Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

Comensia Overzicht 2021

Financiële balans • Werken en bouwplaatsen • Inventaris van het vastgoedpatrimonium • Renovatie van de woningen • Huurbeheer • Aanvragen voor technische ondersteuning • Human resources • Geïntegreerde sociale benadering van Comensia • Inventaris van de maatschappelijke aandelen • Energie-beheer • Sociale ondersteuning

Woonsite Emaillerie - Molenbeek

Beste coöperanten, dames, heren,

Ook in 2021 bleef Comensia, huurderscoöperatieve, zich aanpassen aan de gevolgen van de coronacrisis. 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 digitale transformatie te versnellen met de implementatie van structureel telewerk naast het verplichte telewerk.

Onze maatschappelijk 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.

Onze conciërges en schoonmakers - wier taak in tijden van een pandemie nog essentiëler is gebleken - gaven tijdens de verschillende lockdowns blijk van een grote betrokkenheid en daadkrachtige aanpak op het terrein, door de gemeenschappelijke ruimten regelmatig te reinigen en te ontsmetten. We willen hen in het bijzonder danken voor hun moed en professionele toewijding!

In deze ongekende tijden hebben ook onze PVA's hun werk in de wijken voortgezet, evenals onze arbeiders op het terrein die de technische ondersteuningen in de woningen en de renovatie van leegstaande woningen zijn blijven uitvoeren.

Kortom, Comensia's medewerk(st)ers gaven blijk van een flinke dosis motivatie, aanpassingsvermogen en creativiteit om de goede resultaten van dit ongewone jaar te waarborgen waarvoor wij hen van harte danken. Onze speciale dank gaat eveneens uit naar de administratieve teams die wegens de aard van hun werk regelmatig op het hoofdkantoor aanwezig moesten zijn waardoor telewerken dus niet altijd mogelijk was.

De dienst BOFIBUBE (boekhoudkundig, financieel en budgettair beheer) verzorgde de follow-up van het financieel beheer van Comensia. Het boekjaar 2021 werd afgesloten met een verlies van € 611.717,42. Hoewel aanzienlijk is dit, eenmalig, verlies minder dan oorspronkelijk in het financieel plan voorzien en is grotendeels te wijten aan het groot aantal leegstaande woningen voor renovatie. Merk op dat de belangrijkste prestatie-indicatoren op de uitstekende patrimoniale en financiële gezondheid van Comensia wijzen: een vastgoedpatrimonium van 3.335 woningen, 123 actieve werknemers, een balans met groeiende activa, een nettokasstroom van meer dan € 5 miljoen en huurachterstanden die een recorddieptepunt bereiken (0,97%).

In 2021 beheerde het team van de dienst Patrimonium meerdere tientallen investeringsprojecten die betrekking hadden op de renovatie van onze gebouwen in termen van beveiliging, comfort en energie-efficiëntie.

Hiervoor kreeg Comensia in het kader van het Vierjareninvesteringsplan 2018-2021 € 19.629.100 toegekend, alsook aanvullende bedragen voor de verbetering van de brandveiligheid van onze gebouwen.

De emblematische bouwplaats van Peterbos 16 werd voltooid, voor sommige huurders in vrij moeilijke omstandigheden wegens de coronamaatregelen. We betreuren ten zeerste het ongemak dat deze bouwplaats voor de huurders met zich meebracht, ondanks de maatregelen die werden genomen voor de veiligheid van de bouwplaats en de coördinatie van de werken. We willen de huurders nogmaals danken voor hun geduld.

In het kader van het Gewestelijk huisvestingsprogramma, van Alliantie wonen en van het "sleutel-op-de-deur"-concept, zetten de teams zich eveneens in voor een aantal uitbreidingsprojecten van het vastgoedpatrimonium. Zo werden in 2021, 2 gebouwen in gebruik genomen (Raaf in Schaarbeek en Emaillerie in Molenbeek). In de komende jaren zullen vrijwel 500 sociale woningen en extra middelen beschikbaar worden.

De technische teams belast met het onderhoud beheerden 4.851 aanvragen voor technische ondersteuning en renoveerden 53 woningen, terwijl 62 woningen door externe bedrijven werden gerenoveerd, of een totaal van 115 gerenoveerde woningen.

Overigens moest de Sociale dienst in 2021 zowel de gewone huurmobiliteit beheren als een aantal herhuisvestingsplannen in het kader van renovatiewerken van het patrimonium. Concreet werden 184 woningen toegewezen, waarvan 52% doorstromingen/transfers. Voorts werd een nieuwe overeenkomst gesloten met de DMGSH om de taken te verduidelijken van de gedetacheerde maatschappelijk werkers bij de dienst Individuele sociale ondersteuning.

Talrijke projecten werden door en voor de huurders-coöperanten georganiseerd, voor zover de coronamaatregelen dat toelieten: de moestuinen "Les Maraichers du Mail" in Evere, de structurering van de vzw Jeunesse in Mariëndaal, het project pepermunt in Craetbos, het pilotproject voor een gedifferentieerd beheer van de groene ruimten in Verregat, huiswerkscholen, ontbijten, wijkfeesten, een Halloweenparade en barbecues op verschillende woonsites, alsook een decoratiewedstrijd aan het einde van het jaar om 2021 op een vrolijke en lichtende noot te beëindigen.

In samenwerking met de gemeente Sint-Agatha-Berchem werd een LISA-antenne opgericht waar voortaan de preventiediensten van de gemeente, van het OCMW en van de politie, alsook lokale verenigingen en het lokaal steunpunt van Comensia gevestigd zijn.

