



Comensia

coopérative de locataires
huurderscoöperatieve



Jaarverslag 2025

Inhoudsopgave

<i>Editorial van de voorzitter</i>	1
<i>Afscheidswoord van de heer Cédric Mahieu</i>	3
1. Comensia, een Brusselse huurderscoöperatieve	4
1.1. Missie en waarden van Comensia, huurderscoöperatieve	4
1.1.1. Missie van Comensia.....	4
1.1.2. Waarden van Comensia	5
1.2. Wettelijk kader	6
1.3. Beheersovereenkomsten	7
1.4. Strategisch plan van Comensia	8
2. Het financieel beheer van Comensia	11
2.1. Onze activiteit 2025 in enkele kerncijfers	11
2.2. Commentaar bij de jaarrekening	13
2.2.1. De balansposten	13
2.2.2. Commentaar bij de balansrubrieken	15
2.2.3. Resultatenrekening per rubriek en vergelijking met het gerealiseerd resultaat 2024 en met de begroting 2025	19
2.2.4. Korte presentatie van de resultatenrekening (kosten en opbrengsten)	21
2.2.5. Commentaar bij de rubrieken van de resultatenrekening.....	21
2.2.6. Korte presentatie per rubriek	34
2.2.7. Grafische voorstelling van de opbrengsten en uitgaven	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 kasmiddelen:	44
2.3.6. Evolutie over 10 jaar van enkele belangrijke prestatie-indicatoren	45
2.4. Bestemming van het resultaat	45
2.5. Andere elementen van het jaarverslag	45
3. Financiering van de investeringen van Comensia	48
3.1. Besteding van de begrotingskredieten in 2025	48
3.2. Strategisch plan voor duurzame renovatie	50

3.3.	Bouwplaatsen gefinancierd door trekkingsrechten	50
3.4.	In 2025 uitgevoerde of lopende bouwplaatsen in BK (begrotingskredieten)	51
3.5.	Dossier in studie	53
4.	<i>Beheer van het vastgoedpatrimonium</i>	54
4.1.	Inventaris van het vastgoedpatrimonium van Comensia	54
4.2.	Onderhoud van de woningen	56
4.3.	Bestrijding van huurleegstand en van leegstaande woningen	58
4.4.	Liftpark.....	59
4.5.	Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen	60
4.6.	Duurzame wijkcontracten	64
5.	<i>Huurbeheer</i>	67
5.1.	Kandidaat-huurders voor sociale huisvesting.....	67
5.2.	Bewoning van de woningen	67
5.2.1.	Toewijzing van de woningen.....	67
5.2.2.	Mobiliteits-/verloopercentage van de huurders	68
5.2.3.	Huurleegstand: beheer van de leegstaande en onbewoonbare woningen.....	68
5.3.	Doorstromings- en herhuisvestingsplannen	70
5.3.1.	Begrippen doorstroming en transfer	70
5.3.2.	Toewijzingsmethode van de woningen	71
5.3.3.	Statistieken en algemene percentages	71
5.3.4.	Doorstromings- en transferaanvragen	72
5.3.5.	Toewijzingsprocedure	73
5.3.6.	Herhuisvestingsplannen.....	73
5.3.7.	Nieuwe aankopen - sleutelklare woningen	74
5.3.8.	Conclusies en perspectieven.....	75
5.4.	Beheer van de parkeergarages door een externe operator.....	77
5.5.	Huurgeschillen.....	77
5.5.1.	Beheer van de huurachterstanden	77
5.5.2.	Huurachterstanden op 31.12.2025.....	78
5.5.3.	Huisuitzettingsprocedure	78
6.	<i>Geïntegreerde sociale benadering van Comensia</i>	80
6.1.	Ontwikkelingsvoorzieningen van de huurderscoöperatieve	80
6.1.1.	Algemene vergadering en Raad van bestuur	80
6.1.2.	LoBeCo - Lokaal beheerscomité.....	80
6.1.3.	Gemeenschapshuis	81
6.1.4.	Projectoproep	81
6.1.5.	Vergadering van bewoners	82
6.2.	Individuele sociale ondersteuning	83
6.3.	Collectieve sociale ondersteuning - dienst Buurtwerk	84
6.3.1.	Methode	84
6.3.2.	Werkassen en acties	84
6.4.	Gemeenschappelijke sociale ondersteuning	89

6.5.	Conciërges en schoonmakers	90
6.6.	Preventie- en veiligheidsagenten (PVA's).....	90
6.7.	ARHUU: Adviesraad van de huurders	92
7.	<i>Duurzame ontwikkeling bij Comensia</i>	<i>94</i>
7.1.	Stand van zaken cel Energie - Leefmilieu (CEL)	94
7.2.	Het Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE)	96
7.2.1.	De huurders-coöperanten sensibiliseren voor duurzame ontwikkeling	96
7.2.2.	De medewerkers sensibiliseren voor duurzame ontwikkeling	96
7.2.3.	Label Ecodynamische onderneming	96
7.2.4.	Energieaudit van het vastgoedpatrimonium	99
7.2.5.	Duurzame energiestrategie	99
7.2.6.	Onderhoudscontracten en monitoren van de prestaties	102
7.2.7.	Verplicht PLAGE	103
7.2.8.	Aankoop van duurzame producten en materieel voor het onderhoud van de gebouwen	104
7.3.	Andere realisaties van de cel Energie - Leefmilieu.....	104
7.3.1.	Milieuvergunning	104
7.3.2.	Telebeheersystemen	104
8.	<i>Human resources van Comensia</i>	<i>105</i>
8.1.	Algemene vergadering van Comensia	105
8.2.	Raad van bestuur van Comensia.....	105
8.3.	Directiecomité	107
8.4.	Afgevaardigde van het dagelijks bestuur	107
8.5.	Medewerk(st)ers van Comensia	107
8.5.1.	Organigram	107
8.5.2.	HR-beheer.....	109
8.6.	Diensten voor preventie en bescherming op het werk (DPBW)	112
8.7.	Ondernemingsraad (OR)	113
9.	<i>Informatie- en communicatietechnologie (ICT) en toepassing van de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).....</i>	<i>115</i>
9.1.	Informatie- en communicatietechnologie (ICT)	115
9.1.1.	ERP-keuze – Ordiges op kruissnelheid	115
9.1.2.	Digitalisering	116
9.1.3.	Vorbereiding van de overgang naar een nieuwe telefooncentrale	116
9.1.4.	Informatiebeveiliging	117
9.1.5.	Algemene conclusie	117
9.2.	Toepassing van de Europese Algemene verordening gegevensbescherming (AVG)	118
9.3.	Dienst Communicatie.....	119
9.3.1.	Externe communicatie	119
9.3.2.	Sectorale communicatie	120
9.3.3.	Interne communicatie	121
9.3.4.	Algemene conclusie	121

10. Bijlagen.....122

10.1.	Aandelen van Comensia op 31.12.2025	122
10.2.	Balans en resultatenrekening (NBB-formaat).....	123
10.3.	Verslag van de bedrijfsrevisor	171
10.4.	Ordonnantie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen.....	175
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	175
10.4.2.	Lijst van de reizen van de openbare mandatarissen - art 7, § 1 ^e , van de gezamenlijke ordonnantie van 14 .12.17.	179
10.4.3.	Inventaris van de overheidsopdrachten - art 7, § 1 ^e , van de gezamenlijke ordonnantie van 14 .12.17.....	180
10.4.4.	Lijst van de toegekende subsidies - art 7, § 1 ^e , van de gezamenlijke ordonnantie van 14 .12.17	182
10.5.	Agenda van de GAV van 26 mei 2026 en vereiste goedkeuringen	183

Editorial van de voorzitter

**Beste coöperanten,
dames, heren,**

10-jarig bestaan van Comensia

Het is mij een eer dit jaar het voorzitterschap van de raad van bestuur van Comensia van de heer Jean-Louis Pirottin te hebben overgenomen.

Sinds 1996 ben ik bestuurder van Assam en vervolgens van Comensia, waardoor ik de ontwikkeling van onze coöperatieve van dichtbij kon volgen en de teams beter leerde kennen. Ik kijk ernaar uit om samen met u de ontwikkeling van ons gezamenlijk project voort te zetten en u te ontmoeten, zowel tijdens de algemene vergadering als op het terrein.

In 2025 vierde Comensia haar 10-jarig bestaan. Deze symbolische mijlpaal is een gelegenheid om terug te blikken op de afgelegde weg en de kracht te benadrukken van een coöperatief model waarin de mens centraal staat. Door de jaren heen gaf Comensia duidelijk blijk van haar participatieve en solidaire identiteit binnen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

De diensten Buurtwerk en Communicatie organiseerden samen de festiviteiten, met een sterke wil alle huurders-coöperanten, medewerkers en partners erbij te betrekken. In de zomer werden op het terrein gezellige activiteiten georganiseerd ter bevordering van uitwisselingen en participatie. Het hoogtepunt van deze dynamiek was de participatieve muurschildering "10 jaar Comensia" die gezamenlijk werd gerealiseerd en getuigt van de rijkdom aan belevenissen en van de verbondenheid met onze coöperatieve. De festiviteiten werden afgesloten met een samenkomst in Tour & Taxis in het teken van saamhorigheid, terwijl het academisch gedeelte plaatsvond in aanwezigheid van talrijke socialehuisvestingsactoren die wij hartelijk danken. Wat is

Naast dit jubileum focuste 2025 op de voortzetting van de kernmissie van Comensia. Op sociaal vlak blijft de coöperatieve streven naar de afstemming tussen de woningen en de behoeften van de gezinnen. De doorstromingen en transfers vertegenwoordigen respectievelijk 40% en 17%, wat getuigt van een actief en verantwoord beheer van het woningbestand. Voorts werden drie herhuisvestingsplannen met succes afgerond waarbij 56 gezinnen konden worden geherhuisvest.

Steunend op haar 139 VTE's bevestigde Comensia met kracht haar coöperatieve identiteit, door de mens centraal te stellen in haar actie en beleid. Dankzij de inzet van haar teams en een krachtige collectieve dynamiek kon de coöperatieve haar ontwikkeling voortzetten en tegelijkertijd haar waarden van solidariteit, participatie en verantwoordelijkheid versterken.

Comensia vervolgde haar transformatie, door de geleidelijke digitalisering van bepaalde administratieve processen zoals het beheer van de e-mails en de integratie van AI-tools. De harmonisatie van de digitale tools binnen de Microsoft-omgeving — OneDrive, SharePoint en Teams — is een belangrijke hefboom om samenwerking te versterken en nieuwe te ondersteunen.

In een bijzonder onzekere institutionele context in 2025, gekenmerkt door een regering in lopende zaken en aanzienlijke budgettaire beperkingen, kon Comensia een strikt financieel beheer handhaven. Ondanks de ondervonden moeilijkheden — tijdelijke blokkering van bepaalde financieringen, achterstand van de renovatiebudgetten en betalingsproblemen — kon de coöperatieve haar financiële evenwicht behouden en boekte zelfs een winst van € 1.342.000.

Het onderhoud en de renovatie van het vastgoedpatrimonium blijven een prioriteit. Dankzij de gezamenlijke inzet van onze interne dienst Werken en van externe bedrijven werden talrijke woningen gerenoveerd, waardoor leegstand kon worden beperkt. Grote projecten zoals Peterbos en de Moderne wijk werden voortgezet, alsook werkzaamheden in het gehele vastgoedpatrimonium.

Voorts werd 2025 gekenmerkt door de oplevering van 46 nieuwe woningen en een gemeenschapshuis in Neder-Over-Heembeek. Dit project integreerde innovatieve oplossingen zoals geothermie en warmtepompen, wat wijst op onze ambitie om duurzamere huisvesting te ontwikkelen.

Overigens kreeg Comensia in 2025 voor haar maatschappelijke zetel in de Jules Besmestraat in Koekelberg het label uitgereikt van Ecodynamische onderneming met de maximale score van drie sterren, dankzij meer dan 120 acties op het gebied van duurzame aankopen, het beheer van hulpbronnen en mobiliteit.

Ik wil mijn oprechte dank betuigen aan de heer Jean-Louis Pirottin voor zijn jarenlange onwrikbare inzet ten dienste van Assam en vervolgens van Comensia. Ik dank ook de heer Cédric Mahieu, Algemeen directeur, die zijn publiek engagement als schepen van Schaarbeek zal voortzetten. In dit verslag richt hij een afscheidswoord tot u.

De komst van een nieuwe algemene directie in 2026 zal een gewichtige gebeurtenis zijn en tegelijkertijd een gelegenheid om onze coöperatieve een nieuwe impuls te geven.

Tot slot wil ik alle coöperanten en medewerkers hartelijk danken voor hun inzet gedurende dit veeleisend jaar 2025, waarin Comensia eens te meer blij gaf van haar soliditeit, haar aanpassingsvermogen en de kracht van haar coöperatief model.



Voorzitter
Graaf Jean-Michel d'Ursel



Afscheidswoord van de heer Cédric Mahieu

Acht jaar directie en een nieuw hoofdstuk voor Comensia

Na acht jaar in de functie van Directeur van Comensia wijdt Cédric Mahieu zich voortaan aan zijn mandaat van schepen van Schaarbeek. Deze overgang komt op een moment dat onze coöperatieve voor grote toekomstige uitdagingen staat.

Tijdens deze acht jaar aan het roer bij Comensia **voerde Cédric Mahieu veel veranderingen door in de bedrijfsvoering met een ontwikkelingsvisie van de huurderscoöperatieve vanuit een drievoudig perspectief: de servicekwaliteit aan de huurders-coöperanten verbeteren, hun burgerparticipatie bevorderen en de arbeidsomstandigheden van de medewerkers optimaliseren.**

Hij lanceerde met name het **Plan voor Duurzame Ontwikkeling 2022-2030** waarmee tal van projecten werden ondersteund: verbetering van de energieprestaties van de gebouwen, installatie van fotovoltaïsche panelen op veel gebouwen via derdepartijfinanciering, oprichting van een nieuw gemeenschapshuis in Verregat, projecten in groene zones zoals collectieve compostbakken, gedeelde moestuinen, enz.

In 2022 lanceerde hij eveneens het **1e tevredenheidsonderzoek bij de huurders-coöperanten** om hun mening te kennen over de bedrijfsvoering van Comensia. Op basis van de resultaten van dit onderzoek konden de **prioriteiten van het Strategisch plan 2023-2028** worden afgebakend. Meerdere acties van dit plan betreffen de verbetering van de servicekwaliteit aan de huurders-coöperanten: fysiek en telefonisch onthaal, behandelingstermijnen van de aanvragen, communicatiekanalen, enz.

Met bijzondere aandacht voor een kwaliteitsvolle communicatie met de huurders coöperanten breidde hij de cel Communicatie uit die onder meer het magazine COM'ensia lanceerde.

Ter bevordering van de participatie van de huurders-coöperanten ondersteunde hij de ontwikkeling van de dienst Buurtwerk: lokale steunpunten, gedecentraliseerde infosessies, oproepen tot het indienen van participatieve projecten, wijkfeesten, enz.

Tot slot lag de uitbreiding van het vastgoedpatrimonium hem altijd na aan het hart om meer gezinnen toegang te kunnen bieden tot kwaliteitsvolle sociale huisvesting. Zo bouwde en verwierf Comensia in de afgelopen acht jaar meerdere honderden nieuwe woningen.

Comensia dankt Cédric Mahieu voor zijn inzet en betrokkenheid gedurende deze acht jaar waarmee een stevige basis werd gelegd om onze sociale missie voort te zetten en het dagelijks leven van onze huurders te verbeteren.

Momenteel loopt een wervingsprocedure voor de aanstelling van een nieuwe algemeen directeur. In afwachting daarvan zetten al onze teams zich in om de continuïteit van de dienstverlening te waarborgen en de lopende projecten tot een goed einde te brengen.

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 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.

Samenwerking

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

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

Verbonden door een gevoel van saamhorigheid, delen we onze kennis en talent 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 **inkomsten** 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 uitvoert 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 opgebouwd is rond 3 luiken:

1. Het luik "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. Het "maatschappelijk" luik: paart de pijler van de sociale actie aan die van het vastgoed. Dit luik 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. Het "intern" luik: groepeert een geheel van acties die gericht zijn op de verdere ondersteuning van de interne transformatie van de BGHM tot een moderne en voorbeeldige werkgever die het talent van zijn medewerkers aantrekt en ontwikkelt. Deze acties zullen rond de 4 pijlers van het New Way of Working-initiatief worden georganiseerd: Behavior, Bytes, Bricks en organisatie.

Beheersovereenkomst niveau 2

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:

- ✚ Investering
- ✚ Onderhoud van het vastgoedpatrimonium
- ✚ 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 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 blijk 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 het transversaal karakter 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 doelen werden afgebakend:

SD 01 - De servicekwaliteit aan de huurders-coöperanten versterken

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

- SD 03** - De ecologische en duurzame transitie begeleiden
- SD 04** - De kwaliteit en energie-efficiëntie van het vastgoed verbeteren
- SD 05** - Het preventief onderhoud verbeteren
- SD 06** - Nieuwe woningen verwerven en bouwen
- SD 07** - Leegstand beheersen
- SD 08** - Een effectief financieel beheer waarborgen
- SD 09** - De levenskwaliteit in de woningen en de wijken verbeteren (door een benadering te bevorderen van participatie en toe-eigening)
- SD 10** - Een strategie uitstippelen voor de transversale en geïntegreerde sociale en administratieve ondersteuning van de huurder-coöperant gedurende zijn gehele parcours
- SD 11** - Afstemming bereiken tussen de interne behoeften en de beheerste technologische oplossingen
- SD 12** - Transversaliteit versterken
- SD 13** - Een aanpak ontwikkelen voor het risico- en activiteitenbeheer met het oog op prestatieverbetering
- SD 14** - Innovatie en ontzuiling van het socialehuisvestingsbeleid bevorderen

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 21 augustus 2025 nam akte van de vorderingsstaat van dit Strategisch plan.

2. Het financieel beheer van Comensia

2.1. Onze activiteit 2025 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 2025 en leggen u ter goedkeuring de jaarrekening voor van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025.

De resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31.12.2025 tekent een winst op van € 1.341.948,25. Ter herinnering, in 2024 bedroeg de winst € 1.053.809,20.

Het balanstotaal bedraagt € 299.694.456, ten opzichte van € 265.542.053 in 2024, of een stijging van 12,86%.

In 2025 bedragen de **bedrijfsopbrengsten € 36.060.436**, ten opzichte van € 33.266.645 in 2024, of een stijging van 8,40%. Deze stijging is voornamelijk toe te schrijven, in geïnde opbrengsten, aan de omzet, de gewestelijke solidariteitstoelage, andere bedrijfsopbrengsten en, in niet-geïnde opbrengsten, aan kapitaalsubsidies.

De gemaakte kosten bereiken € 34.718.487, een stijging van 7,78% ten opzichte van 2024. De belangrijkste afwijkingen betreffen, onder de betaalde kosten, de handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, de grondbelasting en de rente op leningen en, onder de niet-betaalde kosten, de afschrijvingen.

De omzet bereikt € 25.700.451,97, ten opzichte van € 23.759.090,15 in 2024, of een stijging van 8,17%.

De basishuurprijzen 2025 tekenen een stijging op van 6,26% ten opzichte van 2024, rekening houdend met de jaarlijkse indexering van de huurprijzen, met de geleidelijke herverhuur in het tweede halfjaar 2025 van de woningen "Initiatief" en met de verhuur van de 20 nieuwe woningen "Mariëndaal".

Ter herinnering, de globale gemiddelde indexering van de basishuurprijzen tussen 2024 en 2025 bedroeg **4,68%** (3,2% + 1,48% gemiddelde extra indexering).

De huurprijzen worden beïnvloed door de negatieve impact van de inkomstenderving wegens leegstand van de woningen voor zware renovaties en voor renovaties/opknapbeurten tussen twee verhuringen. Deze derving bedraagt € 1.873.514,46.

De inkomstenderving wegens leegstand voor woningrenovaties/opknapbeurten bedraagt € 624.289,98 en vertegenwoordigt op jaarbasis een gemiddelde ratio van 2,29% in verhouding tot de basishuurprijzen, ten opzichte van 4,46% in 2024.

De inkomstenderving wegens leegstand voor zware renovaties bedraagt € 1.249.224,48 en vertegenwoordigt op jaarbasis een gemiddelde ratio van 4,59% in verhouding tot de basishuurprijzen, ten opzichte van 3,5% in 2024.

De huurprijzen worden eveneens beïnvloed door het **sociaal tekort**. Dit tekort vertegenwoordigt het totaalbedrag van de aanpassingen en beperkingen van de huurprijzen verbonden aan het gewestelijk regelgevend kader en tekent voor 2025 een bedrag op van € 5.381.686,27.

Het sociaal tekort vertegenwoordigt 21,25% van het totaal van de basishuurprijzen van de bewoonde woningen.

De reële huurprijzen (basishuurprijzen - leegstand - reglementaire aanpassingen), exclusief de solidariteitsbijdragen, bedragen uiteindelijk € 19.949.162,86, of een stijging van 8,18% ten opzichte van 2024, of 78,75% van het totaal van de basishuurprijzen van de bewoonde woningen.

De totale opbrengst, inclusief de solidariteitsbijdrage, bedraagt € 20.406.368,28.

De reële huurprijzen, vermeerderd met de Gewestelijke solidariteitstoelage, zijn de belangrijkste financieringsbronnen van de vennootschap. Deze middelen zijn echter beperkt omdat ze strikt gereguleerd zijn. Om een duurzaam financieel evenwicht te waarborgen is het dus essentieel de uitgaven onder controle te houden.

Comensia tracht dit te doen via haar begrotingsboekhouding, zonder echter de behoeften voor de goede werking van de vennootschap en de instandhouding van het vastgoedpatrimonium uit het oog te verliezen.

Dankzij de opbrengsten konden de werkingskosten alsook de betaling van de annuïteit van de gewestelijke leningen worden gedekt.

Voor het boekjaar 2025 betaalde Comensia een annuïteit van € 8.115.462,27, waarvan € 5.656.199,45 voor de aflossing van het kapitaal en € 2.459.262,82 rente en kosten.

In 2025 investeerde Comensia in totaal € 42.849.246,09 in renovatiewerken en kapitaalgoederen, waarvan € 16.212.558,76 voor het project van 46 woningen "Mariëndaal".

In 2025 werden 55 woningrenovaties/opknapbeurten door externe bedrijven en 63 door de interne dienst Werken uitgevoerd voor een totaalbedrag van € 1.887.559.

De netto boekwaarde op 31.12.2025 van het vastgoedpatrimonium na afschrijvingen bedraagt € 288.767.280,20, ten opzichte van € 256.768.209,00 bij de afsluiting van het boekjaar 2024, of een stijging van 12,46%. Deze hausetrend sluit perfect aan bij de missie van sociale verhuurder van Comensia: het verwerven, renoveren en moderniseren van het vastgoedpatrimonium om kwaliteitswoningen aan te bieden die voldoen aan de behoeften van de huurders-coöperanten.

Deze investeringen worden enerzijds gefinancierd met het eigen vermogen van de vennootschap en anderzijds - grotendeels - met investeringskredieten afgesloten bij onze toezichthoudende autoriteit. Deze financieringsstructuur heeft een directe impact op de schuldenlast van Comensia.

In het **boekjaar 2025** nam de vennootschap op de kredietlijnen ter beschikking gesteld door de toezichthoudende autoriteit **terugbetaalbare voorschotten op voor een bedrag van € 36.882.150,08**.

Op 31 december 2025 bedraagt de totale schuld van de leningen afgesloten bij de BGHM € 184.431.993,18, wat de omvang weerspiegelt van de financieringen aangegaan ter ondersteuning van het investeringsprogramma en van de renovatie van het vastgoedpatrimonium.

Overigens nam Comensia op de subsidie lijnen een bedrag op van € 2.939.850,56, waarmee het totaal van de gewestelijke steun een bedrag optekent van € 105.321.264,54 in investeringssubsidies en € 513.641,92 in bedrijfssubsidies. Deze financieringen zijn een essentiële hefboom voor de ondersteuning van de vastgoedprojecten en de renovatie van het vastgoedpatrimonium.

Op 31.12.2025 tekenen de **liquide middelen**, inclusief het negatief saldo op rekening-courant, een totaal op van € 1.714.042,36. De BGHM moet in 2026 nog een deel betalen van de GST 2025 alsook de kortingen "kinderen ten laste" en "volwassen personen met een handicap" voor bedragen van respectievelijk € 488.648,94 en € 1.439.643,97.

Indien het Gewest deze bedragen in 2025 had betaald, zouden de liquide middelen een totaal optekenen van € 3.642.335,27.

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	288.767.281	256.768.209
Immobilisations incorporelles	21	126.128	202.199
Immobilisations corporelles	22/27	288.234.687	256.252.847
Terrains et constructions	22	257.085.538	235.975.200
Installations, machines et outillage	23	101.038	109.847
Mobilier et matériel roulant	24	417.626	477.548
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	38.404	65.440
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	30.592.081	19.624.812
Immobilisations financières	28	406.466	313.163
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	401.022	307.719
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	401.022	307.719
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	10.927.175	8.773.844
Créances à plus d'un an	29		
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	231.779	263.908
Stocks	30/36	231.779	263.908
Approvisionnements	30/31	231.779	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	5.359.292	3.802.460
Créances commerciales	40	437.419	495.812
Autres créances	41	4.921.873	3.306.648
Placements de trésorerie	50/53		
Actions propres	50		
Autres placements	51/53		
Valeurs disponibles	54/58	4.973.666	4.018.244
Comptes de régularisation	490/1	362.438	689.232
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	299.694.456	265.542.053

	Codes	Exercice	Exercice
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	91.368.801	90.503.562
Apport	10/11	918.195	923.957
Disponible	110	918.195	923.957
Indisponible	111		
Plus-values de réévaluation	12	109.276	109.276
Réserves	13	11.298.718	10.130.612
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	4.752.853	4.926.695
Réserves disponibles	133	6.545.647	5.203.699
Bénéfice (perte) reporté(e)	(+)(-)	14	
Subsides en capital	15	79.042.612	79.339.717
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	10.083.570	10.103.120
Provisions pour risques et charges	160/5	5.730.696	5.719.174
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	5.462.095	5.442.747
Autres risques et charges	163/5	268.601	276.427
Impôts différés	168	4.352.874	4.383.946
DETTES	17/49	198.242.085	164.935.371
Dettes à plus d'un an	17	178.666.170	147.976.626
Dettes financières	170/4	178.210.496	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	178.210.496	147.549.843
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	455.674	426.783
Dettes à un an au plus	42/48	19.056.196	16.609.787
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	6.221.497	5.656.199
Dettes financières	43	3.259.623	2.987.381
Etablissements de crédit	430/8	3.259.623	2.987.381
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	4.991.039	3.868.616
Fournisseurs	440/4	4.991.039	3.868.616
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	3.662.214	2.496.307
Impôts	450/3	2.603.722	1.306.883
Rémunérations et charges sociales	454/9	1.058.492	1.189.424
Autres dettes	47/48	921.823	1.601.284
Comptes de régularisation	492/3	519.719	348.958
TOTAL DU PASSIF	10/49	299.694.456	265.542.053

2.2.2. Commentaar bij de balansrubrieken

De jaarrekening 2025 tekent een balanstotaal op van € 299.694.456, ten opzichte van € 265.542.053 in 2024, of op jaarbasis een stijging van 12,86%.

Deze stijging vloeit hoofdzakelijk voort uit de stijging van de vaste activa van € 256.768.209 in 2024 tot € 288.767.281€ in 2025.

Vaste activa:

in 2025 investeerde Comensia een totaalbedrag van € 42.849.246, hoofdzakelijk in renovatiewerken en kapitaalgoederen.

Daarnaast werd een totaal van € 10.120.646 aan afschrijvingen geboekt.

Deze twee verrichtingen brengen op 31 december 2025 het totaal van de vaste activa op € 288.767.281.

Vlottende activa:

De vlottende activa stijgen van € 8.773.844 € in 2024 tot € 10.927.175 in 2025. Deze stijging is hoofdzakelijk toe te schrijven aan twee factoren:

- Een stijging van € 1,615 mln. van de vorderingen op ten hoogste één jaar (rubriek 41),
- Een stijging van € 0,95 mln. van de liquide middelen (rubrieken 54/58) als gevolg van een hoger niveau van de kasmiddelen aan het einde van het boekjaar.

Rubriek 41 - Vorderingen op ten hoogste één jaar - bedraagt € 4.921.873 € op 31 december 2025 en wordt als volgt opgesplitst:

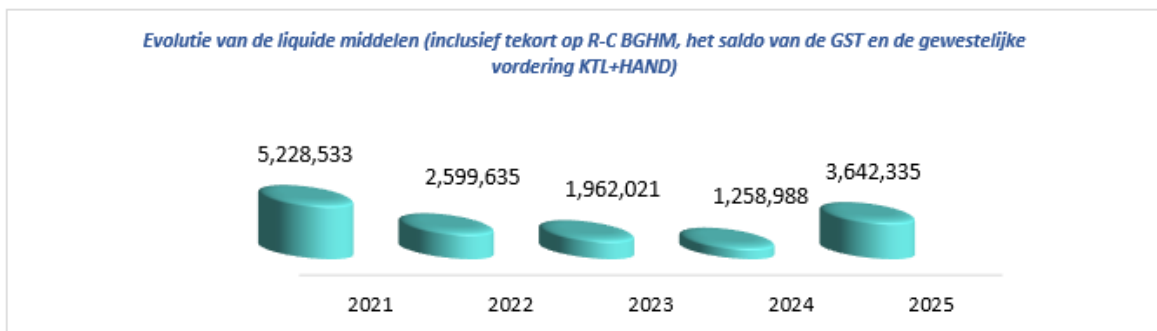
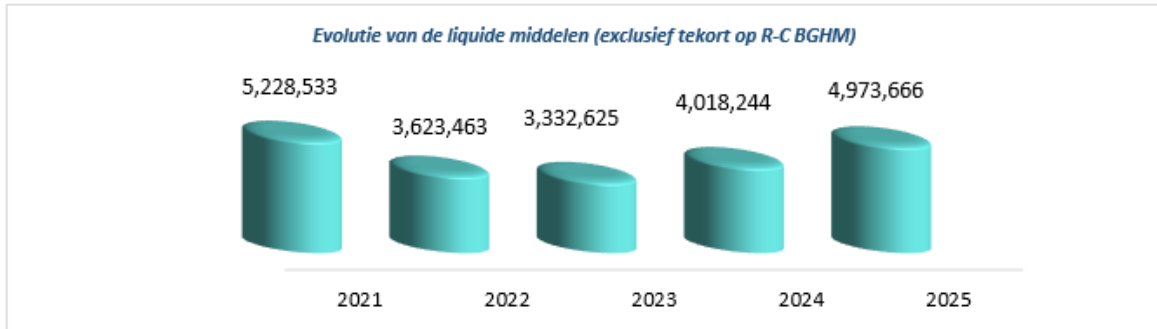
- ✓ € 2.604.590: vordering op het Gewest voor de in 2025 toegekende kortingen voor kinderen ten laste en voor volwassen personen met een handicap. De terugbetalingsaanvraag werd begin 2026 ingediend.
- ✓ € 1.439.644: saldo van de door het Gewest toegekende kortingen voor de boekjaren 2021 t/m 2024
- ✓ € 488.649: saldo van de Gewestelijke solidariteitstoelage 2025 dat naar verwachting in 2026 zal worden betaald.
- ✓ € 388.990: overige vorderingen zoals de Actiris-subsidies, het werkkapitaal van de mede-eigendommen en diverse te ontvangen creditnota's.

De liquide middelen - rubrieken 54/58 - bedragen € 4,973 mln., ten opzichte van € 4,018 mln. in 2024.

Het negatief saldo op rekening-courant bij de BGHM van € 3.259.623, eind 2025 heringedeeld in rubriek 43, zal in 2026 volledig worden gecompenseerd door de bestemming van de GST die eind 2025 werd ontvangen.

De kasmiddelen blijven van jaar tot jaar echter volatiel in een gespannen financiële context gekenmerkt door:

- Inkomstenderving van iets meer dan € 2 mln. wegens leegstand,
- Uitvoering van investeringswerken gefinancierd met eigen vermogen,
- Een stijgende annuïteit, zowel wegens de uitgevoerde investeringen als wegens de stijging in de afgelopen jaren van de toegepaste rentetarieven op de leningen "Alliantie Wonen" en "Huisvestingsplan",
- Een grote gewestelijke crisis.



Eigen vermogen:

Op 31 december 2025 bedraagt het eigen vermogen € 91.368.801, of 30,49% van de totale passiva, ten opzichte van 34,08% op 31 december 2024.

De daling van deze ratio is toe te schrijven aan de volgende verrichtingen uitgevoerd in 2025:

- De bestemming van de winst aan de reserves voor een bedrag van € 1.341.948;
- De toekenning van kapitaalsubsidies voor een bedrag van € 3.172.996 (nettobedrag, exclusief uitgestelde belastingen);
- De opname van in het resultaat van de subsidies voor een bedrag van € 3.470.101;
- De herinvestering van de meerwaarde van € 173.842 op de ruil van vastgoed met Gebruwo;
- De terugbetaling van inbreng voor een bedrag van € 5.762.

Voorzieningen en uitgestelde belastingen

Op 31 december 2025 bedragen de voorzieningen en uitgestelde belastingen € 10.083.570, ten opzichte van € 10.103.120 € bij de afsluiting van het boekjaar 2024, of een lichte daling van € 19.550 € (- 0,19%).

Deze lichte daling is hoofdzakelijke toe te schrijven aan:

- De toevoeging geboekt op de voorzieningen voor risico's en kosten voor de dekking van toekomstige verplichtingen vastgesteld en geraamd overeenkomstig de toepasselijke boekhoudkundige regels;
- Een daling van de uitgestelde belastingen als gevolg van de geleidelijke opname in het resultaat van de uitgestelde belastingen verbonden aan de kapitaalsubsidies, in overeenstemming met het afschrijvingsritme van de gesubsidieerde investeringen.

De besteding van en de toevoeging aan de voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken worden berekend overeenkomstig het voorschrift van de toezichthoudende autoriteit om te voldoen aan zowel de economische, fiscale als boekhoudkundige criteria die op de OVM's van toepassing zijn. Volgens dit voorschrift moet het bedrag van de voorziening op 31 december 2025 overeenstemmen met het totaalbedrag van de werken voorzien in het vijfjarenonderhoudsplan (2026-2030). Dit meerjarenplan neemt uitsluitend de werken op die ten laste zijn van de vennootschap.

Bedrag van de voorziening op 01/01/2025	5.442.746,78	
Besteding 2025	-643.209,13	A
Saldo voor toevoeging of terugneming	4.799.537,65	
Bedrag van het vijfjarenonderhoudsplan	5.462.095,28	
Toevoeging 2025	662.557,63	B
Ten laste genomen over het boekjaar 2025	19.348,50	A+B

Op 31.12.2025 stemt de voorziening GHOW overeen met het totaalbedrag van het vijfjarenonderhoudsplan (2026-2030) of € 5.462.095.

Schulden

Op 31 december 2025 tekenen de schulden een totaalbedrag op van € 198.242.085, ten opzichte van € 164.935.371 € in 2024, of een stijging van 20,19%.

De schuldenlast in de totale passiva stijgt van 62,11% in 2024 tot 66,15% in 2025.

Schulden op meer dan één jaar

De langlopende schulden (rubriek 17), afgesloten bij de toezichthoudende autoriteit in het kader van de wervings- en renovatieprogramma's van het vastgoed, bedragen € 178.210.496.

Ze vertegenwoordigen 59,62% van de totale passiva, ten opzichte van 55,73% in 2024.

Deze evolutie is toe te schrijven aan de voortzetting van de vastgoedinvesteringen die hoofdzakelijk door gewestelijke voorschotten en leningen worden gefinancierd, in samenhang met de missie van ontwikkeling, renovatie en onderhoud van het vastgoedpatrimonium van de OVM.

Opgemerkt moet worden dat Comensia bij de toezichthoudende autoriteit twee "bulletkredieten" afsloot voor de financiering van de bouw van de nieuwe appartementencomplexen "Otlet" in Anderlecht en "Van Overbeke" in Ganshoren.

Deze kredieten dekken de periode tussen de vrijgave van de eerste schijf en de voorlopige oplevering van de gebouwen. Tijdens deze fase worden ze volledig als schulden geboekt.

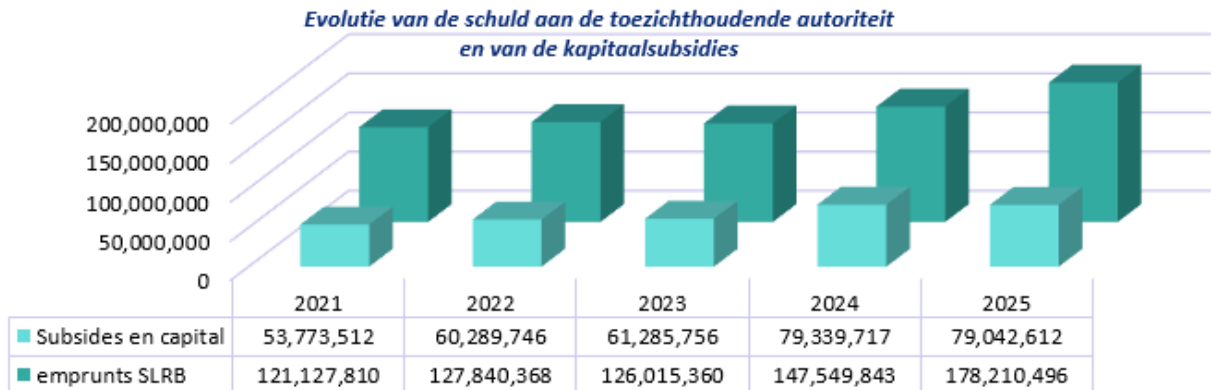
Bij de voorlopige oplevering zal het Gewest een subsidie toekennen die overeenstemt met 50% van de investeringskosten, wat zal leiden tot een boekhoudkundige herindeling: 50% van de schuld wordt overgeboekt van de rubriek "schulden" naar de rubriek "subsidies".

Overigens was voor het boekjaar 2025 het gewestelijk budget van € 45.000.000 bestemd voor subsidies na twee derde van het jaar al volledig besteed. Vanaf dat moment werden de gewestelijke financieringen toegekend in de vorm van voorschotten.

Voor Comensia betreft deze situatie met name het project "Mariëndaal" waarvan de totale kosten meer dan € 16,2 mln. bedragen. Dit bedrag werd opgesplitst in twee voorschotten van elk € 8,1 mln.:

- het eerste is een effectief terugbetaalbaar voorschot;
- het tweede is het deel van de gewestelijke subsidie dat bij gebrek aan beschikbare kredieten, voorlopig werd toegekend in de vorm van een voorschot.

Voor deze drie projecten is thans een totaalbedrag van meer dan € 15,8 mln. op schulden geboekt, maar zal op termijn in subsidies worden heringedeeld.



Schulden op hoogstens één jaar

De kortlopende schulden bedragen € 19.056.196, ten opzichte van € 16.609.787 in 2024, of een stijging van 14,73%.

