

JAARVERSLAG



2024



Inhoudsopgave

<i>Editorial van de voorzitter en van de directeur-generaal</i>	<i>1</i>
<i>1. Comensia, een Brusselse huurderscoöperatieve</i>	<i>3</i>
1.1. Missie en waarden van Comensia, huurderscoöperatieve	3
1.1.1. Missie van Comensia.....	3
1.1.2. Waarden van Comensia	3
1.2. Wettelijk kader.....	5
1.3. Beheersovereenkomsten	6
1.4. Strategisch plan van Comensia	7
<i>2. Het financieel beheer van Comensia</i>	<i>12</i>
2.1. Onze activiteit 2024 in enkele kerncijfers	12
2.2. Commentaar bij de jaarrekening	14
2.2.1. De balansposten	14
2.2.2. Commentaar bij de balansrubrieken	16
2.2.3. Resultatenrekening per rubriek en vergelijking met het resultaat 2023 en de begroting 2024	19
2.2.4. Korte presentatie van de resultatenrekening (kosten en opbrengsten)	22
2.2.5. Commentaar bij de rubrieken van de resultatenrekening.....	22
2.2.6. Korte presentatie per resultatenpost	33
2.2.7. Grafische voorstelling van de opbrengsten en kosten	35
2.2.8. Evolutie van de balans over 5 jaar	36
2.2.9. Evolutie van de resultatenrekening over 5 jaar	40
2.2.10. Evolutie van de resultatenrekening in verhouding tot de omzet	41
2.3. Analyse van de financiële structuur op basis van enkele ratio's.....	42
2.3.1. Liquiditeitsratio in ruime zin	42
2.3.2. Liquiditeitsratio in enge zin.....	42
2.3.3. Solvabiliteitsratio	43
2.3.4. Berekening van de cashflow	43
2.3.5. Werkkapitaal, behoefte aan werkkapitaal en geldmiddelen:	43
2.4. Resultaatverwerking.....	44
2.5. Andere elementen van het verslag	45
<i>3. Financiering van de investeringen van Comensia</i>	<i>47</i>
3.1. Besteding van de begrotingskredieten in 2024.....	47
3.2. Strategisch plan voor duurzame renovatie.....	48
3.2. In 2024 voltooide of lopende bouwplaatsen in BK (begrotingskredieten)	49
3.3. Dossier in studie	50
<i>4. Patrimoniumbeheer</i>	<i>52</i>
4.1. Inventaris van het vastgoedpatrimonium van Comensia	52
4.2. Onderhoud van de woningen	53
4.3. Bestrijding van huurleegstand en van leegstaande woningen	55
4.4. Gewestelijk huisvestingsplan en Alliantie Wonen	56

4.5.	DUURZAME WIJKCONTRACTEN	58
4.6.	Nieuw hoofdkantoor van COMEMNSIA	60

5. Huurbeheer 61

5.1.	De kandidaat-huurlers voor sociale huisvesting	61
5.2.	Bewoning van de woningen	61
5.2.1.	Toewijzing van de woningen	61
5.2.2.	Mobiliteits-/verloopercentage van de huurders	62
5.2.3.	Huurleegstand: beheer van de leegstaande en onbewoonbare woningen	62
5.3.	Doorstromings- en herhuisvestingsplannen	64
5.3.1.	Begrippen doorstroming en transfer	64
5.3.2.	Toewijzingsmethode van de woningen	64
5.3.3.	Statistieken en algemene percentages	65
5.3.4.	Doorstromings- en transferaanvragen	66
5.3.5.	Toewijzingsprocedure	66
5.3.6.	Herhuisvestingsplannen	67
5.3.7.	Nieuwe aankopen - sleutelklare woningen	68
5.3.8.	Conclusies en perspectieven	69
5.4.	Beheer van de parkeergarages door een externe operator	70
5.5.	Huurgeschillen	71
5.5.1.	Beheer van de huurachterstanden	71
5.5.2.	Huurachterstanden op 31.12.2024	71
5.5.3.	Huisuitzettingsprocedure	72

6. Geïntegreerde sociale benadering van Comensia 73

6.1.	Ontwikkelingsvoorzieningen van de huurderscoöperatieve	73
6.1.1.	Algemene vergadering en Raad van bestuur	73
6.1.2.	LoBeCo - Lokaal beheerscomité	73
6.1.3.	Gemeenschapshuis	74
6.1.4.	Projectoproep	75
6.1.5.	Vergadering van bewoners	75
6.2.	Individuele sociale ondersteuning	76
6.3.	Collectieve sociale ondersteuning - Dienst buurtwerk	77
6.2.1.	Aanpak	77
6.2.2.	Werkassen en acties	77
6.3.	Gemeenschappelijke sociale ondersteuning	83
6.4.	Conciërges en schoonmakers	84
6.5.	Preventie- en veiligheidsagenten (PVA's)	84
6.6.	ARHUU: Adviesraad van de huurders	86

7. Duurzame ontwikkeling bij Comensia 87

7.1.	Stand van zaken Cel energie - leefmilieu	87
7.2.	Het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE)	88
7.2.1.	De huurders-coöperanten sensibiliseren voor duurzame ontwikkeling	88
7.2.2.	De medewerkers sensibiliseren voor duurzame ontwikkeling	88
7.2.3.	Label Ecodynamische onderneming	88
7.2.4.	Energieaudit van het vastgoedpatrimonium	90
7.2.5.	Duurzame energiestrategie	90
7.2.6.	Onderhoudscontracten en monitoren van de rendementen	92
7.2.7.	Verplicht PLAGE	93
7.2.8.	Aankoop van duurzame producten en materieel voor het onderhoud van de gebouwen	93

7.3.	Andere verwezenlijkingen van de Cel energie - leefmilieu	93
7.3.1.	Milieuvergunningen	93
7.3.2.	Telebeheer	93
8.	<i>Human resources van Comensia</i>	<i>94</i>
8.1.	Algemene vergadering van Comensia	94
8.2.	Raad van bestuur van Comensia	94
8.3.	Directiecomité	96
8.4.	Afgevaardigde van het dagelijks bestuur	96
8.5.	Medewerk(st)ers van Comensia	96
8.5.1.	Organigram	96
8.5.2.	HR-beheer	98
8.6.	Diensten voor preventie en bescherming op het werk (DPBW)	100
8.7.	Ondernemingsraad (OR)	102
9.	<i>Informatie- en communicatietechnologie (ICT) en toepassing van de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)</i>	<i>103</i>
9.1.	Informatie- en communicatietechnologie (ICT)	103
9.1.1.	ERP-Ordiges op kruissnelheid	103
9.1.2.	Digitalisering	103
9.1.3.	Verhuizing en transfer van de infrastructuur	103
9.1.4.	Overgang naar een nieuwe telefooncentrale	104
9.1.5.	Conclusie	104
9.2.	Toepassing van de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)	104
9.3.	Dienst communicatie	105
9.3.1.	Externe communicatie	105
9.3.2.	Sectorale communicatie	105
9.3.3.	Interne communicatie	105
10.	<i>Bijlagen</i>	<i>106</i>
10.1.	Aandelen van Comensia op 31.12.2024	106
10.2.	Balans en resultatenrekening (NBB-formaat)	107
10.3.	Verslag van de bedrijfsrevisor	154
10.4.	Ordonnantie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen	158
10.4.1.	Overzicht van de aanwezigheden tijdens de vergaderingen, van de bezoldigingen, voordelen van alle aard en representatievergoedingen - artikel 7, § 1 van de gezamenlijke ordonnantie van 14 december 2017	158
10.4.2.	Lijst van de reizen van de openbare mandatarissen - artikel 7, § 1 ^e , van de gezamenlijke ordonnantie van 14 december 2017	162
10.4.3.	Inventaris van de overheidsopdrachten – art 7, § 1 ^e van de gezamenlijke ordonnantie van 14.12.17..	163
10.4.4.	Lijst van de toegekende subsidies - artikel 7, § 1 ^e , van de gezamenlijke ordonnantie van 14.12.17	164
10.5.	Agenda van de GAV van 27 mei 2025 en vereiste goedkeuringen	165

Editorial van de voorzitter en van de directeur-generaal

Beste coöperanten, dames, heren,

2024 was voor Comensia een jaar van opmerkelijke uitdagingen en verwezenlijkingen. Als Brusselse huurderscoöperatieve hebben we onze missie om kwaliteitsvolle huisvesting aan te bieden voortgezet, terwijl we ons engagement voor duurzame ontwikkeling en innovatie verder hebben versterkt.

Patrimoniumbeheer

In 2024 beheerde Comensia 3415 sociale woningen, van de studio tot de 8-kamerwoning, 874 parkeerplaatsen en 7 handelspanden en kantoren. Het onderhoud van deze woningen is essentieel om ervoor te zorgen dat het woningbestand zich in goede staat van verhuur bevindt. Elke siteverantwoordelijke stelt voor zijn gebouwen een onderhoudsplan op en behandelt de aanvragen voor technische ondersteuning die betrekking hebben op de woonsite onder zijn verantwoordelijkheid. In 2024 registreerde de Helpdesk 5333 aanvragen voor technische ondersteuning, ten opzichte van 4492 aanvragen in 2023. Voorts voerde Comensia tussen twee verhuringen 117 woningrenovaties uit, waarvan 51 door de Dienst werken en 66 door externe bedrijven. Deze inspanningen getuigen van onze inzet om kwaliteitsvolle woningen aan te bieden en ons vastgoedpatrimonium voortdurend te verbeteren voor het welzijn van onze huurders-coöperanten.

Engagement en innovatie

Onze missie blijft onveranderd: het verbeteren van de leefomgeving in het Brussels Gewest door het bouwen, onderhouden en renoveren van kwaliteitsvolle publieke woningen. In 2024 werkten we actief voort aan de uitvoering van ons strategisch vijfjarenplan waarin we ambitieuze doelstellingen opnemen om onze relatie met de huurders-coöperanten te versterken en innovatie te bevorderen in het intern beheer en de sociale ondersteuning.

Duurzame ontwikkeling

Duurzame ontwikkeling is een vaste waarde in onze activiteit. Onze inspanningen richtten zich op het bevorderen van een groter milieubewustzijn van onze huurders-coöperanten en medewerkers. Onze initiatieven, zoals de installatie van zonnepanelen en de energierenovatie van onze gebouwen, getuigen van ons engagement om onze ecologische voetafdruk te verkleinen en duurzame praktijken te bevorderen.

Financieel beheer

Dankzij een nauwkeurig financieel beheer kon Comensia, ondanks de economische uitdagingen, een gezond financieel evenwicht behouden. We zijn blijven investeren in de renovatie van ons vastgoedpatrimonium, met grote projecten zoals de renovatie van de gebouwen op het Initiatiefplein en de bouw van nieuwe woningen in Strijdsdros. Deze investeringen zijn essentieel om kwaliteitsvolle

woningen aan te bieden en tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan huisvesting van de Brusselaars.

Sociale ondersteuning

Sociale ondersteuning blijft een prioriteit. Onze teams zetten zich onvermoeibaar in voor de ondersteuning van onze huurders-coöperanten, door collectieve ontwikkelingsvoorzieningen in te voeren en individuele ondersteuning te bieden. De projecten voor sociale cohesie, de gemeenschapshuizen en de lokale beheerscomités zijn stuk voor stuk initiatieven die de sociale banden versterken en de participatie bevorderen van de bewoners in het leven van de wijk.

Ondersteunende diensten

Comensia dank haar succes ook aan het werk van haar ondersteunende diensten. Hun expertise en betrokkenheid staan garant voor een efficiënt beheer in overeenstemming met de regelgeving. Overigens belasten ze zich met de nodige administratieve ondersteuning voor de goede werking van onze dagelijkse activiteiten. Dankzij hun inzet kunnen we onze huurders-coöperanten een kwaliteitsservice bieden en rekenen op een integere en goed gestructureerde organisatie.

Toekomstperspectieven

In 2025 zullen we ons strategisch plan verder implementeren met een bijzondere focus op onze servicekwaliteit aan de huurders-coöperanten, op de ecologische transitie en op het efficiënt beheer van ons patrimonium. We willen toekomstige uitdagingen resoluut aangaan en kansen grijpen om Comensia te positioneren als een toonaangevende speler in de socialehuisvestingssector. Ten slotte viert onze OVM in 2025 haar tienjarig bestaan. We willen dit succesrijk decennium niet ongemerkt voorbij laten gaan en bereiden een groot feest voor om deze mijlpaal samen met onze huurders-coöperanten en alle actoren van Comensia te vieren.

We willen al onze medewerkers, partners, particuliere aandeelhouders en huurders-coöperanten van harte bedanken voor hun inzet en hun steun. Samen blijven we bouwen aan een betere toekomst voor iedereen.



Cédric MAHIEU
Directeur-generaal



ir. Jean-Louis Pirottin
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. Missie van Comensia

We zijn een maatschappelijk geëngageerde speler die zich inzet voor de verbetering van 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 publieke woningen. We streven ernaar ons vastgoedpatrimonium voortdurend te ontwikkelen en te diversifiëren.

We verhuren onze woningen tegen sociale voorwaarden die afgestemd zijn op 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 met behoud van een financieel evenwicht.

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

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, houden hen op de hoogte van onze activiteiten en zijn voor hen een kracht van initiatief en continue verbetering.

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

1.1.2. 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 eigenbelang.

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 vennootschap 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 harmonieus 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 we zelf 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 en onze vennootschap vooruit te helpen.

Kwaliteit

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

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

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

1.2. Wettelijk kader

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

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

- **Brusselse Huisvestingscode.**

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

- **Huurbesluit (BBHR van 26 september 1996, zoals sindsdien regelmatig gewijzigd)**

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 vaststelling 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 waarvan de huurovereenkomst vóór 1 januari 2013 in werking trad 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 sinds 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 1996)**

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

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 het indienen van een aanvraag voor een sociale woning,

- ✚ de bewijsdocumenten inzake de **inkomens** voor het indienen van een aanvraag voor een sociale woning,
- ✚ het **modelformulier** voor het indienen van een aanvraag voor een sociale woning,
- ✚ de **lijst van de te verstrekken documenten** bij het indienen van een aanvraag voor een sociale woning,
- ✚ de **wijze van beheer, controle en archivering van het kandidatenregister** voor een sociale woning,
- ✚ situaties die recht geven op **voorkeurrechten** bij het indienen van een aanvraag 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

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

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

1. De as "kwaliteit": groepeerde de acties die bijdragen aan de bevordering van de kwaliteit van het dienstenaanbod, inclusief de financiële diensten, zowel van de BGHM aan de OVM's en de stakeholders als van de OVM's aan de sociale huurders en de sociale kandidaat-huurders.
2. De "maatschappelijke" as: paart de pijler van de sociale actie aan die van het vastgoed. Deze as groepeerde de acties die ijveren voor de ontwikkeling van dynamieken van inclusie en van sociale cohesie en die een beroep doen op publieke, private en verenigingspartners zodat de OVM's zich kunnen toelagen op hun beroep van vastgoedmaatschappij (de terbeschikkingstelling van kwaliteitsvolle publieke woningen).
3. De "interne" as: groepeerde 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

De beheersovereenkomst niveau 2 wordt gesloten tussen de BGHM en een OVM.

Artikelen 47 en 48 van de Brusselse huisvestingscode bepalen dat de BGHM met de OVM's een beheersovereenkomst kan sluiten die concreet vorm geeft aan de doelstellingen en de regels van de beheersovereenkomst die de BGHM met het Gewest sloot. Ze wordt eveneens gesloten voor een duur van 5 jaar. De laatste beheersovereenkomst niveau 2, gesloten op 7 november 2022 met de 16 OVM's, trad in november 2022 in werking.

Elk jaar moeten de OVM's hun strategisch vijfjarenplan actualiseren waarin ze hun strategie en prioriteiten op 5 verschillende vlakken toelichten:

-  Investing
-  Onderhoud van het patrimonium
-  Huurbeheer
-  Bedrijfsvoering
-  Sociale actie

1.4. Strategisch plan van Comensia

In 2023 nam Comensia een nieuw strategisch vijfjarenplan aan (2023-2028).

In 2022 begonnen de managementteams en de Raad van bestuur van Comensia een reflectie over het nieuw Strategisch plan 2023-2028 dat de doelstellingen van de beheersovereenkomst niveau 2 moet opnemen.

In deze context werd een externe consultant aangesteld wiens opdracht erin bestaat de balans op te maken van het vorig Strategisch plan, de verwachtingen van de stakeholders in kaart te brengen en een methode voor te stellen om de belangrijkste strategische en operationele doelstellingen voor 2023-2028 vast te stellen en te prioriteren.

In dit verband besloot Comensia om bij de huurders-coöperanten een grootschalige tevredenheidsenquête te laten uitvoeren die werd toevertrouwd aan het bureau SONECOM.

De enquête werd in 2 fasen uitgevoerd: een kwantitatief deel via een telefonische enquête en een kwalitatief deel via gespreksgroepen.

Meer dan 600 huurders-coöperanten antwoordden op de telefonische enquête en meer dan 40 namen deel aan de gespreksgroepen die in Evere en Anderlecht werden georganiseerd. Met het oog op een representatieve steekproef moest het type van de respondenten aan de enquête gevarieerd zijn (werknemers, werkzoekenden, gepensioneerden, huurders van appartementen en van huizen, Franstaligen en Nederlandstaligen, enz.).

Wat de resultaten betreft en rekening houdend met de context, krijgt Comensia een vrij behoorlijke score. De enquête liet ons toe de verwachtingen van de huurders-coöperanten te bevatten. Voorts blijkt op sommige gebieden nog ruimte te zijn voor verbetering. Met name op niveau van de responstijden op de aanvragen voor technische ondersteuning, de organisatie van de LoBeCo's en de participatieve dynamiek.

Bij het afbakenen van de doelen van ons nieuw Strategisch plan werden de verwachtingen van de verschillende stakeholders dus in aanmerking genomen.

Het Strategisch plan bevat de volgende richtsnoeren:

- Comensia streeft ernaar om in al haar contacten met de huurders-coöperanten de best mogelijke servicekwaliteit te bieden.
- Comensia versterkt haar duurzame betrekkingen met de huurders-coöperanten tijdens de gehele duur van hun parcours bij de huurderscoöperatieve en stelt doelen voorop die blijf geven van deze wil.
- Comensia is in een groot deel van het Brussels Gewest actief en beschouwt dit als een kracht in haar interacties met de stakeholders van de socialehuisvestingssector.
- In termen van intern beheer, vastgoedbeheer en sociale ondersteuning neemt innovatie bij Comensia een centrale plaats in.
- Comensia investeert in haar interne organisatie en stelt de nodige middelen in het werk om de transversaliteit te versterken, samen met de medewerkers een efficiënte en transparante organisatie op te bouwen en ervoor te zorgen de medewerkers alle nodige informatie ter beschikking te stellen voor de uitvoering van hun taken.

De algemene visie kan als volgt worden beschreven:

Tegen 2030 wil Comensia haar betrekkingen met de huurders-coöperanten versterken om hen actoren te maken van hun woning, van hun leefomgeving en van de coöperatieve.

Comensia ziet toe op een evenwichtige ontwikkeling tussen de toename van het aantal woningen, het onderhoud van het bestaande vastgoedbestand en de evolutie van haar interne organisatie, en waarborgt tegelijkertijd een financieel evenwicht en een structurele financiële gezondheid.

Om deze ambitie waar te maken, implementeert Comensia een interne communicatie waarbij transversaliteit en kennisuitwisseling vooropstaan. Door haar procedures te beschrijven en de rollen en verantwoordelijkheden af te bakenen, zorgt Comensia voor een vlotte en efficiënte organisatie ten dienste van de huurders-coöperanten. Het welzijn van de medewerkers is een prioriteit. Overigens vervult Comensia in de socialehuisvestingssector een voortrekkersrol door met name innovatie te stimuleren en de vertegenwoordiging bij de toezichthoudende autoriteiten te waarborgen.

Comensia integreert duurzame ontwikkeling in al haar opdrachten en ziet erop toe de huurders-coöperanten en de medewerkers voor dit thema te sensibiliseren en op te leiden en haar beleid aan de wettelijke en reglementaire ontwikkelingen aan te passen.

De volgende strategische en operationele doelen werden afgebakend:

SD 01 - De servicekwaliteit aan de huurders-coöperanten versterken

- 01-01 De algemene diagnose afronden en verbeterpunten vaststellen voor een kortere responstijd op de aanvragen voor technische ondersteuning.
- 01-02 De communicatiekanalen met de huurders-coöperanten verbeteren
- 01-03 Het telefonisch onthaal van de huurders-coöperanten verbeteren
- 01-04 De beheerprocedures van de technische ondersteuning verduidelijken en meedelen (met beoordeling van de toepassing van de procedures)

- 01-05 Een reflectie houden over de nodige beroepen bij de dienst werken (in verband met de aanvragen voor technische ondersteuning)

SD 02 - Zorgen voor een aangename en eerlijke werkomgeving en afgestemd op de ontwikkeling van Comensia

- 02-01 De werkomgeving dynamisch aanpassen aan de behoeften van Comensia
02-02 De nodige tools creëren of updaten om elke loopbaanfase van een medewerker te begeleiden
02-03 Een strategie uitstippelen voor de binding en ontplooiing van de medewerkers
02-04 Een driejarenopleidingsplan opstellen voor alle medewerkers
02-05 Het vijfjarenplan voor preventie en bescherming van de medewerkers implementeren en updaten
02-06 Bijdragen aan de ontwikkeling van de managementcultuur en ondersteuning bieden aan de medewerkers die belast zijn met de leiding en supervisie van andere medewerkers
02-07 Een strategie uitstippelen voor het werven van medewerkers en het plaatsen van werkaanbiedingen
02-08 De nieuwe kantoren helpen inrichten en de verhuizing coördineren

SD 03 - De ecologische en duurzame transitie begeleiden

- 03-01 De huurders-coöperanten sensibiliseren en motiveren voor de uitdagingen van duurzame ontwikkeling
03-02 Een strategie uitstippelen voor de inrichting en het beheer van de fietsenstallingen
03-03 Een strategie uitstippelen voor de aanleg en het beheer van de groene ruimten
03-04 Een strategie uitstippelen voor het afvalbeheer (meubels van de huurders-coöperanten, grofvuil en huishoudelijk afval)
03-05 Een communicatiestrategie uitstippelen over de bestaande maatregelen op het gebied van duurzame ontwikkeling
03-06 De medewerkers sensibiliseren, opleiden en motiveren voor de uitdagingen van duurzame ontwikkeling
03-07 Voor het nieuwe hoofdkantoor het label "Ecodynamische onderneming" behalen

SD 04 - De kwaliteit en energie-efficiëntie van het vastgoed verbeteren

- 04-01 Het tienjareninvesteringsplan uitvoeren
04-02 Een energieaudit uitvoeren voor alle gebouwen van het vastgoedpatrimonium
04-03 Het onderhoudsplan begroten
04-04 Het kadaster en de bijwerking van de componenten van alle gebouwen beheren
04-05 Een strategie "duurzame energie" uitstippelen met hernieuwbare energieën, energie-efficiënte systemen en het oprichten van een hernieuwbare energiegemeenschap (HEG)
04-06 Een strategie uitstippelen voor ecologisch ontwerp
04-07 Het sluiten van onderhoudscontracten en overeenkomsten voor het monitoren van de rendementen (inbedrijfstelling)
04-08 Voldoen aan de eisen van het verplichte PLAGE (VP)
04-09 De GRO-tool toepassen voor renovatieprojecten
04-10 Voor de schoonmaak en de reparaties van de gebouwen de voorkeur geven aan ecologische producten en duurzame materialen

SD 05 - Het preventief onderhoud verbeteren

- 05-01 De onderhoudsprocedures van de gebouwen harmoniseren
05-02 Toezicht houden op de lopende onderhoudsovereenkomsten
05-03 Per gebouw technische informatiebladen opstellen en bijwerken (nuttig voor de verschillende veldwerkers)

- 05-04 Een reflectie houden over de taakverdeling binnen de Cel onderhoud
- 05-05 Een optimaal veiligheidsbeheer van de gebouwen implementeren
- 05-06 Voor de Dienst werken raamovereenkomsten sluiten voor het harmoniseren van de materialen

SD 06 - Nieuwe woningen verwerven en bouwen

- 06-01 Technische en financiële haalbaarheidstools ontwikkelen voor de uitbreiding van het vastgoedpatrimonium
- 06-02 Marktonderzoek doen naar te verbouwen terreinen en sites
- 06-03 Voor de nieuwbouwprojecten blijf geven van technische innovatie
- 06-04 Voor onderhoudsdoeleinden een effectieve kennisoverdracht organiseren

SD 07 - Leegstand beheersen

- 07-01 Effectieve tools ontwikkelen om de toewijzingstermijnen en -procedures van leegstaande woningen te verbeteren
- 07-02 Voor zware renovatie raamovereenkomsten sluiten
- 07-03 Een voorafgaand bezoek organiseren alvorens een doorstroming toe te kennen
- 07-04 De kosten beheersen van renovaties door externe aannemers

SD 08 - Een effectief financieel beheer waarborgen

- 08-01 De kosten beheersen door de behoeften te objectiveren
- 08-02 De opbrengsten optimaliseren
- 08-03 Het begrotingsbeheer optimaliseren
- 08-04 Het financieel plan bijwerken
- 08-05 De huurachterstanden onder een drempel houden die om de 2 jaar wordt vastgesteld

SD 09 - De levenskwaliteit in de woningen en de wijken verbeteren (door een benadering te bevorderen van participatie en betrokkenheid)

- 09-01 Actiemiddelen vaststellen en opnieuw uitdenken die gericht zijn op de betrokkenheid van de huurders-coöperanten, zowel op lokaal niveau als op niveau van de coöperatieve.
- 09-02 De participatie van de huurders-coöperanten in deze actiemiddelen bekendmaken en bevorderen, zowel op lokaal niveau als op niveau van de coöperatieve.
- 09-03 Een nauwere betrokkenheid stimuleren van de huurders-coöperanten bij hun huisvesting en het leven van de wijk
- 09-04 Een strategie uitstippelen om de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten te optimaliseren

SD 10 - Een strategie uitstippelen voor de transversale en geïntegreerde sociale en administratieve ondersteuning van de huurder-coöperant gedurende zijn gehele parcours

- 10-01 Sociale ondersteuning blijven bieden die inspeelt op de bij de huurders-coöperanten vastgestelde behoeften
- 10-02 Op woonsites waar werken in uitvoering zijn, ondersteuning bieden aan de huurders-coöperanten en oplossingen voorstellen voor de problemen veroorzaakt door de werken
- 10-03 Een strategie uitstippelen voor een grotere veiligheid van de leefomgeving van de huurders-coöperanten
- 10-04 Via de instellingen en gerelateerde platforms ondersteuning bieden aan de huurders-coöperanten die informatie wensen over hun individuele rechten en verplichtingen ten aanzien van onze diensten

SD 11 - Afstemming bereiken tussen de interne behoeften en de beheerste technologische oplossingen

- 11-01 Op basis van een interne behoefteanalyse inzake technologische tools een ontwikkelings- en implementatieplan opstellen alsook een opleidingsplan voor de gebruikers.

- 11-02 Het documentenbeheer dematerialiseren
- 11-03 De medewerkers ondersteuning bieden met het oog op het juiste gebruik van de technologische tools
- 11-04 Technologische ontwikkelingen opvolgen

SD 12 - Transversaliteit versterken

- 12-01 Een interne communicatiestrategie uitstippelen (op basis van de behoefteanalyse)
- 12-02 Alle medewerkers betrekken bij de implementatie van het communicatieplan
- 12-03 De implementatie van structuren en middelen bevorderen voor een vlotte informatie-uitwisseling tussen de diensten van de verschillende afdelingen teneinde de pluraliteit van de beroepen te benutten.

SD 13 - Een aanpak ontwikkelen voor het risico- en activiteitenbeheer met het oog op prestatieverbetering

- 13-01 De risico's afbakenen
- 13-02 Een actieplan inzake risicobeheer uitstippelen en implementeren
- 13-03 De procedures en processen concreet uitwerken
- 13-04 Per dienst sleutelindicatoren opvolgen
- 13-05 Een gemeenschappelijke en algemene planningtool ontwikkelen
- 13-06 Zorgen voor de permanente educatie van de Raad van bestuur
- 13-07 Een bedrijfscontinuïteitsplan plan bepalen
- 13-08 De implementatie van de AVG en de sensibilisering van de medewerkers inzake gegevensbescherming voortzetten

SD 14 - Innovatie en ontzuiling van het socialehuisvestingsbeleid bevorderen

- 14-01 Bijdragen aan de herziening van de socialehuisvestingsregelgeving
- 14-02 Een innovatiedimensie toevoegen aan de werkwijzen van de medewerkers
- 14-03 Actief deelnemen aan de actie van de VSH en van de toekomstige sectorale vereniging
- 14-04 Actief deelnemen aan reflecties georganiseerd op niveau van het gewestelijk beleid

Voor de uitvoering van het Strategisch plan zullen jaarlijkse actieplannen worden bepaald.

Voorts zal het Strategisch plan jaarlijks door de Raad van bestuur worden herzien.

De Raad van bestuur van 27 juni 2024 nam kennis van de vorderingsstaat van dit Strategisch plan, waarvan 51,77% van de acties in uitvoering was.

2. Het financieel beheer van Comensia

2.1. Onze activiteit 2024 in enkele kerncijfers

Overeenkomstig artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen geven we in dit document rekenschap van het vennootschapsbeleid voor het boekjaar 2024 en leggen u ter goedkeuring de jaarrekening voor van het boekjaar afgesloten op 31 december 2024.

De jaarrekening afgesloten op 31 december 2024 tekent een balanstotaal op van € 265.542.053, ten opzichte van € 220.762.953 in 2023 of op jaarbasis een algemene stijging van 20,28%.

De resultatenrekening tekent een totaal op van € 33.266.645 bedrijfsopbrengsten en van € 32.212.835 bedrijfskosten.

Aangezien de opbrengsten meer bedragen dan de kosten, **sluit het boekjaar dus af met een winst van € 1.053.809, ten opzichte van een verlies van € 540.172 in 2023.**

De omzet van het boekjaar bedraagt € 23.759.090, ten opzichte van € 21.272.682 in 2023 of een stijging van 11,69%.

De basishuurprijzen 2024 tekenen ten opzichte van 2023 een stijging op van 11,69%.

De indexering van de basishuurprijzen 2024 op basis van de gezondheidsindex bedroeg 4,16%. De extra verhoging bedroeg tussen 0% en 2,5%. De gemiddelde globale indexering van de basishuurprijzen tussen 2023 en 2024 bedroeg 5,56% (4,16% + 1,4% gemiddelde extra indexering).

De basishuurprijzen 2024 vertegenwoordigen een gemiddelde van 4,65% van de totale geactualiseerde kostprijs 2024 van de woningen.

De 60 woningen van de eerste fase in "Strijdros" tekenden gedurende het hele jaar 2024 inkomsten op. De 70 woningen van de tweede fase werden in het eerste halfjaar 2024 geleidelijk verhuurd.

De reële huurprijzen (exclusief de solidariteitsbijdrage) bedragen € 18.441.535, ten opzichte van € 16.473.637 in 2023 of een stijging van 11,95%. Ze vertegenwoordigen 78,36% van het totaal van de basishuurprijzen van de bewoonde woningen. De ratio is stabiel ten opzichte van 2023 (78,25%).

De reële huurprijzen worden beïnvloed door de impact van de inkomstenderving wegens leegstand van de woningen voor zware renovaties en voor renovaties tussen twee verhuringen voor een gecumuleerd totaal van € 2.033.332,69.

De inkomstenderving wegens leegstand voor woningrenovaties bedraagt € 1.139.108 en vertegenwoordigt op jaarbasis een gemiddelde ratio van 4,46% in verhouding tot de basishuurprijzen.

De inkomstenderving wegens leegstand voor zware renovaties bedraagt € 894.224 en vertegenwoordigt op jaarbasis een gemiddelde ratio van 3,5% in verhouding tot de basishuurprijzen.

De reële huurprijzen worden ook beïnvloed door het sociaal tekort van het jaar. Dit tekort vertegenwoordigt het totaalbedrag van de aanpassingen en beperkingen van de huurprijzen verbonden aan het gewestelijk regelgevend kader en tekent voor 2024 een bedrag op van € 5.092.459.

Het sociaal tekort vertegenwoordigt 21,64% van het totaal van de basishuurprijzen van de bewoonde woningen, ten opzichte van 21,75% in 2023.

Dit tekort zal in 2025 ten belope van 75% door de Gewestelijke solidariteitstoelage worden gefinancierd.

Het resterende saldo van 25% vertegenwoordigt voor de vennootschap een inkomstenderving van € 1.273.114 aangezien dat niet door de Gewestelijke solidariteitstoelage wordt gecompenseerd.

De Gewestelijke solidariteitstoelage (GST) toegekend in 2024 en berekend op het sociaal tekort van 2023, bedraagt € 3.434.168, ten opzichte van € 2.805.173 in 2023 of een stijging van 22,42%. Deze stijging is onder meer gerechtvaardigd door de volgende elementen:

- De gebouwen "Les Sources" en "Raphael" tekenden gedurende heel 2023 huuropbrengsten op (in tegenstelling tot 2022);
- De opnieuw verhuren vanaf november 2022 van de gerenoveerde woningen van Peterbos 2 met een stijging van de basishuurprijzen naar aanleiding van deze renovatie.
- De terbeschikkingstelling van de eerste 60 woningen "Strijdros" in het laatste kwartaal 2023.

De reële huurprijzen vermeerderd met de Gewestelijke solidariteitstoelage zijn de belangrijkste bestaansmiddelen van de vennootschap. Deze middelen zijn echter beperkt aangezien ze de gereguleerd zijn. Om een financieel evenwicht te waarborgen is het dus essentieel om de uitgaven onder controle te houden. Comensia tracht dit te doen via haar begrotingsboekhouding. Niettemin mogen de behoeften voor de goede werking van de vennootschap en de instandhouding van het vastgoedpatrimonium niet uit het oog worden verloren.

In 2024 investeerde Comensia in totaal € 53.286.812 in renovatiewerken en kapitaalgoederen:

- € 31.068.559 voor de aankoop van het wooncomplex Strijdros in Evere met 130 woningen;
- € 20.273.147 € voor renovatiewerkzaamheden van gemeenschappelijke voorzieningen (stookruimten, liften, raamwerk, renovatie van de gebouwschil, plaatsing van warmte-krachtinstallaties en fotovoltaïsche panelen);
- € 1.945.106 voor woningrenovaties; In 2024 werden 66 woningrenovaties uitgevoerd door externe bedrijven (waarvan 6 in het kader van een stockopdracht) en 51 door de interne Dienst werken voor een totaal van € 1.945.106.

Na deze investeringen en na afschrijving tekent de netto boekwaarde van de vaste activa op 31.12.2024 een totaal op van € 256.768.209, ten opzichte van € 213.602.042 in 2023 of een stijging van meer dan 24%

Deze hausetrend is in overeenstemming met de missie van sociale verhuurder van de vennootschap: Comensia verwerft, renoveert en moderniseert vastgoed om het tegen gunstige voorwaarden te verhuren.

Deze kapitaalgoederen en renovatiewerken worden deels met en grotendeels eigen vermogen en grotendeels met investeringskredieten aangegaan bij de toezichthoudende autoriteit. In 2024 nam Comensia € 22.216.981 aan subsidies en € 27.190.683 aan terugbetaalbare voorschotten op, waarmee eind 2024 de leningschuld aan de BGHM een totaal optekent van € 147.549.843 en de toegekende subsidies een totaal van € 79.339.717.

In 2024 bedraagt de annuïteit voor de terugbetaling van de leningen € 7.234.892 waarvan € 5.157.366 aflossing van het kapitaal en € 2.077.526 rente.

De totale liquide middelen op 31.12.2024, inclusief het negatief saldo op rekening-courant, bedragen € 1.030.863,74. De BGHM moet in 2025 nog een gedeelte betalen van de GST 2024 of een saldo van € 228.123,87. Indien de BGHM dit saldo in 2024 zou hebben betaald, zouden de liquide middelen een totaal optekenen van 1.258.987,61.

2.2. Commentaar bij de jaarrekening

2.2.1. De balansposten

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2024	Exercice précédent
ACTIF			
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20		
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	256.768.209	213.602.042
Immobilisations incorporelles	21	202.199	279.048
Immobilisations corporelles	22/27	256.252.847	212.940.305
Terrains et constructions	22	235.975.200	199.194.960
Installations, machines et outillage	23	109.847	102.647
Mobilier et matériel roulant	24	477.548	121.542
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	65.440	161.363
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	19.624.812	13.359.792
Immobilisations financières	28	313.163	382.689
Entreprises liées	280/1		
Participations	280		
Créances	281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	5.444	5.444
Participations	282	5.444	5.444
Créances	283		
Autres immobilisations financières	284/8	307.719	377.245
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	307.719	377.245
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	8.773.844	7.160.911
Créances à plus d'un an	29		
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	263.908	318.581
Stocks	30/36	263.908	318.581
Approvisionnements	30/31	263.908	318.581
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	3.802.460	2.966.977
Créances commerciales	40	495.812	411.245
Autres créances	41	3.306.648	2.555.732
Placements de trésorerie	50/53		
Actions propres	50		
Autres placements	51/53		
Valeurs disponibles	54/58	4.018.244	3.332.625
Comptes de régularisation	490/1	689.232	542.728
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	265.542.053	220.762.953

	Codes	Exercice	Exercice
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	90.503.562	71.572.919
Apport	10/11	923.957	927.246
Disponible	110	923.957	927.246
Indisponible	111		
Plus-values de réévaluation	12	109.276	109.276
Réserves	13	10.130.612	9.250.642
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	4.926.695	5.100.534
Réserves disponibles	133	5.203.699	4.149.890
Bénéfice (perte) reporté(e)	14		
Subsides en capital	15	79.339.717	61.285.756
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	10.103.120	9.163.349
Provisions pour risques et charges	160/5	5.719.174	5.713.576
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	5.442.747	5.430.681
Autres risques et charges	163/5	276.427	282.895
Impôts différés	168	4.383.946	3.449.773
DETTES	17/49	164.935.371	140.026.685
Dettes à plus d'un an	17	147.976.626	126.379.101
Dettes financières	170/4	147.549.843	126.015.360
Emprunts subordonnés	170		
Emprunts obligatoires non subordonnés	171		
Dettes de location-financement et assimilés	172		
Etablissements de crédit	173		
Autres emprunts	174	147.549.843	126.015.360
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	426.783	363.741
Dettes à un an au plus	42/48	16.609.787	13.430.541
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	5.656.199	5.157.367
Dettes financières	43	2.987.381	1.370.604
Etablissements de crédit	430/8	2.987.381	1.370.604
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	3.868.616	4.183.311
Fournisseurs	440/4	3.868.616	4.183.311
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales,salariales et sociales	45	2.496.307	1.749.782
Impôts	450/3	1.306.883	600.307
Rémunérations et charges sociales	454/9	1.189.424	1.149.474
Autres dettes	47/48	1.601.284	969.478
Comptes de régularisation	492/3	348.958	217.044
TOTAL DU PASSIF	10/49	265.542.053	220.762.953

2.2.2. Commentaar bij de balansrubrieken

De jaarrekening tekent een balanstotaal op van € 265.542.053, ten opzichte van € 220.762.953 in 2023 of op jaarbasis een algemene stijging van 20,28% die hoofdzakelijk voortvloeit uit een stijging van de vaste activa van € 212.940.305 in 2023 tot € 256.252.847 in 2024.

Vaste activa:

Comensia investeerde een totaalbedrag van € 53.286.812 in renovatiewerken en kapitaalgoederen. Een totaal van € 10.120.646 werd aan afschrijvingen geboekt. Deze twee verrichtingen brengen het totaal van de vaste activa op € 256.252.847.

Vlottende activa:

De vlottende activa tekenen een stijging op van € 7.160.911 in 2023 tot € 8.773.844 in 2024. Deze stijging van de vlottende activa vloeit hoofdzakelijk voort uit:

- Een stijging van € 0,75 mln. van de vorderingen op ten hoogste één jaar - rubriek 41
- Een stijging van € 0,68 mln. van de liquide middelen - rubriek 54/58

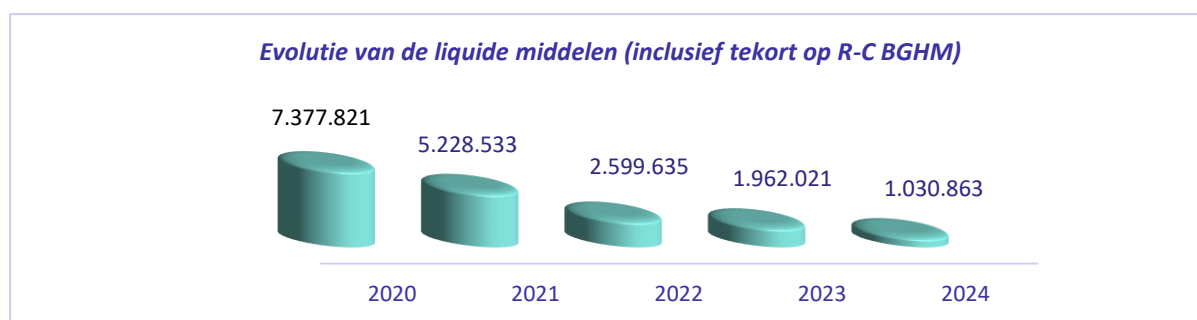
Rubriek 41 bedraagt € 3.306.648 en wordt als volgt uitgesplitst:

- De vordering op het Gewest voor de in 2024 toegekende kortingen voor kinderen ten laste en volwassen personen met een handicap. De in het begin van 2025 bij het Gewest ingediende vordering bedraagt € 2.504.931;
- Het saldo van de door het Gewest toegekende kortingen 2021 t/m 2023 voor een totaalbedrag van € 249.698.
- Het saldo van de Gewestelijke solidariteitstoelage 2024 voor een bedrag € 228.124 dat in 2025 zal worden betaald.
- Overige vorderingen voor een totaalbedrag van € 323.895 (Actiris-subsidies, werkkapitaal van de mede-eigendommen, te ontvangen creditnota's);

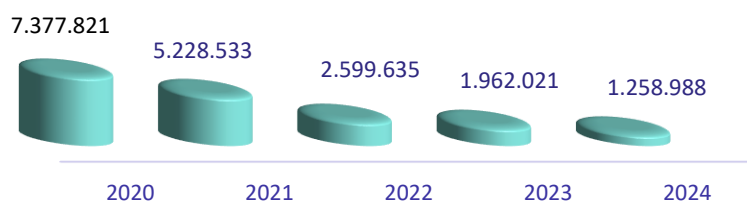
De liquide middelen - rubriek 54/58 - bedragen € 4,018 mln., ten opzichte van € 3,332 mln. in 2023.

Het negatief saldo op rekening-courant bij de BGHM van € 2.987.381, heringedeeld in rubriek 43, zal in 2025 direct worden gecompenseerd door de bestemming van de GST die eind 2024 werd ontvangen.

Deze geldmiddelen blijven schommelen in een gespannen context, rekening houdend met investeringswerken gefinancierd met eigen vermogen, inkomstenderving wegens leegstand van meer dan € 2 mln. en een jaarlijks stijgende annuïteit.