Op niveau van human resources werd het project inzake de functieclassificatie afgerond en kon een nieuw objectief loonbeleid worden aangenomen, gebaseerd op billijkheid en prestaties. In het kader van de lockdowns/ver-

soepelingen ontwikkelde onze preventieadviseur tal van projecten voor de ondersteuning van de teams, alsook voor een grotere veiligheid van de teams op het terrein.

Verschillende medewerkers bereikten de pensioengerechtigde leeftijd. We willen hen hier dan ook van harte danken voor hun inzet tijdens hun loopbaan bij Comensia ten dienste van de sociale huisvesting en van onze huurders-coöperanten!

In termen van informatietechnologie werden de aanbevelingen gevolgd van de audit uitgevoerd in 2020 en 2021 om de kwaliteit, de beschikbaarheid en de bedrijfszekerheid van ons IT-netwerk te verbeteren. Het belangrijkste luik betrof de verandering van de beheersoftware waarvan de migratie in 2021 werd voorbereid om vanaf januari 2022 te worden geïmplementeerd, wat een uiterst delicate opdracht was. Onze dank aan alle medewerkers die zich hebben ingezet om deze IT-migratie tot een goed einde te brengen.

Bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en van haar statuut van openbare vastgoedmaatschappij, lanceerde Comensia in 2018 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 de uitdagingen aan te gaan in termen van duurzame ontwikkeling, milieubeheer en luchtkwaliteit in Brussel. Een ambitieus Plan voor duurzame ontwikkeling 2030 is in de maak en zal in het eerste halfjaar 2022 ter goedkeuring aan de Rvb worden voorgelegd.

In 2021 beschikte Comensia over 19 fietsen in langetermijnhuur. Daarnaast konden al onze hernieuwbare energie- en warmte-krachtkoppelingsinstallaties de uitstoot vermijden van 52.158 kg CO_2, wat overeenstemt met de uitstoot van een kleine auto over een afstand van 432.908 km (10,8 keer de omtrek van de aarde) of met de uitstoot van de verwarming van 20 gemiddelde Brusselse gezinnen. Het elektriciteitsverbruik van Comensia bedroeg ongeveer 1.246.340 kWh, een besparing van 23% ten opzichte van 2016! Voor onze huurders-coöperanten stemt dat overeen met een jaarlijkse besparing van ongeveer € 65.000!

Nog altijd in het kader van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid kreeg Comensia van de Brusselse Minister van Economie in 2020 eveneens de erkenning uitgereikt van "Sociale onderneming". Sindsdien stellen we een aantal medewerkers tewerk in het kader van hun herinschakeling in het arbeidsproces.

Wegens de statutaire leeftijdsgrens legden in 2021 Amaury de Liedekerke en Claude Simonis hun mandaat neer van bestuurder. Beiden waren jarenlang lid van de Rvb en stelden hun rijke ervaring ten dienste van de onderneming. We wensen hen nogmaals van harte te danken voor hun trouwe en standvastige bijdrage aan de werkzaamheden van de raad van bestuur en aan de ontwikkeling van de huurderscoöperatieve.

Ook willen we al onze medewerk(st)ers oprecht danken die zich elke dag opnieuw inzetten, in een nog moeilijker context wegens de coronacrisis, om onze huurders-coöperanten een kwaliteitsservice te verlenen.

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

Vincent DOUMIER
Voorzitter

Cédric MAHIEU
Directeur-generaal

2021 in één oogopslag

Inventaris van het vastgoedpatrimonium.
Op 31 december 2021 beheerde COMENSIA 3.335 sociale woningen, van de studio tot de 8-kamerwoning, 8 handelspanden en 838 parkeerplaatsen. Dit vastgoedpatrimonium ligt verspreid over 15 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Verwerving van "sleutel-op-de-deur"-projecten.
Om de woningproductie te versnellen, belastte de Brusselse Regering de BGHM met de aankoop van "sleutel-op-de-deur"-projecten van particuliere projectontwikkelaars met latere overdracht: 18 woningen in de Raafstraat in Schaarbeek (verhuur in april 2021) en 38 woningen in de Verheydenstraat in Molenbeek: (verhuur in september 2021).

Renovatie van de woningen.
Comensia blijft ernaar streven het percentage huurleegstand te beperken. Zo werden in 2021 tussen twee verhuringen 115 woningen gerenoveerd. 53 renovaties werden uitgevoerd door de dienst Werken van Comensia, 51 door externe bedrijven en 11 in het kader van de stockopdracht.

Aanvragen voor technische ondersteuning.
Ondanks de coronacrisis is Comensia's helpdesk operationeel gebleven om gevolg te kunnen geven aan de aanvragen voor technische ondersteuning van de huurders-coöperanten. In 2021 ontving de helpdesk 4851 aanvragen voor technische ondersteuning (een stijging van 15% ten opzichte van 2020). Onze dienst Werken beheerde 1921 aanvragen. 2355 aanvragen werden aan externe bedrijven uitbesteed.

Alliantie Wonen, het "Raphael"-project.
Om tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan huisvesting, financiert en beheert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via Alliantie Wonen verschillende bouwprojecten. Een van deze projecten is gelegen in de Raphaelstraat in Anderlecht waar Comensia zich als bouwheer belast met het goede verloop van de bouwplaats. Het project voorziet in de rehabilitatie van een entrepot tot 13 sociale woningen, 5 parkeerplaatsen en 1 gemeenschapsruimte.

2021 in één oogopslag

Humanresourcesbeheer.
In het kader van haar groeiende activiteiten wierf Comensia 14 nieuwe werknemers aan waarvan 2 vervangingsovereenkomsten, 3 artikel 60 contracten en 4 ABD's. In totaal telt Comensia 123 actieve medewerkers: 32 arbeiders van de dienst Werken, 26 conciërges en schoonmakers, 61 bedienden, 4 preventie- en veiligheidsagenten en 5 gedetacheerde maatschappelijk assistenten van de DMBSH.

