Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve

Comensia Overzicht 2022

Financiële balans • Werken en werven • Inventaris van het erfgoed • Renovatie van de woningen • Huurbeheer • Interventieaanvragen • Human Resources • Geïntegreerde sociale aanpak van Comensia • Inventaris van de sociale aandelen • Energiebeheer • Sociale begeleiding

Complex Jean Christophe - Sint-Agatha-Berchem

Beste Coöperanten,
Dames en Heren,

2022 stond voor Comensia, een huurderscoöperatie, in het teken van een zeer belangrijk intern project: de verandering van onze beheersoftware. Deze migratie van de software GILS naar ORDIGES was noodzakelijk om te kunnen profiteren van een meer technologische digitale oplossing die aangepast is aan onze behoeften. Deze verandering werd doorgevoerd om het werk van onze medewerkers te vergemakkelijken en de dienstverlening aan de meewerkende huurders te verbeteren. Helaas kregen wij in het eerste jaar dat we de wijziging van de computersoftware doorvoerden, te maken met meerdere instellingen die moesten worden ingevoerd en vervolgens verfijnd, alsook met bepaalde bugs. Bovendien moesten veel processen worden herzien en aangepast aan de mogelijkheden van de nieuwe software. Dit had uiteraard gevolgen voor ons dagelijks beheer. Onze medewerkers dienden dan ook blijk te geven van doorzettingsvermogen, flexibiliteit, behendigheid en geduld om deze nieuwe tool te configureren en onder de knie te krijgen. Helaas kwam daarbij ook de kwaliteit van de dienstverlening aan de coöperatieve huurders soms in het gedrang. Wij danken dan ook alle teams die hebben meegewerkt aan de vlotte implementatie van deze verandering, alsook de coöperatieve huurders voor hun geduld en begrip hiervoor!

Tegelijkertijd heeft Comensia een ambitieus plan voor duurzame ontwikkeling voor 2030 aangenomen, gebaseerd op drie grote pijlers: Sensibilisering & Opleiding, Welzijn & Gemeenschapsleven en Bebouwing & Energie. Het plan is resoluut ambitieus en transversaal, en omvat 15 maatregelen die in 37 concrete acties zijn opgesplitst. Dit Plan volgt op het vorige Plan voor Duurzame Ontwikkeling dat in 2018 werd aangenomen en op het label 'Ecodynamische Onderneming' (twee sterren) dat ons in 2019 werd toegekend.

Comensia is zich bewust van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid en bevestigt, rekening houdend met haar statuut van openbare vastgoedmaatschappij, dat ze actief wil deelnemen aan de collectieve uitdaging van de strijd tegen de opwarming van de aarde.

In 2022 beschikte Comensia over 21 geleasede fietsen en alle installaties voor hernieuwbare productie en warmtekrachtkoppeling samen zullen de uitstoot van 61.447 kg CO2 hebben voorkomen, wat overeenkomt met de uitstoot van een kleine auto die 512.000 km aflegt (d.w.z. bijna 13 keer de omtrek van de aarde) of met de verwarmingsuitstoot van 24 gemiddelde Brusselse gezinnen. Wat het elektriciteitsverbruik betreft, stabiliseert Comensia zijn elektriciteitsverbruik op 1.250.000 kWh in 2021, wat 23% minder is dan in 2016! De gemiddelde prijs voor elektriciteit is echter gestegen van € 0,28/kWh tot € 0,53/kWh in 2022, d.w.z. een stijging van 90%, waardoor de elektriciteitskosten voor de gemeenschappelijke delen opliepen van 350.000 euro in 2021 tot 662.000 euro in 2022. Gelukkig produceert Comensia ook elektriciteit: bijna 200.000 kWh in 2022. Ongeveer 50.000 kWh (1/4) van deze elektriciteit wordt rechtstreeks in onze gebouwen verbruikt, waardoor onze elektriciteitsfactuur met 26.000 euro daalt en de kosten op 636.000 euro uitkomen.

Wat het financieel beheer betreft, werd het boekjaar 2022 afgesloten met een winst van 17.876,18 euro. Ons financieel evenwicht blijft broos, vooral door het grote aantal zware renovaties dat aan de gang is, de inflatie en de loonindexeringen. Er zij op gewezen dat de belangrijkste prestatie-indicatoren getuigen van de uitstekende vermogens- en financiële gezondheid van Comensia: een portefeuille van 3.303 woningen, 130 medewerkers, een balans met groeiende activa, een aanzienlijke netto kaspositie en huurachterstanden die zich op een recordlaagte bevinden.

Op het vlak van vermogensbeheer werden in 2022 enkele tientallen investeringsprojecten in goede banen geleid om onze gebouwen te renoveren op het vlak van veiligheid, comfort en betere energieprestaties. In het bijzonder werden de grote renovaties van onze gebouwen Peterbos 2, Tempelstraat 9-13, Fondation 39-45 en de renovatie van talrijke technische installaties voltooid. Er werd ook een stedenbouwkundige vergunning verkregen voor de renovatie van de Cité Moderne in Sint-Agatha-Berchem, een beschermde tuinwijk van Victor Bourgeois met 173 modernistische huizen uit de jaren 1920.

De teams waren ook betrokken bij verschillende projecten voor de uitbreiding van het patrimonium in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, de Alliantie Wonen en het 'sleutel op de deur'-programma. Zo huldigde Comensia in 2022 2 gebouwen in (Raphaël in Anderlecht en Sources in Vorst). Met de verschillende lopende projecten zullen de komende jaren bijna 500 extra sociale en middelgrote woningen ter beschikking komen.