Evolutie van de liquide middelen (inclusief tekort op R-C BGHM en saldo GST)



Eigen vermogen:

Het eigen vermogen bedraagt € 90.503.562 of 34,08% van de totale passiva, ten opzichte van 32,42% in 2023. Het tekent een stijging op van € 18.930.643, rekening houdend met de gewestelijke investeringsubsidies en de bestemming van het overschot van het resultaat 2024 aan de beschikbare reserves.

De aankopen en renovatiewerken werden in 2024 ten belope van € 21.235.033 gefinancierd met gewestelijke subsidies en premies (exclusief uitgestelde belastingen). De subsidies opgenomen in het resultaat 2024 bedragen € 3.181.072.

Deze twee verrichtingen brengen de rubriek "kapitaalsubsidies" eind 2024 op een totaal van € 79.339.717 of een stijging van 29,45%, wat uiteraard in correlatie staat met de investeringen van het jaar.

Voorzieningen en uitgestelde belastingen:

De voorzieningen en uitgestelde belastingen bedragen € 10.103.120 in 2024, ten opzichte van € 9.163.349 in 2023 of een stijging van 10,25% die hoofdzakelijk voortvloeit uit de rubriek uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies die stijgt van € 3.449.773 in 2023 tot € 4.383.946 in 2024.

De besteding van en de toevoeging aan de voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken worden berekend volgens het voorschrift van de toezichthoudende autoriteit om te voldoen aan zowel de economische, fiscale als boekhoudkundige criteria. Volgens dit voorschrift moet de voorziening op 31 december 2024 overeenstemmen met het voorziene totaal van het vijfjarenonderhoudsplan (2025-2029). Uiteraard neemt dit onderhoudsplan alleen de werken op ten laste van de OVM.

Montant de la provision au 01/01/2024	5.430.680,84	
utilisation 2024	-389.341,41	A
solde avant dotation ou reprise	5.041.339,43	
Montant du plan entretien à 5 ans	5.442.746,78	
dotation 2024	401.407,35	B
Total de la dotation 2024	12.065,94	A+B

Op 31.12.2024 stemt de voorziening GHOW overeen met het totaalbedrag van het vijfjarenonderhoudsplan (2025-2029) of € 5.442.747.

Schulden:

Het totaalbedrag van de schulden bedraagt € 164.935.371, ten opzichte van € 140.026.685 in 2023 of een stijging van 17,79%. De schuldenlast vertegenwoordigt 62,11% van de totale passiva, ten opzichte van 63,43% in 2023. De ratio verbetert dus ten voordele van het eigen vermogen.

Deze schulden worden in twee categorieën ingedeeld:

Schulden op meer dan één jaar

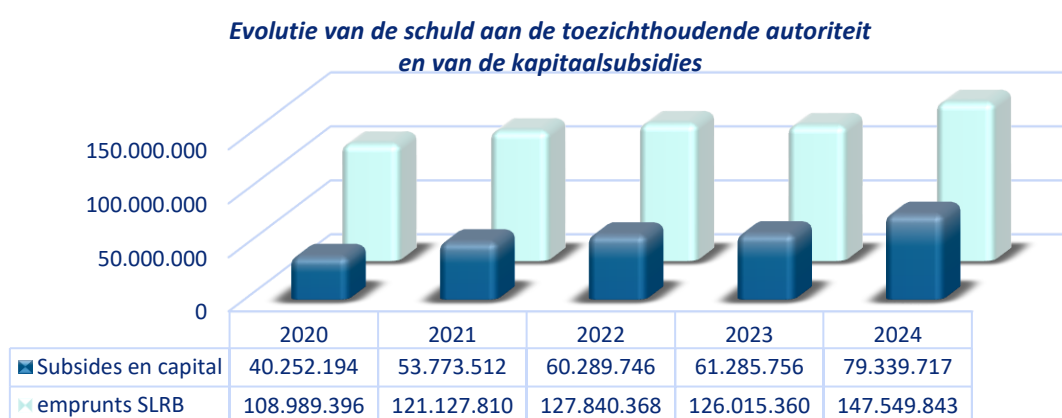
De langlopende schulden - rubriek 17 - bedragen € 147.976.626 en vertegenwoordigen 55,73% van de totale passiva, ten opzichte van 57,25% in 2023.

Deze financiële schulden op meer dan één jaar bestaan grotendeels uit leningen toegekend door het Gewest in de vorm van terugbetaalbare voorschotten voor de financiering van de renovatie- en investeringsprogramma's.

De onttrekkingen aan leningen en voorschotten in 2024 bedragen in totaal € 27.190.683 en worden als volgt ingedeeld:

- € 18.500.440 onttrekkingen aan leningen voor de aankopen en bouwprojecten
- € 8.690.243 € onttrekkingen aan voorschotten voor de renovatiewerken

De terugbetaling van het kapitaal via de in 2025 te betalen annuïteit bedraagt € 5.656.199 en is geboekt in de rubriek "schulden die binnen het jaar vervallen".



Schulden op ten hoogste één jaar

De kortlopende schulden bedragen € 16.609.787, ten opzichte van € 13.430.541 in 2023 of een stijging van 23,67%.

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen - rubriek 42 - neemt het bedrag op van de leningschuld waarvan de terugbetaling in 2025 vervalt of € 5.656.199.

De balansposten tekenen in rubriek 43 ook een financiële schuld op wegens het tekort op rekening-courant BGHM van € 2.987.381.

De handelsschulden - rubriek 44 - bedragen € 3.868.616, ten opzichte van € 4.183.311 in 2023. Het betreft leveranciersschulden waarvan € 1,781 mln. door gewestelijke kredieten zullen worden gefinancierd.

De belasting-, loon- en sociale schulden tekenen een totaal op van € 2.496.307, ten opzichte van € 1.749.782 in 2023 en worden als volgt ingedeeld:

- € 116.714 geraamde belastingschulden
- € 403.514 btw met vervaldatum in januari 2025
- € 689.934 onroerende voorheffing met een betalingsplan over 2025
- € 351.145 netto te betalen saldo van de lonen, RSZ en bedrijfsvoorheffing met vervaldatum in januari 2025
- € 935.000 voorziening voor het vakantiegeld

De andere schulden bedragen in totaal € 1.601.284 € en worden als volgt ingedeeld:

- € 784.349 herindeling van het totaal creditbedrag op de rekeningen van de huurders
- € 799.853 geraamd saldo van het aan de huurders terug te betalen bedrag voor de afrekening van de huurlasten 2024
- € 17.082 € diverse schuldeisers

2.2.3. Resultatenrekening per rubriek en vergelijking met het resultaat 2023 en de begroting 2024

Vergelijking met het gerealiseerde resultaat 2023

				Réalisé 2023	Réalisé 2024	Ecart réalisé 2024/ 2023	Plan 2025	Plan 2026
Ventes et prestations				26.265.069	29.676.865	12,99%	30.726.970	32.328.293
Chiffres d'affaires				21.272.682	23.759.089	11,69%	24.864.470	26.195.374
Loyers de base				23.412.124	25.958.478	10,88%	27.232.600	28.800.352
	Logements sociaux/Habit. moyennes & modérées	7000/7060		23.000.507	25.567.327	11,16%	26.845.000	28.405.000
	Loyers de base - Autres	700 autre		411.617	391.151	-4,97%	387.600	395.352
Pertes de loyers de base				-1.998.739	-2.091.010	4,62%	-1.752.880	-1.673.940
	Pertes sur logements inoccupés	7010/7061		-1.947.978	-2.033.333	4,38%	-1.700.000	-1.620.000
	Autres pertes	701 autre		-50.761	-57.677	13,63%	-52.880	-53.940
Réductions sociales nettes				-4.578.891	-5.092.459	11,22%	-5.462.000	-5.825.000
Charges locatives				4.424.897	4.663.416	5,39%	4.595.500	4.641.455
Ventes de maisons				0	0		0	0
Cotisation de solidarité				258.051	320.664	24,26%	251.250	252.506
Ristournes et rabais accordés (sera #703)				-244.760	0	0	0	0
Production immobilisée				875.764	1.180.607	34,81%	810.000	810.000
Allocation régionale de solidarité				2.805.174	3.434.168	22,42%	3.847.500	4.096.500
Autres produits d'exploitation (sera autre#74)				1.176.809	1.148.345	-2,42%	1.071.000	1.092.420
Incitants Contrats de gestion (sera #740)				134.640	154.656	14,87%	134.000	134.000
Coût des ventes et prestations				-27.988.459	-30.110.652	7,58%	-31.979.684	-33.682.082
Approvisionnements et marchandises				-570.668	-567.345	-0,58%	-721.140	-742.918
Services et biens divers				-6.498.145	-6.800.801	4,66%	-6.951.096	-7.215.073
	Administration générale	610		-636.010	-512.471	-19,42%	-628.783	-647.772
	Travaux à charge SISP	6110+6112		-1.376.351	-1.279.597	-7,03%	-1.501.185	-1.561.833
	Travaux à charge locataires	6111		-1.463.474	-1.621.208	10,78%	-1.545.300	-1.591.968
	Consommations	612		-2.084.001	-2.455.231	17,81%	-2.340.901	-2.435.473
	Matériel et machines	613		-320.029	-326.009	1,87%	-316.392	-325.947
	Assurances	614		-403.140	-389.141	-3,47%	-398.560	-425.596
	Frais d'actes et de contentieux	615		-146.188	-145.554	-0,43%	-144.527	-148.892
	Divers	616		-41.632	-34.822	-16,36%	-41.159	-42.402
	Intérimaires	617+626		-6.049	-12.633	108,85%	-13.260	-13.525
	Administrateur	618		-21.271	-24.135	13,46%	-21.029	-21.664
Rémunérations, charges sociales et pensions				-9.250.428	-9.872.036	6,72%	-10.365.600	-10.780.200
Amortissements				-9.086.179	-10.120.646	11,39%	-10.983.549	-11.928.225
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales				-28.295	-55.851	97,39%	-40.000	-40.000
Provisions pour risques et charges				-37.419	-12.066	-67,75%	-50.000	-50.000
	Grosses réparations et entretiens	636		-37.419	-12.066	-67,75%	-50.000	-50.000
	Autres	635+637+639		0	0	0,00%	0	0
Autres charges d'exploitation				-2.517.325	-2.681.907	6,54%	-2.868.300	-2.925.666
	Précompte immobilier	64000		-2.454.764	-2.594.501	5,69%	-2.646.900	-2.699.838
	Autres	64 autre		-62.561	-87.406	39,71%	-221.400	-225.828
Résultat d'exploitation				-1.723.390	-433.787	-74,83%	-1.252.715	-1.353.789
Produits financiers				2.906.208	3.233.892	11,28%	3.614.100	4.076.800
	Intérêts sur compte courant SLRB	75100		84.666	50.532	-40,32%	51.691	65.384
	Subsides en capital	753		2.819.096	3.181.073	12,84%	3.560.409	4.009.415
	Autres produits financiers	75 autre		2.447	2.287	-6,53%	2.000	2.000
Charges financières				-2.074.571	-2.087.260	0,61%	-2.614.047	-2.554.287
	Intérêts sur compte courant SLRB	65009		0	0	0	0	0
	Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008		-2.072.072	-2.084.713	0,61%	-2.613.047	-2.700.046
	Autres charges financières	65 autre		-2.499	-2.547	1,93%	-1.000	145.759
Résultat financier				831.637	1.146.632	37,88%	1.000.053	1.522.513
Résultat courant avant impôts				-891.752	712.845	-179,94%	-252.662	168.724
Produits exceptionnels				22.492	4.227	-81,21%	20.000	20.000
Charges exceptionnelles				-2.630	-2.422	-7,92%	-25.000	-25.000
Résultat de l'exercice avant impôts				-871.891	714.650	-181,97%	-257.662	163.724
Prélèv. Transferts impôts différés				157.878	177.819	12,63%	188.623	212.247
Impôt sur le résultat				0	-12.500	0,00%	0	0
Résultat de l'exercice				-714.013	879.969	-223,24%	-69.039	375.971
Prélèvements et transferts du résultat rés. im.				173.840	173.840	0,00%	173.840	173.840
Résultat de l'exercice à affecter				-540.173	1.053.809	-295,09%	104.801	549.811

Vergelijking met de begroting 2024

		Réalisé 2023	Réalisé 2024	Budget 2024	Ecart réalisé 2024/ budget 2024	Plan 2025	Plan 2026
Ventes et prestations		26.265.069	29.676.865	29.043.000	633.865	30.726.970	32.328.293
Chiffres d'affaires		21.272.682	23.759.089	23.615.000	144.089	24.864.470	26.195.374
Loyers de base		23.412.124	25.958.478	25.950.000	8.478	27.232.600	28.800.352
Logemts sociaux/Habit. moyennes & modérées	7000/7060	23.000.507	25.567.327	25.570.000	-2.673	26.845.000	28.405.000
Loyers de base - Autres	700 autre	411.617	391.151	380.000	11.151	387.600	395.352
Pertes de loyers de base		-1.998.739	-2.091.010	-2.005.000	-86.010	-1.752.880	-1.673.940
Pertes sur logements inoccupés	7010/7061	-1.947.978	-2.033.333	-1.950.000	-83.333	-1.700.000	-1.620.000
Autres pertes	701 autre	-50.761	-57.677	-55.000	-2.677	-52.880	-53.940
Réductions sociales nettes	702	-4.578.891	-5.092.459	-5.130.000	37.541	-5.462.000	-5.825.000
Charges locatives	705/707/708/706	4.424.897	4.663.416	4.550.000	113.416	4.595.500	4.641.455
Ventes de maisons	VenteM	0	0	0	0	0	0
Cotisation de solidarité	709	258.051	320.664	250.000	70.664	251.250	252.506
Ristournes et rabais accordés (sera #703)	703/704	-244.760	0	0	0	0	0
Production immobilisée	71+72	875.764	1.180.607	810.000	370.607	810.000	810.000
Allocation régionale de solidarité	73	2.805.174	3.434.168	3.434.000	168	3.847.500	4.096.500
Autres produits d'exploitation (sera autre#74)	autre 74	1.176.809	1.148.345	1.050.000	98.345	1.071.000	1.092.420
Incitants Contrats de gestion (sera #740)	740	134.640	154.656	134.000	20.656	134.000	134.000
Coût des ventes et prestations		-27.988.459	-30.110.652	-30.358.000	-247.348	-31.979.684	-33.682.082
Approvisionnements et marchandises	60	-570.668	-567.345	-700.000	-132.655	-721.140	-742.918
Services et biens divers		-6.498.145	-6.800.801	-6.718.000	82.801	-6.951.096	-7.215.073
Administration générale	610	-636.010	-512.471	-600.000	-87.529	-628.783	-647.772
Travaux à charge SISP	6110+6112	-1.376.351	-1.279.597	-1.450.000	-170.403	-1.501.185	-1.561.833
Travaux à charge locataires	6111	-1.463.474	-1.621.208	-1.500.000	121.208	-1.545.300	-1.591.968
Consommations	612	-2.084.001	-2.455.231	-2.250.000	205.231	-2.340.901	-2.435.473
Matériel et machines	613	-320.029	-326.009	-300.000	26.009	-316.392	-325.947
Assurances	614	-403.140	-389.141	-410.000	-20.859	-398.560	-425.596
Frais d'actes et de contentieux	615	-146.188	-145.554	-140.000	5.554	-144.527	-148.892
Divers	616	-41.632	-34.822	-30.000	4.822	-41.159	-42.402
Intérimaires	617+626	-6.049	-12.633	-13.000	-367	-13.260	-13.525
Administrateur	618	-21.271	-24.135	-25.000	-865	-21.029	-21.664
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	-9.250.428	-9.872.036	-10.015.000	-142.964	-10.365.600	-10.780.200
Amortissements	630	-9.086.179	-10.120.646	-10.165.000	-44.354	-10.983.549	-11.928.225
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	-28.295	-55.851	-45.000	10.851	-40.000	-40.000
Provisions pour risques et charges		-37.419	-12.066	-50.000	-37.934	-50.000	-50.000
Grosses réparations et entretiens	636	-37.419	-12.066	-50.000	-37.934	-50.000	-50.000
Autres	635+637+639	0	0	0	0	0	0
Autres charges d'exploitation		-2.517.325	-2.681.907	-2.665.000	16.907	-2.868.300	-2.925.666
Précompte immobilier	64000	-2.454.764	-2.594.501	-2.595.000	-499	-2.646.900	-2.699.838
Autres	64 autre	-62.561	-87.406	-70.000	17.406	-221.400	-225.828
Résultat d'exploitation		-1.723.390	-433.787	-1.315.000	881.213	-1.252.715	-1.353.789
Produits financiers		2.906.208	3.233.892	3.202.000	31.892	3.614.100	4.076.800
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	84.666	50.532	50.000	532	51.691	65.384
Subsides en capital	753	2.819.096	3.181.073	3.150.000	31.073	3.560.409	4.009.415
Autres produits financiers	75 autre	2.447	2.287	2.000	287	2.000	2.000
Charges financières		-2.074.571	-2.087.260	-2.103.000	-15.740	-2.614.047	-2.554.287
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	0	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	-2.072.072	-2.084.713	-2.100.000	-15.287	-2.613.047	-2.700.046
Autres charges financières	65 autre	-2.499	-2.547	-3.000	-453	-1.000	145.759
Résultat financier		831.637	1.146.632	1.099.000	47.632	1.000.053	1.522.513
Résultat courant avant impôts		-891.752	712.845	-216.000	928.845	-252.662	168.724
Produits exceptionnels	76	22.492	4.227	20.000	-15.773	20.000	20.000
Charges exceptionnelles	66	-2.630	-2.422	-25.000	-22.578	-25.000	-25.000
Résultat de l'exercice avant impôts		-871.891	714.650	-221.000	935.650	-257.662	163.724
Prélèv. Transferts impôts différés	68/78	157.878	177.819	169.000	8.819	188.623	212.247
Impôt sur le résultat	67/77	0	-12.500	0	-12.500	0	0
Résultat de l'exercice		-714.013	879.969	-787.469	931.969	-69.039	375.971
Prélèvements et transferts du résultat rés. im.	689/789	173.840	173.840	173.000	840	173.840	173.840
Résultat de l'exercice à affecter		-540.173	1.053.809	121.000	932.809	104.801	549.811

2.2.4. Korte presentatie van de resultatenrekening (kosten en opbrengsten)

	Réalisé 2023	Réalisé 2024	% d'écart 2024/2023
Les charges ou dépenses			
60 Approvisionnements et marchandises	570.668	567.345	-0,58%
61 Services et biens divers	6.498.145	6.800.803	4,66%
62 Rémunérations, charges sociales et pensions	9.250.428	9.872.036	6,72%
63 Amortissements, réductions de valeur et provision GRGE	9.151.893	10.188.563	11,33%
64 Autres charges d'exploitation	2.517.325	2.681.906	6,54%
65 Charges financières	2.074.571	2.087.260	0,61%
66 Charges exceptionnelles	2.630	2.422	-7,91%
67 Impôt sur le résultat	0	12.500	0,00%
68 Transfert aux réserves	0	0	0,00%
Total des charges ou dépenses	30.065.660	32.212.835	7,14%
Les produits ou recettes			
70 Chiffres d'affaires	21.272.682	23.759.090	11,69%
72 Production immobilisée	875.764	1.180.607	34,81%
73 Allocation régionale de solidarité	2.805.174	3.434.168	22,42%
74 Autres produits d'exploitation	1.311.449	1.303.001	-0,64%
75 Produits financiers	2.906.208	3.233.891	11,28%
76 Produits exceptionnels	22.492	4.227	-81,21%
77 Régularisation impôts et reprise provisions fiscales	0	0	0,00%
78 Prélèvement sur réserves et impôts différés	331.718	351.660	6,01%
Total des produits ou recettes	29.525.487	33.266.644	12,67%
Résultat de l'exercice	-540.173	1.053.809	-295,09%

2.2.5. Commentaar bij de rubrieken van de resultatenrekening

Opbrengstenrekeningen

a) Bedrijfsopbrengsten (rubriek 70 t/m 74)

De bedrijfsopbrengsten (rubriek 70 t/m 74) tekenen in 2024 een bedrag op van € 29.676.866,80, ten opzichte van € 26.265.068,92 in 2023 of een algemene stijging van 12,99%. Dit bedrag vertegenwoordigt het totaal van de opbrengsten van de vennootschap in het kader van haar opdracht van openbare vastgoedmaatschappij om tegemoet te komen aan haar bedrijfskosten.

➤ Omzet - 70

De omzet van het boekjaar 2024 bedraagt € 23.759.090,15, ten opzichte van € 21.272.682,04 in 2023 of een stijging van 11,69%.

Deze omzet bestaat uit de volgende opbrengsten:

- De reële huurgelden van de woningen;
- De huurgelden van de garages, handelszaken en kelders;
- De aan de huurders-coöperanten gefactureerde huurlasten ;

Reële huurgelden van de woningen

De indexering van de basishuurprijzen 2024 op basis van de gezondheidsindex van de maand augustus van het voorgaande jaar bedroeg 4,16%. De toezichthoudende autoriteit stond opnieuw de extra verhoging toe van 2,5%.

De 60 woningen van de eerste fase in "Strijdsros" tekenden gedurende het hele jaar 2024 inkomsten op. De 70 woningen van de tweede fase werden in het eerste halfjaar 2024 geleidelijk verhuurd.

Deze verschillende parameters verantwoorden dus een verhoging van de basishuurprijzen met 11,69% tussen 2023 en 2024.

De eruit voortvloeiende reële huurprijzen (exclusief de solidariteitsbijdrage) stegen met 11,95% rekening houdend met de extra inkomsten van het wooncomplex Strijdsros.

	Gerealiseerd 2023	Gerealiseerd 2024	Stijging
<i>Basishuurgelden sociale woningen vastgoedpatrimonium</i>	23.000.507,02	25.567.327,47	11,16%
<i>Leegstaande woningen wegens een gebrek aan voorzieningen</i>	-714.882,46	-894.224,13	25,09%
<i>Leegstaande woningen wegens tijdelijke huurleegstand</i>	-1.233.095,78	-1.139.108,56	-7,62%
<i>Basishuurgelden van de bewoonde woningen 2024</i>	21.052.528,78	23.533.994,78	11,79%
<i>Aanpassing op basis van het inkomstenpercentage (+) en (-)</i>	1.441.953,35	2.247.434,70	55,86%
<i>Verminderings personen ten laste gefinancierd door de OVM</i>	-333.096,45	-434.437,94	30,42%
<i>Beperkingen van de huurprijs (+) en /(-)</i>	-5.613.461,80	-6.883.496,84	22,62%
<i>Toegekende verminderingen</i>	-74.286,15	-21.959,20	-70,44%
<i>Netto huuropbrengst 2024</i>	16.473.637,73	18.441.535,50	11,95%
<i>Solidariteitsbijdrage</i>	258.050,97	320.664,40	24,26%
<i>"Energiekorting" voor energievervlindende woningen 2024</i>	-244.760,00	0,00	-100,00%
<i>Totaal reële huurgelden of totale huuropbrengst 2024</i>	16.486.928,70	18.762.199,90	13,80%

De huurleegstand voor woningrenovaties vertegenwoordigt op jaarbasis een ratio leegstaande woningen/totaal basishuurprijzen van 4,46%, ten opzichte van 5,36% in 2023.

De inkomstenderving wegens leegstand voor zware renovaties tekent op jaarbasis een gemiddelde ratio onbewoonbare woningen/totaal basishuurprijzen op van 3,50%, ten opzichte van 3,11% in 2023.

De ratio reële huurprijzen/totaal basishuurprijzen van de bewoonde woningen bedraagt 78,36%, ten opzichte van 78,25% in 2023.

Het regelgevend kader van de huurprijzen (volgens de inkomsten of gezinssituatie van de huishoudens) leidt tot de aanpassingen en beperkingen van de huurprijzen (sociaal tekort) voor een totaalbedrag van € 5.092.459,28, ten opzichte van € 4.578.891,05 in 2023 of een stijging van 11,95%.

De ratio sociaal tekort/totaal basishuurprijzen van de bewoonde woningen bedraagt 21,64%, ten opzichte van 21,75% in 2023.

Via de Gewestelijke solidariteitstoelage compenseert het Gewest 75% van dit sociaal tekort.

Huurgelden van de garages, handelszaken en kelders

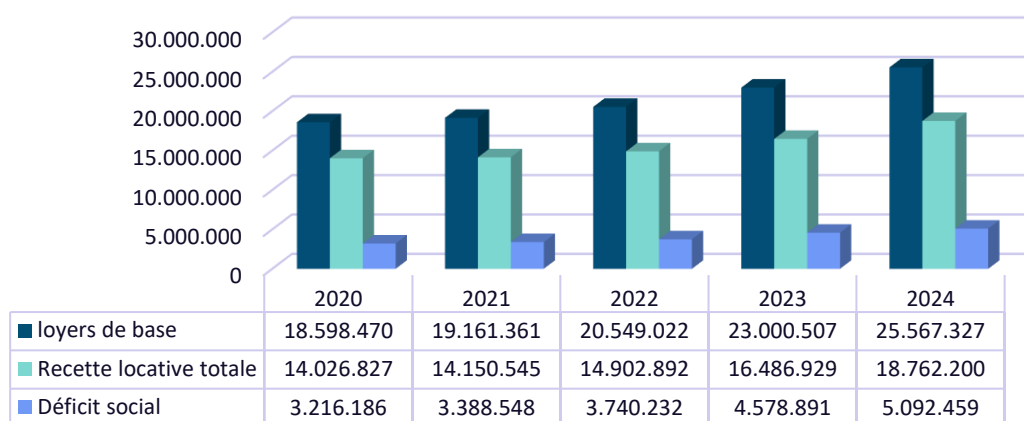
	Gerealiseerd 2023	Gerealiseerd 2024	Stijging
<i>Huurgelden interne parkeergarages + Be Park</i>	250.647,79	245.139,15	-2,20%
<i>Huurgelden handelszaken</i>	99.448,72	77.298,70	-22,27%
<i>Huurgelden van de kelders</i>	10.759,51	11.036,32	2,57%
<i>Totaal bijkomende opbrengsten</i>	360.856,02	333.474,17	-7,59%

De aan de huurders-coöperanten gefactureerde huurlasten

<i>Geraamde forfaitaire lasten</i>	2.783.668,06
<i>Geraamde verbruikskosten</i>	1.879.748,02
<i>Totaal van de aan de huurders doorberekende lasten</i>	4.663.416,08

Het saldo van de afrekening van de huurlasten werd zoals elk jaar opgesteld op basis van een raming, rekening houdend met de door de dienstverleners en energieleveranciers gefactureerde bedragen die ten

Evolutie van de basishuurprijzen, van de netto huuropbrengsten en van het sociaal tekort



laste zijn van de huurders-coöperanten.

➤ **Geproduceerde vaste activa - 72**

Deze rubriek 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 2024 renoveerde de Dienst werken 51 woningen in het kader van het operationeel plan voor de bestrijding van leegstaande en onbewoonbare woningen. De dienst installeerde digitale mededelingenborden en Intratone-systemen in de gemeenschappelijke delen van de gebouwen. De Dienst elektriciteit voerde eveneens tal van werkzaamheden uit op de renovatiebouwplaats van de Besme-kantoren.

Vanaf 2024 kon de Dienst werken eveneens werkzaamheden uitvoeren voor de vervanging van individuele verwarmingsketels in de woningen.

<i>Remises en état des logements entre 2 locations</i>	432.192,65
<i>Rénovations des communs - placement de chaudières- reno elect Besme</i>	236.696,18
<i>Frais de surveillance de chantier</i>	158.950,71
<i>Honoraires d'études en interne</i>	343.267,74
<i>Frais administratifs</i>	9.500,00
<i>Total de la production immobilisée</i>	1.180.607,28

14 op de 51 door de Dienst werken gerenoveerde woningen waren al meer dan 20 jaar door dezelfde huurders-coöperanten bewoond. De uitgevoerde werken zorgen dus voor een aanzienlijke verbetering van de woning, wat de boeking van deze kosten op de vaste activa volkomen rechtvaardigt.

➤ **Gewestelijke solidariteitstoelage - 73**

Rekening houdend met een sociaal tekort van € 4.578.891,05 in 2023, kreeg Comensia in 2024 een toelage van € 3.434.168,29, ten opzichte van € 2.805.173,70 in 2023 of een stijging van 22,42% tussen 2023 en 2024, onder meer gerechtvaardigd door de volgende elementen:

- De gebouwen "Les Sources" en "Raphael" tekenden gedurende heel 2023 huuropbrengsten op (in tegenstelling tot 2022);
- Het opnieuw verhuren vanaf november 2022 van de gerenoveerde woningen van Peterbos 2 met een stijging van de basishuurprijzen naar aanleiding van deze renovatie;
- De terbeschikkingstelling van de eerste 60 woningen "Strijdros" in het laatste kwartaal 2023.

Dit bedrag wordt hoofdzakelijk bestemd voor de terugbetaling van de annuïteit van onze leningen alsook voor de financiering van de sociale ondersteuning van onze huurders.

Bestemd bedrag: € 3.434.168,29 (75% van het sociaal tekort 2023)

Sociale ondersteuning: - Lonen van de maatschappelijk werkers buurtwerk (uitgezonderd de door Actiris gesubsidieerde personen): € 394.000,00 - Projectoproepen: € 30.000,00 - Werkingskosten lokale steunpunten en LoBeCo € 3.000	€ 427.000,00
Terugbetaling van de annuïteit	€ 3.007.168,29

Merk op dat de BGHM de betaling van de Gewestelijke solidariteitstoelage voor 2024 beperkte tot € 48.832.000 in plaats van € 52.307.000 waarop de OVM's recht hebben. Het verschil zal in 2025 worden betaald samen met de toelage 2025

In het geval van Comensia werd een eerste betaling uitgevoerd van € 3.206.044,41 Het in 2025 te betalen saldo bedraagt € 228.123,88

Het bedrag van de liquide middelen eind 2024 is dus met dit bedrag ondergewaardeerd

➤ **Andere bedrijfsopbrengsten - 74**

Deze rubriek neemt de bedrijfsopbrengsten op afkomstig van gewestelijke steunmaatregelen (incentives beheersovereenkomst, tewerkstellingssubsidies, retrocessie onroerende voorheffing, enz.), terugbetalingen van schadegevallen door Ethias en andere bedrijfsopbrengsten.

Deze opbrengsten worden als volgt uitgesplitst:

<i>Incitants au contrat de gestion</i>	79.050,00
<i>Subventions SLRB -mutualisation du serv.techn.</i>	71.400,00
<i>Subventions SLRB -récupération 50% précompte PRL e AH</i>	97.927,46
<i>Subventions Actiris</i>	354.150,31
Total des subventions de la Région	602.527,77
<i>Récupération du précompte auprès des commerces</i>	9.205,28
<i>Rédevances baux et antennes</i>	54.587,46
<i>Récupération des frais de justice</i>	36.911,66
<i>Ventes de certificats verts et injections elec sur reseau</i>	205.871,24
<i>Indemnités des assurances</i>	211.149,23
<i>Facturations des interventions auprès des locataires</i>	100.738,59
<i>Utilisation du fonds de réserve Derby pour travaux</i>	14.981,62
<i>Autres produits d'exploitation</i>	42.728,23
<i>compensation occupation Delaunoy</i>	24.300,00
Total des autre produits	700.473,31
Total rubrique 74	1.303.001,08

De gewestelijke steunmaatregelen voor 2024 bedragen € 602.527,77, ten opzichte van € 713.786,22 € in 2023.

Deze daling tussen 2023 en 2024 is toe te schrijven aan de stopzetting van de tussenkomst van de toezichthoudende autoriteit in de compensatie voor de stijging van de onroerende voorheffing. Het betreft een inkomstenderving van € 157.180.

In het kader van de gemeenschappelijke BGHM-opdracht schreef de dienst PLAGE 1875 groenestroomcertificaten over op onze Brugel-account, goed voor een totale opbrengst van € 181.303,42.

De teruglevering aan het stroomnet van elektriciteit opgewekt door de warmte-krachinstallaties en de fotovoltaïsche panelen tekent een totale opbrengst op van € 24.567,82.

De schadevergoedingen van de verzekeringen bedragen € 211.149,23. Daarentegen bedragen de geboekte kosten voor de werken naar aanleiding van een schadegeval € 161.490,06. Let wel dat er een discrepantie is tussen het begin van de werken en de terugbetaling door de verzekeringsmaatschappij.

b) Financiële opbrengsten (rubriek 75)

De schommelingen in deze rubriek zijn grotendeels toe te schrijven aan de afschrijving van de investeringssubsidies toegekend door de verschillende instanties (Gewest, Leefmilieu Brussel, dienst Monumenten en Landschappen, Gemeenten). Let wel dat deze subsidies naar financiële opbrengsten worden overgeboekt tegen hetzelfde ritme als de afschrijving van de activa waarop ze betrekking hebben.

<i>Les intérêts accordés au taux de 2% sur nos avoirs</i>	50.531,63 €
<i>L'amortissement des subsides d'investissement</i>	3.181.071,90 €
<i>Autres produits financiers</i>	2.287,57 €
Total des produits financiers	3.233.891,10 €

De creditrente op rekening-courant tekenen ten opzichte van het voorgaande jaar een daling op van 40,32% rekening houdend met een daling van onze tegoeden op rekening-courant bij de BGHM.

De afschrijving van de kapitaalsubsidies stijgt met 12,84% ten opzichte van 2023. Deze stijging houdt direct verband met het bedrag van de in 2024 uitgevoerde investeringen.

Ter herinnering: de subsidies van de toezichthoudende autoriteit aan Comensia in 2024 bedroegen 22.216.981 €, wat de gewestelijke subsidies op een totaal brengt van € 102.895.055

c) Uitzonderlijke bedrijfsopbrengsten (rubriek 76)

Het resultaat van deze rubriek houdt geen verband met de normale bedrijfsvoering en heeft dus geen in de tijd duurzaam karakter. Voor het boekjaar 2024 betreft het een bedrag van € 4.227,28 dat geen verder commentaar behoeft.

d) Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen en de belastingvrije reserves (rubriek 78)

Deze rubriek tekent een totaalbedrag op van € 351.659,84 dat als volgt wordt uitgesplitst:

- Uitgestelde belastingen op de in 2024 afgeschreven subsidies: € 168.669,95;
- Herinvestering in 2024 van de ruilmeerwaarde van de goederen met Gebruwo: € 173.840,40;
- Uitgestelde belastingen op de herinvestering: € 9.149,49

Ter herinnering, de ruilmeerwaarde stemt overeen met het verschil tussen de boekwaarde van onze aan Gebruwo overgedragen goederen en de herwaardering van de van Gebruwo overgenomen goederen. De ruil werd uitgevoerd in 2015 in het kader van de hervorming van de sector.

Deze meerwaarde wordt geherinvesteerd tegen hetzelfde ritme als de afschrijving van de goederen waarop ze betrekking heeft.

Kostenrekeningen

a) a) Bedrijfskosten (rubriek 60 t/m 64)

De bedrijfskosten (rubriek 60 t/m 64) tekenen in 2024 een bedrag op van € 30.110.653,14, ten opzichte van € 27.988.458,55, in 2023 of een algemene stijging van 7,58%. Dit bedrag vertegenwoordigt het totaal van de diensten en goederen waarop de vennootschap een beroep doet in het kader van haar opdracht van openbare vastgoedmaatschappij.

➤ Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen - 60

Deze rubriek neemt de aankopen op van het nodige materiaal voor de dienst Werken voor de uitvoering van zijn werkzaamheden van technische ondersteuning, reparaties en woningrenovaties. Deze aankopen bedragen € 567.344,99 €, ten opzichte van € 570.667,51 € in 2023 of een stabiel jaarlijks gebruik van de voorraad.

Het gebruik van deze aankopen wordt als volgt uitgesplitst:

- Het materiaal gebruikt door de Dienst werken voor de woningrenovaties: **€ 78.099,75**
- Het materiaal gebruikt door de Dienst werken voor de renovaties van vaste activa: **€ 34.380,80**
- Het materiaal gebruikt door de Dienst elektriciteit voor de renovatie van Besme: **€ 59.597,09**
- Het materiaal gebruikt voor de technische ondersteuning en het aangekochte klein gereedschap: **€ 295.267,35**

➤ Aankopen van diensten en goederen - 61

De diensten en diverse goederen tekenen een totaal op van € **6.800.802,96** of een stijging van 4,66% ten opzichte van 2023 (ter herinnering: de stijging van 2023 ten opzichte van 2022 bedroeg 8,92%). Kostenbeheersing via haar begrotingsboekhouding is een van de belangrijkste financiële doelen van Comensia, zonder daarom de nodige behoeften over het hoofd te zien voor een goede bedrijfsvoering en voor de instandhouding van het vastgoedpatrimonium.

Deze aankopen van diensten en goederen worden in duidelijk onderscheiden categorieën uitgesplitst:

- **Algemene administratiekosten** die een totaalbedrag optekenen van **€ 458.600,59**, ten opzichte van € 570.540,67 in 2023 of een besparing van 19,62%.

Het betreft hoofdzakelijk de onderstaande bedrijfskosten:

Compte	Libellé	Réalisé 2024	Réalisé 2023	Ecart 2024/2023
610000	Fournitures de bureaux - papeterie	83.670,88	83.908,69	-0,28%
610100	Poste - Téléphone - GSM	104.397,03	94.128,95	10,91%
610200	Déplacement et parking E - O - Adm	12.964,17	16.895,52	-23,27%
610210	Carburant	10.507,83	10.111,78	3,92%
610300	Documentation	2.526,44	2.564,86	-1,50%
610400	Publications légales	3.716,50	360,7	930,36%
610500	Communication et traduction	50.725,02	52.464,56	-3,32%
610600	Secrétariat social	40.729,87	43.285,68	-5,90%
610610	Comptables externe et fiscaliste	3.866,30	4.775,40	-19,04%
610620	Reviseurs	21.182,38	22.987,48	-7,85%
610630	Prestations informatiques	21.765,07	76.780,18	-71,65%
610640	Honoraires études et consultations	74.460,41	104.468,02	-28,72%
610700	Frais de recrutement	5.906,13	20.313,60	-70,93%
610900	Frais divers d'administration	22.182,56	37.495,25	-40,84%
		458.600,59	570.540,67	-19,62%

In vergelijking met 2023 deed Comensia in 2024 minder beroep op externe consultants en op de consultants van Ordiges.

- **Onderhouds- en herstellingskosten in de gebouwen ten laste van Comensia** voor een totaalbedrag van **€ 971.792,79**, ten opzichte van € 1.068.711,09 in 2023 of een daling van 9,07%.

Nature des travaux	Réalisé 2024	Réalisé 2023	Ecart 2024/2023
E&R trottoirs et chemins d'accès	6.735,29	2.470,49	172,63%
E&R égout, citernes, desc pluviale	21.037,08	2.942,14	615,03%
E&R espaces verts	36362,76	40.668,45	-10,59%
E&R maçonnerie extérieure	12.871,40	42.155,63	-69,47%
E&R toitures, cheminées	59.836,18	28.068,24	113,18%
E&R chassis, vitrerie	48.442,35	32.055,88	51,12%
E&R quincaillerie, ferronnerie, serrurerie Ext.	66.307,73	90.597,83	-26,81%
E&R ascenseurs	25.315,77	34.898,45	-27,46%
E&R chauffage, chauffe-eau	216.776,29	179.802,67	20,56%
E&R électriques, électroniques	45.869,40	42.112,48	8,92%
E&R sanitaires	87.551,85	92.965,15	-5,82%
E&R protection incendie	19.976,10	26.745,80	-25,31%
E&R Remise en ordre logement	55.064,29	143.379,01	-61,60%
E&R menuiserie, quincaillerie, serrurerie Int.	5.978,19	8.963,96	-33,31%
E&R revêtements de sols	4.799,11	2.819,60	70,21%
E&R peinture et plafonnage (murs, plafonds)	32.977,53	17.070,56	93,18%
Enlèvements déchets	14.567,92	78.783,06	-81,51%
Travaux suite sinistre	161.490,06	177.058,49	-8,79%
Travaux co-propriété charge société	49.833,49	25.153,20	98,12%
Total des travaux 61101+61102+61102	971.792,79	1.068.711,09	-9,07%

De rubriek woningrenovaties door externe bedrijven daalt van € 143.379 in 2023 tot € 55.064 in 2024, niet omdat tussen 2023 en 2024 minder woningrenovaties tussen twee verhuringen werden uitgevoerd, maar wel omdat deze renovaties grotendeels met eigen vermogen werden uitgevoerd en op de vaste activa werden geboekt. De woningen waarop deze renovaties betrekking hebben, waren namelijk al meer

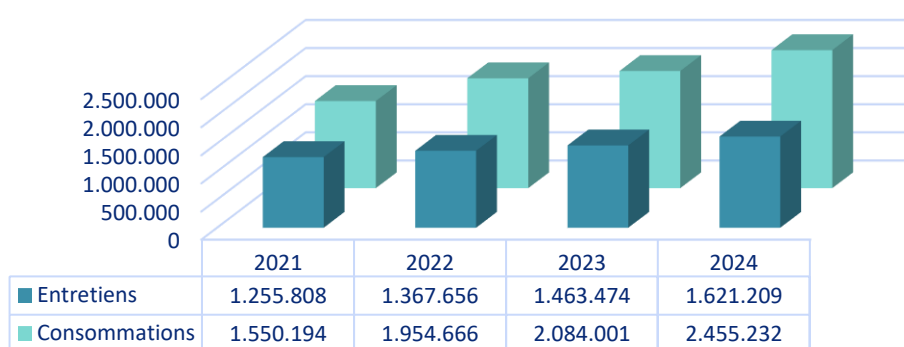
dan 20 jaar door dezelfde huurders-coöperanten bewoond. De uitgevoerde werken zorgen dus voor een aanzienlijke verbetering van de woning, wat de boeking van deze kosten op de vaste activa in plaats van in rubriek 61 - "woningrenovaties" volkomen rechtvaardigt.

Inventaris van de in 2024 uitgevoerde woningrenovaties:

	Aard van de kosten	Aantal	Geïnvesteerde bedragen
Woningrenovaties gefinancierd in trekkingsrechten	Vaste activa	39	595.005,51
Woningrenovaties gefinancierd door eigen vermogen	Vaste activa	21	326.213,72
Woningrenovaties gefinancierd door eigen vermogen	Rubriek werken	7	55.064,29
			976.283,52

- **Onderhoudskosten van de door de vennootschap gehuurde of bezette gebouwen** Deze post neemt het bedrag op van de betaalde huurprijzen, huurlasten en onderhoudskosten voor de administratieve kantoren en de lokale steunpunten. Het nieuwe rekeningstelsel van de BGHM verplicht ons deze kosten in deze rubriek te boeken. Het betreft een jaarbedrag van de **€ 307.804,63**.
- **Onderhoudskosten ten laste van de huurders:** Deze kosten tekenen een totaalbedrag op van **€ 1.621.208,72 €** of een stijging van 10,78% ten opzichte van 2023, rekening houdend met de uitbreiding van het vastgoedbestand tussen 2023 en 2024. Het betreft de kosten van de vennootschap voor de onderhoudscontracten en de gerichte technische ondersteuning die ten laste zijn van de huurders.
- **Verbruikskosten ten laste van de huurders:** Deze post tekent een totaalbedrag op van **€ 2.455.231,70**, ten opzichte van € 2.084.001,07 € in 2023. Dit bedrag varieert afhankelijk van de energieprijzen, van het door de huurders verbruikte volume en van de uitbreiding van het vastgoedbestand tussen 2023 en 2024.

