

GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

MINISTERIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2010/31455]

**Beheersovereenkomst tussen de BGHM en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
2010-2015**

Brusselse Hoofdstedelijke Regering Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

INHOUD

IDENTIFICATIE VAN DE PARTIJEN

INLEIDING

TITEL I. — ALGEMENE BEPALINGEN

- 1) Definities
- 2) Voorwerp van de Beheersovereenkomst
- 3) Samenstelling van de beheersovereenkomst
- 4) Wederzijdse verplichtingen van de partijen
- 5) De actoren en hun rol
- 6) Strategische streefdoelen

TITEL II. — OPDRACHTEN, DIENSTEN EN ACTIVITEITEN VAN DE BGHM

HOOFDSTUK 1. — OPDRACHTEN VAN DE BGHM

- 7) Organieke opdrachten
- 8) Gedelegeerde opdrachten
- 9) Algemene werkingsprincipes

HOOFDSTUK 2. — OPDRACHTEN INZAKE OBSERVATIE EN PROGRAMMERING VAN DE SECTOR

- 10) Definitie van de opdrachten
- 11) Strategisch streefdoel 1 : Een grondige kennis van de sociale huisvestingssector ontwikkelen
- 16) Behandeling en verspreiding van de sectorale statistieken
- 17) Verwezenlijking van studies op specifieke domeinen
- 18) Organisatie van het jaar colloquium in oktober
- 19) Ervaringen en goede praktijken uitwisselen met de openbare instanties van de drie Gewesten van het land
- 20) Strategisch streefdoel 2: een doeltreffende programmering van de sectorale investeringen ontwikkelen die er onder andere op gericht is het woningenbestand conform te maken met de Brusselse Huisvestingscode en de uitstoot van broeikasgassen te verminderen door de verbetering van de energieprestatie van de gebouwen
- 27) Het Kadaster van de staat van het patrimonium aanpassen aan de diagnosebehoeften van het Gewest
- 28) Een diagnose maken over de staat van het patrimonium
- 29) Definitie van een typebestek
- 30) Programmering van de eerste schijf van de investeringen van het vierjarenprogramma 2010-2013
- 31) Programmering van de tweede schijf van de investeringen van het vierjarenprogramma 2010-2013: aanpassing aan de diagnose
- 32) Programmering van de investeringen die in het kader van Beliris worden gefinancierd

HOOFDSTUK 3. — FINANCIERINGSOPDRACHT

- 33) Definitie van de opdrachten
- 34) Strategisch streefdoel 3 : instaan voor de terbeschikkingstelling van financiële middelen die nodig zijn voor de sector en de financiële transparantie van de bestemming van de gewestelijke uitgaven en toezien op de doeltreffende aanwending van de uitgaven
- 43) De sociale huisvestingssector financieren met inachtneming van de termijnen
- 44) Financiële situatie van de BGHM
- 45) De financiële middelen ter beschikking stellen voor het vierjarenprogramma 2010-2013
- 46) De financiële middelen ter beschikking stellen voor de uitbreiding van het woningenbestand in het kader van het gewestelijk huisvestingsplan
- 47) Waarborgen dat de investeringssubsidies niet worden doorgerekend in de berekening van de basishuurprijzen
- 48) De investeringen van de sector opvolgen en een comité voor de opvolging van de investeringen oprichten
- 49) Financiering van de werking van de sector en opvolging
- 50) Financieel evenwicht van de sector

HOOFDSTUK 4. — OPDRACHTEN INZAKE BIJSTAND EN ADVIES

- 51) Definitie van de opdrachten
- 52) Strategisch streefdoel 4 : De initiatieven waarderen die in de sector worden genomen en instaan voor een goede verspreiding van de informatie
- 58) De specifieke kenmerken en de initiatieven van de sector naar waarde schatten
- 59) Methodologische dragers ter beschikking stellen
- 60) Opleidingen organiseren
- 61) Inlichtingen over de wetgeving en de toepassing ervan
- 62) Inlichtingen over de beschikbare tegemoetkomingen
- 63) Strategisch streefdoel 5 : De verwezenlijking van de investeringsontwerpen steunen en de verwezenlijking bespoedigen van de investeringsontwerpen die met de voorgaande programmeringen verbonden zijn
- 68) De ontwerpen in de voorgaande vierjarenprogramma's updaten
- 69) Een gewestelijke expertisepool ter ondersteuning van de OVM's oprichten
- 70) Een module voor de opvolging en de planning van de bouwwerken in het softwareprogramma Antilope invoegen
- 71) Gezamenlijke opdrachten stimuleren
- 72) Strategisch streefdoel 6 : Concrete maatregelen nemen waarmee van Brussel de hoofdstad van de duurzame ontwikkeling kan worden gemaakt
- 79) De energiecificering van de sociale woningen invoeren
- 80) De uitstoot van broeikasgassen verminderen
- 81) De initiatieven aanmoedigen die de groene ruimten en de biodiversiteit van de sociale woonwijken willen opwaarderen
- 82) De productie van afval verminderen en recyclage aanmoedigen
- 83) De sociale huurders aanzetten tot een actieve mobiliteit
- 84) De opstelling van een algemeen actieplan

HOOFDSTUK 5. — REGULERINGS- EN CONTROLEOPDRACHTEN

- 85) Definitie van de opdrachten
- 86) Strategisch streefdoel 7 : Het bestuur van de sector en de doeltreffendheid van de werking van de OVM's uitbouwen en erop toezien dat de maatschappijen hun verplichtingen naleven
- 93) Naleving van de specifieke voorschriften die de BGHM ten opzichte van de OVM's heeft uitgevaardigd
- 94) Controle van de op sectoraal niveau ontplooiende activiteiten
- 95) Evaluatie van de tussen de BGHM en de OVM's gesloten beheersovereenkomst
- 96) Opstellen van een jaarverslag over de naleving van de verplichtingen van de OVM's
- 97) Een globale stand van zaken opmaken
- 1) Een beschouwing aanvatten over de rationalisering van het aantal OVM's

HOOFDSTUK 6. — SOCIALE ACTIEOPDRACHTEN

- 2) Definitie van de opdrachten
- 3) Strategisch streefdoel 8 : Toezien op de toepassing van een samenhangend sociale actiebeleid en de participatie van de sociale huurders aanmoedigen
- 10) Een diagnose opstellen over het sociale dienstenaanbod in de sociale huisvesting en in voorkomend geval aanpassingen aan de bestaande systemen voorstellen
- 11) Een platform organiseren voor de kennis van de ingevoerde initiatieven en waar de veldwerkers elkaar kunnen ontmoeten
- 12) Voor de gebruikers van de OVM's collectieve evenementen organiseren die in het teken van het leefmilieu staan
- 13) Ervoor zorgen dat de initiatieven zichtbaar zijn
- 14) Instaan voor de opvolging en de omkadering van de sociale acties van de verschillende actoren
- 15) De participatie van de sociale huurders aanmoedigen en omkaderen

HOOFDSTUK 7. — OPDRACHTEN ALS ACTOR EN ONTWIKKELAAR IN DE SOCIALE HUISVESTINGS-SECTOR

- 16) Definitie van de opdrachten
- 17) Strategisch streefdoel 9 : het huurwoningenbestand uitbreiden zodat er in elke gemeente 15 % kwaliteitswoningen in openbaar beheer, met een sociaal doel en met het oog op de zogenaamde " duurzame wijk " aanwezig is
- 29) Identificatie van de terreinen
- 30) Sanering van de terreinen en wegeaanleg
- 31) Gronden en gebouwen verwerven
- 32) Een vernieuwend procédé toepassen inzake participatie en betrokkenheid van de stedelijke actoren
- 33) Uitvoering van de overheidsopdrachten
- 34) Verkrijging van de stedenbouwkundige vergunningen
- 35) Verwezenlijking van de bouwwerken, bouwwerkopvolging en - toezicht
- 36) Oplevering van de werken
- 37) Onderhoud van de gebouwen
- 38) Het Gewest inlichten over de vooruitgang van de ontwerpen
- 39) Realiseren van door de Regering verrichte aanvragen voor ontwerpen

HOOFDSTUK 8. — DIENSTEN DIE VOORTVLOEIEN UIT GEDELEGEERDE OPDRACHTEN

- 40) Verbintenis om activiteiten uit te voeren en zich tot die activiteiten te beperken
- 41) Woningen voor middeninkomens
- 42) Samenwerking van de sector met nieuwe partners

HOOFDSTUK 9. — BEHEER VAN DE BGHM

- 43) Beheersprioriteiten
- 44) Strategisch streefdoel 10 : Een gebruikersgerichte aanpak uitbouwen
- 51) Het opstellen van een kwaliteitsvol charter
- 52) De BGHM structureren in vakgroepeenheden
- 53) Denkgroep over de opvang van personen met een handicap in de sociale huisvesting
- 54) Opstellen van een Bedrijfsplan
- 55) Opstellen van een boordtabel
- 56) Opstellen van een plan voor administratieve vereenvoudiging
- 57) Strategisch streefdoel 11 : Zorgen voor een kwaliteitsgerichte aanpak en een procédé dat voortdurende verbetering nastreeft
- 61) De beheerscontrole invoeren
- 62) Evaluatie van de werking van de diensten
- 63) Een mobiliteitsplan voor personeel invoeren
- 64) De Sociaal afgevaardigden 58

TITEL III. — RELATIES VAN DE BGHM MET DE OVM'S 59

- 65) Relatie van de BGHM met de OVM's 59
- 66) Beheersovereenkomst niveau 2
- 67) Relatie van de BGHM met de federaties
- 68) Organisatie van het Beperkt Overlegcomité

TITEL IV. — FINANCIËLE VERBINTENISSEN TEN OPZICHTE VAN DE BGHM

- 69) Aanvullende opdrachten en nieuwe configuraties
- 70) Werkingssubsidie van de BGHM
- 71) Financiering van de BGHM door het Gewest gedurende de contractuele periode en aanpassingsclausule
- 72) Verbintenis inzake de voor rekening van de Regering beheerde Subsidies en Programma's
- 73) Budgettair, boekhoudkundig en financieel beheer

TITEL V. — MODALITEITEN VOOR DE TOEPASSING, OPVOLGING EN EVALUATIE VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST

- 74) Opvolgings- en controlemiddelen
- 75) Tussentijdse evaluatie en eindevaluatie van onderhavige beheersovereenkomst
- 76) Regels voor het oplossen van geschillen

TITEL VI. — CORRIGERENDE MAATREGELEN

- 77) Mechanisme van corrigerende maatregelen

TITEL VII. — WIJZIGINGEN EN EINDE VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST

- 78) Aanpassing van de Beheersovereenkomst als gevolg van een evoluerende context
- 79) Aanhangel bij de Beheersovereenkomst
- 80) Wijziging van de bijlagen bij de Beheersovereenkomst
- 81) Clausule inzake overmacht
- 82) Looptijd van de beheersovereenkomst en inwerkingtreding

TITEL VIII. — SLOTBEPALINGEN

- 83) Publicatie van de Beheersovereenkomst
- 84) Bij de beheersovereenkomst bijgevoegde documenten

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 : Begrotingsprogramma 2010-2015 en vereffeningsplan van de vierjarige investeringsprogramma's en het Gewestelijk Huisvestingsplan op de datum van de ondertekening van de Beheersovereenkomst;

BIJLAGE 2 : Tabellen voor de opvolging van de opdrachten van de beheersovereenkomst niveau 1

BIJLAGE 3 : Kalender voor de opvolging van de opdrachten van de beheersovereenkomst niveau 1

BIJLAGE 4 : Gewestelijke StratEgie inzake sociale huisvesting

BIJLAGE 5 : BEPALINGEN INZAKE DE BEREKENING VAN DE REELE HUURPRIJS

IDENTIFICATIE VAN DE PARTIJEN

Onderhavige beheersovereenkomst wordt gesloten tussen :

- * Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna genoemd "het Gewest", vertegenwoordigd door de Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting;
 - en
 - * de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, openbaar rechtspersoon, onderworpen aan de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut, vertegenwoordigd door de Voorzitter en Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur;
- Hierna gezamenlijk "de partijen" genoemd.

