënt huurbeheer, rekening houdend met de specifieke sociaal-economische kenmerken (artikelen 23 t/m 29);**
- **Beleidslijnen ontwikkelen voor sociale actie om de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren (artikelen 30 t/m 38);**
- **Een professioneel en efficiënt beheer waarborgen (artikelen 39 t/m 43);**
- **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);**

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 het beheer en het overleg, een instrument voor responsabilisering en professionalisering.

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

  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 door Comensia geactualiseerd Strategisch plan 2018-2023 werd in november 2019 door de BGHM goedgekeurd. Sinds deze goedkeuring vroeg de BGHM ons alleen maar bepaalde becijferde of follow-upgegevens.

- **Het in 2019 geactualiseerde Strategisch plan 2018-2023**

  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 bij het beheer van hun leefomgeving, van hun gebouw en van het sociaal leven in hun wijk.

  Globaal focust het Strategisch plan op de 5 onderstaande 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 van Leefmilieu Brussel!

  Voorts organiseerde Comensia in september 2018 een **eerste teambuilding** voor al haar teams. De voormiddag was gewijd aan een presentatie van het Strategisch plan aan alle teams, gevolgd door reflectiegroepen samengesteld uit leden van het personeel. Elke groep werd gevraagd om naar aanleiding van de presentatie van het Strategisch plan zijn

indrukken te geven en een presentatie voor te bereiden van de volgens hem prioritair uit te voeren acties om de doelstellingen van het plan te bereiken.

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

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 de 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 en door de veelvuldige vertragingen opgelopen op andere bouwplaatsen (Paal, enz.) en, anderzijds, uit het vierjarenplan 2018-2021 en uit 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 werkzaamheden om de dagelijkse levenskwaliteit van de huurders te verbeteren.

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

We vestigden de aandacht van de BGHM 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. Elke installatie en/of uitrusting van de gebouwen worden onderhouden om de normale levensduur van een gebouw/huis en van zijn verschillende onderdelen te verlengen.

Onze actiemiddelen:

1) de interne dienst Werken (een dertigtal arbeiders)
2) de technische ondersteuning door onderhoudsbedrijven voor specifieke installaties
3) de ondersteuning door externe bedrijven voor de werken waarmee de interne dienst Werken zich niet kan belasten.

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

De **Sociale afdeling**, onder de impuls van haar Directrice, rondde haar reorganisatie af, door de taken van de verantwoordelijken en coördinatoren van de verschillende diensten duidelijk af te bakenen.

Onze sociale actiestrategie 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. In die context is het werk van de buurtdienst essentieel om een band te scheppen met onze huurders-coöperanten en hun zin te geven om zelf verantwoordelijkheid te nemen.

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 ook werk van gemaakt om de administratieve werklast van de maatschappelijk werkers te verminderen zodat ze zich op het maatschappelijk werk kunnen toeleggen.

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.

Door een goede informatie bevorderen deze transversale activiteiten de betrokkenheid van de huurders-coöperatoren bij de verbetering van hun leefomgeving. 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 op de woonsites worden georganiseerd. Zolang de ARHUU actief was, ondersteunde hij deze aanpak. Wegens een gebrek aan beschikbaarheid van de leden, is de ARHUU 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 de respons op 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. Rekening houdend met 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 wezen de vooruitzichten van ons Financieel strategisch plan voor de boekjaren 2020 en 2021 op conjuncturele en niet-structurele tekorten. De grootste oorzaak hiervan is de huurderving (+ dan € 1.200.000/jaar!) 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 kasmiddelen positief blijven.

Vanaf 2022 zal Comensia opnieuw een goede financiële gezondheid optekenen met systematische jaarlijkse winsten en een ruimschoots positieve overgedragen winst.

We kozen ervoor verantwoordelijkheid te nemen voor deze twee moeilijke jaren met een conjunctureel financieel verlies, om geen concessies te hoeven doen op niveau van onze servicekwaliteit aan de huurders-coöperanten.

We blijven echter attent op het financieel beheer en de financiële vooruitzichten zullen jaarlijks worden bijgestuurd.

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 bijwerkingen worden ter goedkeuring aan de Ondernemingsraad en de Raad van bestuur voorgelegd alvorens systematisch tijdens een teambuilding ook aan alle medewerkers te worden gepresenteerd. 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.

2. Het financieel beheer van Comensia

2.1. Analyse van de balans (posten 1 t/m 5)

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2020	Exercice précédent
ACTIF			
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20		
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	**171 486 796**	**167 094 630**
Immobilisations incorporelles	21	**8 024**	**15 242**
Immobilisations corporelles	22/27	**171 153 806**	**166 821 733**
Terrains et constructions	22	150 995 361	152 216 278
Installations, machines et outillage	23	97 553	93 544
Mobilier et matériel roulant	24	130 332	128 188
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	821 725	921 318
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	19 108 835	13 462 405
Immobilisations financières	28	**324 966**	**257 655**
Entreprises liées	280/1		
Participations	280		
Créances	281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	5 464	5 464
Participations	282	5 464	5 464
Créances	283		
Autres immobilisations financières	284/8	319 502	252 191
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	319 502	252 191
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	**10 554 976**	**10 884 936**
Créances à plus d'un an	29		
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	**241 439**	**206 978**
Stocks	30/36	241 439	206 978
Approvisionnements	30/31	241 439	206 978
En-cours de fabrication	32		
Produits finis	33		
Marchandises	34		
Immeubles destinés à la vente	35		
Acomptes versés	36		
Commandes en cours d'exécution	37		
Créances à un an au plus	40/41	**2 511 854**	**2 586 715**
Créances commerciales	40	264 778	416 791
Autres créances	41	2 247 076	2 169 924
Placements de trésorerie	50/53		
Actions propres	50		
Autres placements	51/53		
Valeurs disponibles	54/58	**7 377 821**	**7 646 637**
Comptes de régularisation	490/1	**423 861**	**444 606**
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	**182 041 772**	**177 979 566**

PASSIF		Codes	Exercice	Exercice
CAPITAUX PROPRES		10/15	**52 139 737**	**49 771 712**
Apport		10/11	**952 091**	**959 265**
Disponible		110	952 091	959 265
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	**109 276**	**109 276**
Réserves		13	**10 826 177**	**11 043 318**
Réserves indisponibles		130/1	218	218
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	218	218
Réserves immunisées		132	5 542 055	5 659 946
Réserves disponibles		133	5 283 904	5 383 154
Bénéfice (perte) reporté(e)	**(+)(-)**	14		
Subsides en capital		15	**40 252 194**	**37 659 853**
Avances aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES		16	**8 846 901**	**8 571 867**
Provisions pour risques et charges		160/5	**6 284 839**	**6 135 584**
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5 964 674	5 807 815
Autres risques et charges		163/5	320 165	327 769
Impôts différés		168	**2 562 063**	**2 436 283**
DETTES		17/49	**121 055 134**	**119 635 987**
Dettes à plus d'un an		17	**109 273 614**	**108 587 928**
Dettes financières		170/4	108 989 396	108 299 633
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligatoires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et assimilés		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	108 989 396	108 299 633
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	284 218	288 295
Dettes à un an au plus		42/48	**11 673 640**	**10 856 841**
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année		42	4 130 735	3 993 563
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	3 863 934	3 065 553
Fournisseurs		440/4	3 863 934	3 065 553
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales,salariales et sociales		45	2 473 246	2 758 684
Impôts		450/3	1 583 841	1 955 061
Rémunérations et charges sociales		454/9	889 405	803 623
Autres dettes		47/48	1 205 725	1 039 041
Comptes de régularisation		492/3	**107 879**	**191 218**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**182 041 772**	**177 979 566**

2.1.1. Commentaar bij enkele rubrieken van de balans

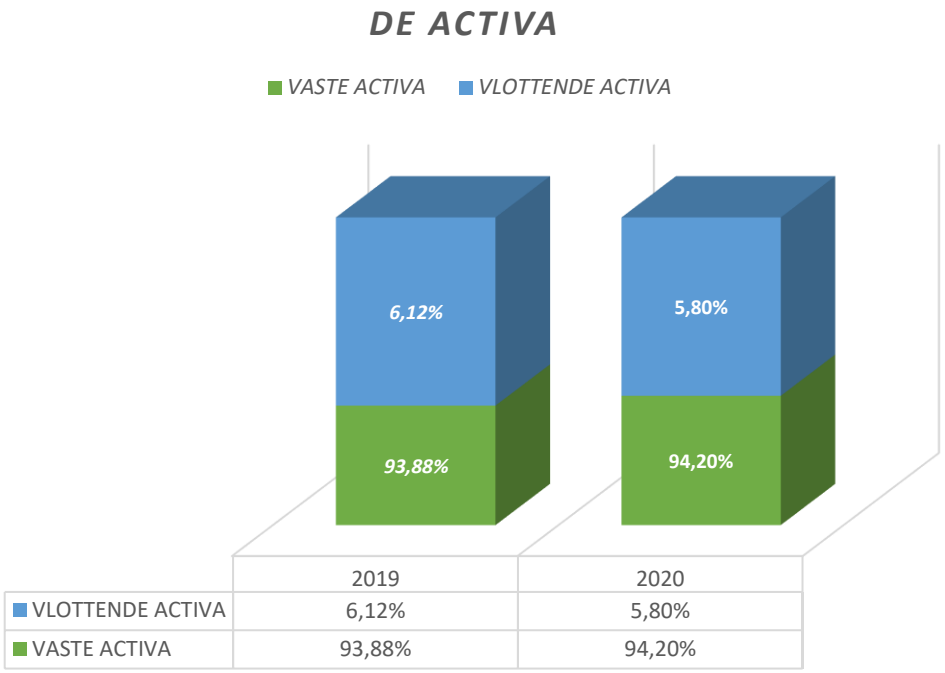
De activa van de balans

- ✓ De jaarrekening van het afgelopen boekjaar tekent een balanstotaal op van € 182.041.772, ten opzichte van € 177.979.566 in 2019, wat een stijging is van 2,29%.
- ✓ De totale niet-financiële vaste activa (rubriek 21/27) bedragen € 171.161.830, of een stijging van € 4,3 mln. ten opzichte van het vorige jaar. Deze stijging is het gevolg van de investeringen en renovatiewerken in vaste activa uitgevoerd in 2020 voor een totaal van € 11,5 mln. verminderd met de afschrijvingen op de goederen voor een bedrag van € 6,9 mln.
- ✓ De vaste activa vertegenwoordigen 94,2% van de totale activa, ten opzichte van 93,88% in 2019. Deze stijging ligt in de lijn van onze belangrijkste missie, namelijk het bouwen, onderhouden, renoveren en verhuren van woningen aan een doelpubliek met het oog op hun integratie en sectoroverschrijdende inclusie.
- ✓ De handelsvorderingen - rubriek 40 - tekenen tussen 2019 en 2020 een opmerkelijke daling op ten gevolge van de herindeling in rubriek 41 van de post "te ontvangen creditnota's overeenkomstig het nieuwe gestandaardiseerde rekeningstelsel.
- ✓ De andere handelsvorderingen - rubriek 41 - betreffen hoofdzakelijk vorderingen op het Gewest in 2020 voor kortingen kinderen ten laste en volwassen personen met een handicap. De in het begin van 2021 bij het Gewest ingediende vordering bedraagt € 1,886 Mln.
- ✓ De liquide middelen - rubriek 54/58 - blijven sinds 2018 gehandhaafd boven € 7 mln. De activiteit brengt voldoende kasmiddelen voort om de courante uitgaven te dekken, waaronder de betaling van de annuïteit van circa € 6 mln. De investeringswerken op hun beurt worden gefinancierd door gewestelijke leningen en voorschotten.

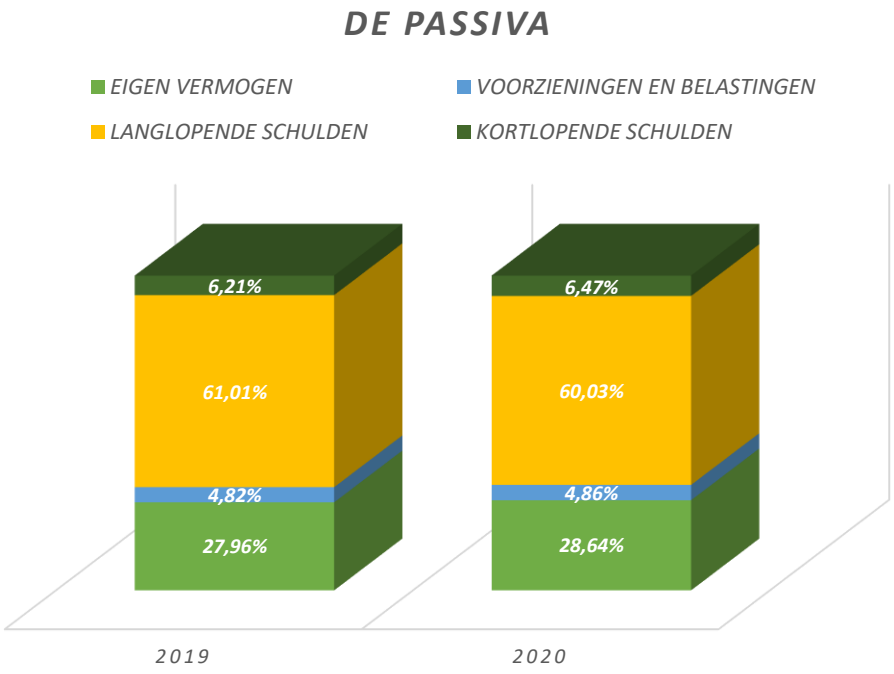
De passiva van de balans

- ✓ Sinds de hervorming van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, werd het begrip maatschappelijk kapitaal geschrapt en vervangen door het begrip inbreng. Het bedrag van ons kapitaal is voortaan opgenomen in rubriek 110 "Beschikbare inbreng".
- ✓ Tot in 2019 nam het overgedragen resultaat - rubriek 14 - het niet-uitgekeerde en niet-bestemde resultaat op, ongeacht het een verlies of een winst betrof**.** Voortaan wordt de overgedragen winst toegevoegd aan de beschikbare reserves en bevindt zich dus in rubriek 133 van de passiva met de andere beschikbare reserves.
- ✓ In 2020 vertegenwoordigt het eigen vermogen 28,64% van de totale passiva, ten opzichte van 27,96% in 2019, rekening houdend met de door het Gewest toegekende subsidies in het kader van onze investeringsprogramma's.
- ✓ De langlopende schulden - rubriek 17 - bedragen € 109,274 mln. en vertegenwoordigen 60,03 % van de totale passiva. Deze schulden bestaan uit leningen toegekend door het Gewest in de vorm van terugbetaalbare voorschotten voor de financiering van de renovatie- en investeringsprogramma's. De besteding in 2020 van de kredietlijnen bedraagt € 4,820 mln. De terugbetaling van het kapitaal via de annuïteit bedraagt € 3,994 mln.
- ✓ De schuld op meer dan één jaar die binnen het jaar vervalt - rubriek 42 - betreft het bedrag van de leningschuld waarvan de terugbetaling in 2020 vervalt of € 4,131 mln.
- ✓ De leveranciersschulden - rubriek 440/4 - bedragen € 3,864 mln. waarvan € 1,464 mln. door gewestelijke kredieten zullen worden gefinancierd**.**
- ✓ De belastingschuld - rubriek 450/3 - betreft hoofdzakelijk het bedrag van de onroerende voorheffing verschuldigd op de aanslag 2020 en waarvan de vervaldatum is vastgesteld in 2021. Het betreft een bedrag van € 1,375 mln.

2.1.2. schematische voorstelling van de balans



	2019	2020
VLOTTENDE ACTIVA	6,12%	5,80%
VASTE ACTIVA	93,88%	94,20%



2.2. Analyse van de resultatenrekening opgesteld per klasse (rekeningen 6 t/m 7)

2.2.1. De jaarrekening 2020 in vergelijking met de jaarrekening 2019 en met de begroting

		Réalisé 2019	Réalisé 2020	% d'écart 2020/2019	Budget 2020	Ecart en € réalisé/ budget
Ventes et prestations		**21.492.814,73**	**21.753.692,25**	**1,21%**	**21.945.000,00**	**-191.307,75**
Chiffres d'affaires		**17.396.625,08**	**17.467.548,80**	**0,41%**	**17.733.000,00**	**-265.451,20**
Loyers de base		**18.474.680,06**	**18.897.241,67**	**2,29%**	**18.896.000,00**	**1.241,67**
Logemts sociaux	7000/7060	18.173.133,04	18.598.469,81	2,34%	18.599.000,00	-530,19
Autres	700 autre	301.547,02	298.771,86	-0,92%	297.000,00	1.771,86
Pertes de loyers de base		**-1.360.604,38**	**-1.627.971,03**	**19,65%**	**-1.618.000,00**	**-9.971,03**
Pertes sur logements inoccupés	701	-1.313.559,60	-1.592.549,01	21,24%	-1.585.000,00	-7.549,01
Autres pertes	701 autre	-47.044,78	-35.422,02	-24,71%	-33.000,00	-2.422,02
Réductions sociales nettes	702	-3.283.191,05	-3.216.186,39	-2,04%	-3.185.000,00	-31.186,39
Réductions spéciales privés	703	0,00	-10.289,69	0,00%	-5.000,00	-5.289,69
Charges locatives	704/707	3.392.531,09	3.187.662,10	-6,04%	3.405.000,00	-217.337,90
Ventes de maisons		0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Cotisation de solidarité	709	173.209,36	237.092,14	36,88%	240.000,00	-2.907,86
Production immobilisée	72	**774.811,66**	**723.912,33**	**-6,57%**	**750.000,00**	**-26.087,67**
Allocation régionale de solidarité	73	**2.334.308,15**	**2.462.393,29**	**5,49%**	**2.462.000,00**	**393,29**
Autres produits d'exploitation	74	**987.069,84**	**1.099.837,83**	**11,42%**	**1.000.000,00**	**99.837,83**
Coût des ventes et des prestations		**21.528.493,27**	**22.478.550,75**	**4,41%**	**22.928.000,00**	**-449.449,25**
Approvisionnements et marchandises	**60**	**680.116,59**	**539.973,19**	**-20,61%**	**620.000,00**	**-80.026,81**
Services et biens divers		**5.151.378,41**	**5.273.151,28**	**2,36%**	**5.307.000,00**	**-33.848,72**
Administration générale	610	543.585,20	521.216,31	-4,12%	554.000,00	-32.783,69
Travaux à charge SISP	6110	1.121.558,52	1.295.110,88	15,47%	1.230.000,00	65.110,88
Travaux à charge locataires	6111	1.093.706,10	1.185.001,66	8,35%	1.120.000,00	65.001,66
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	159.762,35	173.009,05	8,29%	165.000,00	8.009,05
Consommations	612	1.708.501,59	1.531.165,12	-10,38%	1.685.000,00	-153.834,88
Matériel et machines	613	174.849,09	234.530,55	34,13%	210.000,00	24.530,55
Assurances	614	153.599,14	160.128,60	4,25%	155.000,00	5.128,60
Frais d'actes et de contentieux	615	141.396,89	121.028,94	-14,40%	125.000,00	-3.971,06
Divers	616	27.353,25	13.921,19	-49,11%	20.000,00	-6.078,81
Intérimaires	617	4.981,04	12.691,02	154,79%	18.000,00	-5.308,98
Administrateur	618	22.085,24	25.347,96	14,77%	25.000,00	347,96
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	**6.780.614,13**	**7.376.377,97**	**8,79%**	**7.626.000,00**	**-249.622,03**
Amortissements	630	**6.884.807,96**	**7.118.101,82**	**3,39%**	**7.215.000,00**	**-96.898,18**
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	**-100.292,84**	**45.250,78**	**-145,12%**	**40.000,00**	**5.250,78**
Provisions pour risques et charges		**199.914,70**	**156.858,79**	**-21,54%**	**140.000,00**	**16.858,79**
Grosses réparations et entretiens	636	199.914,70	156.858,79	-21,54%	140.000,00	16.858,79
Autres	635+637+639	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation		**1.931.954,32**	**1.968.836,92**	**1,91%**	**1.980.000,00**	**-11.163,08**
Précompte immobilier	64000	1.848.479,98	1.905.718,15	3,10%	1.910.000,00	-4.281,85
Autres	64 autre	83.474,34	63.118,77	-24,39%	70.000,00	-6.881,23
Résultat d'exploitation		**-35.678,54**	**-724.858,50**	**1931,64%**	**-983.000,00**	**258.141,50**
Produits financiers		**1.874.051,20**	**1.993.410,10**	**6,37%**	**1.975.000,00**	**18.410,10**
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	158.288,17	155.709,97	-1,63%	150.000,00	5.709,97
Subsides en capital	753	1.714.181,59	1.837.154,28	7,17%	1.825.000,00	12.154,28
Autres produits financiers	75 autre	1.581,44	545,85	-65,48%	0,00	545,85
Charges financières		**1.897.227,14**	**1.868.732,38**	**-1,50%**	**1.878.000,00**	**-9.267,62**
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	1.894.655,31	1.866.409,68	-1,49%	1.875.000,00	-8.590,32
Autres charges financières	65 autre	2.571,83	2.322,70	-9,69%	3.000,00	-677,30
Résultat financier		**-23.175,94**	**124.677,72**	**-637,96%**	**97.000,00**	**27.677,72**
Résultat courant avant impôts		**-58.854,48**	**-600.180,78**	**919,77%**	**-886.000,00**	**285.819,22**
Produits exceptionnels	76	139.817,52	345.951,63	147,43%	283.000,00	62.951,63
Charges exceptionnelles	66	10.317,62	51.884,18	402,87%	40.000,00	11.884,18
Résultat de l'exercice avant impôts		**70.645,42**	**-306.113,33**	**-533,31%**	**-643.000,00**	**336.886,67**
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	273.383,95	279.312,76	2,17%	278.000,00	1.312,76
Transfert aux réserves	68	0,00	55.950,00	0,00%	0,00	55.950,00
Impôt sur le résultat	67/77	37.335,43	16.500,00	-55,81%	0,00	16.500,00
Résultat de l'exercice		**306.693,94**	**-99.250,57**	**-132,36%**	**-365.000,00**	**265.749,43**

2.2.2. Commentaar bij enkele rubrieken van de resultatenrekening van het boekjaar

De resultatenrekening van de onderneming tekent inkomsten op voor een bedrag van € 24.372.366, ten opzichte van uitgaven voor een bedrag van € 24.471.617. Het boekjaar wordt dus afgesloten met een verlies van € 99.251, wat hoofdzakelijk te wijten is aan de inkomstenderving ten gevolge van leegstaande woningen tijdens hun renovatie. Voor 2020 bedraagt deze inkomstenderving meer dan € 1,59 mln. Dat betekent heel wat minder inkomsten om de nodige uitgaven te dekken om onze missie tot een goed einde te brengen.

Dit boekhoudkundig verlies verandert echter niets aan de gezonde financiële situatie van Comensia, gezien de overgedragen winsten van de vorige jaren van meer dan € 2,95 mln. die in de beschikbare reserves zijn opgenomen.

De totale bedrijfsopbrengsten (rubriek 70/74) bedragen € 21.753.692 of een stijging van 1,21%, ten opzichte van 2019.

- ✓ De omzet van het boekjaar 2020 bedraagt € 17.467.549, ten opzichte van € 17.396.625 in 2019, of een stijging van 0,41%.
- ✓ Het bedrag van de huurinkomsten van de woningen bedraagt € 14.026.827, ten opzichte van € 13.749.592 in 2019. Het betreft een stijging van 2,02% terwijl de op de huren toegepaste gemiddelde index 2,81% bedroeg.
- ✓ De leegstand van de woningen voor zware en gewone renovaties van de woningen wordt geraamd op € 1.592.549 of een gemiddelde jaarlijkse ratio leegstaande woningen/totaal van de basishuurprijzen van 8,56%.
- ✓ De geproduceerde vaste activa neemt het aandeel op van de werken uitgevoerd door de dienst Werken, alsook de waardering van de prestaties geleverd door de dienst "studies en investeringen" voor hun follow-up van de renovatiebouwplaatsen. In 2020 renoveerde de dienst Werken 61 woningen in het kader van het operationeel plan voor de bestrijding van leegstaande en onbewoonbare woningen. Voorts voerde de dienst ook werken uit voor het in overeenstemming brengen van de elektrische installatie in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen en in een aantal appartementen.
- ✓ Via de Gewestelijke solidariteitstoelage compenseert het Gewest 75% van het verschil tussen de basishuurprijzen van de woningen en de door de huurders betaalde effectieve huurprijzen berekend op basis van hun inkomsten. Voor het boekjaar 2020 bedroeg de toelage € 2.462.393, of een stijging van 5,49% ten opzichte van 2019.
- ✓ De andere bedrijfsopbrengsten omvatten onder meer steunmaatregelen van het Gewest (via betaalde bedrijfstoelagen en -subsidies) voor een aanzienlijk bedrag van € 755.436.

De bedrijfskosten (rubriek 60/64) bedragen € 22.478.551, wat een stijging is van 4,41% ten opzichte van 2019.

- ✓ De handelsgoederen, grond- en hulpstoffen tekenen een daling op van 20,61% ten opzichte van het vorige jaar. Deze rubriek neemt de aankopen op van het nodige materieel voor de dienst Werken voor de uitvoering van zijn werken van technisch ondersteuning, reparaties en renovaties van de woningen.

- ✓ De aankopen van goederen en diensten vertegenwoordigen 23,46% van de totale bedrijfskosten, of een stijging van 2,36% ten opzichte van 2019. De onderhoudskosten ten laste van de onderneming en van de huurders tekenen een stijging op ten opzichte van het vorige jaar. Daarentegen vertonen de algemene administratiekosten en verbruikskosten een daling ten opzichte van 2019.

- ✓ De bezoldigingen en de loonkosten betreffen een totaal van 119,7 voltijds equivalenten bij de afsluiting van het boekjaar. Deze niet te besnoeien kosten vertegenwoordigen 32,82% van de totale 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 (artikel 60).

- ✓ Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken:

De afschrijvingen bedragen € 7.118.101. Ze tekenen een stijging op van 3,39% ten opzichte van het vorige jaar, wat een directe gevolg is van de in 2020 uitgevoerde investeringen. Deze afschrijvingslast vertegenwoordigt 31,67% van de bedrijfskosten.

De voorziening voor waardeverminderingen op handelsvorderingen wordt berekend op basis van de huurachterstanden waarvan de betaling twijfelachtig wordt. De berekening is gebaseerd op de minimumnormen voorgeschreven door de circulaires van de BGHM die de OVM's verplicht moeten toepassen voor de berekening van het maximumbedrag van deze voorziening.

Het gebruik en de toevoeging aan de voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken wordt berekend volgens het nieuwe voorschrift van de toezichthoudende autoriteit om te voldoen aan de zowel economische, fiscale als boekhoudkundige criteria.

✓ Op de andere bedrijfskosten wordt voornamelijk het bedrag van de onroerende voorheffing geboekt.

Het negatieve bedrijfsresultaat *van € 724.859 is hoofdzakelijk te wijten aan de inkomstenderving van meer dan € 1,5 mln. op de inkomstenbronnen. Zonder deze inkomstenderving zou Comensia een aanzienlijke bedrijfswinst boeken, wat getuigt van haar economische prestaties.*

De financiële opbrengsten (rubriek 75) tekenen schommelingen op die hoofdzakelijk toe te schrijven zijn 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 € 1.837.154 in 2020, of een stijging van 7,17% ten opzichte van 2019.

De financiële kosten **(rubriek 65)** zijn berekend op de gewestelijke leningen en bedragen € 1.866.409, wat een daling is van 1,49% ten opzichte van 2019.

Het batig financieel resultaat *betekent dat de financiële opbrengsten de totale financiële kosten van onze leningen konden dekken, en dit dankzij een gewestelijke subsidie van 50% van onze investeringsprojecten.*

2.2.3. Financiële sleutelindicatoren

De solvabiliteitsratio:

Formule : Capitaux propres / Valeur bilantaire

	2016	2017	2018	2019	2020
Capitaux propres	43 419 407	44 187 108	48 366 941	49 771 712	52 139 737
Valeur bilantaire	161 958 819	161 183 680	169 821 342	177 979 566	182 041 772
	0,2681	**0,2741**	**0,2848**	**0,2796**	**0,2864**

Deze ratio meet de weging van het eigen vermogen in de totale passiva. Ze biedt derden een beeld van vertrouwen in de kredietwaardigheid van de onderneming. De ratio bedraagt 28,64% in 2020, ten opzichte van 27,96% in 2019 en 28,48% in 2018. De norm ligt tussen 25 et 40%, **Comensia bevindt zich dus in het lagere segment**.