Evolutie van de kosten ten laste van de huurders



- **Sociale ondersteuning** voor een bedrag van **€ 33.755,54**. Deze post neemt de financiële tegemoetkomingen op toegekend door het jaarlijks budget van de "projectoproepen" en de diverse activiteiten georganiseerd voor de huurders-coöperanten.
- **Onderhouds- en huurkosten voor materieel, machines, gereedschap en rollend materieel** voor een totaalbedrag van **€ 326.008,70**.
- **Niet-personeelsgerelateerde verzekeringskosten** voor een totaalbedrag van **€ 389.141,47**;
- **Kosten van akten en geschillen** voor een totaalbedrag van **€ 115.195,59**, uitgesplitst als volgt: € 80.452,12 voor huurgeschillen en € 34.743,47 voor andere geschillen (aannemers en personeel).

Let wel dat dat de kosten voor huurgeschillen gedeeltelijk werden teruggevorderd in rubriek 74 "terugvordering van gerechtskosten". Het betreft een bedrag van € 36.911,66.

- Schattingskosten voor de intredende plaatsbeschrijvingen voor een bedrag van € 30.358,75.
- Vergoeding van derden, uitzendpersoneel en bestuurders voor een totaalbedrag van € 56.882,87.

<i>Uitzendpersoneel</i>	<i>12.632,66</i>
<i>Personeel artikel 60</i>	<i>20.114,96</i>
<i>Bestuurders</i>	<i>24.135,25</i>
<i>Totaal</i>	<i>56.882,87</i>

- **Diverse vertegenwoordigingskosten** voor een totaalbedrag van **€ 34.821,61** die hoofdzakelijk de personeelsdiners en teambuildingactiviteiten betreffen.

➤ **Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen - 62**

De bezoldigingen en sociale lasten tekenen een totaalbedrag op van € 9.872.035,66 € en betreffen bij de afsluiting van het boekjaar 2024 een totaal aantal voltijdse equivalenten van 134,9, ten opzichte van 123,5 in 2023.

	<i>Employés</i>	<i>Ouvriers</i>	<i>Etudiants</i>
<i>Total des rémunérations</i>	4.828.909	1.841.955	35.362
<i>Cotisations patronales ONSS y compris la cotisation pécule pour ouvriers</i>	1.126.678	804.692	1.918
<i>Total</i>	<i>5.955.587</i>	<i>2.646.647</i>	<i>37.280</i>
<i>Frais indissociables</i>	1.219.531		
<i>Pension de retraite et de survie</i>	12.991		
<i>Total rémunérations</i>	<i>9.872.036</i>		

Deze rubriek vertegenwoordigt 32,79% van de totale bedrijfskosten, vrijwel ex aequo met de ratio 2023. Deze kosten zijn inclusief de personeelsbewegingen op die in de loop van het jaar zijn tussengekomen (indexering, biënnale loonsverhoging volgens het loonbeleid, aanwervingen, afvloeiingen en ontslagnemingen), maar exclusief de kosten van het door de DMBSH en de OCMW's ter beschikking gestelde personeel (artikel 60).

Let wel dat een deel van deze kosten bij de huurders-coöperanten worden teruggevorderd (schoonmaakkosten doorberekend in de afrekening van de huurlasten), of gedekt is door de GST toegewezen aan de lonen van de maatschappelijk werkers, of gedekt is door overheidssteun in de vorm van subsidies, of wordt ingebracht in de waardering van de geproduceerde vaste activa.

Door deze gesubsidieerde of doorberekende kosten te neutraliseren, zou deze ratio uitkomen op **24,05%** van de totale bedrijfskosten.

➤ **Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken:**

De afschrijvingen tekenen een totaal op van € 10.120.646,09, ten opzichte van € 9.086.178,90 in 2023 of een stijging op jaarbasis van 11,39%. Merk op dat Comensia in 2024 voor niet minder dan € 53.286.000 in kapitaalgoederen en renovatiewerken investeerde (oplevering van het wooncomplex Strijdroos voor meer dan € 31.000.000) waarvan €47.091.000 vanaf de datum van oplevering van de werken prorata temporis werd afgeschreven. Deze investeringen brengen de nettoboekwaarde vóór afschrijvingen op € 266.888.854,52 of een stijging van meer dan 24% ten opzicht van 2023.

De afschrijvingslast vertegenwoordigt 33,61% van de bedrijfskosten, ten opzicht van 32,7% in 2023.

Samenvatting van de netto boekwaarde van de vaste activa eind 2024

Valeurs d'investissements total à fin 2023	339.158.167,50	(A)
L'amortissement total à fin 2023	125.556.125,40	(B)
Valeur comptable nette à fin 2023	213.602.042,10	(C)=(A)-(B)
Investissements réceptionnés en 2024	47.091.318,64	(D)
Immobilisations financières remboursés	-69.526,51	(E)
Investissements 2024 en cours d'exécution	6.265.020,29	(F)
Amortissements 2024	10.120.646,09	(G)
Valeur comptable nette à fin 2023	256.768.208,43	(E)=(C)+(D)+€+(F)-(G)

De voorziening voor waardeverminderingen op handelsvorderingen wordt berekend op basis van de huurachterstanden waarvan de betaling twijfelachtig wordt. De berekening van het te bereiken maximumbedrag steunt op de minimumnormen vastgesteld in de omzendbrieven van de BGHM en die verplichtend zijn voor de OVM's, te weten:

Maximum à atteindre

	Montants dettes	Pourcentage	Montant de la provision
Locataires présents- dettes > à 6 mois et < à 1 an	68.624,11	25%	17.156,03
Locataires présents- dettes > à 1 an	34.380,48	100%	34.380,48
Locataires partis- dettes > à 6 mois et < à 1 an	3.136,44	50%	1.568,22
Locataires partis- dettes > à 1 an	85.391,95	100%	85.391,95
			138.496,68

Op 01.01.2024 bedroeg de voorziening € 114.180,05. In 2024 besteedde Comensia € 31.534,33 van deze voorziening (beslissing van de Raad van bestuur van 24.10.2024) om de definitief oninbaar geachte vorderingen te vereffenen. Vervolgens werd een toevoeging geboekt van € 55.850,96 om het maximumbedrag van € 138.496,68 te bereiken.

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

- De besteding van de voorziening is beperkt tot de kosten van de tijdens het boekjaar uitgevoerde reparatie- en onderhoudswerkzaamheden.
- Het totaalbedrag van de voorziening stemt overeen met het geraamde vijfjarenonderhoudsplan.

In deze context bedraagt de besteding op jaarbasis van deze voorziening € 389.341,41 en de berekende toevoeging € 401.407,35, wat neerkomt op een kost voor het boekjaar van € 12.065,94.

Het toegevoegde bedrag brengt het saldo van de voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken op € 5.442.746,78, wat overeenstemt met het voorziene totaalbedrag van het vijfjarenonderhoudsplan (2025-2029) Uiteraard neemt dit onderhoudsplan alleen de werken op ten laste van de OVM.

Bedrag van de voorziening op 01.01.2024	5.430.680,84	
Besteding 2024	-389.341,41	A
Saldo vóór toevoeging of terugneming	5.041.339,43	
Bedrag van het vijfjarenonderhoudsplan	5.442.746,78	

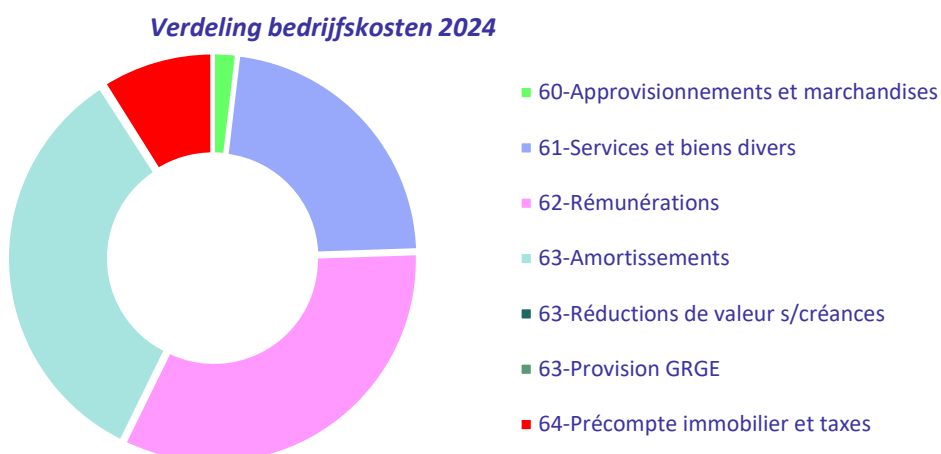
Toevoeging 2024	401.407,35	B
Totaal van de toevoeging 2024	12.065,94	A+B

➤ Andere bedrijfskosten - 64

Deze rubriek neemt hoofdzakelijk de op ons vastgoed verschuldigde grondbelasting op betaald aan Brussel-Fiscaliteit. De totale aanslag onroerende voorheffing op jaarbasis bedraagt € 2.594.500,65 of een stijging van 5,69% ten opzichte van 2023.

Het kadastraal inkomen dat als grondslag dient voor de berekening van deze belasting werd geïndexeerd met 4,1% ten opzichte van 2023 (tegenover van 9,6% tussen 2023 en 2022 en 2,4% tussen 2022 en 2021). Geen enkele gemeente verhoogde haar opcentiemen in 2024.

Daarentegen is het vastgoed Delaunoy/Onafhankelijkheid sinds het boekjaar 2024 onderworpen aan de onroerende voorheffing ten laste van Comensia (einde van de vruchtgebruiksovereenkomst). Comensia werd voor deze voorheffing nog niet op het kohier ingeschreven maar de raming werd in rekening gebracht.



b) Financiële kosten (rubriek 65):

Sinds 1 januari 1994 worden de leningen aan de OVM's voor de financiering van hun investeringen en werken toegekend in de vorm van voorschotten die terugbetaalbaar zijn in renteloze vaste annuïteiten (33 of 20 annuïteiten). De OVM moet alleen een instapkost betalen gelijk aan 0,15% van het geleende bedrag. Daarentegen zijn de leningen in het kader van het Gewestelijk huisvestingsplan en Alliantie Wonen belast met een rente waarvan de rentevoet wordt vastgesteld afhankelijk van de marktomstandigheden op het moment van de voorlopige oplevering van het vastgoed.

De financiële kosten 2024 berekend op de leningen bedragen € 2.102.939,19. Dit bedrag werd verminderd met de tussentijdse rente van € 18.226,11 die op de activa werd geboekt en betrekking heeft op de projecten "Otlet" en "Van Overbeke". Voor deze twee projecten kende de BGHM namelijk een bulletkrediet toe tegen een jaarlijkse rente van 3,8%. De jaarlijkse berekening van deze op de activa geboekte rente is afhankelijk van elke tijdens de bouwperiode vrijgegeven schijf.

Na deze verrichting bedraagt de financiële schuld van het lopende boekjaar € 2.084.713,08.



c) Uitzonderlijke kosten (rubriek 66):

Deze kosten tekenen een totaalbedrag op van € 2.422,33 en behoeven geen verder commentaar.

d) Belasting op het resultaat (rubriek 66)

Rekening houdend met de gecumuleerde overgedragen belastingschuld van de voorgaande boekjaren voor een bedrag van € 1.054.028, werd onze belastbare grondslag verlaagd tot € 228.500. Als socialehuisvestingsmaatschappij geniet Comensia een verlaagd belastingtarief van 5%.

De geraamde verschuldigde belasting bedraagt dus € 12.500.

2.2.6. Korte presentatie per resultatenpost

Nature du résultat	Réalisé 2023	Réalisé 2024
Résultat d'exploitation (70/64)	-1.723.390	-433.786
Résultat financier (75/65)	831.637	1.146.631
Résultat exceptionnel (76/66)	19.862	1.805
Impôts (76/66)	0	-12.500
Prélèvements/transferts en réserves (78/68)	331.718	351.660
Résultat de l'exercice	-540.173	1.053.809

Het bedrijfsresultaat 2024 blijft negatief, maar verbetert aanzienlijk ten opzichte van 2023, rekening houdend met een stijging van 12,99% van de bedrijfsopbrengsten, tegenover 7,58% voor de bedrijfskosten. De inkomstenderving wegens leegstand van meer dan € 2 mln. heeft eveneens een negatieve impact op het bedrijfsresultaat. Zonder deze inkomstenderving wegens leegstand zou Comensia een bedrijfswinst optekenen, wat wijst op economische prestaties aangezien de opbrengsten van de bedrijfsactiviteit op zich alleen toereikend zouden zijn om de kosten van de bedrijfsactiviteit te dekken.

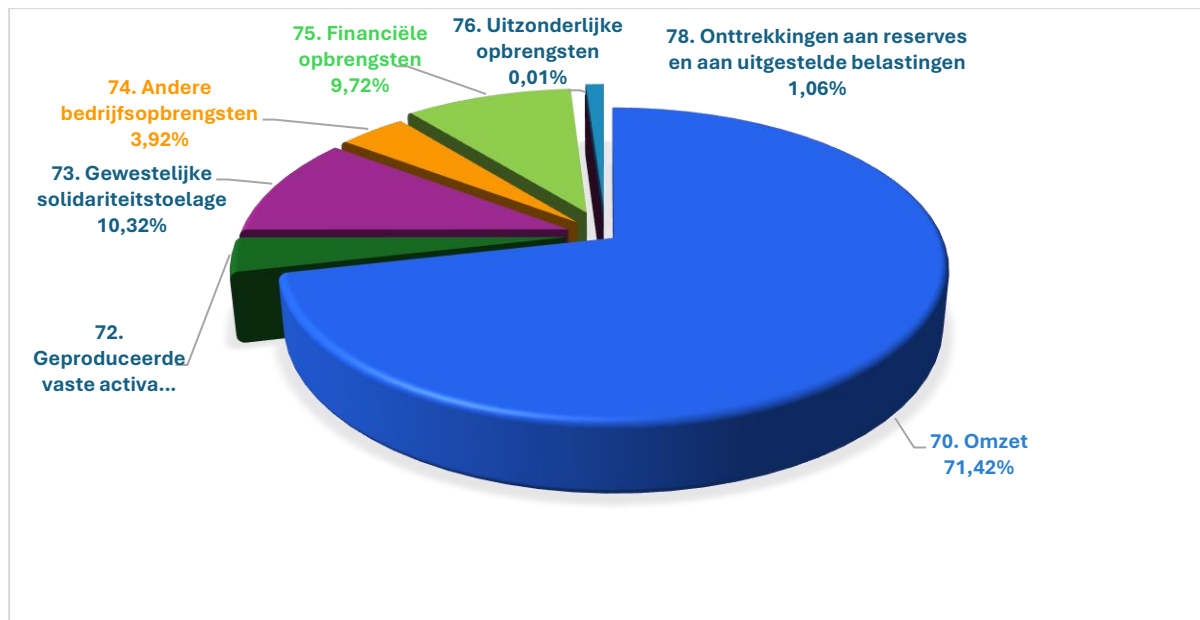
De financiële kosten worden volledig gedekt door de financiële opbrengsten. Het resultaat van het boekjaar tekent zelfs een mooi overschot op dat het negatief bedrijfsresultaat ruimschoots kan compenseren.

Het uitzonderlijk resultaat tekent een klein overschot op dat het totaal resultaat verbetert.

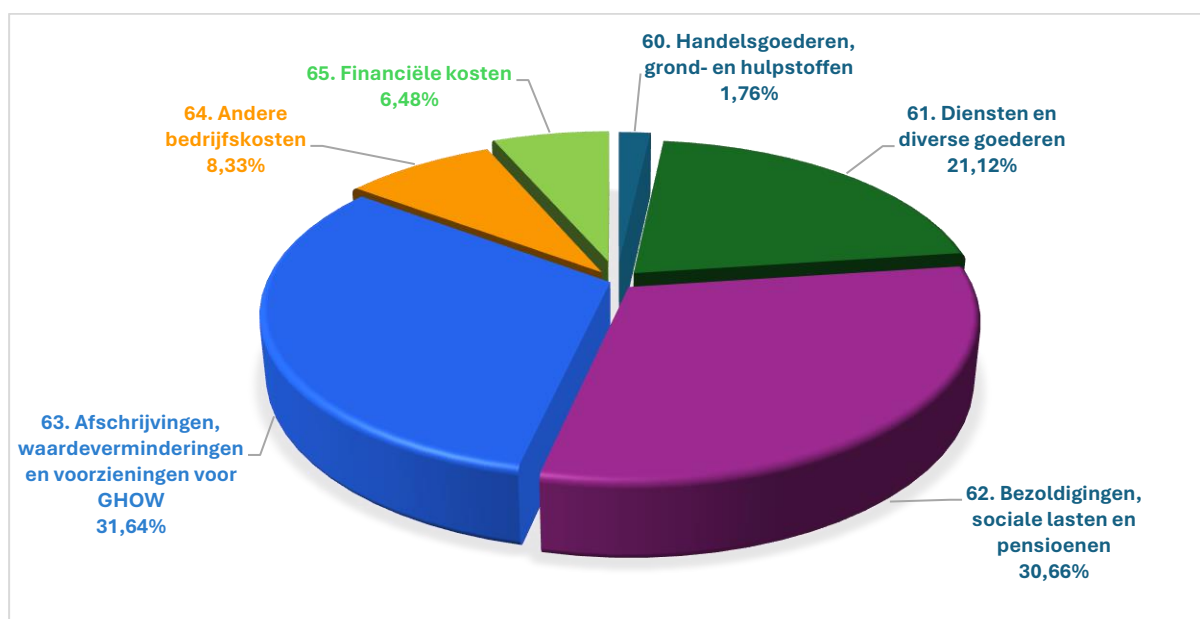
Het totaal resultaat wordt eveneens verbeterd door de onttrekkingen aan de belastingvrije reserves.

2.2.7. Grafische voorstelling van de opbrengsten en kosten

Uitgaven



Inkomsten



2.2.8. Evolutive van de balans over 5 jaar

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
ACTIF						
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20					
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	171.486.796	199.323.976	213.724.415	213.602.042	256.768.209
Immobilisations incorporelles	21	8.024	1.763	245.500	279.048	202.199
Immobilisations corporelles	22/27	171.153.806	198.960.531	213.079.591	212.940.305	256.252.847
Terrains et constructions	22	150.995.361	183.181.988	204.771.489	199.194.960	235.975.200
Installations, machines et outillage	23	97.553	104.939	109.551	102.647	109.847
Mobilier et matériel roulant	24	130.332	152.924	151.074	121.542	477.548
Location-financement et droits similaires	25					
Autres immobilisations corporelles	26	821.725	717.039	255.140	161.363	65.440
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	19.108.835	14.803.641	7.792.337	13.359.792	19.624.812
Immobilisations financières	28	324.966	361.682	399.324	382.689	313.163
Entreprises liées	280/1					
Participations	280					
Créances	281					
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	5.464	5.464	5.464	5.444	5.444
Participations	282	5.464	5.464	5.464	5.444	5.444
Créances	283					
Autres immobilisations financières	284/8	319.502	356.218	393.860	377.245	307.719
Actions et parts	284					
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	319.502	356.218	393.860	377.245	307.719
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	10.554.976	9.516.770	7.569.915	7.160.911	8.773.844
Créances à plus d'un an	29					
Créances commerciales	290					
Autres créances	291					
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	241.439	269.042	270.297	318.581	263.908
Stocks	30/36	241.439	269.042	270.297	318.581	263.908
Approvisionnements	30/31	241.439	269.042	270.297	318.581	263.908
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	3.703.913	3.091.664	2.966.977	3.802.460
Créances commerciales	40	264.778	197.306	263.772	411.245	495.812
Autres créances	41	2.247.076	3.506.607	2.827.892	2.555.732	3.306.648
Placements de trésorerie	50/53					
Actions propres	50					
Autres placements	51/53					
Valeurs disponibles	54/58	7.377.821	5.228.533	3.623.463	3.332.625	4.018.244
Comptes de régularisation	490/1	423.861	315.282	584.491	542.728	689.232
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	182.041.772	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053

	Codes	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice
PASSIF						
CAPITAUX PROPRES	10/15	52.139.737	64.862.683	71.296.551	71.572.919	90.503.562
Apport	10/11	952.091	939.276	932.875	927.246	923.957
Disponible	110	952.091	939.276	932.875	927.246	923.957
Indisponible	111					
Plus-values de réévaluation	12	109.276	109.276	109.276	109.276	109.276
Réserves	13	10.826.177	10.040.619	9.964.654	9.250.642	10.130.612
Réserves indisponibles	130/1	218	218	218	218	218
Réserves statutairement indisponibles	1311					
Acquisition d'actions propres	1312					
Soutien financier	1313					
Autres	1319	218	218	218	218	218
Réserves immunisées	132	5.542.055	5.368.215	5.274.374	5.100.534	4.926.695
Réserves disponibles	133	5.283.904	4.672.186	4.690.062	4.149.890	5.203.699
Bénéfice (perte) reporté(e) (+)(-)	14					
Subsides en capital	15	40.252.194	53.773.512	60.289.746	61.285.756	79.339.717
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19					
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	8.846.901	9.649.208	9.091.603	9.163.349	10.103.120
Provisions pour risques et charges	160/5	6.284.839	6.394.089	5.683.851	5.713.576	5.719.174
Pensions et obligations similaires	160					
Charges fiscales	161					
Grosses réparations et gros entretien	162	5.964.674	6.094.148	5.393.261	5.430.681	5.442.747
Autres risques et charges	163/5	320.165	299.941	290.590	282.895	276.427
Impôts différés	168	2.562.063	3.255.119	3.407.752	3.449.773	4.383.946
DETTES	17/49	121.055.134	134.328.855	140.906.176	140.026.685	164.935.371
Dettes à plus d'un an	17	109.273.614	121.412.292	128.148.772	126.379.101	147.976.626
Dettes financières	170/4	108.989.396	121.127.810	127.840.368	126.015.360	147.549.843
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	121.127.810	127.840.368	126.015.360	147.549.843
Dettes commerciales	175					
Fournisseurs	1750					
Effets à payer	1751					
Acomptes reçus sur commandes	176					
Autres dettes	178/9	284.218	284.482	308.404	363.741	426.783
Dettes à un an au plus	42/48	11.673.640	12.650.809	12.363.370	13.430.541	16.609.787
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	4.130.735	4.680.146	5.028.433	5.157.367	5.656.199
Dettes financières	43			1.023.828	1.370.604	2.987.381
Etablissements de crédit	430/8			1.023.828	1.370.604	2.987.381
Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	3.863.934	5.359.379	3.963.935	4.183.311	3.868.616
Fournisseurs	440/4	3.863.934	5.359.379	3.963.935	4.183.311	3.868.616
Effets à payer	441					
Acomptes reçus sur commandes	46					
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	2.473.246	1.410.219	1.479.531	1.749.782	2.496.307
Impôts	450/3	1.583.841	471.259	449.648	600.307	1.306.883
Rémunérations et charges sociales	454/9	889.405	938.960	1.029.883	1.149.474	1.189.424
Autres dettes	47/48	1.205.725	1.201.065	867.643	969.478	1.601.284
Comptes de régularisation	492/3	107.879	265.754	394.034	217.044	348.958
TOTAL DU PASSIF	10/49	182.041.772	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053

Waarden uitgedrukt in% van de totale activa

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
ACTIF						
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20					
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	94,20%	95,44%	96,58%	96,76%	96,70%
Immobilisations incorporelles	21	0,00%	0,00%	0,11%	0,13%	0,08%
Immobilisations corporelles	22/27	94,02%	95,27%	96,29%	96,46%	96,50%
Terrains et constructions	22	82,95%	87,71%	92,53%	111,92%	88,87%
Installations, machines et outillage	23	0,05%	0,05%	0,05%	0,06%	0,04%
Mobilier et matériel roulant	24	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,18%
Location-financement et droits similaires	25					
Autres immobilisations corporelles	26	0,45%	0,34%	0,12%	0,09%	0,02%
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	10,50%	7,09%	3,52%	7,51%	7,39%
Immobilisations financières	28	0,18%	0,17%	0,18%	0,17%	0,12%
Entreprises liées	280/1					
Participations	280					
Créances	281					
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Participations	282	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Créances	283					
Autres immobilisations financières	284/8	0,18%	0,17%	0,18%	0,21%	0,12%
Actions et parts	284					
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	0,18%	0,17%	0,18%	0,21%	0,12%
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	5,80%	4,56%	3,42%	3,24%	3,30%
Créances à plus d'un an	29					
Créances commerciales	290					
Autres créances	291					
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	0,13%	0,13%	0,12%	0,14%	0,10%
Stocks	30/36	0,13%	0,13%	0,12%	0,18%	0,10%
Approvisionnements	30/31	0,13%	0,13%	0,12%	0,18%	0,10%
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	1,38%	1,77%	1,40%	1,34%	1,43%
Créances commerciales	40	0,15%	0,09%	0,12%	0,23%	0,19%
Autres créances	41	1,23%	1,68%	1,28%	1,44%	1,25%
Placements de trésorerie	50/53					
Actions propres	50					
Autres placements	51/53					
Valeurs disponibles	54/58	4,05%	2,50%	1,64%	1,51%	1,51%
Comptes de régularisation	490/1	0,23%	0,15%	0,26%	0,25%	0,26%
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Waarden uitgedrukt in% van de totale passiva

	Codes	Exercice 2020	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024
PASSIF						
CAPITAUX PROPRES	10/15	28,64%	31,06%	32,22%	32,42%	34,08%
Apport	10/11	0,52%	0,45%	0,42%	0,42%	0,35%
Disponible	110	0,52%	0,45%	0,42%	0,42%	0,35%
Indisponible	111					
Plus-values de réévaluation	12	0,06%	0,05%	0,05%	0,05%	0,04%
Réserves	13	5,95%	4,81%	4,50%	4,19%	3,82%
Réserves indisponibles	130/1	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Réserves statutairement indisponibles	1311					
Acquisition d'actions propres	1312					
Soutien financier	1313					
Autres	1319	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Réserves immunisées	132	3,04%	2,57%	2,38%	2,30%	1,86%
Réserves disponibles	133	2,90%	2,24%	2,12%	1,88%	1,96%
Bénéfice (perte) reporté(e)	14					
Subsides en capital	15	22,11%	25,75%	27,24%	27,76%	29,88%
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19					
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	4,86%	4,62%	4,11%	4,15%	3,80%
Provisions pour risques et charges	160/5	3,45%	3,06%	2,57%	2,59%	2,15%
Pensions et obligations similaires	160					
Charges fiscales	161					
Grosses réparations et gros entretien	162	3,28%	2,92%	2,44%	2,45%	2,05%
Autres risques et charges	163/5	0,18%	0,14%	0,13%	0,13%	0,10%
Impôts différés	168	1,41%	1,56%	1,54%	1,56%	1,65%
DETTES	17/49	66,50%	64,32%	63,67%	63,43%	62,11%
Dettes à plus d'un an	17	60,03%	58,14%	57,91%	57,25%	55,73%
Dettes financières	170/4	59,87%	58,00%	57,77%	56,94%	55,57%
Emprunts subordonnés	170					
Emprunts obligatoires non subordonnés	171					
Dettes de location-financement et assimilés	172					
Etablissements de crédit	173					
Autres emprunts	174	59,87%	58,00%	57,77%	56,94%	55,57%
Dettes commerciales	175					
Fournisseurs	1750					
Effets à payer	1751					
Acomptes reçus sur commandes	176					
Autres dettes	178/9	0,16%	0,14%	0,14%	0,16%	0,16%
Dettes à un an au plus	42/48	6,41%	6,06%	5,59%	6,08%	6,26%
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	2,27%	2,24%	2,27%	2,33%	2,13%
Dettes financières	43					
Etablissements de crédit	430/8					
Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	2,12%	2,57%	1,79%	1,89%	1,46%
Fournisseurs	440/4	2,12%	2,57%	1,79%	1,89%	1,46%
Effets à payer	441					
Acomptes reçus sur commandes	46					
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1,36%	0,68%	0,67%	0,79%	0,94%
Impôts	450/3	0,87%	0,23%	0,20%	0,27%	0,49%
Rémunérations et charges sociales	454/9	0,49%	0,45%	0,47%	0,52%	0,45%
Autres dettes	47/48	0,66%	0,58%	0,39%	0,44%	0,60%
Comptes de régularisation	492/3	0,06%	0,13%	0,18%	0,10%	0,13%
TOTAL DU PASSIF	10/49	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

2.2.9. Evolutive van de resultatenrekening over 5 jaar

		2020	2021	2022	2023	2.024
Ventes et prestations		21.753.692	22.095.439	23.841.650	26.265.069	29.676.865
Chiffres d'affaires		17.467.549	17.767.574	19.056.315	21.272.682	23.759.089
Loyers de base		18.897.242	19.464.235	20.916.623	23.412.124	25.958.478
Logemts sociaux	7000/7060	18.598.470	19.161.361	20.549.022	23.000.507	25.567.327
Autres	700 autre	298.772	302.873	367.601	411.617	391.151
Pertes de loyers de base		-1.627.971	-1.866.123	-2.174.021	-1.998.739	-2.091.010
Pertes sur logements inoccupés	701	-1.592.549	-1.834.280	-2.128.573	-1.947.978	-2.033.333
Autres pertes	701 autre	-35.422	-31.843	-45.448	-50.761	-57.677
Réductions sociales nettes	702	-3.216.186	-3.388.548	-3.740.232	-4.578.891	-5.092.459
Réductions spéciales privés	703	-10.290	0	0	-244.760	
Charges locatives	704/707	3.187.662	3.345.999	3.831.269	4.424.897	4.663.416
Ventes de maisons		0	0	0	0	0
Cotisation de solidarité	709	237.092	212.011	222.675	258.051	320.664
Production immobilisée	72	723.912	795.398	965.266	875.764	1.180.607
Allocation régionale de solidarité	73	2.462.393	2.412.140	2.541.411	2.805.174	3.434.168
Autres produits d'exploitation	74	1.099.838	1.120.327	1.278.659	1.311.449	1.303.001
Coût des ventes et des prestations		22.478.551	23.427.060	25.214.722	27.988.459	30.110.652
Approvisionnements et marchandises	60	539.973	459.263	576.700	570.668	567.345
Services et biens divers		5.273.151	5.418.931	5.965.831	6.498.145	6.800.801
Administration générale	610	521.216	594.885	693.476	636.010	512.471
Travaux à charge SISP	6110	1.295.111	1.341.894	915.524	1.068.711	971.793
Travaux à charge locataires	6111	1.185.002	1.255.808	1.367.656	1.463.474	1.621.208
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	173.009	192.699	225.182	307.640	307.804
Consommations	612	1.531.165	1.550.194	1.954.666	2.084.001	2.455.231
Matériel et machines	613	234.531	213.598	265.174	320.029	326.009
Assurances	614	160.129	167.802	371.509	403.140	389.141
Frais d'actes et de contentieux	615	121.029	65.372	129.726	146.188	145.554
Divers	616	13.921	15.536	25.298	41.632	34.822
Intérimaires	617	12.691	0	0	6.049	12.633
Administrateurs	618	25.348	21.143	17.620	21.271	24.135
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	7.376.378	7.732.775	8.556.124	9.250.428	9.872.036
Amortissements	630	7.118.102	7.589.707	8.580.597	9.086.179	10.120.646
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	45.251	57.281	36.405	28.295	55.851
Provisions pour risques et charges		156.859	129.474	-700.886	37.419	12.066
Grosses réparations et entretiens	636	156.859	129.474	-700.886	37.419	12.066
Autres	635+637+639	0	0	0	0	0
Autres charges d'exploitation		1.968.837	2.039.629	2.199.950	2.517.325	2.681.907
Précompte immobilier	64000	1.905.718	1.976.000	2.145.450	2.454.764	2.594.501
Autres	64 autre	63.119	63.629	54.500	62.561	87.406
Résultat d'exploitation		-724.859	-1.331.621	-1.373.072	-1.723.390	-433.787
Produits financiers		1.993.410	2.270.019	2.734.636	2.906.208	3.233.892
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	155.710	154.629	111.059	84.666	50.532
Subsides en capital	753	1.837.154	2.113.380	2.623.577	2.819.096	3.181.073
Autres produits financiers	75 autre	546	2.011	0	2.447	2.287
Charges financières		1.868.611	1.870.401	2.037.218	2.074.571	2.087.260
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	1.866.410	1.866.966	2.034.461	2.072.072	2.084.713
Autres charges financières	65 autre	2.202	3.436	2.757	2.499	2.547
Résultat financier		124.799	399.618	697.418	831.637	1.146.632
Résultat courant avant impôts		-600.060	-932.003	-675.653	-891.752	712.845
Produits exceptionnels	76	345.952	19.285	277.739	22.492	4.227
Charges exceptionnelles	66	52.005	768	3.624	2.630	2.422
Résultat de l'exercice avant impôts		-306.113	-913.486	-401.538	-871.891	714.650
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	279.313	302.543	419.864	331.718	351.659
Transfert aux réserves	68	55.950	0	0	0	
Impôt sur le résultat	67/77	16.500	774	450	0	12.500
Résultat de l'exercice		-99.251	-611.717	17.876	-540.173	1.053.809

2.2.10. Evolutive van de resultatenrekening in verhouding tot de omzet

valeurs exprimées en % du chiffre d'affaires

		2020	2021	2022	2023	2024
Ventes et prestations		124,54%	124,36%	125,11%	123,47%	124,91%
Chiffres d'affaires		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Loyers de base		108,18%	109,55%	109,76%	110,06%	109,26%
Logements sociaux	7000/7060	106,47%	107,84%	107,83%	108,12%	107,61%
Autres	700 autre	1,71%	1,70%	1,93%	1,93%	1,65%
Pertes de loyers de base		-9,32%	-10,50%	-11,41%	-9,40%	-8,80%
Pertes sur logements inoccupés	701	-9,12%	-10,32%	-11,17%	-9,16%	-8,56%
Autres pertes	701 autre	-0,20%	-0,18%	-0,24%	-0,24%	-0,24%
Réductions sociales nettes	702	-18,41%	-19,07%	-19,63%	-21,52%	-21,43%
Réductions spéciales privés	703	-0,06%	0,00%	0,00%	-1,15%	0,00%
Charges locatives	704/707	18,25%	18,83%	20,10%	20,80%	19,63%
Ventes de maisons		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cotisation de solidarité	709	1,36%	1,19%	1,17%	1,21%	1,35%
Production immobilisée	72	4,14%	4,48%	5,07%	4,12%	4,97%
Allocation régionale de solidarité	73	14,10%	13,58%	13,34%	13,19%	14,45%
Autres produits d'exploitation	74	6,30%	6,31%	6,71%	6,16%	5,48%
Coût des ventes et des prestations		128,69%	131,85%	132,32%	131,57%	126,73%
Approvisionnements et marchandises	60	3,09%	2,58%	3,03%	2,68%	2,39%
Services et biens divers		30,19%	30,50%	31,31%	30,55%	28,62%
Administration générale	610	2,98%	3,35%	3,64%	2,99%	2,16%
Travaux à charge SISP	6110	7,41%	7,55%	4,80%	5,02%	4,09%
Travaux à charge locataires	6111	6,78%	7,07%	7,18%	6,88%	6,82%
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	0,99%	1,08%	1,18%	1,45%	1,30%
Consommations	612	8,77%	8,72%	10,26%	9,80%	10,33%
Matériel et machines	613	1,34%	1,20%	1,39%	1,50%	1,37%
Assurances	614	0,92%	0,94%	1,95%	1,90%	1,64%
Frais d'actes et de contentieux	615	0,69%	0,37%	0,68%	0,69%	0,61%
Divers	616	0,08%	0,09%	0,13%	0,20%	0,15%
Intérimaires	617	0,07%	0,00%	0,00%	0,03%	0,05%
Administrateurs	618	0,15%	0,12%	0,09%	0,10%	0,10%
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	42,23%	43,52%	44,90%	43,49%	41,55%
Amortissements	630	40,75%	42,72%	45,03%	42,71%	42,60%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	0,26%	0,32%	0,19%	0,13%	0,24%
Provisions pour risques et charges		0,90%	0,73%	-3,68%	0,18%	0,05%
Grosses réparations et entretiens	636	0,90%	0,73%	-3,68%	0,18%	0,05%
Autres	635+637+639	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Autres charges d'exploitation		11,27%	11,48%	11,54%	11,83%	11,29%
Précompte immobilier	64000	10,91%	11,12%	11,26%	11,54%	10,92%
Autres	64 autre	0,36%	0,36%	0,29%	0,29%	0,37%
Résultat d'exploitation		-4,15%	-7,49%	-7,21%	-8,10%	-1,83%
Produits financiers		11,41%	12,78%	14,35%	13,66%	13,61%
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	0,89%	0,87%	0,58%	0,40%	0,21%
Subsides en capital	753	10,52%	11,89%	13,77%	13,25%	13,39%
Autres produits financiers	75 autre	0,00%	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%
Charges financières		10,70%	10,53%	10,69%	9,75%	8,79%
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	10,69%	10,51%	10,68%	9,74%	8,77%
Autres charges financières	65 autre	0,01%	0,02%	0,01%	0,01%	0,01%
Résultat financier		0,71%	2,25%	3,66%	3,91%	4,83%
Résultat courant avant impôts		-3,44%	-5,25%	-3,55%	-4,19%	3,00%
Produits exceptionnels	76	1,98%	0,11%	1,46%	0,11%	0,02%
Charges exceptionnelles	66	0,30%	0,00%	0,02%	0,01%	0,01%
Résultat de l'exercice avant impôts		-1,75%	-5,14%	-2,11%	-4,10%	3,01%
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	1,60%	1,70%	2,20%	1,56%	1,48%
Transfert aux réserves	68	0,32%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Impôt sur le résultat	67/77	0,09%	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%
Résultat de l'exercice		-0,57%	-3,44%	0,09%	-2,54%	4,44%

2.3. Analyse van de financiële structuur op basis van enkele ratio's

Hier berekenen we een aantal relevante financiële ratio's waarmee de prestaties van de vennootschap kunnen worden beoordeeld. Deze ratio's zijn bijzonder nuttige indicatoren die zeer nauwkeurige gegevens verstrekken over de solvabiliteit, de liquide middelen, de activa van de vennootschap, enz.

2.3.1. Liquiditeitsratio in ruime zin

De liquiditeitsratio's in ruime en in enge zin zijn indicatoren die wijzen op het vermogen van de vennootschap om haar kortlopende schulden te betalen met gemakkelijk realiseerbare beschikbare activa.

De liquiditeitsratio in ruime zin biedt een eerste beoordeling van de mate van liquiditeit, door het totaal van de beschikbare en realiseerbare activa te vergelijken met de kortlopende passiva. Hoe hoger deze ratio, hoe meer de vennootschap over kortlopende activa beschikt om haar verplichtingen na te komen.

Formule : $(29/58)/(42/48+492/3)$

	2020	2021	2022	2023	2024
Actifs circulants	10.554.976	8.288.905	7.569.915	7.160.911	8.773.844
Dettes à CT	11.781.519	8.902.978	10.738.774	11.480.047	15.177.410
	0,8959	0,9310	0,7049	0,6238	0,5781

De ratio werd op de passiva gecorrigeerd naargelang de specifieke situatie van de sector. De leveranciersschulden gefinancierd door gewestelijke kredieten - rubriek 440/4 - werden namelijk gecompenseerd door het totaal van de kortlopende schulden. Zo bereiken we een ratio van 0,58. Met andere woorden, de vorderingen en liquide middelen van Comensia kunnen **de kortlopende schulden dekken ten belope van 0,58 keer**. Om alle schulden te kunnen dekken zou deze ratio idealiter boven 1 moeten liggen. In de afgelopen 5 jaar is deze ratio echter achteruitgegaan, rekening houdend met de daling van de vlottende activa en met de stijging van de schulden jaar na jaar.

2.3.2. Liquiditeitsratio in enge zin

De liquiditeitsratio in enge zin wordt op dezelfde wijze berekend als de liquiditeitsratio in ruime zin, maar de voorraden en de overlopende rekeningen buiten beschouwing gelaten die moeilijk realiseerbaar zijn op korte termijn.

Formule : $(40/41+54/58)/(42/48)$

	2020	2021	2022	2023	2024
Actifs circulants	9.889.676	7.704.581	6.715.127	6.299.602	7.820.704
Dettes à CT	11.673.640	8.637.224	10.344.740	11.263.003	14.828.451
	0,8472	0,8920	0,6491	0,5593	0,5274

De dekking daalt van 0,50 (in ruime zin) naar 0,53 (in enge zin).

2.3.3. Solvabiliteitsratio

Deze ratio meet de mate van financiële onafhankelijkheid van de vennootschap: hoe hoger deze ratio, hoe minder de vennootschap afhankelijk is van de middelen van derden. Met andere woorden, deze ratio meet de weging van het eigen vermogen in de totale passiva om derden een beeld van vertrouwen te bieden inzake de kredietwaardigheid van de vennootschap.

Formule : $(10/15)/(10/49)$

	2020	2021	2022	2023	2024
Capitaux propres	52.139.737	64.862.683	71.296.551	71.572.919	90.503.562
Valeur bilantaire	182.041.772	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053
	0,2864	0,3106	0,3222	0,3242	0,3408

De weging van het eigen vermogen bedraagt 34,08% in 2024, ten opzichte van 32,42% in 2023. De ratio tekent tussen 2023 en 2024 een stijging op, rekening houdend met de bestemming van het resultaat en met de door het Gewest toegekende subsidies. Volgens de norm moet de ratio tussen 25 en 40% liggen, waarmee Comensia zich bovenaan de marge positioneert.

2.3.4. Berekening van de cashflow

Deze indicator meet het vermogen van de vennootschap 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

	2020	2021	2022	2023	2024
Bénéfice de l'exercice	-273.091,00	-785.558,00	-75.964,00	-714.013	879.969
Charges non décaissées	7.340.541,00	7.776.461,00	7.916.116,00	9.225.893	10.273.563
Produits non encaissés	1.780.440,00	2.025.690,00	3.078.130,00	2.957.510	4.584.768
Annuité	3.993.563,00	4.130.735,00	4.680.146,00	5.028.433	5.157.367
	1.293.447,00	834.478,00	81.876,00	525.936	1.411.398

Na betaling van de annuïteitsschuld, tekent Comensia in 2024 aanvullende positieve geldmiddelen op van € 1.411.398. 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 vennootschap verplicht zijn uit haar liquide middelen te putten om haar leningen te kunnen terugbetalen.

2.3.5. Werkkapitaal, behoefte aan werkkapitaal en geldmiddelen:

Het financiële evenwicht van een vennootschap kan ook worden beoordeeld op basis van het nettowerkkapitaal op lange termijn en op basis van de behoefte aan werkkapitaal op korte termijn.

	rubriques du bilan	2023	2024
Capitaux permanents	(10/17 hors 160/5)+42	206.559.159	248.520.333
- Actifs fixes nets	20/28	-213.602.042	-256.768.209
FRN (1)		-7.042.883	-8.247.876
Stocks	3	318.581	263.908
+ créance à 1 an au plus	40/41	2.966.977	3.802.460
+ comptes regul actif	490/1	542.728	689.232
- dettes à un an au plus sauf dette d'emprunt	44/48	-6.902.571	-7.966.207
- provision pour risques et charges	160/5	-5.713.576	-5.719.174
- comptes regul passif	492/3	-217.044	-348.958
BFR (2)		-9.004.904	-9.278.739
Trésorerie Nette =(1)-(2)		1.962.021	1.030.863
valeurs disponibles classe 5 (A)		3.332.625	4.018.244
- dette financière (découvert sur compte courant SLRB) (B)	43	-1.370.604	-2.987.381
Trésorerie Nette =(A)-(B)		1.962.021	1.030.863

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 vennootschap om haar vlottende fase te financieren tussen de betaling van haar schulden en de inning van haar opbrengsten.