INLEIDING

Onderhavige beheersovereenkomst kadert in het algemene beleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om het recht op huisvesting voor de gehele Brusselse bevolking te concretiseren en de milieukwaliteit van de sociale woningen te verbeteren en dit met name ten gunste van de huurders van deze woningen.

Dat recht op een behoorlijke woning werd bekrachtigd door artikel 3 van de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

Onderhavige beheersovereenkomst luidt de derde generatie beheersovereenkomsten van de Brusselse sociale huisvestingssector in : de overeenkomst geeft vaste vorm aan de gewestelijke doelstellingen inzake sociale huisvesting. De overeenkomst neemt de gewestelijke context in acht en wenst rekening te houden met de verworvenheden van de eerste twee generaties beheersovereenkomsten van de Brusselse sociale huisvestingssector.

Om de plaats van de gebruiker sterker te onderstrepen, beogen het Gewest en de BGHM via onderhavige Beheersovereenkomst vier strategische prioriteiten :

1. in navolging van de gemeenten, bijdragen tot de verwezenlijking van de gewestelijke doelstelling die ervoor moet zorgen dat er binnen 10 jaar op het grondgebied van elke gemeente 15 % kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk aanwezig is;
2. het patrimonium conform maken met de Brusselse Huisvestingscode;
3. het energieprestatieniveau van de nieuwe woninggebouwen tot de passiefnorm te brengen en deze die zwaar gerenoveerd worden tot de lage energienorm;
4. De verbetering van het bestuur van de sector.

Om deze 4 strategische prioriteiten te halen, zal de Regering de nodige financiële middelen ter beschikking stellen van de BGHM binnen de mate van het mogelijke.

De gewestelijke context wordt gekenmerkt door een crisis inzake de toegang tot huisvesting waarmee steeds meer Brusselse gezinnen worden geconfronteerd. Daarbij komt nog de gelijktijdige ontwikkeling van een aanzienlijke sociale vraag naar huisvesting. Deze sociale vraag tekent zich af op een moment waarop de aanzienlijke groei van de Brusselse bevolking, zoals voorspeld in de studie 'Bevolkingsvooruitzichten 2007-2060' (1) en de studies van de BISA, de behoeften met betrekking tot de vraag naar huisvesting nog dreigt te verergeren.

Onderhavige beheersovereenkomst is erop gericht de middelen en actiemodaliteiten van de Brusselse sociale huisvestingssector te organiseren om derwijze deze vier prioriteiten te realiseren.

Via onderhavige beheersovereenkomst hebben partijen willen zorgen voor een beheersinstrument dat op de volgende kenmerken kan bogen :

1. **Voluntaristisch** : de beheersovereenkomst bepaalt een aantal streefdoelen die de BGHM binnen een termijn van maximum vijf jaar moet verwezenlijken en legt een hele reeks indicatoren voor resultaatopvolging vast;
2. **Transparant** : de beheersovereenkomst verduidelijkt de organisatie en het beheer van de BGHM, introduceert een cultuur van communicatie en evaluatie, verzekert ten aanzien van alle partijen een regeling waarbij jaarlijks de verkregen resultaten worden meegedeeld en garandeert dat de beoogde doelstellingen, de toegewezen middelen en de verkregen resultaten op elkaar worden afgestemd;
3. **Solidair** : de beheersovereenkomst wil beter inspelen op de behoeften van het gehele publiek en inzonderheid van kwetsbaarder personen zoals grote gezinnen en personen met een handicap;
4. **Op samenwerking gericht** : de beheersovereenkomst is gestoeld op de permanente wil om voor een dialoog en samenwerking te zorgen tussen de Staatssecretaris, de Regering, de BGHM en de OVM's die het gewestelijke huisvestingsbeleid toepassen, rekening houdend met het feit dat de OVM's geen partij zijn bij deze Overeenkomst;
5. **Vooruitblikkend** : bovenop het beheer van haar ontwerpen, maakt de Beheersovereenkomst het de BGHM mogelijk om te peilen naar de sectorale evolutie op middellange en lange termijn en zich hieraan gaandeweg aan te passen.

De Beheersovereenkomst sluit aan op de twee instrumenten voor de investeringsplanning, zegge de lopende vierjaarlijkse investeringsprogramma's en het Gewestelijk Huisvestingsplan.

Om duidelijk te maken dat het Gewest de sociale huisvesting als één van zijn prioriteiten beschouwt, heeft het de vierjarenprogramma's bekrachtigd als bevoorrechte instrumenten ter financiering van de OVM's. De afgelopen jaren werden verschillende programma's opgestart :

* in oktober 2002 heeft de Brusselse Hoofdstedelijk Regering een eerste vierjarenprogramma 2002-2005 met betrekking tot een enveloppe van 200 miljoen euro goedgekeurd;

* een vierjarenprogramma bis (2004-2007) dat gefinancierd is door de BGHM en betrekking heeft op een bedrag van 80 miljoen euro werd goedgekeurd om tegemoet te komen aan de behoeften met betrekking tot de aanpassing van het patrimonium aan de kwaliteitsnormen waaraan een openbare dienst moet voldoen;

* in mei 2006 werd een tweede vierjarenprogramma (2006-2009) door de Regering goedgekeurd. Dat programma had eveneens betrekking op een enveloppe van 200 miljoen euro en biedt de OVM's een betoelagingsniveau van 50 % (tegenover 25 % in het kader van het vorige programma). Het programma wenst in te spelen op de nieuwe investeringsprioriteiten van de Regering, met name werken waarmee energie kan worden bespaard en werken waarmee de staat van in gebruik zijnde woningen kan worden verbeterd;

* ondanks de context van budgettaire restricties werd in oktober 2009 geopteerd voor het principe van een derde vierjarenprogramma (2010-2013). Het budget belooft 206 miljoen euro en het subsidiëeringsniveau bedraagt nog steeds 50 %. De eerste ambitie van dat programma is een antwoord te vormen op de reële behoeften van het patrimonium door zich te baseren op een volledige doorlichting of diagnose van de staat waarin de woningen zich bevinden. Er wordt dus voorrang gegeven aan de financiering van renovatieprojecten waarvan de diagnose stelt dat deze noodzakelijk zijn om het patrimonium een volledige en grondige opknapbeurt te geven en om de milieukwaliteit van de gebouwen te verbeteren.

Om de Brusselse huisvestingscrisis aan te pakken, is het daarnaast de bedoeling om met het in 2004 opgestarte Gewestelijk Huisvestingsplan een steentje bij te dragen tot de verwezenlijking van de gewestelijke doelstelling die ervoor moet zorgen dat er op het grondgebied van elke gemeente 15 % kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk aanwezig is.

TITEL I. — ALGEMENE BEPALINGEN

1) Definities

In deze Beheersovereenkomst en de bijbehorende bijlagen hebben de gebruikte bewoordingen en uitdrukkingen de betekenis die wordt bepaald in artikel 2 van de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode.

Voor de toepassing van onderhavige Beheersovereenkomst gelden de volgende betekenissen :

ADL : Assistentie bij de Activiteiten van het Dagelijks Leven

ARHUU : Adviesraad van de Huurders

ATO : Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

BGHM : Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

BHC : Brusselse Huisvestingscode, ordonnantie van 17 juli 2003

BISA : Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse

BROH : Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting

DMBSH : Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders

Duurzame Wijkvisie : benaderingswijze die erop gericht is projecten te ondersteunen die een wijk op ambitieuze wijze laten kaderen binnen de verwezenlijking van een reeks doelstellingen die betrekking hebben op de ecologische kwaliteit van haar grondgebied, haar sociaal netwerk en haar economische houdbaarheid

Federaties : De OVM-federaties, met name de VSH en de FESOCOLAB

FESOCOLAB : Fédération des Sociétés coopératives de Logement à Bruxelles

Gebruikers : de OVM's, de huurders en de kandidaat-huurders

Gewest : het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

GGB : Gewestelijke Gegevensbank met de inschrijvingen van alle kandidaat-huurders

GHP : het "Gewestelijk Huisvestingsplan"

GIMB : Gewestelijke Investeringsmaatschappij Brussel

GPDO : het Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling

MBHG : Het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

OVM : Openbare Vastgoedmaatschappij

PB : Projectbegeleiding

PSC : Project voor Sociale Cohesie

Regering : De Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Sociaal- en gezondheidsnetwerk : deze algemene term slaat terug op alle sociale diensten (zoals O.C.M.W.'s en diensten voor sociaalprofessionele integratie), de ambulante gezondheidsdiensten (zoals centra voor geestelijke gezondheid, thuiszorgdiensten en verslavingszorgdiensten) de institutionele gezondheidsdiensten (zoals ziekenhuizen, rust- en verzorgingstehuizen en gespecialiseerde psychiatrische instellingen)

Staatssecretaris : De Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest bevoegd voor Huisvesting

Toezicht/Voogdij : de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

VSH : Vereniging voor Sociale Huisvesting

135 % : De door het vierjarenprogramma 2010-2013 gefinancierde investeringen worden ten belope van 135 % gefinancierd om de OVM's in staat te stellen alle supplementaire kosten te dekken. De 135 % is samengesteld uit :

* 100 % voor de kostprijs van de werken;

* 6 % voor de btw;

* 12 % voor de ontwerper, inclusief de kosten voor de architect, de ingenieur, de veiligheidscoördinator en de EPB-expert;

* 9 % voor onvoorziene kosten;

* 4 % voor de nutsbedrijven (gas, water, elektriciteit);

* 2 % voor de kosten voor het bouwplaatstoezicht;

* 2 % voor de indexering.

2) Voorwerp van de Beheersovereenkomst

Onderhavige beheersovereenkomst wordt gesloten overeenkomstig artikel 33 van de BHC met betrekking tot de beheersovereenkomst. De beheersovereenkomst stelt de regels en

de voorwaarden vast op basis waarvan de BGHM de haar toevertrouwde opdrachten uitvoert en regelt de verplichtingen van de Partijen die bij de beheersovereenkomst betrokken zijn.

De beheersovereenkomst omvat :

- * De aan de BGHM toevertrouwde opdrachten;
- * De aan de partijen toevertrouwde streefdoelen;
- * De verbintenissen van de partijen;
- * De taken en activiteiten waarvoor de BGHM moet instaan om haar opdrachten te kunnen uitvoeren;
- * De middelen die van de BGHM ter beschikking worden gesteld om haar streefdoelen te kunnen verwezenlijken;
- * De modaliteiten inzake toepassing, opvolging, controle, evaluatie, sancties en herziening van de beheersovereenkomst.

De BGHM reproduceert en ontwikkelt deze streefdoelen en opdrachten via de Beheersovereenkomsten die zij samen met de OVM's ondertekent.

3) Samenstelling van de beheersovereenkomst

Onderstaande documenten gaan als bijlage bij onderhavige beheersovereenkomst en maken er integraal deel van uit :

- * Bijlage 1 : Begrotingsprogramma 2010-2015 en vereffeningsplan van de vierjarige investeringsprogramma's en het Gewestelijk Huisvestingsplan op de datum van de ondertekening van de Beheersovereenkomst;
- * Bijlage 2 : Tabel voor de opvolging van de opdrachten van de beheersovereenkomst niveau 1;
- * Bijlage 3 : Kalender voor de opdrachten van de beheersovereenkomst van niveau 1;
- * Bijlage 4 : Gewestelijke strategie inzake sociale huisvesting
- * Bijlage 5 : Bepalingen inzake de berekening van de reële huurprijs.

Bijlagen 2 en 3 zullen binnen de drie maanden na de ondertekening in gemeenschappelijk overleg bepaald worden.

In geval van uiteenlopende interpretaties tussen deze documenten zal de beheersovereenkomst prevaleren boven alle andere als bijlagen aan de beheersovereenkomst toegevoegde documenten.

De beheersovereenkomst en de bijbehorende bijlagen geven alle afspraken van de partijen weer met betrekking tot het onderwerp ervan en annuleren en vervangen elke verbintenis, overeenkomst of elk contract die/dat eerder al mondeling of schriftelijk met betrekking tot een identiek onderwerp is aangegaan.