- ✓ 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 € 6.221.497.
- ✓ De balansposten in rubriek 43 tekenen ook een financiële schuld op wegens het tekort op rekening-courant BGHM van € 3.259.623.
- ✓ De handelsschulden - rubriek 44 - bedragen € 4.991.039, ten opzichte van € 3.868.616 in 2024. Het betreft leveranciersschulden waarvan € 2,463 mln. door gewestelijke kredieten zal worden gefinancierd.
- ✓ Belasting-, loon- en sociale schulden bereiken een totaal van € 3.662.214, ten opzichte van € 2.496.307 in 2024 en zijn als volgt verdeeld:
 - € 375.714 geraamde belastingschuld;
 - € 234.548 btw met vervaldatum in januari 2026;
 - € 1.641.850 onroerende voorheffing met een aflossingsplan over 2026;
 - € 481.602 saldo van de te betalen nettolonen, RSZ en bedrijfsvoorheffing met vervaldatum in januari 2026;
 - € 928.500 dat overeenstemt met de voorziening voor vakantiegeld;
- ✓ De overige schulden bedragen in totaal € 921.823 en zijn als volgt verdeeld:
 - € 903.543 herindeling van het totaal creditbedrag op de rekeningen van de huurders
 - € 18.280 diverse crediteuren

2.2.3. Resultatenrekening per rubriek en vergelijking met het gerealiseerd resultaat 2024 en met de begroting 2025

Vergelijking met het gerealiseerd resultaat 2024

	Réalisé 2024	Réalisé 2025	Ecart réalisé 2025/ réalisé 2024	Ecart réalisé 2025/ réalisé 2024 en %
Ventes et prestations	29.676.865	32.151.901	2.475.036	8,34%
Chiffres d'affaires	23.759.089	25.700.452	1.941.363	8,17%
Loyers de base	25.958.478	27.582.375	1.623.897	6,26%
Logements sociaux/Habit. moyennes & modérées	25.567.327	27.204.364	1.637.037	6,40%
Loyers de base - Autres	391.151	378.011	-13.140	-3,36%
Pertes de loyers de base	-2.091.010	-1.931.335	-159.675	-7,64%
Pertes sur logements inoccupés	-2.033.333	-1.873.514	-159.819	-7,86%
Autres pertes	-57.677	-57.820	143	0,25%
Réductions sociales nettes	-5.092.459	-5.381.686	-289.227	5,68%
Charges locatives	4.663.416	4.973.893	310.477	6,66%
Ventes de maisons	0	0	0	
Cotisation de solidarité	320.664	457.205	136.541	42,58%
Ristournes et rabais accordés (sera #703)	0	0	0	0
Production immobilisée	1.180.607	1.069.562	-111.045	-9,41%
Allocation régionale de solidarité	3.434.168	3.819.344	385.176	11,22%
Autres produits d'exploitation (sera autre#74)	1.148.345	1.435.302	286.957	24,99%
Incitants Contrats de gestion (sera #740)	154.656	127.240	-27.416	-17,73%
Coût des ventes et prestations	-30.110.652	-32.236.372	2.125.720	7,06%
Approvisionnements et marchandises	-567.345	-712.943	145.598	25,66%
Services et biens divers	-6.800.801	-7.217.938	417.137	6,13%
Administration générale	-512.471	-546.215	33.744	6,58%
Travaux à charge SISP	-1.279.597	-1.257.845	-21.752	-1,70%
Travaux à charge locataires	-1.621.208	-1.690.557	69.349	4,28%
Consommations	-2.455.231	-2.552.291	97.060	3,95%
Matériel et machines	-326.009	-359.151	33.142	10,17%
Assurances	-389.141	-452.280	63.139	16,23%
Frais d'actes et de contentieux	-145.554	-238.382	92.828	63,78%
Divers	-34.822	-81.811	46.989	134,94%
Intérimaires	-12.633	-10.085	-2.548	-20,17%
Administrateur	-24.135	-29.320	5.185	21,48%
Rémunérations, charges sociales et pensions	-9.872.036	-10.285.268	413.232	4,19%
Amortissements	-10.120.646	-10.850.174	729.528	7,21%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	-55.851	-48.542	-7.309	-13,09%
Provisions pour risques et charges	-12.066	-19.349	7.283	60,36%
Grosses réparations et entretiens	-12.066	-19.349	7.283	60,36%
Autres	0	0	0	0,00%
Autres charges d'exploitation	-2.681.907	-3.102.159	420.252	15,67%
Précempte immobilier	-2.594.501	-2.895.085	300.584	11,59%
Autres	-87.406	-207.074	119.668	136,91%
Résultat d'exploitation	-433.787	-84.471	349.316	-80,53%
Produits financiers	3.233.892	3.540.749	306.857	9,49%
Intérêts sur compte courant SLRB	50.532	63.966	13.434	26,58%
Subsides en capital	3.181.073	3.470.101	289.028	9,09%
Autres produits financiers	2.287	6.682	4.395	192,17%
Charges financières	-2.087.260	-2.392.694	305.434	14,63%
Intérêts sur compte courant SLRB	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts SLRB	-2.084.713	-2.390.797	306.084	14,68%
Autres charges financières	-2.547	-1.897	-650	-25,52%
Résultat financier	1.146.632	1.148.056	1.424	0,12%
Résultat courant avant impôts	712.845	1.063.584	350.739	49,20%
Produits exceptionnels	4.227	855	-3.372	-79,77%
Charges exceptionnelles	-2.422	-921	-1.501	-61,97%
Résultat de l'exercice avant impôts	714.650	1.063.518	348.868	48,82%
Prélèv. Transferts impôts différés	177.819	193.019	15.200	8,55%
Impôt sur le résultat	-12.500	-88.429	75.929	0,00%
Résultat de l'exercice	879.969	1.168.108	288.139	32,74%
Prélèvements et transferts du résultat rés. im.	173.840	173.840	0	0,00%
Résultat de l'exercice à affecter	1.053.809	1.341.948	288.139	27,34%

Vergelijking met de begroting 2025

		Réalisé 2025	Budget 2025	Écart réalisé 2025/ budget 2025	Plan 2026	Plan 2027
Ventes et prestations		32.151.901	31.577.000	574.901	32.665.315	35.125.483
Chiffres d'affaires		25.700.452	25.561.000	139.452	26.507.215	28.569.662
Loyers de base		27.582.375	27.541.000	41.375	29.282.052	31.442.890
Logements sociaux/Habit. moyennes & mo	7000/7060	27.204.364	27.151.000	53.364	28.841.052	30.949.870
Loyers de base - Autres	700 autre	378.011	390.000	-11.989	441.000	493.020
Pertes de loyers de base		-1.931.335	-1.880.000	51.335	-2.228.240	-1.838.549
Pertes sur logements inoccupés	7010/7061	-1.873.514	-1.820.000	53.514	-2.167.040	-1.776.125
Autres pertes	701 autre	-57.820	-60.000	-2.180	-61.200	-62.424
Réductions sociales nettes	702	-5.381.686	-5.300.000	-81.686	-5.801.598	-6.345.290
Charges locatives	705/707/708/7052	4.973.893	4.900.000	73.893	4.949.000	4.998.490
Ventes de maisons	VenteM	0	0	0	0	0
Cotisation de solidarité	709	457.205	300.000	157.205	306.000	312.120
Ristournes et rabais accordés (sera #703)	703/704	0	0	0	0	0
Production immobilisée	71+72	1.069.562	985.000	84.562	950.000	950.000
Allocation régionale de solidarité	73	3.819.344	3.819.000	344	3.975.000	4.351.198
Autres produits d'exploitation (sera autre#74)	autre 74	1.435.302	1.055.000	380.302	1.076.100	1.097.622
Incitants Contrats de gestion (sera #740)	740	127.240	157.000	-29.760	157.000	157.000
Coût des ventes et prestations		-32.236.372	-32.097.000	139.372	-33.746.220	-35.765.952
Approvisionnements et marchandises	60	-712.943	-575.000	137.943	-586.518	-598.248
Services et biens divers		-7.217.938	-7.097.000	120.938	-7.267.599	-7.412.951
Administration générale	610	-546.215	-570.000	-23.785	-581.161	-592.784
Travaux à charge SISP	6110+6112	-1.257.845	-1.250.000	7.845	-1.275.000	-1.300.500
Travaux à charge locataires	6111	-1.690.557	-1.700.000	-9.443	-1.734.018	-1.768.698
Consommations	612	-2.552.291	-2.570.000	-17.709	-2.621.349	-2.673.776
Matériel et machines	613	-359.151	-330.000	29.151	-369.706	-377.100
Assurances	614	-452.280	-412.000	40.280	-441.300	-450.126
Frais d'actes et de contentieux	615	-238.382	-155.000	83.382	-165.064	-168.365
Divers	616	-81.811	-82.000	-189	-39.489	-40.279
Intérimaires	617+626	-10.085	0	10.085	-13.143	-13.406
Administrateur	618	-29.320	-28.000	1.320	-27.370	-27.918
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	-10.285.268	-10.450.000	-164.732	-10.780.000	-10.995.800
Amortissements	630	-10.850.174	-10.895.000	-44.826	-11.987.301	-13.414.556
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	-48.542	-55.000	-6.458	-40.000	-40.000
Provisions pour risques et charges		-19.349	-35.000	-15.652	-35.000	-35.000
Grosses réparations et entretiens	636	-19.349	-35.000	-15.652	-35.000	-35.000
Autres	635+637+639	0	0	0	0	0
Autres charges d'exploitation		-3.102.159	-2.990.000	112.159	-3.049.803	-3.269.397
Précompte immobilier	64000	-2.895.085	-2.905.000	-9.915	-2.963.100	-3.180.960
Autres	64 autre	-207.074	-85.000	122.074	-86.703	-88.437
Résultat d'exploitation		-84.471	-520.000	435.529	-1.080.905	-640.469
Produits financiers		3.540.749	3.512.000	28.749	3.954.448	4.622.556
Intérêts sur compte courant	75100	63.966	30.000	33.966	35.053	49.630
Subsidés en capital	753	3.470.101	3.480.000	-9.899	3.919.395	4.572.926
Autres produits financiers	75 autre	6.682	2.000	4.682	0	0
Charges financières		-2.392.694	-2.401.500	-8.806	-2.774.665	-3.349.635
Intérêts sur compte courant	65009	0	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	-2.390.797	-2.400.000	-9.203	-2.774.665	-3.349.635
Autres charges financières	65 autre	-1.897	-1.500	397	0	0
Résultat financier		1.148.056	1.110.500	37.556	1.179.783	1.272.921
Résultat courant avant impôts		1.063.584	590.500	473.085	98.877	632.452
Produits exceptionnels	76	855	10.000	-9.145	10.000	10.000
Charges exceptionnelles	66	-921	-15.000	-14.079	-15.000	-15.000
Résultat de l'exercice avant impôts		1.063.518	585.500	478.019	93.877	627.452
Prélèv. Transferts impôts différés	68/78	193.019	184.500	8.519	207.509	241.902
Impôt sur le résultat	67/77	-88.429	-63.000	25.429	-23.761	-52.160
Résultat de l'exercice		1.168.108	707.000	461.109	277.625	817.194
Prélèvements et transferts du résultat rés. im.	689/789	173.840	173.000	840	173.840	173.840
Résultat de l'exercice à affecter	res à affecter	1.341.948	880.000	461.949	451.465	991.034

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

	Réalisé 2024	Réalisé 2025	% d'écart 2025/2024	
Les charges ou dépenses				
60	Approvisionnements et marchandises	567.345	712.943	25,66%
61	Services et biens divers	6.800.803	7.217.938	6,13%
62	Rémunérations, charges sociales et pensions	9.872.036	10.285.268	4,19%
63	Amortissements, réductions de valeur et provision GRGE	10.188.563	10.918.064	7,16%
64	Autres charges d'exploitation	2.681.906	3.102.159	15,67%
65	Charges financières	2.087.260	2.392.694	14,63%
66	Charges exceptionnelles	2.422	921	-61,99%
67	Impôt sur le résultat	12.500	88.500	0,00%
68	Transfert aux réserves	0	0	0,00%
Total des charges ou dépenses		32.212.835	34.718.487	7,78%
Les produits ou recettes				
70	Chiffres d'affaires	23.759.090	25.700.452	8,17%
72	Production immobilisée	1.180.607	1.069.562	-9,41%
73	Allocation régionale de solidarité	3.434.168	3.819.344	11,22%
74	Autres produits d'exploitation	1.303.001	1.562.541	19,92%
75	Produits financiers	3.233.891	3.540.749	9,49%
76	Produits exceptionnels	4.227	855	-79,77%
77	Régularisation impôts et reprise provisions fiscales	0	71	0,00%
78	Prélèvement sur réserves et impôts différés	351.660	366.860	0,00%
Total des produits ou recettes		33.266.644	36.060.436	8,40%
Résultat de l'exercice		1.053.809	1.341.948	27,34%

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 2025 een bedrag op van € 32.151.900,09, ten opzichte van 29.676.866,80 in 2024, of een algemene stijging van 8,34%. 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 2025 bedraagt € 25.700.451,97, ten opzichte van € 23.759.090,15 in 2024, of een stijging van 8,17%.

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

	Gerealiseerd resultaat 2024	Gerealiseerd resultaat 2025	Evolutie
<i>Basishuurgelden sociale woningen vastgoedpatrimonium</i>			
<i>Leegstaande woningen wegens een gebrek aan voorzieningen</i>	-894.224,13	-1.249.224,48	39,70%
<i>Leegstaande woningen wegens tijdelijke huurleegstand</i>	-1.139.108,56	-624.289,98	-45,19%
Basishuurgelden 2025 van de bewoonde woningen	23.533.994,78	25.330.849,13	7,64%
<i>Aanpassing op basis van het inkomstenpercentage (+) en (-)</i>	2.247.434,70	3.674.135,36	63,48%
<i>Verminderingen personen ten laste gefinancierd door de OVM</i>	-434.437,94	-509.868,33	17,36%
<i>Beperkingen van de huurprijs (+) en /(-)</i>	-6.883.496,84	-8.479.423,85	23,18%
<i>Toegekende verminderingen</i>	-21.959,20	-66.529,45	202,97%
Netto huuropbrengst 2025	18.441.535,50	19.949.162,86	8,18%
<i>Solidariteitsbijdrage</i>	320.664,40	457.205,42	42,58%
Totaal reële huurgelden of totale huuropbrengst 2025	18.762.199,90	20.406.368,28	8,76%

De gemiddelde indexering van de basishuurprijzen tussen 2024 en 2025 bedroeg **4,68%**, bestaande uit een indexering van **3,2%** op basis van de gezondheidsindex en een extra indexering van **1,48%**.

De **129 woningen in Strijders** tekenden over het hele jaar 2025 inkomsten op.

De **gerenoveerde woningen** van het wooncomplex Initiatief werden geleidelijk opnieuw verhuurd, die van Initiatief 1 t/m 3 vanaf juni en die van Initiatief 4 en 5 vanaf oktober.

Voorts werden de 20 nieuwe appartementen "Mariëndaal 70/72" vanaf oktober eveneens geleidelijk verhuurd.

Al deze elementen verklaren de **stijging van 6,4% van de basishuurprijzen in 2025**.

De **leegstand van woningen wegens zware renovaties** steeg met 39,7% ten opzichte van 2024 naar aanleiding van de geleidelijke ontruiming van meer woningen gedurende 2025 in Peterbos 10/10a/11/11a, Strijders 100 t/m 110 en in de Oude wijk.

De **huurderving wegens leegstand** voor zware renovaties tekent op jaarbasis een gemiddelde ratio onbewoonbare woningen/totaal basishuurprijzen op van 4,59%, ten opzichte van 3,50% in 2024.

De **leegstand van woningen wegens renovaties/opknopbeurten** vertegenwoordigt op jaarbasis een ratio leegstaande woningen/totaal basishuurprijzen van 2,29%, ten opzichte van 4,46% in 2024.

De **ratio reële huurprijzen** (exclusief bijdrage) / totaal basishuurprijzen van de bewoonde woningen bedraagt **78,75%**, nagenoeg ongewijzigd ten opzichte van 2024 (78,36%).

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 € 5.381.686,27, ten opzichte van € 5.092.459,28 in 2024, of stijging van 5,68%.

De **ratio sociaal tekort**/totaal basishuurprijzen van de bewoonde woningen bedraagt **21,25%**, ten opzichte van 21,64% in 2024.

Het Gewest neemt 75% van dit sociaal tekort ten laste via de Gewestelijke solidariteitstoelage. In principe zou het Gewest in 2026 dus op onze rekening-courant een bedrag moeten storten van € 4.036.264,70 dat met name zal dienen om de verschuldigde annuïteit van onze leningen te dekken.

Huurgelden van de garages, handelszaken en kelders

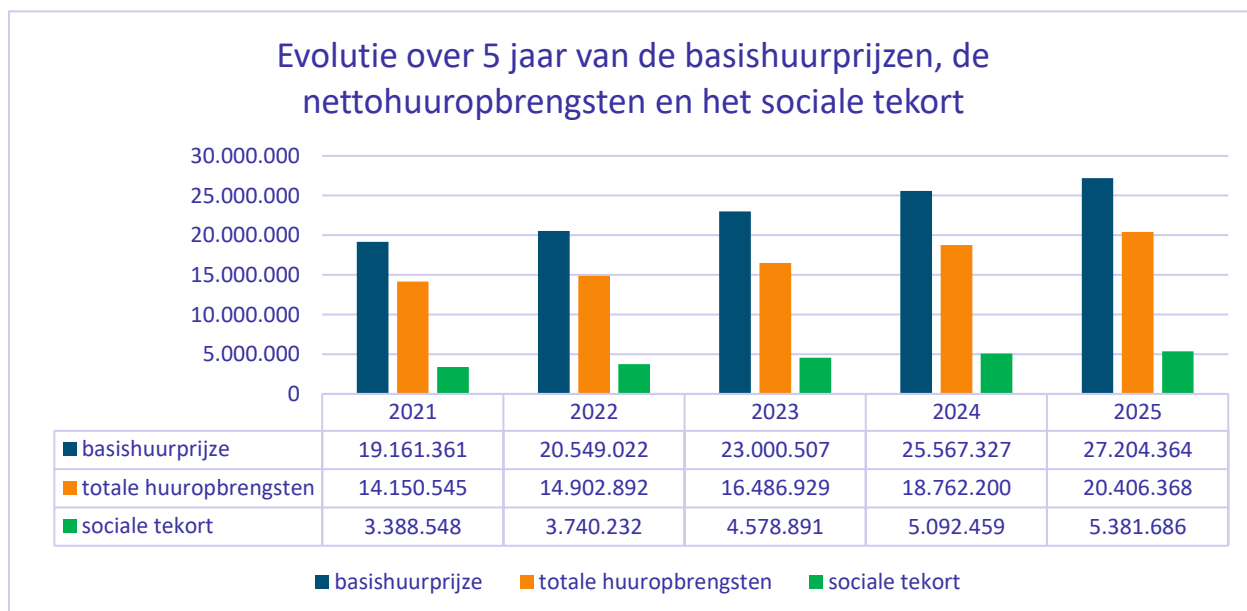
	Gerealiseerd 2024	Gerealiseerd 2025	Stijging
Huurgelden interne parkeergarages + Bepark	245.139,15	234.796,12	- 4,22 %
Huurgelden handelszaken	77.298,70	73.885,04	- 4,42 %
Huurgelden van de kelders	11.036,32	11.509,40	- 4,29 %
Totaal bijkomende opbrengsten	333.474,17	320.190,56	- 3,98 %

De opbrengsten van de garages daalden wegens de nieuwe voorwaarden van de aan BePark gegunde opdracht. Deze nieuwe opdracht, gegund in mei 2024 met een vaste looptijd van drie jaar tot april 2027, voorziet in een commissieloon van 48%, ten opzichte van 35% voor de vorige opdracht.

De aan de huurders-coöperanten gefactureerde huurlasten

Geraamde forfaitaire lasten	2.548.375,64
Geraamde verbruikskosten	2.425.517,49
Totaal van de aan de huurders doorberekende lasten	4.973.893,13

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 laste zijn van de huurders-coöperanten



Evolutie over 10 jaar van enkele belangrijke prestatie-indicatoren

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Basishuurprijs	16.086.146	16.726.163	17.275.751	18.173.133	18.598.470	19.161.361	20.549.022	23.000.507	25.567.327	27.204.364
Leegstand	-596.359	-708.697	-1.060.037	-1.360.604	-1.592.549	-1.834.280	-2.128.573	-1.947.978	-2.033.333	-1.873.514
Sociaal tekort	-3.112.960	-3.216.200	-3.112.411	-3.283.191	-3.216.186	-3.388.548	-3.740.232	-4.578.891	-5.092.459	-5.381.686
Jaarlijkse opbrengsten	12.376.828	12.801.266	13.103.303	13.529.338	13.789.734	13.938.534	14.680.218	16.473.638	18.441.535	19.949.164
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Evolutie van de leegstand	22,12%	18,84%	49,58%	28,35%	17,05%	15,18%	16,04%	-8,48%	4,38%	-7,86%
Evolutie van het sociaal tekort	35,53%	3,32%	-3,23%	5,49%	-2,04%	5,36%	10,38%	22,42%	11,22%	5,68%
Evolutie van de opbrengsten	14,59%	3,43%	2,36%	3,25%	1,92%	1,08%	5,32%	12,22%	11,95%	8,18%
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Ratio leegstand / basishuurprijzen	3,71%	4,24%	6,14%	7,49%	8,56%	9,57%	10,36%	8,47%	7,95%	6,89%
Ratio reële huurprijzen / basishuurpr. bewoonde woningen	79,90%	79,92%	80,81%	80,47%	81,09%	80,44%	79,70%	78,25%	78,36%	78,75%
Ratio sociaal tekort / basishuurpr. bewoonde woningen	20,10%	20,08%	19,19%	19,53%	18,91%	19,56%	20,30%	21,75%	21,64%	21,25%
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal sociale woningen	3.202	3.202	3.251	3.238	3.238	3.335	3.303	3.402	3.414	3.417
Maandelijks gemiddelde basishuurprijs/woning	418,65	435,31	442,83	467,70	478,65	478,79	518,44	563,41	624,08	663,46
Maandelijks gemiddelde opbrengst/woning	322,11	333,16	335,88	348,19	354,89	348,29	370,38	403,53	450,14	486,52
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Sociaal tekort / maandelijks gemiddelde/woning	81,02	83,70	79,78	84,50	82,77	84,67	94,36	112,16	124,30	131,25
Ten laste van het Gewest (75%)	60,76	62,78	59,84	63,37	62,08	63,50	70,77	84,12	93,23	98,44
Ten laste van de OVM (25%)	20,25	20,93	19,95	21,12	20,69	21,17	23,59	28,04	31,08	32,81

➤ Geproduceerde vaste activa - 72

Deze rubriek neemt het aandeel op van de werken aan vaste activa uitgevoerd door de dienst Werken, alsook de valorisatie van de prestaties geleverd door de dienst Studies en investeringen voor hun follow-up van de renovatiebouwplaatsen.

In het kader van het operationeel plan voor de bestrijding van leegstaande en onbewoonbare woningen renoveerde de dienst Werken in 2025, 64 woningen, waarvan 7 nog in uitvoering op 31 december 2025.

De dienst Elektriciteit voerde werkzaamheden uit voor de installatie van Intratone-systemen en voor de renovatie van de veiligheidsverlichting in de gemeenschappelijke ruimten van de gebouwen.

Vanaf 2024 kan de dienst Werken individuele verwarmingsketels in de woningen vervangen, wat zijn competentie versterkt voor de uitvoering van interne technische ondersteuning, alsook zijn directe bijdrage aan de werken aan vaste activa.

	Gerealiseerd 2025
Renovatie van de woningen tussen 2 verhuringen	670.945,70
Renovatie van de gemeenschappelijke delen – plaatsing van verwarmingsketels	144.444,99
Bewakingskosten bouwplaats	190.534,20
Honoraria interne studies	63.637,57
Totaal geproduceerde vaste activa	1.069.562,46

22 van de 64 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 volledige boeking van deze kosten op de vaste activa rechtvaardigt.

➤ **Gewestelijke solidariteitstoelage - 73**

Rekening houdend met het sociaal tekort van € 5.092.459,28 in 2024, kreeg Comensia in 2025 een toelage van € 3.819.344,46, ten opzichte van € 3.434.168,29 in 2024, wat een stijging is van € 385.176,17 of 11,22%. Deze evolutie is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de geleidelijke verhuur in 2024 van de 129 woningen van het wooncomplex Strijdros.

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: € 3.819.344,46 (75% van het sociaal tekort 2024)

Sociale ondersteuning	€ 420.000,00
- Lonen van de maatschappelijk werkers buurtwerk (uitgezonderd de door Actiris gesubsidieerde personen): € 387.000,00	
- Projectoproepen: € 29.500,00	
- Werkingskosten lokale steunpunten en LoBeCo's: € 3.500	
Terugbetaling van de annuïteit	€ 3.399.344,46

Merk op dat bij beslissing van de regering van 11 december 2025 het beschikbaar budget voor het boekjaar 2025 werd beperkt tot het niveau van de bedragen die oorspronkelijk voor 2024 waren voorzien. In deze context kon de BGHM vóór de afsluiting van het boekjaar de verschuldigde bedragen niet volledig vrijgeven. Zo kon maar € 49.073.393 worden vrijgegeven van de voor de gehele sector verschuldigd bedrage van € 56.272.988. Het op 31.12.2025 niet-betaalde saldo zal vanaf 01.01.2026 op de rekening-courant GST ter beschikking worden gesteld om elk financieel nadeel, met name in termen van rente, voor de OVM's te vermijden.

Voor Comensia werd een eerste betaling uitgevoerd van € 3.330.695,53. Het in 2026 te betalen saldo bedraagt € 488.648,93.

De kasmiddelen eind 2025 zijn dus met dit bedrag ondergewaardeerd.

➤ **Andere bedrijfsopbrengsten - 74**

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

Deze opbrengsten worden als volgt opgesplitst:

<i>Incentives beheersovereenkomst</i>	69.240,00
<i>BGHM-subsidie - pooling van de Technische dienst</i>	58.000,00
<i>BGHM-subsidie - terugvordering 50% voorheffing GHP en AW</i>	122.970,58
<i>Actiris-subsidies</i>	353.823,15
Totaal subsidies van het Gewest	604.033,73
<i>Terugvordering voorheffing bij de handelszaken en exploitant Delaunoy</i>	27.322,05
<i>Lease- en antenneheffingen</i>	57.171,74
<i>Terugvordering juridische kosten</i>	56.825,03
<i>Verkoop groenestroomcertificaten</i>	148.394,41
<i>Vergoedingen van de verzekeringen</i>	246.885,77
<i>Juridische vergoedingen</i>	10.500,00
<i>Facturatie van de technische ondersteuning aan de huurders</i>	134.290,68
<i>Besteding van het reservefonds Derby voor werken</i>	121.139,17
<i>Andere bedrijfsopbrengsten</i>	37.778,62
<i>Compensatie bezetting Delaunoy</i>	118.200,00
Totaal andere opbrengsten	958.507,47
Totaal rubriek 74	1.562.541,20

De gewestelijke steunmaatregelen tekenen voor het boekjaar 2025 een totaalbedrag op van €604.033,73, ten opzichte van € 602.527,77 € in 2024.

Hiervan werd € 250.210,58 betaald door de toezichthoudende autoriteit in het kader van haar verplichtingen verbonden aan de beheersovereenkomst niveau 2, alsook in het kader van de overeenkomsten Alliantie Wonen en het Gewestelijk Huisvestingsplan (retrocessie van 50% van de onroerende voorheffing).

Het saldo van € 353.823,15 is afkomstig van de Actiris-overeenkomsten voor de gedeeltelijke tegemoetkoming in de lonen van onze GeCo's-medewerkers en PVA's.

In het kader van de gemeenschappelijke BGHM-opdracht schreef de dienst PLAGÉ in 2025, 1608 groenestroomcertificaten over op onze Brugel-account, goed voor een totale opbrengst van € 121.491,96.

Op 1 juli 2025 sloot Comensia een overeenkomst voor de preciaire bezetting van het Delaunoy-pakhuis, bestemd om als feest- en sportzalen te worden gebruikt. Deze terbeschikkingstelling beoogt de Delaunoy-site te valoriseren en te beveiligen in afwachting van de afbraakwerken.

Schadevergoedingen van de verzekeringen bedragen € 246.885,77. Daarentegen bedragen de geboekte kosten voor werken naar aanleiding van schadegevallen € 168.255,93, rekening houdend met de discrepantie tussen de uitgevoerde werken en de door de verzekeringen betaalde schadevergoedingen.

b) Financiële opbrengsten (rubriek 75)

Deze rubriek evolueert hoofdzakelijk afhankelijk van de afschrijving van de investeringssubsidies toegekend door de verschillende instanties (Gewest, Leefmilieu Brussel, dienst Monumenten en Landschappen, Gemeenten). Deze subsidies worden namelijk naar financiële opbrengsten overgeboekt tegen hetzelfde ritme als de afschrijving van de activa waarop ze betrekking hebben.

	Gerealiseerd 2024	Gerealiseerd 2025	Stijging
Interesten van 2% toegekend op onze tegoeden	50.531,63 €	63.965,83 €	26,59 %
Afschrijving van de investeringssubsidies	3.181.071,90 €	3.470.101,34 €	9,09 %
Andere financiële opbrengsten	2.287,57 €	6.682,26 €	192,11 %
Totaal financiële opbrengsten	3.233.891,10 €	3.540.749,43 €	9,49 %

De creditrente opgebracht op rekening-courant tekent ten opzichte van het voorgaande boekjaar een stijging op van 26,59%. Deze evolutie is toe te schrijven aan de handhaving van een hogere creditpositie ten opzichte van 2024 op onze rekening-courant bij de BGHM.

De afschrijving van de kapitaalsubsidies stijgt met 9,09% ten opzichte van 2024. Deze evolutie is enerzijds toe te schrijven aan de afschrijving van de in 2025 ontvangen subsidies en anderzijds aan de in 2024 geïnde subsidies die tijdens hun eerste jaar prorata temporis werden afgeschreven. In 2025 tekenden deze laatste een afschrijving op over een geheel jaar (Strijdros-subsidie, buitenschrijnwerk Hunderenveld 1 en 2, enz.), wat opmerkelijk bijdraagt aan deze stijging.

De subsidies van de toezichthoudende autoriteit aan Comensia in 2025 bedroegen € 2.939.850,56, waardoor de gecumuleerde subsidies op 31 december 2025 een totaal optekenen van € 105.321.264,54 voor de kapitaalsubsidies en van € 513.641,92 € voor de bedrijfssubsidies (geweststeun verbonden aan de retrocessie van 50% van de onroerende voorheffing voor de projecten Alliantie Wonen en het Gewestelijk Huisvestingsplan).

Merk op dat voor het boekjaar 2025 het gewestelijk budget van € 45.000.000 bestemd voor subsidies na twee derde van het jaar al volledig was besteed. Vanaf dat moment werden de gewestelijke financieringen toegekend in de vorm van voorschotten.

Voor Comensia betreft dat met name het project Mariëndaal waarvan de totale kosten € 16.212.558,76 bedragen. Dit bedrag werd opgesplitst in twee voorschotten van elk € 8.106.279,38:

- Het eerste is een effectief terugbetaalbaar voorschot;
- Het tweede is het deel van de gewestelijke subsidie dat bij gebrek aan beschikbare kredieten, voorlopig werd toegekend in de vorm van een voorschot.

Daardoor is het totaal van onze gewestelijke leningen met het bedrag van dit tweede voorschot overgewaardeerd dat zal worden geregulariseerd zodra de subsidielijnen opnieuw beschikbaar zijn.

Omgekeerd is het totaal van onze subsidies met hetzelfde bedrag ondergewaardeerd.

Een toelichtende nota zal in onze jaarrekening worden opgenomen om deze situatie te verduidelijken en een transparante informatie te waarborgen.

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 2025 gaat het om een niet-noemenswaardig bedrag van € 855,31 dat geen verder commentaar behoeft.

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

Deze rubriek tekent een totaalbedrag op van € 366.859,70 dat als volgt wordt opgesplitst:

- Uitgestelde belastingen op de in 2025 afgeschreven subsidies: € 183.869,81;

- Herinvestering van de meerwaarde op de ruil van vastgoed met Gebruwo: € 173.842;
- Uitgestelde belastingen op de herinvestering: € 9.149,49.

Ter herinnering, de ruilmeerwaarde stemt overeen met het verschil tussen de boekwaarde van het aan Gebruwo overgedragen vastgoed en de revaluatie van het in ruil ontvangen vastgoed. Deze meerwaarde wordt geherinvesteerd tegen hetzelfde ritme als de afschrijving van de goederen waarop ze betrekking heeft.

Kostenrekeningen

a) Bedrijfskosten (rubriek 60 t/m 64)

De bedrijfskosten (rubriek 60 t/m 64) tekenen in 2025 een bedrag op van € 32.151.900,09, ten opzichte van 30.110.652,14 in 2024, of een algemene stijging van 7,06%. Deze evolutie ligt in het verlengde van de voorgaande boekjaren, waarbij de groei van de bedrijfskosten zich tussen 2023 en 2025 stabiliseert rond 7%.

Dit bedrag vertegenwoordigt het totaal van de diensten en goederen waarop Comensia 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 renovatie van de woningen. Deze aankopen bedragen € 712.943,20, ten opzichte van € 567.344,99 in 2024, of een stijging van 25,66%.

Deze aankopen worden als volgt opgesplitst:

- Materiaal gebruikt door de dienst Werken voor woningrenovaties/opknappbeurten: € 93.225,80;
- Materiaal gebruikt door de dienst Werken voor de renovaties van vaste activa: € 255.736,47;
- Materiaal en klein gereedschap voor de technische ondersteuning: € 363.980,93.

➤ Aankopen van goederen en diensten - 61

Goederen en diensten tekenen een totaal op van **€ 7.217.937,40**, of een stijging van 6,13% ten opzichte van 2024.

Kostenbeheersing blijft één van de belangrijkste financiële doelstellingen van Comensia in het kader van haar begrotingsboekhouding, zonder daarom afbreuk te doen aan de essentiële behoeften inzake bedrijfsvoering, personeel en de instandhouding van het vastgoedpatrimonium.

Deze aankopen van goederen en diensten worden in onderscheiden categorieën opgesplitst:

- **Algemene administratiekosten** die een totaal optekenen van **€ 489.533,87**, ten opzichte van € 458.600,59 in 2024, of een stijging van 6,75%.

Het betreft hoofdzakelijk de onderstaande werkskosten:

Post	Omschrijving	Gerealiseerd resultaat 2024	Gerealiseerd resultaat 2025	Vershil 2024/2025
610000	Kantoor- en papierbenodigdheden	91.597,84	83.670,88	9,47%
610100	Post - Telefoon - GSM	101.561,34	104.397,03	-2,72%
610200	Verplaatsings- en parkeerkosten B - A - Best.	15.004,68	12.964,17	15,74%
610210	Brandstof	10.319,15	10.507,83	-1,80%
610300	Documentatie	1.236,81	2.526,44	-51,05%
610400	Wettelijke bekendmakingen	379,50	3.716,50	-89,79%
610500	Communicatie en vertaling	44.567,10	50.725,02	-12,14%
610600	Sociaal secretariaat	45.190,99	40.729,87	10,95%
610610	Externe accountants en fiscalist	3.100,00	3.866,30	-19,82%
610620	Revisoren	15.900,00	21.182,38	-24,94%
610630	IT-diensten	36.152,57	21.765,07	66,10%
610640	Honoraria studies en consultancy	73.871,10	74.460,41	-0,79%
610700	Wervingskosten	16.333,05	5.906,13	176,54%
610900	Diverse administratiekosten	34.319,74	22.182,56	54,71%
		489.533,87	458.600,59	6,75%

- Onderhouds- en herstellingskosten in de gebouwen ten laste van Comensia voor een totaal van € 1.129.360,19, ten opzichte van € 971.792,79, of een stijging van 16,21% ten opzichte van 2024.

Aard van de werken	Gerealiseerd resultaat 2025	Gerealiseerd resultaat 2024	Vershil 2024/2023
O&H trottoirs en toegangswegen	5.074,91	6.735,29	-24,65%
O&H riolering, tanks, regenpijpen	12.020,94	21.037,08	-42,86%
O&H groene zones	39832,65	36.362,76	9,54%
O&H buitenmetselwerk	23.437,29	12.871,40	82,09%
O&H daken, schoorstenen	81.382,74	59.836,18	36,01%
O&H ramen, beglazing	45.489,10	48.442,35	-6,10%
O&H buitenhang-en sluitwerk, -smeedwerk, -ijzerwerk	38.122,53	66.307,73	-42,51%
Totaal buitenwerken - 61101	245.360,16	251.592,79	-2,48%
O&H liften	59.016,28	25.315,77	133,12%
O&H verwarming, geiser	197.938,67	216.776,29	-8,69%
O&H elektrische, elektronische installaties	36.074,66	45.869,40	-21,35%
O&H sanitair	134.485,13	87.551,85	53,61%
O&H brandbeveiliging	6.294,93	19.976,10	-68,49%
O&H renovatie/opknapbeurt van de woningen	147.671,16	55.064,29	168,18%
O&H binnenschrijnwerk, -hang- en sluitwerk, -ijzerwerk	4.405,81	5.978,19	-26,30%
O&H vloerbedekkingen	3.803,28	4.799,11	-20,75%
O&H schilder- en pleisterwerk (muren, plafonds)	50.144,02	32.977,53	52,06%
Totaal binnenwerken - 61102	639.833,94	494.308,53	29,44%
Afvalverwijdering	38.508,42	14.567,92	164,34%
Werken naar aanleiding van een schadegeval	168.255,93	161.490,06	4,19%
Werken mede-eigendom ten laste van de OVM	37.401,74	49.833,49	-24,95%
Totaal diverse werken - 61103	244.166,09	225.891,47	8,09%
Totaal van de werken 61101+61102+61103	1.129.360,19	971.792,79	16,21%

De rubriek woningrenovaties/opknapbeurten door externe bedrijven stijgt van € 55.064,29 € in 2024 tot € 134.485,13 in 2025.

In 2025 voerden externe bedrijven in totaal 55 woningrenovaties/opknapbeurten uit die als volgt worden opgesplitst:

- 19 woningen volledig in vaste activa;
- 30 woningen waarvan de werken worden opgesplitst tussen vaste activa en afwerkingen;
- 6 woningen waarvan de werken uitsluitend afwerkingen betreffen.

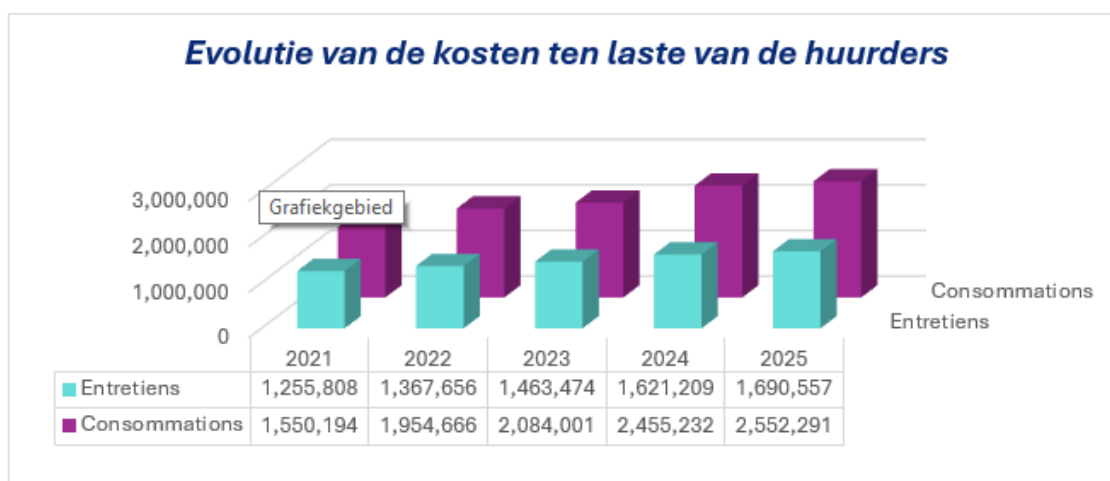
Inventaris van de in 2025 uitgevoerde woningrenovaties/opknapbeurten:

	Aard van de kosten	Aantal	Geïnvesteerde bedragen
Renovaties/opknapbeurten gefinancierd door trekkingsrechten Vaste activa	Vaste activa	19	376.562,00
Renovaties/opknapbeurten gefinancierd door eigen vermogen Vaste activa	Vaste activa	30	363.681,09
Renovaties/opknapbeurten gefinancierd door eigen vermogen Rubriek werken	Rubriek werken	20	147.671,16
			887.914,25

- **Onderhoudskosten van de door de OVM gehuurde of bezette gebouwen:** Deze post neemt het bedrag op van de lasten en onderhoudskosten voor de administratieve kantoren en de lokale steunpunten. Het nieuwe rekeningstelsel van de BGHM verplicht ons die kosten op deze rubriek te boeken. Het betreft een jaarlijks bedrag van € 128.484,97.

- **Onderhoudskosten ten laste van de huurders:** Deze kosten tekenen een totaal op van € 1.690.557,10 of een stijging van 4,28% ten opzichte van 2024. Het betreft de kosten van de OVM van de onderhoudscontracten en van de gerichte technische ondersteuning die ten laste zijn van de huurders.

- **Verbruikskosten ten laste van de huurders:** Deze post tekent een totaal op van € 2.552.291,38, ten opzichte van € 2.455.231,70 in 2024. 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.



Sociale ondersteuning voor een bedrag van € 35.500,02. Deze post neemt de financiële

tegenwoordelingen 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 totaal van **€ 359.150,89**.

- **Niet-personeelsgerelateerde verzekeringskosten** voor een totaal van **€ 452.280,09**.

- **Kosten van akten en geschillen** voor een totaal van **€ 212.005,12**, als volgt opgesplitst:

- € 156 019,75 voor huurgeschillen;
- € 55 985,37 voor niet-huurgerelateerde geschillen (aannemers en personeel).

Merk op dat de kosten voor huurgeschillen gedeeltelijk werden teruggevorderd in rubriek 74 "terugvordering van gerechtskosten". Het betreft een bedrag van € 56.825,03.

- **Schattingskosten van de intredende plaatsbeschrijvingen en registratiekosten van de huurovereenkomsten** voor een bedrag van **€ 26.377,13**.

- **Vergoeding van derden, uitzendpersoneel en bestuurders** voor een totaal van **€ 60.585,76**.

Uitzendpersoneel	10.085,15
Personeel artikel 60	21.181,55
Bestuurders	29.320,06
Totaal	60.586,76

- **Diverse vertegenwoordigingskosten** voor een totaal van **€ 81.810,88**. Dit bedrag betreft hoofdzakelijk de kosten verbonden aan de organisatie van de festiviteiten van het 10-jarig bestaan van Comensia, personeelsdiners en teambuildingactiviteiten.

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

De bezoldigingen en sociale lasten tekenen een totaalbedrag op van € 10.285.268,24 en betreffen bij de afsluiting van het boekjaar een totaal aantal voltijdse equivalenten van 139,8 ten opzichte van **134,9** in 2024.

	Bedienden	Arbeiders
Totaal bezoldigingen	4.959.866,56	2.024.301,92
RSZ-werkgeversbijdragen, inclusief de bijdrage vakantiegeld van de arbeiders	1.162.309,82	870.912,90
Totaal	6.122.176,38	2.895.214,82
Direct verbonden kosten	1.267.877,04	
Totaal bezoldigingen	10.285.268,24	

Deze rubriek vertegenwoordigt **31,91%** van de totale bedrijfskosten, ten opzichte van 32,79% in 2024. Deze kosten zijn inclusief de personeelsbewegingen die in de loop van het boekjaar zijn tussengekomen (indexering, aanwervingen, afvloeiingen en ontslagnemingen), maar exclusief de kosten van het door de DMBSH en de OCMW's ter beschikking gesteld personeel (artikel 60).

Deze kosten worden gedeeltelijk gec recupereerd, hetzij bij de huurders-coöperanten (schoonmaakkosten doorberekend in de afrekening van de huurlasten), hetzij zijn gedekt door de Gewestelijke

solidariteitstoelage bestemd voor de lonen van de maatschappelijk werkers, hetzij zijn gedekt door overheidssubsidies, hetzij worden ingebracht in de waardering van de geproduceerde vaste activa. Door deze gesubsidieerde of doorberekende kosten te neutraliseren, zou deze ratio uitkomen op **24,04%** van de totale bedrijfskosten.

➤ **Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken - 63**

De afschrijvingen: tekenen een totaal op van € 10.850.174,32, ten opzichte van € 10.120.646,09 in 2024, of een stijging op jaarbasis van 7,21%. Merk op dat Comensia in 2025 voor niet minder dan € 42.800.000 in kapitaalgoederen en renovatiewerken investeerde, waarvan € 31.881.978,43 vanaf de datum van oplevering van de bouwplaatsen prorata temporis werden afgeschreven. Deze investeringen brengen de netto boekwaarde vóór afschrijvingen op een totaal van € 299.617.454,52, of een stijging van meer dan 12,26%.

De afschrijvingslast vertegenwoordigt 33,66% van de bedrijfskosten, ten opzichte van 33,61% in 2024.

Samenvatting van de netto boekwaarde van de vaste activa eind 2025:

Totaalbedrag investeringen eind 2024	392.444.979,92	(A)
Totaalbedrag afschrijvingen eind 2024	135.676.771,49	(B)
Netto boekwaarde eind 2024	256.768.208,43	(C)=(A)-(B)
Opgeleverde investeringen in 2025	31.881.978,43	(D)
Investeringen in uitvoering in 2025	10.967.267,66	(E)
Boekwaarde vóór afschrijvingen	299.617.454,52	(F)=(C)+(D)+(E)
Afschrijvingen 2025	10.850.174,32	(G)
Netto boekwaarde eind 2025	288.767.280,20	(H)=(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:

	Bedrag van de schuld	Percentage	Bedrag van de voorziening
Te bereiken maximum			
Huidige huurders - schulden op > dan 6 maanden en < dan 1 jaar	51.127,50	25%	12.781,88
Huidige huurders - schulden op > dan 1 jaar	42.488,77	100%	42.488,77
Vertrokken huurders - schulden op > dan 6 maanden en < dan 1 jaar	29.539,26	50%	14.769,63
Vertrokken huurders - schulden op > dan 1 jaar	81.468,64	100%	81.468,64
			151.508,92

Op 01.01.2025 bedroeg de voorziening € 138.496,68 waarvan Comensia een bedrag besteedde van € 35.529,34 (beslissing van de Raad van bestuur van 23.10.2025) om de definitief oninbaar geachte vorderingen te vereffenen. Vervolgens werd een toevoeging geboekt van € 48.541,58 om het maximumbedrag te bereiken van € 151.508,92.

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

- 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 € 643.209,13 en de berekende toevoeging € 662.577,63, wat neerkomt op een kost voor het boekjaar van € 19.348,50.

Het toegevoegde bedrag brengt het saldo van de voorziening voor grote herstellings- en onderhoudswerken op € 5.62.095,28, wat overeenstemt met het voorziene totaalbedrag van het vijfjarenonderhoudsplan (2026-2030). Uiteraard neemt dit onderhoudsplan alleen de werken op ten laste van de OVM.

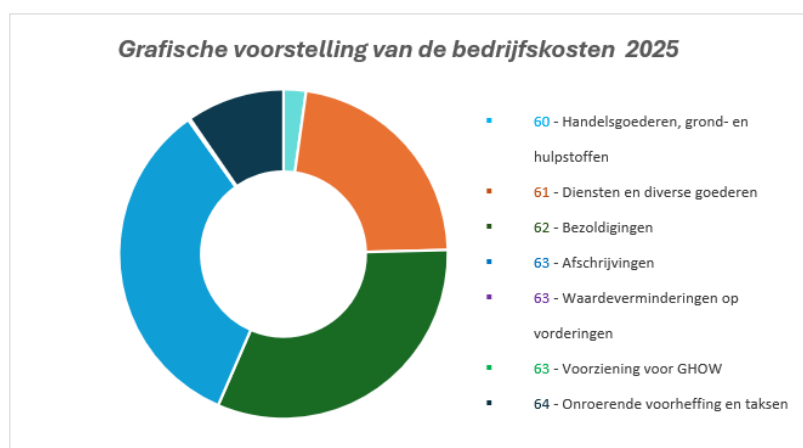
Bedrag van de voorziening op 01.01.2025	5.442.746,78	
Besteding 2025	-643.209,13	A
Saldo vóór toevoeging of terugneming	4.799.537,65	
Bedrag van het vijfjarenonderhoudsplan	5.462.095,28	
Toevoeging 2025	662.557,63	B
Totaal van de toevoeging 2025	19.348,50	A+B

➤ Andere bedrijfskosten - 64

Deze rubriek neemt hoofdzakelijk de op ons vastgoed verschuldigde grondbelasting op betaald aan Brussel-Fiscaliteit. De totale aanslag onroerende voorheffing voor het boekjaar bedraagt € 2.295.084,83, of een stijging van 14,68%.