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

$NWK - BWK = \text{geldmiddelen}$

Het werkkapitaal van Comensia tekent een negatief saldo op en verslechtert tussen 2023 en 2024 met iets meer dan € 1,2 mln. Een negatief werkkapitaal betekent dat de langetermijnpassiva (langlopende middelen) de langetermijnactiva (langlopende bestedingen) niet volledig dekken. Ze worden dus gedeeltelijk door kortlopende schulden of door eigen vermogen gefinancierd. Een positieve cashflow kan de negatieve impact compenseren op ons werkkapitaal van de financieringen (of voorfinancieringen) met eigen vermogen van de investeringen.

Daarentegen is de behoefte aan werkkapitaal op korte termijn voldoende negatief, wat betekent dat de vennootschap over voldoende liquide middelen beschikt om haar kortlopende schulden te dekken, rekening houdend met het type van haar activiteit en met haar eigen handelscyclus.

Dankzij onze negatieve behoefte aan werkkapitaal tekent de vennootschap netto geldmiddelen op van € 1,03 mln.

2.4. Resultaatverwerking

Het boekjaar 2024 wordt afgesloten met een boekwinst van € 1.053.809,20.

De beschikbare reserves bedragen € 4.149.889,82.

We stellen de Algemene vergadering de volgende resultaatverwerking voor:

- ✓ € 304.631,18 of 95% van de solidariteitsbijdrage bestemmen aan de beschikbare reserves, ongeacht het resultaat, en dit overeenkomstig de voorschriften van de toezichthoudende autoriteit;
- ✓ Een toevoeging van € 749.178,02 op de beschikbare reserves boeken voor het saldo van de winst het boekjaar;

Na deze toevoeging tekenen de beschikbare reserves dus een saldo op van € 5.203.699,02.

2.5. Andere elementen van het verslag

Het bestuursorgaan bevestigt dat sinds de datum van afsluiting van het boekjaar geen enkele andere belangrijke gebeurtenis plaatsvond die een impact kan hebben op het resultaat of zelfs op het patrimonium van de vennootschap.

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

Overeenkomstig de bepalingen van artikel 03:48 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 de afsluiting van het boekjaar plaatsvonden, alsook de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap opmerkelijk kunnen beïnvloeden, voor zover deze informatie de vennootschap geen ernstig nadeel kan veroorzaken.

♣ *Economische en financiële gevolgen van de inflatie*

De belangrijkste gevolgen zijn de stijgende grondstoffenprijzen en de loonindexeringen. Uiteraard heeft dat een aanzienlijke impact op de vastgoedprojecten van Comensia en op het beheer van de loonmassa. Hoewel in de afgelopen maanden een zekere stabilisatie wordt vastgesteld, blijft dit een belangrijk aandachtspunt.

♣ *Gevolgen van het ontbreken van een volwaardige gewestregering*

Wegens het ontbreken van een gewestregering en de huidige begrotingsproblemen van het Gewest kunnen we geen duidelijk beeld hebben van de begrotingsmiddelen die aan de sociale huisvesting in het algemeen en aan Comensia in het bijzonder zullen worden toegekend. In het kader van de regeringsonderhandelingen vinden besprekingen plaats over de berekeningswijze van de huurprijzen en over de gestandaardiseerde kosten die de GST zouden vervangen.

♣ *De inkomstenderving wegens huurleegstand en wegens te renoveren leegstaande woningen*

Dankzij de extra inzet van onze medewerkers kon de huurleegstand worden teruggedrongen.

De omslachtige administratieve procedure voor het opnieuw verhuren van een woning blijft een belangrijk aandachtspunt met een impact op de verhuurtermijnen.

Het aantal leegstaande woningen blijft hoog rekening houdend met de vele lopende renovaties.

De Raad van bestuur en het Directiecomité blijven dan ook uiterst attent op dit probleem dat kan leiden tot een conjuncturele daling van onze boekhoudkundige resultaten.

♣ Lopende geschillen

In 2024 werden een aantal door Brussels Thuis aanhangig gemaakte geschillen afgesloten. Een daarvan betrof een geschil tussen Comensia en het bedrijf GILLION. Ter herinnering, GILLION eiste van Comensia meer dan € 320.000,00 in hoofdsom, exclusief rente en morele schadevergoeding. Nadat een beroepschrift werd ingediend, stelde GILLION een minnelijke schikking voor, waarbij de partijen het eens werden om het geschil te beëindigen mits Comensia een schadevergoeding betaalde van € 83.000,00. **Het bedrag van deze schikking had geen negatieve impact op de resultaten van Comensia, aangezien het geschil betrekking had op het bedrag van de inhouding op het saldo van het project dat in de kostprijs van de bouwplaats moet worden opgenomen.**

Eveneens in 2024 stelde het bedrijf PIC een rechtsvordering in tegen Comensia voor een bedrag van € 299.928,80 vermeerderd met de moratoire en gerechtelijke rente tegen de wettelijke rentevoet. Deze rechtsvordering betreft de gunning van een overheidsopdracht voor de vervanging van het buitenschrijnwerk en de balustrades op de woonsite Hunderenveld, waarbij de offerte van PIC werd uitgesloten wegens de abnormaal lage prijzen in verhouding tot de te leveren prestaties.

Een tijdschema voor de uitwisselingen van de conclusies werd vastgesteld en de zitting is gepland op 19 mei 2025. **Comensia meent dat de kans klein is dat deze rechtsvordering succesvol zal zijn, aangezien de gunning van de opdracht gebaseerd is op een volledige en gemotiveerde analyse.**

Ten slotte verwierf Comensia meerdere appartementen in het wooncomplex Emaillerie. Twee ervan werden na expertise onbewoonbaar verklaard wegens akoestische problemen en trillingen veroorzaakt door de onmiddellijke nabijheid van de MIVB-metro's. Na lange onderhandelingen met de aannemer en de verkoper werd een akkoord bereikt over de prijs. Er werd echter geen overeenstemming bereikt over de juridische vorm van de transactie. Comensia schakelde dus haar advocaten in. In een laatste poging om een minnelijke schikking te bereiken, werd een vergadering gepland tussen Comensia, de BGHM, de verkoper en de promotor. Indien geen akkoord wordt bereikt, zal Comensia een rechtsvordering instellen. De prijs van de twee appartementen werd geraamd op € 468 831,49. **De enige financiële risico's die Comensia in dit geschil loopt, betreffen de inkomstenderving wegens leegstand en de verdere afbetaling van de lening voor deze twee woningen.**

Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

De vennootschap oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

Verantwoording van het rekeningstelsel

N.v.t. We bevinden ons niet in een toestand van een boekverlies over twee opeenvolgende jaren. Comensia is een openbare vastgoedmaatschappij erkend door de BGHM en is onderworpen aan het toezicht van het Gewest; Haar maatschappelijk doel bestaat erin personen met bescheiden inkomens sociale huisvesting te bieden waarvan de toegankelijkheidscriteria en de huurprijzen door de Brusselse gewestelijke overheidsdiensten worden vastgesteld.

Andere informatie

N.v.t.

We verzoeken de Algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31.12.2024 goed te keuren

3. Financiering van de investeringen van Comensia

3.1. Besteding van de begrotingskredieten in 2024

- Terugbetaalbare voorschotten en subsidies

Comensia investeerde in een dertigtal projecten en bouwplaatsen waarvoor in 2024 begrotingskredieten werden vereffend voor een totaal van **€ 13.482.946,88** in de vorm van terugbetaalbare voorschotten en subsidies.

Projets et chantiers	Avance remboursable +	Subside -	Total
Ruysdael 8-24 placement portes coupe-feu à Anderlecht	131.704,78	0,00	131.704,78
Rénovation marché de stock des appartements Peterbos à Anderlecht	0,00	25.761,95	25.761,95
Rénovation sanitaire du Peterbos 2 à Anderlecht	161,32	0,00	161,32
Sécurisation des façades PB10/10A/11/11A à Anderlecht	231.391,58	283.537,08	514.928,61
Rénovation de l'enveloppe des immeubles Peterbos 10 et 11 à Anderlecht	753.633,17	8.221,04	761.854,21
Rénovation intérieure Peterbos 3 à Anderlecht	57.528,22	128.422,07	185.950,29
Peterbos 3- extension salle Forum	0,00	65.355,81	65.355,81
Rénovation de la chaufferie au Peterbos 16 à Anderlecht	0,00	83.271,81	83.271,81
Remplacement des Velux Chaussée de Mons 231-241 à Anderlecht	39.375,00	65.625,00	105.000,00
Projet Peterfoot à Anderlecht	0,00	583.796,05	583.796,05
Placement d'une cogénération au Square Albert à Anderlecht	65.625,00	107.077,10	172.702,10
Rénovation chaudière rue du Temple 5 à Bruxelles	5.825,54	71.166,77	76.992,31
Placement d'une cogénération à Chaussée de Forest 282/286 à Forest	113.998,97	185.987,42	299.986,39
Rénovation de la chaufferie Delaunoy/Savonnerie à Molenbeek-Saint-Jean	16.178,90	0,00	16.178,90
Sécurisation des entrées rue Baeck 60-66 à Molenbeek-Saint-Jean	10.550,66	40.500,00	51.050,66
Rénovation toiture rue Baeck 58-64 à Molenbeek-Saint-Jean	20.250,00	0,00	20.250,00
Rénovation des maisons Lechat à Auderghem	241.651,82	343.995,71	585.647,53
Rénovation des terrasses rue Charlent 42-46 à Auderghem	13.089,44	25.000,00	38.089,44
Rénovation de la régulation de la chaufferie Durant 12/14 à Evens	409,65	123,49	533,14
Rénovation chaufferie rue Goffart 44-46 à Ixelles	22.729,92	132.805,29	155.535,21
Rénovation de la régulation de la chaufferie Bosnie 23 à Saint-Gilles	9.332,11	0,00	9.332,11
Remplacement des tourelles d'extraction rue Maxoin 19-23 à Jette	11.620,56	19.367,60	30.988,16
Rénovation des portes de maison Verregat à Laeken	27.814,91	0,00	27.814,91
Rénovation de l'électricité des communs Verregat à Laeken	19.890,70	41.795,08	61.685,78
Travaux de désamiantage maisons Val Marie à Neder-Over-Heembeek	4.746,39	0,00	4.746,39
Rénovation des toitures au Craetbos 1/9 à Neder-Over-Heembeek	17.063,27	0,00	17.063,27
Pose de panneaux photovoltaïques Corbeau 18 à Scharbeek	20.250,00	28.014,00	48.264,00
Rénovation de 4 en 2 logements rue de la Fondation 39/45 à Berchem	0,00	282,00	282,00
Rénovation des menuiseries extérieures Hunderenveld à Berchem	1.854.025,60	2.772.415,49	4.626.441,09
Sécurisation des accès caves Hunderenveld 1-2 à Berchem	12.433,33	56.532,39	68.965,72
Rénovation chauffage Jean-Christophe à Berchem	0,00	397,50	397,50
Placement panneaux photovoltaïques Hunderenveld à Berchem	255.215,08	0,00	255.215,08
Rénovation complète des 46 logements Place de l'Initiative à Berchem	2.703.824,49	200.799,21	2.904.623,70
Mise en conformité des installations électriques Anderne cité-Heydeken-Verregat	230.663,08	296.438,32	527.101,35
Intervention artistique Destrier 101% culturel	0,00	2.543,97	2.543,97
Intervention artistique Val Maria 101% culturel	0,00	88.439,76	88.439,76
Destier 101%- maison quartier	0,00	17.000,00	17.000,00
Mise en conformité des ascenseurs-2170	12.823,63	31.250,00	44.073,63
Remise en ordre des logements entre deux locations solde 2023-2024	479.747,33	393.470,67	873.218,00
Total des investissements	7.383.554,40	6.099.392,48	13.482.946,88

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

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

Zo investeerde Comensia in 2024 **€ 35.924.717,45** in de onderstaande aanvullende projecten:

Projets et chantiers	Avance remboursable +	Subside =	Total
Construction de 130 logements Destrier à Evreux	15.956.775,60	15.956.775,99	31.913.551,19
Retrocession 50% précompte immobilier conventions AH+PRL		81.927,46	81.927,46
Projet de construction de 28 logements "Van Overbeke" à Ganshoren	2.540.034,00	0,00	2.540.034,00
Projet Azur: construction de 26 logements à Berghem		75.255,73	75.255,73
Acquisition Source à Forest	3.630,00	3.630,00	7.260,00
PLT rénovation des futurs bureaux sis rue Besme à Molenbeek	1.306.689,07	0,00	1.306.689,07
Total des investissements	19.807.128,67	16.117.588,78	35.924.717,45

3.2. Strategisch plan voor duurzame renovatie

Na afloop van het laatste vierjarenprogramma (2018-2021) werd in 2022 een nieuw financieringsbesluit aangenomen betreffende de renovatie van sociale woningen in het Brussels Gewest om de projecten beter te plannen, het vorderingsproces te stroomlijnen en het uitstaande bedrag te beperken.

Elke openbare vastgoedmaatschappij moet een strategisch plan voor duurzame renovatie-investeringen (SPDR) opstellen op basis van de budgetten die haar worden toegekend. Er wordt voorzien in een jaarlijks bedrag van 90 miljoen voor de sector (of 900 miljoen over 10 jaar) en verdeeld onder de 16 openbare vastgoedmaatschappijen. Deze dotatie wordt als volgt verdeeld:

- 70% wordt bestemd voor renovatiewerken (planning over 10 jaar)
- 25% wordt bestemd voor de trekkingsrechten (jaarlijks budget)
- 4% wordt bestemd voor de financiering van dringende werken
- 1% wordt bestemd voor de financiering van culturele of participatieprojecten

De in 2022 en 2023 aan Comensia toegekende trekkingsrechten die op jaarbasis € 1.820.816,00 bedroegen, werden voor 2024 en 2025 herzien tot € 1.841.451,84. Voor alle dossiers opgenomen in de onderstaande tabel werd het bedrag vastgelegd en de werken zijn in uitvoering of voltooid.

Bouwplaatsnummer	Omschrijving	Adres	Bedrag 100%
2170/2023/04/01	(M1) Renov. CV- en SWW-productie	Tempel 5, 7	€ 115.035,96
2170/2023/19/01	(M1) Aanpassing regulering en productie van zonne-energie	Optimisme 2, 4	€ 54.419,00
2170/2024/10/01	(M1) Renov. stookruimte	Goffart 44, 46	€ 203.800,56
2170/2024/12/01	Dringende vervanging verwarmingsketels	Tempel 5, 7	€ 19.120,00
2170/2024/14/01	(M1) Renov. keukens	Peterbos 8	€ 85.000,00
2170/2024/15/01	Renov. vuilnislokalen, beveiliging directe omgeving, toegang DBDMH	Victor Bourgeoissteeg	€ 15.105,00

2170/2024/19/01	(M1) Renov. ventilatie en afzuigkappen	Dunant 12, 14, Strijdros en Optimisme	€ 212.000,00
2170/2024/20/01	(M1) Deuren private kelders	Hunderenveld 7, 8	€ 88.085,00
2170/2024/21/01	(M1) Thermostaten en tweewegafsluiters 61A	Dunant 12, 14	€ 64.054,00
2170/2024/22/01	(M1) Renov. terrassen	Goffart 44, 46	€ 45.562,25
2170/2024/23/01	(M1) Renov. leegstaande woningen - Renoclear	Verschillende woonsites 2170	€ 128.576,03
2170/2024/24/01	(M1) Renov. leegstaande woningen - Nelzak	Verschillende woonsites 2170	€ 128.492,07
2170/2024/25/01	(M1) Renov. leegstaande woningen - Concept	Verschillende woonsites 2170	€ 149.577,81
2170/2024/26/01	(M1) Renov. leegstaande woningen - Decobel	Verschillende woonsites 2170	€ 156.566,87
2170/2024/27/01	(M1) In overeenstemming brengen lift en risicoanalyse	Verschillende woonsites 2170	€ 68.043,50

3.2. In 2024 voltooide of lopende bouwplaatsen in BK (begrotingskredieten)

	Bouwplaatsnummer	Omschrijving	Adres	Begin bouwplaats	Bedrag bestelling excl. btw
In uitvoering in 2024	2170/2018/02/01	Renovatie van 2 beschermde gebouwen	Initiatiefplein 1-2-3 en 4-5, 1082 Sint-Agatha-Berchem	05.09.2022	€ 6.534.086,11
	2170/2024/07/01	Volledige renovatie gevels + buitenschrijnwerk - RRF	Peterbos 10, 10A, 1070 Anderlecht	01.07.2024	€ 5.174.069
	2170/2022/03/01	Binnenrenovatie 24A	Peterbos 3, 1070 Anderlecht	02.09.2024	€ 2.114.180
	2170/2023/20/01	Warmte-krachtinstallatie PB 16	Peterbos 10, 10A, 11, 11A, 16, 17, 17A, 18, 18A, 1070 Anderlecht	02.09.2024	€ 313.186
	2170/2023/05/01	Renovatie van de platte daken	Craetbosgaarde 1-14 en Mariëndaal 1A-1E, 1120 Neder-Over-Heembeek	02.09.2024	€ 499.973,63
	2170 (2015) 04/01.-02	Plaatsing van branddeuren	Ruysdaalstraat 8-24, 1070 Anderlecht	01.10.2024	€ 324.923,09
	Bouwplaatsnummer	Omschrijving	Adres	Datum VO	Bedrag VO excl. btw
Bouwplaats opgeleverd in 2024	2170/2022/11/01	Beveiliging van de gevels	Peterbos 10, 10A, 11, 11A, 1070 Anderlecht	11.01.2024	€ 1.073.466,31
	2170/2018/03/01	Overschakeling op gas van de collectieve stookruimte	Ensemble Jean-Christophe 1-3-5-7, 1082 Sint-Agatha-Berchem	15.01.2024	€ 69.388,27
	2170/2023/18/01	Installatie van een warmte-krachtcentrale en hydraulische aanpassing	Albert I Square 32-35, 1070 Anderlecht	07.02.2024	€ 141.622,04
	101e%	Peterfoot, renovatie van een voetbalveld en zijn directe omgeving	Park Peterbos, 1070 Anderlecht	23.05.2024	€ 559.199,67
	2170/2023/35/01	Renovatie van de technische installaties van de benedenverdieping - Gemeenschapszaal	Peterbos 3, 1070 Anderlecht	30.09.2024	€ 75.944,47
	2170/2018/07/01	In overeenstemming brengen van de elektrische installaties van de huizen	Tuinwijk Heideken, 1082 Ganshoren / Tuinwijk Verregat, 1020 Laken / Oude Wijk, 1082 Sint-Agatha-Berchem	22.10.2024	€ 503.455,63

BGHM	Levering en installatie van de fotovoltaïsche zonnepanelen	Woonsite Hunderenveld, 1082 Sint-Agatha-Berchem	14.11.2024	€ 317.882,76
2170/2023/22/01	Renovatie van de stookruimte en plaatsing van een warmtekrachtinstallatie	Vorstsesteenweg 282-286, 1190 Vorst	20.11.2024	€ 311.144,76
2170/2018/04/01	Vervanging van het buitenschrijnwerk	Hunderenveld 1-2, 1082 Sint-Agatha-Berchem	12.12.2024	€ 4.512.480,04
2170/2018/06/03	Volledige renovatie van 2 huizen	Hertogendal 185 en 193, 1160 Oudergem	28.12.2024	€ 431.265,36
2170/2018/06/02	Volledige renovatie van 2 huizen	Lechatstraat 9-10, 1160 Oudergem	28.12.2024	€ 463.547,95

3.3. Dossier in studie

In termen van renovatie en instandhouding van haar vastgoedpatrimonium, blijft Comensia haar doelstellingen nastreven en laat daartoe tal van studies uitvoeren in samenwerking met externe studiebureaus maar ook intern dankzij de ontwikkeling van talrijke competenties binnen onze Afdeling patrimonium:

Bouwplaatsnummer	Omschrijving	Adres	Begin bouwplaats	Bedrag van de bestelling 100%
2170/2024/08/01	(M1) Volledige renovatie gevels + buitenschrijnwerk - RRF	Peterbos 11, 11A	2025	€ 5.105.770
2170/2019/01/01	(M1) Dak + achtergevel	Vorst 222-228	2025	€ 822.000
2170/2023/06/01	(M1) Beveiliging toegangen, renov. borstweringen en directe omgeving	Tuinwijk Verregat - woonblokken: Jenever 40A - Lotus 1,3 - Magnolia 14-30, 55-59 - Pionen 1 - Romeinse 621-639 - Verregat 22	2025	€ 521.100
2170/2023/24/01	(M1) Dakrenovatie 31 huizen	Tuinwijk Heideken huizen: Eeuwfeest 20, 29 - Kasteel 38, 44 - Gemeente 13, 25, 31, 35, 37, 43, 47, 49, 53 - Rivieren 96, 114, 122, 134, 140, 144, 166 - Wereld 98, 100, 108, 97AB, 99 - Lijsterbessen 9, 10	2025	€ 1.039.873
2170/2024/18/01	Asbestverwijdering in de gemeenschappelijke delen	Ensemble Jean-Christophe / Strijdersstraat, 1082 Sint-Agatha-Berchem	2025	€ 348.772,50
NEW	In overeenstemming brengen van de elektrische installaties	Hoedstraat 33, 1070 Anderlecht	2025	€ 100.000
	(M1) Dakrenovatie en -isolatie	Waterkers 1-5	2026	€ 300.000
	(M1) Dakrenovatie (23 woonblokken)	Woonblokken Verregat: Jenever 40A - Lotus 1,3 - Magnolia 14-30, 55-59 - Pionen 1 - Romeinse 621-639 - Verregat 22	2027	€ 650.000
2170/2023/25/01	(M1) Dakrenovatie 41 huizen	Tuinwijk Verregat huizen: Bieslook 2, 6, 10, 16, 18, 20 - Waterkers 9, 13, 26, 28, 31, 32, 33, 46, 48, 50 - Gallische 9 - Jeneverbomen 4, 54, 62 - Sneeuwkllokjes 1, 3, 16, 18, 24 - Postelein 3, 10 - Rosmarijn 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 12, 16 - Salie 1, 2, 3, 10, 12, 20, 22, 24 - Verregat 16	2025	€ 1.464.097
2170/2023/03/01	Volledige renovatie van de buitenbouwschil + speciale technieken	Campenhoutstraat 77, 1050 Elsene	2025	€ 1.644.000

2170/2021/07/01	Renovatie buitenschrijnwerk en daken	Ruysdaal 8-24, 1070 Anderlecht	2025	€ 4.195.426
2170/2020/01/02	(M1) Volledige renov. 53 huizen (FASE I)	Moderne Wijk 1925: Samenwerkers 1-15, 22-26 - Ontwikkeling 1-11, 2-20 - Beheer 1-19 - Ravotterij 3,5, 18-22 - Moderne Wijk 33-43	2025	€ 14.875.000
	(M1) Onderhoud gevels en schrijnwerk huisvestingsplan	Dendermonde, 1082 Sint-Agatha-Berchem	2025	€ 439.024
2170/2023/30/01	Buitenschrijnwerk	Hunderenveld 7, 8, 1082 Sint-Agatha-Berchem	2025	€ 4.315.492
2170/2023/21/01	Volledige renovatie:	Strijdersstraat 100, 104, 106, 110, 1082 Sint-Agatha-Berchem	2026	€ 4.166.209
2170/2023/02/01	Renovatie daken en buitenschrijnwerk	Paleizenstraat 178, 1030 Schaarbeek	2026	€ 788.400

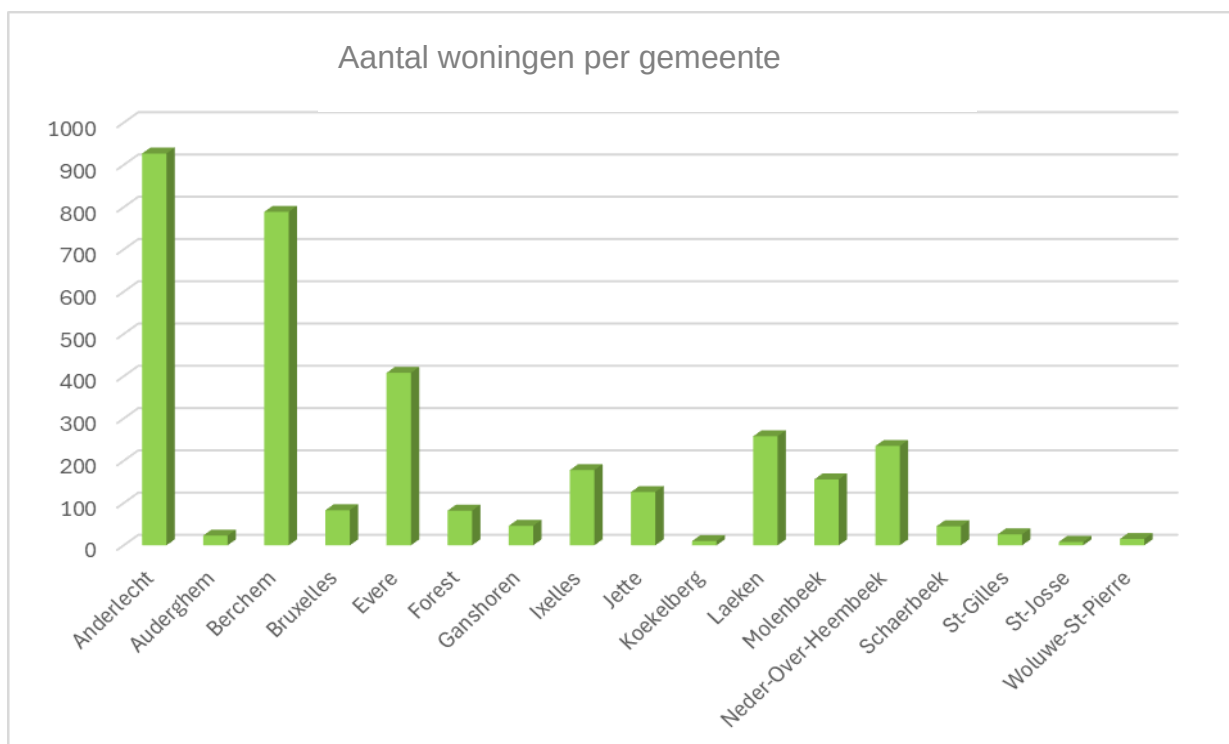
4. Patrimoniumbeheer

4.1. Inventaris van het vastgoedpatrimonium van Comensia

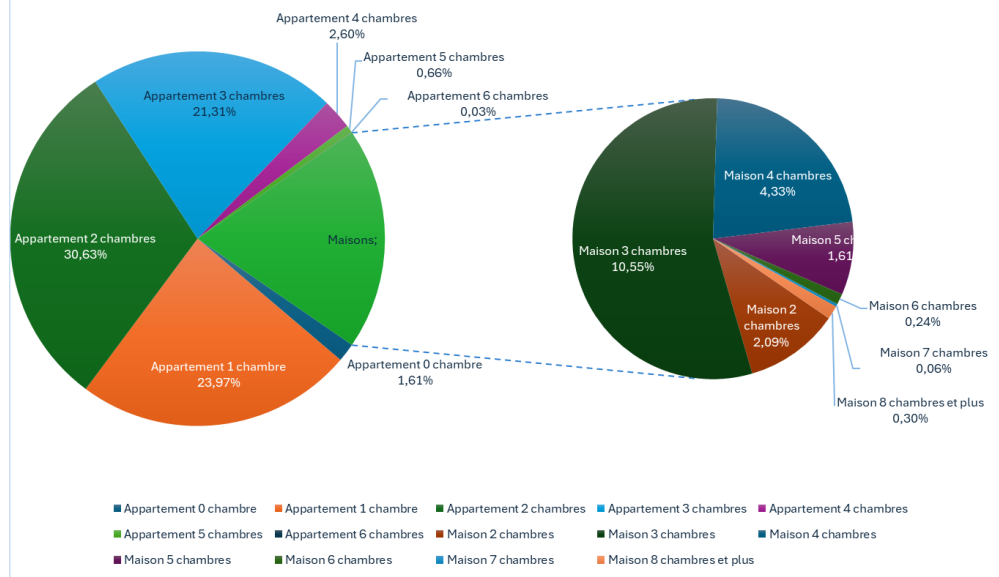
Op 31.12.2023 beheerde Comensia **3.415 sociale woningen**, van de studio tot het 8-kamerhuis:

COMMUNE	CP	Nbre logts	a0	a1	a2	a3	a4	a5	a6	a7	m1	m2	m3	m4	m5	m6	m7	m8
Anderlecht	1070	927	12	301	346	224	32	12										
Auderghem	1160	23		6	7	3	1	1				1	2	2				
Berchem	1082	789	4	164	206	208	6	4				54	120	11	12			
Bruxelles	1000	83	3	29	31	16	4											
Evere	1140	408		69	101	48	15	8					66	74	14	3		10
Forest	1190	82	6	20	33	23												
Ganshoren	1083	46		2		1						4	36	3				
Ixelles	1050	178	1	73	56	32	16											
Jette	1090	126	18	27	50	24	7											
Koekelberg	1081	10		4	3	3												
Laeken	1020	258	2	52	74	81	4		1			6	37	1				
Molenbeek	1080	156		45	83	28												
Neder Over Heembeek	1120	235		15	30	8						5	86	56	28	5	2	
Schaerbeek	1030	45	5	11	20	5							4					
St Gilles	1060	26	3	11	1	9	2											
St Josse	1210	8			4	2	2											
Woluwe St Pierre	1150	15		2	6	7												
		3.415	54	831	1.051	722	89	25	1	0	0	70	351	147	54	8	2	10

Comensia bezit eveneens **874 parkeerplaatsen** en **7 handels- en kantoorpanden**.

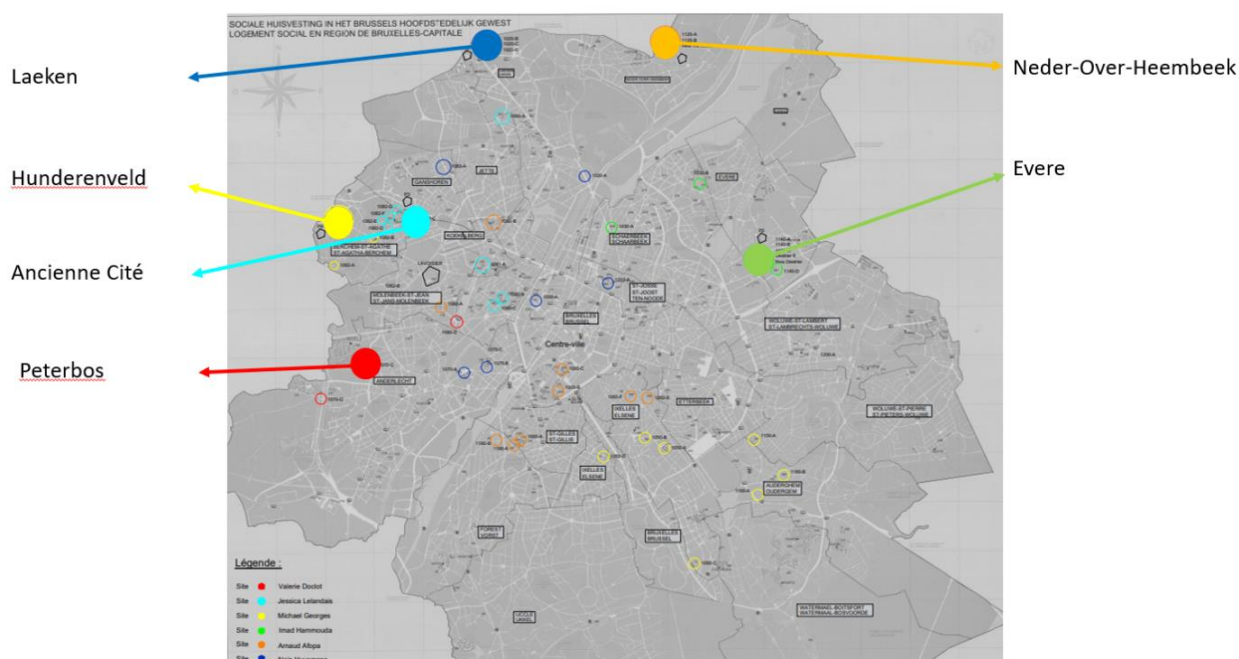


Verdeling van het vastgoedbestand per woningtype



4.2. Onderhoud van de woningen

Het onderhoud van de woningen is essentieel om het woningbestand in goede staat van verhuur te houden. De woningen zijn geografisch verdeeld onder 6 siteverantwoordelijken die elk aan een lokaal steunpunt verbonden zijn om er een technische permanentie te verzekeren. Elke siteverantwoordelijke stelt voor zijn gebouwen een onderhoudsplan op en behandelt de aanvragen voor technische ondersteuning die betrekking hebben op de woonsite onder zijn verantwoordelijkheid. Ze worden gesuperviseerd door een verantwoordelijke van de Cel onderhoud en worden ondersteund door de Technische helpdesk bestaande uit 3,5 VTE's.



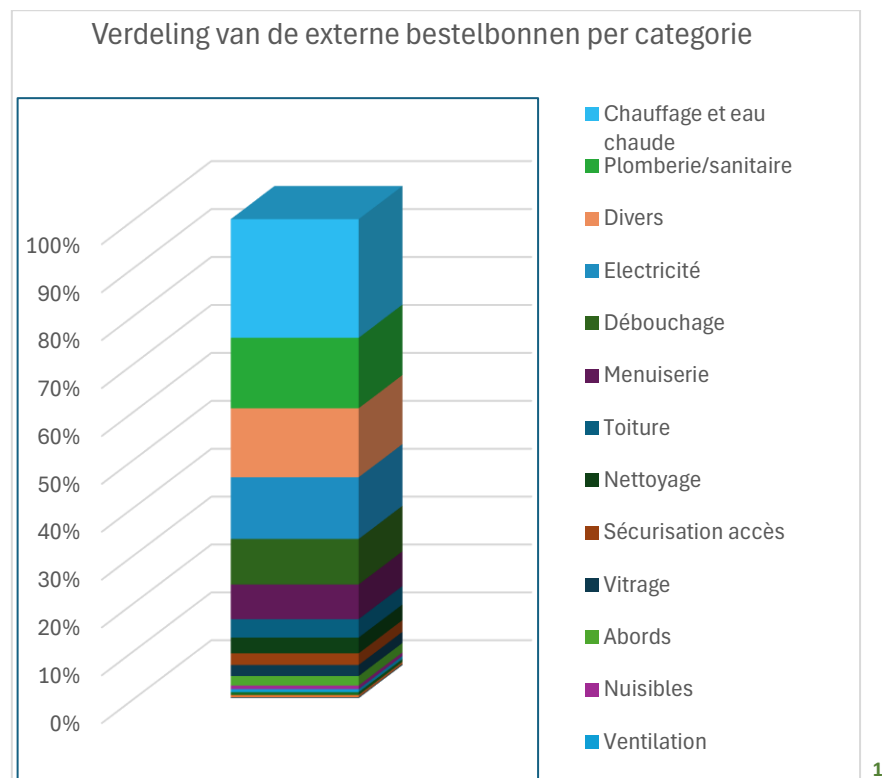
In 2024 kreeg de Helpdesk 5333 aanvragen voor technische ondersteuning (ten opzichte van 4492 aanvragen in 2023). Deze aanvragen voor technische ondersteuning kunnen op verschillende manieren bij de technische Helpdesk worden ingediend. Voor een betere servicekwaliteit aan de huurders stelde de Helpdesk in samenwerking met de IT-dienst een uniek formulier op voor de registratie van de aanvragen. Dit formulier zal toelaten alle nuttige informatie te verzamelen voor de behandeling van de aanvragen en zal ook zorgen voor een optimale communicatie. Het formulier zal in de loop van het eerste halfjaar 2025 online beschikbaar zijn.

Vervolgens worden alle geregistreerde aanvragen voor opvolging naar de verschillende siteverantwoordelijken doorgestuurd:

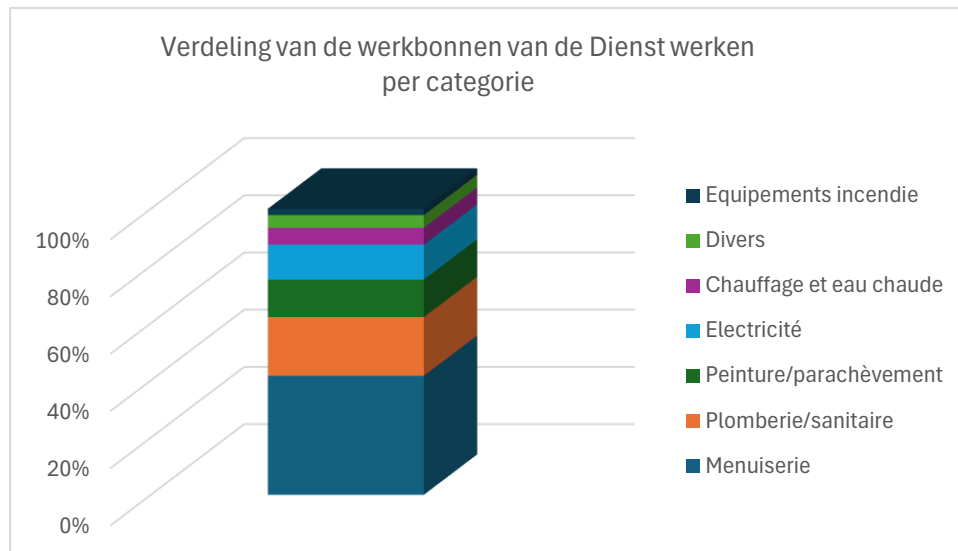
- Werkbon aan de Dienst werken
- Werkbon aan een extern bedrijf
- Offerteaanvraag
- Bezoek ter plaatse
- Aangifte schadegeval (verzekeringen)
- enz.

In 2024 werden 1658 werkbonnen voor onze Dienst werken opgesteld en werden 3061 bestellingen bij diverse externe bedrijven geplaatst.

In 2024 voerde de IT-dienst eveneens het verzenden in van een sms om de huurders te verwittigen van/te herinneren aan de vastgestelde afspraak met de Dienst werken.



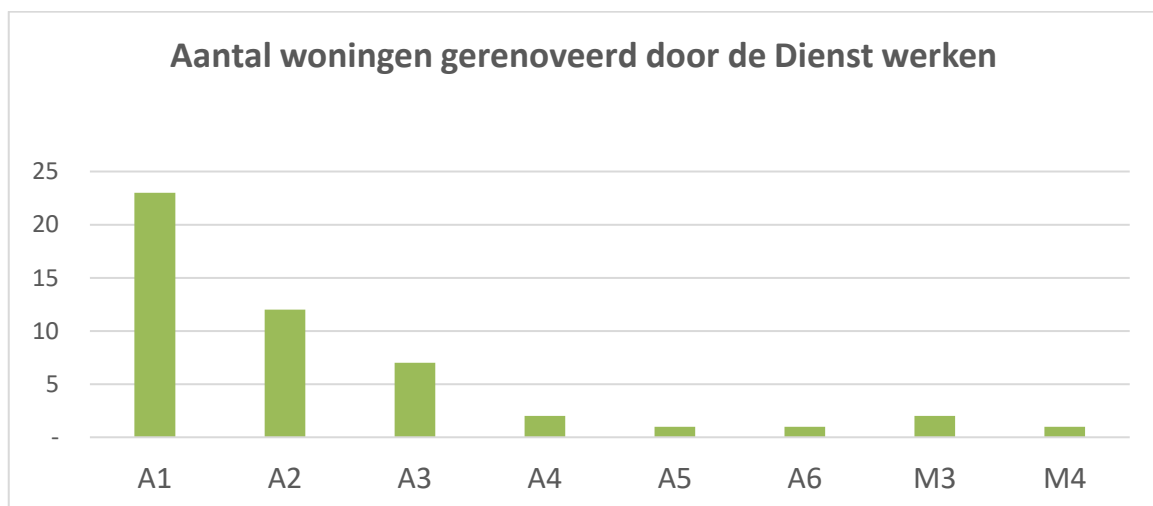
¹ De categorie "Diversen" betreft hoofdzakelijk vochtigheidsproblemen voor de externe bestellingen en de woningrenovaties tussen twee verhuringen voor de werkbonnen van de Dienst werken.



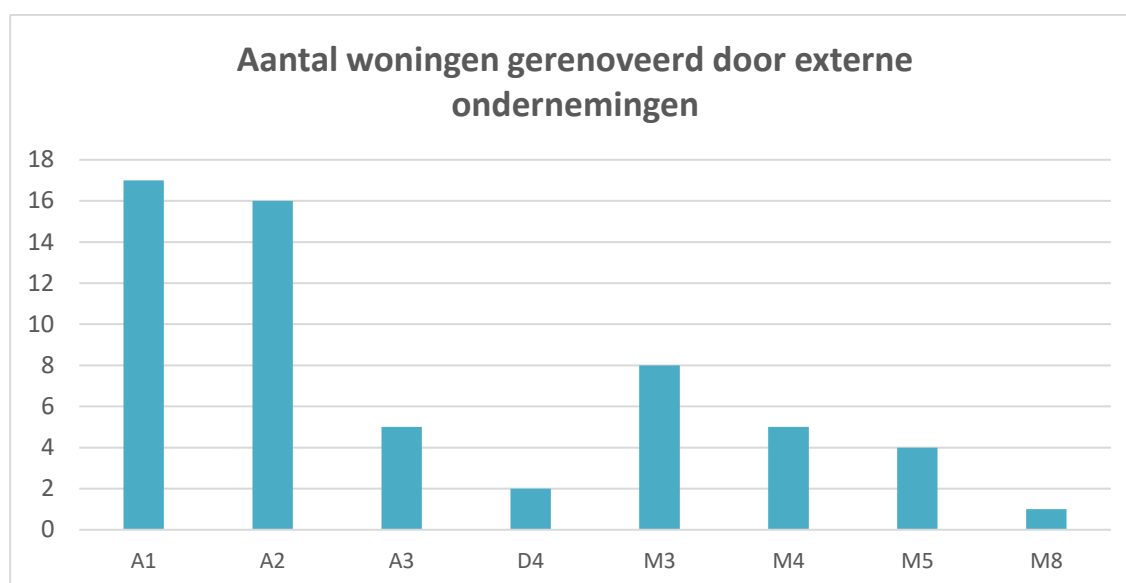
4.3. Bestrijding van huurleegstand en van leegstaande woningen

Een andere belangrijke doelstelling van Comensia is de bestrijding van leegstaande woningen. In 2024 voerde Comensia tussen twee verhuringen 107 renovaties uit:

- 49 door de Dienst werken van Comensia
- Bedrag van de werken: € 754.243,77
- Gemiddelde kost per woning: € 15.392,73



- 58 door externe bedrijven via onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking:
 - 40 appartementen
 - 18 huizen
- Bedrag van de werken: € 982.788,69
- Gemiddelde kost per woning: € 16.944,63



4.4. Gewestelijk huisvestingsplan en Alliantie Wonen

Het Gewestelijk huisvestingsplan ("GHP"), in 2005 ontwikkeld 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.

In 2013 verzekert Alliantie Wonen de voortzetting van het GHP met een productiedoel van 6500 publieke woningen waarvan 4000 woningen door de BGHM (3000 sociale woningen en 1000 woningen voor middeninkomens) en 2500 woningen 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.