Cel Energie-Leefmilieu en Duurzame ontwikkeling.
2021 was een overgangsjaar met de afloop van PLAGE, onder toezicht van en gesubsidieerd door de BGHM. Om in te spelen op de veranderende context met nieuwe voorschriften van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, verzocht de raad van bestuur een "Plan voor duurzame ontwikkeling 2030" uit te werken.

Inventaris van de maatschappelijke aandelen op 31 december 2021:
13.630 aandelen zijn in handen van aandeelhouders-huurders (klasse A), 6.530 aandelen zijn in handen van overheidsinstellingen (klasse B), 7.619 aandelen zijn in handen van particuliere aandeelhouders (klasse C), en 349 aandelen zijn in handen van Comensia's personeelsleden (klasse D).

Financiële balans.
Het boekjaar 2021 werd afgesloten met een verlies van € 611.717,42. Hoewel aanzienlijk is dit, eenmalig, verlies minder dan oorspronkelijk in het financieel plan voorzien. Merk op dat de belangrijkste prestatie-indicatoren op de uitstekende patrimoniale en financiële gezondheid van Comensia wijzen: een balans met groeiende activa en een nettokasstroom van meer dan € 5 miljoen.

Verandering beheersoftware (ERP).
Comensia verandert van beheersoftware waarvan de migratie in 2021 werd voorbereid om vanaf januari 2022 te worden geïmplementeerd, een uiterst delicate opdracht met een onmiskenbare impact op de activiteiten van Comensia. Om de risico's tot een minimum te beperken kon de ICT dienst rekenen op de ondersteuning van een team externe IT-consultants gespecialiseerd in dit soort werkzaamheden.

2021 in één oogopslag

Duurzaam wijkcontract Peterbos in Anderlecht.
Het project betreft de bouw van een gemeentelijk kinderdagverblijf en een sport- en gemeenschapscentrum, de activering van de beneden-verdiepingen van de gebouwen 3 en 8, de aanleg van de directe omgevingen en collectieve moestuinen. Comensia kreeg eveneens een financiering voor de volledige renovatie van het minivoetbalveld.

Duurzaam wijkcontract Moderne Wijk in Sint-Agatha-Berchem.
Tussen juni 2021 en april 2022 stelde de gemeente Sint-Agatha-Berchem, in samenwerking met de inwoners en lokale actoren waaronder Comensia, een actieprogramma op. Het doel? De levenskwaliteit in de wijk verbeteren door acties op het gebied van collectieve voorzieningen, openbare ruimte, huisvesting, ondersteuning van de werkgelegenheid en het sociale leven, milieu, burgerprojecten, enz.

Beheer van de kandidaat-huurders.
Op 31 december 2021 beheerde Comensia 45.756 dossiers van kandidaat-huurders voor een sociale woning, waarvan 3948 dossiers als hoofdkantoor, i.e. als gekozen referentiemaatschappij voor het beheer van het dossier, en 41.808 dossiers als bijkantoor.

Huurbeheer: de toewijzingen.
In 2021 wees Comensia in totaal 184 woningen toe of 74 meer toewijzingen dan in 2020. De toewijzingen zijn onderverdeeld in verschillende lijsten: dossiers van kandidaat-huurders, sociale vrijstellingen, overeenkomsten met OCMW's, opvangtehuizen, doorstromingen en transfers.

Huurbeheer: vertrekken en verloop.
Het mobiliteits- en verlooppercentage van alle vertrokken huurders (inclusief doorstromingen en transfers) in 2021 bedroeg 195 vertrekken op 3.335 woningen. 49% van de 195 "vertrekken" betrof in feite door-stromingen, i.e. 96 gezinnen die verhuisden naar een woning aangepast aan hun gezinssamenstelling.

2021 in één oogopslag

Beheer van de huurachterstanden.
De huurachterstanden van de huidige huurders liggen nog altijd onder de drempel van 2% van de omzet. De resultaten van het boekjaar 2021 zijn historisch en nog beter dan die van 2020, te weten 0,97%! Dit percentage overtreft de vastgestelde vooruitzichten voor de bestrijding van huurachterstanden.

Individuele sociale ondersteuning.
De huisbezoeken die wegens de coronacrisis waren opgeschort (behalve in noodgevallen), werden in 2021 geleidelijk hervat. Voorts konden de huurders de maatschappelijk assistenten/werkers voortaan, op afspraak, ook in de lokale steunpunten ontmoeten (Beheer, Rosmarijn en Dunant).

Buurtdienst.
Ondanks de coronacrisis zijn de lokale steunpunten in 2021 open gebleven en werden met de huurders-coöperanten verschillende collectieve acties georganiseerd: wijkfeesten, "ontbijten", vergaderingen van de lokale beheerscomités (LoBeCo), een Halloweenparade, "opruimacties", alsook talrijke projecten in samenwerking met een aantal vzw's en PSC's.

Sociale ondersteuning tijdens zware renovatiewerken.
Ook in 2021 konden de huurders-coöperanten van Peterbos 16 op sociale ondersteuning rekenen. De twee maatschappelijk werkers stonden de huurders-coöperanten dagelijks via e mail, telefoon en tijdens de permanenties te woord, organiseerden infosessies, legden huisbezoeken af en beheerden de opvangappartementen.