De technische onderhoudsteams hebben 5.034 aanvragen voor technische interventies beheerd en 53 woningen gerenoveerd, terwijl 64 woningen door externe bedrijven werden gerenoveerd, goed voor een totaal van 115 woningen. Het spreekt voor zich dat de energie- en inflatiecrisis ten gevolge van het conflict in Oekraïne een aanzienlijke impact heeft op de materiaalprijzen en werkuren. De gevolgen op lange termijn zullen nauwlettend in het oog moeten worden gehouden!

Op het gebied van administratief beheer zorgden de teams voor een goede circulatie van informatie, documenten en voorraden om het werk van de medewerkers te vergemakkelijken.

Op het gebied van huurbeheer werden 190 toewijzingen verricht, waarvan 31,5% mutaties en overplaatsingen. Daarnaast zijn we ook overgegaan tot de verlenging van de 3.286 kandidatuurdossier voor sociale woningen die we als moeder-OVM beheren.

In termen van geïntegreerd sociaal beheer verwelkomden we nieuwe medewerkers, gedetacheerde sociaal assistenten van de DMBSH (vzw voor maatschappelijke begeleiding van sociale huurders in het Brussels Gewest), bij de individuele sociale dienst.

Talrijke projecten werden door en voor de coöperatieve huurders uitgevoerd door onze lokale sociale teams wanneer de gezondheidsomstandigheden dit toelieten: 25 projecten in het kader van de oproep voor participatieve projecten, projecten voor verschillende doelgroepen op verschillende sites, projecten in samenwerking met de PSC's, buurtfeesten, halloweenfeesten en barbecues op verschillende sites, alsook een eindejaarsdecoratiewedstrijd om dit jaar 2022 met een iets vrolijkere en fleurigere noot af te sluiten. Ook de COGELO's konden zonder sanitaire beperkingen worden georganiseerd.

In samenwerking met de gemeente Berchem werd een LISA-antenne opgericht in Hunderenveld, waarin de gemeentelijke preventie- en OCMW-diensten, de politie, de lokale verenigingen en het wijkcentrum Comensia werden geïntegreerd.

Om de communicatie met onze coöperatieve huurders te verbeteren, werd in de zomer van 2022 voor het eerst de COM'ensia-krant geïntroduceerd. Deze wordt voortaan elk kwartaal verstuurd om praktische informatie, advies en nieuws te verstrekken aan onze coöperatieve huurders!

Tot slot hebben de eerstelijnsteams, conciërges, schoonmakers en PVA's, hun werk op het terrein voortgezet om een rustig buurtleven in een gezond en aangenaam milieu te garanderen.

Wat het personeel betreft, wordt het evaluatieproces bijgewerkt en hebben onze medewerkers 443 dagen opleiding genoten. Onze preventieadviseur heeft talrijke projecten uitgewerkt om de teams te ondersteunen en hun welzijn en veiligheid zowel op kantoor als op het terrein te versterken. Er werd een aanwervingsproces gestart voor de aanwerving van een HRD dat begin 2023 met een indienstname werd voltooid.

In het kader van haar maatschappelijke betrokkenheid heeft Comensia in 2020 de erkenning van 'Sociale Onderneming' gekregen van de Brusselse minister van Economie. Sindsdien verwelkomen we regelmatig verschillende werknemers die een socioprofessionele herinschakeling doorlopen. Deze erkenning werd in 2022 hernieuwd.

Meerdere werknemers hebben ook de pensioenleeftijd bereikt en wij danken hen hartelijk voor hun mooie carrière bij Comensia, in dienst van de sociale huisvesting en onze coöperatieve huurders!

In juni 2022 verliet de heer Arturo Toro, bestuurder die de coöperatieve huurders in de Raad van Bestuur vertegenwoordigde, ons onverwacht. We willen hem nogmaals bedanken voor zijn ijverige bijdrage aan de werkzaamheden van de raad en zijn aandacht voor de kwaliteit van de dienstverlening aan de coöperatieve huurders.

Eind 2022 gaf Comensia aan SONECOM de opdracht om een tevredenheidsonderzoek uit te voeren onder haar coöperatieve huurders. Meer dan 600 coöperatieve huurders reageerden daarbij op een telefonische enquête. Hen willen we hiervoor alvast hartelijk bedanken. De resultaten van deze enquête laten ons toe de prioritaire verbeterpunten te identificeren en de verwachtingen van onze coöperatieve huurders beter te begrijpen. Dit zal het uitgangspunt van onze denkoefening in het kader van de voorbereiding van ons nieuwe Strategisch Plan vormen, dat in juni 2023 zal worden aangenomen.

We willen ook al onze medewerkers van harte bedanken die, dag na dag en in een context die door de opeenvolgende crisissen nog moeilijker is geworden, onze coöperatieve huurders een kwaliteitsvolle dienstverlening bieden.
En wij danken u, beste coöperanten, voor uw vertrouwen, uw bijdrage en uw steun aan onze projecten ten dienste van de sociale huisvesting in ons Gewest.

Vincent DOUMIER
Voorzitter

Cédric MAHIEU
Algemeen Directeur

2022 in een oogopslag

Inventaris van het patrimonium

Op 31 december 2022 **beheerde Comensia 3.303 sociale woningen**, van studio's tot woningen met acht slaapkamers, 8 handelsruimtes en 838 parkeerplaatsen. De portefeuille is verspreid over 15 gemeenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Beheer van kandidaat-huurders

Op 31 december 2022 beheerde Comensia **als moedermaatschappij 3.286 dossiers van kandidaturen voor sociale woningen**, wat betekent dat Comensia zich over het volledige dossier in kwestie ontfermt. Verder kozen 41.386 kandidaat-huurders Comensia als dochtermaatschappij, wat betekent dat Comensia niet het administratieve dossier beheert, maar wel woningen kan toewijzen.