Vanuit hetzelfde oogpunt, namelijk het aankopen van nieuwe woningen, lanceerde de BGHM een tweede as via een procedure voor de oproep tot kandidaten in het kader van een partnerschap met grondeigenaren, met een projectontwikkelaar of bouwpromotor voor de ontwikkeling van woonprojecten op privégrond via het Public Housing Partnership (PHP).

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

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

- **Project Strijdos:** afbraak van 3 gebouwen en heropbouw van een wooncomplex met **130** passiefwoningen en een buurthuis. De bouwplaats ging van start op 3.11.2020 en de contractuele uitvoeringstermijn van de werken bedraagt 850 kalenderdagen. De eerste fase werd in het vierde kwartaal 2023 opgeleverd. De tweede fase werd in februari 2024 opgeleverd. De 130 woningen zijn

bewoond en verhuurd. De Strijdrosgebouwen en het gemeenschapshuis Maison Destrier werden respectievelijk op 22 februari 2024 en op 12 oktober 2024 ingehuldigd.

- **Project Mariëndaal:** bouw van **46** woningen + polyvalente zaal in Neder-Over-Heembeek - stedenbouwkundige vergunning afgegeven in 2021 - Laureaatproject van BeExemplary. De opdracht voor werken werd begin 2023 gegund. De bouwplaats ging van start in augustus 2023. In september / oktober 2023 werden de infrastructuurwerken van VIVAQUA uitgevoerd (halve cirkel). De geothermiewerken alsook de funderingen werden in oktober/november 2023 uitgevoerd. De ruwbouw wordt begin 2025 voltooid. De bouwplaats bevindt zich in de fase van de speciale technieken en de afwerkingen. De oplevering is voorzien voor begin 2026.
- **Project Raphael BIS:** Aankoop van een belendend perceel aan de sites Raphael en Ruysdaal voor de bouw van +/- **25** sociale woningen in Anderlecht: stadium haalbaarheidsstudie - onderhandelingen met de eigenaar voor de aankoop in 2023. Akkoord bereikt met de eigenaar in december 2023. In april 2024 werd de koopakte ondertekend. Wegens de financieringsmoeilijkheden van de BGHM, onze toezichthoudende autoriteit, werd het project niet opgenomen in de huidige financieringen. In afwachting van een nieuwe regering in 2025 blijft de bouwgrond in de portefeuille van "potentiële ontwikkeling".
- **Project Hunderenveld:** bouw van +/- **30** sociale woningen en recreatievoorzieningen in Sint-Agatha-Berchem in overleg met de Federatie Wallonië-Brussel die op een deel van het perceel een middelbare school wil bouwen: stadium haalbaarheidsstudie. Lopende onderhandelingen voor de verkoop van een deel van het perceel aan een aanbestedende overheid voor de bouw van een school. De verkaveling voor verkoop van een deel van de bouwgrond is in uitvoering. De bouw zelf is niet opgenomen in de huidige financieringen.
- **Project Azuur:** bouw van **26** sociale woningen in Sint-Agatha-Berchem. De vergunningsaanvraag werd in december 2023 ingediend. De vergunning werd in april 2024 afgegeven. Het dossier is in het stadium van de BA. Het begin van de bouwplaats is gepland voor 2026.
- **Project Onafhankelijkheid:** bouw van +/- **130** sociale woningen en woningen voor middeninkomens, en collectieve sportvoorzieningen in Molenbeek: stadium haalbaarheidsstudie. De opdracht voor diensten voor de aanstelling van een multidisciplinair team zal begin 2026 worden gelanceerd. Rekening houdend met de aankoopprojecten die veel kleine appartementen (1 kamer, 2 kamers) tellen, voorziet het project een hoger percentage grote woningen, alsook PBM-woningen. Het programma, alsook de afwijking om 100% sociale woningen te bouwen, werden door de Regering goedgekeurd. Lopende onderhandeling met de gemeente over de collectieve voorzieningen. Wegens de financieringsmoeilijkheden van de BGHM, onze toezichthoudende autoriteit, werd het project niet opgenomen in de huidige financieringen. Het project is prioritair in het volgende begrotingskrediet, na goedkeuring door de nieuwe regering in 2025.

In het kader van de voornoemde projecten zal Comensia in de komende jaren in eigen beheer ongeveer een extra **390** nieuwe woningen – waarvan de bouw voltooid, in uitvoering of gepland is – aan haar vastgoedpatrimonium toevoegen.

In het kader van de aankoop van 'sleutelklare woningen:

- **Van Overbekelaan in Ganshoren:** 28 woningen en 25 parkeerplaatsen - vergunning afgegeven (oplevering voorzien in 2025). Analyse van het technisch dossier in uitvoering. Volledig dossier. Ondertekening van de koopakte in april 2024. De bouwplaats ging van start in augustus 2024. De oplevering is voorzien voor maart 2027.

- **Otletstraat in Anderlecht:** 73 woningen en 51 parkeerplaatsen, alsook 6 eenheden voor de inrichting van ambachtelijke ateliers - vergunning afgegeven. Analyse van het technisch dossier uitgevoerd in 2023. Ondertekening van de koopakte in februari 2024. Bouwplaats in uitvoering. Het eerste gebouw werd eind 2024 gebouwd. De voorlopige oplevering is voorzien voor december 2026.

De site, verscholen op het binnenterrein van het huizenblok tussen de Otletstraat en de Plantinstraat in Anderlecht, zal 7 gebouwen tellen met in totaal 73 woningen, van de studio tot de 4-kamerwoning.

Het project is innovatief en baanbrekend in zijn vakgebied door het gebruik van een lichte skeletbouw, een techniek die talrijke voordelen biedt. Techniek van de lichte staalskeletbouw gebruikt voor de gebouwen. Een opmerkelijk punt rekening houdend met de omvang van dit project. Het gebruik van deze techniek in België voor grootschalige projecten is tot nu toe nog uitzonderlijk.

Voor de gebouwen van de site worden voor de gevels, vloerplaten en binnenmuren hybride bouwelementen in de fabriek geprefabriceerd en vervolgens naar de bouwplaats vervoerd waar ze direct ter plaatse worden verbonden.

De voordelen van deze techniek zijn legio: oneindige recyclebaarheid van het staal, minder overlast op de bouwplaats, een snelle bouw dankzij een nauwgezette organisatie van de bouwelementen en naleving van de toepasselijke akoestische en thermische normen.

- **Triomflaan in Elsene:** 32 woningen en 28 parkeerplaatsen alsook een handelspand - vergunning afgegeven in november 2022. Analyse van het technisch dossier in uitvoering. Het begin van de bouwplaats was voorzien in het najaar 2024. uiteindelijk besloot onze toezichthoudende autoriteit om het project definitief aan een andere OVM van het Gewest te gunnen. Het project werd definitief geschrapt.

In het kader van de aankoop van "PHP"-woningen diende Comensia haar kandidatuur in voor een project:

- **J. Besmestraat in Koekelberg:** 10 woningen en 4 parkeerplaatsen - ontwikkeling van het project in samenwerking met Comensia. Na de jury architectuur bracht Comensia een positief advies uit over het project. Analyse van het project in 2023. Prijsonderhandeling met de BGHM aangevat eind 2023. Uiteindelijk bleek uit het verslag van het GCAO dat het verschil tussen de geraamde waarde en de verkoopprijs van de promotor te groot was. Na een aantal bezuinigingsmogelijkheden kon geen consensus worden bereikt. Op basis van deze elementen besloot de promotor om zijn kandidatuur voor het PHP-project in te trekken. Het project werd definitief geschrapt.

In het kader van de voornoemde 'sleutelklare' projecten zal Comensia in de komende jaren ongeveer een extra **101** nieuwe woningen aan haar vastgoedpatrimonium toevoegen.

4.5. DUURZAME WIJKCONTRACTEN

Comensia is ook actief betrokken bij de wijkcontracten Peterbos (Anderlecht) en Moderne Wijk (Sint-Agatha-Berchem) in samenwerking met de verschillende partners die in het veld werken:

Park Peterbos in Anderlecht

Het project betreft onder meer de uitwerking van een masterplan voor de volledige 17 ha van Park Peterbos, de activering van de benedenverdiepingen van de woonblokken 3 en 8, de bouw van een gemeentelijk sportcentrum en de volledige renovatie van het minivoetbalveld. Deze verschillende projecten bevinden zich momenteel allemaal in de bouwfase.

- ♣ Bouw van een kinderdagverblijf (PB16) - vergunning afgegeven in december 2022 - de WO werd in 2023 gelanceerd maar werd wegens de abnormaal hoge prijzen niet gegund. De opdracht werd eind 2023 opnieuw gelanceerd - de gunning was voorzien in 2024. Na een herschikking van de begroting door de gemeente Anderlecht werd het project definitief geschrapt. De begrotingsmiddelen werden herbestemd aan de andere projecten van het wijkcontract.
- ♣ Bouw van een sportcentrum (PB12) - vergunning afgegeven in 2023 - de WO werd in 2023 gelanceerd maar werd wegens de abnormaal hoge prijzen niet gegund. De opdracht werd eind 2023 opnieuw gelanceerd. De opdracht werd in 2024 gegund aan het bedrijf J. Delens. Het begin van de bouwplaats is gepland voor maart 2025 met een duur tot eind 2026.
- ♣ Heraanleg van de directe omgeving - openbare ruimte - vergunningsaanvraag ingediend in 2023 - de opdracht voor werken werd in oktober 2024 gegund aan het bedrijf Krinkels nv. Het begin van de bouwplaats is gepland voor februari 2025. Het einde van de werken is gepland voor december 2025.
- ♣ Activering van de benedenverdiepingen van de woonblokken PB 3 en 8 - vergunning afgegeven in oktober 2022 - werken uitgevoerd door de regie van de wijk - begin van de bouwplaats in april 2023. De werken zijn in uitvoering. Het einde van de werken is gepland voor juni 2025. In het kader van de extra subsidies kreeg Comensia via Dringende werken en het programma 101e% kredieten toegekend voor de uitvoering van de werken speciale technieken (verwarming en ventilatie). De werken werden in december 2024 opgeleverd.
- ♣ Collectieve moestuin (PB2) - uitgevoerd in 2021 - het project werd in 2022-2023-2024 voortgezet. In het kader van het programma 101e% werd een SV-aanvraag ingediend om voor het Moestuinproject opslagruimten in te richten. De uitvoering is voorzien voor half 2025.
- ♣ Renovatie van het minivoetbalveld: vergunning afgegeven - dossier WO gegund aan het bedrijf Krinkels nv. De bouwplaats ging van start in oktober 2023. De werken werden in mei 2024 opgeleverd en werden op 12 juni 2024 in aanwezigheid van de lokale overheden ingehuldigd. Het minivoetbalveld behoort tot de percelen die in maart 2025 aan de gemeente Anderlecht werden doorverkocht.

Samen met de Anderlechtse haard diende Comensia eveneens een aanvraag in voor een extra financiering Dringende werken. Dankzij deze extra financiering kunnen op de site ondergrondse afvalcontainers worden geïnstalleerd. Negen ondergrondse containers voor afvalscheiding zijn voorzien. De gemeente Anderlecht is belast met de lancering begin 2025 van de opdracht voor werken en ook met de coördinatie van de werken met de werken van de openbare ruimte. De werken zijn gepland voor augustus 2025.

Rekening houdend met de omvang van de opdrachten, alsook met de gezondheidscrisis, werd het wijkcontract met 2 jaar verlengd, dus tot in 2026.

Oude Wijk in Sint-Agatha-Berchem

Het duurzaam wijkcontract (DWC) van de Moderne Wijk in Sint-Agatha-Berchem heeft tot doel deze emblematische wijk nieuw leven in te blazen, door de renovatie van de openbare ruimten en de aanleg van recreatieve en sportieve infrastructuren.

➤ **Aanleg van de wegen van de Moderne Wijk**

Een van de belangrijkste doelen van het DWC is de renovatie van de verschillende elementen die deel uitmaken van de openbare ruimte zoals pleinen, pleintjes, tuintjes, wegen, steegjes en paden. Deze renovaties beogen de gezelligheid en het authentiek karakter van elke ruimte te versterken. Het project focust op het aanleggen van een "hartje wijk", van een schoolplein dat uitkomt op de onderwijsbuurt, van een netwerk van pleintjes en paden voor ludieke, sportieve en recreatieve activiteiten langs de historische as van Victor Bourgeois.

Deze werkzaamheden hebben tot doel het gebruiksgemak en de toe-eigening van de ruimten door alle bewoners te verbeteren en tegelijkertijd de interacties met de omliggende infrastructuur zoals scholen en winkels te bevorderen. Het proces betreft een actieve participatie van de bewoners en van de toekomstige gebruikers en biedt hun een kans om toegankelijker ruimten te creëren, de lokale biodiversiteit te herwaarderen en na te denken over de correlatie tussen de stad en het platteland.

➤ **Recreatief en sportief netwerk**

In het kader van het DWC wordt een bijzondere aandacht besteed aan de ontwikkeling van een recreatief en sportief netwerk. Comensia stelt diverse percelen ter beschikking om de inrichting van gezellige ruimten toe te laten.

Dit netwerk beoogt om in samenhang met de heringerichte openbare ruimten sport- en recreatiefaciliteiten in de wijk te integreren. Het is de bedoeling om actieve levensstijlen en sociale cohesie te bevorderen, door de bewoners kwaliteitsvolle sport- en recreatie-infrastructuur te bieden.

4.6. Nieuw hoofdkantoor van COMEMNSIA

Voor haar nieuw hoofdkantoor is Comensia ook actief bezig met de aankoop en de verbouwing van nieuwe kantoren.

De authentieke akte van aankoop werd in december 2021 ondertekend. In 2022 deed Comensia veel investeringen om een kwaliteitsproject te ontwikkelen rekening houdend met het welzijn van al haar medewerkers.

De architectuurwedstrijd werd in februari 2022 gelanceerd met de selectie van de laureaat in maart 2022. De stedenbouwkundige vergunningsaanvraag werd in juni 2022 ingediend en de vergunning werd in maart 2023 afgegeven.

De werken gingen in januari 2023 van start en werden in juni 2024 gedeeltelijk opgeleverd. Achttien percelen werden gegund. Op 19 en 20 juni verhuisden de diensten patrimonium, IT en communicatie. De andere diensten verhuisden eind juli 2024.

De nieuwe kantoren werden op 4 oktober 2024 in aanwezigheid van de lokale overheden en van onze toezichthoudende autoriteit ingehuldigd.

Naar aanleiding van de feedback en van de eerste ervaringen na de ingebruikname van de nieuwe kantoren door onze medewerkers worden momenteel nog kleine aanpassingen en regelingen van de technische installaties uitgevoerd.

5. 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 is belast met zijn inschrijving bij de andere OVM's van zijn keuze.

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

Op 31.12.2024 beheerde Comensia 4242 dossiers als moedermaatschappij en 48.335 dossiers als dochtermaatschappij, wat een totaal is van 52.577 dossiers.

5.2. Bewoning van de woningen

5.2.1. Toewijzing van de woningen

De kandidaat-huurder krijgt een woning toegewezen die aangepast is 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 2024 wees Comensia 250 woningen toe, als volgt verdeeld:

	2023	2024
Kandidatenlijst	164	166
Sociale afwijkingen	3	1
Overeenkomst OCMW Anderlecht	1	1
Overeenkomst OCMW Sint-Agatha-Berchem	2	2
Overeenkomst Onthaalhuizen	10	14
Overeenkomst artikel 37	10	10
Doorstromingen	24	38
Transfers	9	18
Totaal	223	250

5.2.2. Mobiliteits-/verloopperscentage van de huurders

Het mobiliteits-/verloopperscentage in 2024 van al onze vertrokken huurders (inclusief doorstromingen en transfers) bedraagt 88%, of 130 vertrekken/3346 woningen.

	Comensia	
Jaar	2023	2024
Mobiliteitspercentage	4,28%	3,88%

Het vertrekpercentage (uitsluitend de 'reële vertrekken' = exclusief doorstromingen en transfers) bedraagt 2,27%, of 76 vertrekken/3346 woningen.

	Comensia	
Jaar	2023	2024
Vertrekpercentage	3,18%	2,27%

Uit een fijnere analyse van de situatie blijkt dat **41.5%** (54 gezinnen/130 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	2023	2024
Doorstromings- /transferpercentage	25,6%	41,5%

5.2.3. Huurleegstand: beheer van de leegstaande en onbewoonbare woningen

Huurleegstand zoveel mogelijk terugdringen en tegelijkertijd kwaliteitsvolle, gerenoveerde woningen aanbieden die aan de geldende normen voldoen, is een van de belangrijkste doelen van Comensia. Comensia renoveert de woningen niet alleen tussen twee verhuringen, maar wil via haar Strategisch plan voor duurzame renovatie (SPDR) ook preventief optreden.

❖ Doelen en hulpmiddelen

Leegstaande woningen (huurleegstand) zijn woningen die tussen twee actieve verhuringen onbewoond zijn. Deze woningen worden door onze Dienst werken of door een extern bedrijf volgens dezelfde standaarden gerenoveerd. Onze toezichthoudende autoriteit controleert de renovatiekwaliteit vóór de verhuring op basis van een checklist (CREL: Contrôle de Remise en État avant Location).

Onbewoonbare woningen echter zijn beschadigde woningen waarvoor een grondiger renovatie nodig of geprogrammeerd is binnen een algemeen project van het SPDR.

Comensia streeft de volgende doelen na:

- het leegstandspercentage van de woningen beperken

- onbewoonbare woningen tot een minimum beperken

Om deze doelen te bereiken en de actie van de verschillende diensten te coördineren werd een operationele en transversale werkgroep opgericht "Bestrijding van leegstand".

❖ Balans 2024 - Evaluatie van het operationeel plan

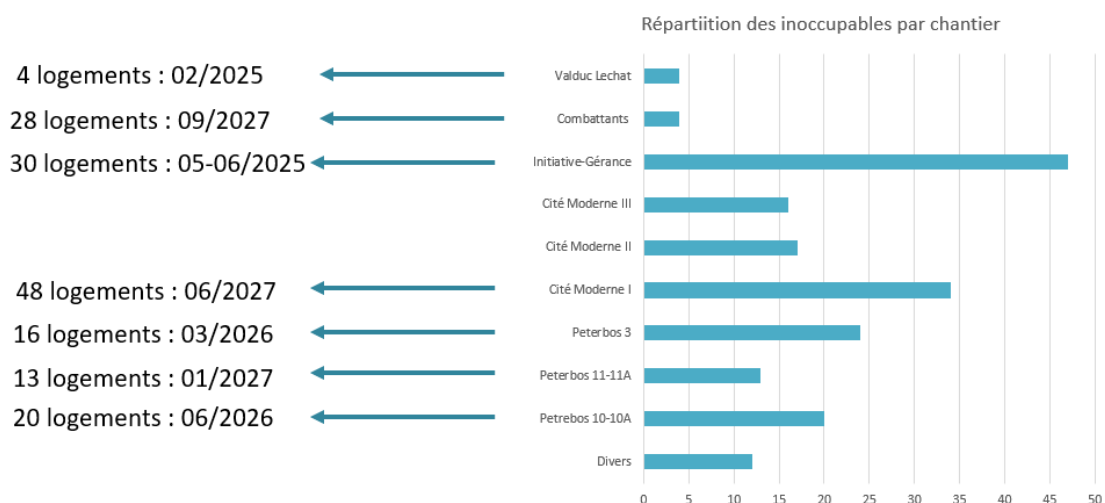
- De Dienst werken voerde in 49 woningen werken uit voor een totaalbedrag van **€ 754.243,77 waarvan € 432.192,65 geboekt op de vaste activa.**
- **Externe bedrijven** voerden werken uit voor de renovatie van 68 woningen voor een totaalbedrag van **€ 982.788,69 incl. btw waarvan € 563.212,78 gefinancierd in trekkingsrechten.**

Overigens moet Comensia preventieve werkzaamheden uitvoeren om onbewoonbare woningen te vermijden

Het betreft werkzaamheden en/of de voortzetting van werkzaamheden begonnen of opgenomen in het begrotingsprogramma 2018-2021 en in het SPDR.

Op 31.12.2024 telde Comensia 191 leegstaande woningen om te worden gerenoveerd in het kader bouwplaatsen gefinancierd en opgenomen in het strategisch plan voor duurzame renovatie.

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



- **Hertogen - Lechat**

4 eengezinswoningen waarvan de renovatie in uitvoering is en die in februari 2025 opnieuw zullen worden verhuurd

- **Initiatiefplein - Beheerstraat**

47 (45 + 2) woningen die tot 30 woningen worden omgebouwd en die in mei 2025 opnieuw zullen worden verhuurd

- **Peterbos 3**

24 woningen die tot 16 woningen worden omgebouwd en in maart 2026 opnieuw zullen worden verhuurd

- **Oude Wijk - Moderne Wijk**

Thans 67 "onbewoonbare" woningen in afwachting van de algemene renovatie die in het kader van een herhuisvestingsplan via een gelaagde bouwplaats in 3 fasen zal worden uitgevoerd.

- **Strijders**

Thans 4 leegstaande woningen en 3 bewoonde woningen in precare omstandigheden, in afwachting van de renovatie van de 2 gebouwen

- **Peterbos 10-10A & 11-11A**

Thans 33 ontruimde woningen - opnieuw verhuurd na de renovatiebouwplaats van de twee gebouwen

5.3. Doorstromings- en herhuisvestingsplannen

5.3.1. Begrippen doorstroming en transfer

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

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

1. Bij voorrang aan haar huurders van bovenmatige woningen (met minstens twee overtoollige slaapkamers),
2. Vervolgens aan haar huurders van ondermatige woningen (met minstens één slaapkamer te kort in verhouding tot de gezinssamenstelling) voor zover ze hiervoor een aanvraag indienden,
3. Ten slotte aan haar huurders van onderbezette woningen (met een overtoollige 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 2024 bedragen het doorstromings- en transferpercentage respectievelijk 15% (inclusief herhuisvestingsplan) en 7% van het totaal aantal toewijzingen uitgevoerd binnen Comensia.

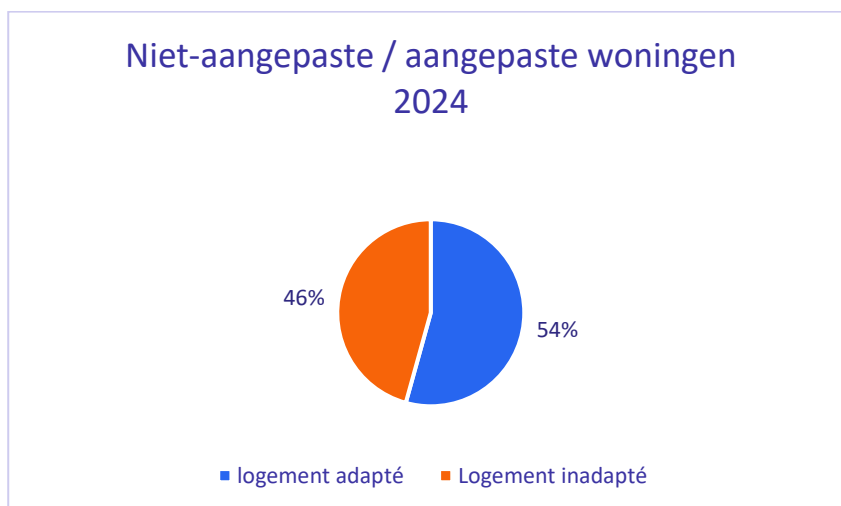
Het voor 2024 vooropgestelde totaal doorstromingspercentage van 15% (exclusief herhuisvestingsplan) werd dus niet gehaald. In de loop van het jaar moesten we namelijk verschillende herhuisvestingsplannen uitvoeren waarvan een aantal oorspronkelijk niet waren voorzien (PB 10-10A-11-11A). Overigens was de situatie van de leegstaande woningen nog altijd zorgwekkend en moesten we deze achterstand absoluut trachten in te halen, door het vrijkomen van nieuwe te renoveren woningen te beperken. Niettemin zijn we dringende gevallen blijven behandelen en werden dus talrijke transfers uitgevoerd.

5.3.3. Statistieken en algemene percentages

Aantal slaapkamers	Overbezet				Aangepast	Onderbezet	Bovenmatig					Totaal Algemeen
	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	
0					53							53
1		1	3	24	731							759
2	1	5	30	145	515	318						1.014
3		14	59	180	303	185	241	1				983
4	1	1	10	28	73	47	41	28				229
5				13	28	11	17	6	1			76
6			1		2		2	1	1			7
7						2						2
8			1	2			1	2	2		1	9
Algemeen totaal	2	21	104	392	1705	563	302	38	4	0	1	3132

De bovenstaande tabel detailleert:

- Het aantal aangepaste woningen, of 1705 (54%) (ten opzichte van 1636 in 2023),
- Het aantal niet-aangepaste woningen of 1427 (46%) (ten opzichte van 1376 in 2023), uitgesplitst volgens de afwijking van het aantal kamers, waarvan
 - **908 (29%) in onderbezette woningen**
 - Waarvan **345 bovenmatige woningen**, of 11% van de bewoonde woningen.
 - **519 (16,5%) in overbezette woningen.**



Bescherming per type van aanpasbaarheid

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	6	Totaal
Zonder beschermde doorstromingsaanvraag	1	0	1	15	426	158	86	15	2	1	705
Met beschermde doorstromingsaanvraag	0	2	2	4	3	61	73	12	1	0	158
Totaal beschermd	1	2	3	28	420	219	159	27	3	1	863

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat van de 908 gezinnen in onderbezette woningen, **409 gezinnen (of 13%) beschermd zijn**.

Ter informatie, 345 gezinnen (of 11%) wonen in een bovenmatige woning waarvan 190 gezinnen (of 6%) beschermd zijn. Merk ook op dat **van deze 190 beschermde gezinnen, 86 gezinnen een doorstromingsaanvraag indienden**.

5.3.4. Doorstromings- en transferaanvragen

De onderstaande tabel detailleert het aantal gezinnen dat een doorstromings- of transferaanvraag indiende:

- ♣ Percentage van huurders met een doorstromingsaanvraag: 20% of 629 aanvragen (ten opzichte van 569 in 2023).
- ♣ Percentage van huurders met een aanvaarde transferaanvraag: 1% of 32 aanvragen (ten opzichte van 27 in 2023).

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	TOTAAL
Zonder doorstromings- of transferaanvraag	1	6	42	242	1673	368	157	21	2	0	1	2503
Met doorstromingsaanvraag	1	15	62	150	32	195	155	17	2	0	0	629
Met transferaanvraag					32							32

Concreet dienden op een totaal van 1427 niet-aangepaste woningen 629 gezinnen of 44% een aanvraag in voor een woning aangepast aan hun gezinssamenstelling

- 369 doorstromingsaanvragen wegens onderbezetting van de woning, waarvan 174 aanvragen wegens bovenmatige woning;
- 228 doorstromingsaanvragen wegens overbezetting van de woning.

Wat de aangepaste woningen betreft, tellen we 32 gezinnen met doorstromingsaanvraag. Dat is toe te schrijven aan een wijziging van de gezinssamenstelling waardoor de woning voortaan aangepast is aan de nieuwe gezinssamenstelling. Deze gezinnen zullen in de maand februari worden geïnformeerd van de annulering van hun doorstromingsaanvraag aangezien hun woning aangepast is geworden.

5.3.5 Toewijzingsprocedure

De toepasselijke 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 binnen een straal van 5 kilometer).

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

- ♣ het verschil tussen het huidige aantal slaapkamers en het wettelijk aantal slaapkamers;
- ♣ de leeftijd van het oudste gezinslid;
- ♣ 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 ook de beschermde gezinnen om een doorstromingsaanvraag naar een kleinere woning in te dienen.

We wijzen erop dat de gezinnen met een doorstromingsaanvraag de mogelijkheid krijgen om een keuze te vermelden van de gemeente(n) waarnaar ze wensen te verhuizen. Bij ontstentenis of bij een beperkte keuze zullen alle locaties in aanmerking worden genomen.

Een recente wijziging (omzendbrief 908) aangebracht aan het BBHR van 26 september 1996 stelt dat een studio aangepast is voor een alleenstaande of voor een koppel.

Thans worden de studio's in de GGB ingevoerd met een ruimtelijke afwijking.

Sinds januari 2024 worden ze ingevoerd via een zichtbaar aan te kruisen vakje op de lijsten van zowel de 0-kamer- als de 1-kamerwoningen. De weigering van een kandidaat-huurder die aangaf een studio te willen, zal zijn schrapping tot gevolg hebben.

In tegenstelling tot de andere woningtypes roept Comensia voor de toewijzing van een studio 3 kandidaat-huurders op. Dat bespaart tijd, wetende dat dit woningtype vaak wordt geweigerd omdat een weigering geen consequenties had voor de kandidaat-huurder. Voortaan hoeven we dit beleid niet meer toe te passen omdat de toewijzingen van een studio bij weigering eveneens onderworpen zijn aan een mogelijke schrapping van de kandidaat-huurder.

In tegenstelling tot 2022 en 2023, hoefde Comensia in 2024 gelukkig geen beroep te doen op de huuropzegging wegens weigering van een aangepaste woning. Wel werden wegens weigering van een aangepaste woning enkele doorstromingsaanvragen afgesloten, wat overeenkomstig de regelgeving leidde tot het verlies van de beperking van de huurprijs.

5.3.6 Herhuisvestingsplannen

Herhuisvestingsplan Oude Wijk

De 173 woningen van de Oude Wijk worden in 3 fasen volledig gerenoveerd:

- Fase 1, theoretisch zouden de werken in september 2025 (51 woningen) van start moeten gaan;
- Fase 2, de werken zouden in 2027 (75 woningen) van start moeten gaan;
- Fase 3, het begin van de werken is geschat op 2029 (47 woningen).

In de geplande toestand wordt het aantal woningen beperkt tot 150, als volgt verdeeld:

- 72 2-kamerhuizen
- 54 3-kamerhuizen
- 4 4-kamerhuizen
- 20 5-kamerhuizen

De herhuisvesting van de betrokken gezinnen van fase 1 was oorspronkelijk gepland vóór eind 2024, datum van de vooropzeg. De huurders zullen grotendeels in de gebouwen op het Initiatiefplein worden geherhuisvest.

Wegens een achterstand van de bouwplaats werd de herhuisvesting van de 22 gezinnen uitgesteld. Momenteel is het einde van de renovatiewerken vastgesteld op mei 2025 voor het eerste deel en op juni 2025 voor het tweede deel.

Herhuisvestingsplan Strijdersstraat 100 t/m 110

Wegens de binnen- en buitenrenovatie van de twee gebouwen in de Strijdersstraat zullen in 2025, 19 gezinnen worden geherhuisvest,

Ze zullen grotendeels worden geherhuisvest in de gebouwen op het Initiatiefplein, in andere gebouwen in Sint-Agatha-Berchem en voor sommige in andere gemeenten.

Herhuisvestingsplan Park Peterbos 10-10A en 11-11A

Wegens werken op een bewoonde site, werden eind 2024 de grote gezinnen in overbezette woningen en gezinnen met gezondheidsproblemen geherhuisvest. Het betreft 3 gezinnen.

Zonder onderscheid tussen de herhuisvestingsplannen zullen in 2025 niet minder dan 46 gezinnen worden geherhuisvest

5.3.7 Nieuwe aankopen - sleutelklare woningen

In de loop van 2024 werd de verhuring afgerond van ons nieuw gebouw in Strijdos. Zo werden dus 130 nieuwe woningen aan ons vastgoedbestand toegevoegd, als volgt verdeeld:

- ♣ 28 1-kamerwoningen (waarvan 3 PBM-woningen)
- ♣ 27 2-kamerwoningen (waarvan 5 PBM-woningen)
- ♣ 10 3-kamerwoningen
- ♣ 2 4-kamerwoningen
- ♣ 3 5-kamerwoningen

De renovatiewerken van de gebouwen op het Initiatiefplein liepen achterstand op. De woningen zullen vanaf mei 2025 voor verhuring beschikbaar zijn. Deze gebouwen tellen 30 woningen, als volgt verdeeld:

- ♣ 11 1-kamerwoningen (waarvan 1 PBM-woning)
- ♣ 9 2-kamerwoningen
- ♣ 8 3-kamerwoningen (waarvan 1 PBM-woning)
- ♣ 2 4-kamerwoningen

Bijna al deze gerenoveerde woningen zullen dienen voor de herhuisvesting van een deel van de bewoners van fase 1 van de Oude Wijk en van de Strijdersstraat.

Eind 2025/begin 2026 zal de bouw van de nieuwe gebouwen in Mariëndaal voltooid zijn. Zo zullen 46 woningen voor verhuring beschikbaar zijn, als volgt verdeeld:

- ♣ 21 1-kamerwoningen
- ♣ 2 1-kamerwoningen voor PBM

- ♣ 18 2-kamerwoningen
- ♣ 1 2-kamerwoning voor PBM
- ♣ 4 3-kamerwoningen

5.3.8. Conclusies en perspectieven

We stellen vast dat een groot aantal huurders een doorstromingsaanvraag indiende. Op een totaal van 1427 niet-aangepaste woningen dienden 629 gezinnen of 44% een aanvraag in voor een woning aangepast aan hun gezinssamenstelling.

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

- De wachttijd van de kandidaten en de zorgwekkende persoonlijke omstandigheden;
- Het behoud van het financieel evenwicht van de vennootschap en het leegstandspercentage dat momenteel werd teruggedrongen, maar een bijzondere aandacht vereist om de toestand te stabiliseren;
- 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 plaatsvinden in het kader van de herhuisvestingsplannen;
- Het aantal weigeringen van woningvoorstellen in het kader van de verplichte doorstromingen wat leidt tot verlies van de beperking van de huurprijs en soms zelfs tot huisuitzetting;
- De weigering van woningvoorstellen naar sommige woonsites om veiligheidsredenen;
- De beperkte keuze van gemeenten door sommige gezinnen in onderbezetting.

Om te trachten het percentage van niet-aangepaste woningen te beperken en de levenskwaliteit van onze huurders te verbeteren, namen we een aantal maatregelen:

- **De voortzetting van ons beleid van terugname van woningen in onderbezetting en in het bijzonder van bovenmatige woningen.** Dit beleid wordt bewerkstelligd door de sensibilisering en ondersteuning van de betreffende huurders en, indien nodig, door een beroep te doen op de huuropzegging voor niet-beschermde personen bij weigering van de hun toegewezen aangepaste woning.

Wat de beschermde personen betreft, zal bij weigering van een aangepaste woning de beperking van de huurprijs tot 20%/22%/24% van de inkomens worden afgeschaft en zal ook niet meer worden toegekend wanneer het gezin een nieuwe doorstromingsaanvraag indient.

We hopen dat deze sensibiliserings- en informatieacties zullen leiden tot een verdere daling van het aantal weigeringen, door een betere informatie over de keuze van de gewenste gemeente door de huurders en over de verschillende gezondheidsproblemen die de toewijzing verantwoorden van een specifieke woning (lift, toegankelijkheid voor personen met beperkte mobiliteit, enz.).

- Bij de toewijzing van de vele nieuwe of gerenoveerde woningen erop attent blijven **voorrang te geven aan de gezinnen in een bovenmatige woning of met een grote afwijking van het aantal slaapkamers zoals opgenomen in dit plan.**

- **De ondertekening van onze ethische code bij het sluiten van de huurovereenkomst voor een appartement met meer dan één slaapkamer om de terugname van grote woningen bij het vertrek van de kinderen te vergemakkelijken.**
- **Het beroep op externe bedrijven voor sommige zware renovaties om de woningen tussen twee toewijzingen zo spoedig mogelijk te renoveren.**
- We overwegen nog altijd om opnieuw de bezoeken in te voeren door de Technische dienst vóór de toewijzing van de doorstromingen. Behalve de controle op de naleving door de huurder van zijn huurverplichtingen, kan deze maatregel namelijk de huurleegstand verminderen en het huur- en technisch beheer na een doorstroming optimaliseren door de kennis van de staat en van de specifieke kenmerken van de woning.
- **Het aantal transfers blijven beperken.** We nemen alleen dringende gevallen in aanmerking en eisen een keuze van minimaal 5 gemeenten om jarenlange wachttijden en langere lijsten te voorkomen.
- **De handhaving van de verplichting van een minimaal aantal woningen (vastgesteld op 50 woningen) voor de doorstromingsaanvragen van gezinnen in een bovenmatige woning.** 5 gemeenten voor de ontvankelijkheid van afwijkingsaanvragen en minimaal 3 gemeenten voor doorstromingsaanvragen van PBM's.
- **De invoering van een nieuw beleid voor de toewijzingen van woningen met een kamer kleiner dan 6 m²:**
 - Bij de uittredende plaatbeschrijving meldt de Technische dienst aan de Verhuurdienst of de woning een kamer heeft die kleiner is dan 6 m².
 - In een dergelijke geval kunnen de kandidaat-huurders die deze woning krijgen toegewezen, de woning weigeren zonder te worden geschrapt, op voorwaarde dat het kind/de persoon dat/die in de kamer zou wonen, ouder is dan 12 jaar.
 - Elke huurder wiens woning een kamer heeft die kleiner is dan 6 m² waarin minstens een kind ouder dan 12 jaar woont, kan een doorstromingsaanvraag indienen.

Rekening houdend met de cijfers van 2024, **stelde de Raad van bestuur het in 2025 te bereiken doorstromingspercentage vast op 15% van het totaal aantal toewijzingen door Comensia, exclusief herhuisvestingsplan.**

5.4. Beheer van de parkeergarages door een externe operator

Ter herinnering, Comensia besteedde het beheer van een aantal parkeergarages uit 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. BePark is een gespecialiseerd bedrijf in het beheer van parkeergarages en heeft meer expertise en middelen tot zijn beschikking om een optimale en veilige exploitatie te waarborgen.

Concreet betreft dat 17 parkeergarages of een totaal van 405 parkeerplaatsen. Voor al onze huurders werd een forfaitair sociaal bedrag vastgesteld van € 70 incl. btw voor een 24/24-toegang tot de parkeergarages. Voor Hunderenveld werd wegens de sluiting van de buitenparkings een uitzondering gemaakt en het forfait bedrag werd vastgesteld op € 45. Afhankelijk van de resterende beschikbare parkeerplaatsen commercialiseert BePark abonnementen aan externe personen en organisaties om de maximale capaciteit van de parkeergarages te benutten.

Enkele cijfers:

- Op 31.12.2024 telden de parkeergarages 316 lopende abonnementen waarvan **130** huurders van Comensia of 41%.
- De totale bezettingsgraad van de parkeergarages bedraagt 78,02%.
- In 2024 tekent de omzet een stijging op en bereikt € 236.348,60. De netto-opbrengsten voor 2024 bedragen € 152.443,56.

5.5. Huurgeschillen

5.5.1. Beheer van de huurachterstanden

Comensia beschikt over een Juridische dienst en Geschillen. Deze dienst is onder meer belast met de bestrijding van de huurachterstanden en tegelijkertijd, voor zover mogelijk, het vermijden van huisuitzettingen met als doel het percentage huurachterstanden onder 2% van de jaaromzet te handhaven.

In samenwerking met de Sociale dienst past de Juridische dienst en Geschillen een krachtige schuldeisersstrategie en een dynamisch sociaal ondersteuningsbeleid toe.

Voor de uitvoering van deze opdracht beschikt de Juridische dienst en Geschillen over een aantal 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 maatregelen worden 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 2024 gaf de Juridische dienst en Geschillen 96 dossiers in handen van zijn advocaat voor de invordering van huurschulden, of een gemiddelde van 8 dossiers per maand. Alle ingediende dossiers werden beslist in het voordeel van Comensia.

5.5.2. Huurachterstanden op 31.12.2024

	Huurachterstanden op 31.12.2023	Huurachterstanden op 31.12.2024
Huidige huurders	€185.465,15 (0,83%)	€346.633,46 (1,47%)
Vertrokken huurders	€98.990,36 (0,44%)	€149.718,67 (0,63%)
Totaal	€284.455,51	€496.352,13

De cijfers voor 2024 tekenen een opmerkelijke stijging op in vergelijking met de uitzonderlijke resultaten van 2023.

Deze opmerkelijke stijging is aan verschillende factoren toe te schrijven:

- De toename van het aantal dossiers dat niet in orde is, wat leidt tot een stijging van de facturering tegen de normale huurwaarde (NHW). Deze NHW wordt beïnvloed door de indexering van de huurprijzen en door de stijging van de geactualiseerde kostprijs (AKP) voor sommige gerenoveerde woningen. Bijgevolg is voor deze huurders een niet-verwaarloosbare solidariteitsbijdrage verschuldigd.
- De facturatie in 2024 van twee afrekeningen van de huurlasten.
- De wetshervormingen van 2023 die de termijnen voor het inleiden van gerechtelijke procedures en het vastleggen van de datums van de zittingen aanzienlijk verlengen.

Sommige moeilijkheden verbonden aan het ERP-systeem leiden tot een omslachtiger beheer van de huurgeschillen. Een aanzienlijk handmatig werk moest worden georganiseerd om de door het programma gemaakte boekingsfouten te verbeteren, wat een extra werklast met zich meebracht.

Ondanks deze uitdagingen zet Comensia haar strijd voort tegen de huurachterstanden en blijft onder de drempels vastgelegd in de beheersovereenkomst:

- Minder dan 2% van de omzet voor de huurachterstanden van de huidige huurders.
- Minder dan 1% van de omzet voor de huurachterstanden van de vertrokken huurders.

Door de vastberaden en gestage actie van de Dienst Geschillen en de preventieve actie van de Sociale dienst blijven de huurgeschillen onder controle en konden de huurachterstanden ondanks de ondervonden moeilijkheden binnen de perken worden gehouden.

5.5.3. Huisuitzettingsprocedure

Comensia vervult haar opdracht van openbare dienstverlening door huisuitzettingen zoveel mogelijk te voorkomen, met inachtneming van de wil van de wetgever. Hoewel een uitzettingsmaatregel in strijd is met bepaalde grondrechten zoals het recht op een behoorlijke woning, oordeelde de wetgever dat deze rechten tegen andere grondrechten moesten worden afgewogen, met name het recht op huisvesting van andere personen die op een wachtlijst staan voor een sociale woning. Huisuitzettingen blijven dus uitzonderingsgevallen en worden uitgevoerd met naleving van deze voorschriften.

In 2024 werden vijf huurders effectief uit hun woning gezet, waarvan drie hun woning in de loop van de procedure verlieten zonder Comensia daarvan op de hoogte te brengen.

Dit cijfer ligt lager dan dat van 2023 en kan grotendeels worden verklaard door het verlengde wintermoratorium. Zo kunnen de huurders met huurachterstand gedurende meerdere maanden in hun woning blijven wonen, wat hun schuld alleen maar verhoogt en zonder dat Comensia effectief kan ingrijpen.

Maar 10 op de 96 dossiers die in 2024 door onze advocaat werden beheerd, werden voor een mogelijke huisuitzetting aan onze sociaal afgevaardigde voorgelegd.

Dit resultaat getuigt van de voortdurende inspanningen van onze diensten om huisuitzetting alleen als laatste redmiddel te gebruiken, in het kader van een strikte procedure, en altijd met als prioritair doel de huurders in hun woning te houden om te voorkomen dat ze hun langverwacht recht op sociale huisvesting verliezen.