De algemene liquiditeitsratio:

Deze ratio meet het vermogen van de onderneming om snel liquide middelen in te zetten om haar schulden te betalen.

Formule : **Actifs circulants**
Dettes à court terme

	2016	2017	2018	2019	2020
Actifs circulants	8 550 463	9 097 638	10 131 689	10 884 936	10 554 976
Dettes à CT	9 146 641	8 061 043	10 303 835	10 856 841	11 673 640
	0,9348	**1,1286**	**0,9833**	**1,0026**	**0,9042**

In 2020 is de ratio opnieuw kleiner dan 1. Dat betekent dat de vorderingen van Comensia de schulden kunnen dekken ten belope van 0,9 keer. Afhankelijk van de specifieke situatie van de sector moet deze ratio echter worden genuanceerd. In de leveranciersschulden - rubriek 440/4 - zijn namelijk ook de schulden opgenomen, gefinancierd door gewestelijke kredieten. Aangezien deze schulden niet gefinancierd zijn door onze liquide middelen, moeten ze dus worden geneutraliseerd.
Indien we de berekening opnieuw uitvoeren, rekening houdend met deze parameter, krijgen we de volgende jaarratio's:

	2016	2017	2018	2019	2020
Actifs circulants	8 550 463	9 097 638	10 131 689	10 884 936	10 554 976
Dettes à CT	8 053 671	7 367 860	9 598 185	9 734 224	10 209 614
	1,0617	**1,2348**	**1,0556**	**1,1182**	**1,0338**

De ratio is groter dan 1. De vorderingen zijn toereikend om alle kortlopende schulden te dekken. **De onderneming is dus kredietwaardig op korte termijn.**

De schuldratio :

Formule : **Annuité complète**
Recettes locatives+ARS

	2016	2017	2018	2019	2020
Annuité	5 235 485,44	5 359 795,36	5 662 738,23	5 762 150,16	5 859 055,00
Recette loc+ARS	14 986 746,00	15 685 095,00	15 845 029,14	16 083 899,90	16 489 220,00
Ratio	**0,3493**	**0,3417**	**0,3574**	**0,3583**	**0,3553**

De schuldratio blijft stabiel van jaar op jaar. Ze schommelt namelijk tussen 35% en 36%, of 1/3 van de totale schulden.

De cashflow:

Deze indicator meet het vermogen van de onderneming om via haar eigen activiteit liquide middelen voort te brengen. Met andere woorden, de cashflow is het verschil tussen de inkomende en uitgaande liquide middelen.
Formule : **bénéfice (code 9904) + charges non décaissées- produits non encaissés- annuité**

	2016	2017	2018	2019	2020
Bénéfice (code 9904)	451.700,00	228.413,00	-93.081,00	132.854,00	-273.091,00
Charges non décaissées	6.379.658,00	6.501.611,00	6.836.264,33	6.984.429,82	7.340.541,00
Produits non encaissés	1.284.240,97	1.438.375,09	1.481.534,73	1.672.252,78	1.780.440,00
Annuité	3.369.811,28	3.567.947,00	3.657.058,52	3.867.494,85	3.993.563,00
	2.177.305,75	**1.723.701,91**	**1.604.590,08**	**1.577.536,19**	**1.293.447,00**

In 2020, na de betaling van de annuïteitsschuld, **tekende Comensia een aanvullende positieve cashflow op van € 1,293 mln**. Het is belangrijk dat de cashflow (vóór aftrek van de annuïteitsschuld) meer bedraagt dan of gelijk is aan de schulden die binnen het jaar vervallen. Zo niet zou de onderneming verplicht zijn in haar liquide middelen te putten om haar leningen te betalen.

Werkkapitaal, behoefte aan werkkapitaal en kasmiddelen:

	rubriques du bilan	2019	2020
Capitaux permanents y compris dettes emprunt échéant dans l'année	(10/17)+42	164 789 486	168 106 148
- Actifs fixes nets	20/28	-167 094 631	-171 486 796
FRN (1)		**-2 305 144**	**-3 380 648**
Stocks	3	206 978	241 439
Créance à 1 an au plus	40/41	2 586 715	2 511 854
Comptes regul actif	49	444 606	423 861
- dettes à un an au plus sauf dette d'emprunt	44/48	-6 863 279	-7 542 905
- provision pour risques et charges	160/5	-6 135 584	-6 284 839
Comptes regul passif	49	-191 218	-107 879
BRF (2)		**-9 951 781**	**-10 758 469**
Trésorerie Nette =(1)-(2)		**7 646 637**	**7 377 821**
valeurs disponibles classe 5		**7 646 637**	**7 377 821**

Het financiële evenwicht van een onderneming kan ook worden beoordeeld op basis van het nettowerkkapitaal voor de structuur op lange termijn en de behoefte aan werkkapitaal voor de structuur op korte termijn.
Het nettowerkkapitaal (NWK) meet de dekkingsgraad van de vaste activa door het vaste kapitaal.
De behoefte aan werkkapitaal (BWK) op zijn beurt meet het vermogen van een onderneming om haar vlottende fase te financieren tussen de betaling van haar schulden en de inning van haar inkomsten.

De behoefte aan werkkapitaal, het werkkapitaal en de kasmiddelen zijn verbonden door de relatie:

NWK-BWK=kasmiddelen

Het werkkapitaal van Comensia is negatief. Dat betekent dat de passiva op lange termijn niet toereikend zijn om de activa op lange termijn te dekken. Deze worden dus gedeeltelijk door kortlopende schulden gefinancierd. **De harmonieregel wordt dus niet in acht genomen.**
Daarentegen is de behoefte aan werkkapitaal op korte termijn voldoende negatief en getuigt van **de goede financiële gezondheid van de onderneming op korte termijn** want ze beschikt over voldoende liquide middelen om haar kortlopende schulden te vereffenen. **Dankzij deze negatieve behoefte aan werkkapitaal kan de onderneming comfortabele kasmiddelen waarborgen van meer dan € 7 mln.**

Deze verschillende financiële indicatoren getuigen van de structurele levensvatbaarheid van Comensia.

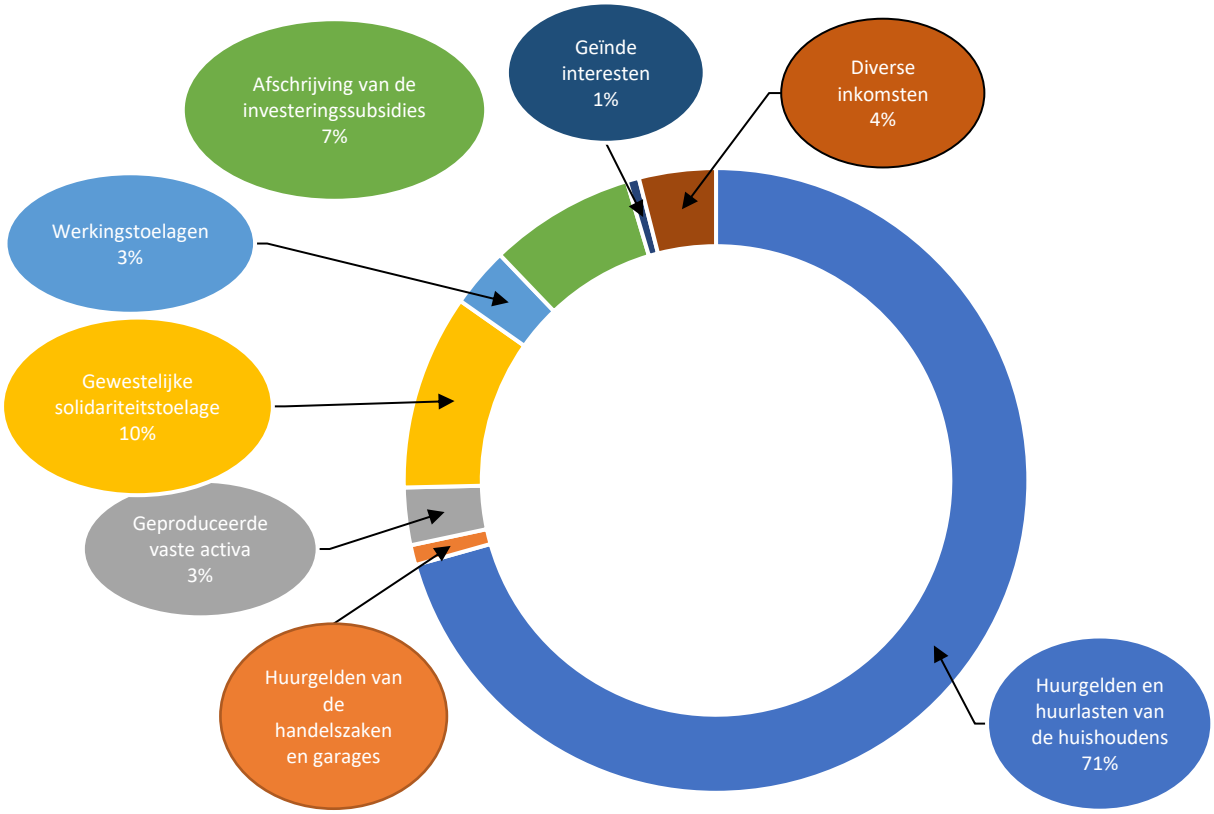
2.2.4. Grafische voorstelling van de inkomsten en uitgaven 2020

Inkomsten 2020

De totale inkomsten van het boekjaar 2020 bedragen € 24.372.366, ten opzichte van € 23.872.925 in 2019, of een stijging van 2,09%, en worden als volgt verdeeld:

- ✓ Huurgelden van de huishoudens, inclusief de huurlasten € 17.214.489
- ✓ Huurgelden van de handelszaken en garages: € 253.060
- ✓ Activering van de intern gegenereerde geproduceerde vaste activa: € 723.912
- ✓ Gewestelijke solidariteitstoelage om het sociaal tekort te compenseren: € 2.462.393

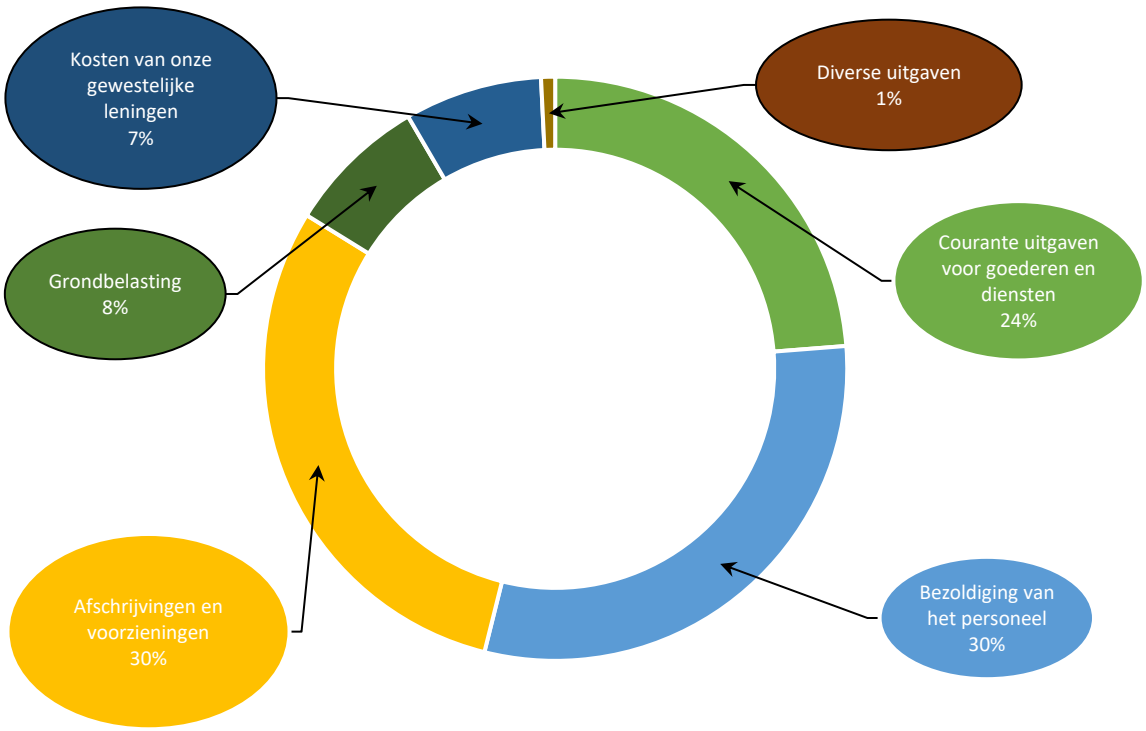
- ✓ Door het Gewest toegekende werkingstoelagen: € 755.436
- ✓ Afschrijving van de door het Gewest toegekende investeringssubsidies: € 1.837.154
- ✓ Geïnde interesten op het credit van de rekeningen-courant. € 155.710
- ✓ Diverse inkomsten € 970.212



Uitgaven 2020

Voor het boekjaar 20920 bedragen de totale uitgaven € 24.471.617, ten opzichte van € 23.476.231 in 2019, of een stijging van 4,24%, en worden als volgt verdeeld:

- ✓ Courante uitgaven voor goederen en diensten: € 5.813.124
- ✓ Bezoldiging van het personeel: € 7.376.378
- ✓ Afschrijvingen en voorzieningen: € 7.320.212
- ✓ Grondbelasting: € 1.905.718
- ✓ Kosten van onze gewestelijke leningen: € 1.866.410
- ✓ Diverse uitgaven: € 189.775


Kosten van onze gewestelijke leningen 7%
Diverse uitgaven 1%
Courante uitgaven voor goederen en diensten 24%
Grondbelasting 8%
Afschrijvingen en voorzieningen 30%
Bezoldiging van het personeel 30%

2.2.5. Evolutie van de resultatenrekening sinds 2016

		2016	2017	2018	2019	2020
Ventes et prestations		**20 197 975,49**	**20 702 864,22**	**21 340 691,09**	**21 492 814,73**	**21 753 692,25**
Chiffres d'affaires		**16 704 961,42**	**16 858 357,30**	**17 170 297,47**	**17 396 625,08**	**17 467 548,80**
Loyers de base		**16 472 660,88**	**17 122 713,48**	**17 673 527,55**	**18 474 680,06**	**18 897 241,67**
Logemts sociaux	7000/7060	16 086 146,46	16 726 162,86	17 275 750,76	18 173 133,04	18 598 469,81
Autres	700 autre	386 514,42	396 550,62	397 776,79	301 547,02	298 771,86
Pertes de loyers de base		**-596 358,65**	**-708 697,08**	**-1 060 037,09**	**-1 360 604,38**	**-1 627 971,03**
Pertes sur logements inoccupés	701	-503 016,98	-605 508,92	-925 567,61	-1 313 559,60	-1592549,01
Autres pertes	701 autre	-93 341,67	-103 188,16	-134 469,48	-47 044,78	-35 422,02
Réductions sociales nettes	702	-3 112 959,82	-3 216 200,06	-3 112 410,87	-3 283 191,05	-3 216 186,39
Réductions spéciales privés	703	0,00	0,00	0,00	0,00	-10 289,69
Charges locatives	704/707	3 763 209,55	3 507 982,12	3 474 112,07	3 392 531,09	3 187 662,10
Ventes de maisons		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Cotisation de solidarité	709	178 409,46	152 558,84	195 105,81	173 209,36	237 092,14
Production immobilisée	72	**498 037,29**	**554 754,62**	**596 344,94**	**774 811,66**	**723 912,33**
Allocation régionale de solidarité	73	**2 044 994,14**	**2 334 719,87**	**2 412 150,05**	**2 334 308,15**	**2 462 393,29**
Autres produits d'exploitation	74	**949 982,64**	**955 032,43**	**1 161 898,63**	**987 069,84**	**1 099 837,83**
Coût des ventes et des prestations		**19 600 697,84**	**20 260 654,37**	**21 491 678,51**	**21 528 493,27**	**22 478 550,75**
Approvisionnements et marchandises	**60**	**529 643,37**	**535 941,39**	**619 741,32**	**680 116,59**	**539 973,19**
Services et biens divers		**5 327 438,61**	**5 129 495,31**	**5 401 075,27**	**5 151 378,41**	**5 273 151,28**
Administration générale	610	444 929,44	410 706,12	503 743,83	543 585,20	521 216,31
Travaux à charge SISP	6110	1 046 000,45	1 205 514,19	1 304 467,43	1 121 558,52	1 295 110,88
Travaux à charge locataires	6111	1 472 816,53	1 193 218,45	1 233 950,02	1 093 706,10	1 185 001,66
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	155 275,98	160 451,55	149 444,49	159 762,35	173 009,05
Consommations	612	1 712 321,11	1 617 432,64	1 720 903,59	1 708 501,59	1 531 165,12
Matériel et machines	613	128 839,13	149 202,29	151 864,31	174 849,09	234 530,55
Assurances	614	213 705,55	235 846,99	162 892,68	153 599,14	160 128,60
Frais d'actes et de contentieux	615	111 871,00	106 951,56	105 930,19	141 396,89	121 028,94
Divers	616	12 300,82	22 472,92	46 209,53	27 353,25	13 921,19
Intérimaires	617	0,00	0,00	0,00	4 981,04	12 691,02
Administrateur	618	29 378,60	27 698,60	21 669,20	22 085,24	25 347,96
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	**5 685 643,08**	**6 363 114,94**	**6 690 200,27**	**6 780 614,13**	**7 376 377,97**
Amortissements	630	**6 043 016,56**	**6 328 049,49**	**6 493 157,92**	**6 884 807,96**	**7 118 101,82**
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	**41 420,23**	**-43,93**	**24 766,50**	**-100 292,84**	**45 250,78**
Provisions pour risques et charges		**295 221,29**	**173 606,09**	**318 339,91**	**199 914,70**	**156 858,79**
Grosses réparations et entretiens	636	211 960,03	90 344,84	318 339,91	199 914,70	156 858,79
Autres	635+637+63	83 261,26	83 261,25	0,00	0,00	0,00
Autres charges d'exploitation		**1 678 314,70**	**1 730 491,08**	**1 944 397,32**	**1 931 954,32**	**1 968 836,92**
Précompte immobilier	64000	1 670 276,81	1 718 845,89	1 757 884,33	1 848 479,98	1 905 718,15
Autres	64 autre	8 037,89	11 645,19	186 512,99	83 474,34	63 118,77
Résultat d'exploitation		**597 277,65**	**442 209,85**	**-150 987,42**	**-35 678,54**	**-724 858,50**
Produits financiers		**1 415 382,92**	**1 574 367,46**	**1 640 497,26**	**1 874 051,20**	**1 993 410,10**
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	103 799,52	127 564,82	140 009,52	158 288,17	155 709,97
Subsides en capital	753	1 304 979,64	1 439 514,29	1 498 089,09	1 714 181,59	1 837 154,28
Autres produits financiers	75 autre	6 603,76	7 288,35	2 398,65	1 581,44	545,85
Charges financières		**1 870 984,77**	**1 847 619,10**	**1 811 663,66**	**1 897 227,14**	**1 868 611,38**
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-6500	1 868 352,18	1 845 158,09	1 809 125,72	1 894 655,31	1 866 409,68
Autres charges financières	65 autre	2 632,59	2 461,01	2 537,94	2 571,83	2 201,70
Résultat financier		**-455 601,85**	**-273 251,64**	**-171 166,40**	**-23 175,94**	**124 798,72**
Résultat courant avant impôts		**141 675,80**	**168 958,21**	**-322 153,82**	**-58 854,48**	**-600 059,78**
Produits exceptionnels	76	386 155,27	437 652,19	214 485,54	139 817,52	345 951,63
Charges exceptionnelles	66	123 213,43	416 513,59	40 877,87	10 317,62	52 005,18
Résultat de l'exercice avant impôts		**404 617,64**	**190 096,81**	**-148 546,15**	**70 645,42**	**-306 113,33**
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	242 807,53	250 889,10	289 159,97	273 383,95	279 312,76
Transfert aux réserves	68	0,00	0,00	0,00	0,00	55 950,00
Impôt sur le résultat	67/77	30 436,87	47 284,26	34 198,75	37 335,43	16 500,00
Résultat de l'exercice		**616 988,30**	**393 701,65**	**106 415,07**	**306 693,94**	**-99 250,57**

2.2.6. Horizontale analyse van de resultatenrekening

indice de temps 2016= 100

		2016	2017	2018	2019	2020	
Ventes et prestations		**100**	**102,50**	**105,66**	**106,41**	**107,70**	
Chiffres d'affaires		**100**	**100,92**	**102,79**	**104,14**	**104,57**	
Loyers de base		**100**	**103,95**	**107,29**	**112,15**	**114,72**	
Logemts sociaux	7000/7060	100	103,98	107,40	112,97	115,62	
Autres	700 autre	100	102,60	102,91	78,02	77,30	
Pertes de loyers de base		**100**	**118,84**	**177,75**	**228,15**	**272,99**	
Pertes sur logements inoccupés	701	100	120,38	184,00	261,14	316,60	
Autres pertes	701 autre	100	110,55	144,06	50,40	37,95	
Réductions sociales nettes	702	100	103,32	99,98	105,47	103,32	
Réductions spéciales privés	703	0	0	0	0	>1000	
Charges locatives	704/707	100	93,22	92,32	90,15	84,71	
Ventes de maisons		0	0	0	0	0	
Cotisation de solidarité	709	100	85,51	109,36	97,09	132,89	
Production immobilisée	72	**100**	**111,39**	**119,74**	**155,57**	**145,35**	
Allocation régionale de solidarité	73	**100**	**114,17**	**117,95**	**114,15**	**120,41**	
Autres produits d'exploitation	74	**100**	**100,53**	**122,31**	**103,90**	**115,77**	
Coût des ventes et des prestations		**100**	**103,37**	**109,65**	**109,84**	**114,68**	
Approvisionnements et marchandises	**60**	**100**	**101,19**	**117,01**	**128,41**	**101,95**	
Services et biens divers		**100**	**96,28**	**101,38**	**96,70**	**98,98**	
Administration générale	610	100	92,31	113,22	122,17	117,15	*
Travaux à charge SISP	6110	100	115,25	124,71	107,22	123,82	
Travaux à charge locataires	6111	100	81,02	83,78	74,26	80,46	*
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	100	103,33	96,24	102,89	111,42	*
Consommations	612	100	94,46	100,50	99,78	89,42	*
Matériel et machines	613	100	115,81	117,87	135,71	182,03	
Assurances	614	100	110,36	76,22	71,87	74,93	
Frais d'actes et de contentieux	615	100	95,60	94,69	126,39	108,19	
Divers	616	100	182,69	375,66	222,37	113,17	
Intérimaires	617	0	0	0	>1000	>1000	
Administrateur	618	100	94,28	73,76	75,17	86,28	
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	**100**	**111,92**	**117,67**	**119,26**	**129,74**	*
Amortissements	630	**100**	**104,72**	**107,45**	**113,93**	**117,79**	
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	**100**	**-0,11**	**59,79**	**-242,13**	**109,25**	
Provisions pour risques et charges		**100**	**58,81**	**107,83**	**67,72**	**53,13**	
Grosses réparations et entretiens	636	100	**42,62**	150,19	94,32	74,00	
Autres	635+637+63	100	**100,00**	0	0	0	
Autres charges d'exploitation		**100**	**103,11**	**115,85**	**115,11**	**117,31**	
Précompte immobilier	64000	100	**102,91**	105,25	110,67	114,10	
Autres	64 autre	100	**144,88**	2 320,42	1 038,51	785,27	
Résultat d'exploitation		**100**	**74,04**	**-25,28**	**-5,97**	**-121,36**	
Produits financiers		100	**111,23**	**115,90**	**132,41**	**140,84**	
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	100	**122,90**	134,88	152,49	150,01	
Subsides en capital	753	100	**110,31**	114,80	131,36	140,78	
Autres produits financiers	75 autre	100	**110,37**	36,32	23,95	8,27	
Charges financières		**100**	**98,75**	**96,83**	**101,40**	**99,87**	
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	**0**	0	0	0	
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-6500	100	**98,76**	96,83	101,41	99,90	
Autres charges financières	65 autre	100	**93,48**	96,40	97,69	83,63	
Résultat financier		**100**	**59,98**	**37,57**	**5,09**	**-27,39**	
Résultat courant avant impôts		**100**	**119,26**	**-227,39**	**-41,54**	**-423,54**	
Produits exceptionnels	76		**113,34**	55,54	36,21	89,59	
Charges exceptionnelles	66		**338,04**	33,18	8,37	42,21	
Résultat de l'exercice avant impôts		**100**	**46,98**	**-36,71**	**17,46**	**-75,65**	
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	100	**103,33**	119,09	112,59	115,03	
Transfert aux réserves	68	0	**0**	0	0	>1000	
Impôt sur le résultat	67/77	100	**155,35**	112,36	122,67	54,21	
Résultat de l'exercice		**100**	**63,81**	**17,25**	**49,71**	**-16,09**	

2.2.7. Verticale analyse van de resultatenrekening

Valeurs exprimées en % du chiffre d'affaires

		2016	2017	2018	2019	2020	
Ventes et prestations		**120,91%**	**122,80%**	**124,29%**	**123,55%**	**124,54%**	
Chiffres d'affaires		**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	
Loyers de base		**98,61%**	**101,57%**	**102,93%**	**106,20%**	**108,18%**	
Logemts sociaux	7000/7060	96,30%	99,22%	100,61%	104,46%	106,47%	
Autres	700 autre	2,31%	2,35%	2,32%	1,73%	1,71%	
Pertes de loyers de base		**-3,57%**	**-4,20%**	**-6,17%**	**-7,82%**	**-9,32%**	
Pertes sur logements inoc	701	-3,01%	-3,59%	-5,39%	-7,55%	-9,12%	
Autres pertes	701 autre	-0,56%	-0,61%	-0,78%	-0,27%	-0,20%	
Réductions sociales nettes	702	-18,63%	-19,08%	-18,13%	-18,87%	-18,41%	
Réductions spéciales privés	703	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,06%	
Charges locatives	704/707	22,53%	20,81%	20,23%	19,50%	18,25%	
Ventes de maisons		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Cotisation de solidarité	709	1,07%	0,90%	1,14%	1,00%	1,36%	
Production immobilisée	72	**2,98%**	**3,29%**	**3,47%**	**4,45%**	**4,14%**	
Allocation régionale de solidarité	73	**12,24%**	**13,85%**	**14,05%**	**13,42%**	**14,10%**	
Autres produits d'exploitation	74	**5,69%**	**5,67%**	**6,77%**	**5,67%**	**6,30%**	
Coût des ventes et des prestations		**117,33%**	**120,18%**	**125,17%**	**123,75%**	**128,69%**	
Approvisionnements et marchandises	**60**	**3,17%**	**3,18%**	**3,61%**	**3,91%**	**3,09%**	
Services et biens divers		**31,89%**	**30,43%**	**31,46%**	**29,61%**	**30,19%**	
Administration générale	610	2,66%	2,44%	2,93%	3,12%	2,98%	*
Travaux à charge SISP	6110	6,26%	7,15%	7,60%	6,45%	7,41%	
Travaux à charge locataires	6111	8,82%	7,08%	7,19%	6,29%	6,78%	*
Frais dans immeubles utilisés par la SIS	6112	0,93%	0,95%	0,87%	0,92%	0,99%	*
Consommations	612	10,25%	9,59%	10,02%	9,82%	8,77%	*
Matériel et machines	613	0,77%	0,89%	0,88%	1,01%	1,34%	
Assurances	614	1,28%	1,40%	0,95%	0,88%	0,92%	
Frais d'actes et de contentieux	615	0,67%	0,63%	0,62%	0,81%	0,69%	
Divers	616	0,07%	0,13%	0,27%	0,16%	0,08%	
Intérimaires	617	0,00%	0,00%	0,00%	0,03%	0,07%	
Administrateur	618	0,18%	0,16%	0,13%	0,13%	0,15%	
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	**34,04%**	**37,74%**	**38,96%**	**38,98%**	**42,23%**	*
Amortissements	630	**36,17%**	**37,54%**	**37,82%**	**39,58%**	**40,75%**	
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	**0,25%**	**0,00%**	**0,14%**	**-0,58%**	**0,26%**	
Provisions pour risques et charges		**1,77%**	**1,03%**	**1,85%**	**1,15%**	**0,90%**	
Grosses réparations et entretiens	636	1,27%	0,54%	1,85%	1,15%	0,90%	
Autres	635+637+639	0,50%	0,49%	0,00%	0,00%	0,00%	
Autres charges d'exploitation		**10,05%**	**10,26%**	**11,32%**	**11,11%**	**11,27%**	
Précompte immobilier	64000	10,00%	10,20%	10,24%	10,63%	10,91%	
Autres	64 autre	0,05%	0,07%	1,09%	0,48%	0,36%	
Résultat d'exploitation		**3,58%**	**2,62%**	**-0,88%**	**-0,21%**	**-4,15%**	
Produits financiers		**8,47%**	**9,34%**	**9,55%**	**10,77%**	**11,41%**	
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	0,62%	0,76%	0,82%	0,91%	0,89%	
Subsides en capital	753	7,81%	8,54%	8,72%	9,85%	10,52%	
Autres produits financiers	75 autre	0,04%	0,04%	0,01%	0,01%	0,00%	
Charges financières		**11,20%**	**10,96%**	**10,55%**	**10,91%**	**10,70%**	
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	11,18%	10,95%	10,54%	10,89%	10,69%	
Autres charges financières	65 autre	0,02%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%	
Résultat financier		**-2,73%**	**-1,62%**	**-1,00%**	**-0,13%**	**0,71%**	
Résultat courant avant impôts		**0,85%**	**1,00%**	**-1,88%**	**-0,34%**	**-3,44%**	
Produits exceptionnels	76	2,31%	2,60%	1,25%	0,80%	1,98%	
Charges exceptionnelles	66	0,74%	2,47%	0,24%	0,06%	0,30%	
Résultat de l'exercice avant impôts		**2,42%**	**1,13%**	**-0,87%**	**0,41%**	**-1,75%**	
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	1,45%	1,49%	1,68%	1,57%	1,60%	
Transfert aux réserves	68	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,32%	
Impôt sur le résultat	67/77	0,18%	0,28%	0,20%	0,21%	0,09%	
Résultat de l'exercice		**3,69%**	**2,34%**	**0,62%**	**1,76%**	**-0,57%**	

2.3. Bestemming van het resultaat

Het boekjaar 2020 wordt afgesloten met een te bestemmen verlies van € 99.250,57. De beschikbare reserve "overgedragen winsten" bedraagt € 2.953.260,14.