LISA-antenne - Local Integrated Security Antenna.
In samenwerking met de gemeente Sint-Agatha-Berchem werd in de Moderne Wijk een LISA-antenne opgericht waar de preventiediensten van de politie, van het OCMW, verenigingen, het lokaal steunpunt van Comensia, enz. gevestigd zijn. Begin 2022 ontving de antenne de tweede prijs "Yansenne 2021", uitgereikt door de minister-president van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Focus: werken en bouwplaatsen

In het kader van de gewestelijke investeringsprogramma's beheerde Comensia in 2021 vrijwel 60 bouwplaatsen.

Hierna enkele voorbeelden van recentelijk voltooide bouwplaatsen:

Bouwplaats:
Paalstraat 54 - 64 in Molenbeek

Doel:
binnenrenovatie van de woningen en van de technische installaties

Aantal gerenoveerde of betreffende woningen:
20

Bedrag van de verkregen kredieten:
€ 1.215.000,00

Vorderingsstaat van de werken:
bouwplaats opgeleverd in september 2021

CBouwplaats:
Albert I-square 33 - 34 - 35 in Anderlecht

Doel:
binnenrenovatie van de woningen en van de technische installaties

Aantal gerenoveerde of betreffende woningen:
75

Bedrag van de verkregen kredieten:
€ 4.600.000,00

Vorderingsstaat van de werken:
bouwplaats opgeleverd in september 2021

Bouwplaats:
Park Peterbos 16 in Anderlecht

Doel:
volledige renovatie van de gebouwschil

Aantal gerenoveerde of betreffende woningen:
116

Bedrag van de verkregen kredieten:
€ 5.626.054,45

Vorderingsstaat van de werken:
bouwplaats opgeleverd in december 2021

Bouwplaats:
Tempelstraat 9 - 13 in Brussel

Doel:
volledige renovatie van het gebouw

Aantal gerenoveerde of betreffende woningen:
12

Bedrag van de verkregen kredieten:
€ 2.038.915,13

Vorderingsstaat van de werken:
bouwplaats opgeleverd in augustus 2021

Focus: werken en bouwplaatsen

In het kader van de gewestelijke investeringsprogramma's beheerde Comensia in 2021 vrijwel 60 bouwplaatsen.

Hierna enkele voorbeelden van lopende bouwplaatsen:

Bouwplaats:
Park Peterbos 2 in Anderlecht

Doel:
volledige renovatie van de woningen en verbetering van de installaties

Aantal gerenoveerde of betreffende woningen:
105

Bedrag van de verkregen kredieten:
€ 3.141.528,93

Vorderingsstaat van de werken:
oplevering voorzien in 2022

Bouwplaats:
Stichtingsstraat 39 - 45 in Sint-Agatha-Berchem

Doel:
rehabilitatie van 4 beschermde woningen tot 2 5-kamerwoningen

Aantal gerenoveerde of betreffende woningen:
4

Bedrag van de verkregen kredieten:
€ 598.015,96

Vorderingsstaat van de werken:
oplevering voorzien in 2022

Bouwplaats:
Ancienne Cité in Sint-Agatha-Berchem

Doel:
Restauratie en reconstructie van 300 beschermde schrijnwerkprofielen

Aantal gerenoveerde of betreffende woningen:
71

Bedrag van de verkregen kredieten:
€ 1.025.436,03

Vorderingsstaat van de werken:
oplevering voorzien in 2022

Bouwplaats:
Ensemble Jean-Christophe 1 - 3 - 5 - 7 in Sint-Agatha-Berchem

Doel: vervanging van het schrijnwerk en het in overeenstemming brengen van de balkons

Aantal gerenoveerde of betreffende woningen:
48

Bedrag van de verkregen kredieten:
€ 756.864,66

Vorderingsstaat van de werken:
oplevering voorzien in 2022

Focus: het huurbeheer

• Toewijzen van de woningen

In 2021 bedroeg het doorstromings- en transferpercentage 52% van de totale toewijzingen binnen Comensia, wat in overeenstemming is met en zelfs iets hoger dan het doorstromingsplan zoals voorgelegd aan en goedgekeurd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingmaatschappij.

Het doorstromings- en transferpercentage blijft stijgen. Hieruit blijkt dat Comensia nog altijd voorrang geeft aan de aanpasbaarheid van de woningen.

In het boekjaar 2021 wees Comensia 184 woningen toe (74 meer dan in 2020) die als volgt zijn verdeeld:

- **Lijst van de kandidaat-huurders = 70**
- **Sociale vrijstellingen = 1**
- **Overeenkomst OCMW Anderlecht = 2**
- **Overeenkomst OCMW Sint-Agatha-Berchem = 1**
- **COvereenkomst opvangtehuizen = 6**
- **Overeenkomst artikel 37 = 8**
- **Herhuisvestingsplan doorstroming = 15**
- **Herhuisvestingsplan transfer = 16**
- **Doorstromingen = 57**
- **Transfers = 8**

• Huurleegstand: beheer van de leegstaande en onbewoonbare woningen

Naast haar missie om de goede kwaliteit van haar woningbestand permanent te handhaven, streeft Comensia er ook naar om het percentage huurleegstand en het aantal onbewoonbare woningen tot een minimum te beperken. Onbewoonbare woningen betreffen verwaarloosde woningen die een zware renovatie vereisen en die dus niet onmiddellijk opnieuw kunnen worden verhuurd.

Wegens het aantal lopende renovatieprojecten bleef het percentage onbewoonbare woningen in 2021 vrij hoog. 105 woningen in Peterbos 2, 24 woningen in Peterbos 3, 4 woningen op de woonsite Stichting, enz.

Dankzij de appartementen in de Paalstraat, de Tempelstraat, de Albert I-straat, Peterbos 2 en 16 die opnieuw kunnen worden verhuurd, zal dit percentage in 2022 dalen.