6. Geïntegreerde sociale benadering van Comensia

Comensia stelt het welzijn en de empowerment van de huurders-coöperanten voorop, door hen te helpen hun statuut van coöperant te bevatten en toe te eigenen. Verschillende voorzieningen worden ontwikkeld om hun de kans te geven deel te nemen aan onze coöperatieve en zich in te zetten voor de verbetering van hun dagelijks leven en van hun leefomgeving.

De individuele en collectieve sociale ondersteuning zijn essentieel voor het welslagen van dit project van sociale huurderscoöperatieve.

Overigens zijn onze eerstelijnsmedewerkers zoals de conciërges, schoonmakers en PVA's er eveneens om zo goed mogelijk aan de behoeften van de huurders-coöperanten tegemoet te komen en een nabijheidsrelatie op te bouwen. Ze geven hun ervaringen en bevindingen door aan de verschillende diensten, waaronder de maatschappelijk werkers belast met de sociale ondersteuning.

Op basis van deze feedback, maar ook van hun praktijkervaring, bieden de maatschappelijk werkers ondersteuning op zowel individueel, collectief als gemeenschapsniveau. Hun werk ligt eveneens in de lijn van een transversale actie, intern tussen de verschillende diensten van Comensia, en extern met de verenigingen en de sociale partners.

6.1. Ontwikkelingsvoorzieningen van de huurderscoöperatieve

Binnen de huurderscoöperatieve worden de huurders-coöperanten verzocht om zich in te zetten voor de coöperatieve in het algemeen (AV-Rvb) of meer op lokaal niveau (LoBeCo - Gemeenschapshuis - Projectoproep).

6.1.1 Algemene vergadering en Raad van bestuur

Als coöperant worden onze huurders één keer per jaar op onze Algemene vergadering uitgenodigd. Bovendien kiezen ze de vertegenwoordigers voor de Raad van bestuur die met name 7 bestuurders telt die de huurders-coöperanten vertegenwoordigen.

In 2024 werden opnieuw verkiezingen georganiseerd waarbij 5 bestuurders werden (her)verkozen.

6.1.2 LoBeCo - Lokaal beheerscomité

In 2023 werd een werkgroep opgericht, samengesteld uit de directie van de Sociale afdeling, de Algemene directie en de huurders-coöperanten die lid zijn van de Rvb. Deze werkgroep bepaalde de nieuwe vorm van de LoBeCo's, hun beslissingsbevoegdheid en hun werking en stelde een handvest op waarin al deze elementen zijn opgenomen.

➤ **De nieuwe vorm van de LoBeCo's wordt als volgt omschreven:**

LoBeCo's zijn trefpunten van een gedecentraliseerd participatief beheer die in het kader passen van een geheel van organisatorische processen waarmee Comensia haar coöperatieve visie uitdraagt. De LoBeCo's zijn samengesteld uit groepen van vaste huurders die de verschillende collectieve behoeften en uit te voeren projecten in hun wijk identificeren en actiemiddelen uitwerken om hun leefomgeving te verbeteren.

➤ **Ze streven de volgende doelen na:**

- De participatie van de huurders-coöperanten in het leven van hun wijk bevorderen
- De betrokkenheid van de huurders-coöperanten in de coöperatieve bevorderen
- De interne communicatie bij Comensia verbeteren:
 - Tussen de huurders-coöperanten onderling
 - Tussen de huurders-coöperanten en de diensten van Comensia
- De initiatieven van de huurders-coöperanten benutten
- De mens centraal blijven stellen in de activiteiten van Comensia en luisteren naar de behoeften, vragen en bezorgdheden van de huurders-coöperanten

De LoBeCo's nemen in geen geval de plaats in van de Raad van bestuur en eigenen zich geen enkele van zijn bevoegdheden toe.

➤ **De missie van de LoBeCo's**

- De buurtbewoners betrekken bij kwesties die hen aangaan en gezelligheid en sociale interacties bevorderen.
- Initiatieven aan de Raad van bestuur voorleggen en mogelijke oplossingen voorstellen om het welzijn in de wijk te verbeteren.
- Naar aanleiding van door de bestuursorganen gedelegeerde taken beslissingen nemen inzake:
 - Renovatiewerkzaamheden in de wijk
 - Projecten die in de wijk worden ontwikkeld
 - Centrale wijkthema's zoals netheid, veiligheid en samenleven
 - De ontwikkeling van de interne communicatie bij Comensia.

Het vastgoedpatrimonium van Comensia werd in 11 "wijken" verdeeld waar de coöperanten worden verzocht om een LoBeCo op te richten.

De Dienst buurtwerk van Comensia ondersteunt de LoBeCo's bij hun oprichting en ontwikkeling.

6.1.3 Gemeenschapshuis

Een gemeenschapshuis brengt mensen samen rond educatieve, recreatieve en sociale activiteiten.

Via zijn beheerscomité streeft het gemeenschapshuis de participatie na van de leden in zijn werking en bevordert het de fysieke, culturele en morele ontplooiing van zijn leden.

De huurders-coöperanten zijn de dragers van de verschillende projecten die voor de coöperatieve, de wijk en haar bewoners worden georganiseerd in overeenstemming met de waarden die het gemeenschapshuis voorstaat.

Momenteel zijn twee gemeenschapshuizen actief, een in Evere en een in Laken. Het gemeenschapshuis

van Evere heeft een bijzonder jaar achter de rug want het verhuisde naar het nieuwe wooncomplex Strijdos.

6.1.4 Projectoproep

Elk jaar lanceert Comensia een projectoproep, een middel waarmee onze coöperatieve en ook onze Dienst buurtwerk initiatieven van de huurders-coöperanten willen steunen. De projectoproep heeft tot doel projecten te stimuleren die binnen ons patrimonium worden georganiseerd en die in de lijn liggen van de doelstellingen van het Plan voor duurzame ontwikkeling. Het gaat er niet alleen om fondsen ter beschikking te stellen. Comensia wil deze initiatieven blijvend maken en organiseert de follow-up van de projecten door de Dienst buurtwerk. In dit kader worden oplossingen en alternatieven voorgesteld om de problemen op te lossen waarmee de projectdragers worden geconfronteerd.

In 2024 evolueerde de projectoproep naar een meer "hybride" versie die de lancering toeliet van de LoBeCo's 2.0 alsook de inrichting van de nieuwe gemeenschapszaal van Evere die echter niet de gehoopte financiering kreeg van de BGHM.

Het gebruikelijk bedrag van € 30.000 werd in 4 categorieën verdeeld:

Categorie 1

€ 5.000 voor de inrichtingsprojecten van het gemeenschapshuis "Maison Destrier" met de participatie van de huurders-coöperanten:

- het bouwen van de schappen van de pop-up bibliotheek
- het maken van fatboys (zitzakken) door het naaiatelier om hier en daar in het gemeenschapshuis te verdelen

Categorie 2

€ 3000 voor de oprichting van de eerste 4 LoBeCo's

Categorie 3

€ 3.500 voor de ontwikkeling, onder de leiding van de Dienst buurtwerk (zie 6.3.) van collectieve en gastvrije acties door en voor de huurders-coöperanten van de wijken zonder LoBeCo

Categorie 4

€ 18.500 beschikbaar voor alle andere projecten grotendeels gedragen door partnerverenigingen en de Dienst buurtwerk voor de wijken die niet onder categorie 3 vallen.

In 2024 selecteerde onze jury, samengesteld uit bestuurders en directieleden, 16 projecten in deze categorie.

Een groot deel van deze projecten zijn gericht op het versterken van de sociale cohesie in de wijken, of het nu gaat om collectieve moestuinen of de creatie van een openbare computerruimte (OCR) in Mariëndaal. De projecten zijn gericht op verschillende doelgroepen zoals volwassenen, jongeren, kinderen en zelfs baby's. Dankzij dit initiatief konden gezellige bijeenkomsten worden georganiseerd.

6.1.5 Vergadering van bewoners

Voor Comensia is het belangrijk om, afhankelijk van de lokale actualiteit, op de woonsites vergaderingen

van bewoners te organiseren. Deze vergaderingen bieden alle huurders-coöperanten de gelegenheid om de directie te ontmoeten, op de hoogte te blijven van de actualiteit van hun wijk en hun moeilijkheden en twijfels te delen

In 2024 werden 4 vergaderingen van bewoners georganiseerd:

- In Neder-Over-Heembeek op 21 mei 2024
- In Evere op 11 juni 2024
- In Elsene op 9 september 2024
- In Peterbos op 5 november 2024

6.2. Individuele sociale ondersteuning

De Sociale dienst van Comensia telt 6 maatschappelijk assistenten/werkers belast met de individuele sociale ondersteuning van de huurders waarvan 5 (4,5 VTE's) gedetacheerd door de DMBSH (Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders) en 1 aangeworven door Comensia met "eigen vermogen". Deze laatste is ook verantwoordelijk voor 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 de volgende opdrachten:

- Toezien op de doorverwijzing van de kandidaat-huurders in sociale moeilijkheden naar de bevoegde instellingen of verenigingen die een oplossing kunnen bieden voor hun probleem;
- Activiteiten ontwikkelen van schuldbemiddeling voor de aanpak van problemen van overmatige schuldenlast, in de eerste plaats van de sociale huurders, maar ook van de kandidaat-huurders en personen die het risico lopen uit hun woning te worden gezet;
- 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 werkgebied van de openbare vastgoedmaatschappijen;
- Activiteiten organiseren 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.

Naast deze opdrachten leiden de realiteit in het veld en de activiteiten van de OVM, zoals hiervoor vermeld, tot een transversale samenwerking met de andere diensten en partners van Comensia.

In 2024 werkte de Sociale dienst verder aan zijn zichtbaarheid. Er worden nu maandelijks in alle lokale steunpunten van Comensia sociale permanenties georganiseerd. Daarnaast wordt in het nieuwe hoofdkantoor een wekelijkse permanentie georganiseerd.

Voortaan kunnen alle huurders elke maandag van 9 u tot 12 u zonder afspraak een maatschappelijk assistent ontmoeten. Voorts wonen de maatschappelijk werkers de ontvangstvergaderingen voor de nieuwe huurders bij alsook de infosessies georganiseerd door de Dienst buurtwerk. Ze brengen ook een huisbezoek aan alle huurders-coöperanten die niet op de ontvangstvergadering aanwezig konden zijn.

6.3. Collectieve sociale ondersteuning - Dienst buurtwerk

In 2024 telde de dienst 8 medewerkers waarvan 1 medewerker halftijds in Evere werd gedetacheerd om de collectieve acties te leiden van het gemeenschapshuis Maison Destrier. In mei 2024 werd een nieuwe dienstverantwoordelijke aangeworven die samen met het team een reflectie startte over de evolutie van de dienst na 5 jaar bestaan.

6.2.1 Aanpak

De Dienst buurtwerk past in het kader van de collectieve sociale actie:

De maatschappelijk werkers belast met de collectieve sociale ondersteuning brengen samen met de huurders-coöperanten de problemen in kaart en werken samen actiemiddelen uit. Deze aanpak heeft tot doel:

- Collectieve oplossingen te bieden voor collectieve problemen;
- De bestaande middelen toegankelijker te maken en/of nieuwe oplossingen uit te werken;
- Via participatieve werkwijzen de emancipatie en autonomie van de personen stimuleren.

Via deze aanpak willen we de empowerment van de coöperanten-huurders stimuleren door de ontwikkeling van acties/projecten door en voor de huurders-coöperanten steunend op hun kennis en expertise van de wijk.

6.2.2 Werkassen en acties

AS 1: Ontwikkelen van collectieve projecten door en voor de huurders-coöperanten:

1) Projectoproep "Comensia 2024":

In het kader van de projectoproep begeleidde de Dienst buurtwerk groepen van huurders-coöperanten bij de uitvoering van hun projecten. Sommige bestaande groepen wilden voortbouwen op de initiatieven die ze in de voorgaande jaren al hadden opgestart (categorie 3), terwijl ook nieuwe groepen werden gevormd dankzij de organisatie van bijeenkomsten in de vorm van een drink of ontbijt. Samen werkten ze projecten uit die in hun wijk zullen worden uitgevoerd (categorie 4):

- ✓ Ondersteuning van de huurders-coöperanten van Longtin bij de ontwikkeling van een project van een collectieve moestuin en bij de organisatie van een feestelijk moment rond dit thema
- ✓ Ondersteuning van de huurders-coöperanten van Emailerie bij de heraanleg van hun tuin. Dit project kon helaas niet worden uitgevoerd wegens een gebrek deelnemers op middellang termijn
- ✓ Wijkfeest en rommelmarkt georganiseerd door het beheerscomité van het gemeenschapshuis van Laken
- ✓ Organisatie van de 5e editie van het wijkfeest op verzoek van de huurders-coöperanten van Masoin

- ✓ Wijkfeesten georganiseerd met de bewoners van Hunderenveld en van de Oude Wijk in samenwerking met het PSC Hunderenveld
- ✓ Wijkfeest georganiseerd met de huurders-coöperanten van Kweepereboom
- ✓ Wijkfeest in Peterbos in samenwerking met de lokale verenigingen
- ✓ Wijkfeest in Neder-Over-Heembeek in samenwerking met het PSC en met de vereniging Jeunesse Val Marie georganiseerd door de huurders-coöperanten en geleid door de Dienst buurtwerk
- ✓ Wijkfeest en inhuldiging van het nieuwe gemeenschapshuis Maison Destrier

2) Collectieve acties in de 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 wijkactiviteiten. Op elke woonsite wordt wekelijks een permanentie van een halve dag georganiseerd. Tijdens de periode van de afrekening van de huurlasten en de herziening van de huurprijzen wordt deze permanentie uitgebreid tot een hele dag.

In september werd een nieuw lokaal steunpunt in Peterbos geopend om tegemoet te komen aan de groeiende vraag van de talrijke huurders-coöperanten en van de vzw's die er actief zijn.

Voortaan beschikken we dus over 6 lokale steunpunten in de verschillende wijken waar Comensia actief is:

- Neder-Over-Heembeek: woonsite Craetbosgaarde - maandag pm
- Anderlecht (Peterbos): peterbos 17 Glkvl. - maandag pm
- Evere (Strijdroos): Henry Dunantlaan 25 - dinsdag pm
- Sint-Agatha-Berchem: Beheerstraat 8 - woensdag am
- Sint-Agatha-Berchem: Hunderenveld 3-4 - woensdag pm
- Laken (Verregat): Rosmarijnstraat 16 - donderdag pm

Behalve deze permanenties ontwikkelt de Dienst buurtwerk collectieve acties in de lokale steunpunten.

Collectieve acties van het lokale steunpunt van NOH

De Dienst buurtwerk organiseerde samen met het Project voor sociale cohesie Versailles Val Marie gezellige bijeenkomsten (feest, drinks, enz.).

Voorts bleef de dienst de vzw Jeunesse Val Marie ondersteunen bij het zoeken naar subsidies voor hun acties.

Op de daken van de woonsite werden zonnepanelen geïnstalleerd. Tijdens de werkzaamheden zorgde de Dienst buurtwerk voor de communicatie met de huurders en stak een hand toe bij de organisatie van de inhuldiging.

Ten slotte werkte de dienst samen met de kunstenaars van het artistiek programma 101e% bij de uitvoering van hun project.

Collectieve acties van het lokale steunpunt Peterbos

De Dienst buurtwerk bleef deelnemen aan de verschillende vergaderingen en acties van de actoren van Peterbos waaronder het jaarlijkse wijkfeest dat een groot succes was.

In het kader van het lopende wijkcontract nam de Dienst buurtwerk deel aan de verschillende vergaderingen en aan de ondersteuning van de uitgevoerde projecten binnen onze perimeter zoals de moestuiniers of de imkers.

Helaas vonden in de gebouwen van Peterbos een aantal kleine maar opzettelijke bandstichtingen plaats. Ten aanzien van dit probleem besloot de Dienst buurtwerk om samen met de Brusselse brandweer te werken aan brandpreventie, door de organisatie van informatie- en sensibiliseringssessies over brand.

De dienst organiseerde eveneens het onthaal van de nieuwe huurders van Peterbos 2.

Ten slotte werd in 2024 in het kader van het project Peterfoot het voetbalveld gerenoveerd. De Dienst buurtwerk werkte mee aan de organisatie van de inhuldiging in samenwerking met de BGHM, de Gemeente en de technische projectbeheerders van Comensia.

Collectieve acties van het lokale steunpunt Evere

Een medewerker van de Dienst buurtwerk werd halftijds in Evere gedetacheerd ter ondersteuning van het gemeenschapshuis Maison Destrier bij de organisatie van collectieve en gemeenschapsacties in nauwe samenwerking met het PSC Evere. Het jaar 2024 kenmerkte zich door de verhuizing van het gemeenschapshuis en de voortzetting van de verschillende projecten ondanks de moeilijkheden die met de verhuizing gepaard gingen, en door de aankomst van de nieuwe huurders van de woonsite Strijdros. Een infosessie over de passiefwoning alsook de verwelkoming van de nieuwe huurders werden georganiseerd.

Collectieve acties van het lokale steunpunt Oude Wijk

De Dienst buurtwerk bleef instaan voor de informatie en sensibilisering van de huurders over de renovatie van de wijk en het herhuisvestingsplan dat in 2024 van start ging.

De dienst nam deel aan de verschillende vergaderingen en acties die in het kader van het wijkcontract werden georganiseerd en leverde een actieve bijdrage aan de dynamiek van de LISA-antenne. Voorts werd een werkgroep netheid opgericht voor de aanpak van dit hardnekkig probleem in de wijk.

Er werden ook een aantal gezellige bijeenkomsten georganiseerd zoals drinks, Halloween, wijkfeesten, enz.

Ten slotte bleef de dienst de vzw Berchem'Action ondersteunen bij de uitvoering van haar projecten en woonde de verschillende vergaderingen bij van het wijkcontract..

Collectieve acties van het lokale steunpunt Hunderenveld

Naast de gebruikelijke gezellige bijeenkomsten(wijkfeesten, drinks, gezellige etentjes, enz.) zorgde de Dienst buurtwerk voor de informatie en sensibilisering van de huurders van Hunderenveld 1-2 tijdens de renovatiewerken van de ramen. De dienst werkte ook samen met het PSC Hunderenveld voor de organisatie van een raadpleging van de huurders over de aanleg van de groene ruimten en het beheer van het regenwater in samenwerking met Brusseau. Dit project zal worden opgenomen in de financiering van het programma 101e% Collectieve ruimten.

Ten slotte nam de dienst deel aan de vergaderingen van de partners van de op de woonsite bestaande LISA-antenne.

Collectieve acties van het lokale steunpunt Laken

De Dienst buurtwerk verleende de groep projectdragers van huurders-coöperanten van Verregat ondersteuning bij de oprichting van Le Romarin, het nieuwe gemeenschapshuis van Comensia en bij de

organisatie van gezellige bijeenkomsten (paaseierenzoektocht, wijkfeest, Halloween, enz.).

In alle lokale steunpunten georganiseerde acties

- Oproep tot de huurders-coöperanten om zich kandidaat te stellen voor de functie van huurder-bestuurder
- Infosessie over de berekening van de huurprijs
- Infosessie over de afrekening van de huurlasten en over de Energybox
- Samenwerking met het net van lokale steunpunten

3) Collectieve projecten "buiten de lokale steunpunten"

- ✓ **Organisatie om de 6 maanden van een ontvangstvergadering voor de nieuwe huurders van Comensia**
- ✓ Organisatie van een vergadering van huurders op verzoek van de huurders-coöperanten van Baeck in samenwerking met de Technische dienst
- ✓ Wijkfeest "Auln'ympique" in Elsene in samenwerking met de lokale verenigingen
- ✓ Oproep voor de **verkiezingen van de huurders-bestuurders**
- ✓ **Organisatie van een wedstrijd eindejaarsversieringen in december** waarbij de mooiste versieringen een prijs kregen uitgereikt

4) Projectoproep BGHM 101e% Collectieve ruimten

In het kader van de projectoproep 101e% Collectieve ruimten kreeg de Dienst buurtwerk, in samenwerking met de Technische dienst, een financiering van de BGHM toegekend voor de uitvoering van 6 projecten rond de inrichting van collectieve binnen- en buitenruimten. Hierna de stand van zaken van de 6 projecten in 2024:

Inrichting van het nieuwe gemeenschapshuis Maison Destrier in Evere:

- In het nieuwe gemeenschapshuis Maison Destrier kon een nieuwe keuken worden geplaatst.

Aanleg van een opslagruimte voor de moestuiniers van Peterbos:

- Voor dit project is een stedenbouwkundige vergunning nodig waarvan de aanvraag in 2024 werd ingediend.

Voltooing van de renovatiewerken van de ruimten op de benedenverdieping van Peterbos 3 en 8:

- De werken zijn nog altijd in uitvoering en zullen naar verwachting in de zomer 2025 worden opgeleverd.

Aanleg van de Chemin du Pendu in Neder-Over-Heembeek:

- Wegens budgettaire onzekerheden kon het project nog niet worden uitgevoerd en werd voorlopig opgeschort.

Participatief burgeroverleg voor de aanleg van de groene ruimten van Hunderenveld:

- Perspective Brussels stelde het bestek op. Helaas werd dit project wegens budgettaire onzekerheden eveneens stilgelegd.

5) Beheer van de gemeenschapszalen

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

Deze essentiële infrastructuur is noodzakelijk voor de ontwikkeling van burgerinitiatieven en van het verenigingsleven in de wijken en woongebouwen. Een sociale huisvestingsmaatschappij kan niet zonder deze voorzieningen en ruimten die bijdragen tot een duurzame sociale cohesie in de wijken en waarop de huurders en hun verenigingen vaker een beroep zouden moeten doen.

6) Ondersteuning ARHUU en organisatie van de LoBeCo's

De Dienst buurtwerk lanceerde de LoBeCo 2.0-dynamiek in de volgende wijken:

➤ **Kuregem**

Hoewel deze wijk meer dan 300 woningen telt, is er geen lokaal steunpunt om de collectieve dynamiek aan te wakkeren. Momenteel beschikken we niet over de nodige middelen om een steunpunt te openen, maar stellen voor om deze dynamiek via het LoBeCo op gang te brengen. Vroeger werden in de wijk al een aantal activiteiten georganiseerd die een groot succes kenden

➤ **Oude Wijk**

Rekening houdend met de grote uitdagingen van de renovatie van de wijk, lijkt het ons relevant om de dynamiek in deze wijk prioritair te lanceren.

➤ **Verregat**

Het lijkt ons relevant dat de Dienst buurtwerk deze nieuwe formule uittest in een wijk die over een gemeenschapshuis beschikt. Aangezien de wijk Verregat in de afgelopen jaren zeer actief was, stellen we voor om op deze dynamiek voort te bouwen.

➤ **Noord/Oost**

Om de coöperatieve dynamiek ook in de kleinere versnipperde wijken te lanceren, stelt de Dienst buurtwerk voor om in dit gedeelte van ons vastgoedpatrimonium aan de slag te gaan. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met het feit dat het coöperatieve concept in deze wijken veel minder ingeburgerd is. Een uitzondering hierop zijn de huurders-coöperanten van de site Raaf die van Evere zijn verhuisd en die deze dynamiek een impuls kunnen geven.

Voor de implementatie werd op alle woonsites dezelfde werkwijze toegepast:

♣ **Contactname:**

Contactname met de personen die eerder betrokken waren bij de verschillende LoBeCo's en collectieve acties. Toelichting van het nieuwe project en voorstel voor de oprichting van een groep.

Presentatiesessies tijdens gezellige bijeenkomsten zoals ontbijten, etentjes, enz. om de dynamiek voor te stellen.

♣ **Lanceringsevenement (in het kader van de projectoproep)**

Organisatie van een feestelijke lancering om de opgerichte groep voor te stellen en te zien of nog andere personen interesse hebben om zich bij de groep aan te sluiten.

♣ **Oprichting van de groep**

Tijdens de eerste vergadering georganiseerd door de Dienst buurtwerk, nemen de huurders-coöperanten kennis van het door de Rvb opgestelde handvest. Op basis van dit handvest wordt samen een huishoudelijk reglement opgesteld en een behoefteanalyse uitgevoerd. Tijdens de volgende vergaderingen wordt een actieplan voor 2025 uitgestippeld.

Stand van zaken 2024

2 op de 4 gelanceerde LoBeCo's gingen eind 2024 van start en ondertekenden het handvest: Kuregem en Oude Wijk.

Het LoBeCo van Laken heeft meer moeite om van de grond te komen en relaties op te bouwen met het gemeenschapshuis van Laken. We zijn nog altijd in de fase van de "contactname". Normaliter zal de groep in 2025 worden opgericht en zouden het lanceringsevenement alsook de ondertekening van het handvest moeten plaatsvinden.

Ten slotte is het LoBeCo Noord/Oost niet tot stand kunnen komen. Tijdens onze contacten is gebleken dat we met deze wijken, waar we in de afgelopen jaren weinig actief zijn geweest, eerst banden van nabijheid moeten leggen. In 2025 gaan we daaraan werken vóór we het over LoBeCo kunnen hebben.

In 2025 gaan we dus de volgende punten ontwikkelen: de ondersteuning van de nieuwe LoBeCo's van Kuregem en de Oude Wijk, de lancering van de LoBeCo van Laken en van een nieuwe LoBeCo in de wijk "Vorst".

AS 2: Ondersteuning tijdens de bouwplaatsen

In 2024 zorgde de Dienst buurtwerk voor de ondersteuning van de huurders tijdens de uitvoering van de zware renovaties in de gebouwen Peterbos 10-10A. De dienst bood eveneens ondersteuning tijdens de bouwplaatsen in de Oude Wijk voor het in overeenstemming brengen van de elektrische installatie van de huizen en in Hunderenveld 1-2 voor de vervanging van de ramen. Ten slotte bood de dienst lichte ondersteuning tijdens de bouwplaatsen in Ruysdaal voor de vervanging van de deuren, in Craetbos voor de reparatie van het dak en in Heideken (lancering van de bouwplaats die in 2025 zal worden uitgevoerd).

De ondersteuning tijdens de bouwplaatsen heeft tot doel op te treden als schakel tussen de Technische dienst en de huurders-coöperanten om in geval van problemen gemeenschappelijk oplossingen te zoeken. Afhankelijk van de vastgestelde behoeften neemt deze ondersteuning de vorm aan van huisbezoeken, infosessies, werkontbijten, newsletters en specifieke acties.

AS 3: Cel leefomgeving en milieuzorg

De Dienst buurtwerk zette een duidelijk duurzame koerswijziging in voor een bewuster beheer van zijn acties. Met de ondersteuning van Ecores werkten de Cel energie en duurzame ontwikkeling en de Dienst buurtwerk een Plan voor duurzame ontwikkeling uit dat tot 2030 van toepassing zal zijn (zie punt 7: **Duurzame ontwikkeling bij Comensia**)

De Cel leefomgeving en milieuzorg is samengesteld uit twee luiken:

- a) **Een preventief** luik voor de organisatie van sensibiliseringscampagnes:

- "Schoonmaakacties" met de terbeschikkingstelling van containers: in Beheer met het oog op voor de renovatiewerken in de Oude Wijk, in Peterbos 10 bij het begin van de bouwplaats en in Elsene bij de lancering van de bouwplaats.
- "Opruimacties", wijk schoonmaakdag in Peterbos.
- Samen met een aantal partners werd een reflectie gehouden om met de huurders van de lokale steunpunten een "object-o-theek" op te starten voor het delen van voorwerpen zoals tuingereedschap, doe-het-zelfgereedschap, naaimachine, bioscoopscherm voor de wijk.
- Project "schone bordessen": dit project wil de huurders/coöperanten motiveren om hun bordes om de beurt te reinigen.

b) **Een repressief luik** voor de systematische verwijdering van grofvuil en afval en facturatie aan de betreffende huurders-coöperanten. In 2024 werd ca. 1020 m³ grofvuil verwijderd.

AS 4: Ontwikkeling van de gemeenschapshuizen

In 2024 werkten we aan de zichtbaarheid van het gemeenschapshuis Le Romarin en aan de coördinatie met en afstemming op de door Comensia voorgestelde gezellige activiteiten. We schreven in op twee projectoproepen, een gewestelijke en een gemeentelijke projectoproep. In samenwerking met de Gemeente Brussel, het gemeenschapshuis Le Romarin en Comensia kregen we een subsidie toegekend van € 50.000 voor het waterbeheer in Laken.

Voor Strijdros was de ondersteuning in 2024 gericht op de coördinatie van het gemeenschapshuis Maison Destrier, op de projectoproep Verfraaiing van de wijk voor de moestuinen van het 11 Novemberpark en van Les Maraîchers du Mail, alsook op de ondersteuning van jongeren en van evenementen zoals het wijkfeest en het feest "D-deur". Voorts is een openbare computerruimte (OCR) in uitvoering. Tijdens de examens kregen studenten-projectdragers die al een sleutel hadden toegang tot de OCR. Het is de bedoeling om in 2025 het project toe te vertrouwen aan een ouder die de rol van tijdmeester zou vervullen om pauzes en snacks te organiseren, terwijl een verantwoordelijke volwassene toezicht houdt in de studieruimte.

6.3. Gemeenschappelijke sociale ondersteuning

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 samenleven. Ze stellen de volgende algemene doelen voorop:

- Versterken van de sociale cohesie binnen de wijken van de door de OVM beheerde sociale woningen voor bescheiden en middeninkomens.
- Ontwikkelen van het individueel en collectief handelingsvermogen in een streven naar empowerment van de personen

- Ondersteunen van de bewoners bij de verbetering van hun levenskwaliteit.
- Bijdragen tot het uitbouwen van een netwerk van de lokale actoren en ontwikkelen van partnerschappen.

De financiering toegekend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest via de BGHM voor de PSC's waarvan Comensia partner is, bedraagt in 2024 in totaal € 568.560.

6.4. Conciërges en schoonmakers

De conciërges en schoonmakers zijn eerstelijnsveldwerkers. Comensia erkent die taak door op de woonsites en in woongebouwen met een groot aantal woningen conciërgeposten te installeren.

De conciërges en schoonmakers zijn dus dagelijks op de woonsites aanwezig. Naast hun specifieke taken voor het onderhoud van de gebouwen en het beheer van de vuilnisbakken, treden ze voor technische of andere problemen ook op als schakel met de siteverantwoordelijken, 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 toeweest.

Deze teams krijgen vaak te maken met een gebrek aan respect, met de beschadiging van de leefomgeving veroorzaakt door sommige huurders, en soms ook met agressie. Hoewel ze meer dan eens de moed wel eens zouden kunnen laten zakken, blijven ze trouw op post.

In deze context vervult hun verantwoordelijke een essentiële taak. Zij begeeft zich regelmatig ter plaatse om het werk te controleren, maar vooral om een luisterende oor te bieden voor problemen die zich in het veld voordoen, en stelt alles in het werk om voor iedereen een oplossing te vinden. Om de conciërges en schoonmakers een kwaliteitsvolle ondersteuning te bieden, werd deze taak in 2024 aan een nieuw duo toevertrouwd.

De praatgroep werd ook in 2023 georganiseerd waar de medewerkers de kans krijgen over de moeilijkheden te praten waarmee ze dagelijks op de woonsite te maken krijgen.

6.5. Preventie- en veiligheidsagenten (PVA's)

De opdracht van de preventie- en veiligheidsagent (PVA) bestaat erin te zorgen voor een aanwezigheid en een bewaking in de sociale woonwijken en hun gemeenschappelijke delen en toe te zien op de naleving van het huishoudelijk reglement, met als doel om voor alle bewoners een actief burgerschap, wederzijds respect, solidariteit en tolerantie te bevorderen.

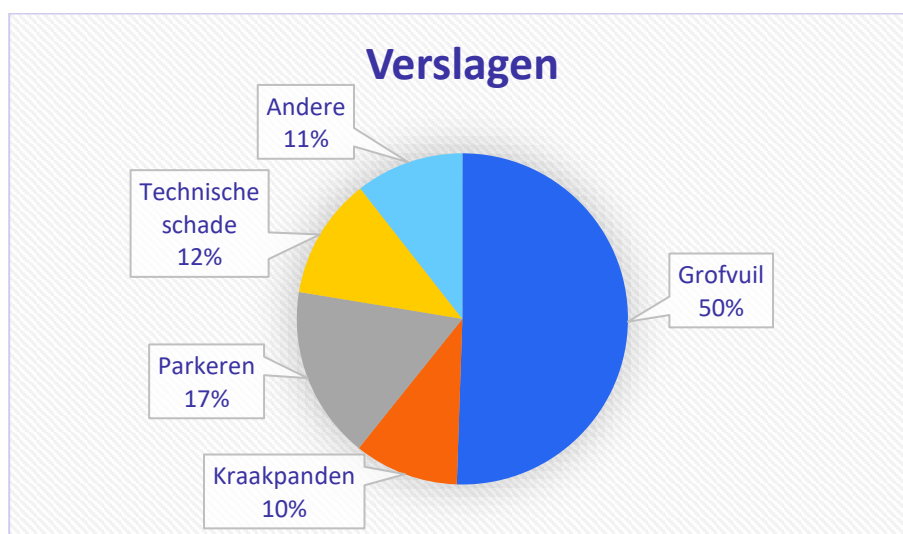
De PVA verlicht spanningen en bevordert de communicatie en informatie tussen de huurders onderling en tussen de huurders en Comensia. Hiervoor wendt hij middelen aan zoals gesprek, dialoog en luisteren. Hij brengt met de huurders een vertrouwensrelatie tot stand en vervult eveneens een sensibiliseringsrol.

Hij staat in direct contact met de andere actoren in het veld, zowel met de medewerkers van Comensia (technische verantwoordelijken, maatschappelijk assistenten, conciërges, enz.) als met externe actoren die in de wijk actief zijn (Gemeente, politie, enz.).

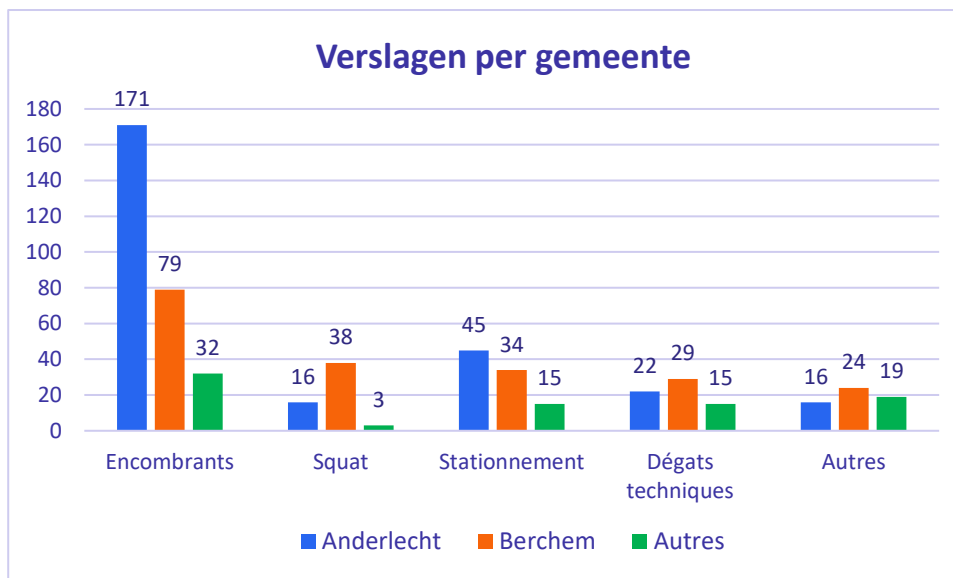
De taken van een PVA zijn gevarieerd:

- Het gevoel van veiligheid vergroten via een aanwezigheid en een bewaking op de woonsites en in de directe omgeving van de gebouwen, alsook in de inkomhallen, gangen, trappenhuisen, noodtrappen, parkeergarages en kelders.
- Rondes doen op de woonsites en elke situatie vaststellen die problemen of buurthinder kan veroorzaken.
- Verslag opstellen van inbreuken op het huishoudelijk reglement van de openbare vastgoedmaatschappij en van de vastgestelde schade.
- Overleg met en ondersteuning van de conciërges.
- Toezicht houden op de verstandhouding tussen de bewoners en in geval van conflicten proberen de gemoederen te bedaren door op te treden als bemiddelaar. Spanningen verlichten tussen de huurders van verschillende gemeenschappen en van verschillende leeftijden.
- De huurders informatie verstrekken over hun rechten en verplichtingen en hun verantwoordelijkheidszin stimuleren voor acties die ze voor hun wijk kunnen ondernemen.
- Het onthaal verzorgen van de huurders tijdens de permanenties, eventuele spanningen verlichten, ze doorverwijzen naar het juiste loket, eerstelijnsinformatie verstrekken.
- In samenwerking met de maatschappelijk werkers belast met de collectieve sociale ondersteuning de huurders naar de bevoegde diensten van Comensia doorverwijzen en ze informatie verstrekken over de te vervullen formaliteiten.
- In overleg met de Dienst buurtwerk nieuwe huurders onthalen en hun de taken uitleggen van de PVA's.
- Deelnemen aan het leven van de wijk, door een aanwezigheid te waarborgen op de wijkfeesten en in de PSC's teneinde de verstandhouding op de woonsites te bevorderen en een vertrouwensrelatie tot stand te brengen.
- Preventie- en sensibiliseringscampagnes voor de bewoners over harmonieus samenleven, milieuzorg, enz. organiseren en/of eraan deelnemen.
- Verslag uitbrengen over de acties en de bevindingen van zijn werkdag.

In 2024 stelden de PVA's 558 verslagen op die ze aan de bevoegde dienst bezorgden en die als volgt zijn verdeeld:



Wat het vastgoedbestand betreft zijn ze als volgt verdeeld:



Het team werkte eveneens nauw samen met de Dienst buurtwerk voor de ontwikkeling van preventie-initiatieven zoals de "containers"-acties maar ook voor de organisatie van gezellige bijeenkomsten.

6.6. ARHUU: Adviesraad van de huurders

Het betreft door de huurders-coöperanten **gekozen sociale huurders** die hen bij de sociale huisvestingsmaatschappij vertegenwoordigen. De ARHUU biedt de huurders de mogelijkheid **deel te nemen** aan het leven en het beheer van de huisvestingsmaatschappij en heeft als 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.

De OVM moet de ARHUU raadplegen voor de volgende aangelegenheden:

- 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 heeft verzocht om die op de agenda te plaatsen.

Helaas beschikt Comensia niet langer over een ARHUU omdat er in 2023 niet genoeg kandidaturen waren om de verkiezingen opnieuw te kunnen organiseren.

7. Duurzame ontwikkeling bij Comensia

7.1. Stand van zaken Cel energie - leefmilieu

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 energiebeheer**

Deze plannen werden echter in het globaal Strategisch plan 2023-2028 opgenomen.

In 2024 werd de Cel energie-leefmilieu geherstructureerd. De dossierbeheerders zijn voortaan belast met het deel investeringen.

De CEL focust op de volgende prioriteiten: het energiebeheer, het opvolgen van de productie van hernieuwbare energie en het telebeheer. Maken eveneens integraal deel uit van de opdrachten van de CEL: het opvolgen van het Plan voor duurzame ontwikkeling 2030 (PDO 2030), van het label Ecodynamische onderneming, van de mobiliteit (voornamelijk fietsen, het park van elektrische voertuigen, enz.) en van de milieuvergunningen.

De CEL is samengesteld uit de 2 personen die er sinds haar oprichting in 2017 werkzaam zijn. Sinds 1017 breidde het PDD 2030 zich sterk uit, de hernieuwbare energie-installaties zijn vertienvoudigd (zie cijfers verder in dit document) en de energieboekhouding betreft voortaan ca. 700 meters, wat opmerkelijk meer is dan de destijds zestigtal gastellers.

Hierna een overzicht van de hoogtepunten 2024 van de Cel energie - leefmilieu die verder in dit verslag worden toegelicht:

De productie-installatie van hernieuwbare energie werden aanzienlijk uitgebreid: De **warmte-krachinstallaties werden uitgebreid van 5 tot 7** en bijna 10 installaties als we de 3 installaties meetellen die begin 2025 worden opgeleverd op de woonsites Goffart, Tempel 5 en Peterbos 16, onze grootste wkk-installatie van 100 kW. **Op de 3 gebouwen van Hunderenveld werden 3 grote zonnepaneel-installaties in bedrijf gesteld.** De gehele **wijk van Mariëndaal in Neder-over-Heembeek (170 huizen) werd uitgerust met zonnepanelen** gefinancierd door het systeem van de derde investeerder.

De monitoring van de elektriciteits- en warmteproductie en de verkoop van elektriciteit boeken eveneens vooruitgang met een bijzondere focus op de verkoop van de groenestroomcertificaten van deze installaties. We verkopen ook elektriciteit die aan het stroomnet wordt teruggeleverd. Voorts factureren we een huur voor onze daken waarop via het systeem van derde investeerder zonnepanelen werden geïnstalleerd. Merk op dat voor de huurprijzen van de met zonnepanelen uitgeruste huizen in Evere (148 huizen) en in NOH (170 huizen) we nog altijd wachten op de definitieve afronding van het dossier om de jaarlijkse vergoedingen te ontvangen die aanzienlijk zullen zijn. **Al deze installaties brachten Comensia in 2024 € 205.000 op.**

Het PDO 2030 werd in het globaal Strategisch plan 2023-2028 opgenomen en bewerkstelligt een transversale samenwerking tussen verschillende diensten. Uit de jaarlijkse evaluatie van april 2024 blijkt dat de 37 acties grotendeels overeenkomstig de oorspronkelijke planning verlopen en dat er vrijwel geen grote hindernissen zijn.

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

Hierna lichten we **de balans 2024 toe in verhouding in verhouding tot de Strategische doelen (SD)** die de CEL betreffen.

Het is belangrijk erop te wijzen dat de CEL eveneens belast is met het algemeen beheer van de implementatie van het PDO 2030 op macro-economisch niveau. Elk halfjaar wordt namelijk met de verantwoordelijken van de betreffende diensten een voortgangsvergadering georganiseerd. Een jaarlijkse evaluatievergadering van de stuurgroep is eveneens voorzien. In 2024 werden deze drie vergaderingen georganiseerd onder de impuls en supervisie van de CEL.

7.2.1. De huurders-coöperanten sensibiliseren voor duurzame ontwikkeling

(strategische doelstelling 03-01)

In 2024 organiseerde de Cel energie - leefmilieu voor de huurders-coöperanten van het nieuwe gebouw van 130 woningen in de Strijdrosstraat in Evere een **specifieke infosessie over de bewoning van een passiefhuis**. De verwarming en ventilatie zijn bepalende factoren om de goede werking van de technische installaties alsook een optimaal comfort voor de bewoners te waarborgen.

Het tijdschrift COM'ensia publiceerde **een aantal artikelen over de productie van hernieuwbare energie en rationeel energiegebruik**. Hiermee willen we de huurders-coöperanten informeren over de projecten die Comensia uitvoert en over eenvoudige dagelijkse handelingen die bijdragen tot de bescherming van de natuurlijke hulpbronnen, het bestrijden van klimaatverandering en het tegelijkertijd tot besparingen op hun energiefactuur.

7.2.2. De medewerkers sensibiliseren voor duurzame ontwikkeling

(OD 03-06)

In 2024 nodigde de CEL de medewerkers van Comensia uit voor een rondleiding van de **duurzame wijk Tivoli GreenCity** in Laken om de sociale, technische en ecologische bijzonderheden van deze opmerkelijke wijk te ontdekken. Tijdens dit bezoek konden ze zich onderdompelen in innovatieve en inspirerende projecten om de actuele trends van de sector beter te bevatten en nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden voor onze coöperatieve te ontdekken.