We stellen de Algemene vergadering de volgende resultaatverwerking voor:

- ✓ € 225.237,53 of 95% van onze solidariteitsbijdrage wordt toegevoegd aan de beschikbare reserves, ongeacht het resultaat, en dit overeenkomstig de voorschriften van de toezichthoudende autoriteit;
- ✓ Op de beschikbare reserve wordt een bedrag ingehouden van € 324.488,10 om het totaal overgedragen verlies van het boekjaar te compenseren.

Na deze inhouding tekent de beschikbare reserve "overgedragen winsten" dus een saldo op van € 2.628.772,04.
De beschikbare reserve "solidariteitsbijdrage" op haart beurt bedraagt € 1.519.481,64.

2.4. Andere elementen van het verslag

Belangrijke 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 een invloed kunnen hebben op het resultaat of het patrimonium van de onderneming.

Omstandigheden die een opmerkelijke invloed kunnen hebben op de ontwikkeling van onderneming

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 3:48 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, vindt u hierna een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee Comensia wordt geconfronteerd, zonder de belangrijke gebeurtenissen te vergeten die na het einde van het boekjaar plaatvonden, alsook de omstandigheden die de ontwikkeling van de onderneming aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, voor zover deze inlichtingen niet van die aard zijn dat zij ernstig nadeel zouden berokkenen aan de onderneming.

- **<u>Het vierjareninvesteringsprogramma 2018-2021</u>**

  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 mln. 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. Niettemin moeten we vaststellen dat de afgifte van de stedenbouwkundige systematisch vertraging oploopt, wat leidt tot vertragingen van de werken en van de vastlegging van deze bedragen.

- **<u>Leegstaande en onbewoonbare woningen en huurdervingen wegens de niet-inachtneming van de uitvoeringstermijnen van de bouwplaatsen</u>**

  Helaas zijn sommige renovatiewerken opgenomen in de vierjarenprogramma's 2014-2017 en 2018-2021 aanzienlijk verstoord – en zelfs stopgezet. Dat is te wijten aan het gedrag van de opdrachtnemers van de opdrachten voor werken die de uitvoeringstermijnen niet in acht nemen zoals vermeld in de overeenkomsten gesloten bij de gunning van de opdrachten voor werken. 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 bleven/blijven meer dan een twintigtal woningen leegstaan.

  De Raad van bestuur van Comensia zag zich eveneens verplicht de overheidsopdracht voor werken betreffende de renovatie van het gebouw Park Peterbos 3 eenzijdig op te zeggen, waardoor eveneens 24 woningen bleven/blijven leegstaan.

  Overigens moest de Raad van bestuur de 3e en laatste fase van de bouwplaats Paalstraat (8 woningen) eveneens eenzijdig opzeggen.

  Uit de opzegging van deze overheidsopdrachten vloeit onze beslissing voort om van rechtswege het volledige bedrag van de borgtocht als schadevergoeding te eisen. Deze maatregel, die de opdrachtnemer uiteraard betwist, geeft aanleiding tot rechtsvorderingen. Zelfs in geval van een gerechtelijke uitspraak in ons voordeel, zal de geleden schade niet noodzakelijkerwijs worden vergoed, aangezien de aannemers zich in dit stadium meestal in een gerechtelijke reorganisatie- of faillissementsprocedure bevinden.

  De opzegging van deze opdrachten verplicht 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 kick-off 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 in 2020 en 2021 verliezen op, rekening houdend met de ongunstige effecten van de groeiende huurderving wegens leegstand voor lopende of geplande renovatiewerken.

- **<u>Lopende geschillen</u>**

  In 2020 werden diverse geschillen beslecht. De voor deze geschillen gewezen vonnissen waren bijna allemaal ten gunste van Comensia.

  Wat de nog lopende geschillen betreft, houden twee dossiers een vrij groot financieel risico in, gezien de tegenpartijen een totaalbedrag eisen van meer dan € 335.000.

- **<u>Verandering van de ERP-beheersoftware</u>**

Comensia gaat de ERP-software in 2 fasen vervangen (september 2021 en januari 2022). Deze vervanging wordt in deel 9 (ICT) van dit verslag verder toegelicht. Een verandering van de beheersoftware houdt altijd een risico in voor de bedrijfsvoering van de onderneming. Om de risico's tot een minimum te beperken hebben we een beroep gedaan op een gespecialiseerd extern team van IT-consultants.

Activiteiten in verband met onderzoek en ontwikkeling
De onderneming oefent geen activiteiten uit op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

Bijkantoren
De onderneming heeft geen bijkantoren.

Toepassing van de boekhoudkundige continuïteitsregels
Niet van toepassing

Andere informatie
Niet van toepassing

3. De 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 niveau van alle parameters kan worden gevolgd: isolatie, verwarming, raamwerk, enz.

3.1. Besteding van de begrotingskredieten in 2020

- **<u>Terugbetaalbare voorschotten en subsidies</u>**

  Comensia investeerde in een twintigtal projecten en bouwplaatsen voor welke in 2020 begrotingskredieten werden vereffend voor een totaal van **€ 7.812.613,26** in de vorm van terugbetaalbare voorschotten en subsidies.

Projets et chantiers	Avance remboursable	+	Subside	=	Total
Rénovation de la chaufferie Peterbos 10/18 à Anderlecht	1 839,37		44 011,73		45 851,10
Rénovation des toitures plates Peterbos 17/17A à Anderlecht	3 354,26		51 961,31		55 315,57
Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble Parc du Peterbos 16 à Anderlecht	13 925,90		1 261 345,45		1 275 271,35
Rénovation des logements Peterbos à Anderlecht	0		135 729,74		135 729,74
Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble Parc du Peterbos 10/11 à Anderlecht	114 622,13		0		114 622,13
Rénovation sanitaire Peterbos 2 à Anderlecht	1 315 276,69		500 531,81		1 815 808,50
Projet Peterfoot à Anderlecht	0		1 240,25		1 240,25
Rénovation phase II et III Square Albert à Anderlecht	1 041 389,80		0		1 041 389,80
Rénovation de 20 chaufferies Complexe Verregat à Laeken	306 220,31		512 188,88		818 409,19
Placement de portes resistantes au feu Différents complexes	0		95 866,03		95 866,03
Rénovation des installations de chauffage et ECS Val Maria et Tornooiveld à NOH	509 303,12		247 020,13		756 323,25
Rénovation des toitures Rue Longtin 58/60 à Jette	0		486,42		486,42
Rénovation des toitures Avenue Masoin à Jette	148 997,28		197 884,68		346 881,96
Installation du chauffage central collectif Rue Longtin 58/60 à Jette	12 582,29		109 639,09		122 221,38
Rénovation complète des 46 logements Place de l'Inititative à Berchem	0		144 843,73		144 843,73
Rénovation des menuiseries exterieures Ancienne Cité à Berchem	605,00		43 571,66		44 176,66
Rénovation de 4 en 2 logements Rue de la Fondation à Berchem	0		22 618,28		22 618,28
Rénovation des installations de chauffage Ancienne Cité à Berchem	0		281 131,15		281 131,15
Rénovation des chassis Jean-Christophe à Berchem	2 904,00		0		2 904,00
Rénovation des logements Cubisme à Koekelberg	1 261,04		0		1 261,04
Dernière phase de rénovation 8 logements Borne à Molenbeek	1 461,15		1 235,01		2 696,16
Rénovation et transformation de 12 logements Rue du Temple 9/13 à Bruxelles	44 402,08		643 163,49		687 565,57
Total des investissements	**3 518 144,42**		**4 294 468,84**		**7 812 613,26**

- **<u>Gewestelijk huisvestingsplan, Alliantie wonen en termijnleningen</u>**

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 2020 **€ 1.431.460,09** in de volgende aanvullende projecten:

Projets et chantiers	Avance remboursable	+	Subside	=	Total
Transformation d'un entrepot en 13 logements Rue Raphael à Anderlecht	0		90 130,69		90 130,69
Acquisition 36 logements Avenue d'Itterbeek à Anderlecht	38 974,84		38 974,84		77 949,68
Acquisition clé sur porte de 18 logements Rue du Corbeau à Schaerbeek	487 272,20		0		487 272,20
Acquisition clé sur porte de 39 logements projet "Les Sources" à Forest	11 812,60		0		11 812,60
Acquisition d'une parcelle dans le cadre du projet Azur à Berchem	754 919,32		0		754 919,32
Acquisition clé sur porte de 38 logements projet "Emaillerie" à Molenbeek	9 375,60		0		9 375,60
Total des investissements	**1 302 354,56**		**129 105,53**		**1 431 460,09**

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 verdeeld 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 / verwijdering / brandwerende deuren appartementen	**Park Peterbos 10-10A in 1070 Anderlecht**	**€ 405.000,00**
Renovatie van de trappenhuizen van de noodtrappen / noodverlichting / compartimentering / verwijdering / brandwerende deuren appartementen	**Park Peterbos 11-11A in 1070 Anderlecht**	**€ 405.000,00**
Renovatie van de trappenhuizen van de noodtrappen / noodverlichting / compartimentering / verwijdering / 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**

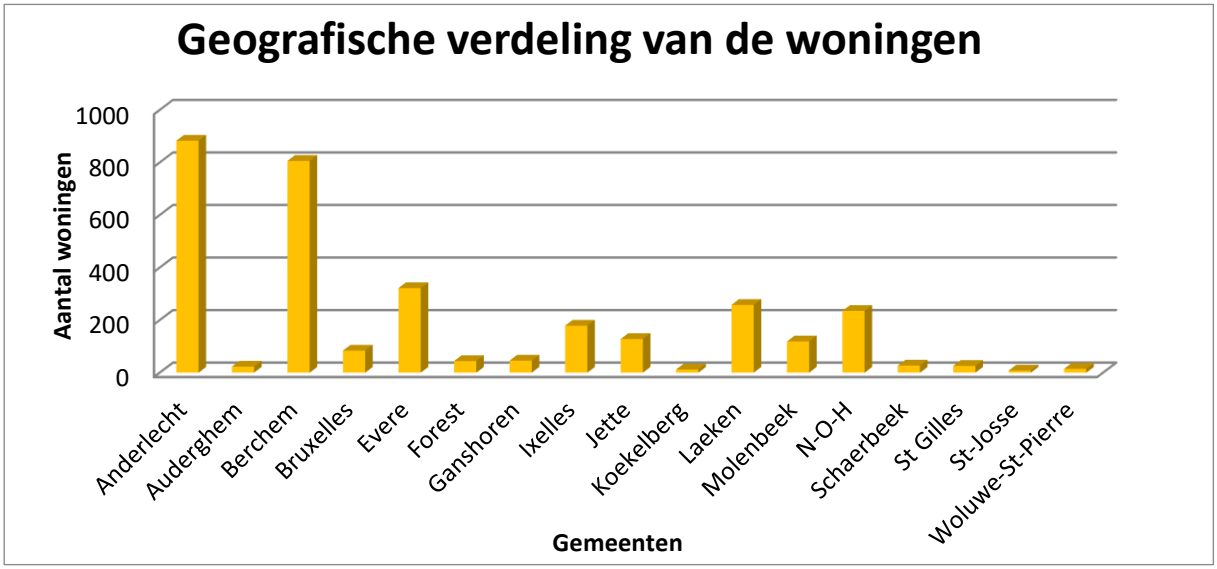
4. Het Patrimoniumbeheer

4.1. Inventaris van het patrimonium van Comensia

Thans beheert COMENSIA **3.238 sociale woningen, van de studio tot een huis met 8 slaapkamers, verspreid over 15 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.**

	Aantal GEBOUWEN	Aantal PARKEERPLAATSEN	Aantal WONINGEN
1000 Brussel-Stad	5	17	84
1020 Laken	76	16	258
1030 Schaarbeek	1	12	27
1050 Elsene	9	94	178
1060 Sint-Gillis	2	7	26
1070 Anderlecht	17	161	919
1080 Sint-Jans-Molenbeek	6	12	119
1081 Koekelberg	1	0	10
1082 Sint-Agatha-Berchem	61	270	796
1083 Ganshoren	45	0	46
1090 Jette	3	70	128
1120 Neder-Over-Heembeek	72	50	235
1140 Evere	59	37	322
1150 Sint-Pieters-Woluwe	1	16	15
1160 Oudergem	6	15	23
1190 Vorst	1	0	44
1210 Sint-Joost-ten-Node	1	0	8
TOTAAL COMENSIA		777	3.238

COMENSIA bezit eveneens **777 parkeerplaatsen** en **7 panden voor handelszaken of kantoren**.

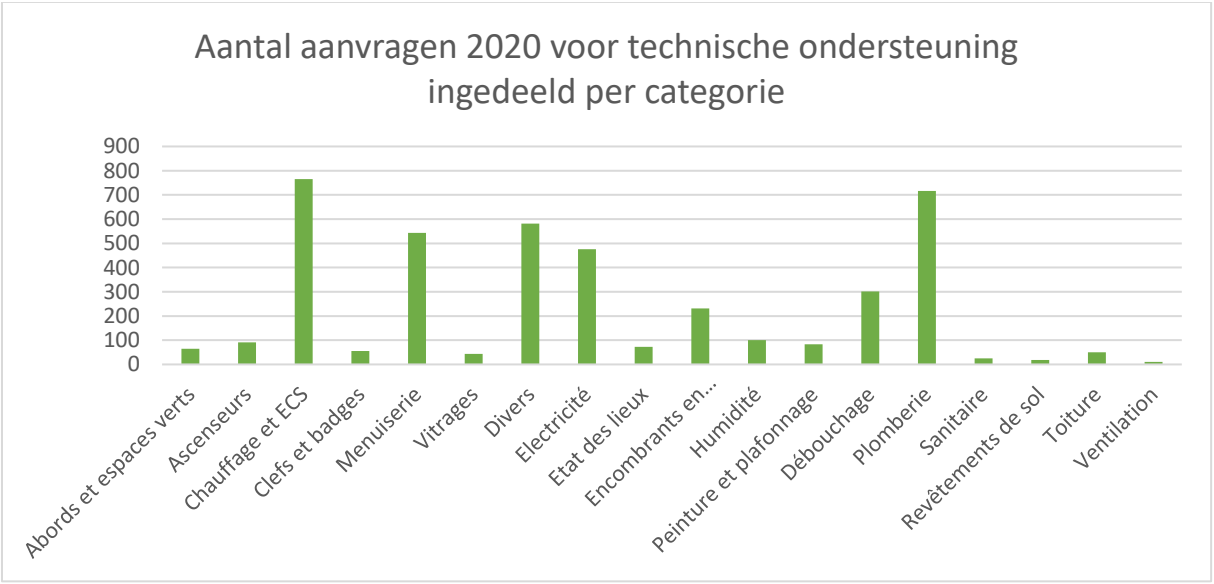


4.2. Onderhoud van de woningen

Het onderhoud van de woningen is essentieel om een woningbestand in goede staat van verhuur te handhaven. De woningen zijn geografisch verdeeld onder 5 siteverantwoordelijken. Elke siteverantwoordelijke stelt voor zijn gebouwen een onderhoudsplan op en behandelt de aanvragen voor technische ondersteuning die betrekking hebben op de sites die onder zijn verantwoordelijkheid vallen.

Ondanks de gezondheidscrisis is de helpdesk van Comensia doorlopend actief gebleven om gevolg te kunnen geven aan de aanvragen voor technische ondersteuning van de huurders.

In 2020 kreeg de helpdesk 4226 aanvragen voor technische ondersteuning voor welke 1762 werkbonnen voor onze dienst Werken werden opgesteld en 1979 bestellingen bij diverse externe bedrijven werden geplaatst.



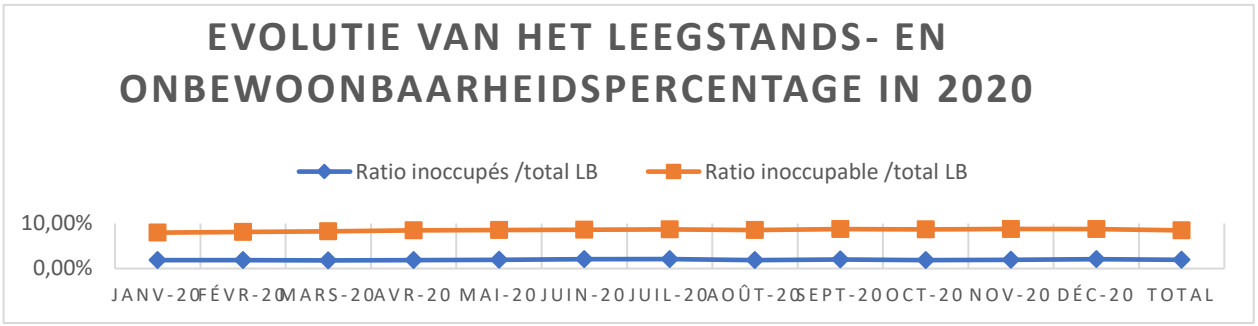
4.3. De strijd tegen leegstaande en onbewoonbare woningen

Een andere belangrijke doelstelling van Comensia is de strijd tegen leegstaande en onbewoonbare woningen. En 2020, voerde Comensia **tussen twee verhuringen 109 woningrenovaties uit waarvan:**

- **61 door de dienst Werken van Comensia**
- **44 door externe bedrijven**
- **6 in het kader van een stockopdracht**

Zo kon het leegstandspercentage in 2020 gemiddeld onder 2% worden gehandhaafd.

Daarentegen, wegens de verschillende lopende investeringsprojecten (Peterbos 16, Albert 1 Square 34, Paal, Peterbos 2, Strijdros), bereikte het onbewoonbaarheidspercentage 5,90% in november 2020.



4.4. Het 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 2020 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	**Bouwplaats in uitvoering in drie fasen. Oplevering fase I: maart 2018 Fase II: november 2018 Fase III: in uitvoering in 2019**
In 2020 ging het bedrijf EGENIA failliet. Fase III, die de laatste acht woningen betreft, was in uitvoering (85% voltooid). Na de juridische procedures en na de vrijgave van de bouwplaats door de curator, werden onderhandelingsprocedures gevoerd met de onderaannemers van de initiële bouwplaats. Eind 2020/begin 2021 werd een aantal bestellingen voltooid. De voltooiing van de bouwplaats is gepland voor juni 2021.				
Albert 1 Square in Anderlecht	Binnenrenovatie van de woningen en de technische installaties	75	€ 4.600.000,00	**Bouwplaats in uitvoering in drie fasen. Oplevering fase 1: februari 2019 Fase II: in uitvoering Oplevering gepland voor augustus 2021.**
Fase III betreft de volledige renovatie van de laatste 25 appartementen, alsook van het voormalige kantoor van de huurdersvereniging (Albert 1 Square 32). Na de werken zullen twee administratieve kantoren, een polyvalente zaal, een kitchenette en een sanitair blok worden uitgevoerd. De zaal zal ook worden gebruikt voor gemeenschapsactiviteiten voor onze huurders.				
Park Peterbos 16 in Anderlecht	Volledige renovatie van de gebouwschil	116	€5.626.054,45	**Bouwplaats in uitvoering in 2019 Oplevering gepland voor eind 2021**
Na de opzegging van de overeenkomst met Hullbridge, kon deze bouwplaats in mei 2019 worden hervat met het bedrijf Renotec. De gebouwschil werd volledig gerenoveerd en geïsoleerd. Het buitentrappenhuis werd afgebroken en de noodtrappen werden binnen het gebouw heropgebouwd. Een kolom van 20 woningen werd ontruimd. De rest van het gebouw blijft bewoond, wat deze emblematische bouwplaats nog lastiger maakt, rekening houdend met de inbouw van de oude balkons in de woningen, de vervanging van het buitenschrijnwerk, alsook de installatie van een ventilatiesysteem in de woningen.				
Park Peterbos 2 in Anderlecht	Vervanging van de standleidingen voor de afvoer van het afvalwater, asbestverwijdering en verbetering van de keukenuitrusting en (volledige) renovatie van de woningen.	105	€3.141.528,93	**Bouwplaats in uitvoering in 2020 - oplevering gepland voor 2021**

De werkzaamheden betreffen enerzijds de asbestverwijdering van de afvoerleidingen in de technische kokers van het gebouw, en anderzijds de binnenrenovatie van de woningen. Bij het demonteren van de afvoerleidingen in de kokers werd vastgesteld dat de koudwater-, warmwater- en verwarmingsleidingen beschadigd waren door de opeenvolgende lekken van de afvoerleidingen. Deze installaties zullen dus ook in het kader van deze werken worden uitgevoerd. Het gebouw werd volledig ontruimd. De eerste 4 kolommen (60 woningen) zullen in het begin van de tweede helft 2021 worden opgeleverd en de resterende 45 appartementen zullen eind 2021 voltooid zijn.				
Oude Wijk in 1082 Sint-Agatha-Berchem	Restauratie en reconstructie van 220 stuks beschermd schrijnwerk	71	€ 716.360,60	**Bouwplaats in uitvoering in 2020**
Het authentieke raamwerk wordt gedemonteerd en in atelier doelgericht gerestaureerd naargelang van hun staat van beschadiging. Het niet-authentieke raamwerk wordt vervangen door gereconstrueerde ramen op basis van de authentieke ramen. Het schrijnwerk wordt vervolgens teruggeplaatst in de woningen, waarbij een bijzondere aandacht wordt besteed aan de dichtheid ervan. De oude beglazing wordt vervangen door gerestaureerde dubbele beglazing om het authentieke aspect te waarborgen en tegelijkertijd de thermische prestaties te verbeteren.				
Hunderenveld in 1082 Sint-Agatha-Berchem	Vervanging van de EI-deuren + brandbeveiliging van de gebouwen	318	€ 373.335,45	**Begin van de bouwplaats 30/11/2020**
De bestaande technische kokers zijn gemaakt van asbestcementplaten. Deze platen worden overeenkomstig de geldende voorschriften gedemonteerd en vervangen door brandwerende schotten. De toegangsdeuren tot de appartementen, alsook de bordesdeuren en de toegangsdeuren tot de kelders en de parkings worden vervangen door brandwerende deuren.				
Hunderenveld in 1082 Sint-Agatha-Berchem	Werken in drie stookruimten voor de overschakeling van stookolie op gas Neutraliseren van de oude stookolietanks	318	€ 136.994.24	**Bouwplaats uitgevoerd en opgeleverd in 2020**
Oude Wijk in 1082 Sint-Agatha-Berchem	Inrichting van een preventieantenne in samenwerking met de Gemeente Sint-Agatha-Berchem		€ 129.993,49	Werken opgeleverd begin 2021
Naar aanleiding van een subsidie voor de ontwikkeling van lokaal geïntegreerde veiligheidsantennes (LISA - local integrated security antenna), werd de benedenverdieping van het gebouw in de Beheerstraat 2-8 volledig gerenoveerd voor de vestiging van de verschillende preventiediensten van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem in samenwerking met de buurtwerkers van Comensia.				
Oude Wijk in 1082 Sint-Agatha-Berchem	Renovatie verwarmingsinstallatie en SWW	143	€ 854.131,63	Bouwplaats opgeleverd in 2020
In het kader van dit dossier, opgeleverd in 2020, kon centrale verwarming worden geïnstalleerd in alle huizen van de Moderne Wijk die niet over centrale verwarming beschikten en konden de installaties die niet meer aan de normen voldeden, in overeenstemming worden gebracht. In de gebouwen van het Initiatiefplein werd ook een centrale stookruimte geïnstalleerd in afwachting van de algemene renovatie van de gebouwen om elk risico in verband met CO uit te sluiten.				
Wooncomplex Verregat in 1020 Laken	Renovatie van de technische installaties (verwarming / ventilatie)	126	€1.584.651,86	**Bouwplaats opgeleverd in 2020**
In de strijd tegen CO-vergiftiging werden in het kader van deze bouwplaats alle toestellen op gas voor de sww-productie verwijderd. De stookruimten werden volledig gerenoveerd, alsook de verwarmingsinstallaties in de appartementen om te voldoen aan de EPB-eisen voor verwarming. Comensia heeft deze bouwplaats ook benut om een efficiënte ventilatie in de appartementen te installeren en zodoende condensatieproblemen te voorkomen.				

Wooncomplexen Tornooiveld in Evere en Mariëndaal in Neder-Over-Heembeek	Strijd tegen CO-vergiftiging: renovatie van de verwarmingsinstallatie en van de installatie van de sww-productie	345	€ 2.632.910,41	Bouwplaats opgeleverd in 2020
Dit project betreft de vervanging van de individuele boilers van de eengezinswoningen, alsook de centralisatie van de sanitairwarmwaterproductie. Alvorens deze werken te kunnen uitvoeren, moest Comensia eerst het asbest verwijderen van de verwarmingsbuizen. In het kader van deze werken renoveerde Comensia eveneens de verouderde badkamers.				
Longtinstraat, 50-58-60 in Jette	**Volledige renovatie van het dak / potdekselen / dakraam**	**51**	**€528.905,58**	**Bouwplaats in uitvoering in 2020 Oplevering gepland voor maart 2021**
Masoinlaan 19-23 in Jette	**Renovatie van de daken**	**77**	**€386.807,63**	**Bouwplaats opgeleverd in 2020**
Ook in het kader van de dakrenovaties streeft Comensia haar energiedoelstellingen na. Met het oog op energie-efficiëntie wordt bij de renovatie van de daken een performante isolatie uitgevoerd. Tijdens de bouwplaats van de dakrenovatie Masoin werd Comensia ook geconfronteerd met het probleem van asbest in de leien, ondanks het feit dat het gebruik van dit materiaal bij de bouw van het gebouw verboden was. Tijdens deze bouwplaats werden alle asbesthoudende leien van het dak verwijderd.				
Tempelstraat 9-13 in Brussel	**Volledige renovatie van het gebouw van 12 appartementen**	**12**	**€2.038.915,13**	**Bouwplaats in uitvoering in 2019 Oplevering gepland voor mei 2021**
Dit gebouw werd volledig gerenoveerd en verbouwd. Alleen de voorgevel is om zijn architectonische kwaliteit bewaard gebleven. De woningen werden volledig geherstructureerd en vergroot om aan de geldende normen en oppervlakken te voldoen. Het aantal woningen kon worden gehandhaafd dankzij het gebruik van de dakvolumes die aan de nieuwe woningen werden toegevoegd.				