Het kadastraal inkomen dat als grondslag dient voor de berekening van deze belasting werd geïndexeerd met 3,14% ten opzichte van 2024 (ten opzichte van 4,05% tussen 2024 en 2023 en 9,6% tussen 2023 en 2022). In 2025 verhoogden een aantal gemeenten hun opcentiemen.

Daarentegen is het vastgoed Delaunoy/Onafhankelijkheid sinds het boekjaar 2024 onderworpen aan de onroerende voorheffing ten laste van Comensia (einde van de vruchtgebruiksovereenkomst). Noch in 2024, noch in 2025 werd Comensia voor deze voorheffing ingekohierd, maar de raming werd wel al 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.

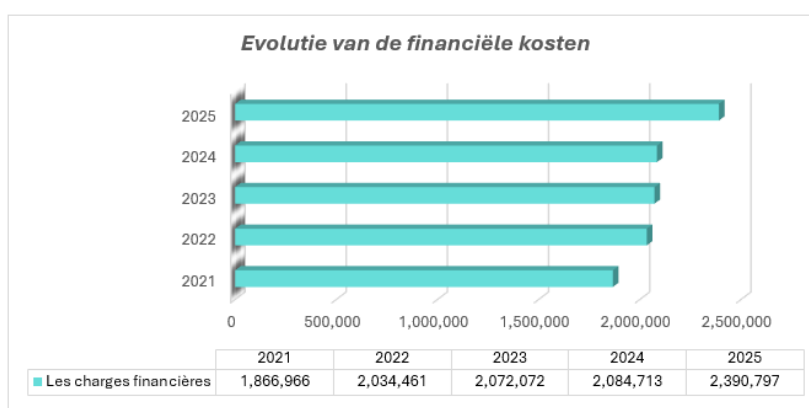
De financiële kosten verbonden aan de leningen bedragen € 2.479.700,45 voor het boekjaar 2025, of een stijging van 14,68% ten opzichte van 2024.

Dit bedrag wordt verminderd met € 88.903,87, wat overeenstemt met de geactiveerde tussentijdse rente voor de projecten Otlet en Van Overbeke.

Ter herinnering, voor de financiering van deze twee projecten kende de BGHM Comensia een bullektkrediet toe tegen een jaarlijkse rente van 3,5%. Het jaarlijks bedrag van de geactiveerde rente varieert naargelang de schijven die tijdens de tijdelijke bouwperiode effectief werden vrijgegeven.

Na deze verrichting tekenen de financiële kosten van het boekjaar een bedrag op van € 2.390.796,58.

Merk op dat bij de voorlopige oplevering van het project Mariëndaal de rentevoet werd vastgesteld op 3,95%, wat gedurende de gehele aflossingsperiode van de lening een aanzienlijk financiële kost vertegenwoordigt.



c) Belasting op het resultaat (rubriek 67)

Als huisvestingsmaatschappij geniet Comensia een verlaagd belastingtarief van 5%.

Rekening houdend met een boekwinst van € 1.341.948 € en met niet-afrekbare belastbare uitgaven geraamd op € 235.000, bedraagt de theoretische belastingschuld voor het boekjaar € 88.500.

2.2.6. Korte presentatie per rubriek

Aard van het resultaat	Gerealiseerd resultaat 2024	Gerealiseerd resultaat 2025	Vershil 2024/2025
<i>Bedrijfsresultaat (70/64)</i>	-433.786	-84.471	-80,53%
<i>Financieel resultaat (75/65)</i>	1.146.631	1.148.056	0,12%
<i>Uitzonderlijk resultaat (76/66)</i>	1.805	-67	-103,71%
<i>Belastingen (76/66)</i>	-12.500	-88.429	607,43%
<i>Onttrekkingen aan / overboeking naar reserves (78/68)</i>	351.660	366.859	4,32%
Resultaat van het boekjaar	1.053.809	1.341.948	27,34%

Ondanks verliefsresulta: na jaar een beter 2025.

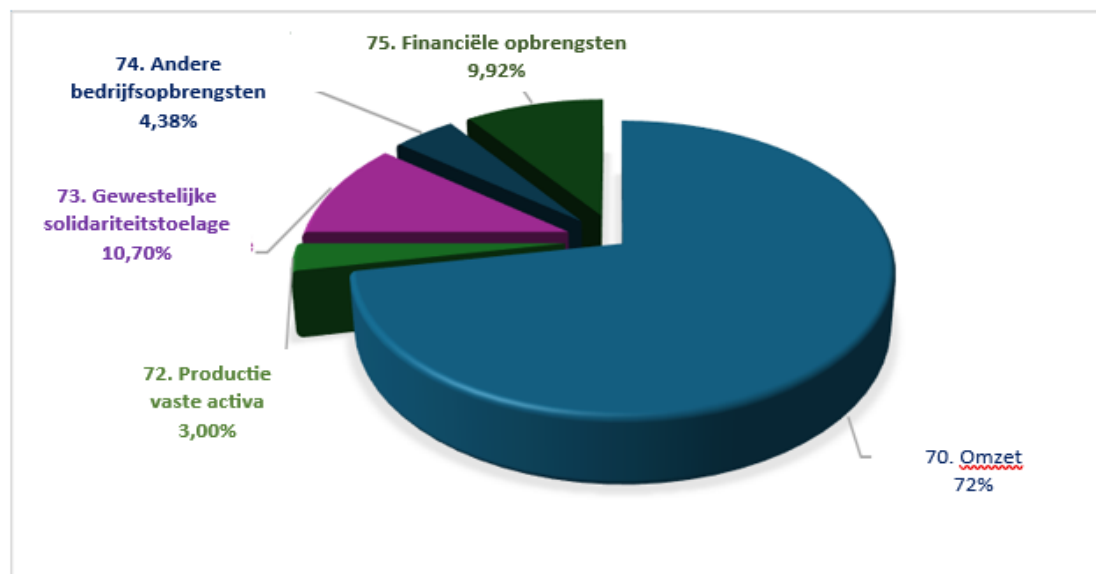
Een positief **bedrijfsresultaat** is een belangrijke prestatie-indicator, omdat het aantoont dat de opbrengsten van de bedrijfsactiviteit toereikend zijn om de bedrijfskosten te dekken. Hieruit blijkt de efficiëntie van het economisch model en de kostenbeheersing.

Het **Financieel resultaat** tekent een aanzienlijk overschot op. Dat is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de geboekte maar **niet geïnde** financiële opbrengsten, terwijl de leningkosten met **reële betalingen** overeenstemmen. Het betreft dus veeleer een boekhoudkundig financieel resultaat dan een operationeel resultaat omdat een deel van het resultaat niet overeenstemt met een effectieve kasstroom.

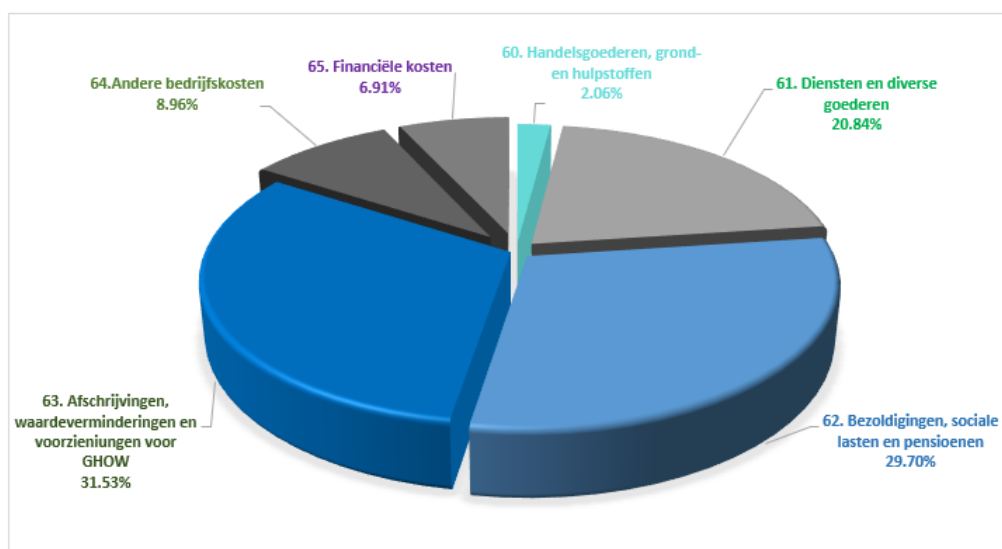
Gelet op de toevallige en niet-recurrente aard van het **uitzonderlijk resultaat**, alsook op zijn klein bedrag, behoeft dit resultaat geen bijzonder commentaar.

2.2.7. Grafische voorstelling van de opbrengsten en uitgaven

Opbrengsten



Uitgaven



2.2.8. Evolutive van de balans over 5 jaar

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
ACTIF						
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20					
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	<u>199.323.976</u>	<u>213.724.415</u>	<u>213.602.042</u>	<u>256.768.209</u>	<u>288.767.281</u>
Immobilisations incorporelles	21	1.763	245.500	279.048	202.199	126.128
Immobilisations corporelles	22/27	<u>198.960.531</u>	<u>213.079.591</u>	<u>212.940.305</u>	<u>256.252.847</u>	<u>288.234.687</u>
Terrains et constructions	22	183.181.988	204.771.489	199.194.960	235.975.200	257.085.538
Installations, machines et outillage	23	104.939	109.551	102.647	109.847	101.038
Mobilier et matériel roulant	24	152.924	151.074	121.542	477.548	417.626
Location-financement et droits similaires	25					
Autres immobilisations corporelles	26	717.039	255.140	161.363	65.440	38.404
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	14.803.641	7.792.337	13.359.792	19.624.812	30.592.081
Immobilisations financières	28	<u>361.682</u>	<u>399.324</u>	<u>382.689</u>	<u>313.163</u>	<u>406.466</u>
Entreprises liées	280/1					
Participations	280					
Créances	281					
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	5.464	5.464	5.444	5.444	5.444
Participations	282	5.464	5.464	5.444	5.444	5.444
Créances	283					
Autres immobilisations financières	284/8	356.218	393.860	377.245	307.719	401.022
Actions et parts	284					
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	356.218	393.860	377.245	307.719	401.022
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	<u>9.516.770</u>	<u>7.569.915</u>	<u>7.160.911</u>	<u>8.773.844</u>	<u>10.927.175</u>
Créances à plus d'un an	29					
Créances commerciales	290					
Autres créances	291					
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	<u>269.042</u>	<u>270.297</u>	<u>318.581</u>	<u>263.908</u>	<u>231.779</u>
Stocks	30/36	269.042	270.297	318.581	263.908	231.779
Approvisionnements	30/31	269.042	270.297	318.581	263.908	231.779
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	<u>3.703.913</u>	<u>3.091.664</u>	<u>2.966.977</u>	<u>3.802.460</u>	<u>5.359.292</u>
Créances commerciales	40	197.306	263.772	411.245	495.812	437.419
Autres créances	41	3.506.607	2.827.892	2.555.732	3.306.648	4.921.873
Placements de trésorerie	50/53					
Actions propres	50					
Autres placements	51/53					
Valeurs disponibles	54/58	<u>5.228.533</u>	<u>3.623.463</u>	<u>3.332.625</u>	<u>4.018.244</u>	<u>4.973.666</u>
Comptes de régularisation	490/1	<u>315.282</u>	<u>584.491</u>	<u>542.728</u>	<u>689.232</u>	<u>362.438</u>
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	<u>208.840.746</u>	<u>221.294.330</u>	<u>220.762.953</u>	<u>265.542.053</u>	<u>299.694.456</u>

	Codes	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
PASSIF						
CAPITAUX PROPRES	10/15	64.862.683	71.296.551	71.572.919	90.503.562	91.368.801
Apport	10/11	939.276	932.875	927.246	923.957	918.195
Disponible	110	939.276	932.875	927.246	923.957	918.195
Indisponible	111					
Plus-values de réévaluation	12	109.276	109.276	109.276	109.276	109.276
Réserves	13	10.040.619	9.964.654	9.250.642	10.130.612	11.298.718
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	5.368.215	5.274.374	5.100.534	4.926.695	4.752.853
Réserves disponibles	133	4.672.186	4.690.062	4.149.890	5.203.699	6.545.647
Bénéfice (perte) reporté(e)	14	(+)(-)				
Subsides en capital	15	53.773.512	60.289.746	61.285.756	79.339.717	79.042.612
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19					
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	9.649.208	9.091.603	9.163.349	10.103.120	10.083.570
Provisions pour risques et charges	160/5	6.394.089	5.683.851	5.713.576	5.719.174	5.730.696
Pensions et obligations similaires	160					
Charges fiscales	161					
Grosses réparations et gros entretien	162	6.094.148	5.393.261	5.430.681	5.442.747	5.462.095
Autres risques et charges	163/5	299.941	290.590	282.895	276.427	268.601
Impôts différés	168	3.255.119	3.407.752	3.449.773	4.383.946	4.352.874
DETTES	17/49	134.328.855	140.906.176	140.026.685	164.935.371	198.242.085
Dettes à plus d'un an	17	121.412.292	128.148.772	126.379.101	147.976.626	178.666.170
Dettes financières	170/4	121.127.810	127.840.368	126.015.360	147.549.843	178.210.496
Emprunts subordonnés	170					
Emprunts obligatoires non subordonnés	171					
Dettes de location-financement et assimilés	172					
Etablissements de crédit	173					
Autres emprunts	174	121.127.810	127.840.368	126.015.360	147.549.843	178.210.496
Dettes commerciales	175					
Fournisseurs	1750					
Effets à payer	1751					
Acomptes reçus sur commandes	176					
Autres dettes	178/9	284.482	308.404	363.741	426.783	455.674
Dettes à un an au plus	42/48	12.650.809	12.363.370	13.430.541	16.609.787	19.056.196
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	4.680.146	5.028.433	5.157.367	5.656.199	6.221.497
Dettes financières	43		1.023.828	1.370.604	2.987.381	3.259.623
Etablissements de crédit	430/8		1.023.828	1.370.604	2.987.381	3.259.623
Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	5.359.379	3.963.935	4.183.311	3.868.616	4.991.039
Fournisseurs	440/4	5.359.379	3.963.935	4.183.311	3.868.616	4.991.039
Effets à payer	441					
Acomptes reçus sur commandes	46					
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1.410.219	1.479.531	1.749.782	2.496.307	3.662.214
Impôts	450/3	471.259	449.648	600.307	1.306.883	2.603.722
Rémunérations et charges sociales	454/9	938.960	1.029.883	1.149.474	1.189.424	1.058.492
Autres dettes	47/48	1.201.065	867.643	969.478	1.601.284	921.823
Comptes de régularisation	492/3	265.754	394.034	217.044	348.958	519.719
TOTAL DU PASSIF	10/49	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053	299.694.456

Waarden uitgedrukt in % van de totale activa

BILAN APRES REPARTITION

	Codes	Exercice 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
ACTIF						
FRAIS D'ETABLISSEMENT	20					
ACTIFS IMMOBILISES	21/28	95,44%	96,58%	96,76%	96,70%	96,35%
Immobilisations incorporelles	21	0,00%	0,11%	0,13%	0,08%	0,04%
Immobilisations corporelles	22/27	95,27%	96,29%	96,46%	96,50%	96,18%
Terrains et constructions	22	87,71%	92,53%	111,92%	88,87%	85,78%
Installations, machines et outillage	23	0,05%	0,05%	0,06%	0,04%	0,03%
Mobilier et matériel roulant	24	0,07%	0,07%	0,07%	0,18%	0,14%
Location-financement et droits similaires	25					
Autres immobilisations corporelles	26	0,34%	0,12%	0,09%	0,02%	0,01%
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	7,09%	3,52%	7,51%	7,39%	10,21%
Immobilisations financières	28	0,17%	0,18%	0,17%	0,12%	0,14%
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	0,17%	0,18%	0,21%	0,12%	0,13%
Actions et parts	284					
Créances et cautionnements en numéraires	285/8	0,17%	0,18%	0,21%	0,12%	0,13%
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	4,56%	3,42%	3,24%	3,30%	3,65%
Créances à plus d'un an	29					
Créances commerciales	290					
Autres créances	291					
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	0,13%	0,12%	0,14%	0,10%	0,08%
Stocks	30/36	0,13%	0,12%	0,18%	0,10%	0,08%
Approvisionnements	30/31	0,13%	0,12%	0,18%	0,10%	0,08%
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	1,77%	1,40%	1,34%	1,43%	1,79%
Créances commerciales	40	0,09%	0,12%	0,23%	0,19%	0,15%
Autres créances	41	1,68%	1,28%	1,44%	1,25%	1,64%
Placements de trésorerie	50/53					
Actions propres	50					
Autres placements	51/53					
Valeurs disponibles	54/58	2,50%	1,64%	1,51%	1,51%	1,66%
Comptes de régularisation	490/1	0,15%	0,26%	0,25%	0,26%	0,12%
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 2021	Exercice 2022	Exercice 2023	Exercice 2024	Exercice 2025
PASSIF						
CAPITAUX PROPRES	10/15	31,06%	32,22%	32,42%	34,08%	30,49%
Apport	10/11	0,45%	0,42%	0,42%	0,35%	0,31%
Disponible	110	0,45%	0,42%	0,42%	0,35%	0,31%
Indisponible	111					
Plus-values de réévaluation	12	0,05%	0,05%	0,05%	0,04%	0,04%
Réserves	13	4,81%	4,50%	4,19%	3,82%	3,77%
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	2,57%	2,38%	2,30%	1,86%	1,59%
Réserves disponibles	133	2,24%	2,12%	1,88%	1,96%	2,18%
Bénéfice (perte) reporté(e)	14					
		(+)(-)				
Subsides en capital	15	25,75%	27,24%	27,76%	29,88%	26,37%
Avances aux associés sur répartition de l'actif net	19					
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16	4,62%	4,11%	4,15%	3,80%	3,36%
Provisions pour risques et charges	160/5	3,06%	2,57%	2,59%	2,15%	1,91%
Pensions et obligations similaires	160					
Charges fiscales	161					
Grosses réparations et gros entretien	162	2,92%	2,44%	2,45%	2,05%	1,82%
Autres risques et charges	163/5	0,14%	0,13%	0,13%	0,10%	0,09%
Impôts différés	168	1,56%	1,54%	1,56%	1,65%	1,45%
DETTES	17/49	64,32%	63,67%	63,43%	62,11%	66,15%
Dettes à plus d'un an	17	58,14%	57,91%	57,25%	55,73%	59,62%
Dettes financières	170/4	58,00%	57,77%	56,94%	55,57%	59,46%
Emprunts subordonnés	170					
Emprunts obligatoires non subordonnés	171					
Dettes de location-financement et assimilés	172					
Etablissements de crédit	173					
Autres emprunts	174	58,00%	57,77%	56,94%	55,57%	59,46%
Dettes commerciales	175					
Fournisseurs	1750					
Effets à payer	1751					
Acomptes reçus sur commandes	176					
Autres dettes	178/9	0,14%	0,14%	0,16%	0,16%	0,15%
Dettes à un an au plus	42/48	6,06%	5,59%	6,08%	6,26%	6,36%
Dettes à plus d'un an échéants dans l'année	42	2,24%	2,27%	2,33%	2,13%	2,08%
Dettes financières	43					
Etablissements de crédit	430/8					
Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	2,57%	1,79%	1,89%	1,46%	1,67%
Fournisseurs	440/4	2,57%	1,79%	1,89%	1,46%	1,67%
Effets à payer	441					
Acomptes reçus sur commandes	46					
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	0,68%	0,67%	0,79%	0,94%	1,22%
Impôts	450/3	0,23%	0,20%	0,27%	0,49%	0,87%
Rémunérations et charges sociales	454/9	0,45%	0,47%	0,52%	0,45%	0,35%
Autres dettes	47/48	0,58%	0,39%	0,44%	0,60%	0,31%
Comptes de régularisation	492/3	0,13%	0,18%	0,10%	0,13%	0,17%
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

		2021	2022	2023	2.024	2.025
Ventes et prestations		22.095.439	23.841.650	26.265.069	29.676.865	32.151.901
Chiffres d'affaires		17.767.574	19.056.315	21.272.682	23.759.089	25.700.452
Loyers de base		19.464.235	20.916.623	23.412.124	25.958.478	27.582.375
Logemts sociaux	7000/7060	19.161.361	20.549.022	23.000.507	25.567.327	27.204.364
Autres	700 autre	302.873	367.601	411.617	391.151	378.011
Pertes de loyers de base		-1.866.123	-2.174.021	-1.998.739	-2.091.010	-1.931.335
Pertes sur logements inoccupés	701	-1.834.280	-2.128.573	-1.947.978	-2.033.333	-1.873.514
Autres pertes	701 autre	-31.843	-45.448	-50.761	-57.677	-57.820
Réductions sociales nettes	702	-3.388.548	-3.740.232	-4.578.891	-5.092.459	-5.381.686
Réductions spéciales privés	703	0	0	-244.760		
Charges locatives	704/707	3.345.999	3.831.269	4.424.897	4.663.416	4.973.893
Ventes de maisons		0	0	0	0	0
Cotisation de solidarité	709	212.011	222.675	258.051	320.664	457.205
Production immobilisée	72	795.398	965.266	875.764	1.180.607	1.069.562
Allocation régionale de solidarité	73	2.412.140	2.541.411	2.805.174	3.434.168	3.819.344
Autres produits d'exploitation	74	1.120.327	1.278.659	1.311.449	1.303.001	1.562.542
Coût des ventes et des prestations		23.427.060	25.214.722	27.988.459	30.110.652	32.236.372
Approvisionnements et marchandises	60	459.263	576.700	570.668	567.345	712.943
Services et biens divers		5.418.931	5.965.831	6.498.145	6.800.801	7.217.938
Administration générale	610	594.885	693.476	636.010	512.471	546.215
Travaux à charge SISP	6110	1.341.894	915.524	1.068.711	971.793	1.129.360
Travaux à charge locataires	6111	1.255.808	1.367.656	1.463.474	1.621.208	1.690.557
Frais dans immeubles utilisés par la SISP	6112	192.699	225.182	307.640	307.804	128.485
Consommations	612	1.550.194	1.954.666	2.084.001	2.455.231	2.552.291
Matériel et machines	613	213.598	265.174	320.029	326.009	359.151
Assurances	614	167.802	371.509	403.140	389.141	452.280
Frais d'actes et de contentieux	615	65.372	129.726	146.188	145.554	238.382
Divers	616	15.536	25.298	41.632	34.822	81.811
Intérimaires	617	0	0	6.049	12.633	10.085
Administrateurs	618	21.143	17.620	21.271	24.135	29.320
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	7.732.775	8.556.124	9.250.428	9.872.036	10.285.268
Amortissements	630	7.589.707	8.580.597	9.086.179	10.120.646	10.850.174
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	57.281	36.405	28.295	55.851	48.542
Provisions pour risques et charges		129.474	-700.886	37.419	12.066	19.349
Grosses réparations et entretiens	636	129.474	-700.886	37.419	12.066	19.349
Autres	635+637+639	0	0	0	0	0
Autres charges d'exploitation		2.039.629	2.199.950	2.517.325	2.681.907	3.102.159
Précompte immobilier	64000	1.976.000	2.145.450	2.454.764	2.594.501	2.895.085
Autres	64 autre	63.629	54.500	62.561	87.406	207.074
Résultat d'exploitation		-1.331.621	-1.373.072	-1.723.390	-433.787	-84.471
Produits financiers		2.270.019	2.734.636	2.906.208	3.233.892	3.540.749
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	154.629	111.059	84.666	50.532	63.966
Subsides en capital	753	2.113.380	2.623.577	2.819.096	3.181.073	3.470.101
Autres produits financiers	75 autre	2.011	0	2.447	2.287	6.682
Charges financières		1.870.401	2.037.218	2.074.571	2.087.260	2.392.694
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0	0	0	0	0
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	1.866.966	2.034.461	2.072.072	2.084.713	2.390.797
Autres charges financières	65 autre	3.436	2.757	2.499	2.547	1.897
Résultat financier		399.618	697.418	831.637	1.146.632	1.148.056
Résultat courant avant impôts		-932.003	-675.653	-891.752	712.845	1.063.584
Produits exceptionnels	76	19.285	277.739	22.492	4.227	855
Charges exceptionnelles	66	768	3.624	2.630	2.422	921
Résultat de l'exercice avant impôts		-913.486	-401.538	-871.891	714.650	1.063.518
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	302.543	419.864	331.718	351.659	366.859
Transfert aux réserves	68	0	0	0		
Impôt sur le résultat	67/77	774	450	0	12.500	88.429
Résultat de l'exercice		-611.717	17.876	-540.173	1.053.809	1.341.948

2.2.10. Evolutive van de resultatenrekening in verhouding tot de omzet

Waarden uitgedrukt in % van de omzet		2021	2022	2023	2024	2025
Ventes et prestations		124,36%	125,11%	123,47%	124,91%	125,10%
Chiffres d'affaires		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Loyers de base		109,55%	109,76%	110,06%	109,26%	107,32%
Logemts sociaux	7000/7060	107,84%	107,83%	108,12%	107,61%	105,85%
Autres	700 autre	1,70%	1,93%	1,93%	1,65%	1,47%
Pertes de loyers de base		-10,50%	-11,41%	-9,40%	-8,80%	-7,51%
Pertes sur logements inoccupés	701	-10,32%	-11,17%	-9,16%	-8,56%	-7,29%
Autres pertes	701 autre	-0,18%	-0,24%	-0,24%	-0,24%	-0,22%
Réductions sociales nettes	702	-19,07%	-19,63%	-21,52%	-21,43%	-20,94%
Réductions spéciales privés	703	0,00%	0,00%	-1,15%	0,00%	0,00%
Charges locatives	704/707	18,83%	20,10%	20,80%	19,63%	19,35%
Ventes de maisons		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Cotisation de solidarité	709	1,19%	1,17%	1,21%	1,35%	1,78%
Production immobilisée	72	4,48%	5,07%	4,12%	4,97%	4,16%
Allocation régionale de solidarité	73	13,58%	13,34%	13,19%	14,45%	14,86%
Autres produits d'exploitation	74	6,31%	6,71%	6,16%	5,48%	6,08%
Coût des ventes et des prestations		131,85%	132,32%	131,57%	126,73%	125,43%
Approvisionnements et marchandises	60	2,58%	3,03%	2,68%	2,39%	2,77%
Services et biens divers		30,50%	31,31%	30,55%	28,62%	28,08%
Administration générale	610	3,35%	3,64%	2,99%	2,16%	2,13%
Travaux à charge SISF	6110	7,55%	4,80%	5,02%	4,09%	4,39%
Travaux à charge locataires	6111	7,07%	7,18%	6,88%	6,82%	6,58%
Frais dans immeubles utilisés par la SISF	6112	1,08%	1,18%	1,45%	1,30%	0,50%
Consommations	612	8,72%	10,26%	9,80%	10,33%	9,93%
Matériel et machines	613	1,20%	1,39%	1,50%	1,37%	1,40%
Assurances	614	0,94%	1,95%	1,90%	1,64%	1,76%
Frais d'actes et de contentieux	615	0,37%	0,68%	0,69%	0,61%	0,93%
Divers	616	0,09%	0,13%	0,20%	0,15%	0,32%
Intérimaires	617	0,00%	0,00%	0,03%	0,05%	0,04%
Administrateurs	618	0,12%	0,09%	0,10%	0,10%	0,11%
Rémunérations, charges sociales et pensions	62	43,52%	44,90%	43,49%	41,55%	40,02%
Amortissements	630	42,72%	45,03%	42,71%	42,60%	42,22%
Réd. valeur sur stocks et créances commerciales	631/4	0,32%	0,19%	0,13%	0,24%	0,19%
Provisions pour risques et charges		0,73%	-3,68%	0,18%	0,05%	0,08%
Grosses réparations et entretiens	636	0,73%	-3,68%	0,18%	0,05%	0,08%
Autres	635+637+639	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Autres charges d'exploitation		11,48%	11,54%	11,83%	11,29%	12,07%
Précompte immobilier	64000	11,12%	11,26%	11,54%	10,92%	11,26%
Autres	64 autre	0,36%	0,29%	0,29%	0,37%	0,81%
Résultat d'exploitation		-7,49%	-7,21%	-8,10%	-1,83%	-0,33%
Produits financiers		12,78%	14,35%	13,66%	13,61%	13,78%
Intérêts sur compte courant SLRB	75100	0,87%	0,58%	0,40%	0,21%	0,25%
Subsides en capital	753	11,89%	13,77%	13,25%	13,39%	13,50%
Autres produits financiers	75 autre	0,01%	0,00%	0,01%	0,01%	0,03%
Charges financières		10,53%	10,69%	9,75%	8,79%	9,31%
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65008	10,51%	10,68%	9,74%	8,77%	9,30%
Autres charges financières	65 autre	0,02%	0,01%	0,01%	0,01%	0,01%
Résultat financier		2,25%	3,66%	3,91%	4,83%	4,47%
Résultat courant avant impôts		-5,25%	-3,55%	-4,19%	3,00%	4,14%
Produits exceptionnels	76	0,11%	1,46%	0,11%	0,02%	0,00%
Charges exceptionnelles	66	0,00%	0,02%	0,01%	0,01%	0,00%
Résultat de l'exercice avant impôts		-5,14%	-2,11%	-4,10%	3,01%	4,14%
Prélèvement sur réserves et impôts différés	68/78	1,70%	2,20%	1,56%	1,48%	1,43%
Transfert aux réserves	68	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Impôt sur le résultat	67/77	0,00%	0,00%	0,00%	0,05%	0,34%
Résultat de l'exercice		-3,44%	0,09%	-2,54%	4,44%	5,22%

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 informatie bevatten over de solvabiliteit, de liquide middelen en de activa van de vennootschap.

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Vlottende activa	8.288.905	7.569.915	7.160.911	8.773.844	10.927.175
Kortlopende schulden	8.902.978	10.738.774	11.480.047	15.177.410	16.577.803
	0,9310	0,7049	0,6238	0,5781	0,6591

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 0,66. Met andere woorden, de vorderingen en liquide middelen van Comensia kunnen **de kortlopende schulden dekken ten belope van 0,66 keer**. Om alle schulden te kunnen dekken, zou deze ratio idealiter meer dan 1 moeten bedragen. Tussen 2021 en 2024 is deze ratio verslechterd, rekening houdend met de daling van de vlottende activa en met de stijging van de schulden. Tussen 2024 en 2025 tekent deze ratio een verbetering op (stijging van 0,58 tot 0,66).

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Vlottende activa	7.704.581	6.715.127	6.299.602	7.820.704	10.332.958
Kortlopende schulden	8.637.224	10.344.740	11.263.003	14.828.451	16.058.084
	0,8920	0,6491	0,5593	0,5274	0,6435

De dekking daalt van 0,66 (in ruime zin) tot 0,64 (in enge zin).

2.3.3. Solvabiliteitsratio

Deze ratio meet de mate van financiële onafhankelijkheid van de vennootschap, door de middelen die de vennootschap niet moet terugbetalen te vergelijken met het totaal aan middelen. Hoe hoger de ratio, hoe minder de vennootschap afhankelijk is van door derden verstrekte middelen.

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Eigen vermogen	64.862.683	71.296.551	71.572.919	90.503.562	91.368.801
Balanswaarde	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053	299.694.456
	0,3106	0,3222	0,3242	0,3408	0,3049

De weging van het eigen vermogen bedraagt 30,49%. Volgens de norm moet de ratio minimaal tussen 25% en 40% bedragen. Hieruit blijkt dat Comensia haar financiële verplichtingen op termijn kan nakomen.

Merk op dat voor het boekjaar 2025 het gewestelijk budget van € 45.000.000 bestemd voor subsidies na twee derde van het jaar al volledig was besteed. Vanaf dat moment werden alle gewestelijke financieringen toegekend in de vorm van voorschotten.

Het totaalbedrag van onze subsidies is dus met deze bedragen ondergewaardeerd, wat automatisch leidt tot een onderwaardering van ons eigen vermogen. Door deze in de vorm van voorschotten toegekende bedragen opnieuw op te nemen, zou de ratio 33% bedragen.

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: winst (code 9904) + niet-betaalde lasten - niet-geïnde opbrengsten - annuïteit					
	2021	2022	2023	2024	2025
Winst van het boekjaar	-785.558,00	-75.964,00	-714.013	879.969	1.168.108
Niet-betaalde lasten	7.776.461,00	7.916.116,00	9.225.893	10.273.563	10.911.564
Niet-geïnde opbrengsten	2.025.690,00	3.078.130,00	2.957.510	4.584.768	4.821.770
Annuïteit	4.130.735,00	4.680.146,00	5.028.433	5.157.367	5.656.199
	834.478,00	81.876,00	525.936	1.411.398	1.601.703

Na betaling van de annuïteitsschuld, tekent Comensia in 2025 aanvullende positieve geldmiddelen op van € 1.601.703. 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 terug te betalen.

2.3.5. Werkkapitaal, behoefte aan werkkapitaal en kasmiddelen:

	2024	2025
Vast kapitaal, inclusief leningschulden die binnen het jaar vervallen	248.520.333	280.609.341
- Netto vaste activa	-256.768.209	-288.767.280
WK (1)	-8.247.876	-8.157.939
Voorraden	263.908	231.779
Vorderingen op meer dan één jaar	3.802.460	5.359.292
Overlopende rekeningen activa	689.232	362.438
- schulden op meer dan één jaar, exclusief leningschulden	-7.966.207	-9.575.076
- voorzieningen voor risico's en kosten	-5.719.174	-5.730.696
Overlopende rekeningen passiva	-348.958	-519.719
BWK (2)	-9.278.739	-9.871.982
Netto kasmiddelen = (1) - (2)	1.030.863	1.714.043
Liquide middelen klasse 5 (A)	4.018.244	4.973.666
Financiële schuld (tekort op rekening-courant BGHM (B))	-2.987.381	-3.259.623
Netto kasmiddelen = (A) - (B)	1.030.863	1.714.043

Het netto werkkapitaal (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 inkomsten.

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

$$NWK - BWK = kasmiddelen$$

Het werkkapitaal van Comensia tekent een negatief saldo op en vertoont tussen 2024 en 2025 een lichte verbetering van + € 89.000. 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 met eigen vermogen (of voorfinancieringen) 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.

Door deze negatieve behoefte aan werkkapitaal tekent de vennootschap netto kasmiddelen op van € 1,74 mln.

2.3.6. Evolutie over 10 jaar van enkele belangrijke prestatie-indicatoren

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Vaste activa	153.408.356	152.086.042	159.689.653	167.094.630	171.486.796	199.323.976	213.724.415	213.602.042	256.768.209	288.767.281
Vlottende activa	8.550.463	9.097.638	10.131.689	10.884.936	10.554.976	9.516.770	7.569.915	7.160.911	8.773.844	10.927.175
Eigen vermogen	43.419.407	44.187.108	48.366.941	49.771.712	52.139.738	64.862.683	71.296.551	71.572.919	90.503.562	91.368.801
Voorzieningen en uitgestelde belastingen	7.630.427	7.811.331	8.327.239	8.571.867	8.846.901	9.649.208	9.091.603	9.163.349	10.103.120	10.083.570
Schulden	110.908.985	109.185.241	113.127.162	119.635.987	121.055.133	134.328.855	140.906.176	140.026.685	164.935.371	198.242.085
Totale balanswaarde	161.958.818	161.183.680	169.821.342	177.979.566	182.041.772	208.840.746	221.294.330	220.762.953	265.542.053	299.694.456
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Weging van de vaste activa	94,72%	94,36%	94,03%	93,88%	94,20%	95,44%	96,58%	96,76%	96,70%	96,35%
Weging van de vlottende activa	5,28%	5,64%	5,97%	6,12%	5,80%	4,56%	3,42%	3,24%	3,30%	3,65%
Weging van het eigen vermogen	26,81%	27,41%	28,48%	27,96%	28,64%	31,06%	32,22%	32,42%	34,08%	30,49%
Weging van de schulden	68,48%	67,74%	66,62%	67,22%	66,50%	64,32%	63,67%	63,43%	62,11%	66,15%
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Evolutie van de balanswaarde	26,51%	-0,48%	5,36%	4,80%	2,28%	14,72%	5,96%	-0,24%	20,28%	12,86%
Evolutie van de vlottende activa	25,28%	-0,86%	5,00%	4,64%	2,63%	16,23%	7,22%	-0,06%	20,21%	12,46%
Evolutie van het eigen vermogen	25,02%	1,77%	9,46%	2,90%	4,76%	24,40%	9,92%	0,39%	26,45%	0,96%
Evolutie van de schulden	27,35%	-1,55%	3,61%	5,75%	1,19%	10,97%	4,90%	-0,62%	17,79%	20,19%
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Solvabiliteitsratio	0,2681	0,2741	0,2848	0,2796	0,2864	0,3106	0,3222	0,3242	0,3408	0,3049
Algemene liquiditeitsratio	0,9349	1,1286	0,9833	1,0026	0,8959	1,0689	0,7049	0,6238	0,5781	0,6591
Liquiditeitsratio in strikte zin	0,8673	1,0639	0,9375	0,9426	0,8472	0,8920	0,6491	0,5593	0,5274	0,6435
Cashflow	2.177.306	1.723.702	1.604.590	1.577.536	1.293.447	837.478	81.876	525.936	1.411.398	1.601.703
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Werkkapitaal	-826.817	-1.103.058	-2.390.453	-2.305.144	-3.380.646	-5.113.736	-5.842.907	-7.042.883	-8.247.876	-8.157.939
Behoefte aan werkkapitaal	-6.042.779	-7.213.056	-9.719.877	-9.951.781	-10.758.469	-10.342.269	-8.442.542	-9.004.904	-9.278.739	-9.871.982
Netto kasmiddelen	5.215.962	6.109.998	7.329.424	7.646.637	7.377.823	5.228.533	2.599.635	1.962.021	1.030.863	1.714.043

2.4. Bestemming van het resultaat

Het boekjaar 2025 wordt afgesloten met een boekwinst van € 1.341.948,25.

De beschikbare reserves bedragen € 5.203.699,02.

De volgende resultaatverwerking wordt aan de Algemene vergadering voorgelegd:

- ✓ € 434.345,15 of 95% van de solidariteitsbijdrage bestemmen aan de beschikbare reserves, ongeacht het resultaat, en dit overeenkomstig de voorschriften van de toezichhoudende autoriteit;
- ✓ Een toevoeging van € 907.603,10 aan de beschikbare reserves voor het saldo van de winst het boekjaar.

Na deze verrichtingen zullen de beschikbare reserves dus een saldo optekenen van € 6.545.647,27.

2.5. Andere elementen van het jaarverslag

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.

♣ Internationale geopolitiek

De internationale geopolitiek wordt nog altijd gekenmerkt door het aanhoudende conflict in het Midden-Oosten waarvan de ontwikkeling onzeker blijft. Op de datum van afsluiting van het boekjaar kan de directe impact van dit conflict op de activiteiten van de vennootschap niet nauwkeurig worden ingeschat en blijft onzeker. Mocht dit conflict voortduren of escaleren, zou dat extra druk kunnen uitoefenen op de grondstoffenmarkten, in het bijzonder op de energieprijzen en de prijzen van bepaalde strategische grondstoffen. Mogelijke verstoringen van de toeleveringsketens, onder meer wegens spanningen op de handelsroutes, zouden eveneens een impact kunnen hebben op de prijzen, de leveringstermijnen en de beschikbaarheid van bepaalde grondstoffen.

♣ Inkomstenderving wegens te renoveren leegstaande woningen

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

De Raad van bestuur en het Directiecomité blijven zeer alert op dit probleem dat een negatieve invloed heeft op onze resultaten en kasmiddelen.

♣ Gevolgen van de financiële moeilijkheden van onze toezichhoudende autoriteit

In 2025 moest de Regering, in lopende zaken gedurende het hele jaar, met een voorlopige begroting werken, wat voor onze toezichhoudende autoriteit inzake budgettaire toewijzingen een ernstige crisis veroorzaakte.

Deze instabiliteit had onvermijdelijk een impact op alle OVM's die hun beheer moesten aanpassen in een klimaat van financiële en operationele onzekerheid.

Naar aanleiding van de vorming van een nieuwe Regering begin 2026 konden de OVM's de opdrachten voor renovatiewerken geleidelijk weer lanceren. Merk op dat de budgetten maar geleidelijk worden vrijgegeven, waardoor de gevolgen van deze beperking in het eerste halfjaar 2026 nog voelbaar zullen zijn.

Aangezien de meeste OVM's niet langer over voldoende eigen financieringsmiddelen beschikken, beperkt deze situatie hun vermogen op de nodige investeringen te anticiperen en te plannen voor het voortbestaan en de renovatie van hun vastgoedbestand.

♣ Lopende geschillen

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. In 2025 werd een vonnis gewezen waarbij PIC werd veroordeeld tot de betaling van een rechtsplegingsvergoeding aan Comensia van € 10.500. Bijgevolg deed dit vonnis het in 2024 bestaande risico teniet, aangezien het bedrijf PIC geen beroep instelde.

Zoals vermeld in ons jaarverslag 2024, 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.

Na lange onderhandelingen met de aannemer en de verkoper werd een dadingsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst voorziet in de terugkoop van de twee appartementen door de oorspronkelijke verkoper, na ondertekening van een authentieke akte, voor een bedrag van € 483.561,49. Het mogelijk risico dat dit dossier inhoudt, is dat de verkoper zich vóór de ondertekening van de authentieke verkoopakte terugtrekt, waardoor Comensia opscheept zou zitten met het beheer van twee onbewoonbare appartementen.

Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten

De vennootschap oefent geen onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten uit.

Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

Verantwoording van het rekeningstelsel

Niet van toepassing. We bevinden ons niet in een toestand van een boekverlies over twee opeenvolgende jaren. Comensia is een openbare vastgoedmaatschappij erkend door de GBHM en 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 31.12.2025 goed te keuren

3. Financiering van de investeringen van Comensia

3.1. Besteding van de begrotingskredieten in 2025

- **Terugbetaalbare voorschotten en subsidies**

Comensia investeerde in een dertigtal projecten en bouwplaatsen waarvoor in 2025 begrotingskredieten werden vereffend voor een totaal van **€ 10.458.591,33** in de vorm van terugbetaalbare voorschotten en subsidies.