4) Wederzijdse verplichtingen van de partijen

De algemene verplichtingen van het Gewest die uit onderhavige beheersovereenkomst voortvloeien, hebben betrekking op het volgende :

* Begrotingsmiddelen ter beschikking stellen van de BGHM die de Instelling inzake werking en investeringen nodig heeft om haar opdrachten te kunnen uitvoeren binnen de beperking van de beschikbare middelen. In geval van vermindering van de ter haren beschikking gestelde middelen, zal het Gewest op voorstel van het Opvolgingscomité de opdrachten bepalen waarvan de uitvoering zal worden uitgesteld of geannuleerd;

* Voldoende kwalitatieve human resources ter beschikking stellen en de personeelsformaties van het statutair en contractueel personeel van de BGHM aanpassen om de BGHM derwijze in staat te stellen haar opdrachten op een doeltreffende en efficiënte manier uit te voeren;

* Alle informatie ter beschikking stellen waarover de Regering zou beschikken en die nodig zou zijn voor de goede uitvoering van de opdrachten van de BGHM inzake het openbaar grondpatrimonium en de plaatselijke sociale instrumenten;

* De vergemakkelijking van de opdrachten waarvan de BGHM zich dient te kwijten, met inbegrip van :

- o de implicatie bij het huisvestingsbeleid in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- o de vergemakkelijking van de contacten met andere instanties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- o de vergemakkelijking van de contacten met andere machtsniveaus in voorkomend geval.

De algemene verplichtingen van de BGHM die uit onderhavige beheersovereenkomst voortvloeien, hebben betrekking op het volgende :

* De doeltreffende uitvoering, in het kader van de middelen die haar worden toegekend, van het gewestelijke huisvestingsbeleid;

* Het optimale gebruik van de beschikbare middelen, met inbegrip van de aanwending van de jaarlijkse begrotingskredieten die voor de uitoefening van haar opdrachten te hare beschikking worden gesteld;

* De optimalisering van haar werkingsmiddelen en programma's om derwijze het woningaanbod met betrekking tot de oprichting van nieuwe woningen te maximaliseren, overeenkomstig de wettelijke verplichtingen van de Instelling en via de mobilisering van alle betrokken actoren, mits inachtneming van haar bevoegdheden;

* De voorrang die de BGHM verleent aan haar in onderhavige beheersovereenkomst bepaalde basisopdrachten en -activiteiten;

* Het Gewest in het bezit stellen van gegevens die bij de BGHM beschikbaar zijn om zodoende te zorgen voor transparantie en een beter inzicht te verkrijgen in de context en de actie van de sector.

5) De actoren en hun rol

In het kader van het vastleggen en implementeren van het huisvestingsbeleid in het Gewest verbinden de Partijen zich ertoe om de volgende principes in acht te nemen :

* De Staatssecretaris en de Regering bepalen en beslissen over het algemene huisvestingsbeleid; zij waarborgen de middelen en vergewissen zich van de goede implementatie ervan;

* De BGHM, intermediaire Instelling tussen de Regering en de als vastgoedoperatoren fungerende OVM's, vergemakkelijkt en controleert de verwezenlijking van het gewestelijke beleid via voornoemde OVM's;

* De Raad van Bestuur bestuurt de BGHM in het kader van de implementering van haar opdrachten;

* De OVM's : implementeren het sociale huisvestingsbeleid op lokaal niveau.

6) Strategische streefdoelen

Via onderhavige beheersovereenkomst beogen het Gewest en de BGHM de volgende 11 strategische streefdoelen die verderop in onderhavige Beheersovereenkomst worden uiteengezet :

1. een grondige kennis van de sociale huisvestingssector ontwikkelen;
2. een doeltreffende programmering van de sectorale investeringen ontwikkelen die er onder andere op gericht is het woningenbestand conform te maken met de Brusselse Huisvestingscode en de uitstoot van broeikasgassen te verminderen door de verbetering van de energieprestaties van de gebouwen;
3. instaan voor de terbeschikkingstelling van financiële middelen aan de sector en de financiële transparantie van de bestemming van de gewestelijke uitgaven en toezien op de doeltreffende toewijzing van de uitgaven;
4. de initiatieven waarderen die in de sector worden genomen en instaan voor een goede verspreiding van de informatie;
5. de verwezenlijking van de investeringsontwerpen steunen en de verwezenlijking bespoedigen van de investeringsontwerpen die met de voorgaande programmeringen verbonden zijn;
6. concrete maatregelen nemen waarmee van Brussel de hoofdstad van de duurzame ontwikkeling kan worden gemaakt;
7. het bestuur van de sector en de doeltreffendheid van de werking van de OVM's uitbouwen en erop toezien dat de maatschappijen hun verplichtingen naleven;
8. toezien op de invoering van een samenhangend sociale actiebeleid en de participatie van de sociale huurders aanmoedigen;
9. het huurwoningenbestand uitbreiden zodat er in elke gemeente 15 % kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal doel aanwezig is en dit met het oog op de zogenaamde " duurzame wijk ";
10. een gebruikersgerichte aanpak uitbouwen;
11. zorgen voor een kwaliteitsgerichte aanpak en een procédé dat voortdurende verbetering nastreeft.

* *
*

TITEL II. — OPDRACHTEN, DIENSTEN EN ACTIVITEITEN VAN DE BGHM

HOOFDSTUK 1. — *Opdrachten van de BGHM*

7) Organieke opdrachten

Overeenkomstig de bepalingen van de BHC, inzonderheid de artikelen 31 en 32, en overeenkomstig de statuten van de BGHM, worden de hoofdopdrachten van de BGHM in dat kader als volgt gedefinieerd :

1. Observatie en programmering van de sector :

* Instaan voor de programmering van de sectorale investeringen op basis van een strikte en vooruitblikkende analyse van de behoeften van de sector;

* Instaan voor alle studies die noodzakelijk zijn voor de voortzetting van haar opdrachten;

2. Financiering :

* Binnen de beperkingen van de beschikbare middelen, de OVM's de nodige financiële middelen ter beschikking stellen voor de verwezenlijking van hun doel en instaan voor de opvolging van de aanwending van die middelen;

3. Assistentie en Advies :

* advies uitbrengen over iedere aangelegenheid betreffende de huisvesting, hetzij op eigen initiatief, hetzij op verzoek van de Regering;

* de OVM's adviseren en steunen;

4. Regulering en controle :

* De OVM's erkennen overeenkomstig de in artikel 44 van de BHC bepaalde voorwaarden;

* Controle en administratief toezicht uitoefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM's;

* Het overleg met de OVM's organiseren;

5. Actor en operator :

* Terreinen aankopen, onroerende goederen aankopen en/of optrekken, ze inrichten, renoveren, beheren, ze verhuren en bezwaren met erfdiensbaarheden en lasten;

* met de instemming van de Regering of in haar naam en voor haar rekening overeenkomsten sluiten met derden, de uitwerking en de uitvoering van projecten bevorderen, vennoot worden en deelnemen in het kapitaal van maatschappijen om haar taken te verwezenlijken;

* met de voorafgaande goedkeuring van de Regering alle andere handelingen verrichten die samenhangen met deze die in de BHC worden opgesomd;

6. Sociale acties :

* de sociale samenhang en de organisatie van sociale relaties tussen de huurders en de OVM's stimuleren.

De BGHM verbindt er zich toe haar opdrachten, diensten en activiteiten te ontwikkelen op basis van een gebruikersgerichte aanpak waarbij de huurder centraal wordt geplaatst.

8) Gedelegeerde opdrachten

De gedelegeerde opdrachten zijn de opdrachten inzake huisvesting die door de Regering specifiek aan de BGHM zijn toevertrouwd om aan nieuwe behoeften te voldoen.

Op de datum waarop de beheersovereenkomst in werking treedt, wordt één enkele opdracht door de Regering gedelegeerd : het " Gewestelijk Huisvestingsplan ".

Alle inhoudelijke wijzigingen of wijzigingen in het kader van de bestaande opdrachten inzake huisvesting die door de Regering specifiek aan de BGHM zijn toevertrouwd, die zich na de inwerkingtreding van de beheersovereenkomst zouden voordoen, worden geregeld in een aanhangsel bij de Beheersovereenkomst en worden geacht deel uit te maken van de Gedelegeerde Opdrachten. In het aanhangsel worden de middelen en de manier bepaald waarop deze opdrachten worden gefinancierd.

9) Algemene werkingsprincipes

De BGHM verbindt zich ertoe om haar organieke opdrachten en haar gedelegeerde opdrachten in het belang van de gebruikers uit te voeren om zodoende het woningaanbod in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uit te breiden.

De BGHM zal haar organieke opdrachten en haar gedelegeerde opdrachten uitvoeren met inachtneming van de volgende basisprincipes :

* **Gelijkheid van gebruikers** : de BGHM zal de principes van gelijke behandeling toepassen, die worden bepaald in de BHC volgens de Europese Richtlijnen (2000/43/EG van 29 juni 2000 en 2004/113/EG van 13 december 2004).

* **Transparantie** : de BGHM zal haar werking, met name via de verschillende verslagen waarin wordt voorzien door deze overeenkomst, transparant structureren en zal toezien op toegankelijkheid, begrijpelijkheid en duidelijkheid voor het grote publiek; de BGHM zal antwoorden op elke vraag die het Gewest over haar beheer en de uitoefening van haar opdrachten zou kunnen stellen; de BGHM verbindt er zich tevens toe alle informatie mee te delen, die zou kunnen worden gevraagd in het kader van door het Brussels Hoofdstedelijk parlement gestelde vragen.

* **Ethiek en deontologie** : in het kader van de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst zorgt de BGHM voor de dagelijkse toepassing en ontwikkeling van haar principes van goed bestuur waarvan zij de promotor is in de sociale huisvestingssector.

Er weze aan herinnerd dat de Brusselse sociale huisvestingssector niet onderworpen is aan de Europese verplichting die voortvloeit uit de " dienstenrichtlijn " van de EG (Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en van de raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt) om de door de Staat toegewezen financiële middelen jaarlijks als staatssteun te rechtvaardigen.

Hiertoe, en overeenkomstig artikel 8 van de door de Europese Commissie op 28 november 2005 aangenomen beslissing over de diensten van algemeen economisch belang (DAEB), stelt de BGHM sinds 19 december 2008 om de drie jaar een periodiek verslag op waarin wordt gerechtvaardigd dat de aan de sector toegekende financieringen geen staatssteun zijn.

HOOFDSTUK 2. — *Opdrachten inzake Observatie en Programmering van de Sector*

10) Definitie van de opdrachten

In het kader van haar opdrachten inzake observatie en programmering van de sector verleent de BGHM haar steun om het gewestelijke investeringsbeleid te definiëren. Deze opdrachten hebben betrekking op twee pijlers. Enerzijds de activiteiten die voorafgaand aan de beslissingen worden ontplooid inzake studies, statistieken en inzameling en reporting over de sector. Deze activiteiten moeten het Gewest en alle sociale huisvestingsactoren in staat stellen een diepgaande en vooruitblikkende kennis te verwerven over de sociale huisvestingssector. Anderzijds gaat het om activiteiten ter analyse van de behoeften inzake investeringen en sectorale programmering.

STREEFDOEL 1 : Een grondige kennis van de sociale huisvestingssector ontwikkelen

11) Strategisch streefdoel 1 : Een grondige kennis van de sociale huisvestingssector ontwikkelen

In artikel 32, § 7 van de BHC staat dat de BGHM een documentatie- en informatiecentrum opricht en de publicatie van alle documenten, studies en tijdschriften over sociale huisvesting waarborgt en aanmoedigt. Om de BGHM in het kader van deze opdracht te sterken, wordt er gepland dat de Instelling de volgende activiteiten ontplooit :

12) sectorale statistieken behandelen en verspreiden;

13) studies met betrekking tot specifieke domeinen uitvoeren;

14) instaan voor de inzameling en voortdurende verspreiding van de sectorale informatie;

15) ervaringen en goede praktijken uitwisselen met de openbare instanties van de drie Gewesten van het land.

16) Behandeling en verspreiding van de sectorale statistieken

Om snel te kunnen antwoorden op vragen die met sociale huisvesting te maken hebben, staat de BGHM in voor de inzameling en behandeling van de sectorale statistieken. In dat kader voert de BGHM de volgende taken uit.