Om het percentage huurleegstand te beperken werd een werkgroep "Bestrijding van huurleegstand" opgericht die de activiteiten van de verschillende diensten coördineert. 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.

• Kijk op de renovatie van de woningen vóórdat ze opnieuw worden verhuurd

In 2021 voerde Comensia tussen twee verhuringen 115 renovaties uit waarvan:

- 53 renovaties door de dienst Werken van Comensia
- 51 renovaties door externe bedrijven
- 11 renovaties in het kader van de stockopdracht

• Herhuisvestingsplannen

Voor zware renovatiewerken in de woningen of bij afbraakwerken, passen de openbare vastgoedmaatschappijen "herhuisvestingsplannen" toe die erin bestaan de huurders van een woonsite waar werken worden uitgevoerd, naar andere woningen te verhuizen.

Het betreft ingewikkelde en moeilijk te beheren projecten waarbij verschillende diensten hun werkzaamheden moeten coördineren om voor alle te herhuisvesten gezinnen beschikbare woningen te vinden. Uiteraard geen gemakkelijke opdracht omdat met verschillende factoren rekening moet worden gehouden, zoals het aantal slaapkamers, de keuze van de gemeente, PBM-toegankelijkheid, enz.

Gedurende het gehele herhuisvestingsproces voorziet Comensia in een sociale ondersteuning om de huurders-coöperanten zoveel mogelijk bij te staan en aan hun behoeften tegemoet te komen.

In 2021 voerde Comensia 2 herhuisvestingsplannen uit:

1) Het gebouw Peterbos 2 in Anderlecht werd volledig ontruimd voor de volledige renovatie van de 105 appartementen, inclusief de asbestverwijdering van de afvoerbuizen in de technische kokers, het vervangen van de verticale afvoerleidingen en de renovatie van de keukenuitrustingen. De appartementen zullen per verdieping worden opgeleverd om ze vanaf juni 2022 geleidelijk opnieuw te verhuren.

2) Voor de zware renovatie van de gebouwen, inclusief de gebouwschil (gevel, dak en ramen) en de binnenrenovatie, werden de huurders van de woningen op het Initiatiefplein 1 - 2 - 3 en 4 - 5 in Sint-Agatha-Berchem geherhuisvest. Het project voorziet in de verbouwing van 45 appartementen tot 28 ruimere appartementen.

De binnenindeling werd volledig herzien om ruime woningen te creëren, alsook woningen voor personen met beperkte mobiliteit. Dit project betreft een beschermd erfgoed. De renovatie van de gebouwschil moet dus zodanig worden uitgevoerd om het authentiek aspect van het gebouw in stand te houden. Naar verwachting zou de bouwplaats in 2022 van start gaan en de woningen zouden in 2024 opnieuw worden verhuurd.

- **Geschillen en de resultaten van de huurachterstanden op 31.12.2021**

De dienst Juridische zaken en geschillen 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 huurachterstanden onder 2% van de jaarlijkse omzet te handhaven.

De resultaten van het boekjaar 2021 zijn historisch en nog beter dan die van 2020, te weten 0,97%! Dit percentage overtreft de vastgestelde vooruitzichten voor de bestrijding van huurachterstanden.

Huidige huurders = € 170.000,70 (0,97%)

Vertrokken verhuurders = € 135.999,36 (0,78%)

Totaal = € 306.000,06

Dankzij de vastberaden en bestendige actie van de dienst Juridische zaken en de bereidwillige tussenkomst van de Sociale dienst, is de situatie met betrekking tot de geschillen onder controle. Voor de uitvoering van deze opdracht beschikt Comensia over talrijke actiemiddelen.

In de eerste plaats passen de teams een preventieve sociale actie toe: telefoongesprekken, contacten met sociale verenigingen, huisbezoeken, enz.

Vervolgens doen de teams een beroep op wettelijke middelen die hoofdzakelijk bestaan in het verzenden van aanmaningen tot betaling, ingebrekestellingen en ten slotte, indien nodig, de tussenkomst van een advocaat en van de vrederechter.

In 2021 gaf de dienst Juridische zaken en geschillen iets minder dan een honderdtal dossiers in handen van zijn advocaat voor de gerechtelijk invordering van de verschuldigde huurbedragen.

Focus: de geïntegreerde sociale benadering van Comensia

Een van de belangrijkste doelen van de maatschappelijk werkers van Comensia bestaat erin bij onze huurders-coöperanten en in samenwerking met het lokale verenigingsweefsel een participatieve en burgerdynamiek te stimuleren.

Comensia stelt het welzijn van de huurders-coöperanten en de ontwikkeling van hun empowerment voorop via de bevatting en de toe-eigening van hun statuut van coöperant. Diverse assen werden afgebakend om hen de kans te bieden 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 de sociale partners. Wegens de voortdurende aanwezigheid van de coronacrisis, werden specifieke behoeften vastgesteld in termen van ondersteuning, een luisterend oor en solidariteit. Ondanks de geldende coronamaatregelen kwamen onze teams hieraan op verschillende wijzen tegemoet.