Projecten en bouwplaatsen	Terugbetaalbaar saldo	Subsidie	Totaal
Vervanging van de afvoerleidingen PB 10/10A/11/11A in Anderlecht	180.616,88	0,00	180.616,88
Beveiliging van de gevels PB 10/10A/11/11A in Anderlecht	2.375,23	0,00	2.375,23
Renovatie van de gebouwschil van de gebouwen Peterbos 10 en 10A in Anderlecht	748.008,20	282.790,10	1.030.798,30
Renovatie van de gebouwschil van de gebouwen Peterbos 11 en 11A in Anderlecht	402.098,05	0,00	402.098,05
Binnenrenovatie Peterbos 3 in Anderlecht	390.597,16	764.157,00	1.154.754,16
Verbouwing van de benedenverdiepingen tot verenigingsruimten Peterbos 3 & 8 in Anderlecht	47.500,00	0,00	47.500,00
Renovatie van de keukens Peterbos 8 in Anderlecht	0,00	38.187,71	38.187,71
Renovatie van de stookruimte Peterbos 16 in Anderlecht	8.052,69	73.585,02	81.637,71
Project Peterfoot in Anderlecht	0,00	17.262,06	17.262,06
Vervanging van de Velux Bergensesteenweg 231/241 in Anderlecht	4.793,25	2.333,10	7.126,35
Installatie van een wkk-installatie op het Albertplein in Anderlecht	0,00	13.091,37	13.091,37
Vervanging van de branddeuren Ruysdaal in Anderlecht	262.867,59	0,00	262.867,59
Peterbos 3 - 101% in Anderlecht	0,00	64.721,09	64.721,09
Renovatie verwarmingsketel Tempelstraat 5 in Brussel	14.281,57	47.257,53	61.539,10
Installatie van een wkk-installatie Vorstsesteenweg in Vorst	7.665,16	25.924,23	33.589,39
Beveiliging van de toegangen Baeckstraat 60-65 in Sint-Jans-Molenbeek	3.959,33	0,00	3.959,33
Renovatie van de daken Baeckstraat 58/64 in Sint-Jans-Molenbeek	0,00	29.665,40	29.665,40
Renovatie van de huizen Lechat in Oudergem	1.598,20	44.195,62	45.793,82
Renovatie van de ventilatie Dunant 12/14 in Evere	7.535,72	0,00	7.535,72
Renovatie van de regeling van de stookruimte Dunant 12/14 in Evere	0,00	45.815,42	45.815,42
Vervanging van de regeling en aanpassing van de zonneboilerinstallatie in Optimisme 2/4 in Evere	0,00	26.732,72	26.732,72
Renovatie van de stookruimte Goffartstraat 44-46 in Elsene	19.290,59	58.254,96	77.545,55
Renovatie van de terrassen Goffartstraat 44-46 in Elsene	14.238,20	0,00	14.238,20
Installatie van fotovoltaïsche panelen Vandenbroeck 45 in Elsene	3.271,52	0,00	3.271,52

Renovatie van de gebouwschil Vorst 222-228 in Sint-Gillis	37.758,94	1.633,50	39.392,44
Renovatie van de toegangsdeuren Verregat in Laken	37.896,07	0,00	37.896,07
Renovatie van de elektrische installatie in de gemeenschappelijke ruimten Verregat in Laken	5.972,77	2.917,71	8.890,48
Renovatie stookruimte Poststraat 6 in Sint-Joosten- Node	665,50	0,00	665,50
Installatie van fotovoltaïsche panelen Raafstraat 18 in Schaarbeek	0,00	2.067,00	2.067,00
Renovatie van de daken Craetbos 1/9 in Neder-over-Heembeek	259.244,03	269.702,87	528.946,90
Installatie van fotovoltaïsche panelen Craetbos 2-14 in Neder-over-Heembeek	1.303,01	0,00	1.303,01
Plaatsing brievenbussen Mariëndaal in Neder-over-Heembeek	0,00	42.000,00	42.000,00
Kunstproject 101 % cultureel - Mariëndaal in Neder-over-Heembeek	0,00	42.526,14	42.526,14
Renovatie/verbouwing van 4 tot 2 woningen Stichtingsstraat 39/45 in Sint-Agatha-Berchem	510,74	0,00	510,74
Renovatie van 173 woningen Moderne Wijk in Sint-Agatha-Berchem	577.535,28	180.929,65	758.464,93
Renovatie buitenschrijnwerk Hunderenveld 1/2 in Sint-Agatha-Berchem	364.196,51	0,00	364.196,51
Renovatie buitenschrijnwerk Hunderenveld 7/8 in Sint-Agatha-Berchem	205.147,95	68.857,60	274.005,55
Beveiliging van de toegang tot de garages Hunderenveld in Sint-Agatha-Berchem	20.914,00	0,00	20.914,00
Vervanging van de kelderdeuren Hunderenveld in Sint-Agatha-Berchem	26.274,20	0,00	26.274,20
Installatie van fotovoltaïsche panelen Hunderenveld in Sint-Agatha-Berchem	90.575,30	0,00	90.575,30
Volledige renovatie van de 46 woningen Initiatiefplein in Sint-Agatha-Berchem	3.432.468,48	137.932,90	3.570.401,38
Asbestverwijdering warmte-isolatie Jean-Christophe-Strijders in Sint-Agatha-Berchem	51.376,76	51.376,76	102.753,52
Renovatie van de kantoren Besme in Koekelberg	124.384,02	0,00	124.384,02
Renovatie van de daken Heideken in Ganshoren	182.936,03	256.614,75	439.550,78
In overeenstemming brengen van de liften 2170	9.328,43	58.999,70	68.328,13
Stockopdracht elektrische renovatie - diverse woonsites	95.861,62	0,00	95.861,62
Renovatie/opknopbeurt van de woningen tussen twee verhuringen - saldo	41.490,22	124.470,22	165.960,44
Totaal investeringen	7.684.589,20	2.774.002,13	10.458.591,33

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

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

Zo investeerde Comensia in 2025 **€ 29.363.409,31** in de volgende aanvullende projecten:

Projecten en bouwplaatsen	Avance remboursable	Subside	Total
Bouw van 130 woningen Strijdros in Evere	41.988,49	41.988,50	83.976,99
Retrocessie 50% onroerende voorheffing overeenkomst AW + GHP	0,00	122.970,58	122.970,58
Project voor de bouw van 28 woningen + 25 parkeerplaatsen "Van Overbeke" in Ganshoren	2.904.753,61	0,00	2.904.753,61
Project voor de bouw van 73 woningen + 51 parkeerplaatsen "Otleet" in Anderlecht	10.032.168,50	0,00	10.032.168,50
Bouw van 46 woningen + een gemeenschapszaal Mariëndaal	8.106.279,38	0,00	8.106.279,38
Bouw van 46 woningen + een gemeenschapszaal Mariëndaal - Voorlopig voorschot	8.106.279,38	0,00	8.106.279,38
Verbouwing van een pakhuis tot 13 woningen - Raphaelstraat in Anderlecht	6.091,52	0,00	6.091,52
Project Azuur in Sint-Agatha-Berchem	0,00	889,35	889,35
Totaal investeringen	29.197.560,88	165.848,43	29.363.409,31

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 teneinde 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 toevoeging 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

3.3. Bouwplaatsen gefinancierd door trekkingsrechten

De in 2022 en 2023 aan Comensia toegekende trekkingsrechten die op jaarbasis € 1.820.816,00 bedroegen, werden in 2024 en 2025 herzien en aangepast tot € 1.841.451,84. Alle dossiers opgenomen in de onderstaande tabel werden vastgelegd.

Bouwplaatsnummer	Aard van de werken	Adres	Budget
2170/2025/14/01	Renovatie van de stookruimte	Post 6 en 8 - 1210 Brussel	€ 74.949,88
2170/2025/15/01	Installatie van een mechanische ventilatie	Post 6 en 8 - 1210 Brussel	€ 33.943,00
2170/2025/16/01	Installatie van fotovoltaïsche panelen	Post 6 en 8 - 1210 Brussel	€ 13.872,50
2170/2025/17/01	Renovatie buitenschrijnwerken overeenstemming borstweringen	Post 6 en 8 - 1210 Brussel	€ 173.858,74

2170/2025/18/01	Renovatie van een eengezinswoning	Wereldtentoonstellingslaan 100 - 1083 Ganshoren	€ 117.774,46
2170/2025/25/01	Beveiliging van de kelderverdiepingen en vervanging van de deuren van de privé-kelders	Hunderenveld 3,4 - 1082 Sint-Agatha-Berchem	€ 108.498,73
2170/2025/07/02	Renovatie van de stookruimte	Paal 54 t/m 64 - 1080 Brussel	€ 187.568,38
2170/2025/07/03	Installatie van fotovoltaïsche panelen	Paal 54 t/m 64 - 1080 Brussel	€ 36.222,50
2170/2025/13/01	Raamovereenkomst - Isolatie stookruimte	Verschillende woonsites 2170	€ 27.491,89
2170/2025/23/01	Beveiliging toegangsdeuren van de gebouwen (schrijnwerk - toegangscontrole)	Verschillende woonsites 2170	€ 162.990,00
2170/2025/24/01	Renovatie grastegels en beveiliging	Woonsites Bourgeois, Dendermonde - 1082 Sint-Agatha-Berchem	€ 125.000,00
2170/2025/08/01	Dakrenovatie en -isolatie + plaatsing van fotovoltaïsche panelen	Vandenbroeckstraat 45 - 1050 Elsene	€ 100.000,00
2170/2025/19/01	Renovatie leegstaande woningen	Verschillende woonsites 2170	€ 140.856,74
2170/2025/20/01	Renovatie leegstaande woningen	Verschillende woonsites 2170	€ 144.858,90
2170/2025/21/01	Renovatie leegstaande woningen	Verschillende woonsites 2170	€ 132.716,65
2170/2025/22/01	Renovatie leegstaande woningen	Verschillende woonsites 2170	€ 142.843,75
2170/2025/09/01	Installatie van fotovoltaïsche panelen	Hunderenveld 1-9, 2-14 - 1120 Brussel	€ 52.500,00

3.4. In 2025 uitgevoerde of lopende bouwplaatsen in BK (begrotingskredieten)

DOSSIER BOUWPLAATSEN IN UITVOERING 2025					
	Bouwplaats-nummer	Omschrijving	Adres	Begin bouwplaats	Bedrag bestelling excl. btw
1	2170/2024/07/01	Volledige renovatie gevels + buitenschrijnwerk	Peterbos 10, 10a - 1070 Anderlecht	01.07.2024	€ 5.174.069,00
2	2170/2022/03/01	Binnenrenovatie 24A	Peterbos 3 - 1070 Anderlecht	02.09.2024	€ 2.114.179,53
3	2170/2024/08/01	Volledige renovatie gevels + buitenschrijnwerk	Peterbos 11, 11a - 1070 Anderlecht	13.01.2025	€ 5.105.770,00
4	2170/2020/01/02	Volledige renovatie 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	15.09.2025	€ 14.947.968,64
5	2170/2019/01/01	Dak + achtergevel	Vorstsesteenweg 222-228 - 1060 Sint-Gillis	03.11.2025	€ 711.291,54
6	2170/2023/24/01	Dakrenovatie 31 huizen	Tuinwijk Heideken huizen: Eeuwfeest 20, 29 - Kasteel 38, 44 - Gemeente 13, 25, 31, 35, 37, 43, 47, 49, 53 - Rivieren	16.01.2025	€ 1.039.873,20

			96, 114, 122, 134, 140, 144, 166 - Wereld 98, 100, 108, 97AB, 99 - Lijsterbessen 9, 10		
7	2170/2025/01/01	In overeenstemming brengen van de elektrische installaties	Hoedstraat 33 -1070 Anderlecht	17.11.2025	€ 89.916,50
8	2170/2023/06/01	Beveiliging toegangen, renovatie borstweringen en directe omgeving	Tuinwijk Verregat - woonblokken: Jenever 40a - Lotus 1,3 - Magnolia 14-30, 55-59 - Pionen 1 - Romeinse 621-639 - Verregat 22	15.09.2025	€ 521.100,00
9	2170/2023/30/01	Vervanging van het buitenschrijnwerk	Hunderenveld 7, 8 - 1082 Sint-Agatha-Berchem	01.10.2025	€ 3.860.895,13
TOTAAL INVESTERINGEN					€ 33.565.063,54

DOSSIER OPGELEVERDE BOUWPLAATSEN 2025

	Bouwplaatsnummer	Omschrijving	Adres	Datum voorlopige oplevering (VO)	Bedrag VO excl. btw
1	2170/2018/02/01	Renovatie van 2 beschermde gebouwen	Initiatiefplein 1-2-3 en 4-5 - 1082 Sint-Agatha-Berchem	30.09.2025	€ 8.195.095,44
2	2170/2023/20/01	WKK-installatie PB 16	Peterbos 10, 10a, 11, 11a, 16, 17, 17a, 18, 18a - 1070 Anderlecht	08.04.2025	€ 347.554,69
3	2170/2023/05/01	Renovatie van de platte daken	Craetbosgaarde 1-14 en Mariëndaal 1a-1e - 1120 Neder-Over-Heembeek	16.10.2025	€ 528.086,63
4	2170/2015/04/01-02	Plaatsing van branddeuren	Ruysdaalstraat 8-24 - 1070 Anderlecht	25.07.2025	€ 408.018,34
5	2170/2024/18/01	Asbestverwijdering in de gemeenschappelijke ruimten	Ensemble Jean-Christophe / Strijdersstraat - 1082 Sint-Agatha-Berchem	17.06.2025	€ 74.825,85
6	2170/2024/12/01 - 2170/2023/04/01	Vervanging van de verwarmingsketels en plaatsing van een wkk-installatie	Tempelstraat 5 - 1000 Brussel	11.09.2025	€ 128.416,40
7	2170/2024/10/01	Renovatie van de stookruimte en plaatsing van een wkk-installatie	Goffartstraat 44 - 1050 Elsene	07.02.2025	€ 207.425,73
8	2170/2024/16/01	Installatie van fotovoltaïsche panelen	Goffartstraat 44 - 1050 Elsene	19.06.2025	€ 20.481,50
9	2170/2024/21/01	Vervanging van de thermostaten en de 2-wegsafsluiters	H. Dunantlaan 12-14 - 1140 Evere	14.07.2025	€ 185.177,14
10	2170/2024/14/01	Renovatie van de keukens	Park Peterbos 8 - 1070 Anderlecht	30.06.2025	€ 135.710,78
TOTAAL OPGELEVERDE INVESTERINGEN					€ 10.095.081,97

3.5. 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:

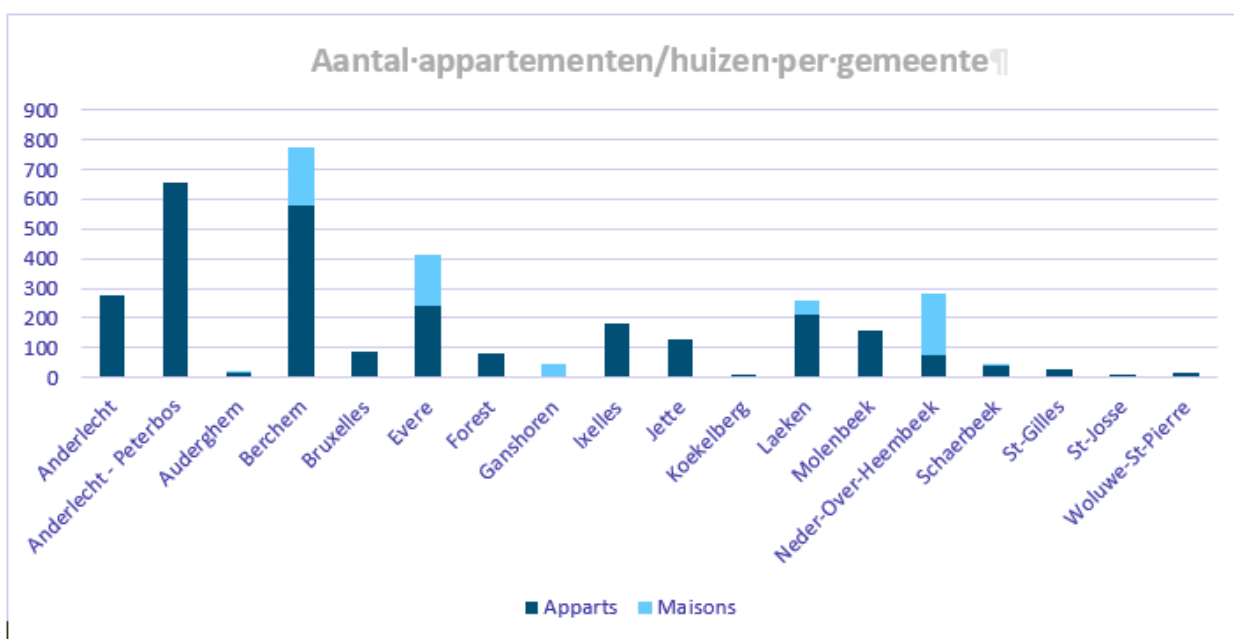
Bouwplaatsnummer	Omschrijving	Adres	Begin bouwplaats	Geraamd bedrag 100%
	Dakrenovatie en -isolatie	Waterkers 1-5 - 1010 Laken	2026	€ 300.000,00
2170/2023/25/01	Dakrenovatie 41 huizen	Tuinwijk Verregat huizen: Bieslook 2, 6, 10, 16, 18, 20 - Waterkers 9, 13, 26, 28, 31, 32, 33, 46, 48, 50 - Gallische 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	2026	€ 1.084.516,00
2170/2023/03/01	Volledige renovatie van de gebouwschil + speciale technieken	Campenhoutstraat 77 - 1050 Elsene	2026	€ 1.236.397,74
2170/2021/07/01	Renovatie buitenschrijnwerk en daken	Ruysdaal 8-24 - 1070 Anderlecht	2026	€ 2.992.637,43
2170/2025/02/01	Onderhoud gevels en schrijnwerk huisvestingsplan	Dendermonde - Sint-Agatha-Berchem	2026	€ 439.024,00
2170/2023/21/01	Volledige renovatie:	Strijdersstraat 100, 104, 106, 110 - 1082 Sint-Agatha-Berchem	2026	€ 4.756.274,15
2170/2023/02/01	Renovatie daken en buitenschrijnwerk	Paleizenstraat 178 - 1030 Schaarbeek	2026	€ 576.181,37
	Renovatie van de stookruimte	Peterbos 2 -1070 Anderlecht	2026	€ 180.000,00
	Vervanging brandmelders	Volledig vastgoedpatrimonium van COMENSIA	2026	€ 300.000,00
	Vervanging verwarmingsketels	Peterbos 16 - 1070 Anderlecht	2026	€ 125.000,00

4. Beheer van het vastgoedpatrimonium

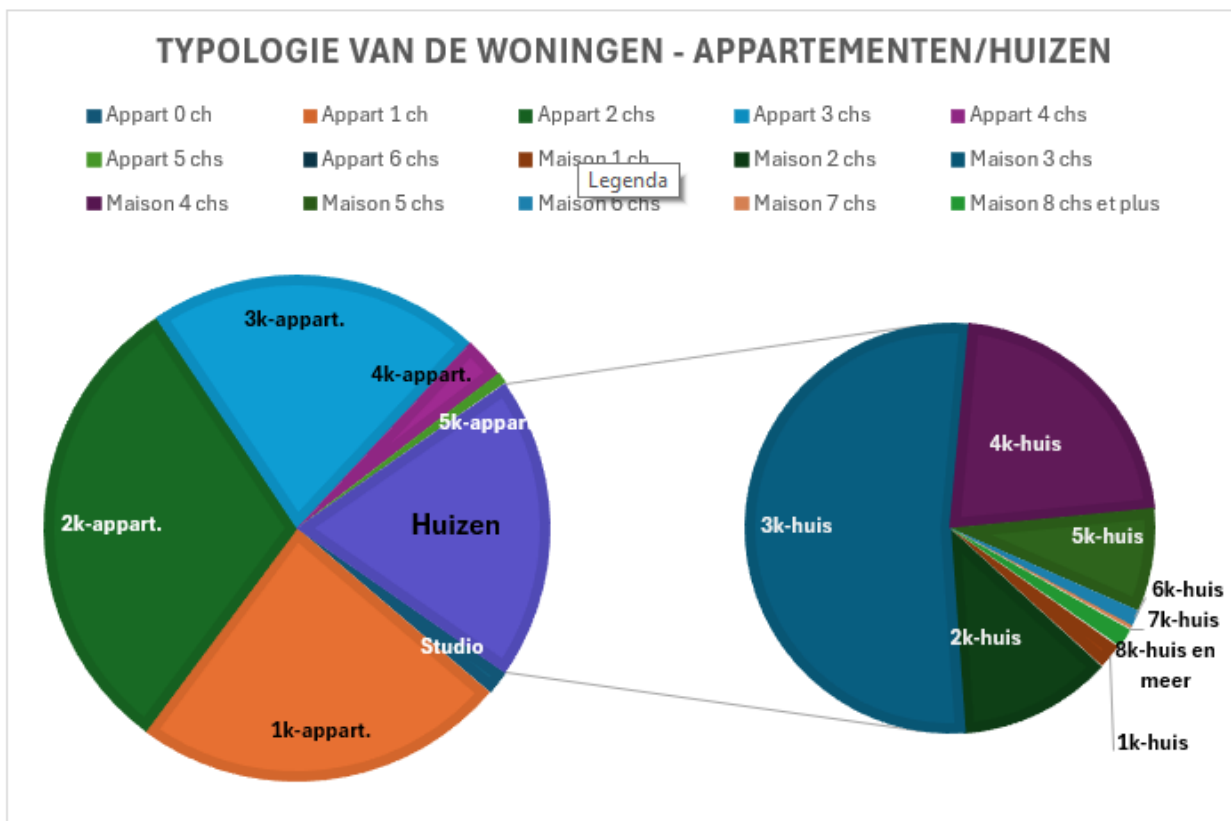
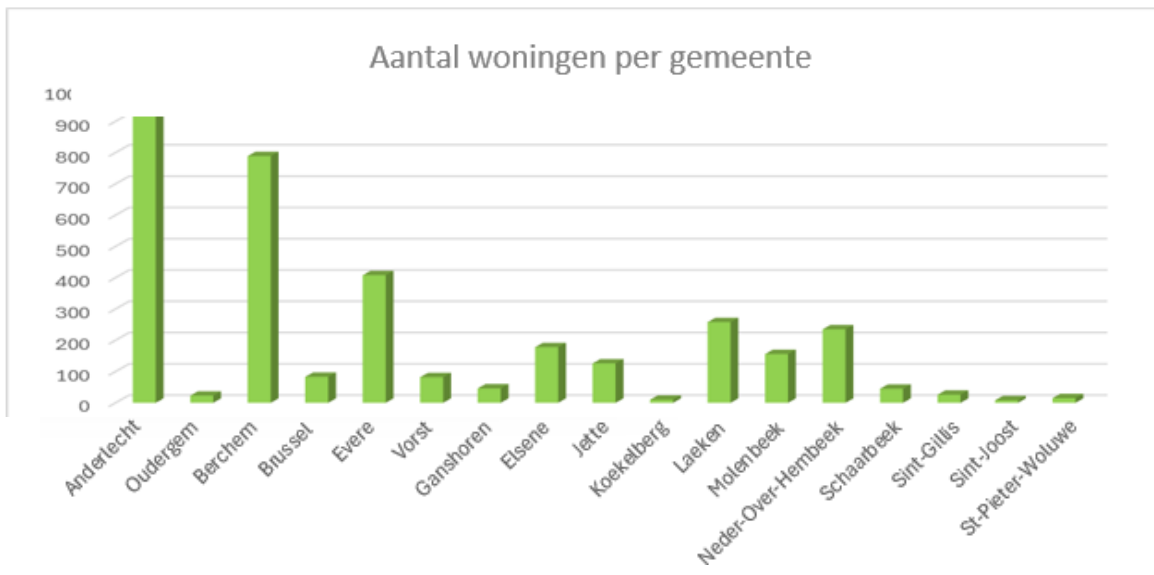
4.1. Inventaris van het vastgoedpatrimonium van Comensia

Op 31.12.2025 beheerde Comensia **3.461 woningen**, van de studio tot het 8-kamerhuis, gespreid over 17 gemeenten:

Communes	Appart 0 ch	Appart 1 ch	Appart 2 chs	Appart 3 chs	Appart 4 chs	Appart 5 chs	Appart 6 chs	Maison 1 ch	Maison 2 chs	Maison 3 chs	Maison 4 chs	Maison 5 chs	Maison 6 chs	Maison 7 chs	Maison 8 chs et plus	Appart	Maison	Logements
Anderlecht	12	62	100	82	15	4										275		275
Anderlecht - Peterbos		239	247	146	18	8										658		658
Auderghem		6	7	3	1	1			1	2	2					18	5	23
Berchem	4	153	197	213	8	4			54	119	11	12				579	196	775
Bruxelles	3	29	32	16	4											84		84
Evere		69	101	49	15	8				66	74	14	4		10	242	168	410
Forest	6	20	33	24												83		83
Ganshoren		2		1					4	36	3					3	43	46
Ixelles	1	73	55	34	16											179		179
Jette	18	27	51	25	7											128		128
Koekelberg		4	3	3												10		10
Laeken	2	52	74	81	4		1		6	37	1					214	44	258
Molenbeek		45	84	28												157		157
Neder-Over-Heembeek		24	39	10				13	16	88	56	28	5	2		73	208	281
Schaerbeek	5	11	20	5						4						41	4	45
St-Gilles	3	11	1	9	2											26		26
St-Josse			4	2	2											8		8
Woluwe-St-Pierre		2	6	7												15		15
	54	829	1054	738	92	25	1	13	81	352	147	54	9	2	10	2793	668	3.461

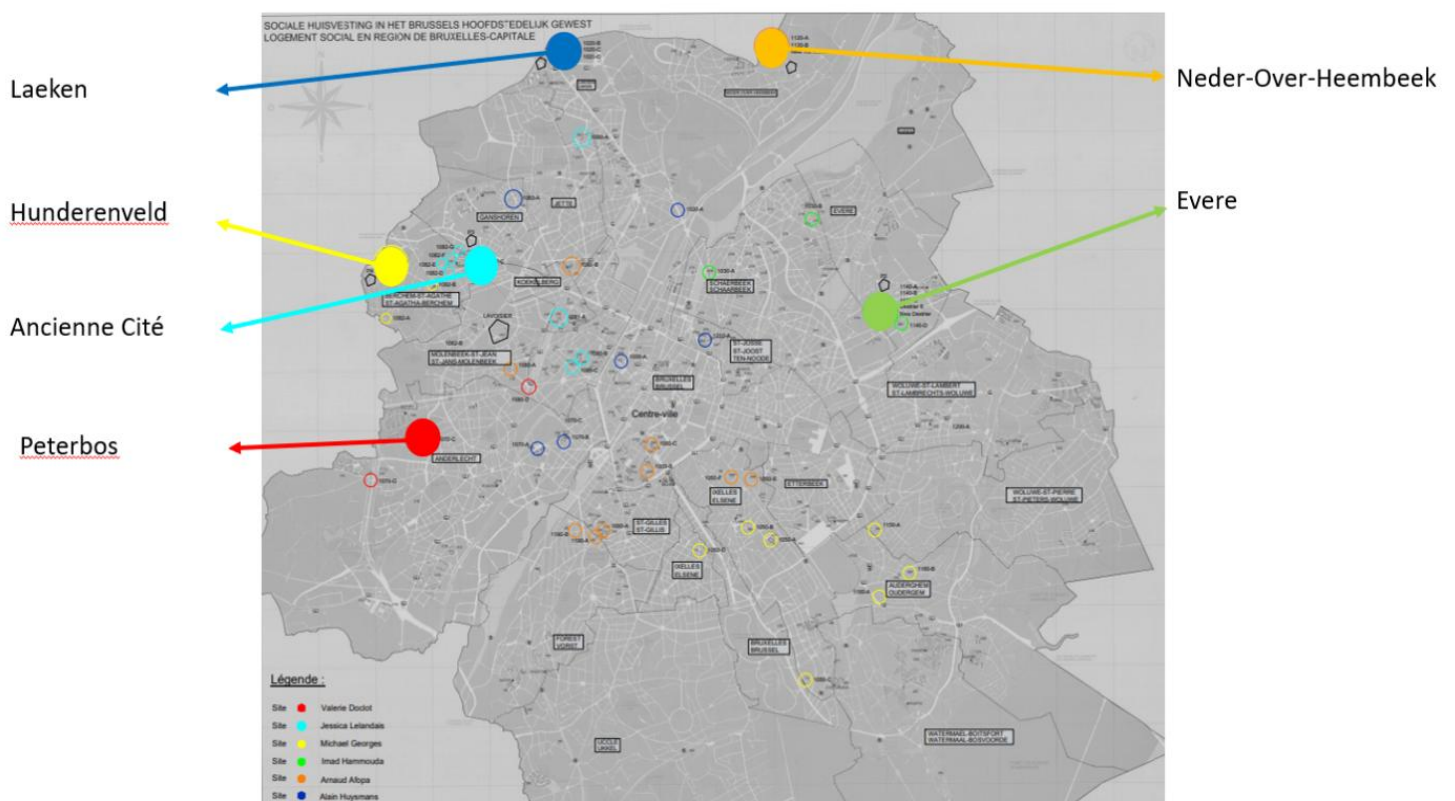


COMENSIA bezit eveneens **874 parkeerplaatsen** en **7 handels- en kantoorpanden**.



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.



De aanvragen voor technische ondersteuning kunnen op verschillende manieren bij de technische Helpdesk worden ingediend:

- Via de conciërge van het gebouw,
- Via de lokale steunpunten,
- Telefonisch.

In augustus 2025 werd het telefonische onthaal van de cel Onderhoud uitbesteed aan het bedrijf Spitup, zodat de medewerkers zich kunnen toespitsen op de behandeling en opvolging van de aanvragen voor technische ondersteuning. Spitup noteert de aanvragen voor technische ondersteuning en stuurt ze door naar de Technische helpdesk voor registratie

- Per e-mail (standaard aanvraagformulier)

Voor een betere servicekwaliteit aan de huurders stelde de Helpdesk in samenwerking met de IT-dienst een standaardformulier 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

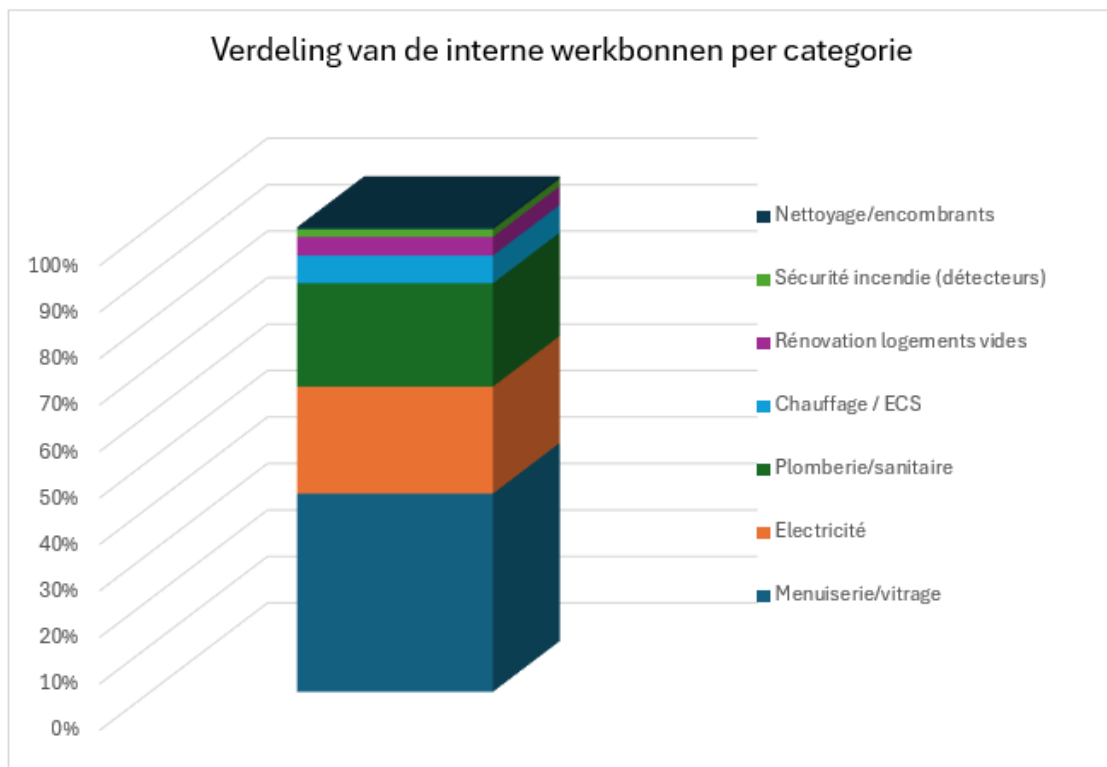
zorgen voor een optimale communicatie. Het formulier werd in de loop van het eerste halfjaar 2025 online beschikbaar gesteld.

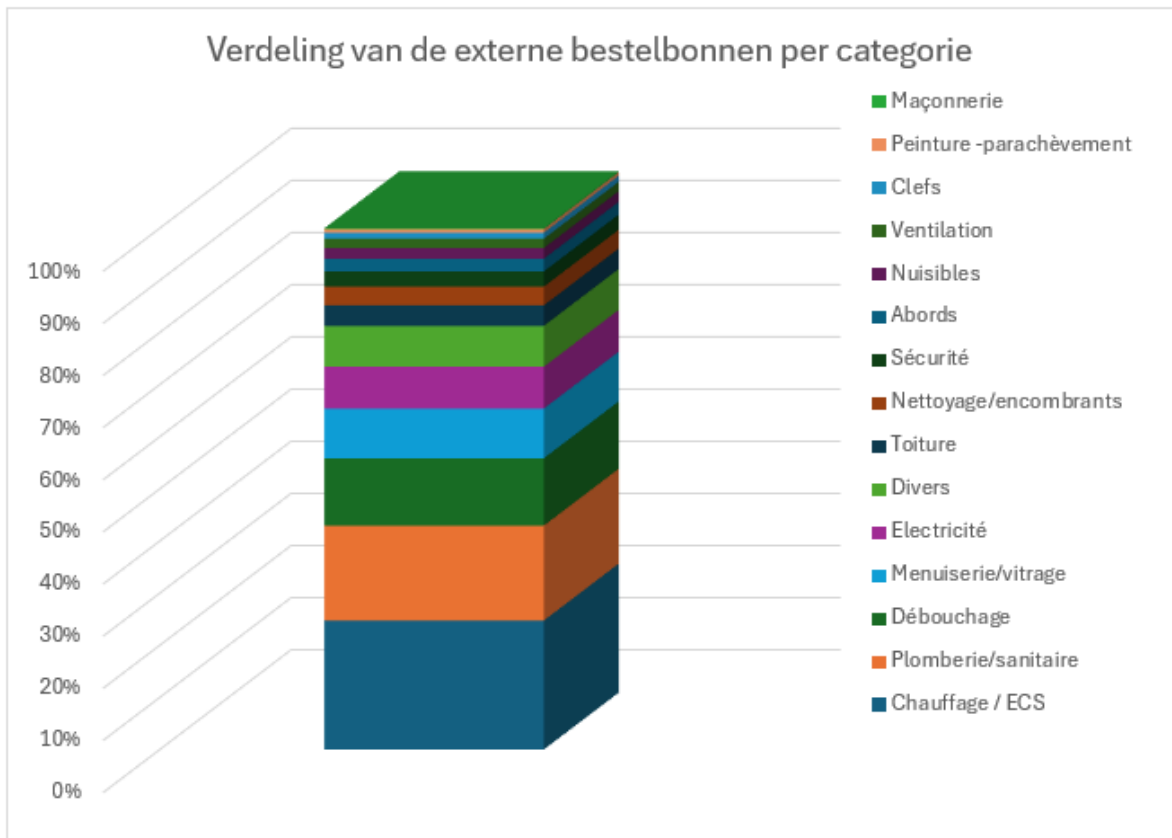
In 2025 registreerde de Helpdesk 5.218 aanvragen voor technische ondersteuning (ten opzichte van 5.333 aanvragen in 2024).

Alle geregistreerde aanvragen worden vervolgens voor opvolging naar de verschillende siteverantwoordelijken doorgestuurd:

- Werkbon (WB) aan de dienst Werken
- Bestelbon (BB) aan een externe bedrijven
- Offerteaanvraag
- Bezoek ter plaatse
- Aangifte schadegevallen (verzekeringen)
- enz.

In 2025 werden 1991 werkbonnen (WB) voor onze dienst Werken opgesteld en werden 2.213 bestellingen (BB) bij diverse externe bedrijven geplaatst. Voorts werden in 2025 de competenties van de dienst Werken uitgebreid met de creatie van een post verwarmingstechnicus. De dienst Werken voert enerzijds werkzaamheden uit voor de renovatie/opknapping van de woningen tussen twee verhuringen en anderzijds voor diverse reparaties.

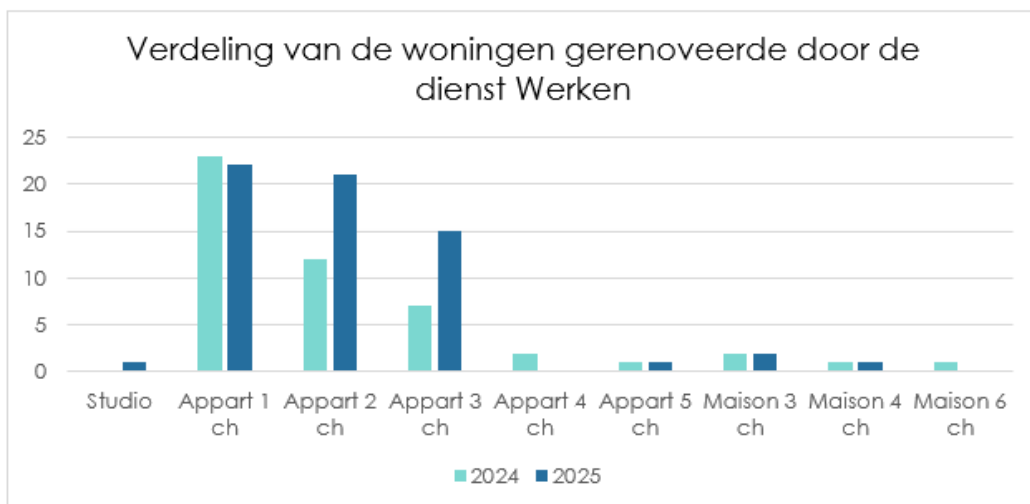




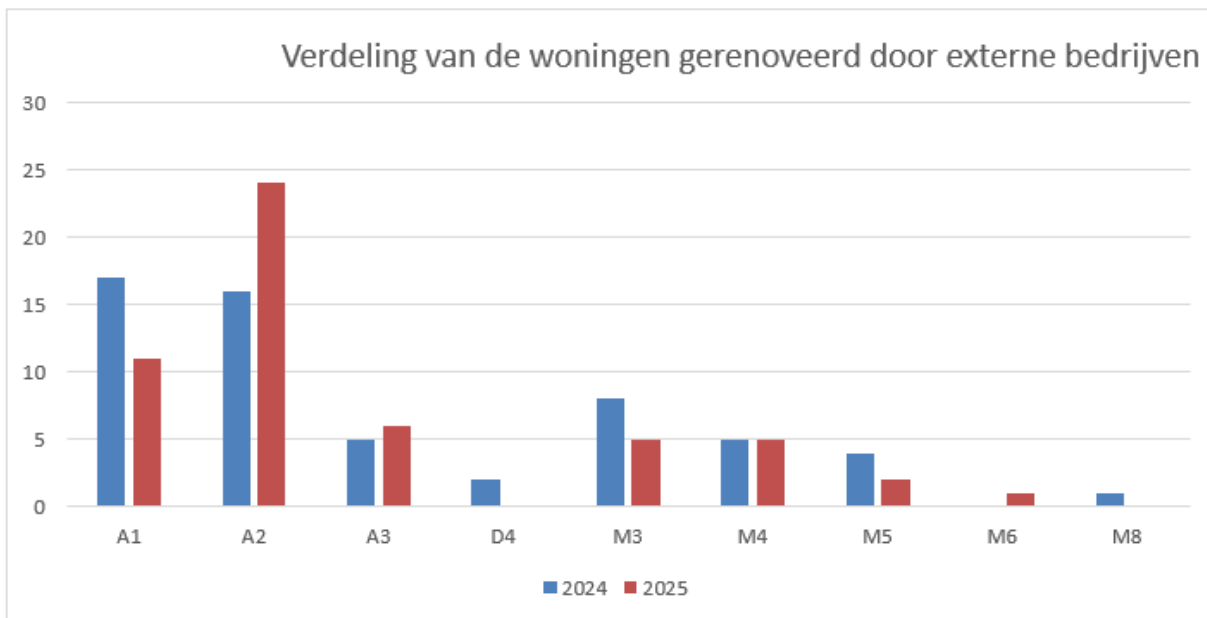
4.3. Bestrijding van huurleegstand en van leegstaande woningen

Een andere belangrijke doelstelling van Comensia is de bestrijding van leegstaande woningen. In 2025 voerde Comensia tussen twee verhuringen 118 renovaties/opknapbeurten uit (107 in 2024):

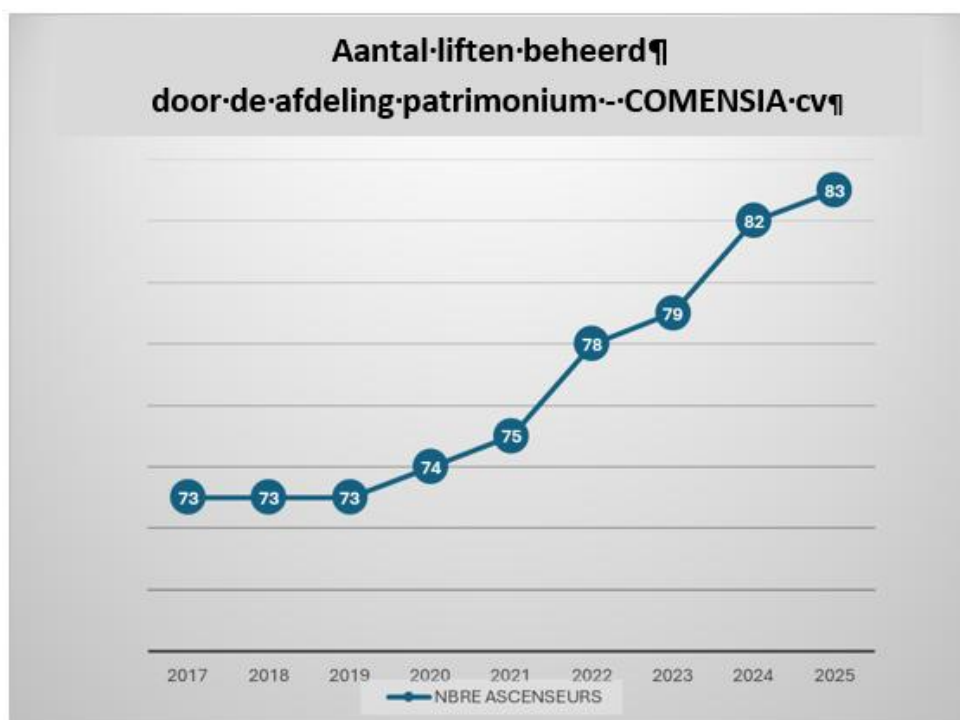
- 63 door de dienst Werken van Comensia (ten opzichte van 49 in 2024)
- Bedrag van de werken: € 999.645,16 (ten opzichte van € 754.243,77 in 2024)
- Gemiddelde kost per woning: € 15.867,38 (ten opzichte van € 15.392,73 in 2024)

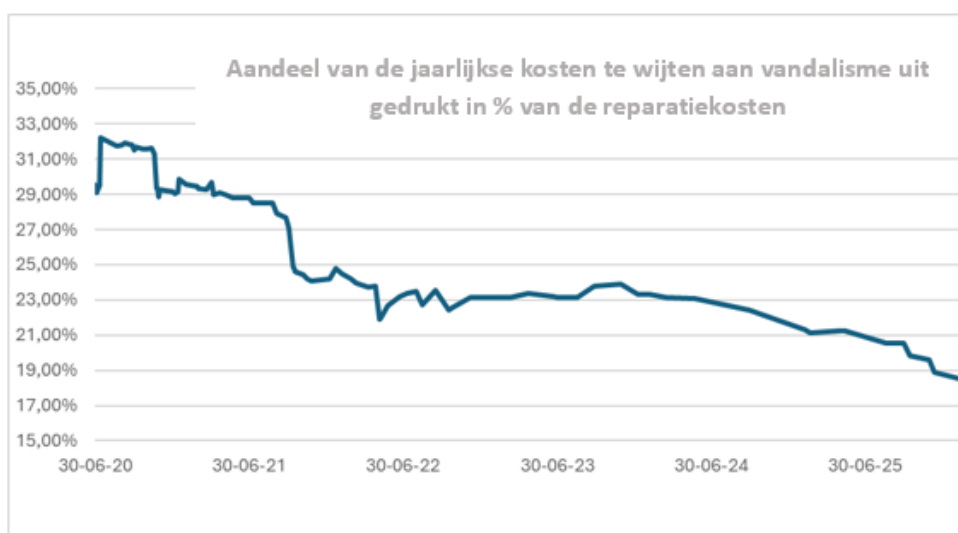
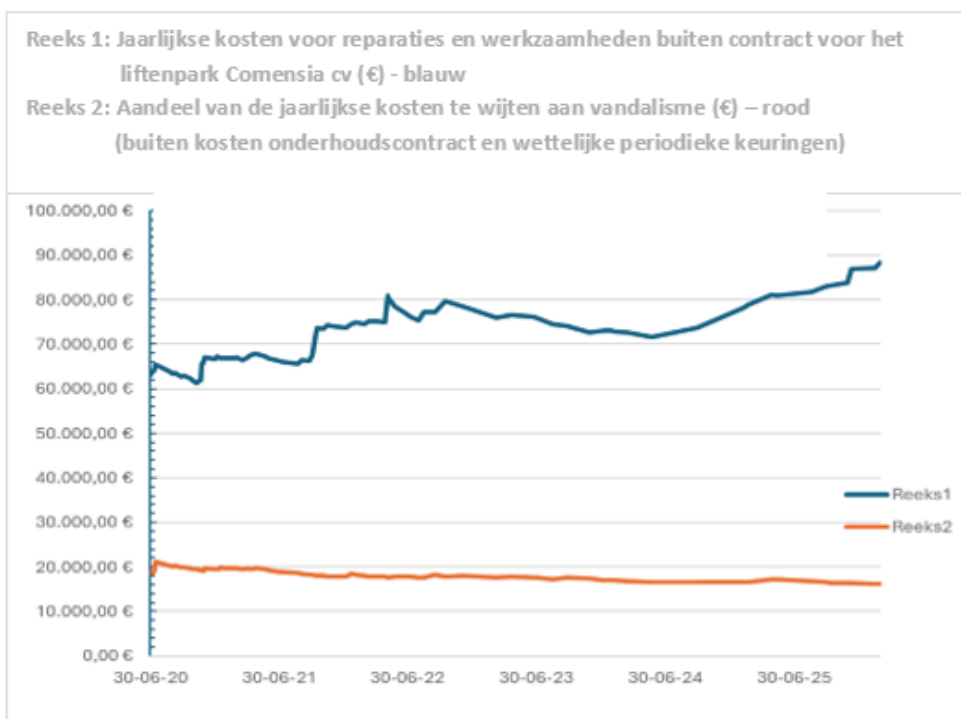


- 55 door externe bedrijven via onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking:
 - 42 appartementen
 - 13 huizen
- Bedrag van de werken: € 887.914,25 (ten opzichte van € 982.788,69 in 2024)
- Gemiddelde kost per woning: € 16.143,90 (ten opzichte van € 16.944,63 in 2024)



4.4. Liftpark





4.5. Gewestelijk Huisvestingsplan en Alliantie Wonen

Comensia is ook actief betrokken bij de wijkcontracten Peterbos (Anderlecht) en Moderne Wijk (Sint-Agatha-Berchem).