In dit kader legt de BGHM een unieke gegevensbank aan waarin alle gegevens betreffende de sector worden verzameld. De BGHM schenkt vooral aandacht aan de gegevens waarover zij beschikt en vult deze aan via het statistisch inzamelingsformulier dat de OVM's ieder jaar vóór het einde van de maand maart invullen.

Die gegevensbank moet makkelijk geraadpleegd kunnen worden en dient jaarlijks uiterlijk in juni geactualiseerd worden voor de gegevens van het voorgaande jaar.

De BGHM neemt ter zake alle nodige maatregelen opdat binnen het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van de beheersovereenkomst alle gegevens die in het kader van de herzieningen van de basishuurprijzen en van het technisch kadaster werden ingezameld onderling samenhangend zijn.

De BGHM houdt de gegevens bij over het aantal woningen, hun kenmerken en hun adres op basis van de bestemmingen en de bestemmingswijzigingen en de renovatie- en bouwwerken.

De BGHM bepaalt per woning een code die als basis zal dienen voor de communicatie tussen de BGHM en de OVM's betreffende de huurprijzen, de investeringen en de bestemmingen/bestemmingswijzigingen. Dat systeem dient binnen het jaar dat volgt op de inwerkingtreding van onderhavige beheersovereenkomst operationeel te zijn en moet de BGHM in staat stellen om te beschikken over een constant geüpdate gegevensbank betreffende de adressen van de woningen en hun basissenmerken.

De BGHM zal ook de gegevens over de toegankelijkheid van de sociale woningen voor personen met beperkte mobiliteit invoeren.

De BGHM zal de uit de gegevensbank afgeleide statistieken systematisch en periodiek bekendmaken via haar internetsite en het jaarverslag van de Instelling. Zij zal deze eveneens overmaken aan het BISA en het ATO.

17) Verwezenlijking van studies op specifieke domeinen

Om het Gewest te voorzien van de nodige stof tot nadenken om nieuwe beleidsvormen met betrekking tot de Brusselse sociale huisvesting uit te werken, verwezenlijkt de BGHM voor rekening van het in overleg met het Gewest de volgende studies :

* de diagnose van het patrimonium tegen april 2011 (overeenkomstig artikel 18);

* de typebestekken voor de renovatie- en bouwwerken en de referentieprijzen waarbij de bekommernis voor een betere milieukwaliteit wordt opgelegd binnen twee maanden na de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst (overeenkomstig artikel 19);

* de analyse van het sociale dienstenaanbod in de sociale huisvestingssector binnen de twaalf maanden na de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst (overeenkomstig artikel 62);

* binnen de twaalf maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst, de elementen voor de overpeinzing van een nieuwe manier voor de berekening van de huurprijs waarmee de Staatssecretaris een voorstel aan de Regering kan formuleren. Dit moet gebaseerd zijn op statistische studies over de bewoningskostprijs van de sociale woningen rekening houdend met de huurprijs en de huurlasten met betrekking tot de gemeenschappelijke delen en met het energie- en waterverbruik;

* de financiële situatie van de sector en de middelen om tot een financieel evenwicht van de sector te komen binnen de twaalf maanden na de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst (overeenkomstig artikel 32);

* de nodige elementen om de beschouwingen van het Gewest aan te sturen over de mogelijke manieren om de sector te rationaliseren tegen juni 2011;

* tegen oktober 2011 een grondbeleidstrategie van de sociale huisvesting in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest om zodoende te zorgen voor :

o een grotere sociale mix in de gemeenten;

o een evenwichtige spreiding van voor personen met een handicap aangepaste woningen;

o een aanbod aan woningen waarvan de grootte aangepast is aan de behoeften van de kandidaat-huurders.

De BGHM voert alle studies uit die noodzakelijk zijn voor de voortzetting van haar opdrachten.

18) Organisatie van het jaar colloquium in oktober

Ieder jaar in november organiseert de BGHM een colloquium waaraan alle actoren van de sector deelnemen.

Voor de voorbereiding van dat colloquium vat de BGHM alle opmerkingen samen die over de sector tijdens het voorbije jaar werden gemaakt. Dat rapport wordt in oktober van ieder jaar bezorgd aan het Gewest en aan de sector en zal onder andere de volgende elementen omvatten :

* De samenvatting per OVM van de verslagen van de sociaal afgevaardigden, van de stand van zaken bepaald in artikel 58, de diagnose van het patrimonium en het in artikel 57 bepaalde rapport over de verplichtingen van de OVM's;

* De sociaal-economische situatie van de kandidaat-huurders en huurders;

* de statistieken met betrekking tot de huisvestingsvraag in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en inzake de toewijzingen en schrappingen per OVM;

* de verwezenlijking van de investeringen;

* de bestemming en de evolutie van de gewestelijke financiële middelen die bestemd zijn voor de financiering van :

o de gewestelijke dotaties voor de BGHM;

o alle aan de OVM's gestorte tegemoetkomingen : gewestelijke solidariteitstoelage, de verminderingen van de onroerende voorheffing voor grote gezinnen,...;

o de subsidies, dotaties en tegemoetkomingen die in voorkomend geval worden gestort aan organisaties en beleidsmiddelen zoals de VSH, de Fesocolab, de DMBSH, de BFHV, het Huurderssyndicaat, het Observatiecentrum van de Huisvesting, de PSC's, de ARHUU's,...;

o De investeringskredieten;

o De kostprijs van de instrumenten zoals de GGB online voor de meervoudige inschrijving, het kadaster voor de staat van het patrimonium, het bouwwerkprogramma,...;

o de opleidingen ten gunste van het OVM-personeel.

* Het jaarlijkse overzicht van de gerealiseerde studies en de informatie die werd ingezameld in het kader van het voorgaande artikel.

Op basis van dat rapport spreken de BGHM en het Gewest af over de sleutevoluties van de sector die tijdens het colloquium aan bod zullen komen.

19) Ervaringen en goede praktijken uitwisselen met de openbare instanties van de drie Gewesten van het land

De BGHM legt **regelmatig** contacten met de openbare instanties van beide andere Gewesten van het land om ervaringen en goede praktijken inzake beheer en uitwerking van het huisvestingsbeleid uit te wisselen.

Tijdens die contacten komen ook volgende punten aan bod :

* De prijsnormen inzake renovatie en nieuwbouw;

* De berekening van de huurprijs en de lasten;

* De systemen die worden uitgewerkt om de OVM's te responsabiliseren.

STREEFDOEL 2 : Een doeltreffende programmering van de sectorale investeringen ontwikkelen die er onder andere op gericht is het woningenbestand conform te maken met de Brusselse Huisvestingscode en de uitstoot van broeikasgassen te verminderen door de verbetering van de energieprestatie van de gebouwen

20) Strategisch streefdoel 2 : een doeltreffende programmering van de sectorale investeringen ontwikkelen die er onder andere op gericht is het woningenbestand conform te maken met de Brusselse Huisvestingscode en de uitstoot van broeikasgassen te verminderen door de verbetering van de energieprestatie van de gebouwen

Om dat strategisch streefdoel tot een goed einde te brengen, verbindt de BGHM zich ertoe de volgende activiteiten te ontplooiën :

21) het kadaster inzake de staat van het patrimonium aanpassen aan de diagnosebehoeften van het Gewest;

22) een diagnose over de staat van het patrimonium realiseren;

23) een typebestek bepalen;

24) de eerste schijf van de investeringen van het vierjarenprogramma 2010-2013 programmeren;

25) de tweede schijf van de investeringen van het vierjarenprogramma 2010-2013 programmeren in overeenstemming met de diagnose van het patrimonium;

26) de investeringen programmeren die in het kader van Beliris worden gefinancierd.

27) Het Kadaster van de staat van het patrimonium aanpassen aan de diagnosebehoeften van het Gewest

Om de budgetten en de grote lijnen van zijn investeringsbeleid te kunnen bepalen, moet het Gewest over een precies en geactualiseerd beeld beschikken van de staat waarin het patrimonium van de OVM's zich bevindt.

Hiertoe wordt de huidige overeenkomst tussen de BGHM en de Federaties geactualiseerd en herzien binnen de drie maanden na de ondertekening van de onderhavige overeenkomst. In de nieuwe overeenkomst zullen de elementen moeten worden opgenomen die de duurzaamheid van het kadaster en zijn jaarlijkse actualisering verzekeren. Het betreft hier onder meer de volgende beginselen :

- de overeenkomst is vanaf nu een tripartite overeenkomst, waarbij ook het Gewest een ondertekenende partij wordt, naast de BGHM en de Federaties;
- het begeleidingscomité van het kadaster zal een plaats zijn waar uitwisselingen plaatsvinden, gesprekken worden gevoerd en beslissingen worden genomen die betrekking hebben op de organisatie van dit instrument om het zo operationeel mogelijk te maken en het in overeenstemming te brengen met de eisen van de onderhavige overeenkomst;
- het voorzitterschap van het begeleidingscomité van het kadaster wordt waargenomen door de BGHM en het Gewest is vertegenwoordigd binnen het comité;
- het begeleidingscomité van het kadaster stelt jaarlijks een verslag op over de werking van het kadaster tijdens het verlopen jaar en maakt dit verslag ten laatste eind februari over aan de Raad van Bestuur van de BGHM; dit verslag wordt vervolgens voor eind april overgemaakt aan het Gewest;
- dit verslag maakt het met name mogelijk om de goede uitvoering van de tripartite overeenkomst door de Federaties jaarlijks te evalueren;
- één jaar na de ondertekening van de onderhavige overeenkomst, zal er een volledige evaluatie plaatsvinden van de nieuwe overeenkomst. Na deze evaluatie zullen het Gewest en de DBDMH in overleg met de Federaties samen beslissen of de Federaties het beheer van het kadaster zal blijven verzorgen of niet.

De OVM's zorgen voor de updating van de "basisgegevens" van het technisch kadaster. Deze gegevens hebben betrekking op de adressen van de woningen, de basiskenmerken en de oppervlakten.

Tegelijkertijd herbekijkt het Begeleidingscomité van het kadaster, met het oog op de in artikel 18 beschreven diagnose, de lijst met de "essentiële bestanddelen" van het patrimonium om zodoende over een beknopt doch zo volledig mogelijk beeld te krijgen van de volgende drie aspecten :

- * de **veiligheid** en de gezondheid van de woningen inzake Co-risico, asbest, elektriciteitsinstallaties en brandveiligheid;
- * het **minimumcomfort**, met name de gebouwschil, de aanwezigheid of niet van een badkamer, een toilet binnen en verwarming;
- * de **energiekwaliteit** inzake warmte-isolatie, productie van warm water en verwarmingswater.

Het aantal "essentiële bestanddelen" moet zo beperkt mogelijk zijn.

De BGHM moet controleren of de basisgegevens en de basisbestanddelen van het technisch kadaster worden bijgehouden. Hiertoe moet de BGHM in december van elk jaar een rapport aan haar Raad van Bestuur voorleggen over het toezicht op deze verplichte gegevens. Deze controle zal worden uitgevoerd op basis van een bezoek aan ten minste 2 % van de woningen van elke OVM. Als 20 % van de gecontroleerde gegevens van een OVM niet geactualiseerd zijn, zal de maatschappij in kwestie verplicht zijn deze binnen de drie maanden te updaten. Zo niet verliest de OVM haar toegang tot haar trekingsrechten.

De controle van de kadastergegevens zal tevens betrekking hebben op de samenhang van de gegevens van andere bronnen, zoals deze van de basishuurprijzen.

De OVM's moeten de gegevens inzake de "essentiële bestanddelen" updaten. Om hen hierbij te helpen zal de BGHM het nodige personeel beschikbaar houden waarop zij in dat kader een beroep kunnen doen.

De gegevens van het kadaster die buiten de BGHM worden bekendgemaakt zullen op de laatste werkdag van de maand maart uit het kadaster worden afgeleid.

Het Gewest zal in maart 2011 kunnen beschikken over de eerste verplichte gegevens die uit het kadaster worden afgeleid.