4.5. 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:

- **Het project Strijdros:** afbraak van 3 gebouwen en heropbouw van een wooncomplex met 130 passiefwoningen en een buurthuis**.** De bouwplaats ging op 3.11.2020 van start en de contractuele uitvoeringstermijn van de werken bedraagt 850 kalenderdagen.

- **Het project Mariëndaal**: bouw van **46** woningen in Neder-Over-Heembeek - stadium stedenbouwkundige vergunning - Laureaatproject BeExemplary.

- **Het project Raphael**: 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: 18 januari 2021

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

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

- **Het project Onafhankelijkheid**: bouw van +/- **130** sociale woningen en woningen voor middeninkomens, gemeentelijk kinderdagverblijf en collectieve sportvoorzieningen in Molenbeek: stadium haalbaarheidsstudie. Begin 2021 zal een opdracht voor diensten worden gelanceerd voor de aanstelling van een multidisciplinair team. Rekening houdend met de acquisitieprojecten met talrijke kleine appartementen (1 kamer, 2 kamers) voorziet het project in een hoger percentage grote woningen, alsook in PBM-woningen.

In het kader van de acquisities van "sleutelklare" woningen ondertekende Comensia drie voorlopige koopakten:

- Raafstraat in Schaarbeek: **18** woningen en 20 parkeerplaatsen (oplevering gepland voor maart 2021).

- Verheydenstraat in Molenbeek: **38** woningen en 42 parkeerplaatsen (oplevering gepland voor april 2021).

- bronstraat in Vorst: **39** woningen en 39 parkeerplaatsen (oplevering gepland voor eind 2021).

4.6. Wijkcontract

Comensia is ook actief betrokken bij het wijkcontract Peterbos in samenwerking met de verschillende partners die op het terrein actief zijn:

- Het project omvat onder meer de uitwerking van een masterplan voor de volledige 17 ha van het Peterbospark, de activering van de gebouwsokkels 3 & 8, de bouw van een gemeentelijk kinderdagverblijf voor 49 kinderen, de bouw van een gemeentelijke sportvoorziening en de volledige renovatie van het minivoetbalveld. De verschillende projecten zijn allemaal in het stadium van het voorontwerp.

5. Het huurbeheer

5.1. De 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. Deze OVM die zijn dossier beheert is het hoofdkantoor en de andere door de kandidaat-huurder gekozen OVM's zijn de bijkantoren.

5.2. De bewoning van de woningen

5.2.1. De 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 2020 wees Comensia **110 woningen** toe, als volgt verdeeld:

	2019	**2020**
Kandidaten lijst	72	**33**
Sociale afwijkingen	2	**2**
Overeenkomst OCMW Anderlecht	2	**2**
Overeenkomst OCMW Sint-Agatha-Berchem	2	**2**
Overeenkomst Onthaalhuizen	4	**5**
Overeenkomst artikel 37	1	**4**
Herhuisvestingsplan doorstroming	31	**15**
Herhuisvestingsplan transfer	34	**19**
Doorstromingen	34	**20**
Transfers	7	**7**
Totaal	189	**110**

In 2020 bedragen de doorstromings- en transferpercentages respectievelijk 32% en 23%, of 55% van de totale toewijzingen binnen Comensia, wat in overeenstemming is met het doorstromingsplan zoals voorgelegd aan en goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingmaatschappij.

5.2.2. Mobiliteits-/verlooppercentage van de huurders

Het mobiliteits-/verlooppercentage in 2020 van al onze vertrokken huurders (inclusief doorstromingen en transfers) bedraagt 6,21 %, of 193 vertrekken/3.238 woningen.

	Comensia	
Jaar	2019	**2020**
Mobiliteitspercentage	6,21%	**5,93%**

Het vertrekpercentage in 2020 (uitsluitend de 'reële vertrekken' = buiten doorstromingen en transfers) bedraagt 2,55%, of 83 vertrekken/3.238 woningen.

	Comensia	
Jaar	2019	**2020**
Vertrekpercentage	2.95 %	**2,55 %**

Uit een fijnere analyse van de situatie blijkt dat 55% (61 gezinnen/193 vertrekken) van de verhuisde huurders in werkelijkheid huurders zijn die hetzij verhuisd zijn naar een woning die beter aangepast is aan hun gezinssamenstelling (doorstroming), hetzij verhuisd zijn naar een woning van hetzelfde type (transfer).

	Comensia	
Jaar	2019	**2020**
Doorstromings-/transferpercentage	52,47 %	**55%**

Ondanks de gezondheidscrisis waardoor Comensia zich verplicht zag de toewijzingen gedurende twee maanden op te schorten, blijft het aantal doorstromingen stijgen. Hieruit blijkt dat nog steeds prioriteit wordt gegeven aan de aanpasbaarheid van de woningen.

5.2.3. Bijzondere herziening in 2020

Wegens de gezondheidscrisis, voerden in 2020 alle sociale huisvestingsmaatschappijen in overleg met de BGHM een zogenaamde "vereenvoudigde" huurherziening door, dit om bezoeken van de huurders tijdens de permanenties zoveel mogelijk te vermijden.

Voor elke huurder baseerden we ons op het soort inkomsten die in aanmerking werden genomen voor de berekening van de huurprijs van 2020.

Alleen de huishoudens met inkomsten uit arbeid of met wijzigingen in de gezinssamenstelling en/of in het aantal of het soort inkomsten, legden hun documenten voor.

Voor de anderen werd een automatische indexering van de inkomsten toegepast zonder voorlegging van documenten.

Deze nieuwe procedure leidde tot een aanzienlijke werklast, omdat de aanvankelijk geïmplementeerde procedure geheel moest worden herzien.

5.2.4. Huurleegstand: beheer van de leegstaande en onbewoonbare woningen

Comensia ijvert op energieke 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 renovatie 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 opgericht "Bestrijding van leegstand" om de actie van de verschillende diensten te coördineren. De renovatie van de woningen wordt uitgevoerd hetzij door de dienst Werken, hetzij door een extern bedrijf, hetzij door de stockopdracht voor de renovatie van woningen.

- **Balans 2020 - Evaluatie van het operationeel plan**

  - De **dienst Werken** voerde werken uit in 61 woningen voor een totaal van **€ 857.505,68**. Behalve deze 61 woningen gerenoveerd door de dienst Werken, kon 1 woning zonder werken opnieuw worden verhuurd.

62 woningen uitgevoerd in 2020					
1	Zonder werken				
61	gerenoveerde woningen				
Bedrag van de werken	€ 851.986,07		waarvan	€ 243.945,62	in vaste activa
					28,63%
€ 13.966,98		/woning			
		€ 13,192,40	/ woning in 2019		
		€ 12.394,00	/ woning in 2018		

- **Externe bedrijven** voerden werken uit voor de renovatie van 44 woningen voor een totaalbedrag van **€ 748.691,29** waarvan € 176.093,41 voor 11 huizen en € 572.597,88 voor 23 appartementen.

44 woningen uitgevoerd in 2020					
	35 appartementen		€ 572.597,88		
	9 huizen		€ 176.093,41		
Bedrag van de werken	€ 748.691,29	waarvan	€ 280.283,43	in vaste activa	37,44%
of	€ 17.015,71	/woning			
	€ 16.359,94	/Appartement	In 2019:	€ 17.807,43	
	€ 19.565,93	/huis		€ 16.895,32	

<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

Hier vermelden we op vrij uitputtende wijze de volgende renovatie of afbraak/heropbouwwerken:

- **<u>Paal (20 woningen):</u>**
  8 woningen, in 2021 opnieuw te verhuren
- **<u>Albert 1 Square (75 woningen):</u>**
  - Fase I: 2019 - 30 woningen
  - Fase II: 20 woningen, in 2020 opnieuw verhuurd
  - Fase III: 25 woningen, in 2021 opnieuw te verhuren
- **<u>Peterbos 2 (105 woningen):</u>**
  105 woningen, in 2021 opnieuw te verhuren
- **<u>Peterbos 16 (20 woningen):</u>**
  20 woningen, in 2021-2022 opnieuw te verhuren
- **<u>Peterbos 3</u>** (24 woningen): uitgesteld naar aanleiding van opzegging Hullbridge
- **<u>Stichting (project Bovenhuis):</u>**
  4 woningen, in 2022 opnieuw te verhuren
- **<u>Tempelstraat 9-13 (12 woningen):</u>**
  12 woningen, in 2021 opnieuw te verhuren
- **<u>Strijdros:</u>**
  Afbraak van 43 woningen ... 130 woningen, in 2023 opnieuw te verhuren

5.3. Doorstromings- en herhuisvestingsplan

5.3.1. 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:

a) Bij voorrang aan haar huurders van bovenmatige woningen (met minstens twee overtollige slaapkamers),

b) 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,

c) 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.

5.3.2. Toewijzingsmethode van de woningen

In 2020 bedragen het doorstromings- en transferpercentage respectievelijk 32% en 23% van het totaal aantal toewijzingen uitgevoerd binnen Comensia.

Het verwachte totaalpercentage van 30% doorstromingen (inclusief herhuisvestingsplan) voor 2020 werd dus bereikt en zelfs wat overschreden zoals dat ook in 2019 het geval was (35%). Het subpercentage van 15% van de doorstromingen buiten de herhuisvestingsplannen werd eveneens bereikt (18%)

5.3.3. 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 in aantal kamers, waarvan
    - **825 (28%) in 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 14%) 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**.

5.3.4. Doorstromings- en transferaanvragen,

De onderstaande tabel detailleert het aantal gezinnen dat een doorstromings- of transferaanvraag indiende:
Percentage huurders dat een doorstromingsaanvraag indiende: 19%, of 561 aanvragen (582 in 2019).

Percentage huurders dat een aanvaarde transferaanvraag indiende. 1%, of 31 aanvragen (32 in 2019).

	-4	**-3**	**-2**	**-1**	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**TOTAAL**
Zonder doorstromings- of transferaanvraag	0	5	37	237	1525	364	145	21	0	0	1	2334
Met doorstromingsaanvraag	2	14	51	182	11	148	121	25	6	1	0	561

Met transferaanvraag					31							31

Concreet dienden op een totaal van 1362 niet-aangepaste woningen 561 gezinnen of 41% een aanvraag in voor een woning aangepast aan hun gezinssamenstelling

- 312 doorstromingsaanvragen wegens onderbezetting van de woning, waarvan 153 aanvragen wegens bovenmatige woning;
- 249 doorstromingsaanvragen wegens overbezetting van de woning.

Wat de aangepaste woningen betreft, tellen we 11 gezinnen met een 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.

5.3.5. 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:

a) het verschil tussen het huidige aantal slaapkamers en het wettelijk aantal slaapkamers.;

b) de leeftijd van het oudste gezinslid;

c) 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.

5.3.6. Herhuisvestingsplannen

In het kader van de verschillende geplande herhuisvestingsplannen kwamen in 2020 in totaal **44 woningen** vrij.

<u>Comensia voerde 3 herhuisvestingsplannen uit:</u>

- park Peterbos 2 - 21 woningen (10 nog in 2021)
- Albert 1 Square 32-33 (25 woningen) 20 gezinnen geherhuisvest waarvan 5 in tijdelijke herhuisvesting
- Strijdros 3-5-7 (40 woningen - de laatste 9 toewijzingen begin 2020)

In de loop van 2021 zal Comensia het herhuisvestingsplan Peterbos 2 voltooien. Afhankelijk van de afgifte van de vergunning zou eind 2021 - begin 2022 een herhuisvestingsplan kunnen worden gelanceerd voor de renovatie van de gebouwen van het Initiatiefplein.

5.3.7. Conclusies en perspectieven

Een groot aantal huurders diende een doorstromingsaanvraag in. Op een totaal van 1359 niet-aangepaste woningen dienden 561 gezinnen of 41% 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.
- De beperkte keuze van gemeente door sommige gezinnen in onderbezetting.

In een poging het percentage van niet-aangepaste woningen te beperken en de levenskwaliteit van onze huurders te verbeteren, verbinden we ons ertoe om in 2021 de volgende maatregelen te nemen:

- **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 ondersteuning van de betreffende huurders en, in voorkomend geval, het beroep op de huuropzegging 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%/24% van de inkomens worden geschrapt en geschrapt blijven mocht het gezin een nieuwe doorstromingsaanvraag indienen.

  We hopen 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 invoering van de verplichting om voor de doorstromingsaanvragen van de gezinnen in een overmatige woning een minimaal aantal gemeenten te kiezen**. De toewijzingen aan het nieuwe gebouw in Schaarbeek zouden een antwoord kunnen bieden op de doorstromingsaanvragen binnen een straal van 5 km voor de gemeenten Evere, Schaarbeek en Neder-over-Heembeek.

- **Prioriteit aan de personen die een bovenmatige of overbezette woning bewonen voor een groot aantal toewijzingen in de nieuwe gebouwen (Raaf, Emaillerie, 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 zullen we de huurders erop kunnen wijzen, met hun handtekening als argument, dat de sociale woning hen hielp toen zij dat nodig hadden en dat nu anderen hun te groot geworden woning nodig hebben om hun kinderen waardig 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. Let wel **dat door de lockdown de dienst Werken sneller kon vorderen bij de renovaties van de woningen.**
- **Wegens de reorganisatie, met name binnen de afdeling Patrimonium, en de gezondheidscrisis konden de technische keuringen niet opnieuw worden ingevoerd.** We hopen dat in 2021 te kunnen doen. 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.
- **Beperking van het aantal transfers.** In ieder geval moet worden overwogen dat dringende situaties een minimaal aantal gemeenten moeten omvatten om jarenlange wachttijden en lange lijsten te voorkomen. **Behalve voor dringende gevallen aanvaarden we geen transferaanvragen meer van een studio.**

Om voor de doorstromingen het te bereiken toewijzingspercentage te bepalen, moeten we rekening houden met de verschillende herhuisvestingsplannen die in 2021 aflopen en met de verschillende gebouwen die we zullen moeten toewijzen.

Rekening houdend met deze parameters **stellen we het te bereiken doorstromingspercentage vast op 30% van alle toewijzingen door Comensia voor 2021, inclusief de herhuisvestingsplannen.**

Het lijkt ons echter essentieel om in deze context de grote afwijkingen van het aantal kamers te blijven beperken om het dagelijkse leven te verbeteren van deze gezinnen, die soms in grote moeilijkheden verkeren

5.4. Het beheer van de parkeergarages door een externe operator

In 2020 vervolgde Comensia de uitbesteding van het beheer van een aantal parkeergarages aan 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 13 parkeergarages of een totaal van 470 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 2020 zijn als volgt:

- 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: 16 parkeerplaatsen
- Hunderenveld: 204 parkeerplaatsen
- Goffart 44: 13 parkeerplaatsen
- Koningin: 15 parkeerplaatsen
- Soldaten: 18 parkeerplaatsen
- Paleis: 12 parkeerplaatsen
- Dunant : 37 keerplaatsen voor auto's en 6 parkeerplaatsen voor motors
- Peterbos: 45 parkeerplaatsen
- Charlent: 11 parkeerplaatsen

De bezettingsgraad van de door BePark beheerde parkeergarages bedraagt 40,76% voor het nacht- en weekendforfait en 42,66% tijdens de dag en de week.

5.5. Huurgeschillen

5.5.1. Het 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 2020 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.

5.5.2. De huurachterstanden op 31.12.2020

	Huurachterstanden op 31.12.2019	**Huurachterstanden op 31.12.2020**
Huidige huurders	**€ 254.952,52** **(1,48%)**	**€ 244.969,63** **(1,41%)**
Vertrokken huurders	**€ 79.099,04** **(0,46%)**	**€ 97.265,15** **(0,56%)**
Totaal	**€ 334.051,56**	**€ 342.234,78**

De in 2020 geboekte resultaten zijn historisch en overtreffen qua huidige huurders de vooruitzichten.

Comensia zet de strijd voort tegen de huurachterstanden en bevindt zich nog altijd 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.

5.5.3. De uithuiszettingsprocedure

COMENSIA vervult haar maatschappelijke missie door uithuiszettingen zoveel mogelijk te voorkomen. Uithuiszettingen blijven dus uitzonderingsgevallen. In 2020 moest COMENSIA maar 2 huurders 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.

6. De geïntegreerde sociale benadering van Comensia

Voor Comensia, huurderscoöperatieve, is één van de belangrijkste doelen van onze maatschappelijk werkers het stimuleren van een participatieve en burgerdynamiek bij onze huurders en hun verenigingen.

Comensia stelt het welzijn voorop van de huurders-coöperanten en ontwikkelt hun empowerment via de bevatting en toe-eigening van hun statuut van coöperant. Diverse assen zijn afgebakend om hen in staat te stellen zich in te zetten voor de verbetering van hun dagelijks leven en van hun leefomgeving.

Onze medewerkers belast met de sociale ondersteuning ijveren zowel op individueel, collectief als gemeenschapsniveau. 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.

De gezondheidscrisis die het land trof, ontwrichtte al het sociale werk dat in de coöperatieve werd verricht. De teams gaven blijk van inzet en creativiteit om sociale steun van goede kwaliteit te kunnen blijven bieden en om netwerken van wederzijdse hulp en "virtuele" nabijheid te bevorderen.

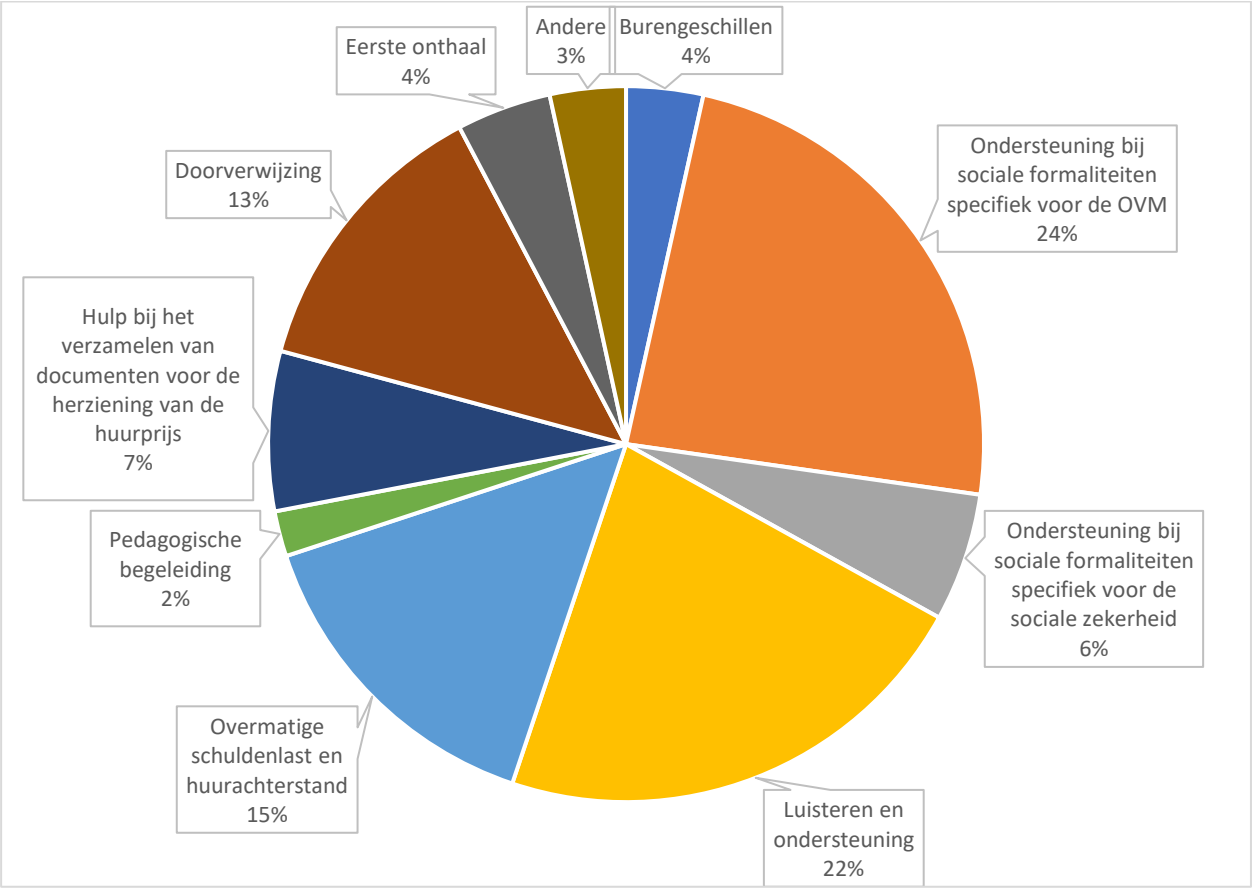
6.1. Individuele sociale begeleiding

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 aanvragen voor specifieke sociale kortingen.
3. **Ondersteuning van de huurders bij sociale en administratieve formaliteiten:**
    - Specifieke formaliteiten van de OVM's,
    - Specifieke socialezekerheidsformaliteiten en andere sociale formaliteiten
4. **De strijd tegen 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.



Behalve deze 8 taken, leidt de realiteit van het terrein en van de activiteiten van de OVM, zoals hiervoor vermeld, tot een transversale samenwerking met de andere diensten en partners van Comensia. De DMBSH legt de laatste hand aan een nieuwe overeenkomst die in de loop van 2021 aan de OVM's zal worden voorgelegd. De nieuwe overeenkomst 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 werkelijk een probleem zijn, want de vraag vermindert niet, integendeel zelfs.

In 2020 zette de komst van de nieuwe coördinatie het team ertoe aan een nieuwe dynamiek en een nieuw evenwicht na te streven. Aan het einde van het jaar onderging het team nogmaals veranderingen door het vertrek van een medewerkster en de terugkeer van een medewerker na een afwezigheid van lange duur. Momenteel zijn geen verdere wijzigingen gepland en de stabiliteit die zich aankondigt is zeer welkom na twee jaar van grote veranderingen.

COVID-aanpassingen

De bezoeken aan huis werden opgeschort en telewerk werd ingevoerd. Via telewerk sociale ondersteuning bieden is een zeer ingewikkelde raak. De medewerkers moesten blijk geven van creativiteit en nieuwe initiatieven nemen. Comensia stelde de maatschappelijk werkers snel computerapparatuur ter beschikking om op afstand te kunnen werken. **Zo werden Skype-meetings georganiseerd, werken per telefoon ontwikkelde zich snel en voor ingewikkelde situaties werden afspraken gemaakt op het hoofdkantoor van onze onderneming. De kantoorruimten werden heringericht om het publiek in alle veiligheid te kunnen ontvangen.**

Aan het begin van de eerste lockdown werd in samenwerking met de Buurtdienst een telefonische rondgang gemaakt van al onze huurders ouder dan 65 jaar en van de eenoudergezinnen om te checken of zij niet te veel problemen ondervonden van de lockdown en om te zien of ze hulp nodig hadden.

Tot slot vertegenwoordigden de nog vele lopende **herhuisvestingsplannen** een grote werklast voor de maatschappelijk assistenten. Wij waren zelfs genoodzaakt alle huurders van Peterbos 2 met spoed te verhuizen, terwijl aanvankelijk een

tijdelijke herhuisvesting was gepland. De uit te voeren werken zijn namelijk omvangrijker dan gepland en vereisen een volledig leeg gebouw voor hun uitvoering.

6.2. Collectieve sociale begeleiding - Buurtdienst

Ter herinnering, in februari 2019 richtte Comensia een nieuwe dienst op , de Buurtdienst, om een band te scheppen met de huurders-coöperanten en de participatieve en coöperatieve dynamiek te bevorderen. De doelen en missies zijn geëvolueerd en worden thans als volgt omschreven:

- **Via gedecentraliseerde permanenties dienst doen als administratieve schakel tussen de huurders en Comensia:**
  - De huurders informeren over de verschillende formaliteiten voor sociale huisvesting en meer specifiek bij Comensia.
  - Een trefpunt voorstellen om documenten in te dienen / in ontvangst te nemen.
  - De toegankelijkheid bevorderen van de diensten van Comensia voor de huurders-coöperanten.
  - De aanvragen van de huurders-coöperanten schiften en naar de bevoegde dienst doorsturen.

- **Sociale banden ontwikkelen**
  - Inspelen op de behoefte van de huurders-coöperanten om gehoord te worden en banden leggen tussen de huurders-coöperanten onderling, tussen de huurders-coöperanten en Comensia, en tussen de huurders-coöperanten en hun administratieve en/of verenigingsstructuur.
  - Bevorderen van het onderling respect, de communicatie, de solidariteit, de interculturele toenaderingen tussen de huurders en burengeschillen beperken.

- **Het statuut van huurder-coöperant ontwikkelen**
  - De huurders-coöperanten informeren over hun rechten en plichten in de coöperatieve.
  - Bewustmaken/bevorderen van de slagvaardigheid van de huurders-coöperanten ten aanzien van hun huurderscoöperatieve.
  - Een onderlinge dialoog ontwikkelen die noodzakelijk is voor de goede werking van een coöperatieve vennootschap: dialoog van vennootschap naar huurders en van huurders naar vennootschap.

- **De huurders-coöperanten aanmoedigen om zich in te zetten voor de verbetering en toe-eigening van hun leefomgeving**
  - Acties uitvoeren bij de huurders-coöperanten om een actief burgerschap te ontwikkelen en hen aan te moedigen hun leefomgeving opnieuw toe te eigenen.
  - De huurders-coöperanten helpen de nodige middelen te vinden om acties uit te voeren.
  - De oprichting bevorderen van huurdersprojecten om de bewoners actoren te maken van hun leefomgeving.
  - Een netwerk ontwikkelen/oprichten van lokale actoren (verenigingen, overheidsbesturen, enz.).

- **Communicatiebruggen slaan tussen de diensten van Comensia en de huurders-coöperanten**
  - Dit doel beoogt een grotere betrokkenheid van Comensia bij en een betere informatie over de realiteit van de huurders-coöperanten.
  - De communicatie en informatie tussen de diensten en de huurders bevorderen, door onder meer de ontwikkeling te stimuleren van een gemeenschappelijke "taal".
  - Het collectief maatschappelijk werk theoretiseren met het oog op een goede bevatting door de andere diensten en de identificatie van zijn "toevoegde waarde".

In 2020 telde de dienst 7 werknemers (6,5 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. Voorts werd een medewerkers aangeworven met een ABD voor 6 maanden voor de ondersteuning van de verkiezingen van de ARHUU en de bestuurders.

De uitgevoerde acties zijn rond zeven 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 - lokale beheerscomités, de ondersteuning van de huurders in de gebouwen waar bouwplaatsen in uitvoering zijn, de cel milieuzorg en leefomgeving en het beheer van de gemeenschapszalen.

COVID-aanpassingen

De lokale steunpunten moesten gedurende twee perioden van het jaar hun deuren sluiten: van maart t/m mei 2020 en van november t/m januari 2021.

Tijdens de eerste lockdown, van maart t/m mei 2020, belastte de dienst zich eerst met de verdeling van een "huis-aan-huiscommunicatie" om de huurders-coöperanten op de hoogte te brengen van de nieuwe regelingen die Comensia had ingevoerd na de federale verplichting om alle permanenties en vergaderingen te stoppen.

Daarnaast belastten de medewerkers zich ermee ervoor te zorgen dat de meest kwetsbare huurders-coöperanten over de nodige middelen beschikten om de lockdown door te komen.

Zo bundelde de buurtdienst krachten met de sociale dienst voor de implementatie van een "COVID-solidariteitsplan".

De maatschappelijk werkers belast met de individuele sociale begeleiding en de maatschappelijk werkers belast met de collectieve sociale begeleiding namen telefonisch contact op met de huurders-coöperanten en stelden daarnaast een lijst op van de gemeentelijke en gewestelijke hulpdiensten en verenigingen.

Hoewel de meeste huurders al de nodige schikkingen hadden getroffen, konden de behoeften van de personen worden afgebakend en waar nodig aangepaste hulp worden gevonden.

Tijdens de tweede "lockdown" van november t/m januari 2021 waren de acties van de dienst gericht op het luisteren naar de huurders-coöperanten, door de terbeschikkingstelling van een **gratis telefoonnummer (0800) en door contact op te nemen met de "vaste bezoekers" van de steunpunten. Het doel bestond erin het buurtgevoel in stand te houden dat sinds de oprichting van de dienst was gegroeid.** De medewerkers staken ook de andere diensten van Comensia de helpende hand toe, waaronder de verhuurdienst tijdens de moeilijke periode van de huurprijsherziening.