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 5.000 woningen, waarvan 3.500 sociale woningen en 1.500 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 6.500 publieke woningen, waarvan 4.000 woningen door de BGHM (3.000 sociale woningen en 1.000 woningen voor middeninkomens) en 2.500 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 zoals de projecten Strijdros en Mariëndaal, neemt Comensia actief deel aan dit proces:

- **Project Strijdros:** 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. In het vierde kwartaal 2023 werd een eerste fase opgeleverd. In februari 2024 werd de tweede fase opgeleverd. De 130 woningen zijn bewoond en verhuurd. De gebouwen Strijdros en het gemeenschapshuis "Maison Destrier" werden respectievelijk op 22 februari 2024 en op 12 oktober 2024 officieel in gebruik genomen.
- **Project Mariëndaal:** bouw van **46** woningen + polyvalente zaal in Neder-Over-Heembeek - stedenbouwkundige vergunning afgegeven in 2021. 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 en de funderingen werden in oktober/november 2023 uitgevoerd. De bouwplaats werd in november 2025 gedeeltelijk opgeleverd voor het appartementencomplex. De oplevering van de kleine huizen en het paviljoen is voorzien voor januari 2026. Eind 2025 kregen een tiental appartementen hun sleutel. Mariëndaal is het eerste gebouw in het vastgoedpatrimonium van Comensia dat voorzien is van geothermie, warmtepompen met vloerverwarming en fotovoltaïsche panelen.

Laureaatproject be.exemplary 2019

De gebouwen zijn in verschillende richtingen georiënteerd, waardoor tussen- en buitenruimten ontstaan die een participatieve levensstijl stimuleren.

Het project beoogt eveneens een intergenerationele mix door woningen te creëren voor bewoners wier huidige woning in de wijk te groot is geworden.

De bouwplannen zijn bijzonder doordacht: dankzij hun bouwkundige flexibiliteit en demonteerbaarheid kan nu al op mogelijke toekomstige aanpassingen worden geanticipeerd.

Het project voorziet ook in de afbraak van garageboxen, de heraanleg van de rijweg en de verbetering van de bestaande sportinfrastructuur.

Het project Mariëndaal getuigt van een harmonieuze mix, schaalverhouding en inventiviteit. Het hedendaags architectonisch ontwerp en de integratie op de site bieden de bewoners en nieuwkomers een unieke gelegenheid om "anders" te leven.

Naar aanleiding van de financieringsstop door onze toezichhoudende autoriteit wegens de afwezigheid van een Brusselse Hoofdstedelijke Regering sinds juni 2024 en van de huidige werking met voorlopige twaalfden waarbij financieringen mondigesmaat worden toegekend, werd bevestigd dat de ontwikkelingsprojecten van nieuwe woningen op termijn via andere kanalen buiten de OVM's zullen worden uitgevoerd. In afwachting blijven een aantal projecten momenteel "on hold".

- **Project Raphael BIS "on hold"**: 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. In december 2023 werd een akkoord bereikt met de eigenaar. In april 2024 werd de koopakte ondertekend. Wegens de financieringsmoeilijkheden van de BGHM, onze toezichhoudende autoriteit, werd het project niet opgenomen in de huidige financieringen. De bouwgrond blijft in de portefeuille van "potentiële ontwikkeling".
- **Project Hunderenveld "on hold"**: Het project Hunderenveld gelegen in Sint-Agatha-Berchem is momenteel on hold. Oorspronkelijk voorzag dit project in de bouw van ongeveer **30** sociale woningen en collectieve voorzieningen in overleg met de Federatie Wallonië-Brussel die op een deel van het perceel een middelbare school wilde bouwen. Het project bevond zich in het stadium van de haalbaarheidsstudie en onderhandelingen waren aan de gang voor de verkoop van een deel van de bouwgrond. Naar aanleiding van de verwerving van een vastgoed bij Citydev.brussels zag de Federatie Wallonië-Brussel af van het project om op de site Hunderenveld een school te bouwen. Op basis van deze nieuwe elementen beschikt Comensia voortaan over een ontwikkelingspotentieel van ongeveer 75 woningen op het gehele perceel. Rekening houdend met dit nieuwe perspectief moet een nieuwe haalbaarheidsstudie worden uitgevoerd. In dit stadium is de bouw van de woningen niet opgenomen in de huidige financieringen.
- **Project Azuur "on hold"**: bouw van **26** sociale woningen in Sint-Agatha-Berchem. In december 2023 werd de vergunningsaanvraag ingediend. In april 203 werd de vergunning afgegeven. Het basisaanbestedingsdossier werd voltooid. In 2026 werd de opdracht voor werken gelanceerd. Het begin van de bouwplaats is gepland voor begin 2027.
- **Project Onafhankelijkheid "on hold"**: 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 in een hoger percentage grote woningen, alsook PBM-woningen. Het programma, alsook de afwijking om 100% sociale woningen te bouwen, werden door de Regering goedgekeurd. Onderhandeling met de gemeente over de collectieve voorzieningen is aan de gang. Wegens de financieringsmoeilijkheden van de BGHM, onze toezichhoudende autoriteit, werd het project niet opgenomen in de huidige financieringen. Het project is prioritair in het volgende begrotingsbudget, na goedkeuring door de nieuwe regering in 2026.

In het kader van de voornoemde projecten zal Comensia in de komende jaren in eigen beheer ongeveer een extra 250 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. Dossier volledig. Ondertekening van de voorlopige koopakte in april 2024. De bouwplaats ging van start in augustus 2024. Sinds december 2025 is de ruwbouw voltooid en het gebouw is waterdicht. De oplevering is voorzien voor december 2026.
- **Otlet straat in Anderlecht: 73** woningen en 51 parkeerplaatsen, alsook 6 eenheden voor de inrichting van ambachtelijke ateliers - vergunning afgegeven. In 2023 werd de analyse van het technisch dossier uitgevoerd en in februari 2024 werd de voorlopige koopakte ondertekend.

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: de techniek van het licht stalen skelet dat tal van voordelen biedt in woningbouw. Een te benadrukken 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 ge(pre)fabriceerd 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.

De bouwplaats ging in 2024 van start. Het eerste gebouw werd eind 2024 gebouwd.

Naar aanleiding van het faillissement van de algemeen aannemer, ligt de bouwplaats sinds 01.09.2025 stil. Twee gebouwen en de kelderverdieping zijn voltooid.

De projectontwikkelaar onderhandelt met externe bedrijven om de bouwplaats over te nemen en voort te zetten, met inachtneming van de specifieke kenmerken en technische beperkingen van het project.

De heropstart van de bouwplaats is gepland voor april 2026.

De voorlopige oplevering is gepland voor november 2027.

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

4.6. 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 op het terrein actief zijn:

Park Peterbos in Anderlecht

"Peterbos" is het 12e Duurzaam Wijkcontract (DWC) dat het Brussels Hoofdstedelijk Gewest aan de gemeente Anderlecht toekende. Dit DWC liep van 2019 tot 2024: De voltooiing van de werken is gepland voor 2027.

Het masterplan beoogt de openbare ruimten van Peterbos opnieuw uit te denken om een nieuwe dynamiek op gang te brengen, door de wijk duurzamer en vlotter toegankelijk te maken, uitwisselingen tussen de bewoners en een grotere openheid te bevorderen.

Om deze doelen te bereiken, werden 4 prioritaire punten afgebakend:

- Park Peterbos met de andere wijken van de gemeente verbinden (ontsluiten van de wijk)
- Het verkeer binnen Park Peterbos opnieuw uitdenken (mobiliteit en parkeerplaatsen)
- De bezetting van de openbare ruimten opnieuw uitdenken (opwaarderen van de pleinen binnen Park Peterbos)
- Activeren van de benedenverdiepingen van de woontorens en verbinden met de openbare ruimten

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

- Bouw van een kinderdagverblijf (PB 16) – vergunning afgegeven in december 2022 – de WO werd in 2023 gelanceerd maar werd wegens de abnormaal hoge prijzen niet gegund. Eind 2023 werd de opdracht 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 (PB 12) – vergunning afgegeven in 2023 – de WO werd in 2023 gelanceerd maar werd wegens de abnormaal hoge prijzen niet gegund. Eind 2023 werd de opdracht opnieuw gelanceerd. In 2024 werd de opdracht gegund aan het bedrijf J. Delens. In 2025 ging de bouwplaats van start. In december 2025 waren de asbestverwijderingswerken en de afbraakwerken voltooid. Het einde van de bouwplaats is gepland voor april 2027.

- Heraanleg van de directe omgeving – openbare weg – vergunningsaanvraag ingediend in 2023 – in oktober 2024 werd de opdracht voor werken gegund aan het bedrijf Krinkels. In februari 2025 ging de bouwplaats van start. Het einde van de bouwplaats is gepland voor december 2027.
- Activeren van de benedenverdiepingen (sokkels) van de woonblokken PB 3 en 8 – vergunning afgegeven in oktober 2022 – werken uitgevoerd door de Regie van de wijk – begin 2023 ging de bouwplaats van start. De werken uitgevoerd door de Regie van de wijk werden eind 2025 opgeleverd. De werken voor het in overeenstemming brengen van de branddetectie zijn in uitvoering. De verschillende partnersverenigingen (SAAMO en D'Broej) kunnen in de loop van het eerste halfjaar 2026 hun ruimten in bezit nemen.
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 speciale technieken werden in december 2024 opgeleverd.
- Collectieve moestuin (PB 2) – uitgevoerd in 2021 – het project werd in 2022-2023-2024 voortgezet. In het kader van het programma 101e% werd een UV-aanvraag ingediend om voor het moestuinproject opslagruimten in te richten. In december 2025 werd de UV afgegeven. Wegens de financieringsstop door onze toezichhoudende autoriteit, verbonden aan de afwezigheid van een Brusselse Hoofdstedelijke Regering, is het project momenteel on hold.
- Renovatie van het minivoetbalveld "Peterfoot": vergunning afgegeven – dossier WO gegund aan het bedrijf Krinkels nv. In oktober 2023 ging de bouwplaats van start. In mei 2024 werden de werken opgeleverd en op 12 juni 2024 werd Peterfoot in aanwezigheid van de lokale overheden officieel in gebruik genomen. Het minivoetbalveld behoort tot de percelen die in maart 2025 aan de gemeente Anderlecht werden doorverkocht. In 2025 vond de definitieve oplevering plaats.

"PETERNET" Samen met de Anderlechtse haard diende Comensia eveneens een aanvraag in voor een extra financiering Dringende werken. Negen ondergrondse containers voor afvalscheiding zijn voorzien. Begin 2025 lanceerde de gemeente Anderlecht de opdracht voor werken en is belast met de coördinatie van de opdracht met de werken aan de openbare ruimte. Om de gewestelijke financieringen te behouden, moest de opdracht voor werken vóór 30/10/2025 worden gegund. De gunning liep vertraging op en uiteindelijk werd de opdracht in december 2025 door de gemeenteraad van Anderlecht gegund.

Naar aanleiding van de vertraging van de gunning van de opdracht en de financieringsstop 'Dringende werken' door onze toezichhoudende autoriteit in december 2025 wegens de afwezigheid van een Brusselse Hoofdstedelijke Regering, is het project on hold. Gelet op het specifiek karakter van het project, een tripartiete samenwerking, moet in 2026 een overleg worden georganiseerd om een oplossing en financiering te vinden.

Rekening houdend met de omvang van de opdrachten en met de gezondheidscrisis, werd het wijkcontract met 2 jaar tot in april 2027 verlengd.

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 recreatie- en sportinfrastructuren.

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 ingebruikname van de ruimten door alle bewoners te verbeteren en tegelijkertijd de interacties met de omliggende infrastructuur zoals scholen en winkels te bevorderen. Het proces beoogt een actieve participatie van de bewoners en de toekomstige gebruikers en biedt hun een kans om toegankelijker ruimten te creëren, de lokale biodiversiteit te valoriseren 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.

5. Huurbeheer

5.1. Kandidaat-huurders voor sociale huisvesting

Sinds 2002 kan de kandidaat-huurder zich via één enkele procedure bij meerdere OVM's van zijn keuze inschrijven. De OVM waar hij zich inschrijft 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 31.12.2025 beheerde Comensia 4.431 dossiers als moedermaatschappij en 51.704 dossiers als dochtermaatschappij, of een totaal van 56.135 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 2025 wees Comensia **162 woningen** toe, als volgt verdeeld:

	2024	2025
Kandidatenlijst	166	47
Sociale afwijkingen	1	1
Overeenkomst OCMW Anderlecht	1	1
Overeenkomst OCMW Sint-Agatha-Berchem	2	0
Overeenkomst Onthaalhuizen	14	12
Overeenkomst artikel 37	10	7
Doorstromingen	38	66
Transfers	18	28
Totaal	250	162

5.2.2. Mobiliteits-/verlooperpercentage van de huurders

Het mobiliteits-/verlooperpercentage in 2025 van al onze vertrokken huurders (inclusief doorstromingen en transfers) bedraagt 5,25%, of 182 vertrekken/3.461 woningen.

	Comensia	
Jaar	2024	2025
Mobiliteitspercentage	3,88%	5,25%

Het vertrekpercentage (uitsluitend de 'reële vertrekken' = buiten doorstromingen en transfers) in 2025 bedraagt 2,54%, of 88 vertrekken/3.461 woningen.

	Comensia	
Jaar	2024	2025
Vertrekpercentage	2,27%	2,54%

Uit een fijnere analyse van de situatie blijkt dat 36.25% (66 gezinnen/182 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	2024	2025
Doorstromings- /transferpercentage	41,5%	36,25%

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 voert tussen twee verhuringen niet alleen renovaties/opknapbeurten van de woningen uit, 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/opgeknapt. Onze toezichhoudende autoriteit controleert de renovatiekwaliteit op basis van een checklist (CREL: Contrôle de Remise en État avant Location).

Onbewoonbare woningen echter zijn beschadigde woningen waarvoor een grondiger renovatie nodig is 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

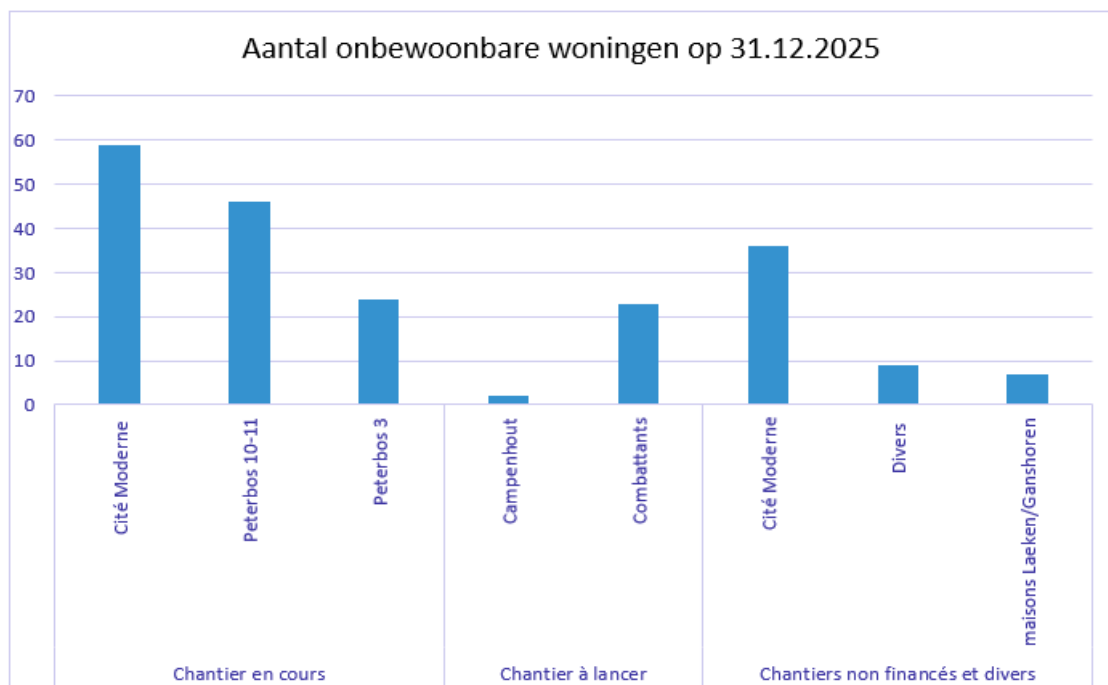
Om deze doelen te bereiken en de actie van de verschillende diensten te coördineren, werd een operationele en transversale werkgroep "Bestrijding van leegstand" opgericht.

❖ Stand van zaken 2025

- De dienst Werken voerde in 63 woningen werken uit voor een totaal van € 999.645,16 **waarvan € 257.085,58 geboekt op de vaste activa.**
- **Externe bedrijven** voerden werken uit voor de renovatie van 55 woningen voor een totaal van € 887.914,25 incl. btw waarvan € 567.824,03 gefinancierd door trekkingsrechten.

Overigens moet Comensia preventieve werkzaamheden uitvoeren om onbewoonbare woningen te vermijden

Op 31.12.2025 telde Comensia 207 leegstaande woningen om te worden gerenoveerd in het kader van bouwplaatsen gefinancierd en opgenomen in het strategisch plan voor duurzame renovatie.



➤ **Bouwplaatsen in uitvoering:**

- **Moderne wijk - fase 1**
59 huizen die tot 45 huizen zullen worden omgebouwd en in september 2027 opnieuw zullen worden verhuurd
- **Park Peterbos 10-10a en & 11-11a**
46 te renoveren woningen om vanaf januari 2027 opnieuw te worden verhuurd
- **Peterbos 3**
24 woningen die tot 16 woningen zullen worden omgebouwd en in juni 2026 opnieuw zullen worden verhuurd

➤ **Te lanceren bouwplaatsen:**

- **Campenhout**

Thans 2 leegstaande woningen bestemd voor de installatie van de bouwplaats (renovatiebouwplaats in een bewoonde omgeving).

- **Strijders**

23 leegstaande woningen op een totaal van 28 te ontruimen appartementen vóór de lancering van de bouwplaats

➤ **Niet-gefinancierde en diverse bouwplaatsen**

- **Moderne wijk - fase 2 en 3**

Thans 36 leegstaande huizen

- **Varia**

9 woningen die niet opnieuw kunnen worden verhuurd wegens hygiënische problemen (infiltraties, koudebruggen, stabiliteit, enz.)

- **Huizen in Laken en Ganshoren**

7 te renoveren woningen

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 overtollige slaapkamers

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

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

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

5.3.2. Toewijzingsmethode van de woningen

In 2025 bedragen het doorstromings- en transferpercentage respectievelijk 40% en 17% van het totaal aantal toewijzingen uitgevoerd binnen Comensia.

20% doorstromingen werden uitgevoerd buiten de herhuisvestingsplannen en 20% in het kader van de herhuisvestingsplannen. 2025 was een bijzonder jaar in die zin dat veel woningen in nieuwe gebouwen te huur werden gesteld en tegelijkertijd 3 herhuisvestingsplannen werden uitgevoerd.

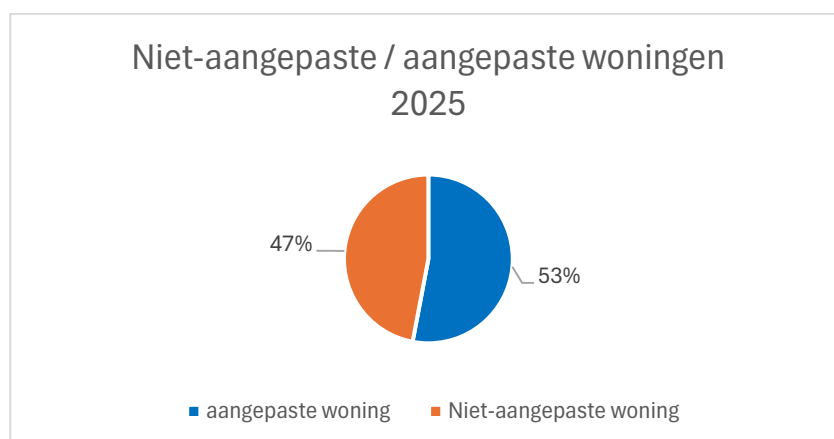
Het voor 2025 vooropgestelde totaal doorstromingspercentage van 15% (exclusief herhuisvestingsplannen) werd dus overschreden.

5.3.3. Statistieken en algemene percentages

Aantal slaapkamers	Overbezet				Aangepast	Onderbezet	Bovenmatig					Algemeen totaal
	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	
0					52							52
1		2	2	28	744							776
2	1	4	33	151	481	328						998
3		15	48	188	283	192	236					962
4	1	1	9	29	76	44	44	25				229
5			1	16	26	10	17	7	2			79
6			1		2	1	2	1	1			8
7						2						2
8			1	2	1			1	3	1	1	10
Algemeen totaal	2	22	95	414	1.665	577	299	34	6	1	1	3.116

De bovenstaande tabel illustreert:

- Het aantal aangepaste woningen, of 1655 (54%) (ten opzichte van 1705 in 2024),
- Het aantal niet-aangepaste woningen, of 1451 (46%) (ten opzichte van 1427 in 2024), uitgesplitst volgens de afwijking van het aantal kamers, waarvan:
 - o **918 (29%) in onderbezette woningen**
 - waarvan **341 bovenmatige woningen**, of 11% van de bewoonde woningen.
 - o **533 (17%) in overbezette woningen**



Bescherming per type van aanpasbaarheid

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	Totaal
Zonder beschermde doorstromingsaanvraag	1	0	1	17	437	164	88	12	3	0	1	724
Met beschermde doorstromingsaanvraag	0	3	2	3	3	66	68	12	0	1	0	158
Totaal beschermd	1	3	3	20	440	230	156	24	3	1	1	882

Uit de bovenstaande tabellen blijkt dat van de 918 gezinnen in onderbezette woningen, **415 gezinnen (of 13%) beschermd zijn.**

Ter informatie, 341 gezinnen (of 11%) wonen in een bovenmatige woning waarvan 185 gezinnen (of 6%) beschermd zijn. Merk ook op dat **van deze 185 beschermde gezinnen, 81 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 612 aanvragen (ten opzichte van 629 in 2024).
- ♣ Percentage van huurders met een aanvaarde transferaanvraag: 1%, of 30 aanvragen (32 in 2024).

	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5	6	TOTAAL
Zonder doorstromings- of transferaanvraag	1	4	42	279	1.607	376	142	19	3	0	1	2.472
Met doorstromingsaanvraag	1	18	53	135	28	201	157	15	3	1	0	612
Met transferaanvraag					30							30

Concreet dienden op een totaal van 1.451 niet-aangepaste woningen 612 gezinnen of 42% een aanvraag in voor een woning aangepast aan hun gezinssamenstelling.

- 377 doorstromingsaanvragen wegens onderbezetting van de woning, waarvan 176 aanvragen wegens bovenmatige woning;
- 207 doorstromingsaanvragen wegens overbezetting van de woning.

Wat de aangepaste woningen betreft, tellen we 28 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 wensen te verhuizen. Bij ontstentenis of bij een beperkte keuze zullen alle gemeenten in aanmerking worden genomen.

Eind 2025 zag Comensia zich genoodzaakt een gezin de huur op te zeggen wegens weigering van een verplichte doorstroming. Merk op dat het gezin 2 voorstellen kreeg van een aangepaste woning in dezelfde gemeente. Een klacht art. 76 is momenteel in onderzoek. In het kader van de toewijzingsvoorstellen voor het nieuwe gebouw in Mariëndaal 70-72, werd wegens weigeringen van een aangepaste woning een aantal doorstromingsaanvragen afgesloten, wat overeenkomstig de regelgeving leidde tot het verlies van de beperking van de huurprijs.

5.3.6 Herhuisvestingsplannen

➤ Herhuisvestingsplan Oude Wijk

In het boekjaar 2025 moesten van de 26 gezinnen nog 22 worden geherhuisvest. Met wat vertraging op de aangekondigde planning konden de 51 huizen van de Oude Wijk worden ontruimd. Naar aanleiding van de renovatie van de gebouwen op het Initiatiefplein, konden de gezinnen grotendeels worden geherhuisvest, waardoor ze in hun wijk konden blijven wonen.

Ter herinnering, fase 2 van de renovaties zou op 1 januari 2027 van start moeten gaan (75 woningen); Het begin van de bouwplaats van fase 3 wordt geschat op januari 2029 (47 woningen).

Het zal dan de bedoeling zijn om zoveel mogelijk gezinnen te herhuisvesten in de in 2025 ontruimde woningen, voor zover de gezinssamenstellingen overeenstemmen met de nieuwe typologie van de woningen.

De geplande toestand voorziet namelijk in een lager aantal huizen dat van 173 tot 150 zal worden verminderd, als volgt ingedeeld:

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

➤ **Herhuisvestingsplan Strijdersstraat 100 t/m 110**

Wegens de binnen- en buitenrenovatie van de 6 gebouwen in de Strijdersstraat werden in 2025, 20 gezinnen geherhuisvest,

➤ **Herhuisvestingsplan Park Peterbos 10-10a en 11-11a**

Naar aanleiding van de werken in een bewoonde omgeving, werden in 2025 de grote gezinnen in overbezette woningen en de gezinnen met gezondheidsproblemen geherhuisvest. Enkele van deze gezinnen weigerden de voorstellen van een aangepaste woning die ze aangeboden kregen.

De doorstromingsaanvragen van deze gezinnen - hoewel ze hun spoedeisend karakter verloren - blijven op de wachtlijsten staan.

Voor 2026 is geen enkele herhuisvestingsplan overwogen.

5.3.7 Nieuwe aankopen - sleutelklare woningen

➤ **Initiatiefplein**

De renovatiewerken van de gebouwen op het Initiatiefplein liepen achterstand op. De appartementen werden vanaf juni 2025 te huur gesteld. Deze gebouwen tellen 30 woningen, als volgt ingedeeld:

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

➤ **Mariëndaal**

De bouw van de nieuwe woningen was voltooid eind 2025 voor de Mariëndaalstraat en begin 2026 voor de Halve Cirkelstraat. Tussen november 2025 en april 2026 werden en worden dus 46 woningen te huur gesteld, als volgt ingedeeld:

- 21 1-kamerwoningen
- 2 1-kamerwoningen voor PBM
- 18 2-kamerwoningen
- 1 2-kamerwoning voor PBM
- 4 3-kamerwoningen

➤ **Park Peterbos 3**

Het gebouw Park Peterbos 3 waar al meer dan twee jaar renovatiewerken aan de gang zijn, zal in maart 2026 worden opgeleverd. De 16 geplande woningen zijn als volgt ingedeeld:

- 2 2-kamerwoningen (simplex)
- 6 3-kamerwoningen (simplex)
- 2 4-kamerwoningen (duplex)
- 6 5-kamerwoningen (duplex)

➤ **Van Overbekelaan**

De aankoop van 28 sleutelklare woningen in december 2026 zal het vastgoedpatrimonium van Comensia in Ganshoren uitbreiden:

- 11 1-kamerwoningen
- 12 2-kamerwoningen
- 5 3-kamerwoningen (waarvan 1 PBM-woning)

➤ **Peterbos 10-10a**

Het einde van de renovatiebouwplaats in een bewoonde omgeving is normaliter voorzien voor december 2026.

5.3.8. Conclusies en perspectieven

Een groot aantal huurders diende een doorstromingsaanvraag in. Op een totaal van 1.451 niet-aangepaste woningen dienden 612 gezinnen of 43% 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 is weggewerkt, 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 plaatsvonden in het kader van de herhuisvestingsplannen;
- Het aantal weigeringen van voorgestelde woningen in het kader van de verplichte doorstromingen, wat leidt tot het verlies van de beperking van de huurprijs en soms zelfs tot een huisuitzetting;
- De weigering van voorgestelde woningen op sommige woonsites om veiligheidsredenen;
- De beperkte keuze van gemeente door sommige gezinnen in onderbezetting.

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

- De voortzetting van ons beleid van terugname van woningen in onderbezetting en in het bijzonder van bovenmatige woningen. Deze terugname wordt bewerkstelligd door de sensibilisering en ondersteuning van de betreffende huurders en, indien nodig, door een beroep te doen op de

huuropzegging voor niet-beschermden personen bij weigering van de hun toegewezen aangepaste woning.

Wat de beschermden personen betreft, zal bij weigering van een aangepaste woning de beperking van de huurprijs tot 20%/22%/24% van de inkomsten 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 verantwoordt 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 2 toewijzingen zo spoedig mogelijk te renoveren.
- Een werkgroep werd opgericht die belast is met de organisatie van de bezoeken ter plaatse 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, minimaal 3 gemeenten voor doorstromingsaanvragen van PBM's en alle gemeenten voor afwijkingsaanvragen 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 geschraapt, 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 2025 en met het aanzienlijk aantal uitgevoerde doorstromingen, **stellen we het in 2026 te bereiken doorstromingspercentage vast op 10% van het totaal aantal toewijzingen van Comensia.**

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 18 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 werd het forfait 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 322 lopende abonnementen waarvan **163** huurders van Comensia of 51%
- De totale bezettingsgraad van de parkeergarages bedraagt 80,10%
- De netto opbrengsten voor 2025 bedragen € 135.000

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 2025 gaf de Juridische dienst en Geschillen 95 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 31.12.2025

	Huurachterstanden op 31.12.2024	Huurachterstanden op 31.12.2025
Huidige huurders	€ 346.633,46 (1,47%)	€ 293.319,88 (1,14%)
Vertrokken huurders	€ 149.718,67 (0,63%)	€ 212.647,82 (0,83%)
Totaal	€ 496.352,13	€ 505.967,70

In 2025 tekenen de huurachterstanden van de huidige huurders ten opzichte van 2024 een opmerkelijke daling op, wat wijst op de efficiëntie van de in de loop van het boekjaar genomen maatregelen.

Deze positieve trend is hoofdzakelijk toe te schrijven aan:

- Het gecoördineerde beheer van de normale huurwaarden (NHW) tussen de Juridische dienst en de Sociale dienst, versterkt door de invoering van een schikkingsovereenkomst voor de betrokken huurders. Met deze regeling kan, in geval van een laattijdige indiening van het dossier voor de herziening van de huurprijs, in plaats van de maximale huurprijs een forfaitair bedrag worden toegepast. Deze pragmatische aanpak bevordert een snelle regularisatie van de huurachterstanden met tegelijkertijd de handhaving van een billijk kader.
- De facturatie van de afrekening van de huurlasten, grotendeels ten gunste van de huurders, waardoor het totaalbedrag van de huurachterstanden automatisch werd verminderd.

Om de huurachterstanden onder controle te houden, zet Comensia dit beleid actief voort 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.

Dankzij de gestage actie van de dienst Geschillen, in combinatie met de preventieve actie van de Sociale dienst, blijven de huurgeschillen onder controle en konden de achterstallige bedragen binnen de perken worden gehouden, ondanks een soms moeilijke sociaal-economische context.

5.5.3. Huisuitzettingsprocedure

Hoewel een uitzettingsmaatregel onmiskenbaar in strijd is met bepaalde grondrechten, met name het recht op een behoorlijke woning, bepaalt de wetgever dat deze rechten tegen andere grondrechten

moeten worden afgewogen, in het bijzonder het recht op huisvesting van andere personen die op een wachtlijst staan voor een sociale woning. Huisuitzettingen blijven dan ook uitzonderingsgevallen en worden uitgevoerd met de strikte naleving van deze voorschriften.

In 2025 werden zeven huurders effectief uit hun woning gezet, waarvan vier hun woning in de loop van de procedure verlieten zonder de OVM daarvan op de hoogte te brengen.

Dit cijfer ligt hoger ten opzichte van 2024 en kan grotendeels worden toegeschreven aan:

- het verlengde wintermoratorium, waarbij de huurders met huurachterstand gedurende een langere periode in hun woning kunnen blijven, wat hun schuld alleen maar verhoogt en zonder dat Comensia effectief kan ingrijpen;
- Een toename van het aantal niet-gemelde vertrekken, waarbij de huurders steeds vaker hun woning verlaten zonder de OVM daarvan op de hoogte te brengen, wat de administratieve en juridische follow-up van de dossiers bemoeilijkt.

Van de 95 dossiers die in 2025 aan een advocaat werden toevertrouwd, werden 18 voor een mogelijke huisuitzetting aan het advies van onze sociaal afgevaardigde voorgelegd.

Deze cijfers getuigen 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 recht op sociale huisvesting verliezen dat in de huidige context van een groeiende vraag bijzonder waardevol is.

6. Geïntegreerde sociale benadering van Comensia

Comensia stelt het welzijn en de responsabilisering 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 ervaring op het terrein, 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 Comensia 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 van de Raad van bestuur die namelijk 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. Zo werden de vorm, de beslissingsbevoegdheid en de werking van het LoBeCo herzien en een handvest opgesteld waarin al deze elementen zijn opgenomen. De nieuwe vorm van het LoBeCo 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 aan 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 valoriseren
- 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:
 - Kwesties m.b.t. renovatiewerkzaamheden in de wijk
 - Projecten die in de wijk worden ontwikkeld
 - Centrale wijkthema's zoals netheid, veiligheid en saamhorigheid
 - De ontwikkeling van de interne communicatie bij Comensia

Het vastgoedpatrimonium van Comensia werd in 11 "wijken" verdeeld waar de coöperanten worden verzocht om hun 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 beoogt het gemeenschapshuis de participatie van de leden in zijn werking en bevordert 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.

6.1.4 Projectoproep

Elk jaar lanceert Comensia een projectoproep, een middel waarmee onze coöperatieve en de dienst Buurtwerk initiatieven van de huurders-coöperanten willen steunen. De projectoproep heeft tot doel projecten te bevorderen die in ons vastgoedpatrimonium worden georganiseerd en 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 de uitvoerbaarheid van deze initiatieven steunen 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.

De projectoproep evolueerde en stelt sinds 2024 ook financiële steun ter beschikking van de gemeenschapshuizen en de LoBeCo's.

Zo werd in 2025 het toegekende bedrag van € 30.000 in 4 categorieën verdeeld:

- ♣ **Categorie 1:** € 5.000 voor de werking van onze gemeenschapshuizen in Laken en Strijdros.
- ♣ **Categorie 2:** € 1.500 voor de lanceringsevenementen van twee nieuwe LoBeCo's 2.0. De door de dienst Buurtwerk samengestelde kern wordt ter goedkeuring aan de wijk voorgesteld. Uiteraard worden dan andere personen uitgenodigd om zich desgewenst bij de groep aan te sluiten. Tot slot wordt voor de ontwikkeling van de toekomstige LoBeCo-projecten een ideeënbus ter beschikking gesteld van de wijk om de noden en ideeën van de coöperanten-huurders te kennen.
- ♣ **Categorie 3:** € 5.000 voor de projecten gedragen door de twee al bestaande LoBeCo's in de Oude Wijk en in Kuregem ter bevordering van collectieve acties en gezellige bijeenkomsten door en voor de huurders-coöperanten van de wijken met een LoBeCo en onder leiding van de dienst Buurtwerk.
- ♣ **Categorie 4:** € 19.500 beschikbaar voor alle andere projecten grotendeels gedragen door huurders-coöperanten of door partnerverenigingen en de dienst Buurtwerk voor de wijken zonder LoBeCo en zonder gemeenschapshuis.

Onze jury, samengesteld uit bestuurders en directieleden, selecteerde in 2025 voor deze categorie in totaal 18 projecten.

Een groot deel van deze projecten is gericht op het versterken van de sociale cohesie in de wijken, of het nu gaat om het in gebruik nemen van gemeenschappelijke tuinen op de woonsites of de organisatie van educatieve, sportieve en culturele workshops in Mariëndaal. De projecten zijn gericht op verschillende doelgroepen zoals volwassenen, jongeren en kinderen. Voorts konden dankzij dit initiatief 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 2025 werden 4 vergaderingen van bewoners georganiseerd:

➤ **Hunderenveld op dinsdag 10 juni:**

- Werken voor het vervangen van het buitenschrijnwerk van de woonblokken 7 en 8
- Planning voor de renovatiewerken van de kelders
- Probleem met de liften
- Fotovoltaïsche panelen
- Geplande acties rond het probleem van de bomen achter de woonblokken 7 en 8
- Regelmatig overlopen van de toiletten op de benedenverdieping
- Verwarming en thermostaatkranen
- Taak van de conciërges
- Slagboom van de parkings en gebruik door de hulpdiensten

Overbelasting van de terrassen
Organisatie van een infosessie rond "brandveiligheid"
Zonnepanelen en kosten.

➤ **Peterbos op maandag 15 september**

Infosessie over de ondergrondse afvalcontainers
Sensibilisering rond grofvuil
Stand van zaken over het wijkcontract
Voortgang van de verschillende bouwplaatsen
Rondvraag

➤ **Kuregem op maandag 6 oktober**

Presentatie van het LoBeCo
Dak- en raamwerken Ruysdaalstraat
Werken voor de beveiliging van de toegangsdeur en in overeenstemming brengen van de elektrische installatie
Opening van het lokaal steunpunt SQA

➤ **Neder-Over-Heembeek op maandag 8 december (uitgesteld naar 19.01.2026)**

Voortgang van de werken
Onderhoud van de tuinen
Presentatie kunstproject
Presentatie van het nieuwe duo buurtwerk

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:

- Zorgen voor het doorverwijzen 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 van 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 werkterrein 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 op het terrein en de activiteiten van de OVM, zoals hiervoor vermeld, tot een transversale samenwerking met de andere diensten en partners van Comensia.

Ten slotte werd in 2025 een aanhangsel bij de overeenkomst opgesteld om de voor elke OVM eigen detachingsvoorwaarden te specificeren en duidelijkheid te scheppen over wat precies van de gedetacheerde werknemers kan worden gevraagd.

In het kader van de 4 herhuisvestingsplannen verrichtte de sociale dienst in 2025 uitstekend werk voor de ondersteuning van de betrokken gezinnen. Zo kon voor alle gezinnen een oplossing voor hun herhuisvesting worden gevonden, waarbij zoveel mogelijk rekening werd gehouden met hun persoonlijke behoeften. Voorts bevestigde de Sociale dienst zijn aanwezigheid in de lokale steunpunten om meer beschikbaar te zijn voor de huurders.

6.3. Collectieve sociale ondersteuning - dienst Buurtwerk

De dienst Buurtwerk telt 8 medewerkers waarvan 1 medewerker halftijds in Evere werd gedetacheerd om de collectieve acties te leiden van het gemeenschapshuis Maison Destrier. In 2025 was er binnen het team echter een groot personeelsverloop en een vrij hoog absentisme. Naar aanleiding hiervan werd een globale reflectie gehouden en werden aanpassingen ingevoerd om de stabiliteit van de dienst te herstellen.

6.3.1. Methode

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;
- Bestaande middelen toegankelijker te maken en/of nieuwe oplossingen uit te werken;
- Via participatieve werkwijzen de emancipatie en autonomie van de personen te stimuleren.