28) Een diagnose maken over de staat van het patrimonium

Het Gewest streeft ernaar om de behoeften van het huurwoningenbestand en de ontwerpen die zullen worden toegepast in het kader van het Vierjarenprogramma 2010-2013 zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Het is precies daarom dat de toekenning van de kredieten van de tweede schijf van het Vierjarenprogramma die in 2011 wordt gestort, gebaseerd zal zijn op een diagnose van het patrimonium.

Die diagnose bestaat uit twee delen :

1. op basis van het kadaster en bezoeken aan het patrimonium zal de BGHM een lijst opstellen met werken die inzake veiligheid, minimumcomfort en energiekwaliteit noodwendig zijn. In die lijst zal er gewezen worden op de werken die in geen enkel renovatieprogramma zijn opgenomen en zal er informatie worden verstrekt over het budget dat nodig zou zijn om die werken uit te voeren.

2. een analyse van die lijst der werken zal het mogelijk maken prioriteiten te bepalen voor de renovatie van het patrimonium om zodoende bij te dragen tot het gewestelijk streefdoel om het patrimonium conform te maken met de Brusselse Huisvestingscode en de uitstoot van broeikasgassen tegen 2025 met 30 % te verminderen, rekening houdend met de overwegingen die in artikel 49 worden gemaakt.

Deze diagnose wordt tegen april 2011 bij het Gewest de Staatssecretaris ingediend. De BGHM kan een beroep doen op externe hulp om deze diagnose binnen de toebedeelde termijn uit te voeren. In de komende jaren zal de BGHM de updating bezorgen die telkens in dezelfde periode wordt uitgevoerd.

29) Definitie van een typebestek

Vóór eind 2010, bezorgt de BGHM twee typebestekken aan het Gewest, met name een bestek voor de nieuwbouw en een bestek voor de renovaties. Deze bestekken zullen als referentie gelden en zullen zorgen voor de toepasbaarheid van de richtlijnen betreffende de na te leven minimumnormen met betrekking tot :

- **milieukwaliteit** : op alle ontwerpen voor nieuwbouwwoningen zal de passiefnorm worden toegepast om een energieverbruik van 15 kWh per m² te bereiken en de ontwerpen voor zware renovatie zullen aan de lage energienorm moeten voldoen, voor zover de technische beperkingen dit toestaan. Gezonde en milieu- en gezondheidsvriendelijke materialen zullen gekozen worden voor nieuwbouw en renovatie. De opvang en waardering van regenwater wordt gepland in de nieuwbouwprojecten en indien mogelijk ook ingevoegd in de renovatieontwerpen. Voor de zware renovaties en de nieuwbouwprojecten zal er ook een biotoopcoëfficiënt per oppervlakte worden gepland, waarbij er rekening wordt gehouden met de huurder en een gelijke verdeling van de kosten en het aantal woningen wordt gewaarborgd.

- **grootte van de woningen** met een minimum van 25 % woningen met drie slaapkamers en meer voor de projecten voor nieuwbouw en zware renovatie. Er kan van deze bepaling worden afgeweken op voorwaarde dat het jaarprogramma van de sector dit quotum respecteert;

- **opvang van personen met een handicap** voor de ontwerpen inzake zware renovatie, indien dit technisch haalbaar is, en voor alle bouwontwerpen. Rekening houdend met de raming van het percentage personen met een handicap te Brussel, de vergrijzing van de bevolking, de voorschriften bepaald in de GSV en de op te vangen tekorten moeten de ontwerpen voortaan in het volgende voorzien :

- o 75 % toegankelijke woningen;
- o 20 % aanpasbare woningen;
- o 5 % aangepaste woningen. Er zal aandacht worden besteed aan ADL-woningen.

Voor alle categorieën moet er voor de nodige diversiteit aan woningen worden gezorgd, gaande van één tot vijf slaapkamers.

Deze minimumnormen zullen zijn uitgewerkt door rekening te houden met alle kosten en voordelen voor de huurder, de opdrachtgever en de gemeenschap.

Rekening houdend met de typebestekken en de systemen voor de omkadering van de kosten die in beide andere gewesten van toepassing zijn, zal de BGHM een referentieprijis begroten voor de uitwerking van de ontwerpen.

Deze overheidsopdrachten zullen in de mate van mogelijke rekening houden met de sociale en milieukundige bepalingen.

30) Programmering van de eerste schijf van de investeringen van het vierjarenprogramma 2010-2013

Een eerste deel van het vierjarig investeringsprogramma 2010-2013 van 50 miljoen euro zal in 2010 worden toegekend op basis van de enquête die werd uitgevoerd over de renovatiebehoeften van de OVM's. De in dat kader gefinancierde ontwerpen zullen worden geselecteerd op basis van prioriteitscriteria die betrekking hebben op de veiligheid, de isolatie en de aanpassing van de verwarmingsketels, de leegstand, de stand van zaken in de voorgaande vierjarenprogramma's en de urgentie van de werken. Deze eerste selectie zal ter goedkeuring aan de Regering worden voorgelegd. De nieuwbouwprojecten zullen niet meer mogen belopen dan 25 % van het totale bedrag van de enveloppe.

31) Programmering van de tweede schijf van de investeringen van het vierjarenprogramma 2010-2013 : aanpassing aan de diagnose

De tweede schijf van het vierjarig investeringsprogramma 2010-2013 ten belope van 156 miljoen euro zal in 2011 worden toegewezen. De in dat kader gefinancierde ontwerpen zullen worden geselecteerd op basis van de prioriteiten die dankzij de in artikel 18 bepaalde diagnose werden bepaald.

De diagnose zal het Gewest in staat stellen de verschillende types projecten te bepalen die in het kader van de vierjarenprogramma's 2010-2013 zullen worden gefinancierd. Het deel van de begrotingsenvelop die aan nieuwbouw wordt gewijd zal hoogstens 25 % belopen. De prioriteiten van de tweede schijf van het vierjarenprogramma 2010-2013 en de verdeling van de enveloppe zullen tegen midden juni 2011 aan de Regering worden voorgelegd.

32) Programmering van de investeringen die in het kader van Beliris worden gefinancierd

De BGHM formuleert met de goedkeuring van het Gewest en aan de hand van de gegevens van het kadaster en van geobjectiverde prioriteitscriteria, een voorstel tot investeringsprojecten die zouden gefinancierd kunnen worden in het kader van Beliris. Dit voorstel wordt na goedkeuring van het Gewest ter akkoord voorgelegd aan de vertegenwoordigers van de federale overheid binnen Beliris.

Het Gewest zal de technische modaliteiten bestuderen voor de afstemming van de financieringsregeling van door Beliris gefinancierde projecten op de financieringsregeling van het Gewest voor de investeringsprojecten in de sociale huisvestingssector.

* *
*

HOOFDSTUK 3. — *Financieringsopdracht*

33) Definitie van de opdrachten

Het Gewest stelt financiële middelen ter beschikking van de BGHM om haar in staat te stellen de haar toevertrouwde opdrachten uit te voeren. In de context van budgettaire restricties waarvan onderhavige beheersovereenkomst deel uitmaakt, verbinden de partijen zich ertoe de financiële middelen aan te geven die nodig zijn om het gewestelijke sociale huisvestingsbeleid uit te voeren. Het is in die zin dat het strategische streefdoel inzake de financieringsopdracht moet worden begrepen : de optimale en doeltreffende bestemming van de middelen en de financiële transparantie.

STREEFDOEL 3 : Instaan voor de terbeschikkingstelling van financiële middelen die nodig zijn voor de sector en de financiële transparantie van de bestemming van de gewestelijke uitgaven en toezien op de doeltreffende aanwending van de uitgaven

34) Strategisch streefdoel 3 : instaan voor de terbeschikkingstelling van financiële middelen die nodig zijn voor de sector en de financiële transparantie van de bestemming van de gewestelijke uitgaven en toezien op de doeltreffende aanwending van de uitgaven

Om dat strategisch doel te realiseren, verbinden het Gewest en de BGHM zich er in het kader van hun respectieve bevoegdheden toe de volgende activiteiten te ontplooiën :

- 35) De sociale huisvestingssector financieren met inachtneming van de termijnen
- 36) Een rapport opstellen over de financiële situatie van de BGHM
- 37) De financiële middelen ter beschikking stellen voor het vierjarenprogramma 2010-2013
- 38) De financiële middelen ter beschikking stellen voor het gewestelijk huisvestingsplan
- 39) Waarborgen dat de subsidies niet worden doorgerekend in de berekening van de basishuurprijis
- 40) De investeringen van de sector opvolgen en een comité voor de opvolging van de investeringen oprichten
- 41) De financiële middelen ter beschikking stellen die noodzakelijk zijn voor de werking van de sector en de opvolging ervan
- 42) Een studie uitwerken over het financiële evenwicht van de sector
- 43) De sociale huisvestingssector financieren met inachtneming van de termijnen

De BGHM brengt het Gewest op de hoogte van de maatregelen die moeten worden genomen om de sector een financiering te waarborgen overeenkomstig de termijnen en om in die zin samen te werken met de gemachtigde besturen.

Om de continuïteit van het huisvestingsbeleid en de opvolging van de financiering van de sector zo goed mogelijk te waarborgen, wordt er een werkgroep opgericht waarin het Gewest, de Directie Huisvesting, de administratieve en financiële directie van het MBHG en de BGHM zetelen.

44) Financiële situatie van de BGHM

Om het Gewest in staat te stellen een aangepaste begroting op te stellen, bezorgt de BGHM op vraag van het Gewest :

- een stand van zaken van haar financiële situatie met een simulatie van haar thesaurie en met prognoses over de maandelijkse evolutie voor het komende jaar,
- de stand van zaken van de uitvoering van de begroting van het lopende jaar,
- een stand van zaken van haar schuldvorderingen en schulden ten opzichte van het Gewest, de OVM's en iedere andere overheidsinstantie;
- de stand van zaken aangaande het gebruik van de aan de sector tijdens het verlopen boekjaar toegekende middelen, in overeenstemming met artikel 31.

Op basis van de analyse van haar financiële toestand bepaalt de BGHM het maximumbedrag van de langetermijnleningen die gedurende het komende jaar kunnen worden toegekend.

45) De financiële middelen ter beschikking stellen voor het vierjarenprogramma 2010-2013

De aan de investeringsprogramma's toegewezen begrotingsenveloppe omvat alle kosten die verbonden zijn met de volledige verwezenlijking van de investeringen, hetgeen gelijk is aan 135 % van de nettowaarde van het gebouw.

[Van de 135 % uit artikel 1 zullen OVM's, die hun budget niet volledig opgebruiken, een deel kunnen hergebruiken voor andere projecten die zij uitvoeren op voorwaarde dat de prioriteiten van het vierjarenprogramma 2010-2013 worden gerespecteerd.]

De enveloppe van het vierjarenprogramma 2010-2013 wordt als volgt verdeeld :

- 1° De **renovatie- en nieuwbouwwerken** worden gefinancierd ten belope van 80 %;
- 2° De **trekkingsrechten** worden gefinancierd ten belope van 15 %;
- 3° De **dringende ontwerpen** worden gefinancierd te belope van 4 %;
- 4° De **"101ste %" wordt gefinancierd ten belope van 1 %;**

De BGHM kan jaarlijks op basis van objectieve criteria een aanpassing van het vierjarenprogramma 2010-2013 of van de verdeling van de jaarlijks aan deze programma's toegewezen enveloppe aan het Gewest voorstellen.

De subsidiëring van de investeringen :

Binnen de beperkingen van de beschikbare kredieten die ingeschreven zijn op de gewestbegroting, wordt dat investeringsprogramma gespijsd met :

- terugvorderbare voorschotten, ten belope van 50 % van het globale bedrag;
- subsidies, ten belope van 50 % van het globale bedrag.

Om de OVM's ertoe aan te zetten hun planning van de investeringsprojecten na te leven, en in voorkomend geval hen te sanctioneren, zal de BGHM een sanctie- en stimulansenstelsel invoeren dat erop gericht is de OVM's op hun verantwoordelijkheden te wijzen zonder dat de sociale huurder hiervoor wordt gestraft.