7.2.3. Label Ecodynamische onderneming

(OD 03-07)

Het label Ecodynamische onderneming dat Comensia in 2018 kreeg uitgereikt, belooft de goede milieupraktijken die de vennootschap in haar hoofdkantoor toepast. Na de verhuizing naar onze nieuwe kantoren in de zomer 2024 diende de CEL een nieuwe kandidatuur in om erkend te worden als ecodynamische onderneming en dit keer mikken we op de maximale score van 3 sterren.

MOBILITEIT

In 2024 legden de werknemers van Comensia 3428 km af in Cambio-deelauto's. Een record! Dankzij deze benadering van mobiliteit door een beroep te doen op autodelen kan Comensia overwegen om het aantal bedrijfswagens te verminderen.

Voor de nieuwe bedrijfswagen wordt systematisch gekozen voor auto's die 100% elektrische zijn en aangepast aan een gebruik in de stad. In 2024 werd een derde elektrische auto besteld ter vervanging van twee oude auto's met verbrandingsmotor. Het wagenpark van Comensia telt nu 5 elektrische auto's op een totaal van 21, met de volgende verdeling: 2 voor de PVA's, 2 voor de Dienst werken en 1 voor de medewerkers van de kantoren in de Jules Besmestraat.

Mobiliteit bij Comensia is ook synoniem met fietsen. In 2024 kregen de medewerkers voor hun woonwerk- en beroepsverplaatsingen 25 elektrische fietsen ter beschikking gesteld. In het afgelopen jaar presteerde dit fietsenpark maar liefst 30.000 km.

Na vijf jaar van fietsenhuur en gezien het succes van het project, besloot Comensia in 2024 om het fietsenpark met eigen vermogen aan te kopen. Behalve financiële besparingen laat deze verrichting in termen van het beheer en levensduur van het fietsenpark een grotere vrijheid toe. De CEL werd dus belast om een overheidsopdracht te plaatsen voor de selectie van de beste leveranciers. Thans beheert de CEL de aankopen, de toewijzingen, het onderhoud en de reparaties van 25 elektrische bedrijfsfietsen. De medewerkers krijgen een keuze uit 3 modellen, alle met trapondersteuning: stadsfietsen, vouwfietsen en bakfietsen

DUURZAME AANKOPEN

In 2024 moesten in de refter van Comensia frisdranken de plaats ruimen voor fruit. De CEL selecteerde een bedrijf uit Anderlecht dat ons voortaan wekelijks vers en biologisch fruit levert afkomstig van fruitboeren of fairtrade, tot groot plezier van de medewerkers. Hierbij wordt ook aandacht besteed aan de duurzaamheid van de verpakkingen en de leveringswijzen.

In de winter 2024 konden de medewerkers van Comensia dankzij het soepproject opnieuw genieten van heerlijke zelfgemaakte soepen, met verse ingrediënten ter plaatse bereid door vrijwilligers van het personeel die zich als echte chefs ontpopten.

VERBRUIK VAN ONS HOOFDKANTOOR IN DE JULES BESMESTRAAT

Ons nieuw hoofdkantoor dat in de zomer 2024 in gebruik werd genomen, wordt verwarmd met een warmtepomp en verbruikt geen gas, in tegenstelling tot ons vorige kantoor in de Lavoisierstraat dat met verwarmingsketels werd verwarmd. Na

Consommateur	Lavoisier	Besme
chauffage	82.000 kWh gaz	90.000 kWh elec
Elec Bureau	42.000 kWh	35.000 kWh reseau
		15.000 kWh solaire
eau	51.000 litres	220.000 litres eau ville
		104.000 litres eau Pluie

1 jaar verbruik zal een nauwkeuriger balans worden opgemaakt. Het is moeilijk om het verbruik te vergelijken, maar de onderstaande tabel geeft al een eerste idee:

Het elektriciteitsverbruik in Besme is grotendeels afkomstig van onze zonnepanelen. Een derde van het waterverbruik is afkomstig van onze regenwaterputten.

7.2.4. Energieaudit van het vastgoedpatrimonium

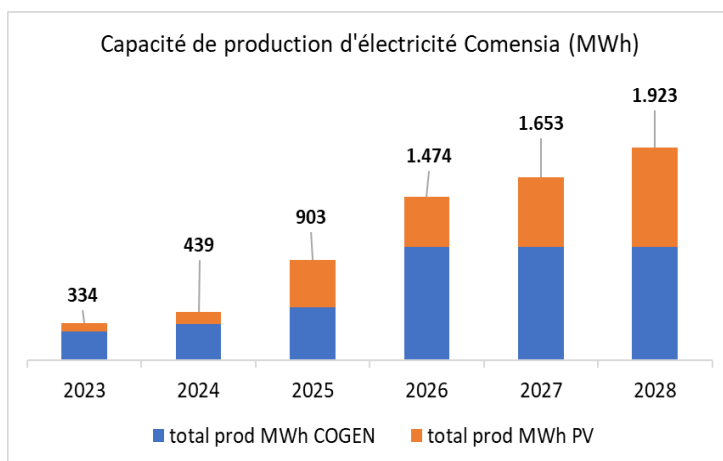
(OD 04-02)

Om te anticiperen op en de werkzaamheden te plannen overeenkomstig de RENOLUTION-strategie van het Brusselse Gewest, voorziet Comensia in de uitvoering van een **energieaudit van haar gehele vastgoedpatrimonium**. De RENOLUTION-strategie heeft als doel om tegen 2050 voor alle Brussels vastgoed een EPB-niveau C+ te bereiken. In het 1e kwartaal 2025 wordt een proefproject gelanceerd.

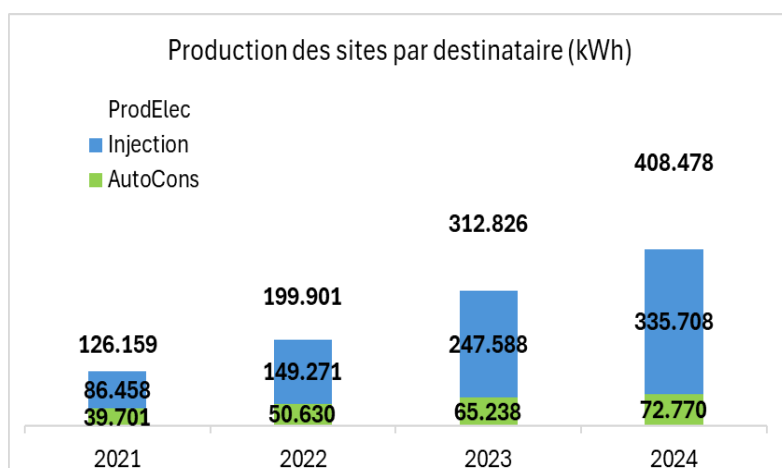
7.2.5. Duurzame energiestrategie

(OD 04-05)

De bovenstaande grafiek geeft per jaar de evolutie weer van het aantal in bedrijf zijnde installaties. De grafiek vertoont een duidelijk stijgende trend die naar verwachting in 2024-2025 zal versnellen.



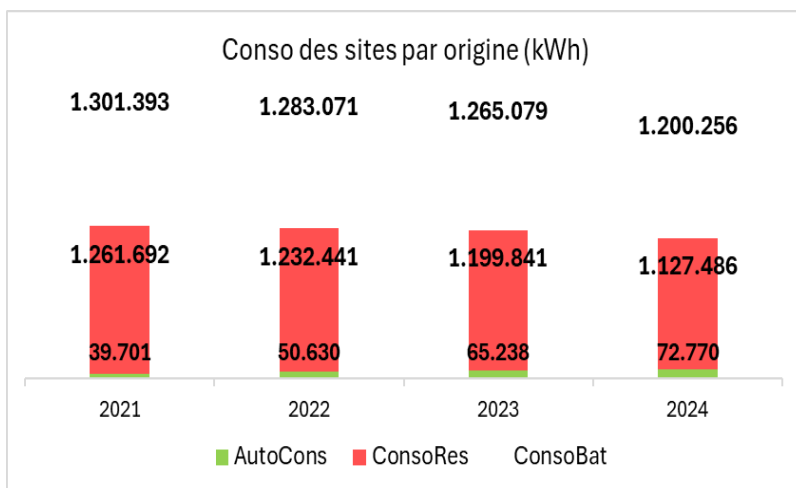
De grafiek hiernaast toont de theoretische productiecapaciteit van al deze installaties. In 2024 bedroeg de elektrische productiecapaciteit vrijwel 440.000 kWh, hoofdzakelijk geproduceerd door de 6 warmtekrachtinstallaties in bedrijf. In de toekomst zullen de warmtekrachtinstallaties de meeste elektriciteit blijven produceren, terwijl de fotovoltaïsche (FV) panelen een steeds grotere plaats gaan innemen.



De grafiek hiernaast toont de effectief geproduceerde hoeveelheid elektriciteit.

Voorts toont de grafiek in het groen het aandeel dat lokaal wordt verbruikt (zelfverbruik, d.w.z. de hoeveelheid die we niet meer op het stroomnet hoeven te kopen omdat de elektriciteit lokaal wordt geproduceerd), en in het blauw de hoeveelheid die aan het stroomnet wordt teruggeleverd (d.w.z. het overschot dat aan het stroomnet wordt teruggeleverd en kan worden verkocht).

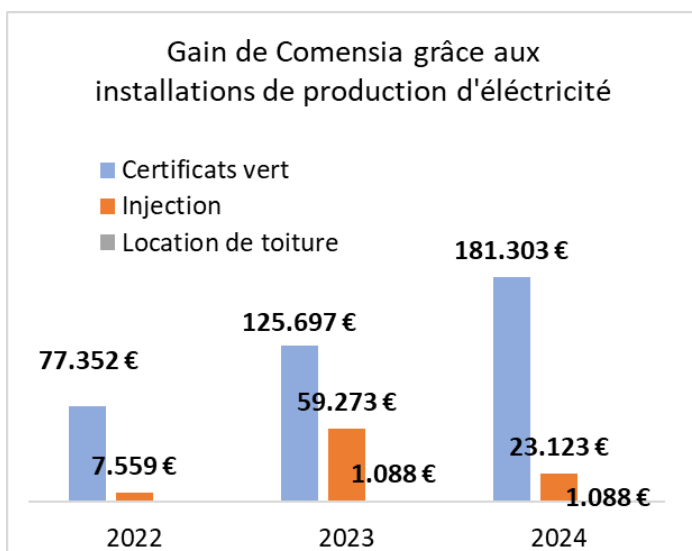
In 2024 benaderen we de theoretische productiecapaciteit zoals aangeduid in de bovenstaande grafiek, **wat betekent dat de installaties beter worden gemonitord en op hun volledige potentieel werken**. Deze monitoring is uiteraard zeer belangrijk, zo niet zullen de investeringen niet het verwachte rendement opleveren.



De grafiek hiernaast geeft het totaal stroomverbruik weer van de meters van de gemeenschappelijke delen. De vraag bedraagt 1.200.000 kWh. De dalende trend zet zich voort, bij de renovaties worden energie-efficiënte installaties geplaatst en in de gemeenschappelijke ruimten worden steeds meer ledverlichting en timers geïnstalleerd. In 2024 werd 6% van de vraag geleverd door de lokale productie. Dat heet

zelfproductie. Dat aandeel groeit elk jaar.

Hieruit blijkt dat Comensia op weg is naar een energietransitie, met steeds meer elektriciteitsproductie-installaties en een daling van de vraag.



Deze elektriciteitsproductie-installaties verminderen niet alleen de energiefactuur van de huurders, maar bieden Comensia de mogelijkheid om haar investeringen terug te verdienen voor nieuwe renovaties, en wel via drie mechanismen:

1. De verkoop van groenestroomcertificaten
2. De verkoop van teruggeleverde elektriciteit
3. De verhuring van de daken van onze huizen aan derde investeerders (Strijdroswijk en binnenkort Mariëndaal).

Al deze installaties brachten Comensia in 2024 € 205.000 op. Naar voorzichtige

schatting zouden deze opbrengsten in 2025 € 300.000 en in 2026 € 400.000 moeten bedragen. Dat is minder dan de raming van het jaarverslag 2023 en wel om 2 redenen: de daling van de verkoopprijs (van groenestroomcertificaten en van aan het stroomnet teruggeleverde elektriciteit) en vertraging van de oplevering van sommige zonnepaneel- en wkk-installaties wegens externe factoren.

De hernieuwbare energieproductie van Comensia in een oogopslag:

Productie van 408 MWh

Equivalent van het verbruik van 116 huishoudens

Uitstoot vermeden van 83 ton CO₂

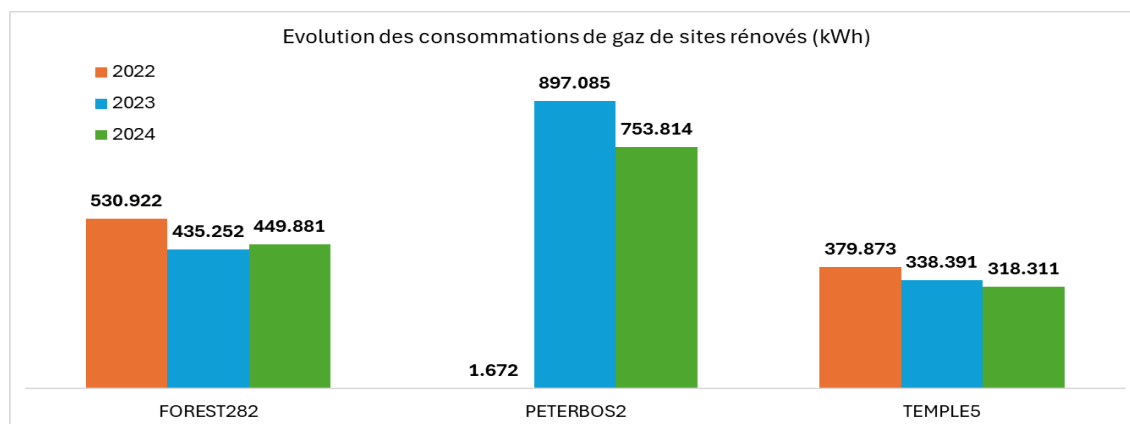
Equivalent van 9,6 keer rond de wereld met de auto

Equivalent van de uitstoot van een vlucht Brussel-Parijs

Equivalent van de CO₂ opname van 2777 bomen

7.2.6. Onderhoudscontracten en monitoren van de rendementen

(OD 04-07)



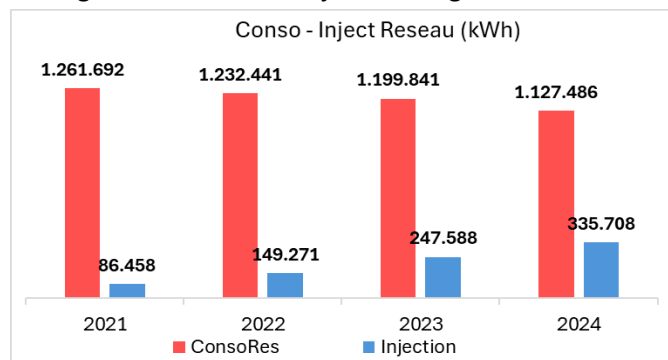
In 2024 werden de stookruimten van Vorst en Tempel 5 volledig gerenoveerd. In Peterbos 2 werd een hoge prestaties leverende regeling geïnstalleerd.

Deze 3 woonsites tekenen elk een daling op van 15% van hun gasverbruik.

Hierna de evolutie van de andere algemene verbruikscijfers van onze gebouwen:

Elektriciteit

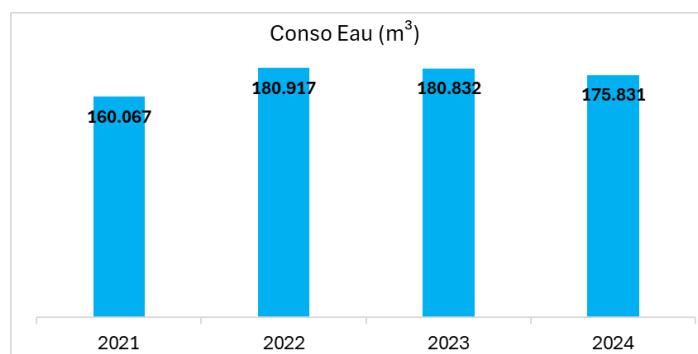
Deze grafiek toont duidelijk de daling van het stroomverbruik door de jaren heen en de stijging van de



aan het stroomnet teruggeleverde zelfgeproduceerde elektriciteit. Zoals eerder gezien is de daling van het stroomverbruik zowel toe te schrijven aan een daling van de vraag, omdat onze gebouwen energie-efficiënter zijn geworden, als aan de lokale elektriciteitsproductie (FV - WKK) die direct ter plaatse wordt verbruikt, waardoor ook minder elektriciteit op het stroomnet hoeft te worden

gekocht.

Water



Het totaal waterverbruik is vrij stabiel en wordt steeds nauwkeuriger opgevolgd. Deze opvolging laten ons toe om verbruiksafwijkingen te vermijden.

7.2.7. Verplicht PLAGE

(OD 04-08)

Elke organisatie die in het Brussels Gewest een groot vastgoedbestand beheert, moet overeenkomstig het verplichte PLAGE een energiemonitoring implementeren. Dat betekent de registratie van onze verbruikscijfers op een IT-platform van Leefmilieu Brussel. Een aanzienlijk werk dat in 2023 werd uitgevoerd. PLAGE verplicht ons ook om voor de vermindering van ons verbruik doelen te bepalen. Het gebouw Peterbos 2 werd als referentie gekozen waarvoor dus een specifieke monitoring zal worden uitgevoerd.

7.2.8. Aankoop van duurzame producten en materieel voor het onderhoud van de gebouwen

(OD 04-10)

De opdracht voor de **levering van duurzame onderhoudsproducten werd in 2023 verlengd** voor een periode van 3 jaar. het materieel en de producten zijn dus ecologisch gecertificeerd en van superieure kwaliteit om een langere levensduur te waarborgen. **De schoonmakers werden specifiek opgeleid voor het gebruik van deze producten.** Naast het milieuaspect staan de gezondheid en het welzijn van zowel de schoonmakers als de bewoners van de gebouwen centraal in deze aanpak. Om tegemoet te komen aan de behoeften van sommige schoonmakers werden sommige producten in 2024 vervangen.

7.3. Andere verwezenlijkingen van de Cel energie - leefmilieu

7.3.1. Milieuvergunningen

In 2024 kreeg Comensia voor de exploitatie van de ingedeelde inrichtingen op de woonsites Soldaten en Azuur een milieuvergunning afgeleverd. De regularisatie van ons gehele vastgoedpatrimonium maakt vaart dankzij regelmatige updates en een nauwgezette monitoring van de ingedeelde inrichtingen. 30 op de 42 ingedeelde inrichtingen zijn in orde en voor 12 is de regularisatie aan de gang.

7.3.2. Telebeheer

In 2024 hebben we ook gewerkt aan de verbetering van onze systemen voor afstandsmonitoring: het telebeheer. Deze uitrustingen laten een betere monitoring toe van de technische installaties alsook snellere reparaties.

- 28 stookruimten worden op afstand gemonitord. (+6 stookruimten)
 - waarvan 6 uitgerust met een wkk-installatie.
- 12 thermische zonnepaneelinstallaties worden op afstand gemonitord.
- 8 fotovoltaïsche zonnepaneelinstallaties worden op afstand gemonitord. (+ 4 installaties)

8. Human resources van Comensia

Comensia is een huurderscoöperatieve die de persoon in al zijn rijkdom en diversiteit centraal stelt in haar vennootschapsproject. 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 en beseffen dat hun mening en ideeën echt tellen. We ondersteunen persoonlijke ontwikkeling, drager van zelfontplooiing en zelfrealisatie. Onze leiderschapsstijl bevordert autonomie, initiatief en persoonlijke betrokkenheid.

8.1. Algemene vergadering van Comensia

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

8.2. Raad van bestuur van Comensia

In de loop van het boekjaar 2024 is de Raad van bestuur van Comensia 13 keer bijeengekomen, waarvan 11 keer in de vorm van het Toewijzingscomité, overeenkomstig artikel 34.3 van de statuten.

Het Toewijzingscomité is belast met de toewijzing van de woningen, de toe- en uittredingen van de huurders-aandeelhouders, de schrappingen in het register van de kandidaturen, en de klachten ingediend in het kader van artikel 76 van de Brusselse Huisvestingscode.

De Raad van bestuur op zijn beurt is belast met het beheer van Comensia en is bevoegd voor alle aangelegenheden opgesomd in zijn exclusieve bevoegdheden.

In 2024 werden de dames Quadfielg Joëlle, Deridder Chantal, El Kalai Fatiha en de heren Tay Abdeslam en Ben Amor Mehrez voor een periode van 5 jaar benoemd als bestuurders ter vertegenwoordiging van de huurders-aandeelhouders.

Het mandaat van de heer Jean-Louis Pirottin werd bevestigd als vertegenwoordiger van de particuliere aandeelhouders.

Op 31 december 2024 was de Raad van bestuur als volgt samengesteld:

VOORZITTER

De heer ir. Jean-Louis Pirottin

VICEVOORZIT(S)TER

Mevrouw Elisabeth Bastin tot in augustus 2024

De heer Tay Abdeslam vanaf 29 augustus 2024

BESTUURDERS/BESTUURSTERS

Mevrouw Carine Coppieters

Mevrouw Barbara Charles de la Brousse

Graaf Jean-Michel d'Ursel

Mevrouw Mélanie Cojocar - ter vertegenwoordiging van de Gemeente Anderlecht

Mevrouw Fatiha Rezki - ter vertegenwoordiging van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem

Mevrouw Fatiha El Kalai

Mevrouw Joëlle Quadflieg

De heer José Mendez Iglesias

Mevrouw Charlotte Doumier

Mevrouw Chantal Deridder

De heer Mohamed Ben Amor

De heer Mohamed Oudadda

ARHUU

/

DIRECTEUR-GENERAAL

De heer Cédric Mahieu

SOCIAAL AFGEVAARDIGDE

Mevrouw Caroline Gerardi

8.3. 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 twee Directeurs van de Afdeling patrimonium, de Directrice van de Sociale afdeling, de Directrice BoFiBuBe, de Directrice Human resources en de ICT-Directeur.

Het secretariaat wordt verzorgd door het hoofd van de Administratieve afdeling.

In 2024 vergaderde het Directiecomité 23 keer als gewoon directiecomité, 10 keer als bijzonder directiecomité (specifieke thema's) en 1 keer in een gezamenlijke vergadering met de COVER (**CO**ördinatoren en **VER**antwoordelijken).

8.4. Afgevaardigde van het dagelijks bestuur

De Raad van bestuur delegeert het dagelijks bestuur, inclusief de vertegenwoordiging van de vennootschap in het kader van dat bestuur aan de Directeur-generaal van Comensia, de heer Cédric Mahieu, als bedoeld in artikel 36 van de statuten en in artikel 6:67 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

8.5. Medewerk(st)ers van Comensia

8.5.1. Organigram



a. Aanwervingen

In 2024 ontwikkelde Comensia nieuwe partnerschappen en ging nauwer samenwerken met nieuwe opleidingscentra (bv. FIX) en met de 'Missions locales' om bepaalde arbeidersprofielen te kunnen aanwerven. Comensia verspreidde de werkaanbiedingen ook intern om de medewerkers te betrekken bij het zoeken naar potentiële kandidaten.

Tegelijkertijd hebben we het partnerschap met ACTIRIS voortgezet ("First-stage"-overeenkomsten, "GeCo"-overeenkomsten (gesubsidieerde contractuele), "Activa"-profielen, publicatie en promotie van onze aanbiedingen op het ACTIRIS-netwerk), evenals met de verschillende OCMW's in het Brussels Gewest om bij te dragen aan de re-integratie op de arbeidsmarkt (artikel 60-contracten).

In 2024 vulde Comensia de volgende functies in: verantwoordelijke van de Dienst communicatie, twee schoonmakers, twee polyvalente arbeiders, een schrijnwerker, een elektricien en een verantwoordelijke van de Dienst buurtwerk. Om de teams wanneer nodig te versterken wierf Comensia eveneens een aantal medewerkers aan met een arbeidsovereenkomst van bepaalde duur (ABD) en met een vervangingsovereenkomst.

Daarnaast besloot de Raad van bestuur een aantal posten te creëren om in 2025 de algemene ontwikkeling van de vennootschap te ondersteunen en nieuwe uitdagingen aan te gaan. In het 1e kwartaal 2025 staan dan ook een aantal aanwervingen op het programma: een klantenboekhouder, een siteverantwoordelijke, een verantwoordelijke van de Verhuurdienst en twee onthaalmedewerkers.

In 2024 verwelkomde de HR-dienst in totaal 16 medewerkers (5 bedienden, 11 arbeiders), 1 First-stage, 3 personen artikel 60 en 11 GeCo's.

We danken ook de stagiairs en de 23 studenten die ons in de piekperiodes zijn komen versterken en vooral tijdens de verhuizing naar onze kantoren in Jules Besme!

b. Opleidingen

In 2025 genoten 138 medewerkers 227 dagen opleiding georganiseerd door Comensia in samenwerking met onder meer de VSH (Vereniging voor Sociale Huisvesting), de BGHM, Bruxelles Formation en Leefmilieu Brussel.

Afhankelijk van de behoeften en aanvragen van de medewerkers van Comensia organiseerde de RH-dienst dit jaar verschillende opleidingen op maat. Om de toegang te vergemakkelijken en zoveel mogelijk medewerkers op te leiden, vonden de opleidingen plaats in onze kantoren.

Twee opleidingen georganiseerd in 2024 onderscheidden zich en vielen zeer in de smaak. De eerste was een opleiding zelfverdediging gegeven door Quentin van Lambda Défense, die in eerste instantie voor onze veldwerkers werd georganiseerd. Deze opleiding is een combinatie van theorie en praktijk om in geval van agressie de juiste verdedigings- en beschermingstechnieken aan te nemen. Onze medewerkers van de Dienst werken alsook de conciërges en schoonmakers beschikken voortaan over nieuwe middelen om bij conflicten de gemoederen te bedaren.

Een tweede module van deze opleiding is gepland in 2025 en zal in meerdere sessies worden gegeven, zowel voor onze arbeiders als voor onze bedienden die zich regelmatig in het veld moeten verplaatsen.

De tweede opleiding, gegeven door Camille van Mobius, focuste op de persoonlijke werkorganisatie, met name via het programma Outlook dat al onze medewerkers intern gebruiken. De opleiding was gericht tot alle werknemers die efficiënter en effectiever met deze tool willen werken.

Voorts volgden de medewerkers van de Afdeling patrimonium en van onze Juridische dienst verdere opleidingen over overheidsopdrachten om hun competenties en kennis ter zake te versterken.

Andere veelgevraagde thema's van de opleidingen: IT-opleidingen (Office suite 365), communicatieopleidingen (assertiviteit, omgaan met stress, multiculturele communicatie, telefonie), EHBO-opleidingen en de opleidingen welzijn en veiligheid.

De cursussen Nederlands werden in 2024 voortgezet met een nieuwe docente, Sophie Verhaeghe, waarbij elke ingeschreven medewerker per week 1,5 uur Nederlandse les kon volgen. Sophie Verhaeghe werkt al een aantal jaar als docente en voerde ook vertaaltaken uit en ontwikkelde didactisch materiaal.

De praatgroepen voor de conciërges/schoonmakers en voor onze preventie- en veiligheidsagenten worden voortgezet. Hiervoor deden we een beroep op Hanane Anejoui, een ervaren opleidster en supervisor die ook met de veldwerkers van andere OVM's samenwerkt. Het hoofddoel van deze uitwisselingsmomenten is de medewerkers in staat te stellen de verschillende problemen te bespreken waarmee ze dagelijks worden geconfronteerd en mogelijke oplossingen en verbeterpunten af te bakenen.

Nieuw in 2024: de online Federal Learning Account (FLA). Met deze nieuwe onlinetool kunnen werkgevers de opleidingsrechten en opleidingen van hun werknemers direct online registreren en de gevolgde/geprogrammeerde opleidingen bijhouden. Met deze tool, in 2024 via de website "CareerPro" online geplaatst, kunnen de opleidingsrechten van alle werknemers regelmatig worden geraadpleegd,

c. PsC 339.03 - Paritair subcomité Sociale huisvesting in het Brussels Gewest

In 2024 werkte het paritair subcomité aan verschillende thema's waaronder de CAO vakbondsdelegatie en de opvolging van het protocol van sectorakkoord 2023-2024. De CAO betreffende de maaltijdcheques, de anciënniteitsdagen, de tweede pensioenpijler en de syndicale premie werden ondertekend en geïmplementeerd.

Comensia droeg bij aan de uitwisselingen over onder meer de knelpuntberoepen binnen de sector en zal de volgende CAO's opnemen die in het algemeen werkingskader moeten worden goedgekeurd.

d. Evaluatie van het Personeel

In het eerste kwartaal 2024 namen de medewerkers deel aan de eerste fase van de tweede evaluatiecyclus: het doelstellingsgesprek.

Ter herinnering, het doelstellingengesprek is de eerste fase van de evaluatiecyclus die over twee jaar loopt. Dit gesprek heeft tot doel voor elke medewerker de verschillende doelstellingen vast te leggen die in een periode van twee jaar moeten worden bereikt. Het doelstellingsgesprek is ook een gelegenheid om eventuele opleidings- en/of ondersteuningsbehoeften in kaart te brengen.

Elke doelstelling kan verband houden met het strategisch plan van Comensia, de functieomschrijving van de medewerker, de waarden van Comensia of de gekwantificeerde doelstellingen van de dienst en moet worden geëvalueerd in de laatste fase van de eindevaluatie die in het 4e kwartaal 2025 zal plaatsvinden.

Eind 2024/begin 2025 vonden de tussentijdse functioneringsgesprekken plaats om een tussentijdse balans opmaken op te maken en eventuele aanpassingen door te voeren.

e. Sociale verkiezingen

Op 21 mei 2024 werden in onze oude kantoren in De Koninckstraat de sociale verkiezingen georganiseerd waarbij de nieuwe leden van de OR en van het CPBW werden gekozen die we u in punt 8.5 en 8.6 nader voorstellen.

Wij danken alle voormalige leden van de OR en van het CPBW die deze verkiezingen in de best mogelijke omstandigheden hebben helpen organiseren.

f. HR-permanenties en veldvergaderingen

In 2024 begaven de twee HR-medewerksters zich een aantal keren in het veld om de HR-permanenties voor de arbeiders van Comensia voort te zetten.

Het doel? Speciaal voor de veldwerkers de nodige tijd vrijmaken om hun individuele vragen beantwoorden betreffende onder meer hun saldo verlofdagen, de aanvragen van een 4/5^e ouderschapsverlof, de werking van de verschillende verzekeringen (hospitalisatie, arbeidsongevallen, groepsverzekering), enz. Deze permanenties worden in 2025 voortgezet en een algemene planning voor 2025 werd al naar de arbeiders gestuurd, zodat ze nota kunnen nemen van de datum(s) die hen schikken.

Daarnaast zullen de HRD en de PA de TBM's (Toolbox Meetings) voor de veldwerkers (Dienst werken, conciërges en schoonmakers) blijven organiseren. Deze meetings zijn bedoeld om de werknemers bewust te maken van de risico's waarmee ze worden geconfronteerd, om hun meer inzicht te bieden in de beperkingen en moeilijkheden in het veld, en om hun vragen te beantwoorden over het kader van Comensia en de geldende procedures.

8.6. Diensten voor preventie en bescherming op het werk (DPBW)

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

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

In 2024 vergaderde het CPBW 11 keer.

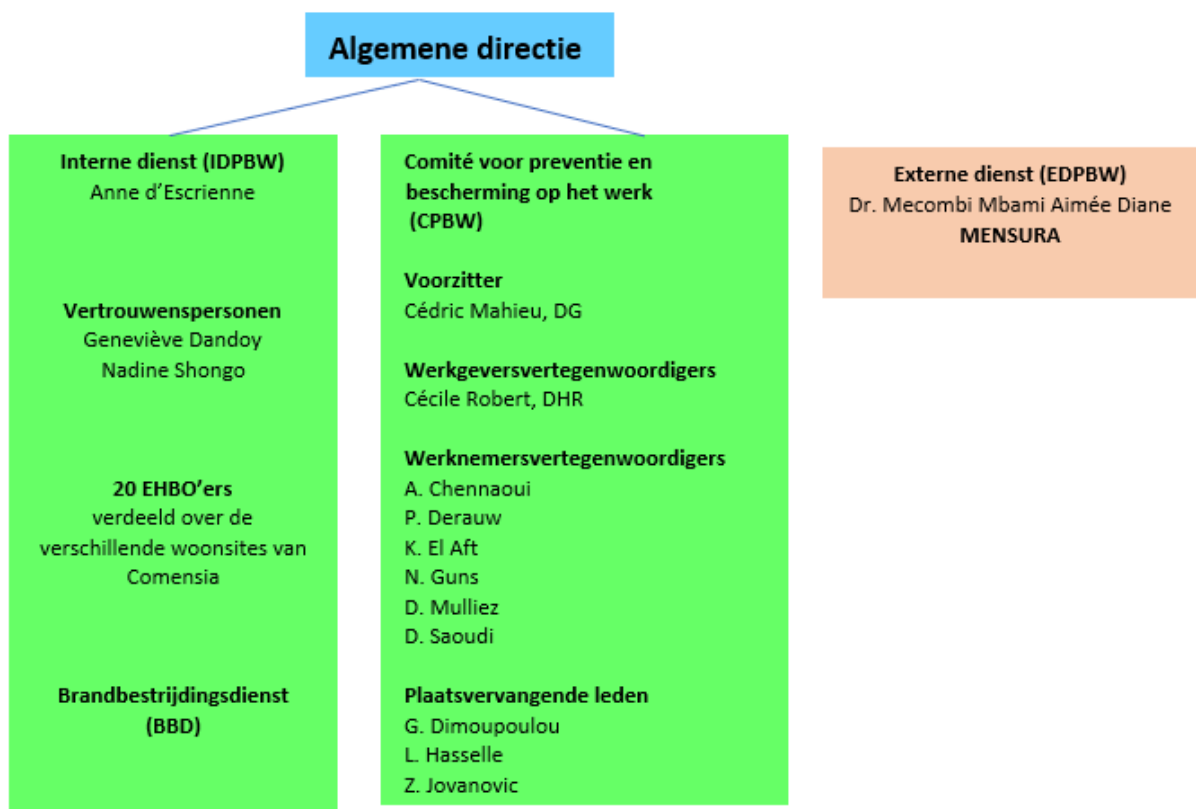
Belangrijkste verwezenlijkingen van het afgelopen jaar:

- ♣ De risicoanalyses per beroep voortzetten en afronden

- ♣ Toezien op de goede installatie van de medewerkers in de nieuwe kantoren (Jules Besme) en het bezoek voorzien van een ergonomoom
- ♣ Het dossier brandpreventie van Besme uitwerken en de sensibilisering van de medewerkers en huurders rond brandveiligheid versterken
- ♣ De sensibiliseringsacties voortzetten om de risico's in het veld te beperken
- ♣ De "veiligheidsmomenten/-vergaderingen" voortzetten voor de veldwerkers
- ♣ Meewerken aan de uitvoering van de psychosociale risicoanalyse van de hiërarchische lijn en aan de uitwerking van het eruit voortvloeiend actieplan

Belangrijkste uitdagingen voor 2025:

- ♣ Het dossier brandpreventie van Besme afronden
- ♣ De (participatieve) risicoanalyses van de beroepen voortzetten
- ♣ De sensibilisering rond welzijn op het werk van de werknemers en van de hiërarchische lijn voortzetten
- ♣ De TBM's (Toolbox Meetings) voor alle werknemers in 2025 voortzetten
- ♣ Het melden van gevaarlijke toestanden stimuleren en de workshops rond "probleemsites" voortzetten



8.7. Ondernemingsraad (OR)

De OR van Comensia, overlegorgaan tussen werkgever en werknemers, vervult taken van informatieverstrekking (economische, financiële en tewerkstellingsinformatie), van adviesverlening (arbeidsorganisatie en -voorwaarden, prestaties van de vennootschap), en taken verbonden aan lopende opdrachten en toezicht (arbeidsreglement en CAO).

In 2024 vergaderde de OR 12 keer waarbij de volgende agendapunten werden behandeld: het betrekken van de nieuwe kantoren in de Jules Besmestraat in Koekelberg, de update van de HR-procedures, de sociale verkiezingen 2024, de update van het arbeidsreglement en de evolutie van het personeelskader van Comensia.

ONDERNEMINGSRAAD OP 31.12.2024

Voorzitter

Cédric Mahieu

Werkgeversvertegenwoordigers

Cédric Mahieu

Cécile Robert

Werknemersvertegenwoordigers

Assia Chennaoui

Glynn Davies (werkt niet meer bij Comensia)

Khalid El Aft

Luc Hasselle

Santiago Morales Pacheco

Driss Saoudi

Plaatsvervangende leden

Zeljko Jovanovic

Christophe Miclotte

Damien Mulliez

Stella Pineteh

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

9.1. Informatie- en communicatietechnologie (ICT)

2024 kan worden aangemerkt als een overgangsjaar in termen van grote IT-projecten. Terwijl 2023 focuste op de consolidatie van de ERP-wijziging, onderscheidde 2024 zich door de stabilisatie van het systeem en de openstelling voor nieuwe digitale initiatieven.

9.1.1. ERP-Ordiges op kruissnelheid

Na enkele jaren van aanpassing en optimalisatie draait het ERP-systeem van Ordiges nu op kruissnelheid. De meeste oorspronkelijke moeilijkheden zijn opgelost en de interne processen zijn op de tool uitgelijnd. Ook al zijn nog enkele aanpassingen nodig, met name betreffende de afrekening van de huurlasten, vormen die geen belemmering meer voor de goede werking van de vennootschap.

De teams beheersen de software nu volledig en de opleiding van de Key Users die in 2023 van start ging, werd in 2024 met succes voortgezet. Deze kennisuitbreiding leidde tot een grotere autonomie van werknemers en tot het vlot gebruik van de geavanceerde functionaliteiten van de software.

9.1.2. Digitalisering

2024 onderscheidde zich door een grondige verkenning van de verschillende digitaliseringsmogelijkheden, in het bijzonder voor het beheer van de inkomende mails. Eind 2024 werden verschillende oplossingen onderzocht om de automatisering en het documentenbeheer te verbeteren. Dit project zal naar verwachting in 2025 worden geïmplementeerd met vooropgestelde voordelen in termen van verwerkingssnelheid en traceerbaarheid van de mails.

9.1.3. Verhuizing en transfer van de infrastructuur

Een van de grootste uitdagingen in 2024 was de verhuizing van onze kantoren. Deze verhuizing vereiste de volledige transfer van de IT-infrastructuur waarbij tegelijkertijd de continuïteit van de dienstverlening moest worden gewaarborgd. Dankzij een nauwgezette planning en de betrokkenheid van de teams is deze transfer vlot verlopen zonder een grote impact op de dagelijkse activiteiten.

De verhuizing was ook een gelegenheid om bepaalde installaties te moderniseren en de inrichting van de werkruimten te optimaliseren, wat de samenwerking en efficiëntie van de teams bevordert.

9.1.4. Overgang naar een nieuwe telefooncentrale

Ten slotte werd in 2024 nog een ander structurerend project opgestart: de overgang naar een nieuwe telefooncentrale. In een eerste analyse- en voorbereidende fase werden de oplossingen afgebakend die het best aan de behoeften van Comensia tegemoetkomen. Dit project zal in 2025 worden voortgezet met als doel de installatie van een hoge prestaties leverend systeem met een beter beheer van de communicaties en een versterkte ondersteuning van de teams en gebruikers.

9.1.5. Conclusie

Samengevat was 2024 een jaar van overgang en optimalisatie. Met een nu gestabiliseerd ERP-systeem, een geslaagde verhuizing en de start van nieuwe digitale projecten, ligt Comensia op koers om haar modernisering in 2025 voort te zetten. Er zijn nog veel uitdagingen, maar de fundamenten zijn stevig om toekomstige technologische en organisatorische ontwikkelingen tegemoet te gaan.

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

Het doel van de vorige periode, namelijk het maturiteitsniveau 3 op de CMMI-schaal bereiken, werd gehaald. Voor de komende periode stelt Comensia zich tot doel de implementatie van formele interne procedures af te ronden en hun effectiviteit te beginnen meten en controleren om niveau 4 te bereiken.

Niveau 4 kenmerkt zich door een organisatie met een volledige en regelmatig bijgewerkte documentaire gegevensbank. De in deze gegevensbank bepaalde procedures worden geïmplementeerd, opgevolgd en gecontroleerd.

Overigens verricht Comensia voor de implementatie van de AVG intern belangrijk werk. De assimilatie door de teams van de goede praktijken inzake gegevensbescherming en de wil van de directie om de overstemming van de vennootschap met de AVG te verbeteren, getuigen van een sterk engagement ter zake.

Comensia onderhoudt nauwe relaties met de politie- en gerechtelijke diensten om haar engagement voor de bescherming van persoonsgegevens en de naleving van de geldende regelgeving te bevestigen.

De directie van Comensia is vastberaden om de nodige resources in te zetten om het niveau van overeenstemming met de AVG en van de gegevensbescherming op peil te houden of geleidelijk te verbeteren.

Wegens de verhuizing naar de nieuwe kantoren in de J. Besmestraat moesten sommige initiatieven worden uitgesteld. In 2024 werden echter een aantal belangrijke maatregelen genomen en afgerond, te weten:

- ♣ Het opstellen van documentatie over de interne corporate governance;
- ♣ Het beantwoorden van specifieke verzoeken;
- ♣ Het opstellen van een beheerprocedure van datalekken en inbreuken op persoonsgegevens;
- ♣ De analyse en actualisering van de procedure inzake camerabewaking;
- ♣ de organisatie van een sensibiliserings- en opleidingssessie over de verplichtingen inzake de AVG en de camerawet;
- ♣ Het beheer en de registratie van beveiligingsincidenten;
- ♣ De goedkeuring van het handvest voor bestuurders.

Voor de toekomst streeft Comensia ernaar om alle medewerkers op een bredere en proactieve manier bij de toepassing van de AVG te betrekken. De verwezenlijking van dit doel zal echter afhankelijk zijn van de beschikbare resources, alsook van onvoorspelbare externe factoren.

9.3. Dienst communicatie

2024 werd gekenmerkt door een dynamische en gediversifieerde communicatie die tot doel had nauwere banden met onze doelgroepen te leggen en onze verwezenlijkingen in de kijker te zetten.

9.3.1. Externe communicatie

We versterkten onze aanwezigheid op de sociale media om onze projecten en ons engagementen te delen:

- **35 Facebook-posts** om onze volgers te informeren over onze acties en evenementen,
- **20 LinkedIn-posts** om onze samenwerkingen, onze verwezenlijkingen en onze strategische initiatieven in de kijker te zetten.

Voorts organiseerden we **vier belangrijke inhuldigingen**:

- De inhuldiging van **130 nieuwe woningen in Strijdsdors**,
- De inbedrijfstelling van **3.194 zonnepanelen** geïnstalleerd op de daken van de woningen in Mariëndaal,
- De inhuldiging van **het voetbalveld Peterfoot in Peterbos** : Peterfoot
- De opening van onze **nieuwe kantoren in de Jules Besmestraat**.

We brachten eveneens **4 nummers** uit van ons kwartaalblad **COM'ensia** met essentiële informatie voor onze partners en huurders.