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

6.3.2. Werkassen en acties

AS 1: Collectieve projecten ontwikkelen door en voor de huurders-coöperanten:

1) Projectoproep "Comensia 2025":

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, terwijl ook nieuwe groepen werden gevormd dankzij de organisatie van bijeenkomsten in de vorm van een drink of een ontbijt. Samen werkten ze projecten uit die in hun wijk zullen worden uitgevoerd (categorie 4):

- ✓ Ondersteuning van de huurders-coöperanten bij de aanleg en ingebruikname van de gemeenschappelijke tuinen en binnenplaatsen op de woonsites Papenest, Goffart, Militair Hospitaal en Emaillerie.
- ✓ Ondersteuning van een groep jongeren van Hunderenveld bij de organisatie van een sportdag in Durbuy (kajak en openluchtactiviteiten).
- ✓ Organisatie van een gezellige maaltijd in "l'Auberge espagnole" door de huurders van Peterbos ter gelegenheid van het wijkfeest.
- ✓ Ondersteuning van het LoBeCo van Kuregem bij de organisatie van naaiateliers en keukenworkshops in de nieuwe gemeenschapszaal Raphael.
- ✓ Ondersteuning van het LoBeCo van Sint-Agatha-Berchem bij de organisatie van ludieke en educatieve workshops in de openbare ruimte 's woensdags in de zomermaanden van juni tot september.
- ✓ Organisatie van taallessen Engels door de huurdersvereniging van Peterbos.
- ✓ Organisatie van 4 rondetafelgesprekken rond welzijnsthema's door de vzw Berchem'Action, opgericht door coöperanten-huurders en ondersteund door de dienst Buurtwerk.
- ✓ Organisatie van educatieve, sportieve en culturele workshops en van natuurbivakken door de vereniging Jeunesse Val Marie, opgericht door coöperanten-huurders en ondersteund door de dienst Buurtwerk.
- ✓ Verschillende acties rond de tuinen en steegjes van de tuinwijk Tornooveld door de vzw Maison de demain, opgericht door coöperanten-huurders en ondersteund door de dienst Buurtwerk en het PSC Strijdros.
- ✓ Bewegwijzering van de wijk Mariëndaal door het PSC Versailles-Mariëndaal.
- ✓ Aanleg door het PSC Hunderenveld van een tijdelijke jeu-de-boulesbaan in de zomer in de Oude Wijk.
- ✓ Uitvoering van een gezamenlijke muurschildering in Peterbos door de vzw Escale Nord.
- ✓ Organisatie van fietslessen en uitstappen door de vzw Vers'ailes.

Gezien de personeelsproblemen binnen de dienst konden de projecten voor de aanleg en ingebruikname van de tuinen en binnenplaatsen wegens een gebrek aan ondersteuning niet worden uitgevoerd. De huurders-coöperanten zullen bij de projectoproep 2026 worden uitgenodigd om het project opnieuw in te dienen.

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 elke week of om de twee weken 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 2025 werd op de Albert I-Square in Anderlecht een nieuw lokaal steunpunt geopend.

Voortaan beschikt Comensia in de verschillende wijken waar ze actief is dus over 8 lokale steunpunten:

- *In Neder-Over-Heembeek: woonsite Craetbosgaarde - maandag pm*
- *In Anderlecht (Peterbos): Peterbos 17 Glkvl. - maandag pm*
- *In Evere (Strijdros): Strijdroslaan 25 - dinsdag pm*
- *In Sint-Agatha-Berchem: Beheerstraat 8 - woensdag am*
- *In Sint-Agatha-Berchem: Hunderenveld 3-4 - woensdag pm*
- *In Kuregem (Anderlecht) - donderdag am*
- *In Laken (Verregat): Rosmarijnstraat 16 - donderdag pm*

Naast deze permanenties ontwikkelt de dienst Buurtwerk collectieve acties in deze lokale steunpunten.

Collectieve acties van het lokaal steunpunt NOH

De dienst Buurtwerk organiseerde een wijkfeest in samenwerking met het PSC Mariëndaal en de vzw Jeunesse Val Marie.

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

Samen met de huurders-coöperanten die al lang in de wijk wonen, werd ook een initiatief gestart om een kroniek op te stellen die de geschiedenis van de tuinvijken in beeld brengt.

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

Collectieve acties van het lokaal steunpunt Peterbos

De dienst Buurtwerk bleef deelnemen aan de verschillende vergaderingen en acties van de actoren van Peterbos waaronder het jaarlijks wijkfeest dat een groot succes was.

In het kader van het lopend wijkcontract Peterbos nam de dienst Buurtwerk deel aan de verschillende vergaderingen en aan de ondersteuning van de ontwikkelde projecten.

Collectieve acties van het lokaal 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.

Na de verhuizing van het gemeenschapshuis in 2024 werden de lopende projecten hervat en nieuwe projecten werden opgestart om de aanwezigheid van het gemeenschapshuis kenbaar te maken bij de 130 nieuwe gezinnen in de wijk.

Collectieve acties van het lokaal steunpunt Oude Wijk

De dienst Buurtwerk bleef instaan voor de informatie en sensibilisering van de huurders over de renovatie van de tuinvijk en het herhuisvestingsplan dat in 2025 werd voltooid.

De officiële ingebruikname van de gerenoveerde gebouwen van het Initiatiefplein en de verwelkoming van de nieuwe huurders door de huurders-coöperanten van de wijk werden eveneens georganiseerd.

De dienst nam deel aan de verschillende vergaderingen en acties die in het kader van het wijkcontract werden georganiseerd, alsook aan de vergaderingen van de LISA-antenne.

Ten slotte ondersteunde de dienst het LoBeCo van de wijk.

Collectieve acties van het lokaal steunpunt Hunderenveld

Naast de gebruikelijke gezellige bijeenkomsten (wijkfeest, drinks, gezellige etentjes, enz.) zorgde de dienst Buurtwerk voor de informatie en sensibilisering van de huurders van Hunderenveld 7-8 tijdens de renovatiewerken van de ramen. Voorts werkte de dienst samen met het PSC Hunderenveld voor de organisatie van een leegmaakactie van de kelders van Hunderenveld 3-4 voor hun renovatie.

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

Collectieve acties van het lokaal 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 zoals een paaseierenzoektocht, wijkfeest, Halloween, enz.

De dienst werkte ook samen met de Stad Brussel voor de organisatie van een participatief project rond het beheer van regenwater.

3) Collectieve projecten "buiten de lokale steunpunten"

- ✓ **Organisatie van een ontvangstvergadering om de 6 maanden voor de nieuwe huurders**
- ✓ **Organisatie van de evenementen rond het 10-jarig bestaan van Comensia**

In 2025 vierde COMENSIA haar 10-jarig bestaan. Ter gelegenheid hiervan werden een aantal evenementen georganiseerd voor de medewerkers, de partners en de huurders-coöperanten.

De dienst Buurtwerk vervulde een centrale rol in de organisatie van de activiteiten door en voor de huurders-coöperanten.

De festiviteiten werden al ruim vóór de feitelijke verjaardag georganiseerd. De hele zomer lang zette de dienst Buurtwerk zich in om zo dicht mogelijk bij de huurders-coöperanten te staan. Tijdens de permanenties in de lokale steunpunten werden gezellige momenten georganiseerd met onder meer reuzenspellen voor kinderen, muziek, hapjes en drankjes.

Deze ontmoetingsmomenten versterkten de band met de bewoners en stimuleerden hun betrokkenheid bij het evenement. Voorts konden ze zich inschrijven voor het feest van september. Deze aanwezigheid op het terrein was essentieel om van dit 10-jarig bestaan een gedeeld project te maken.

Het hoogtepunt van deze dynamiek: de participatieve muurschildering "10 jaar Comensia". Opgevat als een gezamenlijk kunstwerk, konden de huurders en medewerkers hun belevenissen, hun herinneringen, hun projecten en hun visie van onze coöperatieve in beeld brengen.

De muurschildering, verdeeld over 8 panelen die op de verschillende woonsites en op het hoofdkantoor werden geplaatst, nam naarmate de zomer vorderde geleidelijk concrete vorm aan. Tekeningen, woorden, foto's en illustraties brachten de lokale initiatieven, de collectieve projecten, de markante gebeurtenissen en de ontwikkeling van Comensia door de jaren heen in beeld.

Op 6 september werden alle panelen samengevoegd tot één groot kunstwerk, een krachtig visueel symbool van de samenwerking en rijkdom van de dynamiek die Comensia in haar 10-jarig bestaan op gang bracht. De muurschildering zal op het hoofdkantoor van de coöperatieve worden tentoongesteld ter herinnering van dit onvergetelijk gedeeld moment.

Op 6 september waren de huurders-coöperanten en de medewerkers van Comensia uitgenodigd in Tour & Taxis voor een gratis festijn dat in het teken stond van gezelligheid en saamhorigheid.

Om de toegankelijkheid te waarborgen, werd een voorafgaand inschrijvingsstelsel georganiseerd met per deelnemer een maaltijdticket en een tombolaticket. Om de verplaatsing van de bewoners vanaf de verschillende woonsites te vergemakkelijken, werden pendelbussen ingezet.

De dag verliep op het ritme van talrijke intergenerationele activiteiten: een groot petanquetoernooi, wetenschappelijke workshops, reuzenbellen, een creatieve stand georganiseerd door huurders, een

oproep aan muzikanten, een fanfare en een grote tombola. Voorts zorgde een speciale fotobox "10 jaar Comensia" ervoor dit feestelijk moment op de gevoelig plaat vast te leggen.

4) 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 infrastructuren zijn noodzakelijk voor de ontwikkeling van burgerinitiatieven en van het verenigingsleven in de wijken en woongebouwen. Een sociale huisvestingsmaatschappij mag deze voorzieningen niet terzijde schuiven die bijdragen tot de verbetering van de sociale cohesie in de wijken en waarop de huurders en hun verenigingen steeds vaker een beroep zouden moeten doen.

5) Ondersteuning ARHUU en organisatie van de LoBeCo's

Eind 2024 openden twee LoBeCo's hun deuren en ondertekenden het handvest: Kuregem en de Oude Wijk.

In 2025 organiseerde de dienst de ondersteuning van de nieuwe LoBeCo's die in Kuregem en de Oude Wijk werden opgericht. In dit kader kwam een samenwerking tot stand met de BFUH die een duidelijk doel nastreeft: de lokale participatiedynamiek van Comensia structureren, professionaliseren en bestendigen

Een "LoBeCo 2.0"-onthaalmodule liet toe de toe-eigening van het handvest te versterken, de taken, missies en werkingsregels te verduidelijken en de coöperatieve waarden te herbevestigen.

De SWOT-analyse die samen met de LoBeCo's van Sint-Agatha-Berchem en Kuregem werd uitgevoerd, was een strategische hefboom om de sterktes objectief te analyseren, structurele remmingen in kaart te brengen (inzet, interne organisatie, wijkcontext) en gerichte ondersteuningsassen af te bakenen.

Deze aanpak liet toe:

- de cohesie en het vertrouwen binnen de groepen te versterken;
- de behoeften aan autonomie en structurering af te bakenen;
- de rol te consolideren van de dienst Buurtwerk als methodologische ondersteuning en garant van het werkingskader.

De feedback van de deelnemers bevestigt de relevantie en de noodzaak van een voorgezette aangepaste ondersteuning, in combinatie met de ontwikkeling van competenties, de uitwisseling van praktijken en duidelijke procedures.

Wegens personeelsproblemen kon deze ondersteuning eind 2025 niet op kwalitatieve wijze worden voortgezet. Ook konden geen nieuwe LoBeCo's worden opgericht. In 2026 zal een bijzondere aandacht worden besteed aan de ondersteuning van deze groepen.

AS 2: Ondersteuning tijdens de bouwplaatsen

In 2025 zorgde de dienst Buurtwerk voor de ondersteuning van de huurders tijdens de uitvoering van de zware renovaties in de gebouwen Peterbos 10-10a en 11-11a. Deze bouwplaatsen uitgevoerd in een bewoonde omgeving veroorzaken hinder en overlast voor de huurders. 2025 was een druk jaar voor de maatschappelijk werker belast met de ondersteuning tijdens de bouwplaatsen.

Deze ondersteuning 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, themaontbijten, 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 de renovatiewerken in de Oude Wijk, in Peterbos 10 bij het begin van de bouwplaats en in Elsene.
- "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.

AS 4: Ontwikkeling van de gemeenschapshuizen

In 2025 werkten we aan de structurering van het bestuur van het gemeenschapshuis "Le Romarin" en aan de projecten die er worden georganiseerd. Zo werden nieuwe workshops opgericht en werden een aantal festiviteiten georganiseerd.

Voor het gemeenschapshuis Strijdros was 2025 een jaar van vernieuwing: nieuwe ruimten, een nieuwe maatschappelijk werker belast met de collectieve sociale ondersteuning, nieuwe huurders-coöperanten en nieuwe projecten. Een geweldige dynamiek kwam op gang en de huurders-coöperanten dachten tal van initiatieven uit voor de wijk: moestuin, huiswerkschool, keukenworkshops, enz. Ook ontstond een uitstekende verstandhouding met de coördinatrice van het PSC Strijdros.

6.4. 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, zijn een toegevoegde waarde voor een harmonieuze cohabitatie en samenleven. Ze beogen de volgende algemene doelen:

- Versterken van de sociale cohesie binnen de wijken van de door de OVM's 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 aan het uitbouwen van een netwerk van 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 voor 2025 in totaal € 568.560.

6.5. Conciërges en schoonmakers

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

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 zouden kunnen laten zakken, blijven ze trouw op post.

In deze context vervult hun verantwoordelijke een essentiële rol, door regelmatig ter plaatse te gaan om het werk te controleren, maar vooral om te luisteren naar de problemen waarmee ze op het terrein te maken krijgen. en het nodige te doen om voor iedereen een oplossing te vinden.

In 2025 werd bijzondere aandacht besteed aan de veiligheid van onze medewerkers met de organisatie van een dag 'veiligheid' rond thema's zoals sensibilisering voor gevaarlijke producten, musculoskeletale aandoeningen en brandpreventie.

Een groep conciërges en schoonmakers bundelden krachten en organiseerden een grote lenteschoonmaak op hun woonsite.

6.6. Preventie- en veiligheidsagenten (PVA's)

De taak van de preventie- en veiligheidsagent (PVA) bestaat erin te zorgen voor een aanwezigheid en een bewaking in de sociale woonwijken en de gemeenschappelijke ruimten, toe te zien op de naleving van het huishoudelijk reglement, met het oog op de bevordering van een actief burgerschap, wederzijds respect, solidariteit en tolerantie.

De PVA bedaat de gemoederen in geval van spanningen en bevordert de communicatie en informatie tussen de huurders onderling en tussen de huurders en Comensia. Hiervoor wendt hij middelen aan zoals

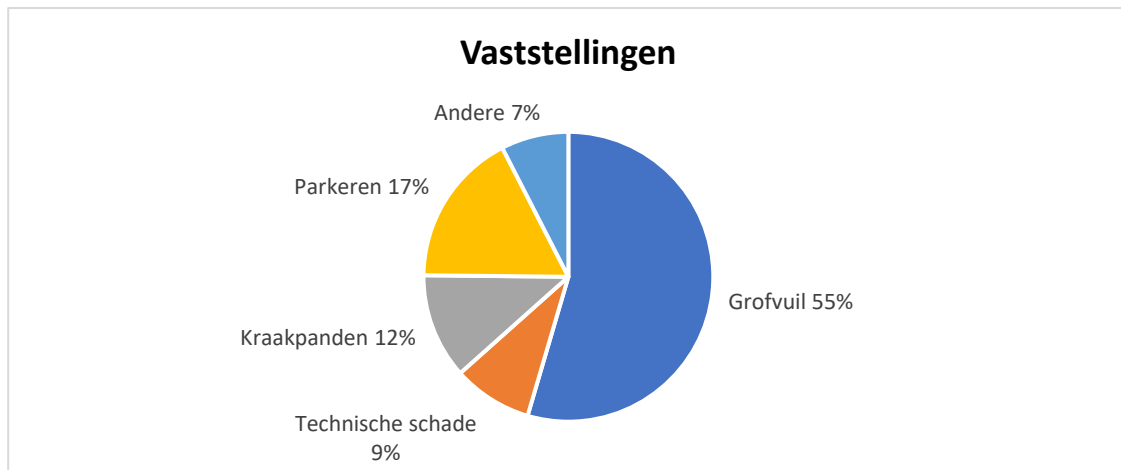
gesprek, dialoog en luisteren. Hij brengt met de huurders een vertrouwensrelatie tot stand en vervult eveneens een sensibiliseringsrol.

Hij staat in direct contact met de andere actoren op het terrein, 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.).

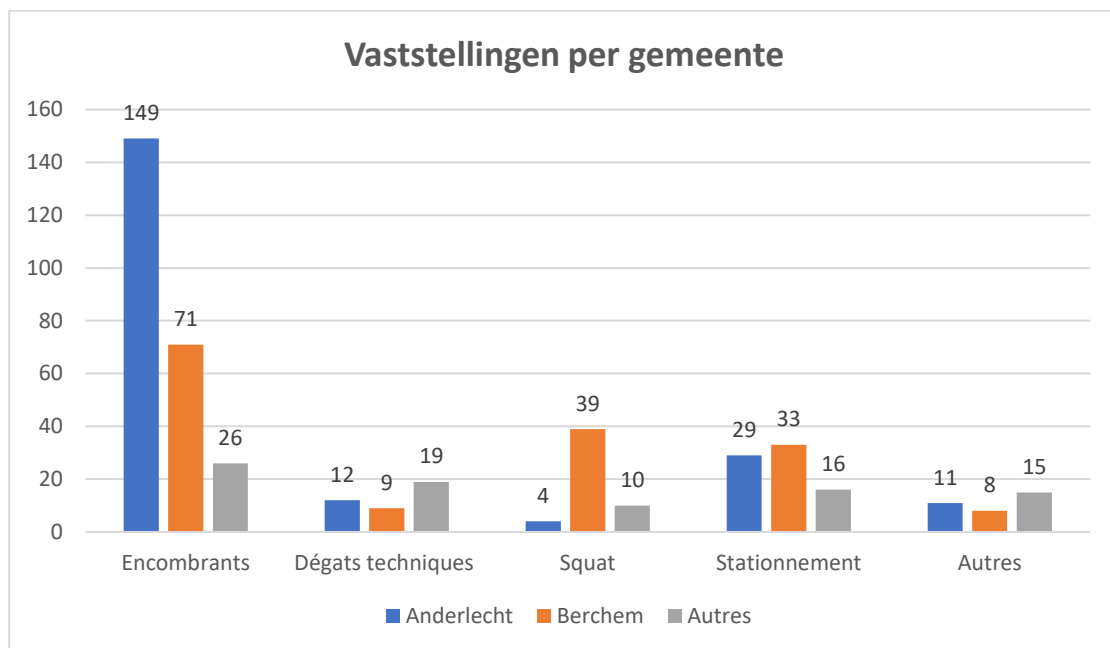
De taken van een PVA zijn gevarieerd:

- ✓ 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. De spanningen verminderen 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 verminderen, de huurders doorverwijzen naar het juiste loket en eerstelijns informatie 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 2025 stelden de PVA's 451 verslagen op die ze aan de bevoegde dienst bezorgden en die in de volgende categorieën zijn ingedeeld:



Wat het vastgoedpatrimonium betreft zijn ze als volgt ingedeeld:



Het team werkte eveneens nauw samen met de dienst Buurtwerk voor de ontwikkeling van preventie-initiatieven zoals de "container"-acties maar ook voor de organisatie van gezellige bijeenkomsten.

6.7. ARHUU: Adviesraad van de huurders

Het betreft door de huurders-coöperanten **gekozen sociale huurders** die hen bij de openbare vastgoedmaatschappij vertegenwoordigen. De ARHUU biedt de huurders de mogelijkheid **deel te nemen** aan het leven en het beheer van de openbare vastgoedmaatschappij en heeft tot doel de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren, inclusief hun relatie met de verhuurder. De ARHUU behandelt collectieve kwesties, d.w.z. kwesties die meerdere huurders betreffen. De ARHUU is niet bevoegd om 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 van het huishoudelijk reglement,
- Alle punten waarvoor minstens 5% van de huurders verzoekt om die op de agenda te plaatsen.

Helaas beschikt Comensia niet langer over een ARHUU omdat de verkiezingen in 2023 wegens een gebrek aan kandidaten niet konden worden georganiseerd.

7. Duurzame ontwikkeling bij Comensia

7.1. Stand van zaken cel Energie - Leefmilieu (CEL)

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

1. **Het Plan voor Duurzame Ontwikkeling (PDO)**
2. **Het energiebeheer**

Voor de CEL was 2025 een keerpunt, zowel op organisatorisch als op strategisch vlak.

Naar aanleiding van het vertrek van de CEL-verantwoordelijke na vrijwel 13 jaar trouwe dienst, werd de CEL volledige gereorganiseerd. De CEL kent voortaan geen interne hiërarchie meer: de twee medewerkers ressorten voortaan onder de directe verantwoordelijkheid van de directie Patrimonium, met een uitgesproken wil om, in een geest van nauwe samenwerking, de efficiëntie, het transversaal karakter en de complementariteit van hun expertise te versterken.

Het Duurzaam Ontwikkelingsplan 2030 (DOP 2030) werd volledig in het globaal Strategische plan 2023-2028 van Comensia geïntegreerd waarvan het voortaan een structurerende pijler is. Deze integratie versterkt het transversaal karakter van de milieu- en energieacties binnen alle bedrijfsactiviteiten en verankert deze uitdagingen in het hart van de governance.

Deze reorganisatie beoogt een meer gestructureerd en efficiënter beheer dat beter inspeelt op de huidige en toekomstige uitdagingen.

In dit kader verzekert het PDO 2030 ook de follow-up van het Ecodynamisch Label, van het mobiliteitsbeleid (met name het fietsbeleid en het beheer van het elektrische wagenpark) en van de milieuvergunningen. Daarnaast worden voor de medewerkers en de huurders sensibiliseringscampagnes georganiseerd in nauwe samenwerking met de Sociale dienst en meer bepaald met de dienst Buurtwerk met het oog op een grotere betrokkenheid van alle stakeholders bij energie- en milieukwesties.

David Heuzel, aangeworven in oktober 2025 ter vervanging van Roland Rixen, richt zich in zijn taken op drie grote pijlers:

- de energieboekhouding;
- de follow-up, de optimalisatie en het beheer van de afstandsbeheersystemen;
- het beheer en de optimalisatie van alle hernieuwbare energie-installaties (PV en wkk).

In een context van snelle uitbreiding ondersteunt de CEL thans een veel ruimere en complexere realiteit dan bij haar oprichting in 2017: het PDO 2030 kreeg een grote strategische omvang, het aantal hernieuwbare energie-installaties is sterk gestegen en de energieboekhouding telt voortaan bijna 770 meters (elektriciteit en gas).

In 2025 leverde Comensia 3 nieuwe wkk-installaties op waarmee hun totaal op 10 eenheden komt. De wkk-eenheid in Peterbos heeft momenteel een vermogen van 90 kW dat tot 140 kW kan worden verhoogd

in geval het elektriciteitsnet wordt aangepast met de toevoeging van een hoogspanningscabine. Onze nieuwe gebouwen in Mariëndaal die momenteel worden opgeleverd, zullen eveneens uitgerust zijn met zonnepanelen, met thermodynamische boosters voor het sanitair warm water, met een bodem-water warmtepomp en met balansventilatiesystemen met warmteterugwinning. Via derdepartijfinanciering breidt Comensia eveneens de installatie uit van pv-panelen op de daken van de eengezinswoningen op basis van een concessieovereenkomst voor 30 jaar: in 2026 zullen naar verwachting 73 woningen in Laken, Ganshoren en Oudergem met pv-panelen worden uitgerust voor een totaal geïnstalleerd vermogen van iets minder dan 300 kWc. Na voltooiing van deze installaties zullen 332 gezinnen in eengezinswoningen gedurende 30 jaar gratis van zelfopgewekte elektriciteit kunnen genieten.

Overigens zet de CEL haar ontwikkelings- en optimalisatiestrategie van hernieuwbare energie-installaties actief voort, met een bijzondere focus op een maximale ROI (rendement op geïnvesteerd vermogen). De monitoring van de elektriciteits- en warmteproductie werd versterkt om het rendement van de installaties te optimaliseren en de opbrengsten uit de verkoop van energie te verhogen. Er werd ook een bijzondere inspanning geleverd om de verkoop te structureren en te stimuleren van groenestroomcertificaten die een belangrijke financiële hefboom bieden.

Overigens wordt de aan het stroomnet teruggeleverde elektriciteit direct ten gunste van Comensia gevaloriseerd, met een sterke wil een zo hoog mogelijk verkoopniveau te handhaven, door een nauwkeurige technische monitoring en een continue optimalisatie van de prestaties.

De strategie om onze daken via partnerschappen in derdepartijfinanciering ter beschikking te stellen, ligt perfect in de lijn van deze logica van vermogensoptimalisatie. De huuropbrengsten voor de installatie van fotovoltaïsche panelen zijn een structurele inkomstenbron.

Al deze acties waren voor Comensia in 2025 goed voor een opbrengst van +/- € 200.000, wat getuigt van de relevantie van een strategie die energietransitie, vermogensoptimalisatie en financiële prestaties combineert. We stellen echter een forse daling vast van de opbrengsten van de aan het stroomnet teruggeleverde elektriciteit. Om dat te verhelpen zoeken we alternatieve oplossingen zoals het oprichten van een energiegemeenschap.

In dat opzicht is 2025 een belangrijke mijlpaal met de lancering eind november 2025 van het eerste peer-to-peer-initiatief voor het delen van energie (Raaf >> Paleis) dat de basis legt voor een toekomstige energiegemeenschap. Dit initiatief getuigt van de ambitie van Comensia om in de sociale huisvestingssector te innoveren, door de lokaal zelfopgewekte energie te valoriseren en de positieve impact voor de bewoners te vergroten.

Op langere termijn is het de bedoeling een globale energiegemeenschap te structureren die alle gemeenschappelijke verbruiksadressen van Comensia opneemt. Deze aanpak zal niet alleen het collectief zelfverbruik optimaliseren en de energiekosten beheersen, maar zal ook de gelijkheid van de huurders-coöperanten waarborgen, inclusief voor de bewoners van de gebouwen waar het technisch niet haalbaar is om hernieuwbare energie-installaties te plaatsen.

Deze evolutie bevestigt de sleutelrol van de CEL in de energie- en milieutransitie van Comensia.

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

Hierna lichten we de balans 2025 toe in verhouding tot de Strategische doelen (SD) die de CEL betreffen. Het is belangrijk erop te wijzen dat de CEL tot eind 2025 eveneens belast was met het algemeen beheer van de implementatie van het PDO 2030 op globaal niveau. Elk halfjaar werd met de verantwoordelijken van de betreffende diensten namelijk een voortgangvergadering georganiseerd. Een jaarlijkse evaluatievergadering van de stuurgroep vond eveneens plaats. In 2025 werden deze drie vergaderingen onder de impuls en de supervisie van de CEL georganiseerd.

7.2.1. De huurders-coöperanten sensibiliseren voor duurzame ontwikkeling

(SD 03.1)

In 2025 ontwikkelde de cel Energie-Leefmilieu een didactische en ludieke tool om de huurders te sensibiliseren rond huishoudelijk energieverbruik. De dienst Buurtwerk werd opgeleid om deze tool zelfstandig met de huurders-coöperanten te kunnen gebruiken.

Voor de huurders-coöperanten van het nieuwe gebouw in Mariëndaal was een infosessie gepland over de specifieke bewoning van een passiefwoning. Wegens een tijdelijk personeelstekort binnen het team als gevolg van een aantal afwezigheden van lange duur, kon deze infosessie helaas niet plaatsvinden en werd uitgesteld tot begin 2026.

Het tijdschrift COM'ensia publiceerde een aantal artikelen over hernieuwbare energieproductie, rationeel energiegebruik en afvalbeheer. 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, tot het bestrijden van klimaatverandering en tegelijkertijd tot besparingen op hun energiefactuur.

7.2.2. De medewerkers sensibiliseren voor duurzame ontwikkeling

(SD 03.6)

In 2025 plaatste de CEL artikelen op het intranet om de medewerkers rond diverse thema's te sensibiliseren. De zachte mobiliteit kwam aan bod via tips over fietsonderhoud en de organisatie van een opleiding "Met de fiets in de stad". Afvalbeheer, met name van papier, werd behandeld in het kader van de Europese Week van de Afvalvermindering. Waterbeheer werd aangekaart en geïllustreerd aan de hand van de prestaties van onze regenwateropvangtanks.

7.2.3. Label Ecodynamische onderneming

(SD 03.7)

Het label Ecodynamische onderneming beloont de goede milieupraktijken die een vennootschap in haar hoofdkantoor toepast. Na de verhuizing van onze kantoren in 2024 verloren we de twee sterren die we in 2018 kregen uitgereikt. Daarom diende de CEL in 2025 een nieuw kandidatuur dossier in voor de certificering van ons nieuw hoofdkantoor. Dankzij de talrijke genomen maatregelen kregen we de maximale score van 3 sterren uitgereikt: Duurzame aankopen, afval-, water- en energiebeheer, mobiliteit, enz.

Zo konden in totaal meer dan 120 maatregelen worden gevaloriseerd! Deze benadering van ecologisch beheer heeft specifiek betrekking op de interne werking van ons hoofdkantoor en ligt volledig in de lijn van ons plan voor Duurzame Ontwikkeling met een bredere focus op ons vastgoedpatrimonium en de huurders-coöperanten. Het driesterrenlabel Ecodynamische onderneming werd in december 2025 uitgereikt.

Mobiliteit

In 2025 legden de werknemers van Comensia 2.144 km af in Cambio-deelauto's. Deze benadering van mobiliteit laat Comensia met name toe om het aantal bedrijfswagens te verminderen.

Voor de nieuwe bedrijfswagen wordt systematisch gekozen voor auto's die 100% elektrische en aangepast zijn aan een gebruik in de stad. 5 op de 21 wagens van het wagenpark van Comensia zijn elektrisch waarvan 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 2025 kregen de medewerkers voor hun woonwerk- en beroepsverplaatsingen 26 elektrische fietsen ter beschikking gesteld. In het afgelopen jaar legde dit fietsenpark maar liefst 30.640 km af en tekent hiermee een record op sinds de komst van de eerste elektrische fietsen in 2019! De CEL beheert de aankopen, de toewijzingen, het onderhoud en de reparaties van de elektrische bedrijfsfietsen. De medewerkers krijgen een keuze uit 3 modellen, alle met trapondersteuning: stadsfietsen, vouwfietsen en bakfietsen

DUURZAME AANKOPEN

2025 bevestigt het succes van het aanbod van vers fruit als alternatief voor frisdranken. Dankzij verschillende leveringsformules beschikken alle medewerkers voortaan over vers fruit. De CEL ziet toe op de kwaliteit van de bevoorrading van dit lokaal vers biofruit en/of afkomstig van fair trade, door regelmatig met de leverancier te communiceren en indien nodig een beroep te doen op de concurrentie. In 2025 werd in totaal 2.900 kg fruit geconsumeerd.

In de winter 2025 konden de medewerkers van Comensia dankzij het soepproject opnieuw genieten van heerlijke zelfgemaakte zeep, met verse ingrediënten ter plaatse bereid door vrijwilligers van het personeel die zich als echte chefs ontpopten.

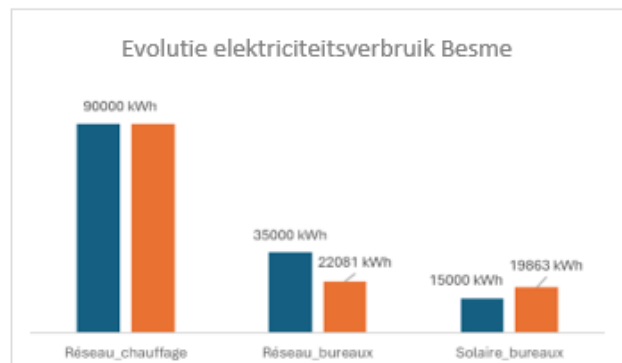
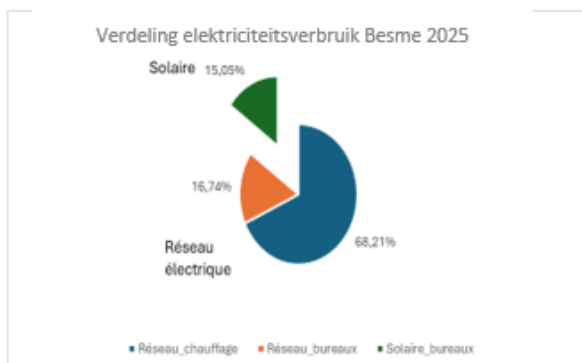
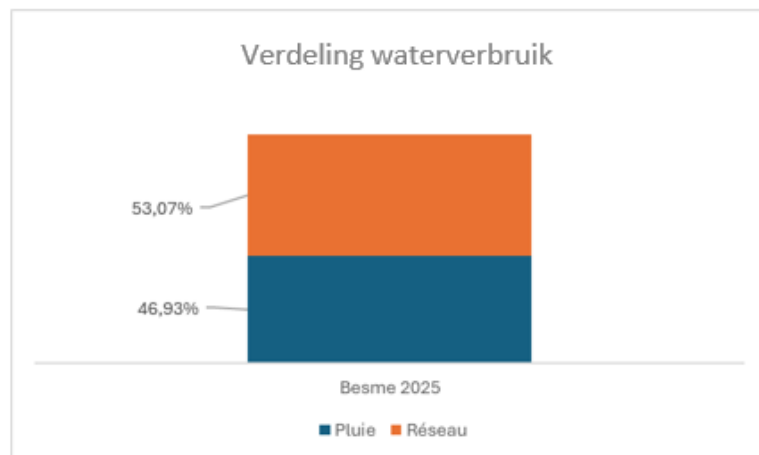
Verbruik van ons hoofdkantoor Jules Besme

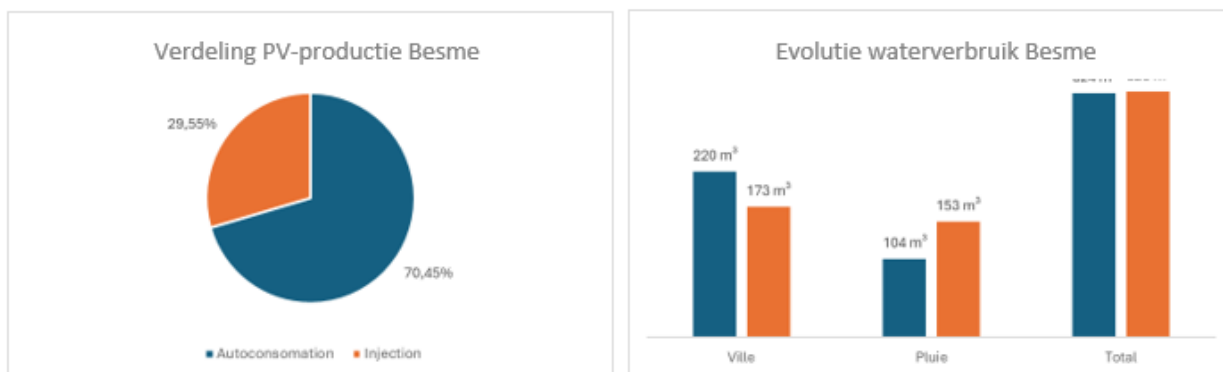
De energiebalans 2025 bevestigt de in 2024 geraamde trends. Thans kan het elektriciteitsverbruik van de verwarming en van de kantoren niet van elkaar worden onderscheiden. In 2026 wordt gepland om energiemeters op de warmtepompen te plaatsen voor een betere follow-up van hun verbruik en een optimale energiemonitoring. Op basis van een elektriciteitsverbruik voor de verwarmingsbehoeften dat identiek is aan de raming van 2024, krijgen we de volgende resultaten:

Verbruiker	Lavoisier 2023	Besme 2024	Besme 2025	Info
Verwarming	82.000 kWh gas	90.000 kWh	90.000 kWh	Raming
Elektriciteit kantoren	42.000 kWh	35.000 kWh	22.081 kWh	Stroomnet
		15.000 kWh	19.863 kWh	Zonne-energie
Water	105 m ³	220 m ³	173 m ³	Leidingwater
		104 m ³	153 m ³	Regenwater

Het totaal elektriciteitsverbruik op jaarbasis tekent een daling op van ca. 5% ten opzichte van 2024. Het zelfverbruik van elektriciteit opgewekt door onze PV-installaties steeg daarentegen met 32%. Overigens werd iets meer dan 8.300 kWh aan het stroomnet teruggeleverd.

Het waterverbruik was nagenoeg identiek aan het in 2024 geraamde verbruik, maar het gebruik van regenwater steeg met ca. 47%, wat leidde tot een daling van 21% van het verbruik van leidingwater. Desondanks ligt dit waterverbruik nog altijd aanzienlijk hoger dan op de Lavoisier-site.





7.2.4. Energieaudit van het vastgoedpatrimonium

(SD 04.2)

Om overeenkomstig de RENOLUTION-strategie van het Brusselse Gewest te anticiperen op en de werken te plannen, voorzag Comensia de uitvoering van een **energieaudit van haar gehele vastgoedpatrimonium**. De RENOLUTION-strategie heeft tot doel om tegen 2050 voor alle Brussels vastgoed een EPB-niveau C+ te bereiken. Eind 2026 zal een pilootproject worden gelanceerd

7.2.5. Duurzame energiestrategie

(SD 04.5)

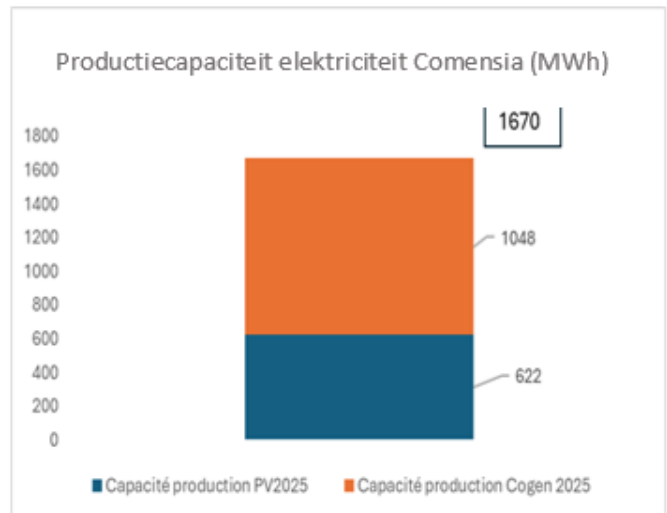
Wat de elektriciteitsproductie betreft, bleef Comensia in duurzame oplossingen investeren, hoewel de neerwaartse aanpassing van het toekenningspercentage van groenestroomcertificaten vanaf april 2026 deze ambities afremt. Deze voorwaarden zijn voortaan minder gunstig voor investeringen in wkk-installaties en verlengen de terugverdientijd van de PV-panelen. Voorts bleef Comensia via derdepartijfinanciering haar eengezinswoningen met PV-panelen uitrusten.

Daarnaast worden nog altijd alternatieve oplossingen overwogen om het primair energieverbruik te verlagen, zoals de installatie van duurzamere oplossingen in onze nieuwe gebouwen, een rationeler gebruik van de opgewekte elektriciteit (waarvan thans een niet te verwaarlozen deel aan het stroomnet wordt teruggeleverd), een meer proactieve monitoring van onze stookruimten (preventief onderhoud en een nauwkeuriger afstelling) en de verbetering van de energieprestaties van onze woningen bij renovaties.

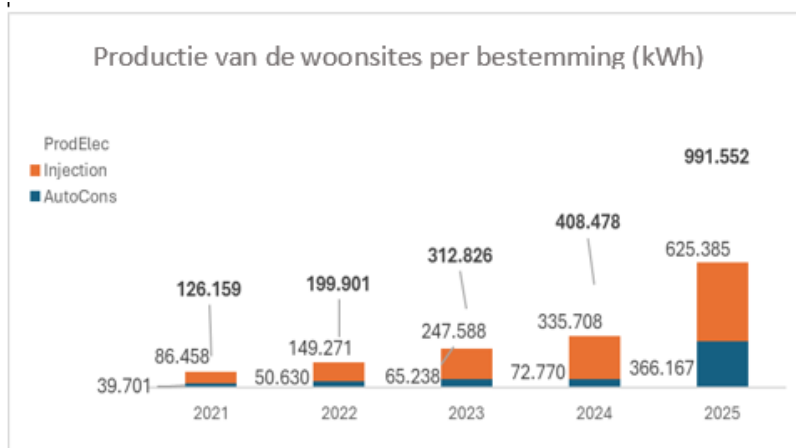
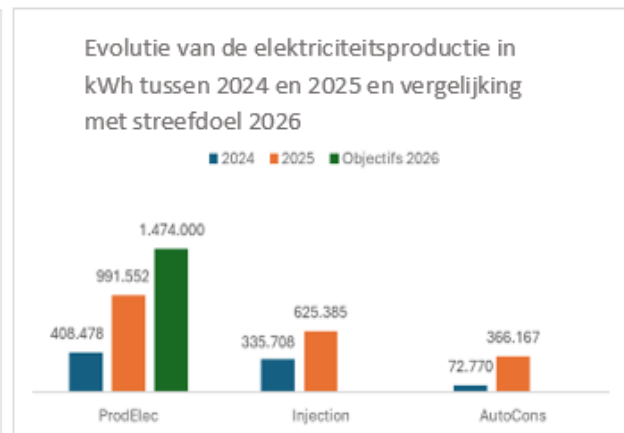
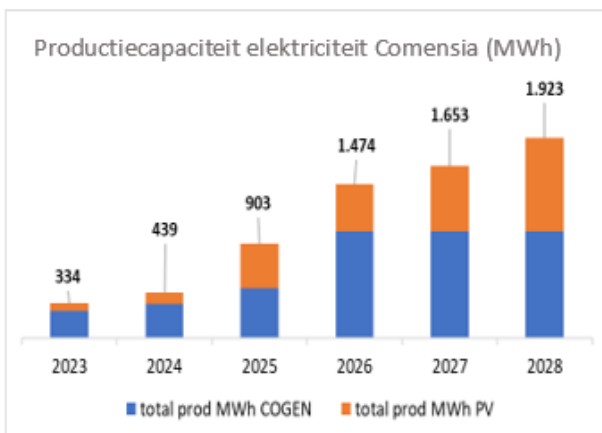
Al deze oplossingen dragen ertoe bij om de afhankelijkheid van primaire energie en de milieu-impact van het vastgoedbestand elk jaar wat meer te verminderen (Comensia beschikt niet langer over productie-eenheden die op stookolie werken).

In ons jaarverslag 2024 voorspelden we een ontwikkeling van de productiecapaciteit van elektriciteit tot in 2028. In de huidige politieke en economische context kunnen we niet langer met dezelfde zekerheid naar de toekomst kijken.

Thans beschikken we over een theoretische productiecapaciteit van elektriciteit van 1.670 MWh, wat nu al overeenstemt met de voor 2027 vastgestelde doelen. Bovendien werd in 2025 de verwachte productiecapaciteit overschreden, met een productie van iets minder dan 1.000 MWh. Deze trend wordt bevestigd door de analyse van onze reële productiecijfers die in 2025 een forse stijging optekenden. Om deze trend in 2026 voort te zetten (met een potentieel de totale elektriciteitsproductie nagenoeg te verdubbelen) zal een optimale werking van de wkk-installatie van PB 16 (1.000 bedrijfsuren) essentieel zijn.

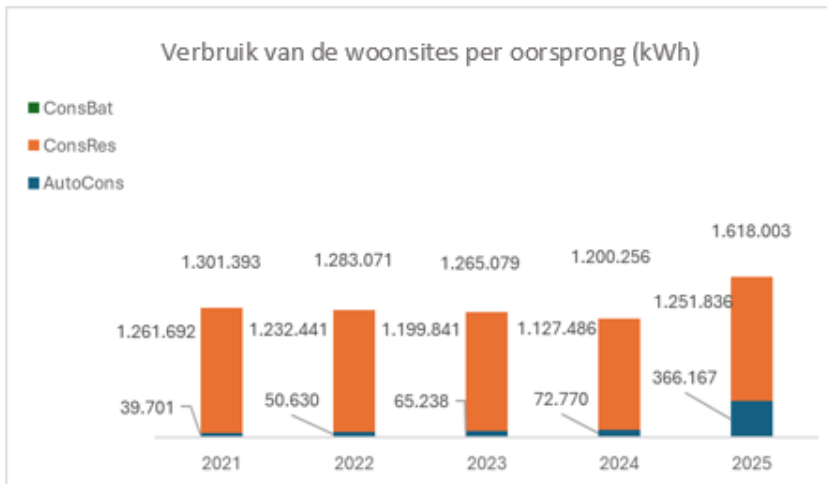


Hoewel het zelfverbruik evolueert, wordt een groot deel van de elektriciteitsproductie aan het stroomnet teruggeleverd. In 2025 werd het equivalent van 38% van het totaal elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke meters van Comensia aan het stroomnet teruggeleverd. De totale elektriciteitsproductie 2025 stemt overeen met 60% van onze totale energiebehoeften, wat dus nog mooie vooruitzichten biedt in termen van verbetering van onze energieautonomie, vermindering van onze ecologische voetafdruk en een lagere energiefactuur van onze huurders.