- **Individuele sociale ondersteuning.**

De Individuele sociale dienst van Comensia bestaat uit gedetacheerde maatschappelijk assistenten/werkers van de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH). Krachtens een overeenkomst tussen Comensia en de DMBSH zijn de gedetacheerde maatschappelijk werkers belast met de volgende opdrachten:

- Huurders in sociale moeilijkheden doorverwijzen naar de bevoegde instellingen of verenigingen voor de oplossing van hun probleem.
- Problemen van overmatige schuldenlast aanpakken, onder meer door de ontwikkeling van schuldbemiddelingsactiviteiten.
- Contact opnemen met alle openbare vastgoedmaatschappijen en desgewenst een overeenkomst sluiten om hen te helpen hun missies te volbrengen en de aanwezigheid te waarborgen van een maatschappelijk werker op het werkterrein van de openbare vastgoedmaatschappijen.
- Enigerlei activiteit ontwikkelen in verband met de sociale ondersteuning van de huurders van de openbare vastgoedmaatschappijen, eventueel in het kader van programma's voor collectieve en gemeenschapsactiviteiten.
- Deelnemen aan reflecties over het thema van sociale ondersteuning.

Buiten deze opdrachten leidt de realiteit van het terrein en van hun werkzaamheden tot een hechte transversale samenwerking met de andere diensten en met de verschillende partners van Comensia. In 2021 werd een nieuwe overeenkomst met de DMBSH gesloten. 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 gedetacheerde maatschappelijk werkers van de DMBSH. Een eventuele vermindering van het aantal medewerkers zou werkelijk een probleem zijn, want de vraag vermindert niet, integendeel zelfs.

- **Terugkeer in 2021 naar de fysieke aanwezigheid**

De terugkeer naar de fysieke aanwezigheid betekende een grotere beschikbaarheid voor de huurders-coöperanten. De huisbezoeken werden eveneens geleidelijke hervat en voor een grotere zichtbaarheid konden de maatschappelijk assistenten/werkers voortaan ook op afspraak aanwezig zijn in de lokale steunpunten op de woonsites Beheer, Rosmarijn en Dunant.

- **Statistieken van de DMBSH**

Statistiques SASLS

Eerste onthaal **3%**

Andere **2%**

Burengeschillen **4%**

Ondersteuning bij sociale formaliteiten - OVM **28%**

Ondersteuning bij sociale formaliteiten - sociale zekerheid **5%**

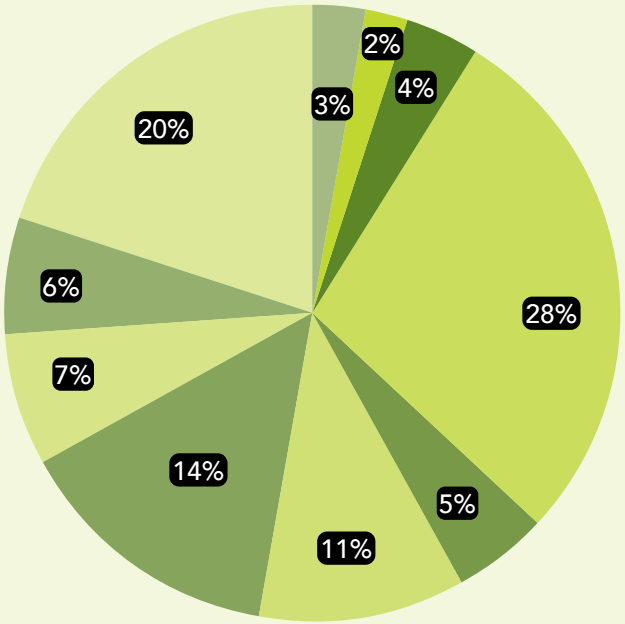
Luisteren en ondersteuning **11%**

Overmatige schuldenlast en huurachterstanden **14%**

Eerste onthaal **7%**

Hulp bij het verzamelen van documenten voor de herziening van de huurprijs **6%**

Doorverwijzing **20%**



- **Collectieve sociale ondersteuning, de Buurtdienst en de acties in 2021**

Ondanks de coronacrisis zijn de 5 lokale steunpunten open gebleven. Zo ook gaf de Buurtdienst blijk van solidariteit, door de verhuurdiensten en de individuele sociale ondersteuning waar nodig de helpende hand toe te steken.

Ondanks de coronacrisis kon de Buurtdienst verschillende projecten organiseren, soms in samenwerking met de PSC's (projecten voor sociale cohesie) en/of met eventuele andere verenigingen die actief zijn op het terrein.

Een korte terugblik op de activiteiten geleid door Comensia's Buurtdienst

- Wijkfeesten in Jette, Sint-Agatha-Berchem, Evere, Neder-over-Heembeek, enz.
- Halloweenparade op de woonsite Verregat in Laken.
- Ontbijten.
- Ondersteuning voor de structurering van de vzw Jeunesse in Mariëndaal.
- Project pepermunt dat een beroep deed op de inzet van de huurders van alle leeftijden.
- De babbelcafés
- Ondersteuning van de huurders-coöperanten in het kader van het pilotproject voor een gedifferentieerd beheer van de groene ruimten.
- Wedstrijd eindejaarsversieringen.
- "Opruimacties" met de beschikbaarstelling van containers.
- Vergaderingen van de lokale beheerscomités (LoBeCo)
- Enz.

- **Ondersteuning van de huurders op woonsites waar werken worden uitgevoerd**

Ook in 2021, en tot de laatste dag van de bouwplaats, konden de huurders-coöperanten van Peterbos 16 rekenen op de ondersteuning van twee maatschappelijk werkers, met onder meer:

- Het beheer van de opvangappartementen waar kwetsbare huurders gedurende enkele dagen of enkele uren terecht konden, de tijd dat zware werkzaamheden in hun woning werden uitgevoerd of afhankelijk van hun ondervonden moeilijkheden en behoeften.
- Het ter beschikking stellen van informatie over de voortgang van de bouwplaats, een antwoord bieden op de bezorgdheden en vragen van de huurders-cooperanten en hun verzoeken en grieven aan de directie meedelen.
- Ontmoetingen met de huurders-coöperanten tijdens huisbezoeken en de follow-up van individuele probleemgevallen in samenwerking met de bouwplaatsverantwoordelijken.
- Huurders aanmanen en sensibiliseren die de in het kader van de bouwplaats geldende instructies en veiligheidsvoorschriften niet naleven en het goede verloop van de bouwplaats in gevaar brengen

Focus: het financieel beheer

- **Boekjaar 2021**

De jaarrekening 2021 vertoont een balanstotaal van € 208.840.746 ten opzichte van € 182.041.772 in 2020 of een stijging van 14,73%, hoofdzakelijk toe te schrijven aan de vaste activa die gestegen zijn van € 171.486.796 in 2020 tot € 199.323.976 in 2021.