Woningtoewijzingen

In het boekjaar 2022 **wees Comensia 190 woningen toe, 80 meer dan in 2020!** De toewijzingen zijn verspreid over meerdere lijsten: kandidatuurdossiers, sociale afwijkingen, OCMW-overeenkomsten, overeenkomsten met opvangtehuizen, mutaties en overplaatsingen.

Stopzettingen en rotaties

In 2022 bedroeg het mobiliteits- en rotatiepercentage van alle huurders die de woning verlaten (inclusief mutaties en overplaatsingen) 168 op 3.303 woningen. **Op 168 'stopzettingen' ging het in 31,5% in werkelijkheid om mutaties, wat betekent dat 53 gezinnen verhuisden naar een woning die beter aangepast is aan hun gezinssamenstelling.**

Individuele sociale begeleiding

Het jaar 2022 was geen gemakkelijk jaar voor de individuele maatschappelijke dienst, die onderbezet was, wat een impact had op het werk. **Toch wisten de maatschappelijk werkers dringende verzoeken met voorrang te behandelen:** verhuizingen om gezondheidsredenen, begeleiding van huurders met huurachterstanden of grote technische problemen.

2022 in een oogopslag

Buurtdienst

Er werden verschillende collectieve projecten georganiseerd met de coöperatieve huurders: **buurtfeesten, projectoproepen, CoGeLo-vergaderingen, 'Opruimacties'** (waarmee 110 ton grofvuil werd verwijderd). De maatschappelijke begeleiding tijdens grote renovatiewerken **werd op verschillende sites voortgezet met huisbezoeken, infosessies, nieuwsbrieven, enz.**

Beheer van huurachterstanden

Comensia blijft strijden tegen huurachterstanden en zit met een recordcijfer van 1,21% ruim onder de drempel van 2% van de omzet voor huurachterstanden van aanwezige huurders en onder de drempel van 1% van de omzet voor huurachterstanden van vertrokken huurders (0,67%).

Herstellen van de huurstaat van de woningen

Comensia blijft haar doelstelling nastreven om de leegstand te beperken: **122 woningen werden tussen twee verhuringen in in 2022 opgeknapt.** In 53 woningen gebeurde dat door de Regie der werken van Comensia, waarvan 1 door de Mission locale pour l'emploi van Vorst. 64 uitgevoerd door externe bedrijven, waarvan 5 woningen in het kader van de stockopdracht.

Verzoeken om technische interventie

In 2022 ontving de technische helpdesk van Comensia in totaal **5.034 verzoeken om tussenkomst** via e-mails, telefoontjes en werkopdrachten van conciërges. **Onze Regie der werken beheerde 1.864 aanvragen.** Er werden 1.696 bestellingen geplaatst bij externe bedrijven.

Alliantie wonen, het 'Raphaël'-project

Gezien de behoefte aan betaalbare woningen financiert het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verschillende bouwprojecten via Alliantie Wonen, waaronder het Raphaël-project in Anderlecht. **Als bouwheer staat Comensia in voor het goede verloop van de werken. De 13 sociale woningen, de parking en de collectieve ruimte werden in september 2022 ingehuldigd.**

2022 in een oogopslag

Einde van de werken te Peterbos 16 in Anderlecht

In juni 2022 werd een drink georganiseerd om het einde van de grote werf te vieren. **Tijdens de drink bedankte de Algemene Directie de bewoners voor hun geduld en medewerking tijdens de werken. Daarbij werden alle gefeliciteerd mensen die bij dit project betrokken waren:** de conciërges, de dossierbeheerders, de maatschappelijk werkers en de PVA's. Verder werden ook de nieuwe coöperatieve huurders van harte welkom geheten.

Tevredenheidsenquête

In het kader van de ontwikkeling van het strategisch plan, maar vooral met het oog op de voortdurende verbetering van haar dienstverlening, organiseerde Comensia een tevredenheidsenquête onder de coöperatieve huurders. **Meer dan 600 huurders reageerden op de telefonische enquête en meer dan 40 huurders namen deel aan de discussiegroepen.**

LISA-antenne in Hunderveld

In samenwerking met de gemeente Berchem werd op **de site Hunderenveld een wijkantenne opgericht, de tweede LISA-antenne op een Comensia-site.** De belangrijkste taken van de antenne zijn de overheidsdiensten (politie, gemeente, OCMW) dichter bij de bewoners brengen, de samenwerking tussen de sociale actoren versterken om de leefbaarheid en het veiligheidsgevoel in de wijk te verbeteren.

Project 'Les Sources', sleutel-op-de-deur aankopen

Om de woningproductie te versnellen heeft de Brusselse regering de BGHM belast met de aankoop van 'sleutel op de deur'-projecten van privéontwikkelaars, met latere overdracht. **In 2022 verwierf Comensia 39 nieuwe woningen** en 39 parkeerplaatsen in de Deltastraat en de Van Volxemlaan in Vorst.