De grafiek hiernaast toont de effectief geproduceerde hoeveelheid elektriciteit per jaar. 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 opgewekt), en in het oranje de hoeveelheid die aan het

stroomnet wordt teruggeleverd (d.w.z. het overschot dat aan het stroomnet wordt teruggeleverd en kan worden verkocht).



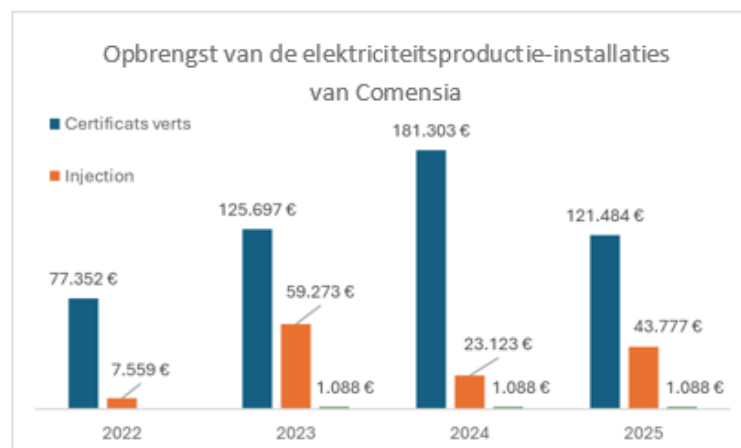
2025 tekent een aanzienlijke stijging op van het totaal elektriciteitsverbruik ten opzichte van 2024 (+ 34% van het totaal verbruik en + 11% van het netverbruik). Deze resultaten zullen meer in detail moeten worden geanalyseerd om de mogelijke oorzaken te achterhalen. Overigens merken we op dat het zelfverbruik een stijging optekent van 72 MWh in 2024 tot 366 MWh in 2025,

wat een mooie evolutie is (+500%).

In het algemeen zetten we onze transitie voort naar duurzamere productieoplossingen en verhogen onze energie-autonomie.

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

1. Verkoop van groenestroomcertificaten
2. Verkoop van aan het stroomnet teruggeleverde elektriciteit
3. Verhuur van de daken van onze huizen aan derde-investeerdere (Strijdros, Mariëndaal, Laken)



In 2025 bedroeg de opbrengst van de verkoop van groenestroomcertificaten iets meer dan € 120.000 (tegen een eenheidsprijs van € 75,50, ten opzichte van € 96,69 in 2024) en werd het equivalent van meer dan € 40.000 elektriciteit aan het stroomnet teruggeleverd (niet-geconsolideerde cijfers – lage schatting op basis van € 0,07/kWh). In 2026 zal het aantal groenestroomcertificaten nog stijgen dankzij de exploitatie van onze nieuwe wkk-installatie in PB 16. De opbrengst van de verkoop van groenestroomcertificaten en de teruglevering van elektriciteit aan het stroomnet wordt geraamd op

€ 250.000. Merk op dat het terugkooptarief voor de teruglevering van elektriciteit aan het stroomnet een neerwaartse trend optekent. Studies zijn gepland om te bekijken hoe deze aan het stroomnet teruggeleverde elektriciteit beter kan worden gerentabiliseerd (gebruik van batterijen, oprichten van energiegemeenschappen, optimaliseren van de stookruimten, enz.)

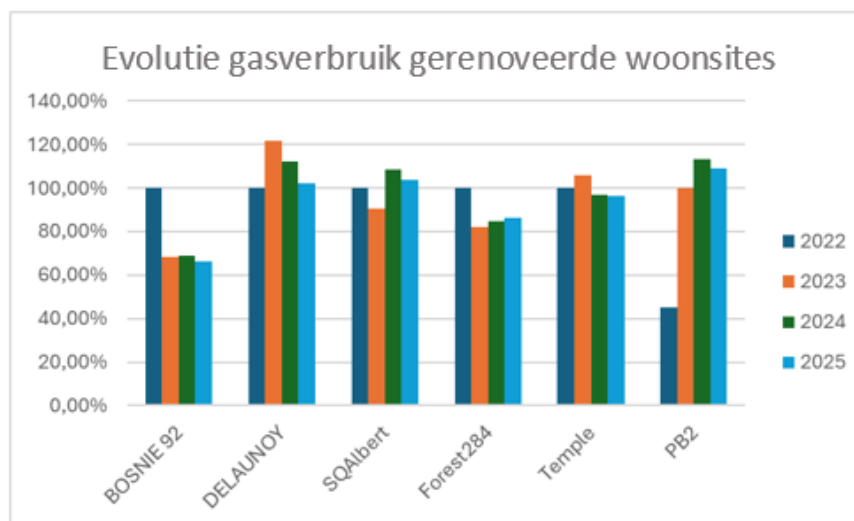
De hernieuwbare energieproductie van Comensia in een oogopslag:

Productie van 1.627,50 MWh

- **Equivalent van het verbruik van 450 gezinnen**
- **Uitstoot vermeden van 374 ton CO₂**
- **Equivalent van 77 keer rond de wereld met de auto**
- **Equivalent van de uitstoot van 370 retourvluchten Brussel-New York**
- **Equivalent van de CO₂ opname van 17.000 bomen**
- **Equivalent van het stroomverbruik voor het maken van 162 miljoen koppen koffie**

7.2.6. Onderhoudscontracten en monitoren van de prestaties

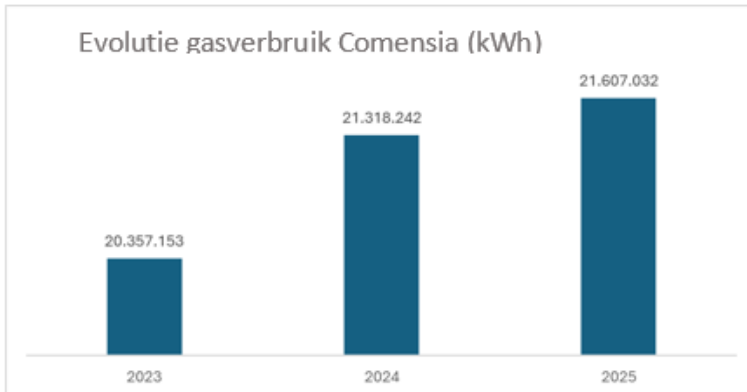
(SD 04.7)



We blijven het verbruik van onze gerenoveerde woonsites monitoren. De bovenstaande tabel geeft de evolutie weer van het gasverbruik ten opzichte van 2022 (2023 voor PB 2). Het gasverbruik op de woonsite Bosnië tekent een uitgesproken daling op, terwijl het op de woonsites Albert I-Square en Delaunoy licht is gestegen, wat toe te schrijven is aan het gebruik van wkk-installaties. Deze lichte stijging wordt gecompenseerd door de elektriciteitsproductie. Op de woonsites Vorst en tempel tekent het gasverbruik een daling op, hoewel minder uitgesproken dan voor Bosnië. Het gasverbruik in PB 2 is daarentegen niet gedaald zoals verwacht, en zal in 2026 een bijzondere aandacht moeten krijgen. In het algemeen moet worden opgemerkt dat het hier bruto cijfers betreft die geen rekening houden met wisselende weersomstandigheden van jaar tot jaar. Een belangrijke opdracht van de cel Energie voor 2026 is het bijwerken van het Antilope-programma waarmee het verbruik van de productie-eenheden kan worden geanalyseerd, rekening houdend met de wisselende weeromstandigheden.

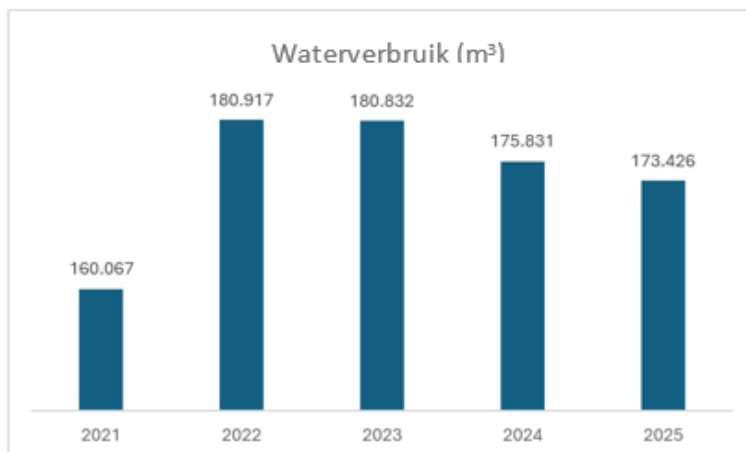
Hierna de evolutie van de andere algemene verbruikscijfers van onze gebouwen:

♣ Gas



De grafiek hiernaast geeft de evolutie weer van het totaal gasverbruik. We stellen geen opmerkelijke daling vast, maar het verbruik blijft vrij stabiel. Zoals we daar al eerder op wezen, verhogen de wkk-installaties deze cijfers en moeten de opbrengsten worden gezocht op niveau van de elektriciteitsproductie.

♣ Water



Het totaal waterverbruik van ons vastgoedbestand tekent een lichte daling op. Dat bevestigt de trend die we al in de afgelopen jaren zagen en die het resultaat is van een actievere monitoring van verbruiksafwijkingen. Het monitoren van de watermeters is een uitdaging vanwege het aantal watermeters en de frequentie van de meteropnames, wat een niet te verwaarlozen werklast voor onze medewerkers met zich meebrengt.

7.2.7. Verplicht PLAGE

(SD 04.8)

Elke organisatie die in het Brussels Gewest een groot vastgoedbestand beheert, moet overeenkomstig het verplicht 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. Het 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.

Naast de specifieke monitoring van de woonsite Peterbos 2 zoals voorgeschreven door het PLAGE, willen we de monitoring verbeteren van onze 25 grootste woonsites die 75% vertegenwoordigen van het totaalverbruik van ons vastgoedbestand.

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

(SD 04.10)

De opdracht voor de levering van duurzame onderhoudsproducten loopt begin 2026 af. Eind 2025 werden voorbereidingen getroffen voor de verlenging ervan. Het materieel en de producten zijn altijd ecologisch gecertificeerd en van superieure kwaliteit om een langere levensduur te waarborgen. De schoonmakers zullen opnieuw specifiek worden 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.

7.3. Andere realisaties van de cel Energie - Leefmilieu

7.3.1. Milieuvergunning

In 2025 kreeg Comensia een milieuvergunning afgeleverd voor de exploitatie van de ingedeelde inrichtingen op de site van het hoofdkantoor in de Jules Besmestraat in Koekelberg. De regularisatie van ons gehele vastgoedpatrimonium maakt vaart dankzij regelmatige updates en een nauwgezette monitoring van de ingedeelde inrichtingen. 28 op de 46 ingedeelde inrichtingen zijn in orde en voor 18 is de regularisatie aan de gang. Deze situatie laat zich onder meer verklaren door de talrijke technische wijzigingen (renovatie van de stookruimten) die in 2024 en 2025 op de ingedeelde inrichtingen in de gebouwen werden uitgevoerd.

In 2025 begon de CEL eveneens aan de opstelling van een bestek voor de plaatsing van een overheidsopdracht voor de levering van fietsbeugels. Deze aanpak komt tegemoet aan de behoefte het aantal beschikbare fietsparkeerplaatsen te verhogen om met name te voldoen aan bepaalde exploitatievoorwaarden verbonden aan onze milieuvergunningen.

7.3.2. Telebeheersystemen

Wegens wijzigingen van de netwerken (4G >< 5G) is een deel van onze telebeheersystemen niet meer operationeel. We voorzien dat deze systemen in het 1e halfjaar 2026 zullen worden geüpdatet en geoptimaliseerd. Het is de bedoeling om tegelijk met de onderhoudsbeurten enkele belangrijke woonsites te identificeren waar zich thans problemen voordoen (connectiviteit, betrouwbaarheid van de gegevens, regelingslogica, enz.) en er een pilootproject op te starten om de impact van een dergelijke optimalisatie te kunnen meten.

De monitoring van de zonne-energie-installaties en de thermische zonne-installaties wordt met dezelfde connectiviteitsproblemen geconfronteerd.

Merk ten slotte op dat de geleidelijke installatie van nieuwe digitale meters, gekoppeld aan de import van gegevens vanaf onze telebeheersystemen, nieuwe perspectieven biedt in termen van monitoring en ons ook zal toelaten naar een meer preventief onderhoud van onze installaties te evolueren.

8. Human resources van Comensia

Comensia is een huurderscoöperatieve die de persoon in al zijn rijkdom en diversiteit centraal stelt in haar vennootschapsproject. Elke beslissing en elke dagelijkse handeling wordt geleid door een sterke overtuiging: het individueel en collectief welzijn liggen aan de basis van een duurzame en verantwoorde ontwikkeling.

We geven de voorkeur aan een participatief management dat berust op luisteren, dialoog en cocreatie. We zien erop toe een werkomgeving te creëren waarin elke medewerker zich erkend en gehoord voelt en actief bijdraagt aan het gemeenschappelijke project. Omdat ieders ideeën en initiatieven tellen, stimuleren we meningsuiting, betrokkenheid en inzet.

We ondersteunen actief persoonlijke en professionele ontwikkeling, drager van zelfontplooiing en van collectieve prestaties. Ons leiderschap bevordert autonomie, zin voor initiatief en responsabilisering, zodat iedereen met vertrouwen en trots kan bijdragen aan het succes van de coöperatieve.

8.1. Algemene vergadering van Comensia

De Algemene vergadering van Comensia verenigt alle coöperanten (aandeelhouders) en weerspiegelt de diversiteit en rijkdom van haar coöperatief model: de huurders-coöperanten, de overheden — Gewest en Gemeenten —, de particuliere aandeelhouders en de personeelsleden.

De Algemene vergadering is het fundament van de democratische governance van Comensia. Ze bepaalt de grote strategische richtsnoeren en kiest de leden van de Raad van bestuur die garant staan voor de uitvoering en het voortbestaan van het coöperatief project.

8.2. Raad van bestuur van Comensia

In de loop van 2025 vergaderde de Raad van bestuur van Comensia 14 keer, 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 algemeen beheer van Comensia en oefent alle taken uit die hem in het kader van zijn exclusieve bevoegdheden uitdrukkelijk zijn voorbehouden.

In 2025 werd de heer André-François Lovinfosse benoemd voor een mandaat van bestuurder van 5 jaar ter vertegenwoordiging van de particuliere aandeelhouders. De heer Mohamed Oudadda werd benoemd

voor een gecoöpteerd mandaat van bestuurder ter vertegenwoordiging van de huurders-aandeelhouders. De heer Walid Bouzagou werd benoemd voor een gecoöpteerd mandaat van bestuurder ter vertegenwoordiging van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem, alsook de heer Flavio Marinello voor een mandaat van bestuurder van 5 jaar ter vertegenwoordiging van de Gemeente Anderlecht.

Ten slotte, via coöptatie van het mandaat van Jean-Louis Pirottin die de leeftijdsgrens bereikte, trad de heer Yves Van de Castele toe tot de Raad van bestuur als bestuurder ter vertegenwoordiging van de particuliere aandeelhouder.

Naar aanleiding van het ontslag van de heer Jean-Louis Pirottin werd Graaf Jean-Michel d'Ursel, bestuurder en vertegenwoordiger van de particuliere aandeelhouders, in augustus 2025 benoemd tot voorzitter van de Raad van bestuur.

Op 31 december 2025 was de Raad van bestuur als volgt samengesteld:

VOORZITTER

Graaf Jean-Michel d'Ursel

VICEVOORZITTER

De heer Abdeslam Tay

BESTUURDERS/BESTUURSTERS

Mevrouw Fatiha El Kalai
Mevrouw Joëlle Quadflieg
Mevrouw Chantal Deridder
De heer José Mendez Iglesias
De heer Mehrez Ben Amor
De heer Mohamed Oudadda
Mevrouw Charlotte Doumier
Mevrouw Barbara Charles de la Brousse
De heer Yves Van de Castele
De heer André-François Lovinfosse
De heer Flavio Marinello - vertegenwoordiger van de Gemeente Anderlecht
De heer Walid Bouzagou - vertegenwoordiger van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem

ARHUU

/

ALGEMEEN DIRECTEUR

In november 2025 legde de heer Cédric Mahieu zijn functie neer.
Momenteel loopt een wervingsprocedure voor de aanstelling van een nieuwe Algemeen directeur.

SOCIAAL AFGEVAARDIGDE

Mevrouw Caroline Gerardi

8.3. Directiecomité

Het directiecomité, belast met de operationele leiding van Comensia, voert de strategische beleidslijnen uit en vervult de opdrachten 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 HR-Directrice en de ICT-Directeur. Het secretariaat wordt verzekerd door de verantwoordelijke van de Administratieve afdeling die instaat voor de continuïteit en de nauwgezette opvolging van de besluitvorming.

In termen van sturing en coördinatie vervult het Directiecomité een spilfunctie en ziet toe op de samenhang van de acties, op de strategische afstemming van de projecten en op de algemene prestaties van de vennootschap.

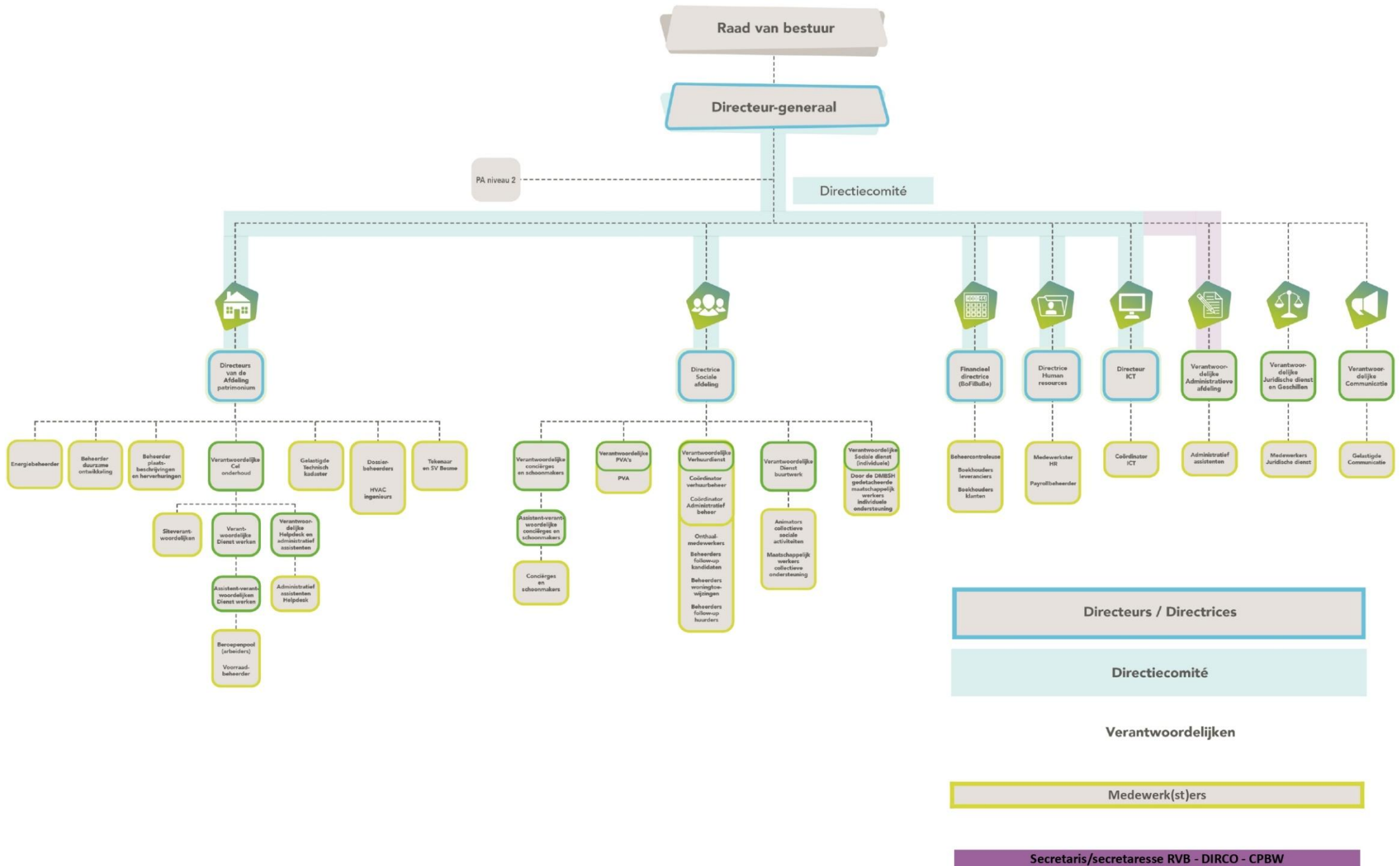
In de loop van 2025 vergaderde het Directiecomité 34 keer als gewoon (of buitengewoon) directiecomité, 8 keer als bijzonder directiecomité rond specifieke thema's en 3 keer in een gezamenlijke vergadering met de COVER (Coördinatoren en Verantwoordelijken), wat het transversaal karakter en het overleg binnen de organisatiestructuur versterkt.

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 Algemeen directeur 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 2025 vervolgde en versterkte Comensia haar partnerschapsstrategie in termen van aanwerving en arbeidsinschakeling in een geest van lokale verankering en maatschappelijk verantwoord ondernemen. We versterkten onze samenwerking met beroepsopleidingscentra en verschillende lokale missies voor de aanwerving van profielen die aansluiten bij de specifieke behoeften van Comensia.

Daarnaast werd het partnerschap met ACTIRIS voortgezet, met name in het kader van de tewerkstellingsmaatregelen First-stage, GeCo's (gesubsidieerde contractuelen) en Activa, alsook voor de publicatie en promotie van onze werkaanbiedingen op het ACTIRIS-netwerk. Om een actieve bijdrage te leveren aan programma's voor sociaal-professionele re-integratie werd het partnerschap met de OCMW's van het Brussels Gewest eveneens voortgezet, met name via de "artikel 60"-arbeidsovereenkomsten.

Voorts sloot Comensia in 2025 een nieuw partnerschap met Exaris interim, een Brussels sociaal uitzendkantoor dat laaggeschoolde jongeren van 18 tot 30 jaar ondersteunt bij het zoeken naar werk. Exaris onderscheidt zich van de klassieke uitzendsector door zijn individuele jobcoaching die de uitzendkrachten vertrouwd maakt met de eisen van de wereld van het werk en hun duurzame inschakeling op de arbeidsmarkt bevordert. Dankzij deze samenwerking kan Comensia haar maatschappelijke verantwoordelijkheid combineren met operationele efficiëntie: Exaris biedt snelle en flexibele oplossingen om tijdelijke afwezigheden of pieken in de werklust op te vangen, en biedt tegelijkertijd een potentieel aan inzetbare kandidaten voor aanwervingen van onbepaalde duur.

In 2025 wierf Comensia de volgende profielen aan: een onthaalmedewerker, een medewerker halftijds onthaal / halftijds helpdesk, een leveranciersboekhouder, een conciërge, twee polyvalente medewerkers, een verantwoordelijke voor de Verhuurdienst, een siteverantwoordelijke, een medewerker energiebeheer en drie maatschappelijk werkers collectieve ondersteuning. Om de teams wanneer nodig te versterken, wierf Comensia eveneens een aantal medewerkers aan met een ABD (arbeidsovereenkomst van bepaalde duur) en met een VO (vervangingsovereenkomst).

In 2025 verwelkomde de HR-dienst in totaal 12 medewerkers met een AOD (9 bedienden, 3 arbeiders), 7 medewerkers met een ABD, 1 First-stage en 3 artikel 60.

We danken ook de stagiairs en de studenten die ons in piekperiodes, voor specifieke evenementen en in de zomervakantie zijn komen versterken.

b. Opleidingen

In 2025 organiseerde Comensia voor 143 medewerkers 247 dagen opleiding in samenwerking met onder meer de SHB (Social Housing Brussels), de BGHM, Bruxelles Formation en Leefmilieu Brussel.

De HR-dienst zette zijn aanpak voort van competentieontwikkeling, door een aantal opleidingen op maat te organiseren afgestemd op de behoeften van de medewerkers. De opleidingen werden grotendeels in onze kantoren georganiseerd om de participatie te vergemakkelijken en een breder publiek te bereiken.

Zo werd onder meer het EHBO-team met nieuwe vrijwilligers versterkt terwijl de bestaande leden hun jaarlijkse bijscholing volgden. De arbeiders en siteverantwoordelijken namen eveneens deel aan een opleiding over werken op een hoogte om goede preventiepraktijken toe te passen en om in geval van nood veilig te kunnen ingrijpen. Vanaf 2026 zullen de dossierbeheerders in dit programma worden opgenomen.

De medewerkers van de afdeling Patrimonium volgden een aantal technische opleidingen die grotendeels intern werden georganiseerd, met name over het AREI, e-Procurement en brandveiligheid. Andere medewerkers namen eveneens deel aan opleidingen en studiedagen georganiseerd door Leefmilieu Brussel met name over warmtepompen, de hervorming van de EPB-regelgeving en de toepassingen van circulariteit.

De terreinwerkers, de dossierbeheerders en de medewerkers van de dienst Buurtwerk volgden een nieuwe opleiding zelfverdediging gegeven door Lambda Défense. De PVA's namen eveneens deel aan een programma dat zelfverdediging combineert met fitnessstraining. Overigens versterkte de Juridische dienst zijn competentieontwikkeling inzake overheidsopdrachten.

Ook volgden sommige teams een opleiding over kunstmatige intelligentie, terwijl voor de arbeiders een opleiding Outlook en Teams werd georganiseerd, gegeven door Ana Haro, om hun vaardigheid in het gebruik van digitale tools te versterken.

Daarnaast werden verschillende coachingsessies voor leidinggevendenden georganiseerd om hun managementcapaciteiten te versterken en beter te kunnen inspelen op de problemen waarmee bepaalde teams te maken hebben.

Voorts volgde de COVER een opleiding WoW (Welzijn op het werk) gegeven door Mensura gericht op het beter herkennen van signalen rond psychosociale risico's.

Ten slotte werden de gespreksgroepen voor de conciërges, schoonmakers en PVA's voortgezet onder leiding van opleidster en supervisor Hanane Anejoui. Deze uitwisselingsmomenten bewezen nogmaals hun nut. Eind 2025 werd voor de dienst Buurtwerk eveneens een gespreksgroep georganiseerd.

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

In 2025 hadden de werkzaamheden binnen het PsC 339.03 in samenwerking met SHB voornamelijk betrekking op de veiligheid en het welzijn van de werknemers van de socialehuisvestingssector, met name naar aanleiding van de resultaten van de enquête uitgevoerd door SHB over de veiligheid van de medewerkers van de OVM's bij de uitoefening van hun functie. De sociale partners wisselden eveneens van gedachten over de bevindingen van het Rapport Diversiteit van de FOD Werkgelegenheid over de diversiteit en aantrekkelijkheid van de arbeidsmarkt en over de uitdagingen van deze thema's voor de sector.

Comensia nam actief deel aan de uitvoering van deze enquête en aan de sectorale uitwisselingen, onder meer over de verschillende beroepen en de indeling van de functies binnen de sector. Bovendien zal

Comensia erop toezien dat de toekomstige collectieve arbeidsovereenkomsten die op sectorniveau worden aangenomen, in haar organisatorische werking worden opgenomen.

d. Het nieuw arbeidsreglement

In 2025 voltooide Comensia de opstelling van haar nieuw arbeidsreglement dat op 1 januari 2026 in werking is getreden. Dit document is een essentieel referentiekader inzake arbeidsorganisatie dat de rechten en verplichtingen van de werkgever en werknemers, de interne werkingsregels en de belangrijkste procedures bepaalt die binnen de vennootschap van toepassing zijn. Zijn herziening had tot doel het arbeidsreglement in overeenstemming te brengen met de wetwijzigingen en organisatorische ontwikkelingen en tegelijkertijd bepaalde interne praktijken te verduidelijken.

Dit werk werd uitgevoerd in nauw overleg met de verschillende interne bestuurs- en sociaaloverlegorganen. De opstelling van het nieuw arbeidsreglement en van de eraan verbonden procedures had heel wat voeten in de aarde: bijna zeven vergaderingen met de Ondernemingsraad (OR), zes vergaderingen binnen het DIRCO, drie presentaties aan de Raad van bestuur en twee gezamenlijke vergaderingen DIRCO/COVER. Voorts werden ook regelmatige follow-vergaderingen georganiseerd met SOTRA om het proces te begeleiden en de samenhang van alle aangenomen bepalingen te waarborgen.

e. Evaluatie van het Personeel

In het verlengde van de evaluatiecyclus die in januari 2024 van start ging vonden in laatste kwartaal 2025 de eindevaluatiegesprekken plaats.

Deze gesprekken, georganiseerd tussen september en november 2025, lieten toe de balans op te maken van de doelstellingen die aan het begin van de periode werden vastgesteld, de prestaties en bijdragen van de medewerkers te evalueren en tegelijkertijd de ontwikkelingslijnen en begeleidingsbehoeften van de medewerkers af te bakenen. Dit bevoorrechte uitwisselingsmoment tussen elke medewerker en zijn/haar hiërarchisch meerdere liet eveneens toe de verwachtingen voor het verdere loopbaanverloop te bespreken en de ontwikkeling van competenties binnen Comensia te ondersteunen.

Vervolgens, om de billijkheid van het evaluatieproces te waarborgen, werden de evaluatieniveaus op transversale wijze binnen het DIRCO nagekeken vóór hun presentatie aan de Raad van bestuur in december 2025. De feedback werd aan het einde van het jaar aan de medewerkers meegedeeld, terwijl de eventuele loonaanpassingen vanaf januari 2026 werden toegepast. De volgende doelstellingsgesprekken voor de periode 2026-2027 zijn gepland in het eerste kwartaal 2026.

f. HR-permanenties en vergaderingen op het terrein

In het kader van het nabijheidsbeleid van de HR-dienst werden ook in 2025 HR-permanenties op het terrein georganiseerd die tot doel hebben direct contact te houden met de arbeiders van de dienst Werken, met de conciërges en met de schoonmakers om beter aan hun behoeften tegemoet te komen en de communicatie met de HR-dienst te vergemakkelijken.

Deze permanenties bevorderen een betere toegankelijkheid van de HR-dienst, laten toe de bezorgdheden te kennen van de terreinwerkers, informatieverspreiding te verbeteren en de teamverantwoordelijke te ondersteunen bij het beheer van HR-kwesties.

In dit kader bezochten de HR-medewerksters Ana Haro en Nadine Shong meerdere keren de verschillende woonsites om de terreinwerkers te ontmoeten en te praten over de problemen waarmee ze bij de uitoefening van hun taken te maken krijgen. Deze uitwisselingen betroffen onder meer het beheer van verlof, aanvragen van werktijdverkorting (met name vragen over tijdskredieten), de werking van de verzekeringen (ziekenhuisopname, arbeidsongevallen, groepsverzekering) en bepaalde administratieve procedures, met name in het kader van de jaarlijkse evaluaties.

De verworven ervaring sinds de invoering van deze permanenties in 2024 bevestigen hun relevantie: ze bevorderen een vlottere communicatie, een snellere behandeling van situaties die zich voordoen en een betere bevatting van de realiteit op het terrein. Gelet op de positieve resultaten zullen deze permanenties in 2026 worden voortgezet en geconsolideerd.

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

De interne dienst voor preventie en bescherming op het werk (IDPBW) van Comensia, in samenwerking met 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 op het werk. Het betreft een eerstelijns preventie die berust op een multidisciplinaire, globale en gestructureerde aanpak van risico's, door erop te anticiperen, ze te analyseren en aan te pakken.

Het comité voor preventie en bescherming op het werk (CPBW) op zijn beurt draagt bij aan de actieve bevordering van de het welzijn van de werknemers. Als paritair overlegorgaan is het samengesteld uit werknemers- en werkgeversvertegenwoordigers. Het CPBW formuleert adviezen, stelt maatregelen voor en neemt deel aan de uitvoering van concrete acties die gericht zijn op de voortdurende verbetering van de arbeidsomstandigheden bij Comensia.

In 2025 vergaderde het CPBW 11 keer.

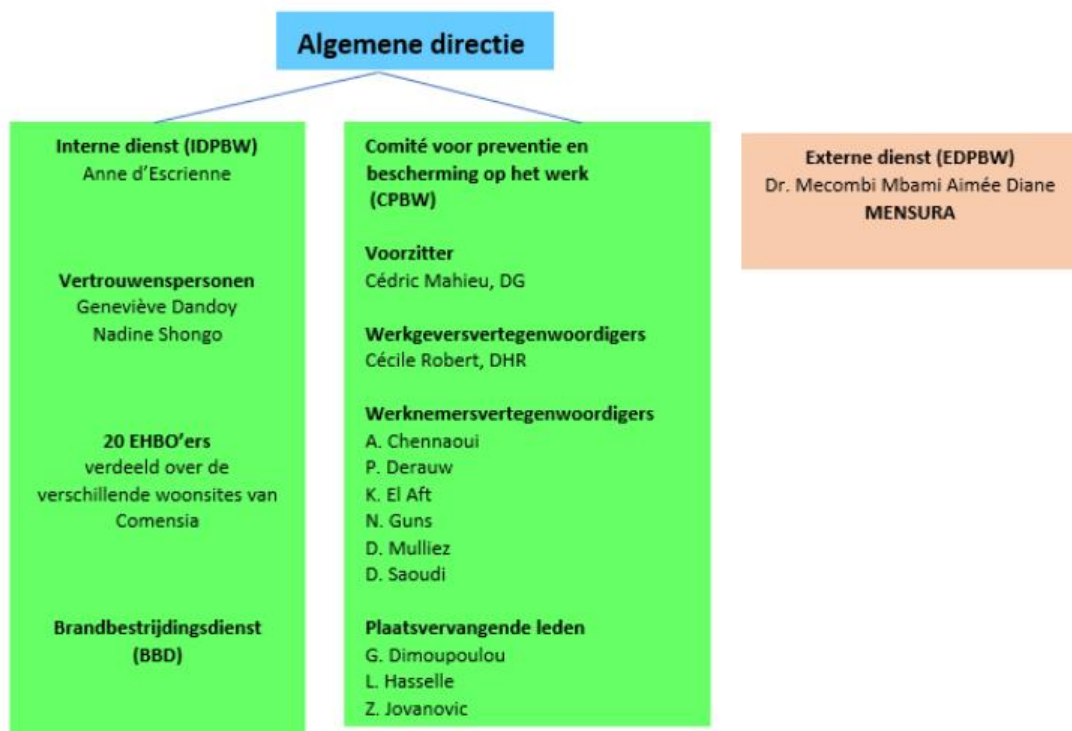
De belangrijkste realisaties van het afgelopen jaar:

- ♣ De afronding van het dossier brandpreventie van de site Besme;
- ♣ De sensibilisering van alle werknemers van de site Besme rond brandveiligheid;
- ♣ De voortzetting van het participatief werk rond de analyse van beroepsrisico's, uitgevoerd in samenwerking met de hiërarchische lijn en de werknemers;
- ♣ De voortzetting van de sensibiliseringsacties rond Welzijn op het werk bij de werknemers en de hiërarchische lijn, met name via de deelname aan de vergaderingen van de COVER en de organisatie van halfmaandelijks vergaderingen met het DIRCO over "stafveiligheid";
- ♣ De organisatie van twee sessies "Toolbox Meeting" (TBM) voor de arbeiders van de dienst Werken;
- ♣ De organisatie van een dag rond veiligheid voor de conciërges en schoonmakers;

- ♣ De organisatie van twee "Middagen van Comensia" gewijd aan Welzijn op het werk en aan de actoren van preventie;
- ♣ Het bezoek aan verschillende woonsites van Comensia door het CPBW;
- ♣ De organisatie van nieuwe opleidingen, onder meer over werken op een hoogte en het besturen van een hoogwerker.

Belangrijkste uitdagingen voor 2026:

- ♣ De reflectie en de acties voortzetten rond het beheer van absenteïsme en de ontwikkeling van inschakelingstrajecten;
- ♣ Een nieuwe globale analyse lanceren van de psychosociale risico's binnen de vennootschap;
- ♣ Het participatief werk voortzetten rond de analyse van beroepsrisico's, uitgevoerd in samenwerking met de hiërarchische lijn en de werknemers;
- ♣ Nieuwe opleidingen ontwikkelen rond Welzijn op het werk en veiligheid;
- ♣ De sensibiliseringsacties versterken rond Welzijn op het werk aangepast aan de specifieke kenmerken van elk beroep, met name in het kader van de Safety Academy;
- ♣ Regelmatig terreinbezoeken organiseren door de leden van het CPBW om preventie te versterken en de dialoog rond veiligheidskwesties te bevorderen.



8.7. Ondernemingsraad (OR)

De Ondernemingsraad (OR) van Comensia, overlegorgaan tussen de werkgever en de werknemersvertegenwoordigers, vervult een aantal essentiële taken: informatieverstrekking

(economische, financiële en tewerkstellingsinformatie), adviesverlening over onder meer de arbeidsorganisatie en arbeidsomstandigheden, over de werking van de vennootschap, en actieve en controleopdrachten inzake onder meer het arbeidsreglement en de collectieve arbeidsovereenkomsten.

In 2025 vergaderde de OR 17 keer (inclusief de werkvergaderingen over het arbeidsreglement) waarbij verschillende thema's aan bod kwamen inzake het bedrijfsbeheer, human resources en arbeidsomstandigheden. Een bijzondere aandacht werd besteed aan de opstelling van het nieuw arbeidsreglement, een essentieel document dat de organisatiestructuur van het werk en de rechten en verplichtingen van de werkgever en de werknemers bepaalt. Dit werk, uitgevoerd in een geest van overleg met de sociale partners en de verschillende bestuursorganen, leidde tot de inwerkingtreding van een nieuw arbeidsreglement op 1 januari 2026.

ONDERNEMINGSRAAD OP 31.12.2025

Voorzitter

François Noël

Werkgeversvertegenwoordiger

De leden van het DIRCO

Werknemersvertegenwoordigers

Assia Chennaoui

Khalid El Aft

Luc Hasselle

Santiago Morales Pacheco (werkt sinds begin 2026 niet meer bij Comensia)

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)

Op het front van belangrijke nieuwe technologieprojecten was 2025 vrij rustig. Het ICT-team maakte van deze kalmere periode gebruik om meer op zijn fundamentele opdrachten te focussen, met name het verbeteren van de informatiebeveiliging en de consolidatie van de bestaande infrastructuren.

Daarnaast werd het digitaal harmonisatieproces rond het Microsoft-ecosysteem voortgezet dat in gang werd gezet toen telewerken tijdens de COVID-19-crisis algemeen werd toegepast. Deze aanpak beoogt de tools te vergemakkelijken die de medewerkers gebruiken, de samenhang van de systemen te versterken en de efficiëntie van de interne procedures te verbeteren.

9.1.1. ERP-keuze – Ordiges op kruissnelheid

Na enkele jaren van aanpassing, bijsturing en geleidelijke optimalisatie kan de werking van het ERP-systeem Ordiges voortaan worden beschouwd als stabiel. De belangrijkste problemen waarmee we bij zijn implementatie te maken kregen, werden geleidelijk opgelost en de interne bedrijfsprocessen werden geleidelijk op de logica van de nieuwe tool afgestemd.

Hoewel nog enkele aanpassingen nodig zijn — met name sommige toepassingen voor de afrekening van de huurlasten — zijn die voortaan geen belemmering meer voor de goede operationele werking van de vennootschap.

Merk op dat ondanks deze stabilisatie de boekhoudteams nog altijd de impact ondervinden van deze ERP-migratie. De software blijft namelijk complex in zijn gebruik en vertoont nog bepaalde beperkingen op het gebied van automatisering. Zo vereisen het beheer van de activafiches en van sommige toepassingen voor de afrekening van de huurlasten nog een aanzienlijke input met de hand, wat een extra werklast met zich kan meebrengen.

De andere teams daarentegen hebben het nieuwe systeem volledig onder de knie. De opleiding van de *Key Users* ter versterking van de interne competenties die in 2023 van start ging, werd ook in 2025 voortgezet. Deze competentieontwikkeling draagt bij aan een grotere autonomie van de medewerkers en bevordert het vlot gebruik van de ERP-functionaliteiten.

Conclusie

ERP Ordiges is voortaan in alle bedrijfsprocessen geïntegreerd. Ondanks nog enkele technische beperkingen die vooral een impact hebben op de boekhoudteams, biedt het systeem voortaan een bedrijfszekere werking en is een structurerende pijler van het operationeel beheer van Comensia. De interne competentieontwikkeling zal het gebruik ervan geleidelijk optimaliseren.

9.1.2. Digitalisering

2024 was gewijd aan het grondig onderzoek van de verschillende digitaliseringsmogelijkheden, met een bijzondere focus op het beheer van de inkomende e-mails, een belangrijk proces voor veel teams van Comensia.

In 2025 werd een belangrijke mijlpaal bereikt met het beroep op een externe dienstverlener die belast werd met de implementatie van een oplossing afgestemd op de specifieke behoeften van de vennootschap. Deze oplossing werd in samenwerking met de verschillende betrokken teams geconfigureerd en aangepast met het oog op een naadloze integratie in de bestaande werkprocessen.

Een van de belangrijkste innovaties van deze oplossing is de integratie van AI-tools. Deze tools kunnen de inkomende e-mails van de medewerkers analyseren, samenvatten en antwoorden voorstellen voor de uitgaande e-mails. Deze eerste concrete toepassing van kunstmatige intelligentie is een belangrijke fase in de geleidelijke integratie van deze nieuwe technologieën in de bedrijfsprocessen van Comensia.

Eind 2025 werden binnen het algemeen secretariaat proceduretests uitgevoerd om de operationele processen en de gebruiksvoorwaarden van de tool goed te keuren. Deze tests zijn afdoende gebleken en maken de weg vrij voor zijn implementatie in 2026.

Conclusie

De digitalisering van het e-mailbeheer is een grote stap voorwaarts in de modernisering van de administratieve bedrijfsprocessen van Comensia. De geleidelijke integratie van kunstmatige intelligentie biedt ook veelbelovende perspectieven in termen van efficiëntie en ondersteuning van de besluitvorming, en bereidt de vennootschap tegelijkertijd voor op de toekomstige technologische ontwikkelingen.

9.1.3. Voorbereiding van de overgang naar een nieuwe telefooncentrale

De afgelopen twee jaar verzette Comensia veel werk om haar digitale tools op elkaar af te stemmen. In deze context werd de strategische keuze gemaakt om de voorkeur te geven aan de Microsoft-oplossingen die al op grote schaal werden ingezet toen telewerken tijdens de COVID-19-crisis algemeen werd toegepast.

Deze aanpak beoogt de integratie te versterken tussen de verschillende tools die de medewerkers gebruiken en de digitale werkomgeving te vereenvoudigen.

Een aantal belangrijke ontwikkelingen werden doorgevoerd:

- **Algemeen gebruik van OneDrive** als opslagruimte van persoonlijke documenten met een beveiligde en flexibele toegang tot de werkbestanden.
- **Migratie van het intranet**, voordien door een externe dienstverlener gehost en ontwikkeld, naar een **SharePoint-oplossing** die volledig intern werd ontwikkeld en beheerd en een grotere flexibiliteit en beheersing biedt.
- **Implementatie van een eenvormig communicatiesysteem via Microsoft Teams**, dat zowel de interne messaging, de online vergaderingen als de telefonie van de gehele vennootschap integreert.