In 2021 investeerde de onderneming in renovatiewerken en in kapitaalgoederen voor een totaal van € 35.396.432 en met een afschrijvingslast van € 7.589.707, of in totaal een netto toename van € 27.806.725. Uit deze jaarlijkse toename van de balans blijkt dat Comensia een groeiende onderneming is.

De jaarrekening afgesloten op 31 december 2021 vertoont een balanstotaal van € 208.840.746 ten opzichte van € 182.041.772 in 2020 of een stijging van 14,73 %.

Het boekjaar 2021 wordt afgesloten met een verlies van € 611.717 ten opzichte van een verlies van € 99.250 in 2020.

Net als in 2020 situeert dit verschil zich op niveau van het bedrijfsresultaat en is voornamelijk te wijten aan inkomstenderving wegens huurleegstand voor zware renovatiewerken en herstellingen tussen twee verhuringen. In 2021 bedroeg deze huurderving € 1.834.279 of 9,57 % van de totale basishuurprijzen.

Om haar vastgoedpatrimonium in stand te houden en zelfs uit te breiden, koos Comensia voor een grootschalig investeringsbeleid. Deze instandhouding van het patrimonium vereist soms de ontruiming van de woningen en dus huurdervingen. Sommige renovatieprojecten werden verstoord ingevolge de niet-inachtneming van de uitvoeringstermijnen van de bouwplaats door de opdrachtnemer, wat eveneens leidde tot een vertraging van de compensatie van de verliezen wegens huurleegstand.

De courante niet te besnoeien kosten voor de goede uitvoering van onze opdrachten blijven daarentegen lopen en voor sommige posten zelfs stijgen. Wat het verlies van het boekjaar betreft, zou de onderneming zonder deze huurderving wegens leegstand een bedrijfswinst optekenen, wat een teken is van economische prestaties, aangezien de activiteit van de onderneming op zich alleen de nodige bedrijfskosten van deze activiteit kan dekken.

De omzet van het boekjaar 2021 bedroeg € 17.767.574, ten opzichte van € 17.467.549 in 2020 of een stijging van 1,72 %.

In de loop van het jaar leverde Comensia in het kader van het “sleutel op de deur” concept 2 gebouwen op: Raaf in Schaarbeek en Emaillerie in Molenbeek, respectievelijk in maart 2021 en in mei 2021. Deze gebouwen hebben in 2021 dus gedeeltelijk nieuwe huurinkomsten voortgebracht.

De effectieve huurinkomsten van de woningen bedroegen € 14.150.545, ten opzichte van € 14.026.827 in 2020. Dat is een stijging van 0,89%, terwijl de op de huren toegepaste gemiddelde index 2,81% bedroeg.

De huurleegstand voor de renovatie van de woningen wordt geraamd op € 527.796 of een gemiddelde jaarlijkse ratio leegstaande woningen/totaal basishuurprijzen van 2,75%.

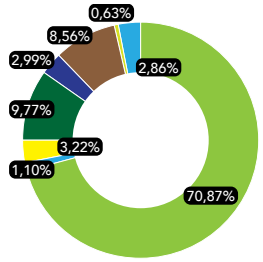
De huurderving wegens leegstand voor zware renovatie tekent een gemiddelde jaarlijkse ratio onbewoonbare woningen/totaal basishuurprijzen op van 6,82%.

Het totaal bedrijfsverlies 2021 bedroeg € 3.388.547,80 of een stijging van 5,36% ten opzichte van 2020 en vertegenwoordigt 19,56% van het totaal van de basishuurprijzen van de bewoonde woningen.

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 2021 bedroeg de toelage € 2.412.140, of een daling van 2,04 % ten opzichte van 2020.

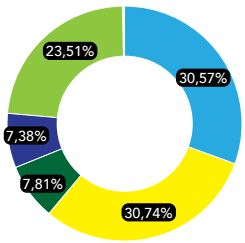
- **Inkomsten 2021**

- Huurgelden en -lasten van de gezinnen **70,87%**
- Huurgelden van de handelszaken en garages **1,10%**
- Geproduceerde vaste activa **3,22%**
- Gewestelijke solidariteitstoelage **9,77%**
- Werkingstoelagen **2,99%**
- Afschrijving van de investeringssubsidies **8,56%**
- Geïnde interesten **0,63%**
- Diverse inkomsten **2,86%**



- **Uitgaven 2021**

- Kosten van onze gewestelijke leningen **7,38%**
- Courante uitgaven voor goederen en diensten **23,51%**
- Bezoldiging van het personeel **30,57%**
- Afschrijvingen en voorzieningen **30,74%**
- Grondbelasting **7,81%**



Focus: Duurzame ontwikkeling

In 2017 richtte Comensia een cel Energie-Leefmilieu op die haar actie rond twee plannen ontwikkelt: het Plan voor duurzame ontwikkeling en het Energiebeheer.