6.2.1. Lokale steunpunten

De lokale steunpunten zijn gemeenschapsruimten ingericht voor de organisatie van gedecentraliseerde permanenties, maar ook voor collectieve acties. De huurders-coöperanten die dat wensen, kunnen deelnemen aan het beheer van deze ruimten en aan de organisatie van buurtactiviteiten.

De doelen en richtsnoeren van de activiteiten van de lokale steunpunten zijn thans gericht op maatschappelijk buurtwerk. De steunpunten ijveren voor de ontwikkeling van een structuur met een sterke lokale verankering, trefpunt tussen de huurders maar ook met de lokale wijkverenigingen en de verschillende diensten van Comensia. De tijdens de permanenties aanwezige maatschappelijk assistenten ontwikkelen er een individuele en collectieve sociale begeleiding.

Comensia telt in de verschillende wijken vijf lokale steunpunten die elke week permanenties organiseren:

- *in Neder-Over-Heembeek: site 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: Beheerstraat 8*

Wegens de gezondheidscrisis kon het lokaal steunpunt op het Samenwerkersplein zijn deuren niet opnieuw openen. De permanenties die normaliter op woensdagvoormiddag plaatsvinden, worden dus in Hunderenveld georganiseerd. In 2021 opent een nieuw steunpunt in de Beheerstraat. Het betreft een veiligheidsantenne in het kader van het "LISA-project" waaraan verschillende buurtwerkers en veiligheidsactoren van de wijk deelnemen. Het lokaal steunpunt zal er op woensdagmorgen zijn permanentie organiseren.

In de lokale steunpunten, alsook in Peterbos, werden eveneens specifieke permanenties georganiseerd voor de herziening van de huurprijzen en de verrekening van de huurlasten.

Ten slotte kon een groep huurders-coöperanten van Neder-Over-Heembeek" rekenen op ondersteuning voor de organisatie van een project "nul afval" gefinancierd door de projectoproep "Vooruit met de wijk" van Leefmilieu Brussel. Ondanks de toewijzing van de subsidie konden de geplande activiteiten helaas niet plaatsvinden. Het project werd uitgesteld naar 2021 in de hoop dat de gezondheidsmaatregelen dat dan zullen toelaten.

6.2.2. Collectieve projecten

In de wijken zonder lokaal steunpunt worden collectieve projecten georganiseerd.
Aan het begin van het jaar en tussen twee lockdowns werd getracht om samen met de huurders-coöperanten collectieve acties te organiseren. Deze acties focusten voornamelijk op het "leggen van banden" en op de ontwikkeling van de wijkdynamiek:

- ✓ **Organiseren van wijkfeesten** (in het kader van de projectoproep): in NOH, Oude Wijk, Papenvest en Militair hospitaal in Elsene.

  Voorts waren in Masoin en Ruysdael wijkfeesten gepland, maar moesten helaas worden geannuleerd. Er was een goede opkomst van de huurders-coöperanten die het evenement jaarlijks willen herhalen.

- ✓ In Hunderenveld, in Sint-Agatha-Berchem , werden **ontbijten met de bewoners** en een maaltijd met de jongeren georganiseerd.

- ✓ In december werd **een wedstrijd eindejaarsversieringen** georganiseerd waarbij de mooiste versieringen met een prijs werden beloond.

6.2.3. Projectoproep

In januari 2017 besloot de Raad van bestuur van Comensia een "projectoproep" bij de huurders en hun verenigingen te lanceren om hun financiële steun te bieden. Voor 2020 was een bedrag vastgelegd van € 26.210,00.

<u>De ingediende projecten moeten aan de volgende criteria voldoen:</u>

- Getuigen van transparantie, zowel in termen van budget als 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

Ondanks de gezondheidscrisis konden met de steun van de medewerkers van de buurtdienst en/of van de PSC's en/of andere actoren van het maatschappelijke middenveld verschillende projecten worden georganiseerd:

Onder leiding van de buurtdienst:

- ✓ Het project "Itterbonair" geleid door twee jonge huurders-coöperanten uit Itterbeek in samenwerking met een jongere van de "Goede Luchtwijk". Ze wensten een wijkfeest te organiseren om de huurders-coöperanten van Itterbeek en van de Goede Luchtwijk samen te brengen. Ook al konden de medewerkers van de buurtdienst de nodige steun verlenen aan de voorbereiding van het project, moest het feest wegens de COVID-maatregelen op het laatste moment worden geannuleerd.

- ✓ **Organiseren van wijkfeesten in NOH, Oude Wijk, Papenvest en Militair Hospitaal in Elsene.**

Onder leiding van de PSC's:

- ✓ Het project van een naaiatelier "nul afval" geleid door een huurster-coöperante van Strijdros
- ✓ Voortzetting van het project "Kot" in het kader van de duurzame wijk "Uni-vert"
- ✓ Voortzetting van het project van de vereniging "Maraichers du Mail"
- ✓ Het project "Mozaïek" geleid door een huurder-coöperant van Strijdros
- ✓ Project voor het delen van gereedschap voor het onderhoud van de tuinen en groene ruimten van Strijdros/Dunant
- ✓ Het project "Huiswerkschool" van het buurthuis Maison Destrier

Onder leiding van andere vzw's:

- ✓ Het project "Musique en rue" geleid door de vzw/asbl AMO de NOH: De organisatie van ludieke muziekworkshops door een animator van de vzw/asbl Badje in Craetbos en Mariëndaal
- ✓ Het project "Reparatie van fietsen" geleid door de vzw/asbl AMO de NOH: De organisatie van ateliers voor de reparatie van fietsen in Mariëndaal. Geannuleerd wegens de COVID-maatregelen en omgevormd tot een straatanimatie
- ✓ Diverse projecten van de vzw/asbl D'Broej van Peterbos

6.2.4. Cel milieuzorg en leefomgeving

De cel milieuzorg en leefmilieu, opgericht in januari 2020 met de invoering van een nieuwe procedure "grofvuil" en de aanwerving van een maatschappelijk werkster belast met collectief maatschappelijk werk, organiseert hoofdzakelijk de verwijdering van grofvuil op onze sites en de facturering ervan. Wegens de gezondheidscrisis konden de preventie- en sorteeracties voor grofvuil niet worden georganiseerd. Ze werden dus uitgesteld tot 2021.

6.2.5. Begeleiding van huurders die een woning betrekken waar werkzaamheden in uitvoering zijn.

In januari 2020 werd een maatschappelijk werkster aangeworven voor de begeleiding van huurders die een woning betrekken waar werken in uitvoering zijn. Haar functie omvat de volgende taken:

- De directe referent zijn van de huurders
- Zorgen voor een aanwezigheid, een luisterend oor en begrip tonen voor het ongemak
- De vragen, bezorgdheden, beperkingen, het gevoel van onveiligheid en de frustraties van de huurders beperken
- De huurders informeren over het verloop van de bouwplaats
- Zorgen voor de goede medewerking van de huurders met het oog op een optimaal verloop van de werken (toegang tot de woning, verplaatsen van hinderlijke voorwerpen, inachtneming van de instructies, enz.)
- Optreden als schakel tussen de huurders, de directie, de projectbeheerder en de aannemer
- De grieven en problemen inherent aan de bewoning van de woningen tijdens de werken ter sprake brengen en erop trachten te anticiperen
- Oplossingen voorstellen om de ondervonden moeilijkheden en het ongemak te verminderen
- Kwetsbare personen identificeren en hun de nodige hulp verlenen (hulp bij het verplaatsen van voorwerpen, toegang, enz.)
- Aan het einde van de werken toezien op de goede bewoning van de woning bij het gebruik van nieuwe installaties (ventilatiesysteem enz.)

De eerste grote bouwplaats waarmee zij werd belast is die van Peterbos 16. Hierna de verschillende uitgevoerde acties:

- **De terbeschikkingstelling van de huurders van twee ruimten:**

  - Een "Relaisappartement" dat ter beschikking wordt gesteld van de huurders voor collectieve acties (onderbroken wegens de gezondheidscrisis)

  - "Refugeappartementen":
    Appartementen die ter beschikking worden gesteld van kwetsbare huurders om er gedurende enkele dagen of enkele uren te verblijven, de tijd dat zware werkzaamheden in hun woning worden uitgevoerd of afhankelijk van de ondervonden moeilijkheden.

- **De organisatie van infosessies voor de huurders om:**

  - hen te informeren over de beschikbare sociale ondersteuning waarop ze een beroep kunnen doen
  - hen te informeren over de terbeschikkingstelling van de "Relaisruimte" en van de "Refugeappartementen"
  - de stand van zaken op te maken over het verloop van de bouwplaats
  - een antwoord te geven op hun bezorgdheden, vragen en grieven

- **De organisatie van een gezellige samenkomst in de "Relaisruimte" (2/2020):**

  Evenement bijgewoond door de maatschappelijk assistent (MA), door de coördinatrice van de buurtdienst en door een vertegenwoordiger van het PSC. Een twintigtal huurders waren aanwezig in een gezellige sfeer en met veel onderlinge uitwisselingen.

- **Ontmoeting met en bezoek aan huis van alle huurders door de MA**

- **Regelmatige communicatie via Intratone (permanenties, infosessies, evenement, planning) en een aanplakking in de gemeenschappelijke ruimten**

- **Follow-up van individuele probleemsituaties in samenwerking met de verantwoordelijken van de bouwplaats, met name voor problemen in verband met de bouwplaats (PBM, verhuizing, enz.)**

- **Aanmaningen van huurders die de in het kader van de bouwplaats geldende instructies en veiligheidsvoorschriften niet naleven en het goede verloop van de bouwplaats in gevaar brengen**

- **Informatie aan de verantwoordelijken van de bouwplaats naar aanleiding van vaststellingen van niet-inachtneming van veiligheidsmaatregelen, van schoonmaak, van lekken, van beschadigingen, van het optreden van scheuren, van verschillende aanmaningen van huurders, enz.**

- **Verzoeken en grieven van de huurders aan de directie overmaken**

6.2.6. Praktische organisatie van de LOBECO's

De LOBECO's, lokale beheerscomités, zijn gedecentraliseerde beheerposten die essentieel zijn 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 comités, alsook voor de follow-up ervan in termen van collectieve acties.

6.2.7. 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.

Wegens de gezondheidscrisis waren we verplicht de gemeenschapszaal van NOH in maart te sluiten. Deze zaal was de enige die onze huurders-coöperanten tot hun beschikking hadden.

6.3. Gemeenschappelijke sociale begeleiding

In het kader van de Projecten voor Sociale Cohesie (PSC) ondertekende Comensia 4 raamovereenkomsten. Op de woonsites Peterbos, Hunderenveld, Mariëndaal-Craetbos en Strijdros rekent Comensia op het partnerschap van 4 teams van 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 te stellen in de uitgevoerde projecten en acties;
- De levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren;
- De cohabitatie en de communicatie te bevorderen tussen de bewoners, inclusief de bewoners van verschillende culturen en generaties;
- De participatieve dynamiek binnen de wijken te bevorderen;
- Democratische waarden, burgerparticipatie en een beter samenleven te bevorderen met respect voor de mensenrechten en zonder enige vorm van proselitisme;
- De sociale cohesie binnen de wijk te bevorderen;
- De dialoog en het overleg te bevorderen tussen de huurders onderling en tussen de huurders en de OVM.

Het totaalbedrag van de financiering toegekend in 2020 door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via de BGHM voor de PSC's waarvan Comensia partner is, bedraagt € 420 497,04 .

2020 was een scharnierjaar in de ontwikkeling van deze steunmaatregel. Met onze partners werden aanhangsels bij de overeenkomsten ondertekend van slechts één jaar en voor **het PSC Hunderenveld werd met een nieuwe verenigingspartner een nieuwe overeenkomst ondertekend van eveneens één jaar.**

De partners zijn als volgt:

Voor het **PSC Peterbos** **:**

- Samenlevingsopbouw
- Anderlechtse haard
- Comensia
- De Gemeente Anderlecht

Voor het **PSC Versailles-Mariëndaal**:

- Le Coin des Cerises
- Brusselse woning
- Comensia

Voor het **PSC Picardie-Destrier-Germinal**:

- La Cohésion Sociale d'Evere
- Everecity
- Comensia
- De Gemeente Evere

Voor het **PSC Hunderenveld**:

- Cohésion Sociale de Berchem-Sainte-Agathe
- Comensia
- De Gemeente Sint-Agatha-Berchem

Er werden eveneens projectoproepen gelanceerd voor de aanwijzing van de verenigingsoperatoren van de volgende overeenkomsten 2021-2025. Dezelfde operatoren werden aangewezen als in 2020.

6.4. Conciërges en schoonmakers

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

De conciërges en de 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 de leefomgeving 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".

COVID-AANPASSINGEN

Ondanks de gezondheidscrisis bleven de arbeiders in de voorhoede. Ze besteedden een bijzondere aandacht aan het reinigen van intensief gebruikte oppervlakken in de gemeenschappelijke ruimten (deurkrukken, liftknoppen, enz.). Tijdens de perioden van de lockdown (maart-mei 2020 en november 2020-januari 2021) werden hun permanenties opgeschort. De huurders-coöperanten werden dus verzocht om direct contact op te nemen met de Helpdesk.

6.5. Preventie- en veiligheidsagenten

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.

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 bleven ze ondanks de gezondheidscrisis hun werk op het terrein verder uitoefenen.

De samenstelling van het team evolueerde in 2020. Zo werkt een van de medewerkers halftijds en werd een 5e halftijdse medewerker aangeworven.

6.6. Interdienstenvergaderingen en LOBECO

Deze organen werden sterk getroffen door de gezondheidscrisis. Er konden maar 4 LOBECO's en interdienstenvergaderingen worden georganiseerd in: Evere, Militair hospitaal in Elsene, Neder-Over-Heembeek en Hunderenveld

6.6.1. Interdienstenvergaderingen

Afhankelijk van de behoeften worden op de grote woonsites (Peterbos, Hunderenveld, Oude Wijk Laken, Ruysdael, Elsene, Evere, Neder-Over-Heembeek, Papenvest) vóór elke LOBECO 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.

6.6.2. 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 leefomgeving.

Externe verenigingen die in de wijk actief zijn, kunnen eveneens op deze vergaderingen worden uitgenodigd. Wegens de vertrouwelijkheidsverplichting 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 de leefomgeving 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 vertrouwensband 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 plek 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 trefpunten waar de huurders de verschillende collectieve problemen van hun wijk in kaart brengen, het debat openen en met de aanwezige medewerkers mogelijke oplossingen uitwerken om de leefomgeving 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.

De LOBECO-vergaderingen worden twee keer per jaar georganiseerd op de woonsites van

- 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.

6.7. 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 in het huishoudelijk reglement,
- Alle punten waarvoor minstens 5% van de huurders verzocht om die op de agenda te plaatsen.

De ARHUU van Comensia is nog altijd opgeschort. In maart 2020 moest de campagne voor de verkiezingen van maart 2021 van start gaan. Wegens de gezondheidscrisis werden de verkiezingen naar een latere datum uitgesteld.

7. Duurzame ontwikkeling bij Comensia

In 2017 richtte Comensia een "cel Energie-Leefmilieu" op (CEL) die haar actie rond twee plannen ontwikkelt:

1. **het Plan voor duurzame ontwikkeling (PDO)**
2. **Het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE)**

Eind 2020 stapten we over op een andere fase en dit om meerdere redenen:

- Het PLAGE 2017-2020, dat onder toezicht staat van en wordt gesubsidieerd door de BGHM loopt af;
- Tegelijkertijd verandert de context, met nieuwe voorschriften van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest: het verplichte PLAGE, het Plan Reno, het NEKP (Nationaal Energie- en Klimaatplan);
- Evolutie van de cel Energie-Leefmilieu (CEL) waarvan het team werd uitgebreid met de komst van een derde medewerker.

De Raad van bestuur keurde het idee goed een "Plan voor duurzame ontwikkeling 2030" te implementeren. De CEL zal dit plan zal in de loop van 2021 met de hulp van een consultancybureau uitwerken.

De balans van de acties 2020 wordt hierna toegelicht:

7.1. Het 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 gezonde, aangename en duurzame leefomgeving bieden.

In dat kader past Comensia een trapsgewijze aanpak toe.

In 2020 focuste de CEL in het bijzonder op energie maar nam daarnaast ook andere acties.

7.1.1. Newsletter ECO-MENSIA

De newsletter "ECO-MENSIA", voortaan beschikbaar op ons nieuwe intranet, wordt nog altijd periodiek gepubliceerd door de cel Energie-Leefmilieu. De newsletter heeft tot doel intern te communiceren over de verwezenlijkingen van de CEL, maar ook advies te delen over goede milieupraktijken en rationeel energiegebruik.

a. **Mobiliteit**

Cambio

In 2020 deden de werknemers van Comensia een beroep op Cambio carsharing voor een totaal van 826 km. Behalve het collectieve abonnement dat Comensia ter beschikking stelt van elke werknemer voor beroepsverplaatsingen, worden naamkaartjes verstrekt aan de werknemers die frequent gebruik maken van de Cambio-diensten.

Vouwfietsen met trapondersteuning

In 2020 breidde Comensia haar fietsenpark uit met zeven nieuwe fietsen in langetermijnhuur. **Het fietsenpark telt voortaan 22 fietsen in langetermijnhuur (15 traditionele fietsen met trapondersteuning, 6 vouwfietsen met trapondersteuning en 1 vouwfiets zonder trapondersteuning). Ze worden gebruikt als bedrijfsfietsen en als dienstfietsen.**

Op 1 januari 2021:

Bedrijfsfietsen: 19 fietsen zijn toegewezen als bedrijfsfietsen voor de woon-werkverplaatsingen.

Dienstfietsen: 3 fietsen met trapondersteuning zijn ter beschikking van de werknemers voor hun beroepsverplaatsingen tijdens de kantooruren en als vervangfiets tijdens de reparatie van een bedrijfsfiets.

Opleiding fietsen in het verkeer: Bij de bestelling van de 7 nieuwe fietsen werd voor de toekomstige fietsers in samenwerking met de vereniging Pro Velo een nieuwe opleiding "Fietsen in het verkeer" georganiseerd.

b. Milieuvergunning

In 2020 kreeg Comensia de verlenging toegekend van de milieuvergunningen voor de woonsites Campenhout, Dunant en Baeck. Voor de woonsites Peterbos, Goffart, Palmboom en Longtin 58-60 werden eveneens verlengingsaanvragen van de milieuvergunning ingediend. Ten slotte werden naar aanleiding van de nieuwe installaties van de collectieve verwarmings- en sanitairwarmwaterproductie, voor de woonsites Initiatief 1-3 en Initiatief 4-5 nieuwe milieuvergunningsaanvragen ingediend.

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

7.2.1. 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 Op deze installaties werd in 2018 een grondige audit uitgevoerd om hun goede werking te controleren.

Thermische zonne-energie		
Woonsite	**Installatiejaar**	**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

Dankzij de inspanningen de thermische zonne-energie-installaties te monitoren en te optimaliseren, kon de productie ervan in 2020 met ongeveer 60% worden verhoogd ten opzichte van 2019.

Meer recentelijk installeerde Comensia ook fotovoltaïsche zonnepanelen voor de opwekking 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 2020 lanceerde Comensia de afstandsmonitoring van de productie van de fotovoltaïsche zonne-installaties, om eventuele storingen zo snel mogelijk op te sporen. Dankzij deze monitoring tekende de productie in 2020 een stijging op van ongeveer 15% ten opzichte van 2019.

In samenwerking met de BGHM zijn nog andere projecten in studie.

Fotovoltaïsche zonne-energie			
Woonsite	**Installatiejaar**	**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 optimaliseerde de cel Energie-Leefmilieu de regeling van de stookruimte waardoor de productie van de warmte-krachtkoppelingsinstallatie in Itterbeek ten opzichte van 2019 met 20% steeg.

In maart 2020 werd in Longtin 58 een tweede warmte-krachtkoppelingsinstallatie in bedrijf gesteld. Voor verschillende andere woonsite zijn de studies voor de nieuwe warmte-krachtkoppelingsinstallaties nog aan de gang: Peterbos 16, Raphael, Zeepziederij en Masoin.

Warmte-krachtkoppeling			
Woonsite	**Installatiejaar**	**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
Raphael, Zeepziederij en Masoin.	Te bepalen	Te bepalen	Te bepalen

Dankzij de hernieuwbare energie- en warmte-krachtkoppelingsinstallaties kon Comensia in 2020 de uitstoot vermijden van **54.580 kg CO_2**, wat overeenstemt met de uitstoot van een kleine auto over een afstand van **453.013 km (of 11,3 keer de omtrek van de aarde)** of met de CO2-uitstoot van de **verwarming van 21 gemiddelde Brusselse huishoudens**.

7.2.2. 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. Anderzijds lanceerde Leefmilieu Brussel in 2019 het VERPLICHTE PLAGE dat alle organisaties die meer dan 100.000 m² beheren (50.000 m² voor de publieke sector) verplicht al hun gebouwen te registreren op een speciaal toepassingsgericht platform. Voor Comensia belastte de CEL zich daarmee. Voorts zal in 2021 het verbruik van de verschillende woonsites op dit platform moeten worden ingevoerd. Op termijn zullen nieuwe acties ter vermindering van het verbruik moeten worden geprogrammeerd.

- **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.

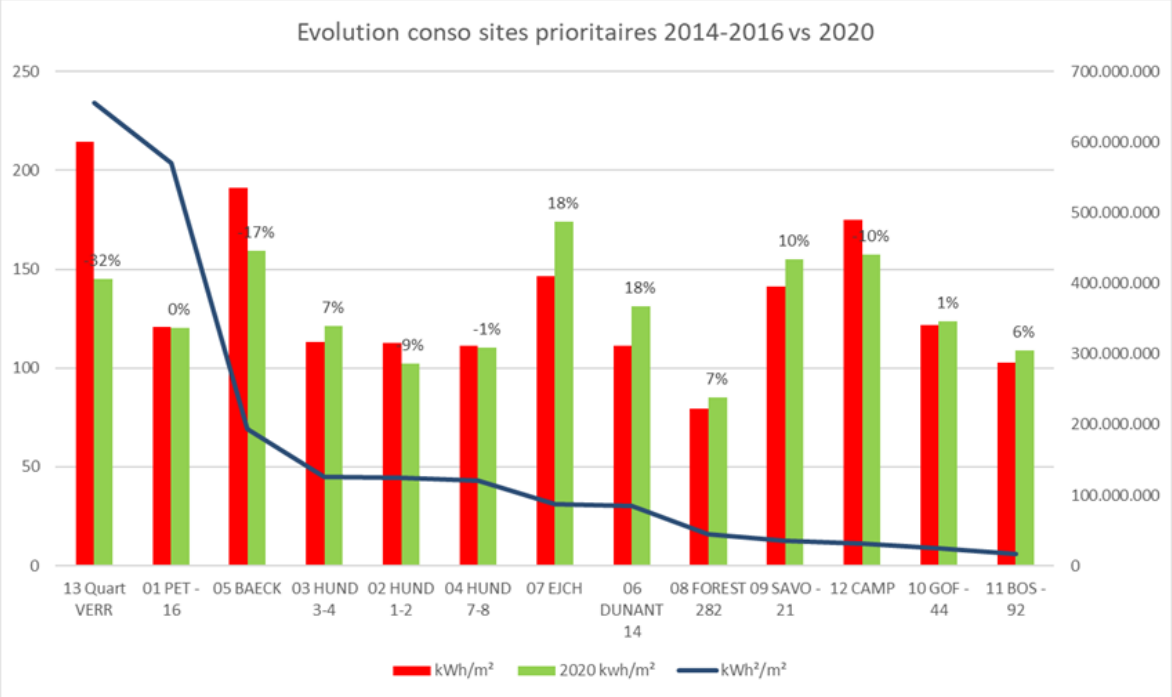
  Sinds 2012 past Comensia het PLAGE-project actief toe en wierf een energieverantwoordelijke aan om dit project te beheren en de beginselen ervan toe te passen in een continu verbeterproces gericht op de beheersing van de energiekosten, de verbetering van het comfort van de bewoners en de vermindering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

  Hierna de evolutie van het specifieke verbruik (d.w.z. het verbruik in verhouding tot de verwarmde oppervlakte - kWh/m²) tussen de referentieperiode 2014-2016 en 2020:



Deze grafiek in ingedeeld op basis van de indicator van het besparingspotentieel in kWh²/m² weergegeven door de blauwe curve. Dus, hoe hoger de blauwe curve, hoe groter het aanwezige besparingspotentieel. Logischerwijs vinden we aan de linkerkant van deze grafiek alle grote woonsites: de wijk Verregat (27 kleine gebouwen met 6 tot 9 woningen), Peterbos 16, Baeck, en de 3 gebouwenblokken van Hunderenveld.

Deze woonsites die het grootste potentieel bieden, tekenen een daling op van hun verbruik. De wijk **Verregat** ziet haar verbruik **dalen met 32%**.

Voor **Peterbos 16** en de **3 woonsites van Hunderenveld** is er veeleer sprake van een **stabilisatie na een aantal jaren van een onbeheersbare toename van het verbruik.** Voor al deze woonsites kunnen we zeggen dat een besparing van het verbruik zal worden bereikt (zie hierna), ook al zal dit soms met een zekere vertraging gebeuren. In **Hunderenveld**, naar aanleiding van de omschakeling van de 3 stookruimten op gas, anticiperen we vanaf 2021 op een vermindering van de brandstofkosten met € 90.000 per jaar, dankzij het verschil tussen de stookolie- en de gasprijzen en de betere energieprestaties van de nieuwe installaties.

Verscheidene andere sites met minder potentieel zullen in de komende jaren worden gerenoveerd.

39 sites concernés soit 1.281 logements - 110.000 m² chauffés								*Rénovation*		
SITE	nbr log	Potentiel d'économie	Cons° 2014-2016	Cons° 2020	Economie 2020	gain	Enveloppe	Chaufferie	Régulation
13 Quart VERR	174	-40%	3.058.304	2.068.144	-32%	39.606 €	**2015**	**2020**	
01 PET - 16	464	-15%	4.715.564	4.695.100	0%	819 €	**2020-21**	**2018**	
05 BAECK	67	-30%	1.012.212	842.559	-17%	6.786 €		**2018**	
03 HUND 3-4	106	-10%	1.109.380	1.188.527	7%	-3.166 €			**2020**
02 HUND 1-2	106	-10%	1.105.395	1.001.729	-9%	4.147 €			**2020**
04 HUND 7-8	106	-10%	1.089.019	1.078.606	-1%	417 €			**2020**
07 EJCH	87	-25%	596.633	706.995	18%	-4.414 €		**2023**	
06 DUNANT 14	61	-15%	765.328	903.298	18%	-5.519 €		**2025**	**2022**
08 FOREST 282	44	-15%	561.144	602.118	7%	-1.639 €		**2022**	
09 SAVO - 21	20	-15%	249.703	273.648	10%	-958 €		**2021**	
12 CAMP	20	-15%	178.469	160.431	-10%	722 €		**2021**	
10 GOF - 44	15	-15%	201.673	204.620	1%	-118 €		**2022**	
11 BOS - 92	11	-15%	163.422	173.324	6%	-396 €		**2021**	
TOTAL			**14.806.245**	**13.899.099**	**-6%**	**36.286 €**			

De bovenstaande tabel geeft een overzicht van de besparingsdoelen van het verbruik voor de prioritaire sites (kolom "besparingspotentieel). We bereiken die doelen niet, maar zoals we daar hiervoor op wijzen, verwachten we die in 2021 te bereiken voor de grootste woonsites en wat later voor de kleinere woonsites. **We handhaven ons vooruitzicht dat de besparing op het verbruik voor al deze woonsites -20% zal bereiken**, ook al tekenen we **in 2020 een besparing op van maar -6%** (zie kolom Besparing 2020).