Financiële balans

De rekeningen afgesloten op 31 december 2022 tonen een balanstotaal van 221.294.330 euro tegenover 208.840.746 euro in 2021, **wat een globale stijging op jaarbasis is van 5,96%, een teken van een groeiende onderneming. Het boekjaar werd afgesloten met een winst van 17.876 euro tegenover een verlies van 611.717 euro in 2021.**

2022 in een oogopslag

Cel energie-leefmilieu en duurzame ontwikkeling

Comensia heeft opnieuw bevestigd dat ze actief wil bijdragen aan de collectieve uitdaging om de opwarming van de aarde te bestrijden door een ambitieus '**Plan voor Duurzame Ontwikkeling 2023**' aan te nemen. **Dit plan is onderverdeeld in 3 grote pijlers: bewustmaking en opleiding, welzijn en gemeenschapsleven, bebouwing en energie.**

Nieuw magazine

In 2022 lanceerde Comensia haar driemaandelijkse magazine: COM'ensia. **Dit nieuwe communicatiemiddel wordt per post verstuurd en laat de coöperatieve huurders toe om op de hoogte te blijven van wat er gebeurt binnen de coöperatie.** Het behandelt onderwerpen zoals bouw- of renovatieprojecten, adviezen en goede praktijken, de agenda van de activiteiten maar ook interviews.

Beheer van human resources

Om de groei van haar activiteiten op te vangen, heeft Comensia 19 nieuwe werknemers aangeworven, waaronder 5 'ACS'-contracten, 7 'artikel 60'-contracten en 3 'stage first'-contracten. **Comensia heeft in totaal 130 actieve werknemers**: 35 arbeiders van de regie, 25 conciërges en schoonmakers, 66 bedienden, 4 preventie- en veiligheidsagenten en 5 door de DMBSH gedetacheerde maatschappelijk werkers.

Informatie- en communicatietechnologie

Het jaar 2022 stond volledig in het teken van de inproductiename van de nieuwe beheersoftware (ERP): Ordiges. **De overdracht van de databanken (van Gils naar Ordiges) is voor 100% voltooid en geconsolideerd.** Deze verandering van ERP heeft geleid tot een aanzienlijke werkoverbelasting voor alle medewerkers.

Inventaris van de sociale aandelen per 31.12.2022

Op 13.783 aandelen werd ingeschreven door de aandeelhouder-huurders (categorie A). Op 6.530 aandelen werd ingeschreven door de overheidsinstellingen (categorie B). Op 7.619 aandelen werd ingeschreven door de aandeelhouders-particulieren (categorie C). Op 336 aandelen werd ingeschreven door personeelsleden van Comensia (categorie D).

Focus : werken et bouwplaatsen

BOUWPLAATS :
TEMPELSTRAAT 9-13 IN 1000 BRUSSEL

DOEL :
VOLLEDIGE RENOVATIE VAN 12 WONINGEN

BOUWPLAATS :
STICHTINGSSTRAAT 39-45 (BERCHEM)

DOEL :
RESTAURATIE VAN 4 BESCHERMDE WONINGEN TOT 2 WONINGEN MET 5 SLAAPKAMERS

BOUWPLAATS :
RAPHAËLSTRAAT 20-22 (ANDERLECHT)

DOEL :
EEN PAKHUIS OMGEVORMD TOT 13 WONINGEN
+ 1 GEMEENSCHAPSRUIMTE

BOUWPLAATS : DELAUNOYSTRAAT 81
+ ZEEPZIEDERIJSTRAAT 21 (MOLENBEEK)

DOEL : GLOBALE RENOVATIE VAN
HET KETELHUIS MET INTEGRATIE VAN EEN
WARMTEKRACHTKOPPELINGSEENHEID

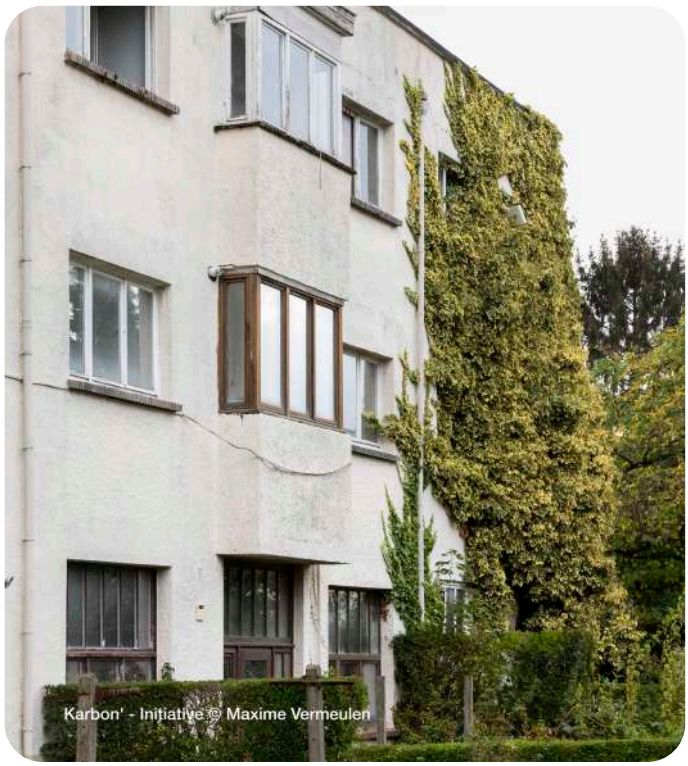
Focus : werken en bouwplaatsen

BOUWPLAATS :
HUNDERENVELD 1-2 EN 3-4 (BERCHEM)

DOEL :
RENOVATIE EN AANPASSING AAN DE NORMEN VAN DE LIFTEN

BOUWPLAATS :
COMPLEX JEAN CHRISTOPHE 1-3-5-7 (BERCHEM)