Voor de trekkingsrechten wordt de verdeling van de kredieten tussen terugvorderbare voorschotten en subsidies door de BGHM berekend in functie van de ratio die wordt gevormd door de verhouding tussen de annuïteitslast en de bedragen van de huuropbrengsten, inclusief de bedragen die werden geïnd via de gewestelijke solidariteitstoelage en de maandelijkse solidariteitsbijdrage.

In de enveloppe van de subsidies die worden toegekend aan iedere OVM, worden de projecten voor de integratie van kunstwerken aan 100 % gesubsidieerd.

De terbeschikkingstelling van een langetermijnlening

Ter aanvulling van de financiering van de in het vierjarenprogramma 2010-2013 opgenomen projecten waarvan de raming in de loop van het procédé werd overstegen of die niet werden gefinancierd kan de Raad van Bestuur van de BGHM voor zover het in artikel 26 van onderhavige beheersovereenkomst bepaalde maximumbedrag niet is overschreden een interestloze langetermijnlening op 33 jaar met een interestvoet van 0 % aan de OVM's toekennen. De toekenningsvoorwaarden luiden als volgt :

- de OVM beschikt niet over voldoende eigen middelen,
- de OVM kan een vooruitgang voorleggen die binnen het gemiddelde van de sector valt.

46) De financiële middelen ter beschikking stellen voor de uitbreiding van het woningenbestand in het kader van het gewestelijk huisvestingsplan

De BGHM verbindt zich ertoe de volgende initiatieven te nemen of te doen nemen :

- * Uitwerking van het bestek voor de oproep tot de kapitaalmarkt;
- * Opstart van de overheidsopdracht;
- * Betaling van de vastgoedontwikkelaars;
- * Recuperatie van de annuïteiten bij de OVM's of de andere actoren op het niveau van het beheer van de goederen;
- * Invoering van de mutualisering van de interestvoeten van de OVM's op de kapitaalmarkt;
- * Beheer van de schuld ten opzichte van de banken.

In het kader van deze opdrachten heeft het Gewest :

* de drie schijven van 180 miljoen euro vastgelegd na de beslissingen van 24 februari 2005, 23 november 2006 en 13 december 2007;

* zich ertoe verbonden over te gaan tot de betaalbaarstelling van de bedragen die nodig zijn voor de levensvatbaarheid van de dossiers en die het verschil uitmaken tussen de aan de banken verschuldigde annuïteit en de huuropbrengst die overeenkomt met 50 % van die annuïteit in het geval van sociale woningen en met 66 % hiervan als het om woningen voor middeninkomens handelt;

47) Waarborgen dat de investeringssubsidies niet worden doorgerekend in de berekening van de basishuurprijzen

De BGHM ziet erop toe dat :

- de werken die worden gefinancierd met de toekenning van subsidies ongeacht of zij worden toegekend in het kader van een vierjarig investeringsprogramma, van het Gewestelijk Huisvestingsplan, door Beliris of door een andere subsidieverlenende instantie geen stijging van de basishuurprijzen met zich meebrengt;

- de sancties inzake subsidies geen aanleiding geven tot een stijging van de basishuurprijs.

48) De investeringen van de sector opvolgen en een comité voor de opvolging van de investeringen oprichten

Vanaf de ondertekening van de overeenkomst stelt de BGHM het Gewest aan de hand van informaticatabelen om de drie maanden in het bezit van de precieze stand van zaken van de investeringsprogramma's.

Deze stand van zaken geeft voor elke OVM alle bouwwerken weer met daarbij telkens :

* het volledige adres,

* het type werken,

* de stand van zaken,

* de financieringsbronnen met de verdeling ervan,

* de stand van zaken inzake de verwezenlijking van de ordonnancerings- en vastleggingskredieten.

Voor iedere OVM richt de BGHM een comité op voor de opvolging van de door het Gewest gefinancierde investeringsprojecten. Dat comité komt ten minste drie maal per jaar bijeen. Het Comité ziet erop toe dat de BGHM en de OVM's informatie uitwisselen en oplossingen vinden voor eventuele problemen die zouden rijzen bij de verwezenlijking van de projecten van de OVM.

49) Financiering van de werking van de sector en opvolging

Het Gewest waarborgt de BGHM binnen de beperkingen van de beschikbare middelen een financiering voor alle maatregelen die noodzakelijk zijn voor de werking van de sector.

De BGHM zorgt ervoor dat deze middelen ter beschikking worden gesteld van de sector via :

* de systemen voor de sociale begeleiding (PSC, ARHUU, beroepscommissie, DMBSH, ADL);

* de gewestelijke solidariteitstoelage die 75 % van het maatschappelijk tekort van de OVM's dekt;

* de verminderingen voor grote gezinnen en personen met een handicap;

* de opleiding van het OVM-personeel;

* de stimulansen met betrekking tot de beheersovereenkomsten;

* de overeenkomsten met de BFHV en het Huurderssyndicaat;

* de opvolging en de optimalisering van de solidariteitsbijdrage.

Wanneer de BGHM haar financiële toestand jaarlijks aan het Gewest meedeelt (zie artikel 26), bezorgt zij tevens de bedragen die aan elke partij werden toegekend, de opdrachten die in het kader van de geplande financieringen moesten worden vervuld en een beoordeling van de verwezenlijking van de opdrachten.

50) Financieel evenwicht van de sector

Binnen de **twalf maanden** na de ondertekening van de Beheersovereenkomst, verbindt de BGHM zich ertoe om de onderzoeken over het financiële evenwicht van de sociale huisvestingssector op middellange en lange termijn te actualiseren.

In dit kader, stelt de BGHM een overzichtsnote op over de financiële toestand van de sector en de perspectieven ervan en over de opties en acties die moeten worden ondernomen. In deze nota komt onder andere het volgende aan bod :

* De evaluatie van de impact van het investerings- en huurbeleid op het financiële evenwicht van de OVM's;

* De richtingen die werden en moeten ingeslagen worden om de kosten te beheersen, zoals bijvoorbeeld het opstellen van een bedrijfsboekhouding;

* De mechanismen waarmee het financiële evenwicht op korte, middellange en lange termijn kan worden verbeterd in het kader van het huidige gewestelijke budget dat aan huisvesting wordt toegewezen, zoals bijvoorbeeld de herkapitalisatie van de sector en de analyse van de berekening van de gewestelijke solidariteitstoelage met eerbiediging van het Regeerakkoord.

* *
*

HOOFDSTUK 4. — *Oprachten Inzake Bijstand en Advies*

51) Definitie van de opdrachten

Deze opdracht kadert binnen het verlangen om de sector te versterken in zijn hoofdactiviteiten, m.n. het beheer van het patrimonium en de ontvangst van de huurders en kandidaat-huurders. Bovendien, zorgt de onderhavige beheersovereenkomst voor een nieuwe dynamiek in de sociale huisvestingssector aangezien deze bijdraagt tot het gewestelijke streefdoel om van Brussel de hoofdstad van de duurzame ontwikkeling te maken. Voor de verwezenlijking van dergelijke aanpak zijn maatregelen nodig die rechtstreeks met het leefmilieu te maken hebben en betrekking hebben op recyclage, mobiliteit, uitstoot van broeikasgassen, enz...

De concretisering van die nieuwe aanpak zal gerealiseerd worden dankzij de activering van alle competenties in de sector en onder andere via de invoering van een gewestelijke expertisepool ter ondersteuning van de OVM's.

STREEFDOEL 4 : De initiatieven waarden die in de sector worden genomen en instaan voor een goede verspreiding van de informatie

52) Strategisch streefdoel 4 : De initiatieven waarden die in de sector worden genomen en instaan voor een goede verspreiding van de informatie

Om dat streefdoel tot een goed einde te brengen, verbindt de BGHM zich ertoe de volgende activiteiten te ontplooiën :

53) De specifieke kenmerken en de initiatieven van de sector naar waarde schatten

54) Methodologische dragers ter beschikking stellen;

55) Opleidingen organiseren;

56) Inlichtingen verstrekken over beschikbare tegemoetkomingen;

57) Inlichtingen verstrekken over de wetgeving.

58) De specifieke kenmerken en de initiatieven van de sector naar waarde schatten

In samenwerking met andere actoren zoals de Directie van Monumenten en Landschappen en Leefmilieu Brussel organiseert de BGHM colloquia, bezoeken aan woonwijken en realiseert publicaties en tentoonstelling over de Brusselse sociale huisvesting in samenwerking. De bedoelde actoren zijn deze die van dicht of van ver met openbare huisvesting te maken hebben. Het streefdoel komt erop neer de waarde van de specifieke kenmerken en/of de initiatieven van de sector inzake duurzame ontwikkeling, goed bestuur, patrimonium en sociale actie te ondersteunen om op termijn nieuwe samenwerkingsverbanden te realiseren en vernieuwende ideeën tot stand te brengen.

De BGHM zal zich aansluiten bij het ontwerp voor een gewestelijk internetportaal dat door het MBHG wordt ontwikkeld.

59) Methodologische dragers ter beschikking stellen

De BGHM verbindt er zich toe methodologische dragers ter beschikking te stellen van de OVM's, de huurders en de kandidaat-huurders. Deze dragers worden in het communicatieplan van de BGHM gedefinieerd en zijn erop gericht het doelpubliek te informeren over de werking en de procedures van de Brusselse huisvestingssector. De BGHM wordt ermee belast onder meer het volgende op haar internet te publiceren :

- * de in artikel 19 van onderhavige beheersovereenkomst bepaalde typebestekken;
- * memento's, vademecums inzake de berekening van de basishuurprijs en de reële huurprijs, de boekhoudregels, de administratieve bepalingen betreffende de toepassing van de investeringsontwerpen;

60) Opleidingen organiseren

De BGHM verbindt er zich toe voor opleidingen te zorgen, die door haar of door een andere instantie worden verstrekt en die gericht zijn op de huurders, het personeel en de bestuurders van de OVM's.

Deze opleidingen omvatten basismodules, modules voor voorgezette opleiding en hebben ook betrekking op de ontwikkeling van de informatiedragers die voor deze opleidingen noodwendig zijn. Deze opleidingen moeten binnen de twaalf maanden na de inwerkingtreding van de Beheersovereenkomst worden uitgewerkt. De opleidingen worden in overleg met de OVM's gedefinieerd en dienen met name betrekking te hebben op :

- * de overheidsopdrachten;
- * de huurprijsberekening;
- * de sociale actie;
- * de opvang van personen met een handicap, de analyse van hun precieze huisvestingsvraag en de oriëntatie naar het meest geschikte woningtype;
- * de toegankelijkheid van de woningen voor personen met een handicap en de inrichting en het onderhoud van de aangepaste en aanpasbare woningen;
- * de investeringen die de milieukwaliteit van de gebouwen verbetert;
- * de administratieve procedures;
- * de wetgeving van de sector en de bijbehorende technische en fiscale wetgevingen.

61) Inlichtingen over de wetgeving en de toepassing ervan

Wat de oude wetgeving betreft, verbindt de BGHM zich ertoe de OVM's in te lichten over de wetgeving en de toepassing ervan inzake normen betreffende bouw, renovatie, stedenbouw, bescherming van Monumenten en Landschappen, leefmilieu, fiscaliteit en op voorstel van het Beperkt Overlegcomité over ieder ander domein dat betrekking heeft op de opdrachten van de OVM's. De BGHM antwoordt op alle vragen die de OVM's in dat verband stellen.

62) Inlichtingen over de beschikbare tegemoetkomingen

Het Gewest verbindt er zich toe de BGHM voor te lichten over de begrotingsmiddelen die beschikbaar zijn voor de investeringssubsidies en de werkingssubsidies en over de criteria voor de toekenning van die tegemoetkomingen.

De BGHM of ieder andere door haar gemachtigde instantie verstrekt informatie aan de OVM's over alle beschikbare gewestelijke, federale en Europese subsidies waarop zij recht hebben inzake investeringen en werking.

Deze informatie wordt binnen de 15 maanden na de inwerkingtreding van de beheersovereenkomst op de Internetsite geplaatst.