De vertragingen zijn te wijten aan een aantal factoren, te weten:

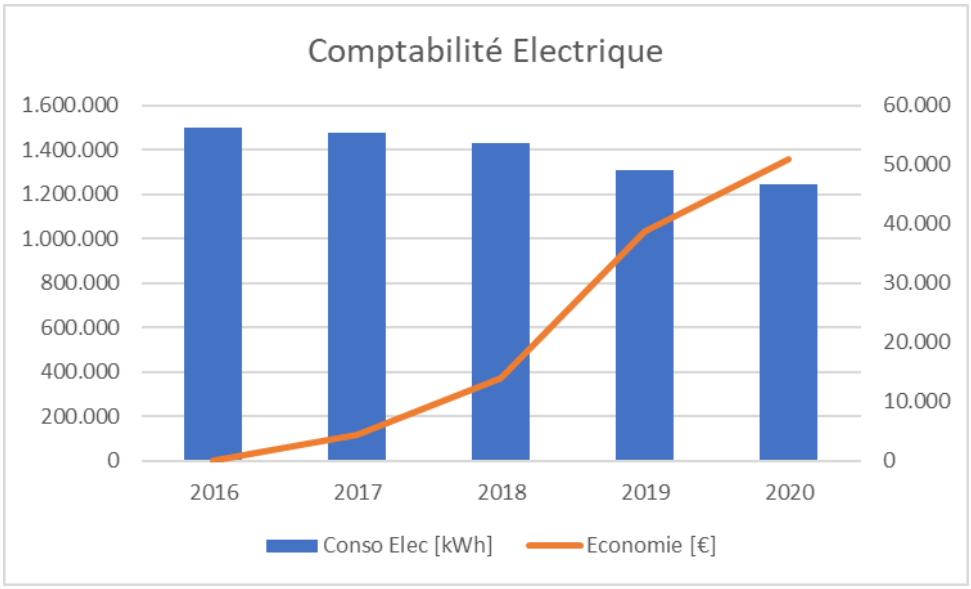
Wijk Verregat: renovatie van het gehele verwarmings- en warmwaternet in bewoonde woningen. Deze werken werden sterk getroffen door de COVID-maatregelen.

Peterbos 16: De isolatiewerken van het gebouw vergen meer tijd dan verwacht.

De collectieve verwarming van deze woonsites vertegenwoordigen voor Comensia een jaarlijkse uitgave van 750.000€ (tegen 0,03€/kWh) voor 25 miljoen kWh. Op termijn zal deze uitgave € 650.000 bedragen, of **een jaarlijkse besparing van € 100.000€** (berekend tegen de een constante gasprijs).

	ref-2014-2016	2020	objectif
total gaz Comensia kWh	25.000.000	23.850.000	21.650.000
total gaz sites PLAGE kWh	14.800.000	13.900.000	11.700.000
cout global gaz comensia	750.000 €	715.000 €	650.000 €
economie		35.000 €	100.000 €

De in het kader van PLAGE uitgevoerd acties hebben eveneens grote besparingen opgeleverd op het elektriciteitsverbruik van onze gebouwen. In 2020 bedroeg het elektriciteitsverbruik van Comensia ongeveer 1.246.340 kWh, of 17% minder dan in 2016! Dat vertegenwoordigt een besparing van ongeveer € 51.000 voor onze huurders-coöperanten en een equivalent van ongeveer 100 ton minder CO2-uitstoot!



Deze besparingen zijn aan verschillende factoren toe te schrijven, maar een groot deel is te danken aan het PLAGE, onder meer de renovatie van de stookruimte van Peterbos 16 en van de onderstations van Peterbos 10, 11, 17 en 18. Dankzij deze remnovaties kan jaarlijks een besparing worden gedaan 86.000 kWh, of ongeveer € 17.000

8. 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.

8.1. 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.

8.2. Het bestuursorgaan van Comensia

In de loop van het boekjaar 2020 vergaderde het bestuursorgaan van Comensia 26 keer, waarvan 10 keer in de vorm van het Toewijzingscomité, overeenkomstig artikel 34.3 van de statuten.

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

Het bestuursorgaan 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 het bestuursorgaan als volgt samengesteld:

VOORZITTER

De heer Vincent Doumier

VICEVOORZITSTER

Mevrouw Elisabeth Bastin

BESTUURDERS/BESTUURSTERS

Graaf Amaury de Liedekerke

Mevrouw Carine Coppieters
De heer Claude Simonis
Graaf Jean-Michel d'Ursel
Mevrouw Mélania Cojocaru - ter vertegenwoordiging van de Gemeente Anderlecht
Mevrouw Fathia Rezki - ter vertegenwoordiging van de Gemeente - Sint-Agatha-Berchem
De heer Raul Toro Arturo
De heer Yves Hendrickx
De heer Christian Bansenga
De heer Mohamed Oudadda

ARHUU

/

DIRECTEUR-GENERAAL

De heer Pierre Hargot (tot 9 augustus 2020)
De heer Cédric Mahieu (vanaf 10 augustus 2020)

SOCIAAL VERTEGENWOORDIG(ST)ER

De heer Patrick N'Siala Kiese (tot 30 juni 2020)
Mevrouw Danielle Joos (vanaf 1 juli 2020)

8.3. Het Directiecomité

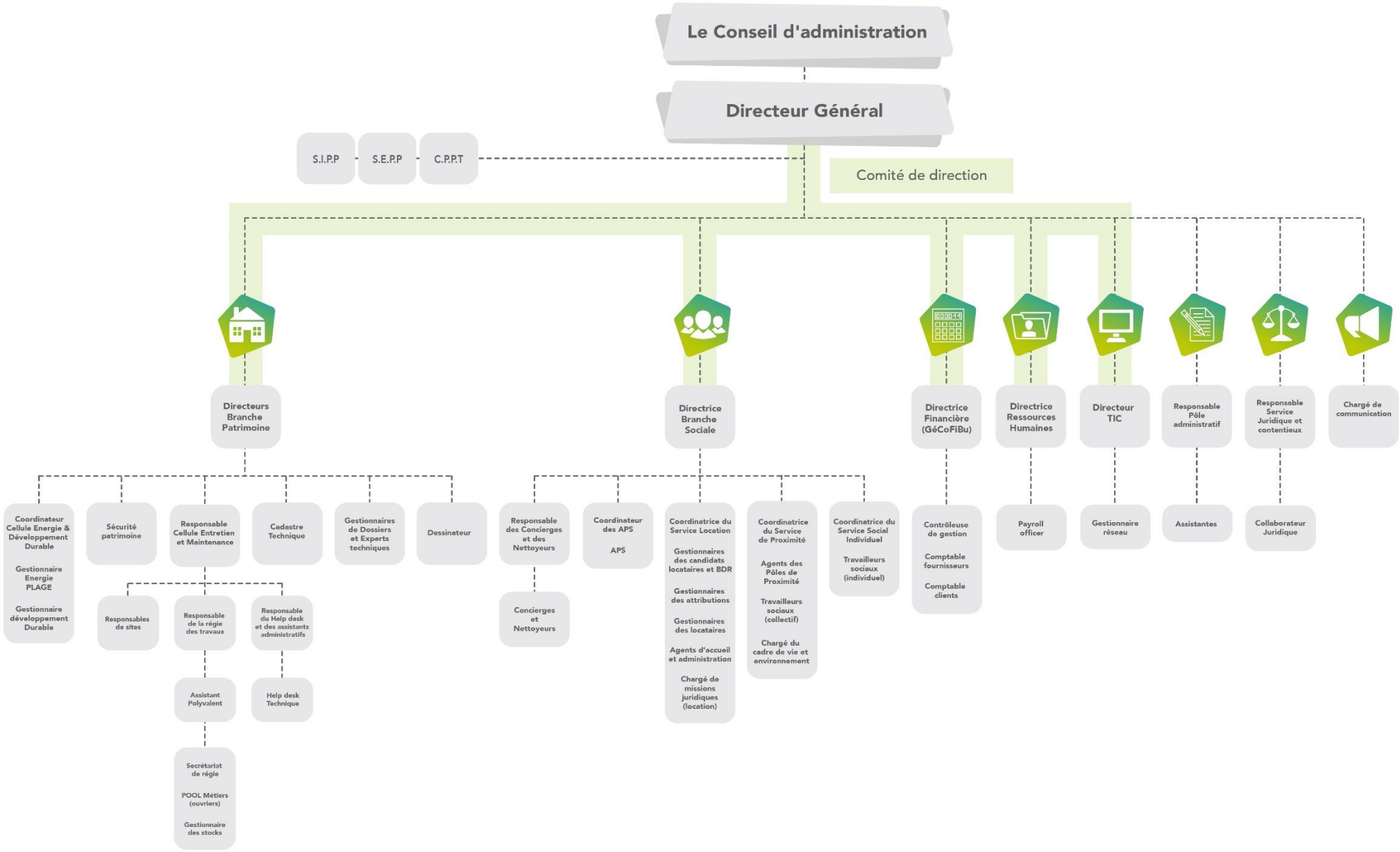
Het Directiecomité is belast met de leiding van Comensia en voert de opdrachten uit zoals toegewezen krachtens een door de Raad van bestuur verleende bevoegdheidsdelegatie. Het Directiecomité is samengesteld uit de Algemene directie, de Directeur en de Adjunct-directrice van de afdeling Patrimonium, de Directrice van de Sociale afdeling, de Directrice BoFiBuBe, de Directrice Human Resources en de ICT-Directeur. Het secretariaat wordt waargenomen door de verantwoordelijke van de Administratieve afdeling. In 2020 vergaderde het Directiecomité 42 keer, 27 keer als gewoon directiecomité en 13 keer als bijzonder COVID-directiecomité.

8.4. De afgevaardigde van het dagelijks bestuur

Sinds 10 augustus 2020 delegeerde de Raad van bestuur het dagelijks bestuur, alsook de vertegenwoordiging van de onderneming in het kader van dat bestuur, als bedoeld in artikel 36 van de statuten en in artikel 6:67 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, aan de Directeur-generaal van Comensia, de heer Cédric Mahieu.

8.5. De medewerk(st)ers van Comensia

8.5.1. Organigram


Le Conseil d'administration
Directeur Général
S.I.P.P
S.E.P.P
C.P.P.T
Comité de direction
Directeurs Branche Patrimoine
Directrice Branche Sociale
Directrice Financière (GéCoFiBu)
Directrice Ressources Humaines
Directeur TIC
Responsable Pôle administratif
Responsable Service Juridique et contentieux
Chargé de communication
Coordinateur Cellule Energie & Développement Durable
Gestionnaire Energie PLAGE
Gestionnaire développement Durable
Sécurité patrimoine
Responsables de sites
Responsable Cellule Entretien et Maintenance
Responsable de la régie des travaux
Assistant Polyvalent
Secrétariat de régie
POOL Métiers (ouvriers)
Gestionnaire des stocks
Responsable du Help desk et des assistants administratifs
Help desk Technique
Cadastre Technique
Gestionnaires de Dossiers et Experts techniques
Dessinateur
Responsable des Concierges et des Nettoyeurs
Concierges et Nettoyeurs
Coordinateur des APS
APS
Coordinatrice du Service Location
Gestionnaires des candidats locataires et BDR
Gestionnaires des attributions
Gestionnaires des locataires
Agents d'accueil et administration
Chargé de missions juridiques (location)
Coordinatrice du Service de Proximité
Agents des Pôles de Proximité
Travailleurs sociaux (collectif)
Chargé du cadre de vie et environnement
Coordinatrice du Service Social Individuel
Travailleurs sociaux (individuel)
Contrôleuse de gestion
Comptable fournisseurs
Comptable clients
Payroll officer
Gestionnaire réseau
Assistantes
Collaborateur Juridique

8.5.2. HR-beheer

a) Aanwervingen

Comensia heeft de contact gehouden met de opleidingscentra en de OCMW's va het Brussels Gewest. Een persoon werd aangeworven onder artikel 60 als vervanger naar aanleiding van de kwaliteit waarvan hij blijk gaf in de uitoefening van zijn functie.

In totaal werden 18 personen aangeworven (waarvan 15 Brusselaars, 6 met een arbeidsovereenkomst ABD en 3 met een vervangingsovereenkomst). Deze aanwervingen hadden niet alleen tot doel het vertrek en de langdurige afwezigheid van bepaalde werknemers te compenseren, maar ook de groei van de activiteit op te vangen.

b) Opleidingen

In 2020 genoten 90 medewerkers 78 dagen opleiding georganiseerd door Comensia in samenwerking met onder meer de VSH (Vereniging voor Sociale Huisvesting), de BGHM en Bruxelles Formation.

Wegens de gezondheidscrisis konen veel opleidingen niet worden georganiseerd en moesten gedurende een aantal maanden worden opgeschort. Sommige ervan werden evenwel online georganiseerd. Het opleidingsaanbod is gediversifieerd: Nederlands, agressiemanagement, overheidsopdrachten, EPB, hervorming van het goederenrecht, Excel, Mindmapping, tijdmanagement, EHBO, bijscholing van de EHBO'ers en eerstehulpverleners, enz. In 2020 werden het hele jaar door voor het team van de conciërges en schoonmakers gespreksgroepen georganiseerd. Dit project was een waar succes!

c) Telewerk

De realiteit verbonden aan de COVID 19-pandemie leidde tot een ingrijpende wijziging van de gewoonten van de werknemers, rekening houdend met de verplichting hun beroepsactiviteit via telewerken voort te zetten. Daarom werd een brochure opgesteld met advies voor efficiënt en sereen telewerk. Kort voor het begin van de gezondheidscrisis werd ook een beleid uitgestippeld inzake occasioneel telewerk.

d) Loonbeleid

In 2020 hebben we samen met onze partner Korn Ferry de werkzaamheden voortgezet inzake de functieclassificatie. Deze werkzaamheden volgden op de bijwerking van de functiebeschrijvingen van alle medewerkers. Het is de bedoeling een marktconform loonbeleid toe te passen dat de billijkheid waarborgt tussen werknemers die dezelfde functies bekleden
Om de teams te danken die tijdens de lockdown hetzij ter plaatse moesten komen werken, hetzij verplicht moesten telewerken, kende Comensia maaltijdcheques toe voor een bedrag van € 300 voor een voltijdse functie. Voor Comensia als werkgever is dat ook een manier om op zekere wijze bij te dragen tot het economisch herstel.

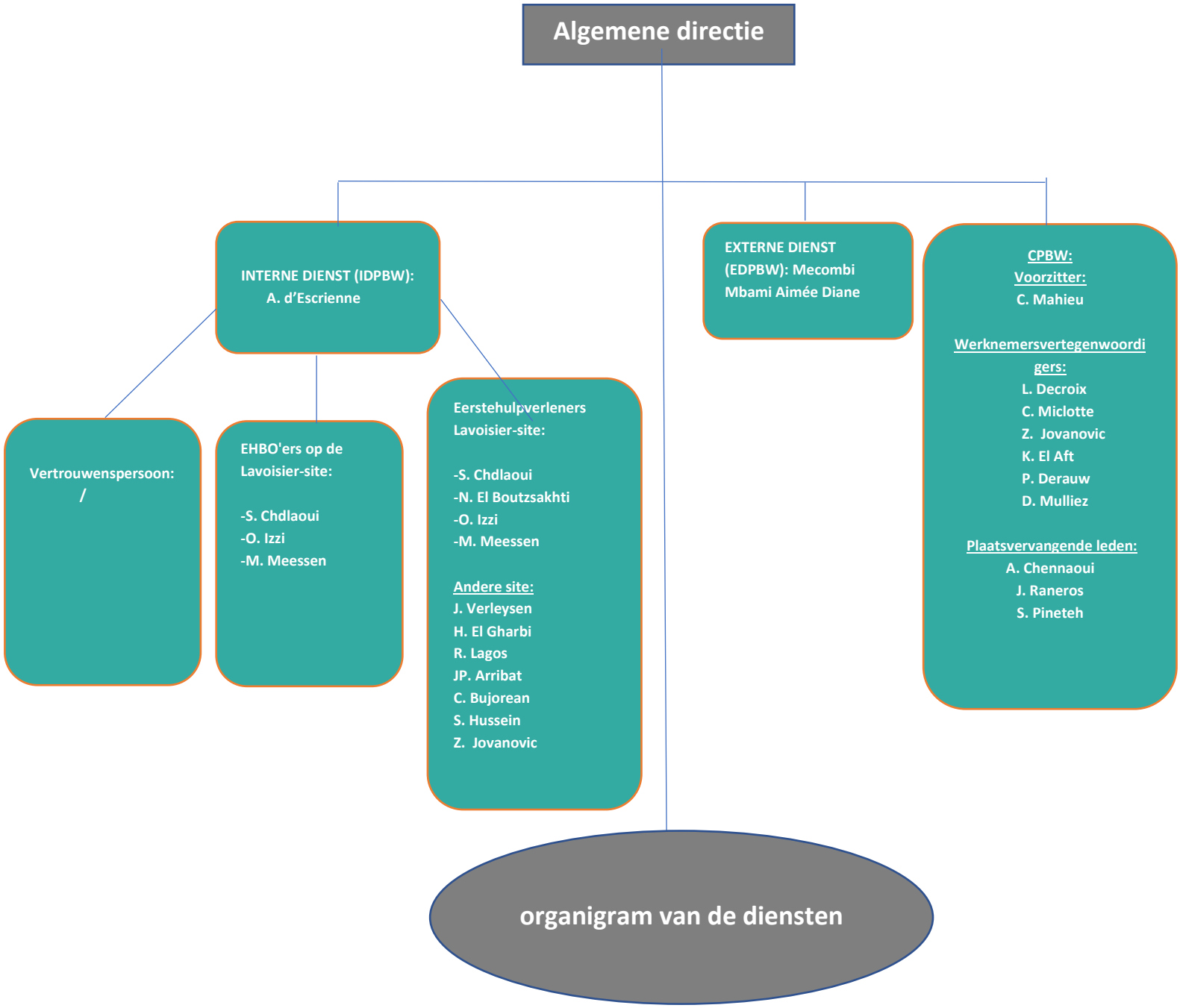
e) Sociale verkiezingen

De sociale verkiezingen vonden plaats op 19 november 2020. Deze belangrijke gebeurtenis in het leven van onze onderneming leidde tot een (lichte) wijziging van de pesoneelsvertegenwoordiging bij de Ondernemingsraad (OR) en bij het comité voor preventie en bescherming op het werk (CPBW) (zie hierna).

8.6. 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 tot **taak voorstellen te doen voor en bij te dragen tot de tenuitvoerlegging van de middelen ter bevordering van het welzijn van de werknemers**. **Het CPBW is samengesteld uit werknemers- en werkgeversvertegenwoordigers.**



in 2020 vonden 12 vergaderingen plaats van het CPBW + 2 buitengewone vergaderingen verbonden aan de COVID 19-gezondheidscrisis.

De belangrijkste verwezenlijkingen van het afgelopen jaar zijn:

- De toepassing van de COVID-maatregelen via aanplakking, brieven, e-mails, intranet, enz.
- De invoering van telerwerk
- De ontwikkeling van procedures zoals bij arbeidsongevallen, feiten van derden, de procedure van de drie groene lichten, enz.
- De verdere uitbreiding van het opleidingsaanbod om tegemoet te komen aan de specifieke verzoeken van de werknemers, met name op het gebied van veiligheid en gezondheid op het werk

De belangrijkste uitdagingen voor 2021 zijn:

- Het verbeteren van de brandveiligheid
- De welkomstmap veiligheid voor de werknemers
- Het opstellen van functiefiches
- Al het personeel van Comensia bewust maken van het thema veiligheid
- De analyse van psychsociale risico's
- Het opleidingsplan betreffende de veiligheid en gezondheid van de werknemers in functie van de beroepen

8.7. 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 2020 vergaderde de ondernemingsraad 13 keer waarbij de volgende punten aan bod kwamen: **loonbeleid (actualisering en indeling van de functiebeschrijvingen), aanhangsel bij de arbeidsovereenkomst van de conciërges, aanhangsel bij de arbeidsovereenkomst in het kader van structureel telewerk, actualisering van het evaluatieproces, procedure in verband met de borstvoedingspauzes, statutaire wijzigingen, voordelen in natura (bedrijfsfietsen), collectieve arbeidsovereenkomst inzake de werkkleding, onderhandeling over de overuren, collectieve arbeidsovereenkomst inzake de toekenning van consumptiecheques, aanwerving van een HR- directeur/directrice, enz.**

Raad van bestuur

OR

Voorzitter

Cédric Mahieu

Werkgeversvertegenwoordigers

Cédric Mahieu

(Pierre Hargot tot 9 augustus 2020)

Werknemersvertegenwoordigers

Glynn Davies

Christophe Miclotte

Khalid El Aft

Linda Decroix

Patrick Derauw

Driss Saoudi

Plaatsvervangende leden

Vincent Griffi

Jésus Raneros

Nicolae Hapeci

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

9.1. Informatie- en communicatietechnologie (ICT)

Qua ICT was 2020 bij Comensia een bewogen jaar.
Zoals aangekondigd in het jaarverslag 2019, gaven we Efit Partenaire opdracht voor de uitvoering van een audit van onze IT-infrastructuur en van de beschikbare ERP-systemen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. In de hoofdstukken over de infrastructuur en de ERP gaan we hier dieper op in.

Maar 2020 kenmerkte zich in de eerste plaats door de COVID 19-crisis en de ingrijpende gevolgen ervan op de relatie tussen de werknemer en zijn werkplek, met de IT-hulpmiddelen als sleutelfactor.

9.1.1. Algemeen telewerk

Deze verandering van de werkgewoonten leidde concreet tot de volgende ontwikkelingen:

- De bedrijfsbrede overschakeling op Office 365. Zo werd de tool Teams geïmplementeerd voor de dienstvergaderingen, de directiecomités en de raden van bestuur. Voorts kunnen de werknemers hun documenten via OneDrive uitwisselen en op elkaar afstemmen en hoeven ze die niet op onze fysieke servers op te slagen.

- De plotselinge vervanging van de desktops door de laptops. Ook al hadden we bij de eerste lockdown de desktops beveiligd zodat de werknemers ze mee naar huis konden nemen, schaften we bij de eerste en tweede lockdown 35 laptops en meer dan 40 schermen aan.

- Een grotere bandbreedte om comfortabeler telewerken mogelijk te maken. Eind 2020 hadden we een verbinding van 100 Mb bij Irisnet en van 300 Mb bij Proximus.

Achter deze eenvoudige opsomming van de belangrijkste ontwikkelingen, gaan een hoop kleine aanpassingen schuil. Zo bleek tijdens de teambuilding eind 2020 dat de werknemers tevreden waren met de technische middelen die hun ter beschikking waren gesteld om hun werk in de best mogelijke omstandigheden uit te voeren.

9.1.2. Audit

Ter herinnering: vijf jaar na de fusie van Comensia alsook van de verschillende gegevensbanken, procedures en IT-materieel, en na een stabilisering van het personeel belast met de IT-infrastructuur, achtte de Raad van bestuur dat het tijd werd om een audit uit te voeren van deze sector die essentieel is voor het beheer en de toekomstige ontwikkeling van onze onderneming.

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 had met name betrekking op de volgende twee gebieden:

- Een grondige audit van de hardware- en applicatie-infrastructuur van de onderneming en van het IT-beheer.
- 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 de conclusies in juli 2020 aan de Raad van bestuur werden gepresenteerd.

Op het vlak van de infrastructuur

Ook al voldoet het IT-systeem aan de behoeften van Comensia, blijkt uit de audit dat zijn beveiliging, beschikbaarheid en snelheid door infrastructuuraanpassingen kunnen worden verbeterd.

De Raad verzoekt dus de nodige maatregelen te nemen om gevolg te geven aan de aanbevelingen van de audit. In het volgende hoofdstuk worden de maatregelen betreffende het netwerk toegelicht.

Op het vlak van ERP

De audit beveelt aan om van Gils op Ordiges over te schakelen omdat Ordiges tegen een schappelijk budget aan een groter aantal door de Comensia-gebruikers gewenste functionaliteiten voldoet.

De Raad verzoekt dus deze aanbeveling uit te voeren via een Europese aanbesteding, gelet op de bedragen die ermee gemoeid zijn

9.1.3. Netwerk

Tijdens de presentatie van de resultaten van de IT-audit, wees Efit-Partners op de noodzakelijke wijzigingen in de organisatie van ons IT-netwerk om de veiligheid, beschikbaarheid en prestaties ervan te verbeteren.

Deze wijzigingen betreffen hoofdzakelijk 3 punten:

Netwerktopologie

Het in cascade schakelen van de switches houdt twee risico's in. Het eerste betreft de beschikbaarheid en het tweede de prestaties. Het gebrek aan redundantie is het grootste probleem wat de beschikbaarheid betreft. Elke switch is een Single Point Of Failure voor alles wat erop aangesloten is. Concreet wil dat zeggen dat het uitvallen van één enkele switch de gehele IT-infrastructuur van Comensia kan lamleggen. De prestaties van het geheel zijn niet constant, aangezien zij sterk afhankelijk zijn van de vraag. De voorgestelde nieuwe topologie zou zowel het risico beperken van onbeschikbaarheid als de prestaties van het geheel verhogen. Overigens, afhankelijk van de wijze waarop de nieuwe typologie wordt geïmplementeerd, kan die leiden tot een betere beveiliging.

Scheiding van het netwerkverkeer

Momenteel heeft Comensia drie volledig gescheiden netwerken, met verschillende toepassingsgerichte hardware:

1) telefonie
2) guest wifi
3) het interne netwerk

In het laatste geval maakt het gegevensverkeer gebruik van hetzelfde netwerk, ongeacht hun kritiek karakter. De scheiding van het dataverkeer in VLAN's zou Comensia de mogelijkheid bieden de drie netwerken op dezelfde hardware te groeperen en tegelijkertijd elk netwerk apart te beveiligen en een prioriteitsniveau toe te kennen in overeenstemming met het kritieke karakter van de betreffende gegevenstransmissie. Bovendien zal Comensia de uitwisselingen tussen de verschillende subnetwerken nauwkeurig kunnen controleren.

In principe kan de scheiding van het netwerk van Comensia in vijf hoofdblokken worden uitgevoerd, met dus evenveel VLAN's:

1) de "bezoekers" die in principe verbinden met de "guest" wifi;
2) de pc's van de gebruikers of andere clients;
3) de printers;
4) het ICT-beheer (monitoring, back-up, enz.);
5) de servers.

Uiteraard zou al het verkeer tussen deze netwerken door firewalls worden gefilterd en gecontroleerd, wat de veiligheid van het gehele IT-systeem drastisch zou verhogen.

Back-up en beschikbaarheid van de gegevens

In feite betreft het project in dit geval veeleer een reeks maatregelen die erop gericht zijn de gevolgen van een storing van de IT-infrastructuur of van een onderdeel ervan, voornamelijk de SPOF's, tot een minimum te beperken.

Het uiteindelijke doel van het project is ervoor te zorgen dat alle kritieke gegevens van Comensia beschikbaar zijn met een Recovery Point Objective1 (RPO) van 24 uur.

Het project bestaat uit de volgende stappen:

1) De back-ups moeten fysiek en logisch gescheiden zijn van de gegevens, wat het geval is, behalve voor de gegevens die aan Microsoft zijn toevertrouwd.

2) De back-ups moeten worden gemonitord, zoals nu het geval is.

3) Het herstel van de back-ups moet op regelmatige intervallen worden getest, inclusief het volledig herstel van een server.

Indien Comensia besluit niet voor virtualisatie te kiezen, zal deze laatste stap hiermee rekening moeten houden en in een vrije server moeten voorzien of in een server die kan worden vrijgemaakt om de volledige image back-up van de defecte server te herstellen of, eenvoudiger, de tests uit te voeren.

Op basis van deze bevindingen besloot de raad van bestuur van Comensia tijdens zijn vergadering van 16 juli 2020 om de IT-infrastructuur door een externe dienstverlener te laten aanpassen via de levering van een hyperkubus, inclusief zijn configuratie en zijn onderhoud voor een periode van 4 jaar met een koopoptie aan het einde van de periode of een verlenging van de dienst.

De hyperkubus omvat:

1) 2 complete servers met 128 GB RAM en 12 TB beveiligde opslagcapaciteit. Ze hebben ook een 20GB netwerkverbinding. Deze twee servers zullen met mirroring worden geplaatst en virtuele servers hosten, met onder meer de domeincontroller, de nieuwe ERP-gegevensbanken, de updateserver, enz.

2) 2 switches 48 poorten. De switches zijn de schakelaars van het netwerk. De toevoeging van de switches laat enerzijds de redundantie toe van de gegevenstrajecten op het netwerk en anderzijds een aanzienlijke vermindering van de latentietijden door hun onderlinge 10 Gb-verbinding.

3) 2 Firewalls met een grotere capaciteit dan de huidige, om de gegevensstroom tussen elk gescheiden netwerk (VLAN) te regelen en de redundantie van de internetverbindingen te verzekeren door de koppeling van de Proximus-verbinding (300Mb) en van de Irisnet-verbinding (100Mb).

De uitvoering van deze hyperkubus komt tegemoet aan de drie aanbevelingen van de conclusie van de audit.

9.1.4. ERP-keuze - overschakeling op Ordiges

De verandering van ERP is een gelegenheid om bepaalde werkprocessen volledig te herzien en bij te werken en de gegevensbanken op te kuisen.