- **Systematisch gebruik van Teams voor transversale projecten**, waarmee de teams onderling en met externe partners efficiënt kunnen communiceren en samenwerken.

Deze ontwikkeling is eveneens een belangrijke voorbereidende fase voor de overgang naar een nieuwe telefooncentrale die volledig in de Microsoft-omgeving zal worden geïntegreerd.

Conclusie

De consolidatie van de digitale omgeving rond de Microsoft-oplossingen zorgt voor een grotere samenhang van de tools die binnen Comensia worden gebruikt en vergemakkelijkt de samenwerking tussen de teams. Deze harmonisatiestrategie is een belangrijke hefboom om hybride werkvormen te ondersteunen en de organisatorische efficiëntie te versterken.

9.1.4. Informatiebeveiliging

2025 werd ook gekenmerkt door een aanzienlijke aanscherping van de maatregelen voor de beveiliging en weerbaarheid van de IT-infrastructuur. Deze maatregelen hebben tot doel de gegevens van de vennootschap te beschermen en tegelijkertijd de continuïteit van de activiteiten te waarborgen.

De volgende structurerende maatregelen werden genomen:

- **Versterking van de weerbaarheid van de IT-infrastructuur bij stroomuitval** om de continuïteit van de IT-diensten in geval van een incident te waarborgen.
- **Verhoging van de segmentatie van de IT-netwerken** om in geval van een cyberaanval of compromittering risico's op verspreiding te beperken.
- **Verbetering van de performance en de responstijd van de servers**, wat bijdraagt aan een betere gebruikerservaring en een grotere betrouwbaarheid van de systemen.
- **Uniformeren van de toegangen en van het beveiligingsbeleid**, met name door de algemene toepassing van de tweetrapsauthenticatie en het gestructureerd beheer van de beveiligingsgroepen.

Deze ontwikkelingen liggen in de lijn van een algemene aanscherping van de cyberbeveiliging en van de bescherming van gevoelige gegevens van de vennootschap.

Conclusie

Het aanscherpen van de informatiebeveiliging behoort tot de essentiële strategische pijlers van Comensia. De in 2025 doorgevoerde verbeteringen zorgen voor een grotere weerbaarheid van de IT-infrastructuur, beveiligen de toegang tot de gegevens en waarborgen een beveiligingsniveau dat aangepast is aan de huidige uitdagingen inzake cyberbeveiliging.

9.1.5. Algemene conclusie

2025 werd niet gekenmerkt door de uitvoering van grote technologische projecten, maar was een belangrijke periode van consolidatie en verdere ontwikkeling van de digitale tools binnen Comensia. De inspanningen waren vooral gericht op het stabiliseren van de bestaande systemen, het versterken van de informatiebeveiliging en het harmoniseren van de digitale werkomgeving.

Het ERP-systeem Ordiges dat op kruissnelheid zit, getuigt van deze stabilisatiefase. Ondanks enkele beperkingen die vooral een impact hebben op de boekhoudteams, is het systeem voortaan volledig in alle bedrijfsprocessen geïntegreerd en zorgt voor een bedrijfszeker operationeel beheer. Overigens draagt de competentieontwikkeling van de interne medewerkers bij aan een efficiënter en autonomer gebruik van de ERP-functionaliteiten.

Tegelijkertijd is de verdere digitalisering van bepaalde administratieve processen, met name het beheer van de e-mails, een belangrijke fase in de modernisering van de vennootschap. De geleidelijke implementatie van AI-tools biedt eveneens nieuwe perspectieven in termen van automatisering en ondersteuning bij het dagelijkse werk.

Voorts is de harmonisatie van de digitale tools rond het Microsoft-ecosysteem eveneens een structurerende pijler van de digitalisering van Comensia. Het algemeen gebruik van toepassingen zoals OneDrive, SharePoint en Microsoft Teams bevordert de samenwerking tussen de teams, vereenvoudigt de werkomgeving en bereidt de vennootschap voor op de evolutie naar geïntegreerde communicatiesystemen.

Ten slotte getuigen de investeringen in het aanscherpen van de IT-beveiliging en de weerbaarheid van de IT-infrastructuur van de bijzondere aandacht die wordt besteed aan de gegevensbescherming en de continuïteit van de activiteiten. In een context waar de uitdagingen van cyberbeveiliging steeds belangrijker worden, zijn deze verbeteringen een essentieel onderdeel van de digitale strategie van de vennootschap.

Al met al droeg 2025 dus bij aan de consolidatie van de technologische basis van Comensia. Deze vooruitgang bereidt de vennootschap voor op de volgende fasen van haar digitalisering, wat zich in de komende jaren zou moeten vertalen in een toenemend gebruik van automatiseringstechnologieën, kunstmatige intelligentie en digitale samenwerking.

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

In de periode 2023-2025 werden structurerende werkzaamheden uitgevoerd om de interne processen op het gebied van de bescherming van persoonsgegevens en het beheer van informatiebeveiliging te versterken. Deze werkzaamheden liggen in de lijn van de acties die in de voorgaande jaren werden opgestart, met name door het personeel te sensibiliseren, de procedures te formaliseren en de tools te implementeren voor een verantwoorde en conforme gegevensverwerking door de vennootschap.

Uit de evaluatie van het volwassenheidsniveau op basis van de CMMI-schaal blijkt dat Comensia inzake AVG-conformiteit en informatiebeveiliging het volwassenheidsniveau 4 heeft bereikt ("beheerst"). Dit niveau wijst op een organisatie waar de processen op coherente wijze en met de collectieve betrokkenheid van de teams worden gedocumenteerd, gemonitord, gecontroleerd en bijgestuurd. Het doel voor de komende jaren bestaat erin dit volwassenheidsniveau te consolideren, door de praktijken voortdurend te verbeteren en toe te zien op de correcte toepassing van de bestaande procedures.

De verslagperiode tekent een aantal belangrijke realisaties op, waaronder het bijwerken en centraliseren van de AVG-documentatie, het bijwerken van het register van de verwerkingsactiviteiten, het uitstippelen van een beleid inzake gegevensopslag, alsook het bijwerken van het voor het publiek toegankelijk privacybeleid. Overigens werden gegevensbeschermingseffectbeoordelingen (DPIA) uitgevoerd, met

name voor sommige gevoelige gegevensverwerkingen op het gebied van het huurbeheer, sociale ondersteuning en human resources. De aanbevelingen die uit deze beoordelingen voortvloeiden, werden geïmplementeerd om de risico's voor de betrokken personen te beperken.

Sensibilisering en opleiding van het personeel zijn eveneens een belangrijke pijler van het privacybeleid. Om de interne bedrijfscultuur inzake gegevensbescherming en informatiebeveiliging te versterken, werden regelmatig infosessies en opleidingsacties georganiseerd. Deze aanpak gaat gepaard met een continue communicatie over goede praktijken en interne procedures, onder meer via info- en sensibiliseringssessies.

Tot slot had de opdracht ook betrekking op de versterking van de interne governance en de formalisering van de verschillende beleidslijnen en handvesten in het kader van de uitwerking van het nieuw arbeidsreglement, met name inzake het gebruik van IT-tools, de vertrouwelijkheid van gegevens, telewerk en informatiebeveiliging. Deze documenten bakenen de interne praktijken af en verduidelijken de verantwoordelijkheden van de medewerkers inzake gegevensbescherming.

De resultaten wijzen op een reële betrokkenheid en inzet van de directie en de teams van Comensia voor een verantwoord beheer van persoonsgegevens. In de komende jaren zullen de inspanningen vooral focussen op het consolideren van de bestaande procedures, het verder sensibiliseren van het personeel, het regelmatig bijwerken van de AVG-registers en -documentatie, alsook op het systematisch integreren van risicoanalyses in nieuwe projecten waarbij persoonsgegevens worden verwerkt.

9.3. Dienst Communicatie

In het verlengde van de dynamiek die in 2024 werd ingezet, werd 2025 gekenmerkt door een proactieve, gediversifieerde en gestructureerde communicatie gericht op het versterken van de banden met de verschillende doelgroepen van Comensia en het valoriseren van haar acties en realisaties.

Al deze initiatieven getuigen van een sterke wil een toegankelijke en coherente externe en interne communicatie te ontwikkelen die aanspreekt.

9.3.1. Externe communicatie

In 2025 versterkte Comensia haar aanwezigheid op de sociale media versterkt, in het bijzonder op Facebook en LinkedIn. Deze platforms werden strategischer ingezet om projecten onder de aandacht te brengen, samenwerkingen naar voren te brengen en de realisaties van de vennootschap concreet te illustreren. Ze deden ook dienst als een doeltreffend kanaal voor de operationele communicatie, met name om wijzigingen van de openingstijden, sluiting van de kantoren of praktische informatie aan de huurders mee te delen.

In 2025 vonden een aantal belangrijke gebeurtenissen plaats:

- De officiële ingebruikname van nieuwe woningen op het Initiatiefplein, wat de uitbreiding van ons vastgoedbestand in de kijker zet;

- Voor het 10-jarig bestaan van Comensia werd in Tour & Taxis een feestelijke dag voor de huurders georganiseerd, aangevuld met een meer formele bijeenkomst met de institutionele partners in de kantoren van Comensia.

Deze evenementen droegen bij tot een groter gevoel van verbondenheid bij de huurders en versterkten de relaties met de institutionele partners.

Overigens verschenen vier nummers van het kwartaalblad COM'ensia dat essentiële informatie bevat voor de huurders en partners en tegelijkertijd een regelmatige en gestructureerde communicatie waarborgt.

Sinds augustus 2025 zijn op het YouTube-kanaal van Comensia een reeks tutorial video's te vinden voor de huurders. Hun didactische content, met eenvoudige en duidelijke uitleg, beoogt een grotere zelfredzaamheid te bevorderen bij het uitvoeren van kleine dagelijkse klusjes. Hierna een greep uit de thema's die erin aan bod komen:

- Reinigen van een spoelbak
- Onder druk zetten van een verwarmingsketel
- Vervangen van een siliconenvoeg

Deze video's zijn eveneens een waardevol hulpmiddel voor de technische helpdesk die ernaar kan verwijzen om de huurders efficiënt te begeleiden wanneer de klusjes binnen hun bereik liggen. Dit initiatief zorgt voor een aanzienlijke tijdswinst en een verbetering van de kwaliteit van de geleverde dienst.

Ten slotte werd in 2025 de onthaalmap voltooid die aan de nieuwe huurders-coöperanten bij de ondertekening van de huurovereenkomst wordt overhandigd. Dit structurerend hulpmiddel streeft de volgende doelen na:

- Nieuwe huurders verwelkomen en geruststellen
- Duidelijke instructies geven van bij de intrek in de woning
- Zelfredzaamheid bevorderen
- Zorgen voor coherentie communicatie door de teams

De map bestaat uit drie elkaar aanvullende brochures:

- Welkom: algemeen kader, rechten en verplichtingen, informatie over de huurprijs en over de coöperatieve
- Uw woning: onderhoud, reparaties en correct gebruik van de woning
- We zijn er voor u: beschikbare diensten, teams en participatiemogelijkheden

De map is opgevat als een effectief naslagwerk en is een hulpmiddel voor zowel de huurders als de medewerkers, door een uniforme en gestructureerde communicatie te waarborgen.

9.3.2. Sectorale communicatie

Zowel intern als in onze activiteitensector versterkten we de uitwisselingen met de andere openbare vastgoedmaatschappijen (OVM). We namen deel aan de sectorale vergaderingen om actualiteiten en goede praktijken te delen en synergieën te bevorderen.

9.3.3. Interne communicatie

Ook in 2025 gaf Comensia blijk van een sterke wil om de interne communicatie verder te dynamiseren en te structureren. In dat kader werd het intranet volledig opnieuw uitgedacht en wordt voortaan intern ontwikkeld en beheerd binnen een oplossing die geïntegreerd is in de dagelijkse werktools.

Deze ontwikkeling zorgde voor:

- Een grotere flexibiliteit bij het beheer en het bijwerken van de content
- De centralisatie van essentiële informatie (documentatie, actualiteit, beheerlinks, lopende incidenten, enz.)
- Een vereenvoudigde toegang voor alle medewerkers via een centrale homepage

Daarnaast werden de "Middagen van Comensia" voortgezet, gezellige bijeenkomsten van het administratief personeel rond diverse thema's. In 2025 werden thema's aangekaart zoals brandbestrijding, de presentatie van projecten of het kennismaken met de interne diensten. Deze sessies droegen bij aan het delen van kennis en aan de versterking van de bedrijfscultuur.

Voorts werden het hele jaar door een aantal interne evenementen georganiseerd om de saamhorigheid van de teams te bevorderen:

- Week van de mobiliteit (sensibilisering, fietstochten, bijeenkomsten)
- Sinterklaasfeest voor de kinderen van het personeel
- Jaarlijkse festiviteiten, waaronder een maaltijd in juni en een speciale "10-jarige" teambuilding in september

Deze initiatieven dragen bij aan het creëren van een positieve en verbindende werkomgeving.

9.3.4. Algemene conclusie

2025 bevestigt de groeiende invloed van de dienst Communicatie van Comensia, zowel in termen van zijn structuur als van zijn activiteiten. Dankzij de geleverde inspanningen kreeg Comensia een grotere zichtbaarheid, werd de kwaliteit van de informatieverstrekking verbeterd en werden tools ontwikkeld afgestemd op de behoeften van de verschillende doelgroepen.

De externe communicatie werd verrijkt met nieuwe formats en dragers, wat een betere interactie met de huurders en de partners bevordert. De invoering van didactische content zoals de tutorial video's getuigen van een streven naar innovatie en nabijheid.

Daarnaast is de interne communicatie efficiënter geworden dankzij de modernisering van de tools en de invoering van initiatieven ter bevordering van uitwisselingen en cohesie. Ten slotte versterkt de betrokkenheid bij de sectorale netwerken de verankering van Comensia in haar institutionele omgeving.

Over het geheel genomen is 2025 een belangrijke mijlpaal in de professionalisering en consolidatie van de communicatie van Comensia. Deze vooruitgang biedt een stevige basis om toekomstige projecten te begeleiden en de verdere ontwikkeling van Comensia in de komende jaren te ondersteunen.

10. Bijlagen

10.1. Aandelen van Comensia op 31.12.2025

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 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	14.392
<u>Klasse B</u>	Institutionele aandeelhouders	6.530
<u>Klasse C</u>	Particuliere aandeelhouders	7.621
<u>Klasse D</u>	Personeel-aandeelhouders	292
-		
<u>Totaal B-C-D</u>		14.452
<u>Verlaten</u>		9
<u>Total B-C-D en verlaten</u>		14.452
		28.844

10.2. Balans en resultatenrekening (NBB-formaat)

xxxx-xxxxxxx	0403302046	2025	EUR	25.0.11	m82-f	xx/xx/xxxx	48		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 :

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

26-05-2026



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2025

au

31-12-2025

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2024

au

31-12-2024

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

Lovinfosse André

Administrateur
Bld Lambermont 80
1030 Schaerbeek
BELGIQUE

Charles de la Brousse Barbara

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

De Ridder Chantal

Administrateur
Avenue des Magnolias 28 3
1020 Laeken
BELGIQUE

Doumier Charlotte

Administrateur
Avenue d'Andrimont 39
1180 Uccle
BELGIQUE

El Kalai Fatiha

Administrateur
rue de la Ciboulette 16
1020 Laeken
BELGIQUE

Marinello Flavio

Administrateur
Avenue Gounod 26
1070 Anderlecht
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

Quadflieg Joëlle

Administrateur
Rue des Ebats 10
1082 Berchem-Sainte-Agathe
BELGIQUE

Ben Amor Mehrez

Administrateur
Rue Raphaël 22 7
1070 Anderlecht
BELGIQUE

Oudadda Mohamed

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

Bouzagou Walid

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

Van de Castele Yves

Administrateur
Clos André 18
1200 Woluwe-Saint-Lambert
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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>288.767.280</u>	<u>256.768.209</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21	126.127	202.199
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	288.234.687	256.252.847
Terrains et constructions		22	257.084.318	235.975.201
Installations, machines et outillage		23	101.038	109.847
Mobilier et matériel roulant		24	418.847	477.547
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	38.404	65.440
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	30.592.080	19.624.812
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	406.466	313.163
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	5.444	5.444
Participations		282	5.444	5.444
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	401.022	307.719
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	401.022	307.719

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	10.927.176	8.773.844
Créances à plus d'un an		29		
Créances commerciales		290		
Autres créances		291		
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	231.779	263.908
Stocks		30/36	231.779	263.908
Approvisionnements		30/31	231.779	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	5.359.293	3.802.460
Créances commerciales		40	437.419	495.812
Autres créances		41	4.921.874	3.306.648
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	4.973.666	4.018.244
Comptes de régularisation	6.6	490/1	362.438	689.232
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	299.694.456	265.542.053

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>91.368.802</u>	<u>90.503.561</u>
Apport	6.7.1	10/11	918.195	923.957
Disponible		110	918.195	923.957
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12	109.276	109.276
Réserves		13	11.298.720	10.130.611
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	4.752.854	4.926.694
Réserves disponibles		133	6.545.648	5.203.699
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	79.042.611	79.339.717
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>10.083.570</u>	<u>10.103.120</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	5.730.696	5.719.174
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	5.462.095	5.442.747
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	268.601	276.427
Impôts différés		168	4.352.874	4.383.946

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	198.242.084	164.935.372
Dettes à plus d'un an	6.9	17	178.666.170	147.976.627
Dettes financières		170/4	178.210.496	147.549.843
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	178.210.496	147.549.843
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	455.674	426.784
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	19.056.196	16.609.787
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	6.221.497	5.656.199
Dettes financières		43	3.259.623	2.987.381
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	3.259.623	2.987.381
Dettes commerciales		44	4.991.039	3.868.616
Fournisseurs		440/4	4.991.039	3.868.616
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	3.662.214	2.496.307
Impôts		450/3	2.603.722	1.306.883
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.058.492	1.189.424
Autres dettes		47/48	921.823	1.601.284
Comptes de régularisation	6.9	492/3	519.718	348.958
TOTAL DU PASSIF		10/49	299.694.456	265.542.053

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	32.152.755	29.681.094
Chiffre d'affaires	6.10	70	25.700.452	23.759.091
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)(-)	71		
Production immobilisée		72	1.069.562	1.180.607
Autres produits d'exploitation	6.10	74	5.381.886	4.737.169
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	855	4.227
Coût des ventes et des prestations		60/66A	32.236.371	30.110.653
Approvisionnements et marchandises		60	712.942	567.345
Achats		600/8	680.604	512.672
Stocks: réduction (augmentation)	(+)(-)	609	32.338	54.673
Services et biens divers		61	7.217.938	6.800.803
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)(-)	6.10 62	10.285.268	9.872.036
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	10.850.174	10.120.646
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)(-)	6.10 631/4	48.541	55.851
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)(-)	6.10 635/8	19.349	12.066
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	3.102.159	2.681.906
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	-83.616	-429.559

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	3.540.750	3.233.891
Produits financiers récurrents		75	3.540.750	3.233.891
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	70.648	52.819
Autres produits financiers	6.11	752/9	3.470.102	3.181.072
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	2.393.615	2.089.683
Charges financières récurrentes	6.11	65	2.392.694	2.087.261
Charges des dettes		650	2.390.797	2.084.714
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	1.897	2.547
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	921	2.422
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	1.063.519	714.649
Prélèvement sur les impôts différés		780	193.019	177.820
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	88.429	12.500
Impôts		670/3	88.500	12.500
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	71	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	1.168.109	879.969
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	173.840	173.840
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	1.341.949	1.053.809

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent	
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)(-)	9906	1.341.949	1.053.809
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-)	(9905)	1.341.949	1.053.809
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)(-)	14P		
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2	1.341.949	1.053.809
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	1.341.949	1.053.809
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)(-)	(14)		
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE**ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES****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	0
8021		
8031		
(+)/(-) 8041		
8051	0	
8121P	XXXXXXXXXX	0
8071		
8081		
8091		
8101		
(+)/(-) 8111		
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	556.078
8022	7.111	
8032		
(+)(-) 8042		
8052	563.189	
8122P	XXXXXXXXXX	353.879
8072	83.183	
8082		
8092		
8102		
(+)(-) 8112		
8122	437.062	
211	126.127	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	XXXXXXXXXX	369.122.000
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	23.856.757	
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8181	7.846.127	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	400.824.884	
Plus-values au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice	8251P	XXXXXXXXXX	109.276
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251	109.276	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice	8321P	XXXXXXXXXX	133.256.075
Actés	8271	10.593.767	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	143.849.842	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	257.084.318	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	XXXXXXXXXX	551.087
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	9.518	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8182	4.244	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	564.849	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8322P	XXXXXXXXXX	441.240
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	22.571	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	463.811	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	101.038	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	XXXXXXXXXX	1.527.763
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	64.917	
Cessions et désaffectations	8173	26.735	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	1.565.945	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	XXXXXXXXXX	1.050.216
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	123.617	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	26.735	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	1.147.098	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	418.847	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	XXXXXXXXXX	973.545
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165		
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	973.545	
Plus-values au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	XXXXXXXXXX	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	27.036	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	XXXXXXXXXX	908.105
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	38.404	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	XXXXXXXXXX	19.624.812
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	18.817.639	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8186	-7.850.371	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	30.592.080	
Plus-values au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(27)	30.592.080	

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392P	XXXXXXXXXX	5.444
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		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXX	307.719
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633	93.303	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	401.022	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	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
313.447
48.991

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 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 (110)	XXXXXXXXXX 918.195	923.957
111P (111)	XXXXXXXXXX	
8790 87901 8791 87911		

Codes	Montants	Nombre d'actions
	-2.700 -100	
8702 8703	XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX	112

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740 8741 8742	
8745 8746 8747	

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

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

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

Exercice
215.965
52.636

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	6.221.497
8811	
8821	
8831	
8841	
8851	6.221.497
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	6.221.497
8802	26.756.666
8812	
8822	
8832	
8842	
8852	26.756.666
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	26.756.666
8803	151.453.830
8813	
8823	
8833	
8843	
8853	151.453.830
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	455.674
8913	151.909.504

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	0
9073	2.228.008
450	375.714
9076	
9077	1.058.492

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
493.723
25.995

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112	48.541	55.851
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	662.558	401.407
Utilisations et reprises	9116	643.209	389.341
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	2.906.982	2.603.377
Autres	641/8	195.177	78.529
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096	8	
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	7,6	10
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	10.923	8.865
Frais pour la société	617	31.404	25.936

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	3.470.102	3.181.072
9126		
754		
6501		
6502	88.904	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	855	4.227
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	855	4.227
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
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	855	
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	921	2.422
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		
Charges financières non récurrentes	(66B)	921	2.422
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations)	(+)(-) 6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668	921	2.422
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	88.500
9135	
9136	
9137	88.500
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	
9142	
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	74.763	78.711
9147	1.538.876	1.508.022
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	

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 la Caisse de Dépôts et Consignations

1.823.047

Cautionnements par les entrepreneurs pour travaux en cours

1.978.135

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

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 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

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	28.763
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	19.239
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 Entretiens ». 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 Entretiens 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'entretiens 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 3.259.623,39 €.

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 2025 des subsides pour un total de 105.834.906,46 € dans le cadre de nos projets de constructions et de rénovation.

En 2025, La Région nous a subsidié pour un montant de 2.748.204,44 € pour les projets suivants :

- Rénovation complète de la Cité Moderne : **113.143,46 €** ;
- Rénovation de l'enveloppe de l'immeuble du Peterbos 10 et 11 : **282.790,10 €** ;
- Rénovation du Peterbos 3 et extension de la salle Forum : **764.157 €** ;
- Rénovation des cuisines au Parc du Peterbos 8 : **38.187,71 €** ;
- Remplacement de la toiture au Craetbos 1à9 : **269.702,87 €** ;
- Remplacement de la toiture à Heideken : **256.614,75 €** ;
- Remplacement de la toiture à la rue J. Baeck : **29.665,40 €** ;
- Intégration d'une centrale Cogen au Peterbos 16 : **73.585,02 €** ;
- Projet Peterfoot au Parc du Peterbos : **81.983,15 €** ;
- Intégration d'une centrale Cogen au Square Albert 1er : **13.091,37 €** ;
- Remplacement des fenêtres de toit à la chaussée de Mons 231-341 : **2.330,10 €** ;
- Rénovation de la chaufferie et placement d'une Cogen à la rue Goffart : **58.257,96 €** ;
- Rénovation de la chaufferie à la chaussée de Forest 282-286 : **25.924,23 €** ;
- Rénovation du chauffage à la rue du Temple 5-7 : **47.257,53 €** ;
- Rénovation des maisons à la rue Valduc et Lechat : **44.195,62 €** ;
- Rénovation des caves à Hunderhunveld 7-8 : **68.857,60 €** ;
- Intervention artistique au Val Maria : **42.526,14 €** ;
- Rénovation complète à la rue de l'initiative 1 à 5 et Gérance 2-8 : **137.932,90 €** ;
- Rénovation de logements vacants : **124.470,22 €** ;
- Remplacement des luminaires dans les communs du Verregat : **2.917,71 €** ;
- Placement de panneaux photovoltaïques à la rue de l'Optimisme 2-4 : **26.732,72 €** ;
- Placement de panneaux photovoltaïques à la rue du Corbeau : **2.067,00 €** ;
- Mise en conformité des ascenseurs du patrimoine : **58.999,70 €** ;
- Remplacement boîtes aux lettres site Val Maria : **42.000,00 €** ;
- Désamiantage à la rue Jean-Christophe/Combattants : **51.376,76 €** ;
- Régularisation A. Dunant : **45.815,42 €** ;
- **Régularisation Destrier : 41.988,50 €** ;
- **La rénovation de l'enveloppe à la chaussée de Forest 282-286 : 1.633,50 €.**

Il convient d'ajouter les subsides accordés dans le cadre de l'Alliance Habitat (AH). En 2025, Comensia a été subsidiée à hauteur de 68.675,54 € pour :

- La construction logements dans le cadre du projet « Azur » : **68.675,54 €.**

Il est à noter que Comensia a souscrit auprès de la tutelle deux crédits de type « bullet » afin de financer la construction de deux nouveaux complexes. Ces crédits couvrent la période comprise entre la libération de la première tranche et l'agrégation provisoire des immeubles. Durant cette phase, ils sont intégralement comptabilisés en dettes.

Lors de la réception provisoire, la Région interviendra en octroyant un subside correspondant à 50% du prix d'investissement. Il y aura alors un reclassement comptable (50% de la dette sera transférée vers la rubrique « subsides »).

Par ailleurs, pour l'exercice 2025, l'enveloppe régionale de 45.000.000 € pour le secteur consacré aux subsides était entièrement consommée aux 2/3 de l'année. Pour le tiers restant, les financements régionaux ont été octroyés sous forme d'avance.

**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**

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	126,5	75,7	50,8
Temps partiel	1002	17,7	6,8	10,9
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	139,8	81,3	58,5

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein	1011	178.390	107.197	71.193
Temps partiel	1012	20.572	8.597	11.975
Total	1013	198.962	115.794	83.168

Frais de personnel

Temps plein	1021	9.232.655	5.333.533	3.899.122
Temps partiel	1022	1.052.613	418.027	634.586
Total	1023	10.285.268	5.751.560	4.533.708

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	1033	632.016	353.245	278.771
--	------	---------	---------	---------

Au cours de l'exercice précédent

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	134,3	78,2	56,1
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	195.425	111.520	83.905
Frais de personnel	1023	9.859.045	5.532.535	4.326.510
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	212.165	119.059	93.106

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	20	138,2
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	116	19	130,6
Contrat à durée déterminée	111	1	1	1,6
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	6	0	6
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	74	7	79,8
de niveau primaire	1200	3	0	3
de niveau secondaire	1201	54	3	56,4
de niveau supérieur non universitaire	1202	8	2	9,8
de niveau universitaire	1203	9	2	10,6
Femmes	121	49	13	58,4
de niveau primaire	1210	1	0	1
de niveau secondaire	1211	18	8	23,6
de niveau supérieur non universitaire	1212	14	4	17
de niveau universitaire	1213	16	1	16,8
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	0
Employés	134	65	15	76,6
Ouvriers	132	58	5	61,6
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	1	6,6
Nombre d'heures effectivement prestées	151	263	10.660
Frais pour la société	152	8.335	23.069

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	59	4	61,1
210	8	2	9
211	44	2	45,1
212	0	0	0
213	7	0	7

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 prester des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	54	5	57,1
310	6	4	8,6
311	45	1	45,5
312	0	0	0
313	3	0	3
340	0	0	0
341	0	1	0,8
342	4	2	5
343	50	2	51,3
350	0	0	0

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	20	5811	74
Nombre d'heures de formation suivies	5802	1.450	5812	1.317
Coût net pour la société	5803	37.052	5813	48.833
dont coût brut directement lié aux formations	58031	32.947	58131	33.643
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	4.105	58132	15.190
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	28	5831	78
Nombre d'heures de formation suivies	5822	581	5832	502
Coût net pour la société	5823	14.860	5833	13.867
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	

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 2025 aux administrateurs de COMENSIA

Nom et prénom	Statut au sein du Conseil d'administration	Emoluments bruts
Pirotin Jean-Louis	Président du Conseil d'administration jusqu'au 31 août 2025	3.694,00 €
Tay Abdeslam	Administrateur puis Vice-président du Conseil d'administration à partir du 1 ^{er} septembre 2025	2.965,00 €
D'Urse Jean-Michel	Administrateur puis Président du Conseil d'administration à partir du 1 ^{er} septembre 2025	2.838,00 €
Quadflieg Joeëlle	Administratrice	2.429,00 €
El Kalai Fatiha	Administratrice	2.233,00 €
Doumier Charlotte	Administratrice	1.942,00 €
Mendez Iglesias José	Administrateur	1.752,00 €
Charles de la Brousse Barbara	Administratrice	1.654,00 €
Marinello Flavio	Administrateur à partir du 1 ^{er} mai 2025	1.568,00 €
Ben Amor Mehrez	Administrateur	1.565,00 €
Bouzagou Walid	Administrateur à partir du 1 ^{er} mars 2025	1.464,00 €
Oudadda Mohamed	Administrateur	1.458,00 €
Lovinfosse André-François	Administrateur à partir du 27 mai 2025	1.176,00 €
Coppieters Carine	Administratrice	1.057,00 €
Van de Castele Yves	Administrateur à partir du 1 ^{er} septembre 2025	588,00 €
Rezki Fatiha	Administratrice jusqu'au 28 février 2025	380,00 €
	Total :	28.763,00 €



RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SC COMENSIA POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

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 cinq 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 2025, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 299.694.456 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 1.168.109 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2025, 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, 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, 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

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 comporte 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.

Les honoraires relatifs aux missions complémentaires compatibles avec le contrôle légal des comptes annuels visées à l'article 3:65 du Code des sociétés et des associations ont correctement été ventilés et valorisés dans l'annexe des comptes annuels.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- 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.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Nil-Saint-Vincent, le 29 avril 2026

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	Nationaal nummer	Taalrol	Adres
Coppieters	Carine	570603 388 82	FR	Rue du Plat Quertin 41, 1480 Oisquercq
Pirottin	Jean-Louis	530828 225 07	FR	Charles Woestelaan 136, 1090 Jette
Rezki	Fatiha	640811 374 17	FR	Molenveldsteeg 2/8, 1082 Sint-Agatha-Berchem
Bouzagou	Walid	930106 333 89	FR	Koning Albertlaan 291, 1082 Brussel
Van de Castele	Yves	660913 057 32	FR	André Rappegaarde 18, 1200 Sint-Lambrechts-Woluwe
Lovinfosse	André-François	661120 001 86	FR	Lambermontlaan 80, 1030 Brussel
Doumier	Charlotte	850212 312 60	FR	Andrimontlaan 39, 80 Brussel
d'Ursel	Jean-Michel	631102 057 22	FR	Rue Comte Théodule d'Ursel 2, 6940 Durbuy s/Ourthe
Oudadda	Mohamed	560509 491 62	FR	Soldatenstraat 4/6, 1082 Sint-Agatha-Berchem
Tay	Abdeslam	580001 577 29	FR	J. Wytsmanstraat 6/16, 1050 Elsene
Cojocar	Mélania	680901 368 26	FR	Dorpstraat 4, 1755 Gooik
Charles de la Brousse	Barbara	821222 212 61	FR	Maria-Joannalaan 46, 1640 Sint-Genesius-Rhode
Mendez Iglesias	José Manuel	551202 345 58	FR	Beheerstraat 33/4, 1082 Brussel
Quadflieg	Joëlle	630314 248 94	FR	Ravotterijstraat 10, 1082 Brussel
El Kalai	Fatiha	710911 350 01	FR	Bieslookstraat 16, 1020 Brussel
Ben Amor	Mehrez	700914 497 34	FR	Raphaelstraat 22, 1070 Brussel
Deridder	Chantal	650714 040 81	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	26.05.2026
Bestuurster	Gemeente Sint-Agatha-Berchem	Ja	Nee	26.05.2020	26.05.2026
Bestuurder	Gemeente Sint-Agatha-Berchem	Ja	Nee	27.02.2025	26.05.2026
Bestuurder		Ja	Nee	21.08.2025	26.05.2026
Bestuurder		Ja	Nee	27.05.2025	28.05.2030
Bestuurster		Ja	Nee	30.05.2023	28.05.2030
Voorzitter		Ja	Nee	29.05.2022	31.05.2028
Bestuurder		Ja	Nee	29.08.2024	25.05.2027
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		NEE	JA	28.05.2024	29.05.2029

Bezoldiging of bruto jaarlijkse vergoeding (A)	Totaal presentiegeld (B)	Aantal vergaderingen	Voordelen van alle aard	Bedrag (C)	Representatiekosten	Bedrag
N.v.t.	€ 1.057,00	11	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 3.694,00	19	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 380,00	4	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1.464,00	15	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 588,00	6	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1.176,00	12	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1.942,00	20	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 2.838,00	21	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1.458,00	15	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 2.965,00	20	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 0,00	0	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1.654,00	17	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1.752,00	18	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 2.429,00	25	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 2.233,00	23	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 1.565,00	16	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	€ 0,00	10	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.	€ 1.057,00	N.v.t.	€ 1.057,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 3.694,00	N.v.t.	€ 3.694,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 380,00	N.v.t.	€ 380,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 1.464,00	N.v.t.	€ 1.464,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 588,00	N.v.t.	€ 588,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 1.176,00	N.v.t.	€ 1.176,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 1.942,00	N.v.t.	€ 1.942,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 2.838,00	N.v.t.	€ 2.838,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 1.458,00	N.v.t.	€ 1.458,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 2.965,00	N.v.t.	€ 2.965,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 0,00	N.v.t.	€ 0,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 1.654,00	N.v.t.	€ 1.654,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 1.752,00	N.v.t.	€ 1.752,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 2.429,00	N.v.t.	€ 2.429,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 2.233,00	N.v.t.	€ 2.233,00	31.03.2026
N.v.t.	€ 1.565,00	N.v.t.	€ 1.565,00	31.03.2026
1 computer	€ 0,00	N.v.t.	€ 0,00	31.03.2026

1 Opmerking betreffende de verminderingen:

De verminderingsmodaliteiten zijn bepaald in artikel 3, § 2, van de gezamenlijke ordonnantie van 14 december 2017.

In geval van overschrijding van het in § 1, eerste lid, bedoelde maximum van de bezoldigingen, wordt een vermindering ten belope van die overschrijding enkel toegepast op de bezoldigingen, vergoedingen, wedden of presentiegelden en voordelen van alle aard die als tegenprestatie ontvangen werden voor de uitoefening van een mandaat als bedoeld in artikel 2, § 1, tweede lid 1 en zulks onder de volgende voorwaarden:

- de vermindering wordt prioritair en ten belope van die overschrijding toegepast op de bezoldigingen, vergoedingen, wedden of presentiegelden en voordelen van alle aard die als tegenprestatie ontvangen werden voor de uitoefening van een mandaat als bedoeld in artikel 2, § 1, tweede lid, streepjes 1 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.*

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

Aard van de opdracht	Gunningsdatum	Begunstigden	Plaatsingstype	Bedrag excl. btw
Opdracht voor diensten - onderhoud van de groene ruimten	27.02.2025	Ginion Tuin	OPZVB	€ 37.082,38
Opdracht voor werken - asbestverwijdering	27.02.2025	BAV	OPZVB	€ 76.113,72
Opdracht voor werken - Moderne Wijk	24.04.2025	Floré Van Poppel	Openbare procedure	€ 14.947.968,64
Opdracht voor werken - beveiliging toegangsdeuren	22.05.2025	Etablissements Malice nv/sa	Openbare procedure	€ 398.077,17
Opdracht voor werken - buitenschrijnwerk	22.05.2025	Etablissements Malice nv/sa	Openbare procedure	€ 3.827.795,13
Opdracht voor diensten - telesecretariaat	26.06.2025	Spit'up	OPZVB	€ 37.080,00
Opdracht voor leveringen - printers/scanner/plotter	31.07.2025	Copytec	OPZVB	€ 76.200,00
Opdracht voor werken - renovatie stookruimte Paal	21.08.2025	Aaltech Engineering bv	VOPVB	€ 150.054,70
Opdracht voor werken - installatie PV-panelen Craetbos	21.08.2025	Rayons	OPZVB	€ 67.000,00
Opdracht voor werken - renovatie elektrische installatie	25.09.2025	GNL	OPZVB	€ 89.916,50
Opdracht voor werken - renovatie eengezinswoning	25.09.2025	ITechnix	OPZVB	€ 94.219,57
Opdracht voor werken - renovatie van twee gebouwen	25.09.2025	SBMI-CDI	Openbare procedure	€ 4.756.274,15
Opdracht voor werken - renovatie dak/gevel/buitenschrijnwerk	25.09.2025	Etablissements Malice nv/sa	Openbare procedure	€ 681.092,17
Opdracht voor werken - renovatie van de gebouwschil	25.09.2025	Paintings & Industrial Coatings	Openbare procedure	€ 1.236.297,74
Opdracht voor werken - renovatie stookruimte Post	13.10.2025	Aaltech Engineering bv	OPZVB	€ 59.959,90
Opdracht voor werken - renovatie schrijnwerk Post	23.10.2025	J. DE WIN	VOPVB	€ 136.086,99
Opdracht voor werken - renovatie ventilatie Post	13.10.2025	Aaltech Engineering bv	OPZVB	€ 27.154,40
Opdracht voor werken - installatie PV-panelen	13.10.2025	Green Spark Technics	OPZVB	€ 11.098,00
Opdracht voor werken - vervanging kelderdeuren	23.10.2025	Deptec	OPZVB	€ 86.798,98
Opdracht voor werken - vervanging deuren gebouwen	23.10.2025	AZ SECURITY	OPZVB	€ 130.392,00
Opdracht voor werken - aanleg directe omgeving	23.10.2025	PHENIX INFRA	OPZVB	€ 93.956,35
Opdracht voor werken - renovatie dak + buitenschrijnwerk + PV-panelen Elsene	23.10.2025	Rayons	OPZVB	€ 86.176,00

Opdracht voor werken - renovatie dak + buitenschrijnwerk Ruysdaal	23.10.2025	Paintings & Industrial Coatings	Openbare procedure	€ 2.992.637,43
Opdracht voor werken - installatie PV-panelen Paal	27.10.2025	Green Spark Technics	OPZVB	€ 28.978,00
Opdracht voor diensten - verzekeringen: Perceel 1: Verzekering materiële schade Perceel 2: Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid Perceel 3: Autoverzekering	27.11.2025	Ethias Ethias AXA	Openbare procedure	€ 1.269.298,80 € 67.378,20 € 54.593,96

OPZVB: Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking

VOPVB Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking

* Comensia 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 2024 - Straatanimaties - saldo 25%	2025	€ 250,00	vzw AMO van NOH
Projectoproep 2025 - Organisatie van educatieve en ludieke activiteiten voor de jongeren van Mariëndaal - voorschot 75%	2025	€ 2.325,00	Vereniging "La Jeunesse de Val Marie"
Projectoproep 2025 - Maman à la nage. zwemlessen - voorschot 75%	2025	€ 300,00	Vereniging "La Jeunesse de Val Marie"
Projectoproep 2025 - Speak and splash, Engelse lessen via activiteiten - voorschot 75%	2025	€ 2.250,00	Huurdersvereniging van Peterbos
Projectoproep 2025 - lessen fietsrijden en organisatie van uitstappen voor de vrouwen van Mariëndaal	2025	€ 500,00	vzw "Coin des Cerises"
Projectoproep 2024 - Initiatie imkerij "Apterrebos" - saldo 25%	2025	€ 250,00	AMO ALHAMBRA
Projectoproep 2024 - gemeenschapsprojecten Strijdros - saldo 25%	2025	€ 850,00	PSC "Maison Destrier"
Projectoproep 2024 - emancipatieparcours - sportieve en socioculturele activiteiten, voor jongeren van 6 tot 20 jaar - saldo 25%	2025	€ 625,00	vzw "D'Broej"
Projectoproep 2022 - emancipatieparcours - sportieve en socioculturele activiteiten, voor jongeren van 6 tot 20 jaar - saldo 25%	2025	€ 1.250,00	vzw "D'Broej"
Projectoproep 2023 - emancipatieparcours - sportieve en socioculturele activiteiten, voor jongeren van 6 tot 20 jaar	2025	€ 5.000,00	vzw "D'Broej"
Projectoproep 2025 - gemeenschapsprojecten Strijdros	2025	€ 1.875,00	PSC "Maison Destrier"
Projectoproep 2025 - Cap nature - uitstap naar Durbuy	2025	€ 1.210,50	Huurdersvereniging van Hunderenveld
Projectoproep 2025 - moestuin, groepsspellen	2025	€ 423,87	Huurdersvereniging van Emailerie
Projectoproep 2025 - Berchem Plage - organisatie van ludieke namiddagen - voorschot 75%	2025	€ 1.875,00	Sociale Cohesie Sint-Agatha-Berchem
Projectoproep 2025 - aanleg van een petanquebaan om de wijk te doen opleven - voorschot 75%	2025	€ 1.650,00	Sociale Cohesie Sint-Agatha-Berchem
Projectoproep 2025 - Fil et lien - naaiatelier	2025	€ 1.807,83	LoBeCo van Kuregem
Projectoproep 2025 - Les saveurs de Cureghem plaisirs partagés	2025	€ 966,52	LoBeCo van Kuregem

10.5. Agenda van de GAV van 26 mei 2026 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 2025 – de balans en de resultatenrekening goed te keuren zoals voorgelegd;

Het boekjaar 2025 wordt afgesloten met een boekwinst van € 1.341.948,25.

De beschikbare reserves bedragen € 5.203.699,02.

De volgende resultaatverwerking wordt aan de Algemene vergadering voorgelegd:

- ✓ € 434.345,15 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 € 907.603,10 aan de beschikbare reserves voor het saldo van de winst het boekjaar;

Na deze verrichtingen zullen de beschikbare reserves dus een saldo optekenen van € 6.545.647,27.

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 voor de bevestiging van een gecoöpteerd mandaat van bestuurder ter vertegenwoordiging van de particuliere aandeelhouders: de heer Yves Van de Castelee;
- Over te gaan tot de statutaire benoeming ter bevestiging van een mandaat van bestuurder ter vertegenwoordiging van de institutionele aandeelhouders: De heer Walid Bouzagou ter vertegenwoordiging van de Gemeente Sint-Agatha-Berchem;
- Over te gaan tot het agendapunt over de delegatie van het dagelijks bestuur;
- De notulen goed te keuren alvorens over te gaan op het agendapunt Varia.

Brussel, 20 april 2026

Voorzitter
Graaf Jean-Michel d'Ursel