2021 was een overgangsjaar met de afloop van PLAGE (Plan voor lokale actie voor het gebruik van energie), opgericht in 2017, dat onder het toezicht stond van en gesubsidieerd werd door de BGHM. Om in te spelen op de veranderende context met nieuwe voorschriften van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, drukte de raad van bestuur de wens uit om een "Plan voor duurzame ontwikkeling 2030" te implementeren.

- **Plan voor duurzame ontwikkeling 2030**

Het Plan voor duurzame ontwikkeling 2030 beoogt een positieve dynamiek op gang te brengen, door duidelijke doelstellingen te formuleren, te prioriteren en te beoordelen. Zo moeten het te bereiken ambitieniveau en de overeenkomstige middelen om de algemene doelstelling te bereiken worden bepaald. Het project verloopt door op transversale wijze en in samenwerking met de verschillende diensten aan een onderwerp te werken dat zowel de medewerkers als de huurders-coöperanten aanbelangt.

Voor de uitwerking van haar Plan voor duurzame ontwikkeling 2030 besloot Comensia een beroep te doen op een consultancybureau. Dit bureau werkt op basis van participatieve bijeenkomsten en van door Comensia verstrekte bestaande documenten en plannen. Het voltallige personeel en de vertegenwoordigers van de huurders-coöperanten werden bij het project betrokken via hun deelname aan twee forums en via de organisatie van twee vergaderingen met de dienst Werken en met het team van de conciërges en schoonmakers. Het plan zal in de loop van het eerste halfjaar 2022 aan de Rvb worden voorgelegd.

- **Energiebeheer, 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. Hoewel 2021 in termen van aantal zonuren geen bijzonder goed jaar was, konden de opgewekte zonne- en fotovoltaïsche energie toch de uitstoot vermijden van respectievelijk 28.176 kg en 6.098 kg CO_2.

In 2021 lanceerde Comensia in samenwerking met een externe operator (easy PV) eveneens een pilotproject voor de fotovoltaïsche installatie op de daken van 12 huizen in de Tornooiveldwijk. Eind 2021 werden 54,4 kWc panelen geplaatst die tegen eind maart 2022 volledig operationeel zouden moeten zijn. De installaties worden volledig gefinancierd door het systeem van derde investeerder. De huurders profiteren van de opgewekte elektriciteit wanneer ze die gelijktijdig verbruiken (eigenverbruik), terwijl de groenestroomcertificaten aan de derde investeerder toekomen die daarmee zijn investering kan terugbetalen.

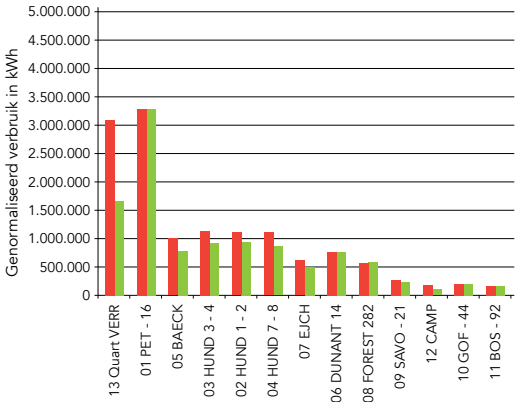
In 2021 konden alle hernieuwbare energie- en warmte-krachtkoppelingsinstallaties van Comensia de uitstoot vermijden van 52.158 kg CO_2, wat overeenstemt met de uitstoot van een kleine auto over een afstand van 432.908 km (of 10,8 keer de omtrek van de aarde) of met de uitstoot van de verwarming van 20 gemiddelde Brusselse gezinnen.

- **Enkele resultaten 2021**

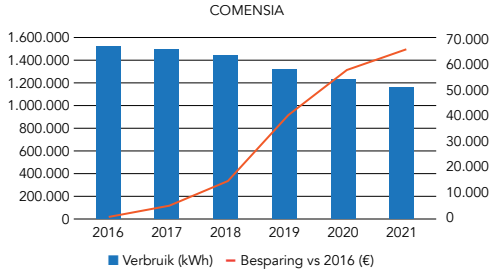
Zoals eerder vermeld, liep in 2021 PLAGE af, het Plan voor lokale actie voor het gebruik van energie. De resultaten 2017-2021 werden gepresenteerd tijdens een "Middag van de huisvesting" bij de BGHM waarbij Comensia werd vermeld als de meest geavanceerde huisvestingsmaatschappij op het gebied van energiebeheer en duurzame ontwikkeling.

Comensia plukt de vruchten van haar investeringen in de renovatie van de stookruimten. Zo tekent het verbruik op alle grote woonsites, en bijgevolg ook de energiekosten van de huurders een forse daling op. Dat is vooral merkbaar in de wijk Verregat (27 gebouwen in Laken) waar het totaal verwarmingsverbruik vrijwel werd gehalveerd. Peterbos 16 en de 3 woonsites Hunderenveld boekten eveneens positieve resultaten met een daling van 15 tot 20% van het verbruik.

Evolutie van het verwarmingsverbruik (2014 - 2016 en 2021).



Elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke ruimten (2016 en 2021).



Het elektriciteitsverbruik in de gemeenschappelijke ruimten van de woningen van Comensia daalde met 23% ten opzichte van 2016, wat overeenstemt met een daling van € 65.000 van de huurlasten.

Overzicht 2021 - Plaquette activiteitenverslag van Comensia cvba

Voor meer informatie: info@comensia.be
Digitale versie: www.comensia.be

La version framçaise est disponible sur notre site web
Foto's en afbeeldingen: Comensia, Gregory Halliday, Pexels - beeldbank.

Verantwoordelijke uitgever: Cédric Mahieu, directeur-generaal.

Woonsite Emaillerie - Molenbeek