DOEL : VERVANGING VAN HET BUITENSCHRIJNWERK / AANPASSING AAN DE NORMEN VAN DE BORSTWERING



BOUWPLAATS :
INITIATIEFPLEIN 1-2-3 ET 4-5 (BERCHEM)

DOEL :
RENOVATIE VAN 3 BESCHERMDE GEBOUWEN

BOUWPLAATS :
PETERBOSPARK 10-10A ET 11-11A (ANDERLECHT)

DOEL :
ENERGETISCHE RENOVATIE VAN DE VOLLEDIGE BUITENSCHIL

Focus : huurbeheer

• TOEWIJZING VAN DE WONINGEN

Tijdens het boekjaar 2022 heeft Comensia 190 woningen toegewezen:

- **Lijst van de kandidaten voor de woningen = 113**
- **Sociale afwijkingen = 3**
- **Overeenkomst OCMW Anderlecht = 2**
- **Overeenkomst OCMW Berchem = 1**
- **Overeenkomst Opvangtehuizen = 9**
- **Overeenkomst Artikel 37 = 9**
- **Mutatie Herhuisvestingsplan = 4**
- **Overdracht Herhuisvestingsplan = 3**
- **Mutaties = 38**
- **Overdrachten = 8**

• MUTATIES EN OVERDRACHTEN

In 2022 bedroeg het percentage overdrachten en mutaties respectievelijk 22% en 6% van de totale toewijzingen binnen Comensia. Het voor 2022 geplande totale percentage van 25% mutaties (inclusief het herhuisvestingsplan) werd dus niet gehaald. We zagen ons namelijk gedwongen onze mutaties te beperken gezien het grote aantal leegstaande woningen dat door de talrijke mutaties van de afgelopen twee jaar was ontstaan. Er werd echter prioriteit gegeven aan noodsituaties, hetgeen het aantal overdrachten verklaart dat is uitgevoerd.

• MUTATIEVERZOEKEN

Na een nieuwe gezinssituatie (huwelijk, geboorte, vertrek, enz.) kan het zijn dat de woning en het aantal kamers niet meer aangepast zijn aan de samenstelling van het huishouden. Een mutatie is een operatie die tot doel heeft het huishouden dat een onaangepaste woning bezet te verhuizen.

Dit kan gebeuren op verzoek van de huurder of als gevolg van een verplichte mutatie wanneer het huishouden een te ruime woning bezet, d.w.z. met ten minste 2 slaapkamers te veel.

Op 31.12.2022 registreerde Comensia 509 verzoeken voor een woning aangepast aan de samenstelling van het huishouden op een totaal van 1.350 onaangepaste woningen, d.w.z. 38%.

- 289 mutatieverzoeken wegens onderbezetting van de woning waarvan 134 verzoeken wegens bovenmatige woning.
- 220 mutatieverzoeken wegens overbezetting van de woning

• GESCHILLEN EN RESULTATEN VAN DE HUURACHTERSTANDEN OP 31.12.2022

De Juridische dienst en Geschillen zet de strijd tegen huurachterstanden voort en tracht daarbij zoveel mogelijk uitzettingen te vermijden. **Met een recordcijfer van 1,21%zit Comensia ruim onder de drempel van 2% van de omzet voor huurachterstanden van aanwezige huurders en onder de drempel van 1% van de omzet voor huurachterstanden van vertrokken huurders (0,67%).**

- **Aanwezige huurders** = 216.716,58 euro
- **Vertrokken huurders** = 119.183,56 euro
- **Totaal** = 335.900,14 euro

- **HUURLEEGSTAND, BEHEER VAN DE LEEGSTAANDE EN ONBEWOONBARE WONINGEN**

Naast haar missie om permanent kwalitatieve woningen te verzekeren, streeft Comensia eveneens haar doel na om de leegstand te beperken en ook het aantal onbewoonbare woningen tot het minimum te herleiden. Onbewoonbare woningen zijn vervallen woningen die ingrijpend moeten worden gerenoveerd en daarom niet onmiddellijk kunnen worden verhuurd. Als oplossing en om de leegstand terug te dringen, coördineert een operationele werkgroep 'Strijd tegen leegstaande woningen'» de activiteiten van de verschillende diensten. Het herstellen van de huurstaat van woningen gebeurt hetzij door de regie van werken van Comensia, hetzij door externe ondernemingen, hetzij door de stockopdracht voor de renovatie van woningen.

Het einde van de langdurige werkzaamheden aan Peterbos 2 in november 2022 betekent dat er 105 gerenoveerde woningen kunnen worden toegewezen! Hierdoor zal het percentage leegstaande woningen aanzienlijk zakken in 2023.

Herstel van de huurstaat door de Regie der werken van Comensia

- **HERSTEL VAN DE HUURSTAAT VAN DE WONINGEN VOORAFGAAND AAN DE VERHUUR**

In 2022 knapte Comensia 122 woningen op tussen twee verhuringen:

Van 53 woningen werd de huurstaat hersteld door de Regie der werken van Comensia, waarvan 1 door de Mission locale pour l'emploi van Vorst:

- 1 Studio
- 13 woningen met 1 slaapkamer
- 20 woningen met 2 slaapkamers
- 11 woningen met 3 slaapkamers
- 2 lwoningen met 4 slaapkamers
- 5 woningen met 5 slaapkamers

Van 64 woningen werd de huurstaat hersteld door externe ondernemingen.