STREEFDOEL 5 : De verwezenlijking van de investeringsontwerpen steunen en de verwezenlijking bespoedigen van de investeringsontwerpen die met de voorgaande programmeringen verbonden zijn

63) Strategisch streefdoel 5 : De verwezenlijking van de investeringsontwerpen steunen en de verwezenlijking bespoedigen van de investeringsontwerpen die met de voorgaande programmeringen verbonden zijn

Om dat streefdoel te bereiken, verbindt de BGHM zich ertoe de volgende activiteiten te ontplooiën :

- 64) De ontwerpen in de voorgaande vierjarenprogramma's updaten;
- 65) Een gewestelijke expertisepool ter ondersteuning van de OVM's oprichten;
- 66) Een module voor de opvolging en de planning van de bouwwerken in het softwareprogramma Antilope invoegen;
- 67) Gezamenlijke opdrachten stimuleren.
- 68) De ontwerpen in de voorgaande vierjarenprogramma's updaten

In overeenstemming met het Regeerakkoord van 27 oktober 2009 zal de BGHM een grondige analyse uitvoeren en de ontwerpen van de vorige vierjarenprogramma's updaten. De middelen die als gevolg van deze analyse vrijkomen, zullen bij voorrang worden bestemd voor het conform maken van het patrimonium met de Brusselse Huisvestingscode en voor werken die de gebouwen in de sector op milieuvlak verbeteren.

De BGHM stelt het Gewest een updating voor van de kredieten voor projecten waarvan de werken kunnen starten op 1 juni 2011 zodat de envelop van de voorgaande vierjarenprogramma's alles kan bestrijken, inclusief met de reeds geplande alternatieve financieringswijzen. Deze updating van de kredieten zal in overleg met de OVM's plaatsvinden.

69) Een gewestelijke expertisepool ter ondersteuning van de OVM's oprichten

De BGHM richt voor rekening van het Gewest een gecentraliseerde expertisepool ter ondersteuning van de OVM's om de verwezenlijking van de investeringen te versnellen en de programmering van de investeringen te optimaliseren. Zodra onderhavige beheersovereenkomst is ondertekend zal de BGHM een studie uitvoeren om de modaliteiten voor de oprichting van de expertisepool te bepalen.

De expertisepool heeft de volgende streefdoelen :

- Het volume uitbreiden van de jaarlijks in de sector verwezenlijkte renovatie- en nieuwbouwinvesteringen;
- de expertise van de BGHM betreffende investeringsprogrammering en de terbeschikkingstelling van de financiële middelen overeenkomstig de artikelen 27 tot en met 30 verbeteren. Hiertoe zal de BGHM haar kennis van het gewestelijk patrimonium verbeteren om zodoende de meest relevante projecten te kunnen selecteren, rekening houdend met de staat waarin het patrimonium van de sector en meer bepaald van de betreffende OVM zich bevindt;
- de OVM's begeleiden bij de uitwerking van de investeringsprojecten en daarbij in voorkomend geval rekening houdend met aspecten inzake energie, mobiliteit, waterbeheer, gezondheid en biodiversiteit.

De studie bepaalt de aanpassingen die aan haar diensten moet worden aangebracht om aan deze drie streefdoelen tegemoet te komen, alsook aan andere die eventueel relevant zullen blijken.

De Expertisepool is een pool om de OVM's te assisteren en mag geen voegdelijke opdrachten uitvoeren. Na de studie kan het nodig blijken dat sommige diensten van de BGHM gereorganiseerd worden, zodat die Pool zo goed mogelijk in de organisatie van de BGHM kan worden geïntegreerd en dat deze zo operationeel mogelijk is.

Een door het Gewest met de dotatie voor de expertisepool ter ondersteuning van de OVM's gefinancierde externe consultant zal de BGHM begeleiden bij de oprichting van deze Pool.

Na het eerste jaar dat de Pool werd ingevoerd, zal het Gewest het systeem evalueren om de doeltreffendheid ervan na te gaan.

70) Een module voor de opvolging en de planning van de bouwwerken in het softwareprogramma Antilope invoegen

Een module voor de opvolging en de planning van de bouwwerken zal ook worden ingevoegd in het Antilopeprogramma waarin zich de gegevens van het technisch kadaster bevinden. Het begeleidingscomité zal een beroep doen op een doeltreffend extern bedrijf om zodoende te zorgen voor de grootst mogelijke gebruiksvriendelijkheid van die module en om het bouwwerkprogramma van de BGHM er zo goed mogelijk in te integreren.

Deze module maakt het mogelijk om alle gegevens van zowel de OVM's als van de BGHM inzake bouwwerkopvolging te centraliseren. Dankzij die module moeten de BGHM en het Gewest makkelijk kunnen beschikken over moduleerbare tabellen over de stand van zaken van de werken per OVM, per gemeente en per type werken.

De bouwwerken moeten worden gekoppeld aan de desbetreffende essentiële bestanddelen zodat het Gewest en de BGHM gemakkelijk kunnen nagaan of er renovatiewerken werden gepland of niet.

71) Gezamenlijke opdrachten stimuleren

* Om de OVM's in staat te stellen te bezuinigen en/of om meer samenwerkingsverbanden te kunnen uitbouwen, verleent de BGHM, desgewenst met de hulp van een consultant, haar steun bij de organisatie van gezamenlijke overheidsopdrachten onder de OVM's.

STREEFDOEL 6 : Concrete maatregelen nemen waarmee van Brussel de hoofdstad van de duurzame ontwikkeling kan worden gemaakt

72) Strategisch streefdoel 6 : Concrete maatregelen nemen waarmee van Brussel de hoofdstad van de duurzame ontwikkeling kan worden gemaakt

Het gewestelijk regeerakkoord voor de legislatuur 2009-2014 bepaalt : "In navolging van andere Europese steden onderschrijft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ambitieuze klimaatdoelstelling om de uitstoot van broeikasgassen tegen 2025 met 30 % te verminderen (vergeleken bij 1990) en bekommert het zich tevens om de aanverwante kwesties, zoals luchtkwaliteit, luchtvervuiling en energie. Vanuit dezelfde optiek zullen ook de endogene hernieuwbare energiebronnen maximaal ontwikkeld worden".

Het Brussels woningenbestand bestaat voor 8,3 % uit sociale woningen. Door zijn omvang kan het een belangrijke rol spelen in het bereiken van de doelstelling die erin bestaat de uitstoot van broeikasgassen te verminderen : de investeringen in de sociale huisvestingssector zullen eerst en vooral rekening houden met het milieu. Dit zal een niet te verwaarlozen onrechtstreeks gevolg hebben voor de tewerkstelling en de ontwikkeling van nieuwe filières in Brussel. In dit kader, zal de BGHM de tewerkstelling van de Brusselaars bevorderen en haar rol vervullen die erin bestaat mee te helpen aan de verwezenlijking van de ambitieuze doelstellingen van de Alliantie Werkgelegenheid-Milieu en het Pact voor een Duurzame Stedelijke Groei via het waken, overeenkomstig artikel 55, over de eerbiediging van de sociale bepalingen in de bestekken.

De investeringen in de sociale huisvestingssector houden immers eerst en vooral rekening met het milieu. Dit heeft een niet te verwaarlozen indirect gevolg voor de werkgelegenheid en de ontwikkeling van nieuwe filières in Brussel. Bovendien zal de BGHM overeenkomstig artikel 55 waken over de eerbiediging van de sociale bepalingen in de lastenboeken.

Deze maatregelen kunnen eveneens bijdragen tot het verbeteren van de levenskwaliteit van de huurders, die op termijn over beter geïsoleerde woningen zullen kunnen beschikken die voorzien zijn van hoge prestatie leverende verwarmingssystemen. De huurders kunnen indien zij dit wensen ook bijdragen tot het milieu door deel te nemen aan initiatieven die betrekking hebben op de mobiliteit, de afvalsortering en de opwaardering van groene zones.

Om dat strategisch streefdoel te bereiken, verbindt de BGHM zich ertoe de volgende activiteit te ontplooiën :

- 73) de energiecificering van de sociale woningen invoeren;
- 74) de uitstoot van broeikasgassen verminderen;
- 75) de initiatieven aanmoedigen die de groene ruimten en de biodiversiteit van de sociale woonwijken willen opwaarderen;
- 76) de productie van afval verminderen en recycling aanmoedigen;
- 77) de ontwikkeling van een actieve mobiliteit voor sociale huurders aanmoedigen;
- 78) een algemeen actieplan verwezenlijken;
- 79) De energiecificering van de sociale woningen invoeren

De BGHM voert een intern systeem voor energiecificatie van de sociale woningen in met het oog op het van kracht worden van de reglementering inzake de energiecificatie, in overeenstemming met het in artikel 51 gedefinieerde algemene actieplan.

80) De uitstoot van broeikasgassen verminderen

De BGHM stelt de maatregelen op van het in artikel 51 gedefinieerde algemene actieplan die erop gericht het energieverbruik van de sociale huurders te verminderen. Deze maatregelen zullen met name betrekking hebben op :

- de veralgemening van de warmtekoppelingssystemen (elektriciteit en warmte) in de grote woningcomplexen;
- de ontwikkeling van het gebruik en de autoproductie van hernieuwbare energie in de sociale woningen;
- de begeleiding inzake energieverbruik van de gezinnen.

81) De initiatieven aanmoedigen die de groene ruimten en de biodiversiteit van de sociale woonwijken willen opwaarderen

De BGHM zal samenwerkingsverbanden sluiten met Leefmilieu Brussel, Natagora, Natuurpunt, enz. om hen in de mogelijkheid te stellen ieder initiatief aan te moedigen dat erop gericht is de biodiversiteit van het sociale woningenbestand te optimaliseren om zodoende voor de onmiddellijke omgeving van de gebouwen een gevarieerd beheer uit te werken dat zo goed mogelijk is aangepast aan de ontwikkeling van inheemse fauna en flora. Deze samenwerkingsverbanden zijn tevens gericht op het aanmoedigen van de inrichting van collectieve sier- en moestuinen voor de sociale huurders.

82) De productie van afval verminderen en recyclage aanmoedigen

De BGHM zal haar samenwerkingsverbanden sluiten met Leefmilieu Brussel en Net Brussel om op iedere site met sociale woningen de mogelijkheden te optimaliseren om de productie van afval te verminderen en ieder initiatief in die zin aan te moedigen. Zij zal er eveneens op toezien dat maatregelen genomen worden om de gezinnen te begeleiden.

83) De sociale huurders aanzetten tot een actieve mobiliteit

Samen met Leefmilieu Brussel staat de BGHM in voor de terbeschikkingstelling van fietsenstallingen in sociale woonblokken.

Het Gewest verbindt er zich toe bij de besprekingen over het vervoersplan van de MIVB rekening te houden met de behoeften van de sociale huurders van grote woninggebouwen.

Samen met Cambio zal de BGHM ook de mogelijkheid onderzoeken om autodelen aan te moedigen.

84) De opstelling van een algemeen actieplan

De BGHM stelt in het kader van een werkgroep met de OVM's, Leefmilieu Brussel en in voorkomend geval Net Brussel en de gespecialiseerde verenigingen een algemeen actieplan op.

Dit algemeen actieplan zal de doelstellingen uit de artikelen 46 tot 50 vertalen in concrete en becijferde maatregelen. Het plan zal in twee delen worden uitgewerkt :

- binnen het jaar dat volgt op de ondertekening van de overeenkomst, zullen in het eerste deel alle maatregelen worden opgenomen die betrekking hebben op de artikelen 46, 47 en 50;
- binnen de twee jaar na de ondertekening, zullen in het tweede deel alle maatregelen worden opgenomen die betrekking hebben op de artikelen 48 en 49.

* *
*

HOOFDSTUK 5. — *Regulerings- en Controleopdrachten*

85) Definitie van de opdrachten

De regulerings- en controleopdrachten omvatten de reguleringsactiviteiten, zegge de voorafgaande omkaderingsactiviteiten ten opzichte van de OVM's en de activiteiten ter controle van hun verrichtingen.

De BGHM ziet toe op de goede uitvoering van de opdrachten, de goede aanwending van de ter beschikking gestelde middelen en op de naleving door de OVM's van de vigerende regels, normen en procedures. Zij voert haar acties uit met het oog op de versterking van het bestuur binnen van sector.