Ook al is deze migratie noodzakelijk in een langetermijnvisie, brengt die op korte en middellange termijn een aantal aandachtspunten met zich mee waarvan Comensia zich bewust moet zijn:

- De actualisering van onze processen met een mogelijke invloed op de structurering van onze IT-gegevens;
- De noodzaak van een externe ondersteuning in termen van methodologische en operationele ondersteuning voor de actualisering van de processen en gegevensbanken, alsook voor de migratie;
- Een aanzienlijke werklast voor het management dat gedurende 18 tot 24 maanden vrijwel uitsluitend zal moeten focussen op de bewerkingen verbonden aan de migratie;
- Een werklast voor de operationele teams die belast zijn met het dagelijks beheer, waarbij voor sommige diensten waarschijnlijk tijdelijk extra personeel zal moeten worden ingezet;
- Een risico verbonden aan de instabiliteit van de gegevensbanken gedurende 2 tot 3 jaar na de migratie.

Al deze punten in aanmerking genomen, zijn we in januari 2021 begonnen met de migratie van Gils naar Ordiges. Een bladzijde wordt omgeslagen, maar we staan aan het begin van een mooi verhaal

9.2. 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 van een reeks controlepunten met aanwijzingen over de uit te voeren acties.

De controlepunten en hun stand van zaken eind 2020:

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.	☑	**Geïmplementeerd**
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.	☑	**Geïmplementeerd**
Sensibiliseren van het personeel dat betrokken is bij de gegevensverwerking	☑	**Opnieuw uit te voeren in 2021**
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**
Een 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 behoud 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 account)				☑	**Geïmplementeerd**
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.				☑	**te voorzien**
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.				☑	**Lopend, moet in 2021 worden afgerond**
De dienstverleners en onderaannemers kennen hun verplichtingen en verantwoordelijkheden met betrekking tot de AVG (schriftelijk spoor) en de veiligheid.				☑	**Af te ronden in 2021**
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 toegang beveiligen (pincode, vingerafdruk, versleutelen).				☑	**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).				☑	**Geïmplementeerd 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 hebben 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:				☑	**Geïmplementeerd , 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-passwords 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 2020 werden geïmplementeerd of gehandhaafd:

1. **Migratie van de e-mails naar O365**

   Inkomende e-mails gaan nog altijd via SPAM-Titan (antivirus en antispam) stroomafwaarts van Exchange 365.

2. **Back-up van de servergegevens**

   Behoud van de back-upprocedure voor een oplossing met 4 veiligheidsniveaus volgens de 3.2.1-regel (3 back-ups op 2 aparte fysieke dragers waarvan 1 gedelokaliseerd):

   - Snap-shot Microsoft
   - Lokale NAS-kopie
   - Internet-kopie (versleuteld)

3. **IT-beveiliging**

   - Het beveiligingsniveau werd bijgewerkt met strengere firewallregels, ook op de mobiele werkposten.
   - Versleutelen van alle IT-dragers, ook voor de desktops.

4. **Uit AVG-oogpunt**

   - Continue bijwerking van het gegevensverwerkingsregister
   - Bijhouden van een incidentenregister In 2020 werd inzake gegevensbescherming geen enkel veiligheidsincident geregistreerd.
   - Sensibiliseren van de werknemers en van de directie. Wegens de gezondheidscrisis kon de algemene sensibilisering van de werknemers niet worden uitgevoerd. In 2020 werden de gebruikers echter continu op specifieke punten gesensibiliseerd
   - Voor de geplaatste bewakingscamera's wordt in 2021 aangifte gedaan en wordt momenteel een verwerkingsregister opgesteld.

5. **Netwerkschema**

   - Implementatie van een permanente hard- en software-inventarisatie (GLPI)
   - Aangescherpte netwerkbeveiliging via structurele veranderingen. Zie supra

Op basis van al zijn 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**	**Sensibiliseren 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, sensibiliseren 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, sensibiliseren van het personeel, toegang beperkt tot het nodige, incidentenregister, vertrouwelijkheidscharter**
Gegevensverlies (computer, USB-stick, enz.)	**2**	**3**	**6**	**Versleutelen van de apparaten, sensibiliseren van het personeel**
Continuïteitsverlies (onvoldoende back-ups)	**2**	**3**	**6**	**Uitvoering van meer back-ups van gevoelige gegevens en vooral controle van de nodige tijd om gegevens te herstellen**
Opzettelijke hinder (werknemer, contractant, enz.)	**1**	**3**	**3**	**Sensibiliseren van het personeel, toegang beperkt 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 aan een informatiesessie van het personeel, directie en Raad van bestuur;

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

10. Bijlagen

10.1. Aandelen van Comensia op 31.12.2020

Het maatschappelijk kapitaal van Comensia is samengesteld uit aandelen van vier klassen

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

Ze zijn als volgt verdeeld:

		AANDELEN
Klasse A	Huurders	**13.740**
Klasse B	Publiek	**6.530**
Klasse C	Particulieren	**7.611**
Klasse D	Personeel	**372**
Totaal B-C-D		**14.513**
Verlaten		**163**
Total B-C-D en veronachtzaamd		**14.676**
		28.416

10.2. Balans en resultatenrekening (NBB-formaat)

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination: **COMENSIA**
Forme juridique: Société coopérative
Adresse: Rue De Koninck N°: 40 Boîte: 24
Code postal: 1080 Commune: Molenbeek-Saint-Jean
Pays: Belgique
Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone
Adresse Internet:

Numéro d'entreprise: BE 0403.302.046

Date de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.: 29-06-2020

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du: 25-05-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du: 01-01-2020 au 31-12-2020

Exercice précédent du: 01-01-2019 au 31-12-2019

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet:

C-app 6.1, C-app 6.2.2, C-app 6.2.3, C-app 6.2.4, C-app 6.2.5, C-app 6.4.1, C-app 6.5.1, C-app 6.5.2, C-app 6.6, C-app 6.7.2, C-app 6.17, C-app 6.18.1, C-app 6.18.2, C-app 6.20, C-app 7, C-app 8, C-app 9, C-app 12, C-app 13, C-app 14, C-app 15

N°	BE 0403.302.046		C-app 2.1

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

CHEVALIER DOUMIER Vincent

Avenue des Statutaires 127
1180 Uccle
BELGIQUE

Début de mandat: 30-05-2017 | Fin de mandat: 30-05-2023 | Président du Conseil d'Administration

COMTE DE LIEDEKERKE Amaury

A. Devriesestraat 2
3061 Leefdaal
BELGIQUE

Début de mandat: 14-06-2018 | Fin de mandat: 25-05-2021 | Administrateur

SIMONIS Claude

Avenue J-F Debecker 85
1200 Woluwe-Saint-Lambert
BELGIQUE

Début de mandat: 31-05-2016 | Fin de mandat: 31-10-2021 | Administrateur

COOPIETERS Carine

rue du Plat Quertin 41
1480 Tubize
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019 | Fin de mandat: 27-05-2025 | Administrateur

BASTIN Elisabeth

Avenue de l'Optimisme 28
1140 Evere
BELGIQUE

Début de mandat: 14-06-2018 | Fin de mandat: 25-05-2021 | Vice-président du Conseil d'Administration

D'URSEL JEAN-MICHEL

rue Comte Théodule d'Ursel 2
6940 Durbuy
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019 | Fin de mandat: 31-05-2022 | Administrateur

TORO VALDEBENITO ARTURO RAUL

Hunderenveld 776
1082 Berchem-Sainte-Agathe

BELGIQUE

Début de mandat: 29-05-2018 Fin de mandat: 28-05-2024 Administrateur

BANSENGA CHRISTIAN

Avenue de la Hallebarde 20
1140 Evere
BELGIQUE

Début de mandat: 29-05-2018 Fin de mandat: 28-05-2024 Administrateur

HENDRICKX YVES

Clos des Deux Tilleuls 1
1120 Neder-Over-Heembeek
BELGIQUE

Début de mandat: 29-05-2018 Fin de mandat: 28-05-2024 Administrateur

OUDADDA MOHAMED

rue des Soldats 4/6
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019 Fin de mandat: 28-05-2024 Administrateur

MOSTEFA Lotfi

avenue du Roi Soldat 94/6
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019 Fin de mandat: 04-06-2020 Administrateur

REZKI Fatiha

Venelle Champ du Moulin 2/8
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Début de mandat: 26-05-2020 Fin de mandat: 26-05-2026 Administrateur

TAY Abdeslam

rue J. Wytsman 6/16
1050 Ixelles
BELGIQUE

Début de mandat: 28-05-2019 Fin de mandat: 25-05-2021 Administrateur

CALLENS,PIRENNE,THEUNISSEN & CO (B00003)
BE 0427.897.088
Avenue de Tervuren 313
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

THEUNISSEN Baudouin
Réviseur d'entreprises
Avenue de Tervuren 313
1150 Woluwe-Saint-Pierre
BELGIQUE

ROSIER Stéphane
Réviseur d'entreprises
Avenue de Tervuren 313

N°	BE 0403.302.046		C-app 2.2

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

A. La tenue des comptes de la société*,

B. L'établissement des comptes annuels*,

C. La vérification des comptes annuels et/ou

D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**171.486.796**	**167.094.630**
Immobilisations incorporelles	6.2	21	**8.024**	**15.242**
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	**171.153.806**	**166.821.733**
Terrains et constructions		22	150.995.361	152.216.278
Installations, machines et outillage		23	97.553	93.544
Mobilier et matériel roulant		24	130.332	128.188
Location-financement et droits similaires		25	0	0
Autres immobilisations corporelles		26	821.725	921.318
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	19.108.835	13.462.405
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	**324.966**	**257.655**
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	5.464	5.464
Participations		282	5.464	5.464
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	319.502	252.191
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	319.502	252.191
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**10.554.976**	**10.884.936**
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	**241.439**	**206.978**
Stocks		30/36	241.439	206.978
Approvisionnements		30/31	241.439	206.978
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	**2.511.854**	**2.586.715**
Créances commerciales		40	264.778	416.791
Autres créances		41	2.247.076	2.169.924
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	**7.377.821**	**7.646.637**
Comptes de régularisation	6.6	490/1	**423.862**	**444.606**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**182.041.772**	**177.979.566**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	**52.139.738**	**49.771.712**
Apport	6.7.1	10/11	**952.091**	**1.138.004**
Disponible		110	952.091	1.138.004
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	**109.276**	**109.276**
Réserves		13	**10.826.177**	**10.864.579**
Réserves indisponibles		130/1	218	218
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	218	218
Réserves immunisées		132	5.542.055	5.659.946
Réserves disponibles		133	5.283.904	5.204.415
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		**2.953.260**
Subsides en capital		15	**40.252.194**	**37.659.853**
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	**8.846.901**	**8.571.867**
Provisions pour risques et charges		160/5	**6.284.839**	**6.135.584**
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5.964.674	5.807.815
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	320.165	327.769
Impôts différés		168	**2.562.062**	**2.436.283**
DETTES		17/49	**121.055.133**	**119.635.987**
Dettes à plus d'un an	6.9	17	**109.273.614**	**108.587.928**
Dettes financières		170/4	108.989.396	108.299.633
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	108.989.396	108.299.633
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	284.218	288.295
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	**11.673.640**	**10.856.841**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	4.130.735	3.993.563
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	3.863.934	3.065.553
Fournisseurs		440/4	3.863.934	3.065.553
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	2.473.246	2.758.684
Impôts		450/3	1.583.841	1.955.061
Rémunérations et charges sociales		454/9	889.405	803.623
Autres dettes		47/48	1.205.725	1.039.041
Comptes de régularisation	6.9	492/3	**107.879**	**191.218**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**182.041.772**	**177.979.566**

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations			70/76A	**22.099.644**	**21.632.632**
Chiffre d'affaires		6.10	70	17.467.549	17.396.625
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)		71		
Production immobilisée			72	723.912	774.811
Autres produits d'exploitation		6.10	74	3.562.231	3.321.378
Produits d'exploitation non récurrents		6.12	76A	345.952	139.818
Coût des ventes et des prestations			60/66A	**22.530.434**	**21.538.811**
Approvisionnements et marchandises			60	539.972	680.116
Achats			600/8	574.433	669.673
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)		609	-34.461	10.443
Services et biens divers			61	5.273.151	5.236.069
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10	62	7.376.378	6.695.924
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	7.118.102	6.884.808
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10	631/4	45.251	-100.293
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10	635/8	156.859	199.915
Autres charges d'exploitation		6.10	640/8	1.968.837	1.931.954
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		6.12	66A	51.884	10.318
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	**-430.790**	**93.821**
Produits financiers			75/76B	**1.993.410**	**1.874.051**
Produits financiers récurrents			75	1.993.410	1.874.051
Produits des immobilisations financières			750		
Produits des actifs circulants			751	156.051	158.866
Autres produits financiers		6.11	752/9	1.837.359	1.715.185
Produits financiers non récurrents		6.12	76B		
Charges financières			65/66B	**1.868.732**	**1.897.227**
Charges financières récurrentes		6.11	65	1.868.732	1.897.227
Charges des dettes			650	1.866.410	1.894.655
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		651		
Autres charges financières			652/9	2.322	2.572
Charges financières non récurrentes		6.12	66B	0	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	**-306.112**	**70.645**
Prélèvement sur les impôts différés			780	**105.472**	**99.544**
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13	67/77	**16.500**	**37.335**
Impôts			670/3	16.500	40.193
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales			77		2.858
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	**-217.140**	**132.854**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789	**173.840**	**173.840**
Transfert aux réserves immunisées			689	**55.950**	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	**-99.250**	**306.694**

N°	BE 0403.302.046		C-app 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	**2.854.010**	**3.117.809**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-99.250	306.694
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	2.953.260	2.811.115
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2	**2.854.010**	**164.549**
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	2.854.010	164.549
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14		**2.953.260**
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
FRAIS DE DÉVELOPPEMENT				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8051P	XXXXXXXXXX	330.121
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8021		
Cessions et désaffectations		8031		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8041		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8051	330.121	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8121P	XXXXXXXXXX	314.879
Mutations de l'exercice				
Actés		8071	7.218	
Repris		8081		
Acquis de tiers		8091		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8101		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8111		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8121	322.097	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		81311	8.024	

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.3.1

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8191P	XXXXXXXXXX	**244.019.146**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8161	2.960.883	
Cessions et désaffectations		8171	13.962	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8181	2.744.070	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8191	**249.710.137**	
Plus-values au terme de l'exercice		8251P	XXXXXXXXXX	**109.276**
Mutations de l'exercice				
Actées		8211		
Acquises de tiers		8221		
Annulées		8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice		8251	**109.276**	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8321P	XXXXXXXXXX	**91.912.144**
Mutations de l'exercice				
Actés		8271	6.936.881	
Repris		8281		
Acquis de tiers		8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8301	13.962	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8311	-11.011	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8321	**98.824.052**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		22	**150.995.361**	

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.3.2

		Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8192P	XXXXXXXXXX	440.800
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8162	20.524	
Cessions et désaffectations		8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8192	**461.324**	
Plus-values au terme de l'exercice		8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8212		
Acquises de tiers		8222		
Annulées		8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8242		
Plus-values au terme de l'exercice		8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8322P	XXXXXXXXXX	347.256
Mutations de l'exercice				
Actés		8272	16.515	
Repris		8282		
Acquis de tiers		8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8322	**363.771**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		23	**97.553**	

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.3.3

		Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8193P	XXXXXXXXXX	895.778
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8163	83.434	
Cessions et désaffectations		8173	47.873	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8193	**931.339**	
Plus-values au terme de l'exercice		8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8213		
Acquises de tiers		8223		
Annulées		8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice		8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8323P	XXXXXXXXXX	767.590
Mutations de l'exercice				
Actés		8273	81.290	
Repris		8283		
Acquis de tiers		8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8303	47.873	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8323	**801.007**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		24	**130.332**	

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.3.4

		Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8194P	XXXXXXXXXX	**16.260**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8164		
Cessions et désaffectations		8174		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8184		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8194	**16.260**	
Plus-values au terme de l'exercice		8254P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8214		
Acquises de tiers		8224		
Annulées		8234		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8244		
Plus-values au terme de l'exercice		8254		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8324P	XXXXXXXXXX	**16.260**
Mutations de l'exercice				
Actés		8274		
Repris		8284		
Acquis de tiers		8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8304		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8324	**16.260**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		25	**0**	
DONT				
Terrains et constructions		250		
Installations, machines et outillage		251		
Mobilier et matériel roulant		252		

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.3.5

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES		Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8195P	XXXXXXXXXX	1.379.970
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8165	7.947	
Cessions et désaffectations		8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8185	10.981	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8195	**1.398.898**	
Plus-values au terme de l'exercice		8255P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8215		
Acquises de tiers		8225		
Annulées		8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8245		
Plus-values au terme de l'exercice		8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8325P	XXXXXXXXXX	458.652
Mutations de l'exercice				
Actés		8275	96.528	
Repris		8285		
Acquis de tiers		8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8315	21.993	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8325	**577.173**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		26	**821.725**	

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.3.6

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS		Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8196P	XXXXXXXXXX	13.462.405
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8166	2.902.360	
Cessions et désaffectations		8176		
Transferts d'une rubrique a une autre	(+)/(-)	8186	2.744.070	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8196	19.108.835	
Plus-values au terme de l'exercice		8256P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8216		
Acquises de tiers		8226		
Annulées		8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8246		
Plus-values au terme de l'exercice		8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8326P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actés		8276		
Repris		8286		
Acquis de tiers		8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		27	19.108.835	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

		Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8392P	XXXXXXXXXX	5.464
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8362		
Cessions et retraits		8372		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8382		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8392	5.464	
Plus-values au terme de l'exercice		8452P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8412		
Acquises de tiers		8422		
Annulées		8432		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8442		
Plus-values au terme de l'exercice		8452		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8522P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8472		
Reprises		8482		
Acquises de tiers		8492		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8502		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8512		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8522		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8552P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8542		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8552		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		282	5.464	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		283P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Additions		8582		
Remboursements		8592		
Réductions de valeur actées		8602		
Réductions de valeur reprises		8612		
Différences de change	(+)/(-)	8622		
Autres	(+)/(-)	8632		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		283		
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE		8652		

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.4.3

		Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8393P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8363		
Cessions et retraits		8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8393		
Plus-values au terme de l'exercice		8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8413		
Acquises de tiers		8423		
Annulées		8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice		8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8473		
Reprises		8483		
Acquises de tiers		8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		284		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES				
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		285/8P	XXXXXXXXXX	252.191
Mutations de l'exercice				
Additions		8583	67.311	
Remboursements		8593		
Réductions de valeur actées		8603		
Réductions de valeur reprises		8613		
Différences de change	(+)/(-)	8623		
Autres	(+)/(-)	8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		285/8	319.502	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE		8653		

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT	Codes	Exercice	Exercice précédent
Apport			
Disponible au terme de l'exercice	110P	XXXXXXXXXX	1.138.004
Disponible au terme de l'exercice	110	952.091	
Indisponible au terme de l'exercice	111P	XXXXXXXXXX	
Indisponible au terme de l'exercice	111		
CAPITAUX PROPRES APPORTÉS PAR LES ACTIONNAIRES			
En espèces	8790		
dont montant non libéré	87901		
En nature	8791		
dont montant non libéré	87911		

Modifications au cours de l'exercice	Codes	Montants	Nombre d'actions
Actions nominatives	8702	XXXXXXXXXX	
Actions dématérialisées	8703	XXXXXXXXXX	

Actions propres	Codes	Exercice
Détenues par la société elle-même		
Nombre d'actions correspondantes	8722	
Détenues par ses filiales		
Nombre d'actions correspondantes	8732	
Engagement d'émission d'actions		
Suite à l'exercice de droits de conversion		
Montant des emprunts convertibles en cours	8740	
Montant de l'apport	8741	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742	
Suite à l'exercice de droits de souscription		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	
Montant de l'apport	8746	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747	

Parts	Codes	Exercice
Répartition		
Nombre de parts	8761	
Nombre de voix qui y sont attachées	8762	
Ventilation par actionnaire		
Nombre de parts détenues par la société elle-même	8771	
Nombre de parts détenues par les filiales	8781	

Explication complémentaire relative à l'apport (y compris l'apport en industrie)	Exercice

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

	Exercice
Provision constituée pour primes d'émission afin de garantir aux locataires de l'ex Home et HFBXL de récupérer le montant souscrit et libéré au-delà du capital	232.514
Provision constituée pour primes d'émission afin de garantir aux locataires de l'ex Cité Moderne de récupérer le montant souscrit et libéré au-delà du capital	87.651

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

	Codes	Exercice
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	8801	4.130.735
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	
Autres emprunts	8851	4.130.735
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	**4.130.735**
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	16.572.022
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	16.572.022
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	**16.572.022**
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières	8803	92.417.374
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	92.417.374
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	284.218
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	**92.701.592**

DETTES GARANTIES

	Codes	Exercice
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	

	Codes	Exercice
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société		
Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

	Codes	Exercice
Impôts		
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	1.487.592
Dettes fiscales estimées	450	96.249
Rémunérations et charges sociales		
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	889.405

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

Exercice

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

		Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION				
Chiffre d'affaires net				
Ventilation par catégorie d'activité				
Mise en location de logements sociaux			14.005.869	13.742.894
Mise en location magasins, garages, caves			274.018	261.200
Décompte des charges			3.185.165	3.327.105
Divers frais engagés pour compte du locataire et récupérés			2.497	65.426
Ventilation par marché géographique				
Région de Bruxelles-Capitale			17.467.549	17.396.625
Autres produits d'exploitation				
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics		740	755.436	750.746
CHARGES D'EXPLOITATION				
Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel				
Nombre total à la date de clôture		9086	130	124
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein		9087	124,4	116
Nombre d'heures effectivement prestées		9088	178.973	172.559
Frais de personnel				
Rémunérations et avantages sociaux directs		620	4.985.112	4.626.024
Cotisations patronales d'assurances sociales		621	1.481.863	1.372.610
Primes patronales pour assurances extralégales		622	369.178	365.848
Autres frais de personnel		623	527.234	318.451
Pensions de retraite et de survie		624	12.991	12.991
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635		
Réductions de valeur				
Sur stocks et commandes en cours				
Actées		9110		
Reprises		9111		
Sur créances commerciales				
Actées		9112	45.251	
Reprises		9113		100.293
Provisions pour risques et charges				
Constitutions		9115	2.338.238	2.323.427
Utilisations et reprises		9116	2.181.379	2.123.512
Autres charges d'exploitation				
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation		640	1.917.246	1.862.817
Autres		641/8	51.591	69.137
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société				
Nombre total à la date de clôture		9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein		9097	6	
Nombre d'heures effectivement prestées		9098	2.178	
Frais pour la société		617	18.695	

RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	1.837.154	1.714.182
Subsides en intérêts	9126		
Ventilation des autres produits financiers			
Différences de change réalisées	754		
Autres			
CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	6501		
Intérêts portés à l'actif	6502		
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510		
Reprises	6511		
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances	653		
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			
Différences de change réalisées	654		
Ecarts de conversion de devises	655		
Autres			

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	**345.952**	**139.818**
Produits d'exploitation non récurrents	76A	**345.952**	**139.818**
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	57.400	
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	288.552	139.818
Produits financiers non récurrents	76B		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	**51.884**	**10.318**
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	**51.884**	**10.318**
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	20.330	
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	31.554	10.318
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	66B	0	
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668	0	
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

	Codes	Exercice
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	**16.500**
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	16.500
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		
Bénéfices réservés imposables		105.954
Dépenses non admises		201.483

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice	Exercice

	Codes	Exercice
Sources de latences fiscales		
Latences actives	9141	
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	
Autres latences actives		
Latences passives	9144	
Ventilation des latences passives		

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte			
A la société (déductibles)	9145		
Par la société	9146	26.366	19.834
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	1.140.253	1.011.573
Précompte mobilier	9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société	9153	
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91611	
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
Garanties locatives constituées auprès de BNP-PARIBAS-FORTIS		1.396,400
Cautionnement par les entrepreneurs pour travaux en cours		1.043,823
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		

Codes	Exercice

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Les assurances 2eme pilier sont souscrites auprès des compagnies d'assurances Ethias et NN Insurance.
Auprès d'Ethias sont soucrites deux assurances distinctes:
- Une assurance à prestations définies avec une couverture vie et décès. Cette assurance concerne le personnel engagé avant le 01/01/2014 auprès des société ASSAM et SORELO et qui a été repris par COMENSIA au moment de la fusion.
- Une assurance à contributions définies avec une couverture vie et décès. Elle est souscrite au profit du personnel engagé quant à lui après le 01/01/2014 auprès des sociétés ASSAM et SORELO et repris par COMENSIA au moment de la fusion mais également au profit du personnel engagé par COMENSIA à partir de la fusion (fusion survenue le 23/09/2015).

Auprès de NN INSURANCE est souscrite une assurance à contribution définies, avec couverture vie et décès, visant le personnel inscrit, au moment de la fusion, au registre du personnel des deux sociétés absorbées Le Home Familial et La Cité Moderne.

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, NON PRIS EN COMPTE DANS LE BILAN OU LE COMPTE DE RÉSULTATS

Exercice

Exercice

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

Exercice

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS)

Exercice

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.15

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	280/1		
Participations	280		
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
Créances	9291		
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311		
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351		
A plus d'un an	9361		
A un an au plus	9371		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421		
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461		
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
Créances	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
Dettes	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9393		
Autres engagements financiers significatifs	9403		
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	9252	**5.464**	**5.464**
Participations	9262	5.464	5.464
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.15

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Exercice

N°	BE 0403.302.046		C-app 6.16

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

	Codes	Exercice
LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES		
Créances sur les personnes précitées		
Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé	9500	
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	
Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable		
Aux administrateurs et gérants	9503	25.348
Aux anciens administrateurs et anciens gérants	9504	

	Codes	Exercice
LE(S) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)		
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	**19.609**
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	
Missions de conseils fiscaux	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95063	3.457
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)		
Autres missions d'attestation	95081	
Missions de conseils fiscaux	95082	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95083	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

Règles d'évaluation

Suivant décision du conseil d'administration, les éléments constitutifs du patrimoine sont repris à l'inventaire pour leur valeur d'acquisition ou de constitution; les dettes, les créances pour leur montant dû.

Dans la valeur d'acquisition ou de constitution sont inclus les intérêts intercalaires sur capitaux empruntés qui sont afférents à la période qui précède la mise en état d'utilisation de l'actif concerné.

Les amortissements se calculent comme suit:

- Les constructions neuves ou rénovations lourdes: durée du remboursement de l'emprunt;
- Les travaux d'amélioration en 20 ans;
- Les bâtiments administratifs en 30 ans;
- Les installations de chauffage en 20 ans;
- Les installations d'ascenseurs en 20 ans;
- Les équipements de logements sociaux en 10 ans;
- Les installations, machines et outillages en 10 ans;
- Le mobilier de bureau en 10 ans;
- Le matériel de bureau en 5 ans;
- Le matériel informatique en 3 ans;
- Le logiciel informatique GILS en 5 ans;
- Le matériel roulant en 5 ans.

A partir de cette année, les normes minimales taxxes des circulaires SLRB et imposées aux sisp sont retenues pour déterminer le montant maximum à atteindre pour la provision pour réductions de valeur sur créances commerciales. Les normes sont les suivantes :

- Impayés > à 1 an : une réduction de valeur de 100 % est comptabilisée
- Impayés > à 6 mois mais < à 1 an et locataires partis : réduction de valeur de 50 %
- Impayés > à 6 mois mais < à 1 an et locataires présents : réduction de valeur de 25 %

Il faut noter que notre société est une société immobilière de service public agréée par la SLRB, principal bailleur de fonds. La société est donc soumise à la tutelle de celle-ci.
Cette tutelle implique une série de directives financières et comptables propres au secteur du logement social. Ces directives prennent la forme de circulaires et sont obligatoires.
Une des circulaires consiste en l'obligation de la constitution d'une provision Grosses Réparations et Gros Entretiens
Dès lors, en vue d'assurer une image fidèle des comptes et pour se conformer aux critères tant économiques que financiers et comptables ainsi qu'aux pratiques en Régions Wallone et Flamande, il est dérogé aux dispositions de l'Arrêté Royal du 31 janvier 2001 en ce qui concerne la constitution d'une provision pour gros entretiens et grosses réparation, laquelle est évaluée à partir de l'exercice comptable 2019 de la façon suivante :

- L'utilisation de la provision est limitée aux dépenses de réparations et d'entretiens réalisés pendant l'exercice.
- La dotation sera quant à elle égale à 1/5ème du total des coûts d'entretiens à charge de la société prévus sur 5 ans dans le plan stratégique.