- 17 huizen
- 47 appartementen

Bij 5 woningen werden de werken uitgevoerd in het kader van de stockopdracht:

- 5 huizen

Focus : geïntegreerde sociale benadering

Comensia richt zich op het welzijn van de coöperatieve huurders en de ontwikkeling van hun verantwoordelijkheid door het begrijpen en toe-eigenen van hun statuut als coöperant. Verschillende pijlers worden ontwikkeld om hun investering in de verbetering van hun dagelijks leven en hun leefomgeving mogelijk te maken.

Eerstelijnswerkers, zoals conciërges, schoonmakers en PVA's zijn aanwezig om zo goed mogelijk in te spelen op de behoeften van de coöperatieve huurders en een nauwe relatie te onderhouden. Ze geven hun expertise en observaties door aan de verschillende diensten, waaronder de medewerkers die belast zijn met de sociale begeleiding.

Op basis van deze feedback, maar ook van hun praktijk op het terrein, komen de maatschappelijk werkers tussenbeide op individueel, collectief en gemeenschapsniveau. Hun werk maakt ook deel uit van een transversale actie die intern wordt uitgevoerd, tussen de verschillende diensten van Comensia, en extern met sociale partnerverenigingen en -diensten.

- **INDIVIDUELE SOCIALE BEGELEIDING**

De sociale dienst van Comensia bestaat uit 6 maatschappelijk assistenten/werkers, waarvan er 5 zijn gedetacheerd door de Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders en verantwoordelijk zijn voor de individuele sociale begeleiding van de huurders. De 6e maatschappelijk werker wordt door Comensia met 'eigen middelen' ingehuurd. Deze coördineert ook de dienst in overleg met de Directrice van de sociale afdeling.
Het jaar 2022 was geen gemakkelijk jaar voor de sociale dienst, die te lijden had onder een lange periode van onderbezetting, waardoor het werk werd beïnvloed en niet alle verzoeken om begeleiding konden worden behandeld. De 4 medewerkers van de sociale dienst wisten echter wel de dringende verzoeken met voorrang te behandelen.

- **IN DE OVEREENKOMST TUSSEN DE DMBSH EN COMENSIA ZIJN DE VOLGENDE OPDRACHTEN VASTGELEGD:**

- Het doorverwijzen van huurders en kandidaat-huurders in sociale moeilijkheden naar de juiste instellingen of verenigingen om hun probleem aan te pakken.
- Het aanpakken van problemen met overmatige schuldenlast, in de eerste plaats van sociale huurders, maar ook van kandidaat-huurders en mensen die uit hun huis dreigen te worden gezet.
- Alle activiteiten in verband met de sociale begeleiding van huurders van openbare huisvestingsmaatschappijen opzetten, eventueel in het kader van programma's voor collectieve en gemeenschapsactiviteiten.
- Deelnemen aan denkoefeningen over het onderwerp sociale begeleiding.
  Naast deze opdrachten moeten de maatschappelijk werkers ook transversaal samenwerken met alle andere diensten van Comensia en met de partners, vzw's, enz.

• GEMEENSCHAPPELIJKE SOCIALE BEGELEIDING

Naast het beheer van de gedecentraliseerde permanenties in de polen, ontwikkelt de Buurtdienst ook collectieve en participatieve acties met de coöperatieve huurders die betrokken willen worden bij de organisatie van projecten die hen in staat stellen banden aan te knopen met hun buren om het leven in hun wijk te verbeteren.

• PROJECTOPROEP

Elk jaar lanceert Comensia een projectoproep, een manier voor onze coöperatie en ook voor de buurtdienst om de initiatieven van de coöperatieve huurders te ondersteunen. **25 projecten werden geselecteerd door onze jury bestaande uit bestuurders en directieleden voor een totaal budget van 30.550 euro.**

• TERUGBLIK OP DE ACTIVITEITEN EN ACTIES IN 2022

- Gezellige momenten met de coöperatieve huurders: drink of ontbijt.
- Buurtfeesten
- Organisatie van een halloweenoptocht
- Inrichting van de groene ruimten in Corbeau in de nieuwe woningen
- Realisatie van een fresco in Peterbos
- Excursie naar Durbuy, workshop kalligrafie en yogales
- Opzetten van sociale activiteiten om Oekraïense vluchtelingen te helpen
- Informatie aan de coöperatieve huurders over het gedifferentieerd beheer van de groene ruimten
- Eindejaarsdecoratiewedstrijd
- Organisatie van welkomstevenementen voor nieuwe huurders in de wijken
- Samenwerking met Visit.brussels om het eeuwfeest van de tuinwijken te vieren.
- CoCoLo-begeleiding
- COGELO-organisatie
- Enz.

• BEGELEIDING VAN DE WERKEN

Het doel van deze begeleiding is de link te leggen tussen de technische dienst en de coöperatieve huurders om gemeenschappelijke oplossingen te vinden in geval van moeilijkheden. Huisbezoeken, informatiesessies, nieuwsbrieven en specifieke acties worden georganiseerd volgens de vastgestelde behoeften. **In 2022 werden de grote renovatiewerken aan Peterbos 16 in Anderlecht afgerond, evenals de restauratie van de meest dringende kozijnen in de Ancienne Cité in Sint-Agatha-Berchem en de werken aan de stortplaatsen van Peterbos 10 en 11.**

• CEL LEVENSKADER EN MILIEU

De Cel Levenskader en Milieu werkt op twee pijlers, **de preventieve pijler**, door het opzetten van sensibiliseringscampagnes en 'opruimacties', en **de repressieve pijler** door het systematisch verwijderen van grofvuil en afval en dit te factureren aan de geïdentificeerde coöperatieve huurders. **In 2022 werd 110 ton grofvuil verwijderd!**

Focus : financieel beheer

- BOEKJAAR 2022

De rekeningen afgesloten op 31 december 2022 tonen een balanstotaal van 221.294.330 euro tegenover 208.840.746 euro in 2021, wat een globale stijging op jaarbasis is van 5,96%, een teken van een groeiende onderneming. Het boekjaar werd afgesloten met een winst van 17.876 euro tegenover een verlies van 611.717 euro in 2021.