Ten slotte fin haalden onze acties de pers met **10 persartikels**, wat getuigt van de belangstelling van de media voor onze initiatieven.

9.3.2. Sectorale communicatie

Zowel intern als in onze activiteitensector versterkten we de uitwisselingen met de andere openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). We organiseerde **4 interdienstenvergaderingen** om actualiteiten en goede praktijken uit te wisselen en synergieën te bevorderen.

9.3.3. Interne communicatie

Intern bleven we de dynamiek van ons **intranet** optimaliseren om de verspreiding van informatie te verbeteren en het teamverband te versterken.

De inhuldiging van onze nieuwe kantoren was ontegensprekelijk een hoogtepunt van het jaar, een gezellig en feestelijk moment voor al onze medewerkers.

Al deze acties getuigen van onze wil om met al onze doelgroepen op een transparante, toegankelijke en innemende wijze te communiceren.

10. Bijlagen

10.1. Aandelen van Comensia op 31.12.2024

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

- ✚ **Klasse A:** aandelen waarop is ingeschreven door de huurders-aandeelhouders;
- ✚ **Klasse B:** aandelen waarop is ingeschreven door de institutionele aandeelhouders: 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 particuliere aandeelhouders;
- ✚ **Klasse D:** aandelen waarop is ingeschreven door alle personeelsleden.

Ze zijn als volgt verdeeld:

<u>AANDELEN</u>		
<u>Klasse A</u>	Huurders-aandeelhouders	14.500
<u>Klasse B</u>	Institutionele aandeelhouders	6.530
<u>Klasse C</u>	Particuliere aandeelhouders	7.621
<u>Klasse D</u>	Personeel-aandeelhouders	296
-		
<u>Totaal B-C-D</u>		14.447
<u>Verlaten</u>		9
<u>Total B-C-D en verlaten</u>		14.456
		28.956

10.2. Balans en resultatenrekening (NBB-formaat)

xxxx-xxxxxxx	0403302046	2024	EUR	25.0.5	m82-f	xx/xx/xxxx	47		C-app 1
--------------	------------	------	-----	--------	-------	------------	----	--	---------

**COMPTES ANNUELS ET/OU 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 Jules Besme N° : 124 Boîte : 24
Code postal : 1081 Commune : Koekelberg
Pays : Belgique
Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Bruxelles, francophone
Adresse Internet :
Adresse e-mail : info@comensia.be

Numéro d'entreprise 0403.302.046

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts 18-07-2024

Ce dépôt concerne :

- ☒ les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 27-05-2025
☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2024 au 31-12-2024

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2023 au 31-12-2023

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 6.2.4, C-app 6.2.5, C-app 6.3.4, C-app 6.4.1, C-app 6.5.1, C-app 6.5.2, 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

Ce document imprimé n'est pas destiné à être déposé auprès de la Banque nationale de Belgique.

**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

Tay Abdeslam

Administrateur
rue J.Wytsman 6 16
1050 Ixelles
BELGIQUE

Charles de la Brousse Barbara

Administratrice
Avenue Marie-Jeanne 46
1640 Rhode-Saint-Genèse
BELGIQUE

Coppieters Carine

administratrice
rue du Plat Quertin 41
1480 Tubize
BELGIQUE

De Ridder Chantal

Avenue des Magnolias 28 3
1020 Laeken
BELGIQUE

Doumier Charlotte

Avenue d'Andrimont 39
1180 Uccle
BELGIQUE

Kalai Fatiha

Rue de la Ciboulette 16
1020 Laeken
BELGIQUE

Marinello Flavio

Avenue Gounod 26
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Pirottin Jean-Louis

Avenue Charles Woeste 136
1090 Jette
BELGIQUE

D'Ursel Jean-Michel

Administrateur
rue Comte Théodule d'Ursel 2
6940 Durbuy
BELGIQUE

Mendez Iglesias José Manuel

Administrateur
rue de la Gérance 33 4
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

N°	0403302046	C-app 2.1
----	------------	-----------

Quadflieg Joëlle

Rue des Ebats 10
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Ben Amor Mehrez

Rue Raphaël 22 7
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Cojocaru Melania

Administratrice
Clos Hof Te Ophem 21 29
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Oudadda Mohamed

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

Bouzagou Walid

Avenue du Roi Albert 291
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

SANO Audit SRL (B00896)

0599824739
Rue du Warichet 40
1457 Walhain
BELGIQUE

représenté par OCTAVE Serge (A02453)

reviseur d'entreprises
rue du Warichet 40
1457 Walhain
BELGIQUE

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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

ACTIF

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

ACTIFS IMMOBILISÉS

Immobilisations incorporelles

Immobilisations corporelles

Terrains et constructions

Installations, machines et outillage

Mobilier et matériel roulant

Location-financement et droits similaires

Autres immobilisations corporelles

Immobilisations en cours et acomptes versés

Immobilisations financières

Entreprises liées

Participations

Créances

Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation

Participations

Créances

Autres immobilisations financières

Actions et parts

Créances et cautionnements en numéraire

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
6.1	20		
	21/28	256.768.209	213.602.042
6.2	21	202.199	279.048
6.3	22/27	256.252.847	212.940.305
	22	235.975.201	199.193.740
	23	109.847	102.647
	24	477.547	122.763
	25		
	26	65.440	161.363
	27	19.624.812	13.359.792
6.4/6.5.1	28	313.163	382.689
6.15	280/1		
	280		
	281		
6.15	282/3	5.444	5.444
	282	5.444	5.444
	283		
	284/8	307.719	377.245
	284		
	285/8	307.719	377.245

N°	0403302046	C-app 3.1
----	------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	8.773.844	7.160.911
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	263.908	318.581
Stocks		30/36	263.908	318.581
Approvisionnements		30/31	263.908	318.581
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	3.802.460	2.966.977
Créances commerciales		40	495.812	411.245
Autres créances		41	3.306.648	2.555.732
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	4.018.244	3.332.625
Comptes de régularisation	6.6	490/1	689.232	542.728
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	265.542.053	220.762.953

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
		10/15	90.503.561	71.572.919
Apport	6.7.1	10/11	923.957	927.246
Disponible		110	923.957	927.246
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	109.276	109.276
Réserves		13	10.130.611	9.250.642
Réserves indisponibles		130/1	218	218
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisitions d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	218	218
Réserves immunisées		132	4.926.694	5.100.534
Réserves disponibles		133	5.203.699	4.149.890
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	79.339.717	61.285.755
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	10.103.120	9.163.349
Provisions pour risques et charges		160/5	5.719.174	5.713.576
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5.442.747	5.430.681
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	276.427	282.895
Impôts différés		168	4.383.946	3.449.773

N°	0403302046	C-app 3.2
----	------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	164.935.372	140.026.685
Dettes à plus d'un an	6.9	17	147.976.627	126.379.101
Dettes financières		170/4	147.549.843	126.015.360
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	147.549.843	126.015.360
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	426.784	363.741
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	16.609.787	13.430.541
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	5.656.199	5.157.367
Dettes financières		43	2.987.381	1.370.604
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	2.987.381	1.370.604
Dettes commerciales		44	3.868.616	4.183.311
Fournisseurs		440/4	3.868.616	4.183.311
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	2.496.307	1.749.781
Impôts		450/3	1.306.883	600.307
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.189.424	1.149.474
Autres dettes		47/48	1.601.284	969.478
Comptes de régularisation	6.9	492/3	348.958	217.043
TOTAL DU PASSIF		10/49	265.542.053	220.762.953

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	29.681.094	26.287.561
Chiffre d'affaires	6.10	70	23.759.091	21.272.682
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)(-)	71		
Production immobilisée		72	1.180.607	875.764
Autres produits d'exploitation	6.10	74	4.737.169	4.116.623
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	4.227	22.492
Coût des ventes et des prestations		60/66A	30.110.653	27.988.459
Approvisionnements et marchandises		60	567.345	570.668
Achats		600/8	512.672	618.952
Stocks: réduction (augmentation)	(+)(-)	609	54.673	-48.284
Services et biens divers		61	6.800.803	6.498.145
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)(-)	6.10 62	9.872.036	9.250.428
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	10.120.646	9.086.179
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	6.10 631/4	55.851	28.295
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)(-)	6.10 635/8	12.066	37.419
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	2.681.906	2.517.325
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)(-)	9901	-429.559	-1.700.898

N°	0403302046	C-app 4
----	------------	---------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	3.233.891	2.906.208
Produits financiers récurrents		75	3.233.891	2.906.208
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	52.819	87.112
Autres produits financiers	6.11	752/9	3.181.072	2.819.096
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	2.089.683	2.077.201
Charges financières récurrentes	6.11	65	2.087.261	2.074.571
Charges des dettes		650	2.084.714	2.072.073
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	651		
Autres charges financières		652/9	2.547	2.498
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	2.422	2.630
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)(-)	9903	714.649	-871.891
Prélèvement sur les impôts différés		780	177.820	157.878
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)(-)	6.13	12.500	
Impôts		670/3	12.500	
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)(-)	9904	879.969	-714.013
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	173.840	173.840
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-)	9905	1.053.809	-540.173

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres

sur l'apport

sur les réserves

Affectation aux capitaux propres

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter

Intervention des associés dans la perte

Bénéfice à distribuer

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)(-)	9906	1.053.809	-540.173
(+)(-)	(9905)	1.053.809	-540.173
(+)(-)	14P		
	791/2		785.321
	791		
	792		785.321
	691/2	1.053.809	245.148
	691		
	6920		
	6921	1.053.809	245.148
(+)(-)	(14)		
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

FRAIS DE DÉVELOPPEMENT

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8051P	XXXXXXXXXX	550.331
8021		
8031		
(+)(-) 8041	-550.331	
8051	0	
8121P	XXXXXXXXXX	271.283
8071		
8081		
8091		
8101		
(+)(-) 8111	-271.283	
8121	0	
81311	0	

CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	XXXXXXXXXX	
8022	5.747	
8032		
(+)(-) 8042	550.331	
8052	556.078	
8122P	XXXXXXXXXX	
8072	82.596	
8082		
8092		
8102		
(+)(-) 8112	271.283	
8122	353.879	
211	202.199	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8191P	XXXXXXXXXX	322.520.832
8161	44.523.676	
8171		
(+)(-)	8181	2.077.492
	8191	369.122.000
8251P	XXXXXXXXXX	109.276
8211		
8221		
8231		
(+)(-)	8241	
	8251	109.276
8321P	XXXXXXXXXX	123.436.368
8271	9.819.707	
8281		
8291		
8301		
(+)(-)	8311	
	8321	133.256.075
(22)	235.975.201	

N°	0403302046	C-app 6.3.2
----	------------	-------------

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	XXXXXXXXXX	522.580
8162	28.507	
8172		
(+)(-) 8182		
8192	551.087	
8252P	XXXXXXXXXX	
8212		
8222		
8232		
(+)(-) 8242		
8252		
8322P	XXXXXXXXXX	419.933
8272	21.307	
8282		
8292		
8302		
(+)(-) 8312		
8322	441.240	
(23)	109.847	

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Plus-values au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actées

Acquis de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	XXXXXXXXXX	1.088.223
8163	439.540	
8173		
(+)(-) 8183		
8193	1.527.763	
8253P	XXXXXXXXXX	
8213		
8223		
8233		
(+)(-) 8243		
8253		
8323P	XXXXXXXXXX	965.460
8273	84.756	
8283		
8293		
8303		
(+)(-) 8313		
8323	1.050.216	
(24)	477.547	

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Plus-values au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)(-)

Plus-values au terme de l'exercice
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8195P	XXXXXXXXXX	957.188
8165	16.357	
8175		
8185		
8195	973.545	
8255P	XXXXXXXXXX	
8215		
8225		
8235		
8245		
8255		
8325P	XXXXXXXXXX	795.825
8275	112.280	
8285		
8295		
8305		
8315		
8325	908.105	
(26)	65.440	

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Plus-values au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actées

Acquis de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	XXXXXXXXXX	13.359.792
8166	8.342.512	
8176		
(+)(-) 8186	-2.077.492	
8196	19.624.812	
8256P	XXXXXXXXXX	
8216		
8226		
8236		
(+)(-) 8246		
8256		
8326P	XXXXXXXXXX	
8276		
8286		
8296		
8306		
(+)(-) 8316		
8326		
(27)	19.624.812	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8392P	XXXXXXXXXX	5.444

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

5.444

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)

5.444

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

AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Plus-values au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actées

Acquis de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice
Réductions de valeur au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquis de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Réductions de valeur au terme de l'exercice
Montants non appelés au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

(+)/(-)

Montants non appelés au terme de l'exercice
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE
Mutations de l'exercice

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

(+)/(-)

Autres

(+)/(-)

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8393P	XXXXXXXXXX	
8363		
8373		
8383		
8393		
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
8443		
8453		
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
8513		
8523		
853P	XXXXXXXXXX	
8543		
8553		
(284)		
285/8P	XXXXXXXXXX	377.245
8583		
8593		
8603		
8613		
8623		
8633	-69.526	
(285/8)	307.719	
8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important

charges à reporter

Produits acquis

Exercice
613.243
75.989

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT

Apport

Disponible au terme de l'exercice
 Disponible au terme de l'exercice
 Indisponible au terme de l'exercice
 Indisponible au terme de l'exercice

Capitaux propres apportés par les actionnaires

En espèces
 dont montant non libéré
 En nature
 dont montant non libéré

Modifications au cours de l'exercice
 Cat A - Locataires
 Cat C - Particuliers
 Cat D - Personnel

Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Actions propres

Détenues par la société elle-même
 Nombre d'actions correspondantes
 Détenues par ses filiales
 Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
 Montant des emprunts convertibles en cours
 Montant de l'apport
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
 Suite à l'exercice de droits de souscription
 Nombre de droits de souscription en circulation
 Montant de l'apport
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXX	927.246
(110)	923.957	
111P	XXXXXXXXXX	
(111)		
8790		
87901		
8791		
87911		

Codes	Montants	Nombre d'actions
	11.350	
	50	
	-650	
8702	XXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXX	430

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

N°	0403302046	C-app 6.7.1
----	------------	-------------

Parts

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

Exercice

N°	0403302046	C-app 6.8
----	------------	-----------

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

Provision constituée pour primes d'émission aux locataires de l'ex Home et l'ex HFBXL de récupérer le montant souscrit et libéré au delà du capital	215.965
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	60.462

Exercice
215.965
60.462

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

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Autres dettes

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Autres dettes

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Autres dettes

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

Codes	Exercice
8801	5.656.199
8811	
8821	
8831	
8841	
8851	5.656.199
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	5.656.199
8802	24.014.758
8812	
8822	
8832	
8842	
8852	24.014.758
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	24.014.758
8803	123.535.085
8813	
8823	
8833	
8843	
8853	123.535.085
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	426.784
8913	123.961.869

DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

- Dettes financières
 - Emprunts subordonnés
 - Emprunts obligataires non subordonnés
 - Dettes de location-financement et dettes assimilées
 - Etablissements de crédit
 - Autres emprunts
- Dettes commerciales
 - Fournisseurs
 - Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes salariales et sociales
- Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

- Dettes financières
 - Emprunts subordonnés
 - Emprunts obligataires non subordonnés
 - Dettes de location-financement et dettes assimilées
 - Etablissements de crédit
 - Autres emprunts
- Dettes commerciales
 - Fournisseurs
 - Effets à payer
- Acomptes sur commandes
- Dettes fiscales, salariales et sociales
 - Impôts
 - Rémunérations et charges sociales
- Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Codes	Exercice
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)

Dettes fiscales échues
Dettes fiscales non échues
Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	689.935
9073	500.234
450	116.714
9076	
9077	1 189 424

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à imputer
Produits à reporter

Exercice	
	339.742
	9.216

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Ventilation par catégorie d'activité

Mise en location de logements sociaux

Mise en location de magasins, garages et caves

Décompte des charges

Ventilation par marché géographique

Belgique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

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

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
	18.762.200	16.474.244
	333.474	373.541
	4.663.416	4.424.897
	23.759.090	21.272.682
740	606.734	713.786
9086	139	128
9087	134,3	129
9088	195.425	188.854
620	6.706.226	6.267.562
621	1.972.303	1.791.622
622	484.907	505.835
623	695.609	672.418
624	12.991	12.991

Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

(+)/(-)

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour la société

Codes	Exercice	Exercice précédent
635		
9110		
9111		
9112	55.851	28.295
9113		
9115	401.407	814.715
9116	389.341	777.296
640	2.603.377	2.463.406
641/8	78.529	53.919
9096		
9097	10	9
9098	8.865	8.038
617	25.936	26.341

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

Autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	3.181.072	2.819.096
9126		
754		
6501		
6502	18.226	
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	<u>4.227</u>	<u>22.492</u>
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	<u>4.227</u>	<u>22.492</u>
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	4.227	2.095
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		20.397
	(76B)		
Produits financiers non récurrents	761		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	7621		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7631		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	769		
Autres produits financiers non récurrents			
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	<u>2.422</u>	<u>2.630</u>
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
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		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
	(66B)	<u>2.422</u>	<u>2.630</u>
Charges financières non récurrentes	661		
Réductions de valeur sur immobilisations financières			
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	2.422	2.630
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6691		

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

Impôts et précomptes dus ou versés

Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Codes	Exercice
9134	12.500
9135	
9136	
9137	12.500
9138	
9139	
9140	

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

Exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Autres latences actives

Latences passives

Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	1.054.028
9142	1.054.028
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A la société (déductibles)

Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146	78.711	83.939
9147	1.508.022	1.420.744
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société

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

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

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

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

N°	0403302046	C-app 6.14
----	------------	------------

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

1.733.514

Cautionnements par les entrepreneurs pour travaux en cours

1.328.792

Garanties locatives constituées auprès de la Caisse de Dépôts et Consignation

1.207

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

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

N°	0403302046	C-app 6.14
----	------------	------------

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 groupe au profit du personnel sont souscrites auprès des compagnies d'assurances Ethias et Delta Lloyd.

- Une assurance à prestations définies avec une couverture vie et décès. Cette assurance concerne le personnel engagé avant le 1er janvier 2014 auprès des sociétés ASSAM et SORELO et repris par Comensia au moment de la fusion.
- Une assurance à contributions définies avec une couverture vie et décès. Cette assurance concerne les personnes engagées à partir du 1er janvier 2014 auprès des sociétés ASSAM et SORELO et repris par Comensia (après le 23/09/2015).

Régime de l'assurance souscrite auprès de Delta Lloyd :

- Elle vise le personnel inscrit au moment de la fusion au registre du personnel des sociétés Le Home Familial et la Cité Moderne. Il s'agit d'une assurance à contributions définies avec une couverture vie, décès et éventuellement invalidité.

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

Codes	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

N°	0403302046	C-app 6.14
----	------------	------------

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

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

ENTREPRISES LIÉES

Immobilisations financières

- Participations
- Créances subordonnées
- Autres créances

Créances

- A plus d'un an
- A un an au plus

Placements de trésorerie

- Actions
- Créances

Dettes

- A plus d'un an
- A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

- Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées
- Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs

Résultats financiers

- Produits des immobilisations financières
- Produits des actifs circulants
- Autres produits financiers
- Charges des dettes
- Autres charges financières

Cessions d'actifs immobilisés

- Plus-values réalisées
- Moins-values réalisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
(280/1)		
(280)		
9271		
9281		
9291		
9301		
9311		
9321		
9331		
9341		
9351		
9361		
9371		
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441		
9461		
9471		
9481		
9491		

ENTREPRISES ASSOCIÉES
Immobilisations financières

- Participations
- Créances subordonnées
- Autres créances

Créances

- A plus d'un an
- A un an au plus

Dettes

- A plus d'un an
- A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

- Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées
- Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION
Immobilisations financières

- Participations
- Créances subordonnées
- Autres créances

Créances

- A plus d'un an
- A un an au plus

Dettes

- A plus d'un an
- A un an au plus

Codes	Exercice	Exercice précédent
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252	5.444	5.444
9262	5.444	5.444
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

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

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	23.865
9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	21.182
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

N°	0403302046	C-app 6.19
----	------------	------------

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 et les créances pour leur montant dû.

Dans la valeur d'acquisition ou de construction 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 en 30 ou 33 ans ;
- Les travaux d'amélioration ou rénovations légères en 20 ans ;
- Les bâtiments administratifs en 33 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 outillage en 10 ans ;
- Le mobilier de bureaux en 10 ans ;
- Le matériel de bureaux en 5 ans ;
- Le matériel informatique en 3 ans ;
- Le logiciel informatique ORDIGES en 5 ans ;
- Le matériel roulant en 5 ans.

Les normes minimales issues 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 $\geq$ 1 ans : une réduction de valeur de 100 % est comptabilisée ;
- Impayés $\geq$ à 6 mois et locataires partis : une réduction de valeur de 50 % est appliquée ;
- Impayés $\geq$ à 6 mois mais $<$ 1 an et locataires présents : une réduction de valeur de 25 % est appliquée.

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 pour « Grosses Réparations et Gros Entretien ». Dès lors, en vue d'assurer une image fidèle des comptes et pour se conformer aux critères tant économiques que fiscaux et comptables ainsi qu'aux pratiques en Région Wallonne 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 Entretien et Grosses Réparations, laquelle est évaluée à partir de l'exercice comptable 2019 de façon suivante :

- L'utilisation de la provision est limitée aux dépenses de réparations et d'entretien pendant l'exercice ;
- La dotation sera quant à elle égale à 20 % du total des coûts d'entretien à charge de la société, prévu sur 5 ans dans le plan stratégique. Le total de la provision équivaut au plan d'entretien à 5 ans.

Cette année, les comptes de bilan enregistrent également une dette financière à la rubrique 43 en raison du déficit en compte courant SLRB de 2.987.381 €.

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 2024 des subsides pour un total de 98.787.867,21 € dans le cadre de nos projets de constructions et de rénovation.

En 2024, La Région nous a subsidié pour un montant de 6.264.189,10 € pour les projets suivants :

- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble du Peterbos 10 et 11 : 291.758,07 € ;
- Rénovation du Peterbos 3 et extension de la salle Forum : 193.777,88 € ;
- Rénovation de la chaufferie et des sous-stations au Peterbos 10 à 18 : 15.293,06 € ;
- Intégration d'une centrale Cogen au Peterbos 16 : 67.978,75 € ;
- Projet Peterfoot au Parc du Peterbos : 583.796,05 € ;
- Rénovation marché de stock au Parc du Peterbos : 25.761,95 € ;
- Rénovation marché de stock électricité : 296.438,32 € ;
- Intégration d'une centrale Cogen au Square Albert 1er : 107.077,10 € ;
- Remplacement des fenêtres de toit à la chaussée de Mons 231-341 : 65.625,00 € ;
- Rénovation de la chaufferie et placement d'une Cogen à la rue Goffart : 152.805,29 € ;
- Rénovation de la chaufferie à la chaussée de Forest 282-286 : 205.987,42 € ;
- Remplacement des tourelles d'extraction à l'avenue Masoin : 19.367,60 € ;
- Rénovation des maisons à la rue Lechat : 343.995,71 € ;
- Rénovation des terrasses à la rue Charlent : 25.000,00 € ;
- Intervention artistique au Val Maria : 88.230,14 € ;
- Intervention artistique au Destrier : 19.543,97 € ;
- Rénovation complète à la rue de l'initiative 1 à 5 et Gérance 2-8 : 305.595,83 € ;
- Rénovation des menuiseries extérieures et garde-corps à Hunderenveld 1-2 : 2.772.415,49 € ;
- Sécurisation sur le site Hunderenveld : 56.532,39 € ;
- Rénovation de logements vacants : 393.680,29 € ;
- Remplacement des luminaires dans les communs du Verregat : 41.795,03 € ;
- Installation d'un système de contrôle d'accès à la chaussée J. Baeck : 40.500,00 € ;
- Placement de panneaux photovoltaïques à la rue du Corbeau et au Craetbos : 48.014,00 € ;
- Rénovation des chaudières à l'avenue H. Dunant, la rue Jean-Christophe et Temple 5 : 71.687,76 € ;
- Mise en conformité des ascenseurs du patrimoine : 31.250,00 € ;
- Transformation de 4 logements en 2 à la rue de la Fondation 39-45 : 282,00 €.

Il convient d'ajouter les subsides accordés dans le cadre de l'Alliance Habitat (AH). En 2024, Comensia a été subsidiée à hauteur de 16.035.661,32 € pour :

- La construction de 130 logements dans le cadre du projet « Destrier » : 15.956.775,59 € ;
- La construction de 26 logements dans le cadre du projet « Azur » à Berchem-Sainte-Agathe : 75.255,73 €.
- L'acquisition d'un clé sur porte dans le cadre du projet « Sources » : 3.630,00 €.

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

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société: 33903

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

Nombre moyen de travailleurs

Temps plein
Temps partiel
Total en équivalents temps plein (ETP)

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein
Temps partiel
Total

Frais de personnel

Temps plein
Temps partiel
Total

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
1001	120,6	71,8	48,8
1002	18,3	7,8	10,5
1003	134,3	78,2	56,1
1011	174.682	101.882	72.800
1012	20.743	9.638	11.105
1013	195.425	111.520	83.905
1021	8.839.814	5.082.210	3.757.604
1022	1.019.231	450.325	568.906
1023	9.859.045	5.532.535	4.326.510
1033	212.165	119.059	93.106

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	129	74,9	54,1
1013	188.854	108.185	80.669
1023	9.237.437	5.050.447	4.186.990
1033	202.518	116.262	86.256

N°	0403302046	C-app 10
----	------------	----------

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	123	16	134,9
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	117	16	128,9
Contrat à durée déterminée	111	2	0	2
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	4	0	4
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	73	7	78,8
de niveau primaire	1200	3	0	3
de niveau secondaire	1201	54	4	57,4
de niveau supérieur non universitaire	1202	5	1	5,8
de niveau universitaire	1203	11	2	12,6
Femmes	121	50	9	56,1
de niveau primaire	1210	2	0	2
de niveau secondaire	1211	22	7	26,5
de niveau supérieur non universitaire	1212	12	2	13,6
de niveau universitaire	1213	14	0	14
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	0
Employés	134	66	11	74,3
Ouvriers	132	57	5	60,6
Autres	133	0	0	0

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150		10
Nombre d'heures effectivement prestées	151		8.865
Frais pour la société	152		25.936

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée
 Contrat à durée déterminée
 Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
 Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	62	13	68,3
210	10	0	10
211	47	13	53,3
212	0	0	0
213	5	0	5

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée
 Contrat à durée déterminée
 Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini
 Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension
 Chômage avec complément d'entreprise
 Licenciement
 Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	51	12	56,9
310	3	0	3
311	46	12	51,9
312	0	0	0
313	2	0	2
340	0	0	0
341	1	0	1
342	0	0	0
343	50	12	55,9
350			

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	72	5811	52
Nombre d'heures de formation suivies	5802	2.232	5812	3.437
Coût net pour la société	5803	32.620	5813	48.907
dont coût brut directement lié aux formations	58031	21.786	58131	41.063
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	10.834	58132	7.824
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	76	5831	53
Nombre d'heures de formation suivies	5822	803	5832	535
Coût net pour la société	5823	13.730	5833	11.994
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	

N°	0403302046	C-app 11
----	------------	----------

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

Rémunérations octroyées en 2024 aux administrateurs de COMENSIA

Nom et prénom	Statut au sein du Conseil d'administration	Emoluments bruts
Pirottin Jean-Louis	Président du Conseil d'administration	4.260,00 €
Tay Abdeslam	Vice-président à partir du 01/07/24	2.680,00 €
Coppieters Carine	Administratrice	2.130,00 €
Mendez Iglesias José	Administrateur	1.940,00 €
Doumier Charlotte	Administratrice	1.685,00 €
Bastin Elisabeth	Vice-présidente jusqu'au 30/06/24	1.635,00 €
Rezki Fatiha	Administratrice	1.495,00 €
D'Ursel Jean-Michel	Administrateur	1.275,00 €
Charles de la Brousse Barbara	Administratrice	1.240,00 €
Quadflieg Joeëlle	Administratrice	1.140,00 €
El Kalai Fatiha	Administratrice	1.140,00 €
Oudadda Mohamed	Administrateur	1.080,00 €
Ben Amor Mehrez	Administrateur	1.045,00 €
Hendrickx Yves	Administrateur	640,00 €
Basenga Christian	Administrateur	480,00 €
	Total :	23.865,00 €



Réviseur d'entreprises

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE
COOPERATIVE COMENSIA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2024**

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 28 mai 2024, 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 décembre 2026. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant quatre 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 décembre 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 265.542.053 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 1.053.809 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

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'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société.

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 d'administration 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.

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, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, 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 (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion et les autres informations contenues dans le rapport annuel, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, 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.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la loi, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

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

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 en violation des statuts, ou du Code des sociétés et des associations

Nil-Saint-Vincent, le 30 avril 2025

SANO Audit SRL
Commissaire, représentée par

Serge OCTAVE
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.

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

Naam	Voornaam	Taalrol	Adres
Coppieters	Carine	FR	Rue du Plat Quertin 41, 1480 Oisquercq
Pirottin	Jean-Louis	FR	Charles Woestelaan 136, 1090 Jette
Rezki	Fatiha	FR	Molenveldsteeg 2/8, 1082 Sint-Agatha-Berchem
Bastin	Elisabeth	FR	Optimismelaan 28, 1140 Evere
Hendrickx	Yves	FR	Tweelindengaaarde 1, 1120 Neder-Over-Heembeek
Bansenga	Christian	FR	Hellebaardlaan 20, 1140 Evere
Doumier	Charlotte	FR	Oudergemlaan 39, 1180 Brussel
d'Ursel	Jean-Michel	FR	Rue Comte Théodule d'Ursel 2, 6940 Durbuy s/Ourthe
Oudadda	Mohamed	FR	Soldatenstraat 46, 1082 Sint-Agatha-Berchem
Tay	Abdeslam	FR	J. Wytsmanstraat 6/16, 1050 Elsene
Cojocararu	Mélanie	FR	Dorpstraat 4, 1755 Gooik
Charles de la Brousse	Barbara	FR	Maria-Joannalaan 46, 1640 Sint-Genesius-Rhode
Mendez Iglesias	José Manuel	FR	Beheerstraat 33/4, 1082 Brussel
Quadfield	Joëlle	FR	Ravotterijstraat 10, 1082 Brussel
El Kalai	Fatiha	FR	Bieslookstraat 16, 1020 Brussel
Ben Amor	Mehrez	FR	Raphaelstraat 22, 1070 Brussel
Deridder	Chantal	FR	Magnolialaan 3, 1020 Brussel

Mandaat, functie of afgeleide functie	Instelling	Bezoldigd mandaat (ja/nee)	Niet-bezoldigd mandaat (ja/nee)	Begindatum	Einddatum
Bestuurster		Ja	Nee	28.05.2019	27.05.2025
Voorzitter		Ja	Nee	30.05.2023	25.05.2027
Bestuurster	Gemeente Sint-Agatha-Berchem	Ja	Nee	26.05.2020	26.05.2026
Vicevoorzitter		Ja	Nee	25.05.2021	29.08.2024
Bestuurder		Ja	Nee	29.05.2018	28.05.2024
Bestuurder		Ja	Nee	29.05.2018	28.05.2024
Bestuurster		Ja	Nee	30.05.2023	28.05.2030
Bestuurder		Ja	Nee	29.05.2022	31.05.2028
Bestuurder		Ja	Nee	29.08.2024	29.05.2027
Vicevoorzitter		Ja	Nee	28.05.2024	29.05.2029
Bestuurster	Gemeente Anderlecht	Ja	Nee	16.07.2020	27.05.2025
Bestuurster		Ja	Nee	31.05.2022	31.05.2028
Bestuurder		Ja	Nee	25.05.2021	28.05.2027
Bestuurster		Ja	Nee	28.05.2024	29.05.2029
Bestuurster		Ja	Nee	28.05.2024	29.05.2029
Bestuurder		Ja	Nee	28.05.2024	29.05.2029
Bestuurster		Ja	Nee	28.05.2024	29.05.2029

Bezoldiging of bruto jaarlijkse vergoeding (A)	Totaal presentiegeld (B)	Aantal vergaderinge n	Voordelen van alle aard	Bedrag (C)	Representatiekost en	Bedrag
N.v.t.	€ 2130,00	24/24	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 4260,00	24/24	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1495,00	17/24	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1635,00	13/13	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 640,00	8/10	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 480,00	6/10	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€1685,00	19/24	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1275,00	15/24	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1080,00	12/21	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 2680,00	24/24	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 0,00	0/24	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1240,00	14/24	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1940,00	22/24	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1140,00	12/14	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1140,00	12/14	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1045,00	11/14	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 0,00	14/14	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Werkmiddelen	SUBTOTAAL (A+B+C)	Toegepaste verminderingen ¹ (D)	TOTAAL (A+B+C-D)	Verslagdatum
N.v.t.	€ 2130,00	N.v.t.	€ 2130,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 4260,00	N.v.t.	€ 4260,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 1495,00	N.v.t.	€ 1495,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 1635,00	N.v.t.	€ 1635,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 640,00	N.v.t.	€ 640,00	31.03.2025
1 computer	€ 480,00	N.v.t.	€ 480,00	31.03.2025
N.v.t.	€1685,00	N.v.t.	€1685,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 1275,00	N.v.t.	€ 1275,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 1080,00	N.v.t.	€ 1080,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 2680,00	N.v.t.	€ 2680,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 0,00	N.v.t.	€ 0,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 1240,00	N.v.t.	€ 1240,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 1940,00	N.v.t.	€ 1940,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 1140,00	N.v.t.	€ 1140,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 1140,00	N.v.t.	€ 1140,00	31.03.2025
N.v.t.	€ 1045,00	N.v.t.	€ 1045,00	31.03.2025
1 computer	€ 0,00	N.v.t.	€ 0,00	31.03.2025

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 t/m 4². 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 t/m 8³. 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.

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

[illegible]

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

Soort opdracht	Datum van de opdracht	Begunstigden	Bedragen
Renovatie van een 8-kamerhuis bij onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking	02.10.2024	ECOBEL	€ 44.375,35
Renovatie van de verwarmings- en sww-productie - Tempelstraat 5-7, 1000 Brussel	18.09.2024	AXO SA	€ 115.035,96
Aanpassing van de regeling en productie van zonne-energie - Optimismelaan 2-4, 1140 Evere	29.11.2024	SANICHAUTOI SRL	€ 54.419,00
Renovatie van de stookruimte en installatie van een wkk - Goffartstraat 44-46, 1050 Elsene	29.08.2024	AXO SA	€ 203.800,56
Renovatie van de ventilatie en de afzuigkappen - H. Dunantlaan 12-14, 1140 Evere.	18.12.2024	AXO SA	€ 166.450, 87
Vervanging van kelderdeuren - Hunderenveld 7-8, 1082 Sint-Agatha-Berchem	09.12.2024	DEPTEC Services	€ 88.085,00
Vervanging van de thermostaten en van de 3-wegskleppen - H. Dunantlaan 12-14, 1140 Evere	3.12.2024	AALTECH Engineering	€ 64.054,64
Renovatie van de terrassen - Goffartstraat 44-46, 1050 Elsene	12.12.2024	SMB Renovation	€ 45.562,25
Interieurrenovatie en verbouwing van 24 woningen tot 6 woningen - Park Peterbos 3, 1070 Anderlecht.	05.07.2024	CDI SA	€ 2.114.179,53
Renovatie van de gebouwschil - Park Peterbos 11-11A, 1070 Anderlecht	15.11.2024	PIC BV	€ 5.105.770,46
Renovatie van de gebouwschil - Park Peterbos 10-10A, 1070 Anderlecht	03.05.2024	A.M. MANU & SBMI & ZDP	€ 5.174.068,64
Installatie van een wkk - Park Peterbos16, 1070 Anderlecht	08.07.2024	AXO SA	€ 313.185,76
Renovatie van de daken - Craetbosgaarde 1-14, 1120 Neder-over-Heembeek	08.07.2024	Etablissements Malice NV/SA	€ 499.973,63
Brandbeveiligingswerken - Ruysdaalstraat 10-22, 1070 Anderlecht	04.09.2024	SOTRAFEU SRL	€ 324.923,09
Renovatie en isolatie van de daken van de huizen - Heideken, 1083 Ganshoren	18.11.2024	CONSTRUBEL	€ 1.039.873,20
Opdracht voor diensten - veiligheids- en gezondheidscoördinator - raamovereenkomst	06.06.2024	ADVEX	€ 46.850,00
Opdracht voor diensten - onderhoud en reiniging van het gebouw, J. Besmestraat 124, 1081 Koekelberg	27.06.2024	BSC Cleaning	€ 120.682,80

* Comensia cvba voldeed aan haar wettelijke verplichting om de opdrachten van beperkte waarde op het e-Procurementplatform bekend te maken overeenkomstig de bepalingen van artikel 10 van de ordonnantie van 23 juli 2015, van artikel 7 van het decreet nr. 2016-360 van 25 maart 2016 en van de wet nr. 2019-1147 van 8 november 2019 die de bekendmaking voorschrijft van de opdrachten van beperkte waarde op het e-Procurementplatform vanaf 1 januari 2024. Hier zijn worden alleen de opdrachten opgenomen van meer dan € 30.000,00

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

Subsidie	Datum	Bedrag	Begunstigde
Projectoproep 2022 - Straatanimaties - saldo 2022	2024	€ 750	vzw AMO van OH
Projectoproep 2023 - Straatanimaties - budget 2023	2024	€ 3000	vzw AMO van OH
Projectoproep 2023 - Organisatie van educatieve en ludieke activiteiten voor de jongeren van Mariëndaal - saldo 2023	2024	€ 1000	Vereniging "La Jeunesse de Val Marie"
Projectoproep 2023 - Creatie van gezamenlijke muurschilderingen in Peterbos 2 en 6 - saldo 2023	2024	€ 750	Cultureel centrum van Anderlecht vzw Escalé du Nord
Projectoproep 2023 - Inrichting van een kot voor gedeeld gereedschap - verzekering 2023 - saldo 2023	2024	€ 74,64	PSC "Maison Destrier"
Projectoproep 2023 - Voortzetting van het moestuinproject 'Les Maraîchers du Mail' - Aanplantingen en aanleg van een besproeiingssysteem - saldo 2023	2024	€ 125	PSC "Maison Destrier"
Projectoproep 2023 - Voortzetting van het project kippenren in het kader van de duurzame wijk Strijdsros - Subsidie voor de aankoop van voer, houtsnippers en geneesmiddelen voor de kippen - saldo 2023	2024	€ 74,42	PSC "Maison Destrier"
Projectoproep 2023 - Bouw van openbare vuilnisbakken uit houten pallets - saldo 2023	2024	€ 15	PSC "Maison Destrier"
Projectoproep 2023 - Festiviteiten in de Strijdsroswijk ter bevordering van het harmonieus samenleven en de sociale cohesie van de wijk - saldo 2023	2024	€ 175	PSC "Maison Destrier"
Projectoproep 2023 - Naaiatelier - confectie nul afval - vervolg recupereren en repareren - saldo 2023	2024	€ 225	PSC "Maison Destrier"
Projectoproep 2023 - Fitness - Zachte fitness-sessies voor de dames van Mariëndaal - saldo 2023	2024	€ 455	vzw "Coin des Cerises"
Projectoproep 2023 - Lessen fietsrijden en organisatie van uitstappen voor de dames van Mariëndaal - saldo 2023	2024	€ 954	vzw "Coin des Cerises"
Projectoproep 2024 - Fitness voor de dames huurders-coöperanten van Mariëndaal - saldo 2023	2024	€ 375	vzw "Coin des Cerises"
Projectoproep 2024 - Opnieuw toe-eigenen van de openbare ruimte voor de dames van Mariëndaal - voorschot en saldo 2024	2024	€ 480,33	vzw "Coin des Cerises"
Projectoproep 2024 - Lessen fietsrijden en organisatie van uitstappen voor de dames van Mariëndaal - voorschot en saldo	2024	€ 500	vzw "Coin des Cerises"
Projectoproep 2024 - Initiatie imkerij "Apiterrebos" - voorschot 75%	2024	€ 750	AMO ALHAMBRA
Projectoproep 2024 - Workshops kalligrafie - voorschot 75%	2024	€ 150	vzw "Berchem'Action"
Projectoproep 2024 - Innerlijke harmonie - organisatie van welzijnsworkshops - voorschot 75%	2024	€ 337,50	vzw "Berchem'Action"
Projectoproep 2024 - gemeenschapsprojecten Strijdsros - voorschot 75%	2024	€ 2550	PSC "Maison Destrier"
Projectoproep 2024 - Emancipatieparcours - sportieve en socioculturele activiteiten, 6 tot 29 jaar - voorschot 75%	2024	€ 1875	vzw "D'Broej"
Projectoproep 2024 - Straatanimaties - voorschot 75%	2024	€ 750	vzw AMO van OH
Projectoproep 2024 - Samen voor onze wijk - creatie van een openbare computerruimte (OCR) - voorschot 75%	2024	€ 3000	Vereniging "La Jeunesse de Val Marie"
Projectoproep 2024 - Ondersteuning van de mama's en hun kleine kindjes in hun dagelijkse bezigheden - voorschot en saldo 2024	2024	€ 347,27	Medisch huis "Le Pavillon"

10.5. Agenda van de GAV van 27 mei 2025 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 2024 – de balans en de resultatenrekening goed te keuren zoals voorgelegd;

Het boekjaar 2024 wordt afgesloten met een boekwinst van € 1.053.809,20.

De beschikbare reserves bedragen € 4.149.889,82.

We stellen de Algemene vergadering de volgende resultaatverwerking voor:

- ✓ € 304.631,18 of 95% van de solidariteitsbijdrage bestemmen aan de beschikbare reserves, ongeacht het resultaat, en dit overeenkomstig de voorschriften van de toezichthoudende autoriteit;
- ✓ Een toevoeging van € 749.178,02 op de beschikbare reserves boeken voor het saldo van de winst het boekjaar;

Na deze toevoeging tekenen de beschikbare reserves dus een saldo op van € 5.203.699,02.

We verzoeken u eveneens om:

- Bij bijzondere stemming decharge te verlenen aan de bestuurders voor elke aansprakelijkheid die voortvloeit uit de uitoefening van hun mandaat tijdens het afgesloten boekjaar;
- Bij bijzondere stemming decharge te verlenen aan de commissaris-revisor voor elke aansprakelijkheid die voortvloeit uit de uitoefening van zijn mandaat tijdens het afgesloten boekjaar;
- Over te gaan tot de statutaire benoeming van een bestuurdersmandaat ter vertegenwoordiging van de particuliere aandeelhouders (mandaat van 5 jaar): de heer André-François Lovinfosse
- Over te gaan tot de statutaire benoeming ter bevestiging van een gecoöpteerd mandaat van bestuurder ter vertegenwoordiging van de aandeelhouders-huurders: de heer Mohamed Oudadda
- Over te gaan tot de statutaire benoeming voor de bevestiging van een gecoöpteerd mandaat van bestuurder ter vertegenwoordiging van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem: de heer Walid Bouzagou
- Over te gaan tot de statutaire benoeming voor een mandaat van bestuurder ter vertegenwoordiging van de overheidsaandeelhouders: de heer Flavio Marinello, vertegenwoordiger van de Gemeente Anderlecht (mandaat van 5 jaar)
- De notulen goed te keuren alvorens over te gaan op het agendapunt Varia.

Brussel, 22 april 2025

**Directeur-generaal,
Cédric MAHIEU**

**Voorzitter,
ir. Jean-Louis PIROTTIN**