Nos emprunts sont notamment souscrits auprès de la SLRB, organisme d'intérêts publics, para-régional de type B de la Région de Bruxelles-Capitale.

La Région nous a octroyé, entre 2004 et 2019, des subsides pour un total de 48.012.167,44 euros dans le cadre de nos projets de constructions et de rénovations.

En 2020, la Région nous a subsidié pour un montant total de 4.423.574,37 euros pour les projets suivants:

- Rénovation de la chaufferie Peterbos 1d à 18: 44.011,73 €
- Rénovation de l'enveloppe Peterbos 16: 1.261.345,45 €
- Rénovation toitures plates Peterbos 17-17A : 51.961,31 euros
- Rénovation des logements Peterbos dans le cadre du marché de stock : 135.729,74 euros
- Assainissement sanitaire au Peterbos : 500.531,81 euros.
- Projet Peterfoot au Peterbos : 1.240,25 euros.
- Rénovation Temple 9/13 : 643.163,49 euros
- Rénovation Initiative 1 à 5 : 144.843,71 euros.
- Rénovation 4 logements transformés en 2 (rue de la Fondation) : 22.610,28 euros.
- Installation du chauffage central dans les maisons Verregat : 512.188,88 euros
- Installation du chauffage collectif Longtin 58/60: 109.639,09 euros
- Rénovation rue de la Borne : 1.235,01 euros
- Rénovation du chauffage site Tercoigveld-Val Maria : 247.920,13 euros
- Rénovation du chaufferie Ancienne Cité : 281,131,15 euros
- Rénovation des menuiseries extérieures Ancienne Cité : 43.571,66 euros.
- Placement portes résistantes au feu dans différents complexes : 95.866,03 euros
- Rénovation toitures Longtin 58-60 : 486,42 euros.
- Rénovation toitures Masoin : 197.884,68 euros.
- Transformation d'un entrepot en 13 logements : 90.130,69 €
- Acquisition de 36 logements au d'Itterbeek : 38.574,84 €

N°	BE 0403.302.046		C-app 10

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	114,7	69,7	45
Temps partiel	1002	14,7	2,8	11,9
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	124,4	71,4	53
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	163.231	98.413	64.818
Temps partiel	1012	15.742	2.703	13.039
Total	1013	178.973	101.116	77.857
Frais de personnel				
Temps plein	1021	6.765.690	3.851.182	2.914.508
Temps partiel	1022	597.697	340.222	257.475
Total	1023	7.363.387	4.191.404	3.171.983
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	222.124	125.361	96.763

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	116	67,9	48,1
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	172.559	98.607	73.952
Frais de personnel	1023	6.682.933	3.787.429	2.895.504
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	182.028	104.099	77.929

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (SUITE)

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	117	13	125,4
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	110	12	117,9
Contrat à durée déterminée	111	4		4
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113	3	1	3,5
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	70	4	72,3
de niveau primaire	1200	4	1	4,5
de niveau secondaire	1201	49	3	50,8
de niveau supérieur non universitaire	1202	10		10
de niveau universitaire	1203	7		7
Femmes	121	47	9	53,1
de niveau primaire	1210	2		2
de niveau secondaire	1211	21	8	26,3
de niveau supérieur non universitaire	1212	14	1	14,8
de niveau universitaire	1213	10		10
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	59	8	64,2
Ouvriers	132	58	5	61,2
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	1	5
Nombre d'heures effectivement prestées	151	300	1.878
Frais pour la société	152	10.488	8.207

N°	BE 0403.302.046		C-app 10

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	41	6	43,8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	10		10
Contrat à durée déterminée	211	29	5	31,3
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213	2	1	2,5

SORTIES

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	33	8	38,1
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	9	1	9,8
Contrat à durée déterminée	311	24	7	28,3
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340		1	0,8
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342	3		3
Autre motif	343	30	7	34,3
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants	350			

N°	BE 0403.302.046		C-app 10

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	51	5811	44
Nombre d'heures de formation suivies	5802	390	5812	337
Coût net pour la société	5803	35.534	5813	31.325
dont coût brut directement lié aux formations	58031	31.236	58131	27.027
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	4.298	58132	4.298
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	31	5831	31
Nombre d'heures de formation suivies	5822	239	5832	240
Coût net pour la société	5823	12.109	5833	12.058
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

Rémunérations octroyées en 2020 aux administrateurs de la sc COMENSIA

Nom et prénom	Statut au sein du conseil d'administration	Emoluments bruts
Monsieur Doumier Vincent	Président du conseil d'administration	4.000,00 €
Madame Bastin Elisabeth	Vice-Présidente du conseil d'administration	3.000,00 €
Monsieur De Liedekerke Amaury	Administrateur	640,00 €
Monsieur d'Ursel Jean-Michel	Administrateur	1.840,00 €
Madame Coppieters Carine	Administratrice	1.440,00 €
Monsieur Simonis Claude	Adminstrateur	1.040,00 €
Monsieur Mostefa Lotfi	Administrateur	800,00 €
Madame Cojocaru Melania	Administratrice	640,00 €
Madame Rezki Fatiha	Administratrice	2.000,00 €
Monsieur Hendricx Yves	Administrateur	2.080,00 €
Monsieur Basenga Christian	Administrateur	1.920,00 €
Monsieur Toro Valdebenito Arturo Raul	Administrateur	1.920,00 €
Monsieur Oudadda Mohamed	Administrateur	1.440,00 €
Monsieur Tay Abdeslam	Administrateur	1.840,00 €
		24.600,00 €

10.3. Verslag van de bedrijfsrevisor

DocuSign Envelope ID: 4F2D8419-342F-4C14-9D7C-95A0DC33D56D

Crowe
Callens, Pirenne, Theunissen & C°
Independent member of Crowe Global

Callens, Pirenne, Theunissen & Co
Avenue de Tervueren 313 Tervurenlaan
B - 1150 Bruxelles / Brussel
T +32 (0)2 772 03 30
info.brussels@callens.be
www.callens.be
www.croweglobal.net

Comensia - Coopérative de locataires SC
Rue de Koninck 40 bte 24

1080 BRUXELLES

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES MEMBRES DE LA SC COMENSIA POUR L'EXERCICE CLOS le 31 DÉCEMBRE 2020

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative Comensia (la « Société »), nous vous présentons notre rapport de commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 29/05/2018, conformément à la proposition de l'organe d'administration émise sur présentation du conseil d'entreprise. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31/12/2020. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant 3 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31/12/2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 182.041.772 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 99.250 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31/12/2020, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Réviseurs d'Entreprises / Bedrijfsrevisoren / Belgische Wirtschaftsprüfer
Agréé pour les institutions financières / Erkend voor de financiële instellingen / Für Finanzinstitute anerkannt
Agréé par l'Office de contrôle des mutualités / Erkend door de Controledienst voor de Ziekenfondsen / Von der Krankenkassenaufsicht anerkannt

Audit / Tax / Corporate Finance / Risk / Accounting / IT Audit
Antwerp / Brussels / Hasselt / Kortrijk / Namur / Verviers / Luxembourg (L) / Berlin (G) / Lille (F)

Numéro d'Entreprise / Ondernemingsnummer BTW TVA BE 0427.897.088
IBAN: BE84 6110 9295 4059 / BIC: DEUTBEBE

DocuSign Envelope ID: 4F2D8419-342F-4C14-9D7C-95A0DC33D56D

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités, ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport de commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société, ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société.

DocuSign Envelope ID: 4F2D6419-342F-4C14-9D7C-95A0DC33D56D

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique.

En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;

- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport de commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;

- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

DocuSign Envelope ID: 4F2D8419-342F-4C14-9D7C-95A0DC33D56D

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et des autres informations contenues dans le rapport annuel, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations, et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion et aux autres informations contenues dans le rapport annuel

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, comportent une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de mission incompatible avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

DocuSign Envelope ID: 4F2D6419-342F-4C14-9D7C-95A0DC33D56D

Crowe
Callens, Pirenne, Theunissen & C°
Independent member of Crowe Global

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise par ailleurs en violation des statuts, ou du Code des sociétés et des associations.

Bruxelles, le 15 avril 2021
Callens, Pirenne, Theunissen & Co
Représentée par

DocuSigned by:
Stéphane Rosier
Stéphane ROSIER
Réviseur d'entreprises

DocuSigned by:
Baudouin Theunissen
Baudouin THEUNISSEN
Réviseur d'entreprises

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

Bekendmaking gedaan 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.

Overzicht van de aanwezigheden tijdens de vergaderingen, van de bezoldigingen, voordelen van alle aard en van alle representatievergoedingen - artikel 7, § 1 van de gezamenlijke ordonnantie van 14 december 2017

Naam	Voornaam	Nationaal nummer	Taalrol	Adres
Doumier	**Vincent**	**550902 003 88**	**FR**	**Beeldhouwerslaan 127, 1180 Ukkel**
de Liedekerke	**Amaury**	**501106 401 61**	**FR**	**A. Devriesestraat 2, 3061 Leefdaal**
Coppieters	**Carine**	**570603 388 82**	**FR**	**Rue du Plat Quertin 41, 1480 Oisquercq**
Simonis	**Claude**	**491030 229 67**	**FR**	**J.F. Debeckerlaan 85, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe**
Rezki	**Fatiha**	**640811 374 17**	**FR**	**Molenveldsteeg 2/8, 1082 Sint-Agatha-Berchem**
Bastin	**Elisabeth**	**520824 296 35**	**FR**	**Optimismelaan 28, 1140 Evere**
Hendrickx	**Yves**	**540411 007 49**	**FR**	**Tweelindengaarde 1, 1120 Neder-Over-Heembeek**
Bansenga	**Christian**	**710516 389 75**	**FR**	**Hellebaardlaan 20, 1140 Evere**
Arturo Toro	**Raul**	**510326 439 67**	**FR**	**Hunderenveld 776, 1082 Sint-Agatha-Berchem**
d'Ursel	**Jean-Michel**	**631102 057 22**	**FR**	**Rue Comte Théodule d'Ursel 2, 6940 Durbuy s/Ourthe**
Oudadda	**Mohamed**	**560509 491 62**	**FR**	**Soldatenstraat 46 - 1082 Sint-Agatha-Berchem**
Tay	**Abdeslam**	**580001 577 29**	**FR**	**J. Wytsmanstraat 6/16, 1050 Elsene**
Cojocaru	**Mélania**	**680901 368 26**	**FR**	**Hof te Ophemgaarde 21/29, 1070 Anderlecht**
Mostefa	**Lotfi**	**840807 303 46**	**FR**	**Koning Soldaatlaan 94/6 te 1070 Anderlecht**

Mandaat, functie of afgeleide functie	Instelling	Bezoldigd mandaat (ja/nee)	Niet-bezoldigd mandaat (ja/nee)	Begindatum	Einddatum
Voorzitter		**Ja**	**Nee**	**30.05.2017**	**30.05.2023**
Bestuurder		**Ja**	**Nee**	**14.06.2018**	**25.05.2021**
Bestuurster		**Ja**	**Nee**	**28.05.2019**	**27.05.2025**
Bestuurder		**Ja**	**Nee**	**31.05.2016**	**31.05.2022**
Bestuurster	**Gemeente Sint-Agatha-Berchem**	**Ja**	**Nee**	**26.05.2020**	**26.05.2026**
Vicevoorzitster		**Ja**	**Nee**	**14.06.2018**	**25.05.2021**
Bestuurder		**Ja**	**Nee**	**29.05.2018**	**28.05.2024**
Bestuurder		**Ja**	**Nee**	**29.05.2018**	**28.05.2024**
Bestuurder		**Ja**	**Nee**	**29.05.2018**	**28.05.2024**
Bestuurder		**Ja**	**Nee**	**29.05.2018**	**31.05.2022**
Bestuurder		**Ja**	**Nee**	**28.05.2019**	**28.05.2024**
Bestuurder		**Ja**	**Nee**	**28.05.2019**	**25.05.2021**
Bestuurster	**Gemeente Anderlecht**	**Ja**	**Nee**	**16.07.2020**	**27.05.2025**
Bestuurder	**Gemeente Anderlecht**	**Ja**	**Nee**	**28.05.2019**	**04.06.2020**

Bezoldiging of bruto jaarlijkse vergoeding (A)	Totaal presentiegeld (B)	Aantal vergaderingen	Voordelen van alle aard	Bedrag (C)	Representatiekosten	Bedrag
Niet van toepassing	**€ 4.000,00**	**25/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 640,00**	**8/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 1.440,00**	**18/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 1.040.00**	**13/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 2.000,00**	**25/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 3.000,00**	**25/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 2.080,00**	**26/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 1.920,00**	**24/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 1.920,00**	**24/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 1.840,00**	**23/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 1.440,00**	**18/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 1.840,00**	**23/26**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 640,00**	**8/13**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**€ 800,00**	**10/10**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**

Werkmiddelen	SUBTOTAAL (A+B+C)	Toegepaste verminderingen [1] (D)	TOTAAL (A+B+C-D)	Verslagdatum
Niet van toepassing	**€ 4.000,00**	**Niet van toepassing**	**€ 4.000,00**	**25.03.2021**
Niet van toepassing	**€ 640,00**	**Niet van toepassing**	**€ 640,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 1.440,00**	**Niet van toepassing**	**€ 1.440,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 1.040.00**	**Niet van toepassing**	**€ 1.040.00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 2.000,00**	**Niet van toepassing**	**€ 2.000,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 3.000,00**	**Niet van toepassing**	**€ 3.000,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 2.080,00**	**Niet van toepassing**	**€ 2.080,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 1.920,00**	**Niet van toepassing**	**€ 1.920,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 1.920,00**	**Niet van toepassing**	**€ 1.920,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 1.840,00**	**Niet van toepassing**	**€ 1.840,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 1.440,00**	**Niet van toepassing**	**€ 1.440,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 1.840,00**	**Niet van toepassing**	**€ 1.840,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 640,00**	**Niet van toepassing**	**€ 640,00**	25-03-2021
Niet van toepassing	**€ 800,00**	**Niet van toepassing**	**€ 800,00**	25-03-2021

[1] opmerking betreffende de verminderingen:

De verminderingsmodaliteiten zijn bepaald in artikel 3, § 2, van de gezamenlijke ordonnantie van 14 december 2017.
In geval van overschrijding van het in § 1, eerste lid, bedoelde maximum van de bezoldigingen, wordt een vermindering ten belope van die overschrijding enkel toegepast op de bezoldigingen, vergoedingen, wedden of presentiegelden en voordelen van alle aard die als tegenprestatie ontvangen werden voor de uitoefening van een mandaat als bedoeld in artikel 2, § 1, tweede lid [1] en zulks onder de volgende voorwaarden:

- de vermindering wordt prioritair en ten belope van die overschrijding toegepast op de bezoldigingen, vergoedingen, wedden of presentiegelden en voordelen van alle aard die als tegenprestatie ontvangen werden voor de uitoefening van een mandaat als bedoeld in artikel 2, § 1, tweede lid, streepjes 1 tot 4. [2]. Die vermindering wordt enkel toegepast op het deel van de bezoldigingen, vergoedingen, wedden of presentiegelden en voordelen van alle aard die hoger zijn dan 50 % van het bedrag van de parlementaire vergoeding die de leden van de Kamer van Volksvertegenwoordigers ontvangen;

- de vermindering wordt, indien nodig, toegepast ten belope van die overschrijding op de bezoldigingen, vergoedingen, wedden of presentiegelden en voordelen van alle aard die als tegenprestatie ontvangen werden voor de uitoefening van een mandaat als bedoeld in artikel 2, § 1, tweede lid, streepjes 5 tot 8. [3]. Deze vermindering is niet beperkt

---

[1] *Het betreft de burgemeesters en schepenen, de OCMW-voorzitters en de leden van de vaste Bureaus van de OCMW's, de gemeenteraadsleden, de OCMW-raadsleden, elk lid van een bestuurs-, beheers- of adviesorgaan van een gewestelijke of lokale openbare instelling, elk lid van een bestuurs-, beheers- of adviesorgaan van een gewestelijke en lokale openbare instelling, elk lid van een bestuurs-, beheers- of adviesorgaan van een openbare bicommunautaire instelling, elke andere persoon die door de Regering en/of het Verenigd College wordt aangewezen om haar en/of het te vertegenwoordigen in de raad van bestuur van om het even welke structuur met rechtspersoonlijkheid.*

[2] *De bedoelde mandaten zijn de volgende:*

1. *de burgemeesters en schepenen*
2. *de OCMW-voorzitters en de leden van de vaste Bureaus van de OCMW's*
3. *de gemeenteraadsleden*
4. *de OCMW-raadsleden*

[3] *De bedoelde mandaten zijn de volgende:*

1. *elk lid van een bestuurs-, beheers- of adviesorgaan van een gewestelijke of lokale openbare instelling,*
2. *elk lid van een bestuurs-, beheers- of adviesorgaan van een gewestelijke en lokale openbare instelling,*
3. *elk lid van een bestuurs-, beheers- of adviesorgaan van een openbare bicommunautaire instelling,*
4. *elke andere persoon die door de Regering en/of het Verenigd College wordt aangewezen om haar en/of het te vertegenwoordigen in de raad van bestuur van om het even welke structuur met rechtspersoonlijkheid.*

Lijst van de reizen van de openbare mandatarissen - artikel 7, § 1e, van de gezamenlijke ordonnantie van 14 december 2017

Reis	Reisdatum	Bedrag	Organisator	Betrokken mandataris	Datum van de met redenen omklede beslissing	Datum van goedkeuring door de Regering, Verenigd College of algemeen toezichthoudende overheid
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**

Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**
Niet van toepassing	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**	**Niet van toepassing**

Inventaris van de overheidsopdrachten - artikel 7, § 1e, van de gezamenlijke ordonnantie van 14 december 2017

Type van opdracht	Datum van de opdracht	Begunstigden	Bedragen
O.W. : Verbouwing van een loods tot 13 woningen en een gemeenschapszaal - Raphaelstraat 20-22 in 1070 Anderlecht	**8.12.2020**	**DHERTE NV/SA - 7880 FLOBECQ**	**€ 1.929.232,97**
O.W. : restauratie van het buitenschrijnwerk van 71 woningen van de Moderne Wijk in 1082 Sint-Agatha-Berchem	**14.04.2020**	**Monument Hainaut NV/SA - 7522 FLOBECQ**	**€ 716.360,16**
O.W. : Vervanging van de EI-deuren en Brandbeveiliging - Hunderenveld 12, 3-4 en 7-8 in 1082 Sint-Agatha-Berchem	**23.10.2020**	**PIT Antwerpen - 2950 KAPELLEN**	**€ 373.335,45**
O.W. : Renovatie van 4 woningen (Bovenhuizen) - Stichtingstraat 39-45 in 1082 Sint-Agatha-Berchem	**17.12.2020**	**ART Valens - 1060 BRUSSEL**	**€ 598.015,96**
O.W. Herinrichting van de benedenverdieping tot een preventieantenne - Beheerstraat 2-8 in 1082 Sint-Agatha-Berchem	**6.08.2020**	**BATIJOTEX - 1190 VORST**	**€ 129.993,49**
O.D. : Aanstelling van een veiligheidscoördinator voor de renovatie van de gebouwen gelegen op het Initiatiefplein en in de Beheerstraat in 1082 Sint-Agatha-Berchem	**5.08.2020**	**ADVEX - 1090 JETTE**	**€ 7.489,97**
O.D. : Aanstelling van een veiligheidscoördinator voor de vervanging van het buitenschrijnwerk van het Ensemble Jean-Christophe in 1082 Sint-Agatha-Berchem	**5.08.2020**	**S.H.A. bvba/sprl - 1090 JETTE**	**€ 2.450,00**
O.D. : uitvoering van de asbestinventarissen en asbestbegeleider-ontwerper - woonsite Mariëndaal in Neder-Over-Heembeek	**21.08.2020**	**OESTERBAAI NV/SA - 2630 AARTSELAAR**	**€ 25.000,00**
O.W. Raamakkoord - in overeenstemming brengen van eengezinswoningen (LAKEN - GANSHOREN - SINT-AGATHA-BERCHEM9	**15.09.2020**	**UNIC Concept - 1020 BRUSSEL ETS MALICE NV/SA - 1120 BRUSSEL**	**€ 1.119.000,00 € 466.500,00 € 279.900,00**

		ACP Group - 1910 KAMPENHOUT	
O.W. : Volledige renovatie van het plat dak - Longtinstraat 50-58-60 in 1090 Jette	**13.07.2020**	**De Ruyck - 6400 DENDERWINDEKE**	**€ 528.905,58**
O.W. : Volledige renovatie van 25 appartementen - Albert 1 Square 32-35	**29.05.2020**	**nv/sa PIT Antwerpen - 2950 KAPELLEN**	**€1.336.193,85**
O.D. : : uitvoering van de asbestinventarissen en asbestbegeleider-ontwerper - Campenhoutstraat 77 in 1050 Elsene	**6.07.2020**	**OESTERBAAI NV/SA - 2630 AARTSELAAR**	**€3.995,00**
O.D. : Aanstelling van een veiligheidscoördinator voor de renovatie van een stookruimte - Campenhoutstraat 77 in 1050 Elsene	**15.09.2020**	**ADVEX - 1090 JETTE**	**€1.770,91**
O.L. : Levering van elektrisch materieel (stockopdracht) - Comensia	**20.11.2020**	**Niet gegund**	
IT-audit	**2020**	**Efit Partners**	**€ 33.750,00 excl. btw**
Deel 2 fase 1 en fase 2 strategic reneward project	**2020**	**Korn Ferry**	**€ 15.400,00 excl. btw**
Assesment	**2020**	**Gentis Rectruitment**	**€ 15.000,00 excl. btw**
Assesment	**2020**	**Leclere en Consultants**	**€ 2.600,00**
Coachingopdrachten	**2020**	**Erudis Consulting**	**€ 22.850,00 excl. btw**
Implementatie structureel telewerk	**2020**	**HR Partena**	**€ 3.400,00 excl. btw**
Infobeheer en infrastructuurbeheer	**2020**	**Nordata sprl/bvba**	**€ 8.202,50 excl. btw**
Leasing elektrische auto	**2020**	**Arval BNP Paribas via de inkoopcentrale van Leefmilieu Brussel**	**€ 5.105,21 excl. btw**

Lijst van de toegekende subsidies - artikel 7, § 1e, van de gezamenlijke ordonnantie van 14 december 2017

Subsidie	Datum	Bedrag	Begunstigde
Ontwerp van workshops van ecologische producten (saldo projectoproepen 2019)	**2020**	**€ 375,22**	**vzw/asbl "Versailles Bioty"**
Project begeleiding van en activiteiten voor de jongeren van Mariëndaal (saldo projectoproepen 2019)	**2020**	**€ 113,85**	**vzw/asbl "Le Coin des Cerises"**
Ondersteuningsproject "Maraichers du Mail" in het kader van de groepsdynamiek (saldo projectoproepen 2019)	**2020**	**€ 392,15**	**De vereniging "Les Maraichers du Mail"**
Project voor de bouw van een kippenren in het kader van de duurzame wijk Strijdros (saldo projectoproepen 2019)	**2020**	**€ 481,47**	**De vereniging "Poulailler Destrier"**
Project voor de herbestemming van twee leegstaande ruimten tot atelier en opslagruimte (saldo projectoproepen 2019)	**2020**	**€ 69,24**	**De vereniging "L'Uni-Vert"**
Project "Daddy K7 - les Zinoppinées" om de bewoners van de woonsite Hunderenveld de mogelijkheid te bieden hun "culturele rechten" te doen gelden via culturele voorstellen (projectoproep 2019)	**2020**	**€ 1.600,00**	**vzw/asbl "Archipel 19"**
Activiteiten - huiswerkschool - sport - individuele ondersteuning - groepswerk - project voor persoonlijke ontwikkeling - schooluitval - vakantiekamp voor de kinderen en jongeren van de woonsite Peterbos in Anderlecht (projectoproep 2019)	**2020**	**€ 7.500,00**	**vzw/asbl "Dbroej"**
Nieuw project "semences et cultures dans le Mail" ter bevordering van de dynamiek lokaal en biologisch eten	**2020**	**€ 750,00**	**de vereniging "Les Maraichers du Mail"**
Aankoop van tuingereedschap en tuinmachines om de huurders-coöperanten van de wijk Strijdros te helpen hun tuin te onderhouden	**2020**	**€ 984,00**	**PSC "Maison Destrier"**
Project "naaiwerk - nul afval" om personen te sensibiliseren voor recycling	**2020**	**€ 525,00**	**PSC "Maison Destrier"**

Project schoolondersteuning voor kinderen in het basisonderwijs van de wijk Strijdros	**2020**	**€ 1.320,00**	**PSC "Maison Destrier"**
Project voor de realisatie van 4 mozaïek tegels door de huurders-coöperanten van Strijdros	**2020**	**€ 525,00**	**PSC "Maison Destrier"**
Fitnessproject voor de vrouwen van Mariëndaal en Craetbos	**2020**	**€ 398,26**	**vzw/asbl Coin des Cerises**
Project "animation de rue" voor de jongeren van de wijk Mariëndaal en Craetbos	**2020**	**€ 1.500,00**	**vzw/asbl Coin des Cerises**
Project "musique de rue" in het kader van de organisatie van ludieke muziekworkshops in Mariëndaal en Craetbos	**2020**	**€ 975,00**	**vzw/asbl "AMO de NOH"**
Nieuw project begeleiding van en activiteiten voor de jongeren van Mariëndaal	**2020**	**€ 2.250**	**vzw/asbl Coin des Cerises**
Voortzetting van het project voor de herbestemming van twee leegstaande ruimten tot atelier en opslagruimte.	**2020**	**€ 853,50**	**De vereniging "L'Uni-Vert"**

10.5. Agenda van de GAV van 5 mei 2021 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 2020 – de balans en de resultatenrekening goed te keuren zoals we u die voorleggen.

Het boekjaar 2020 wordt afgesloten met een te bestemmen verlies van € 99.250,57. De beschikbare reserve "overgedragen winsten" bedraagt € 2.953.260,14.

We stellen de Algemene vergadering de volgende resultaatverwerking voor:

- ✓ € 225.237,53 of 95% van onze solidariteitsbijdrage wordt toegevoegd aan de beschikbare reserves, ongeacht het resultaat, en dit overeenkomstig de voorschriften van de toezichthoudende autoriteit;
- ✓ Op de beschikbare reserve wordt een bedrag ingehouden van € 324.488,10 om het totaal overgedragen verlies van het boekjaar te compenseren.

Na deze inhouding tekent de beschikbare reserve "overgedragen winsten" dus een saldo op van € 2.628.772,04.
De beschikbare reserve "solidariteitsbijdrage" op haart beurt bedraagt € 1.519.481,64.

We verzoeken u eveneens om:

- **bij bijzondere stemming decharge te verlenen aan de bestuurders en aan de Commissaris-revisor.**
- **over te gaan tot de benoeming van de commissaris-revisor "SANO AUDIT" voor een duur van 3 jaar - boekjaren 2021-2022-2023 - en aan de Algemene vergadering de vaststelling voor te leggen van de honoraria 2021 voor een bedrag van […]* excl. Btw, met een indexering gekoppeld aan de consumptieprijsindex voor de boekjaren 2022 en 2023**
- **over te gaan tot de volgend statutaire benoemingen:**
  - **Twee bestuursmandaten voor de vertegenwoordiging van de vennoten-huurders, ter vervanging van twee mandaten die aflopen:**
    1) **Mevrouw Elisabeth Bastin, als bestuurster-huurster voor een mandaat van 6 jaar**
    2) **De heer José Mendez Iglesias, als bestuurder-huurder, voor een mandaat van 6 jaar.**
  - **Een bestuursmandaat voor de vertegenwoordiging van de vennoten-particulieren, ter vervanging van een mandaat dat afloopt:**
    1) **Mevrouw Sybille de St-Marcq, als particuliere bestuurster, voor een mandaat van 6 jaar**
  - **Een bestuurster voor de vertegenwoordiging van de vennoten-overheidsinstellingen:**
    1) **mevrouw Mélania Cojocaru (vertegenwoordigster van de gemeente Anderlecht) als bestuurster, voor de overname van het mandaat van de heer Lotfi Mostefa, aftredend bestuurder (2019-2025)**
- **de notulen goed te keuren alvorens over te gaan tot het punt Diversen.**

Brussel, 29 april 2021

Directeur-generaal,
Cédric MAHIEU

Voorzitter,
Vincent DOUMIER