Het resultaat van het boekjaar wordt beïnvloed door **de gunstige impact** van het gebruik in 2022 van de voorziening voor grote herstellingen en onderhoud ten bedrage van **700.886 euro** overeenkomstig de toepasselijke regels en door **de ongunstige impact** van de verliezen door leegstand van de eenheden die tussen twee verhuringen door werden leeggemaakt met het oog op hun zware renovatie en herinrichting voor een gecumuleerd totaal van **2.128.573 euro**. De onderneming heeft gekozen voor een massaal investeringsbeleid om haar patrimonium te kunnen behouden en zelfs uit te breiden. Het behoud van het patrimonium vereist soms een ontruiming van de woningen en leidt dus tot inkomstenverlies.

Het jaar 2022 werd gekenmerkt door de energiecrisis die leidde tot een recordinflatie en hogere kosten voor materialen, goederen en diensten alsook voor lonen. **De uitgaven** in het kader van onze opdracht **zijn tussen 2022 en 2021 gemiddeld met 7,63% gestegen**, tegenover 4,22% tussen 2021 en 2020.

De omzet van het jaar bedroeg 19.056.314 euro tegenover 17.767.574 euro in 2021. Dankzij de gemiddelde indexering van de basishuren in 2022 van 3,7% en de oplevering van 2 gebouwen (het gebouw met 39 appartementen 'Sources' en het tot 13 appartementen omgevormde industriële pakhuis 'Raphael') konden **basishuren worden gegenereerd voor een totaalbedrag van 20.549.022 euro**, d.w.z. een stijging met 7,24% ten opzichte van het voorgaande jaar.

Anderzijds zal **de werkelijke huur** die onze huurders betalen, rekening houdend met hun gezinssituatie en inkomen, **met 5,32% stijgen van 14.150.545 euro in 2021 tot 14.902.891 euro in 2022.**

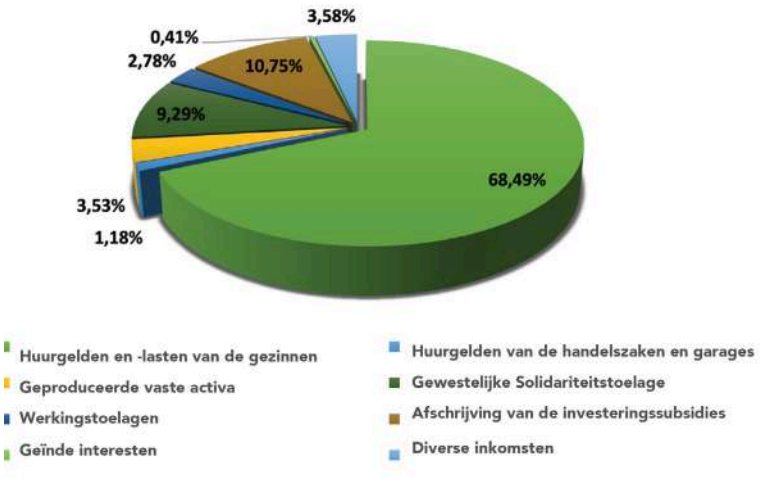
De leegstand van de woningen voor herstel van de huurstaat bedraagt 1.029.880,23 euro en vertegenwoordigt een gemiddelde jaarlijkse verhouding van **5,01%** tot de basishuurprijzen. **De leegstand van de woningen wegens zware renovaties** bedraagt 1.014.340,53 euro en vertegenwoordigt een gemiddelde jaarlijkse verhouding van **5,35%** tot de basishuurprijzen.

Het sociale tekort voor het jaar, dat het verschil vertegenwoordigt tussen de basishuren van de woningen en de werkelijk door de huurders betaalde huurprijzen, bedraagt 3.740.232 euro en **vertegenwoordigt 20,3% van de totale basishuurprijzen van de bezette woningen**, tegenover 19,56% in 2021.

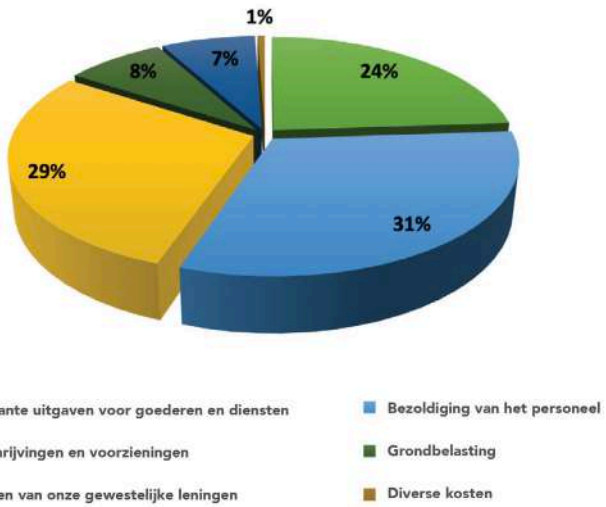
Het Gewest draagt 75% van het sociale tekort via de Gewestelijke Solidariteitstoelage. **Voor het boekjaar 2022 bedraagt de betaalde toewijzing 2.541.411 euro**, een stijging met 5,36% ten opzichte van 2021.

In 2022 investeerde Comensia in totaal 22.699.657 euro in renovatiewerken en kapitaalgoederen.

- IN 2022 BEDROEG HET TOTAAL VAN DE INKOMSTEN 27.353.890 EURO



- IN 2022 BEDROEG HET TOTAAL VAN DE INKOMSTEN 27.336.014 EURO



Focus : Duurzame ontwikkeling

• PLAN VOOR DUURZAME ONTWIKKELING 2030

In 2022 werd het 'Plan voor Duurzame Ontwikkeling 2030' goedgekeurd door de Raad van bestuur.

Dit plan wil meer transversaal zijn om een betere samenhang van de acties van Comensia mogelijk te maken. Als huurderscoöperatie biedt Comensia niet alleen huisvesting aan haar leden aan, maar wil zij ook voor een gezonde, aangename en duurzame leefomgeving zorgen voor alle gebruikers van de sites waarvan het toezicht en dagelijks beheer haar toevertrouwd werden.

Dit plan is opgebouwd rond drie grote pijlers:

- **Sensibilisering & Opleiding**
- **Welzijn & Gemeenschapsleven**
- **Bebouwing & Energie**

Uit dit plan vloeien 15 maatregelen en 37 acties voort, met te bereiken doelstellingen en termijnen voor de uitvoering:

- **Het beheer van afvalstromen**
(grofvuil, huishoudelijk afval en recycling, enz.)
- **De verbetering van de bebouwing**
(energieprestatie van de gebouwen)
- **Het eco-ontwerp**
(eco-bouwplaatsen en circulaire economie)

Dit plan zal het mogelijk maken ons de middelen te geven die overeenstemmen met het gekozen ambitieniveau en tegelijkertijd transversaal samen te werken met de verschillende diensten en de coöperatieve huurders.

Het zal bijdragen tot een positieve dynamiek door duidelijke prioriteiten en doelstellingen vast te stellen. Om ervoor te zorgen dat het plan correct wordt uitgevoerd, organiseert de stuurgroep elk kwartaal evaluatievergaderingen.

• ENERGIEBEHEER (PLAGE)

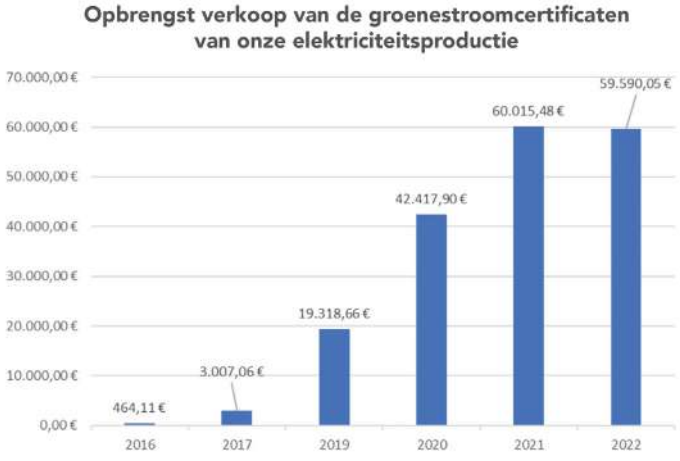
Het energiebeheer staat centraal in de acties van Comensia en is gebaseerd op twee belangrijke gebieden:

- **De productie van hernieuwbare energie en warmtekrachtkoppeling**
waardoor de productie van broeikasgassen (CO_2) die verband houdt met het energieverbruik van de gebouwen, kan worden verminderd, terwijl de kosten van het energieverbruik van de gemeenschappelijke voorzieningen worden verlaagd.

- **Het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie**
(PLAGE) dat bestaat uit het vaststellen, uitvoeren en controleren van de resultaten van acties ter verbetering van de energie-efficiëntie van de gebouwen.

• HERNIEUWBARE ENERGIEPRODUCTIE EN WARMTEKRACHTKOPPELING: DE RESULTATEN VAN 2022

Comensia installeert steeds meer fotovoltaïsche panelen en warmtekrachtkoppelingsinstallaties. Dat zijn twee systemen die lokaal elektriciteit produceren. Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest beloont deze lokale productie van elektriciteit door ons groenestroomcertificaten te geven die we vervolgens kunnen verkopen aan energieleveranciers. De verkoop van deze certificaten heeft bijna 60.000 euro opgeleverd.



Bovendien profiteren de coöperatieve huurders die in gebouwen met dergelijke installaties wonen, van een deel van de lokaal geproduceerde elektriciteit. De elektriciteit voor de gemeenschappelijke ruimten die rechtstreeks afkomstig is van onze installaties (eigen verbruik) wordt namelijk niet gefactureerd aan de bewoners.

Dit levert grote besparingen op voor de bewoners, vooral wanneer de elektriciteitsprijs stijgt zoals in 2022.

Overzicht 2022
Afbeelding van het activiteitenverslag van Comensia SC

Voor meer informatie: info@comensia.be

De digitale versie: www.comensia.be

Foto's en illustraties: Comensia, Pexels, Maxime Vermeulen

Drukwerk: IPM

Verantwoordelijke uitgever: Cédric MAHIEU, Algemeen Directeur

La version française est disponible sur notre site: www.comensia.be

Complex Jean Christophe - Sint-Agatha-Berchem