STREEFDOEL 7 : Het bestuur van de sector en de doeltreffendheid van de werking van de OVM's uitbouwen en erop toezien dat de maatschappijen hun verplichtingen naleven

86) Strategisch streefdoel 7 : Het bestuur van de sector en de doeltreffendheid van de werking van de OVM's uitbouwen en erop toezien dat de maatschappijen hun verplichtingen naleven

Gezien de steeds strengere eisen inzake veiligheid, comfort, onthaal van huurders en kandidaat-huurders, bestuur en leefmilieuaangelegenheid moet de BGHM erop toezien dat de OVM's hun opdrachten goed uitvoeren.

Binnen een context van budgettaire restricties zal dat verschijnsel ook steeds meer toegespitste expertise vergen. Er zullen dus meer synergieën moeten plaatsvinden die gestoeld zijn op nieuwe samenwerkingsverbanden tussen de OVM's onderling en ook met andere overheidsinstanties. Er zullen dus samen met de BGHM, de gemeenten en de OVM's beschouwingen worden gemaakt om het aantal OVM's te kunnen rationaliseren zonder daarbij evenwel afbreuk te doen aan kwaliteitsvolle openbare dienstverlening.

Om dat strategisch streefdoel te bereiken, verbindt de BGHM zich ertoe de volgende activiteiten te ontplooiën :

87) Toezien op de naleving van de specifieke voorschriften die de BGHM ten opzichte van de OVM's heeft uitgevaardigd;

88) De activiteiten controleren die op sectoraal niveau worden verwezenlijkt;

89) De beheersovereenkomst tussen de BGHM en de OVM's evalueren;

90) Een jaarverslag opstellen over de naleving van de verplichtingen van de OVM's;

91) Een algemene stand van zaken opmaken;

92) Een beschouwing starten over de rationalisering van het aantal OVM's.

93) Naleving van de specifieke voorschriften die de BGHM ten opzichte van de OVM's heeft uitgevaardigd

Ongeacht de opdrachten die door de Ordonnantie aan de BGHM zijn toevertrouwd in het kader van haar toezichthoudende rol, verbindt de Instelling zich ertoe de naleving af te dwingen van de volgende specifieke voorschriften :

* De statutenwijzigingen : De BGHM evalueert en keurt de door de OVM's geformuleerde voorstellen met betrekking tot statutenwijzigingen binnen een termijn van 30 dagen goed. Indien de BGHM geen antwoord verstrekt binnen deze termijn wordt het voorstel als goedgekeurd beschouwd. Als deze wijziging betrekking heeft op het maatschappelijk doel van de maatschappij of in geval van invereffeningstelling evalueert en hecht de BGHM haar eventuele goedkeuring aan de wijzigingsvoorstellen binnen de 60 dagen. Bij ontstentenis van antwoord binnen de toebedeelde termijn wordt het voorstel als verworpen beschouwd;

* de declassering en bestemmingswijziging van sociale woningen : De BGHM hecht haar goedkeuring aan de declasseringen van woningen wat het aantal slaapkamers en de aanpassing aan de gezinssamenstelling betreft, alsook bestemmingen van sociale woningen voor andere doeleinden dan deze die zijn bepaald door de BHC. Zij past haar gegevens over de woningen aan;

* het bedrag van presentiegelden en emolumenten toegekend aan de leden van de raad van bestuur van de OVM's : de Raad van Bestuur hecht zijn goedkeuring aan en ziet toe op de naleving van de referentiemaxima die gelden voor de aan de leden van de raden van bestuur van de OVM's toegekende emolumenten en presentiegelden, die door de Raad van Bestuur van de BGHM werden goedgekeurd;

* de ontwikkeling van activiteiten buiten de sociale huisvesting om, die volledig gescheiden moeten worden van de activiteiten met betrekking tot de sociale huisvesting; de modaliteiten voor het onderscheid worden ontwerp per ontwerp middels het akkoord van de BGHM bepaald. De huisvestingsactiviteiten die buiten het kader van de sociale huisvesting, maar op initiatief van de OVM worden ontplooid, worden enkel en alleen uitgevoerd door maatschappijen die juridisch gescheiden zijn van de OVM. De OVM zorgt voor een integrale boekhoudkundige en financiële scheiding tussen haar openbare en haar andere activiteiten;

* De huurprijzberekening : na afloop van de in artikel 13 bepaalde studie over de huurprijzberekening verbindt de Regering er zich toe het besluit van 26 september 1996 aan te passen. In afwachting van die hervorming, zal de momenteel van toepassing zijnde en in bijlage 5 opgenomen omzendbrief 307 moeten worden ingevoegd in de beheersovereenkomsten die worden gesloten tussen de BGHM en de OVM's en in het door de BGHM opgestelde reglement.

De BGHM stelt de technische richtlijnen op met het oog op de organisatie van haar controleopdrachten.

94) Controle van de op sectoraal niveau ontplooidde activiteiten

De BGHM oefent haar voogdij op de verrichtingen van de OVM's op drie manieren uit :

* De controle vooraf die wordt uitgevoerd vooraleer de verrichting wordt gedaan. Deze controle is erop gericht de afwijking ten opzichte van de streefdoelen te verhinderen;

* De simultane controle waarmee een oordeel over een in uitvoering verkerende verrichting of een activiteit kan worden geveld, alvorens tot het vervolg ervan wordt overgegaan. Desgewenst kan de corrigerende verrichting worden doorgevoerd vooraleer van het uiteindelijk resultaat wordt kennis genomen;

* De controle achteraf vindt plaats als de verrichting of activiteit is afgelopen.

De controleactiviteiten hebben met name betrekking op :

* Voor de voorafgaande controle :

o De ontwikkeling en toepassing van mechanismen voor de toestemming van de activiteiten van de OVM's **binnen de twaalf maanden** na de ondertekening van de Beheersovereenkomst;

o De controle van de naleving van de procedures voor de overheidsopdrachten als het bedrag ervan hoger ligt dan het vastgelegde bedrag wanneer er een openbare mededingingsoproep moet worden gedaan (wet van 24 december 1993 en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten);

o Het toezicht op de naleving van de technische voorschriften van het typebestek;

o De integratie van sociale bepalingen in het bestek, zonder hierbij de bestaande gewestelijke wetgeving te schenden;

o De uitwerking van een procedure voor het toezicht op de berekening van de basishuurprijs tegen september 2011 over de verrekening van de subsidies in de basishuurprijs;

* Voor de simultane controle :

o De opvolging van de verwezenlijking van de investeringen op het terrein;

o De controle van de liquiditeiten van de rekeningen-courant en het gebruik ervan volgens de reglementaire bestemmingen;

o De controle van het plan voor de storting van de huurprijzen;

o Het eerbiedigen van de sectorale bepalingen inzake investeringen die buiten de lopende rekening van de BGHM vallen;

* Voor de controle achteraf :

o De doorlichtingsactiviteiten waarvoor de BGHM zich ertoe verbindt dat alle OVM's over een systeem voor de interne controle beschikken, dat kan variëren en worden aangepast aan de uiteenlopende beheerskwaliteiten van de OVM's en aan hun financiële situaties;

o De controle van het onderhoud;

o De controle van de werking van de ARHUU's en de goede bestemming van de uitgaven;

o De controle van de overeenstemming tussen de gegevens van het technisch kadaster en de werkelijke staat waarin het patrimonium zich bevindt;

o De controle op de updating door de OVM's van de gegevens van het Kadaster van de staat van het patrimonium;

o De controle van de samenhang tussen de gegevens van het Kadaster van de staat van het patrimonium, de door de OVM's bezorgde statistische gegevens en de gegevens die dienen voor de jaarlijkse herziening van de basishuurprijzen;

o De controle van de naleving van de procedures voor de overheidsopdrachten als het bedrag ervan lager ligt dan het vastgelegde bedrag, waarbij er een openbare mededingingsoproep moet worden gedaan (wet van 24 december 1993 en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten).

95) Evaluatie van de tussen de BGHM en de OVM's gesloten beheersovereenkomst

De BGHM evalueert jaarlijks de uitvoering van de opdrachten en activiteiten die in de tussen de BGHM en de OVM's gesloten Beheersovereenkomsten voorkomen.

Deze evaluatie komt voor in het in artikel 57 beschreven rapport.

96) Opstellen van een jaarverslag over de naleving van de verplichtingen van de OVM's

De BGHM verbindt zich ertoe om ieder jaar in september voor elke OVM een rapport op te stellen waarin wordt vermeld hoe het staat met de uitvoering door de OVM van haar wettelijke verplichtingen en met de uitvoering van de Beheersovereenkomst en het actieplan dat hieruit voortvloeit. Voor alle OVM's wordt een rapport opgesteld, ongeacht of ze een beheersovereenkomst met de BGHM hebben gesloten of niet. De rapporten en een overzichtsrapport met alle OVM-rapporten worden aan het Gewest bezorgd.

Onverminderd de toezichhoudende opdrachten die door de BHC worden toebedeeld, omvat de lijst met de domeinen die voor de redactie van het rapport moeten worden nagekeken, onder andere de volgende items :

* Verplichtingen van de openbare vastgoedmaatschappijen :

o overheidsopdrachten;

o vennootschapsrecht (statuten).

* Regels inzake goed bestuur en ethiek :

o Transparantie van de mandaten;

o Omkadering van de emolumenten.

* Regels en verplichtingen van de sociale huisvestingssector :

o Mutatieplan;

o Opvolging van de klachten;

o Omkadering van de huurprijzen;

o Transparantie van de toewijzingen.

* De naleving van de planning van de renovatiewerken;

* De uitvoering van het onderhoud;

* De financiële verplichtingen

o Bezorgen en naleven van het plan voor de huurprijsstorting;

o Bezorgen van het plan voor de bestemming van de GST;

o Betalen van de annuïteiten.

* De evaluatie van de Beheersovereenkomst die werd gesloten tussen de BGHM en de OVM's of van het reglement en de uitvoering van de actieplannen van de OVM's.

Als er in dat rapport op een of verscheidene problemen wordt gewezen en de BGHM vindt de situatie zorgwekkend, voert zij bijkomende controles uit in het (de) domein(en) die in het rapport als problematisch worden aangewezen.

97) Een globale stand van zaken opmaken

1. Verwezenlijking van de stand van zaken

Om de OVM's bij te staan bij de verbetering van hun beheer, stelt de BGHM **ten laatste in oktober van elk jaar** voor alle OVM's een stand van zaken op, waarvan de inlichtingen werden gehaald uit de in artikel 12 bepaalde enige gegevensbank. Deze stand van zaken geeft een overzicht van de situatie waarin de OVM zich betreffende de volgende 4 domeinen bevindt :

▪ financieel : het niveau van de kosten, de inkomsten, de liquiditeiten en de solvabiliteit van de OVM ten opzichte van de sector en het in kaart brengen van haar personeel;

▪ patrimonium : overeenkomstig artikel 18;

▪ sociaal : de BGHM zamelt voor alle OVM's de statistieken inzake de sociaaleconomische situatie van de huurders in en consolideert de gegevens voor de sector, rekening houdend met de wetgeving inzake de bescherming van de private levenssfeer;

▪ huur : de BGHM stelt een tabel op waarmee de OVM zich kan situeren ten opzichte van de sector, met name inzake :

o het beheer van leegstaande gebouwen;

o de huurachterstallen overeenkomstig de door de Voogdij genomen maatregelen, met name inzake uithuiszettingen;

o de huurlasten en het speuren naar de beste verhouding tussen kostprijs en kwaliteit;

2. Verbetering van het beheer van de OVM's op basis van de stand van zaken

De BGHM ontmoet alle OVM's om hen uitleg te geven over hun stand van zaken en over de resultaten van het rapport over de naleving van hun verplichtingen, zoals bepaald in artikel 57 van onderhavige overeenkomst.

Als de BGHM ernstige tekortkomingen in het beheer van een OVM vaststelt en deze na het verhoor van de OVM worden bevestigd, stuurt zij overeenkomstig artikel 31 van de BHC een eerste verwittiging.

1) Een beschouwing aanvatten over de rationalisering van het aantal OVM's

In samenwerking met de BGHM, de OVM's en de 19 gemeenten zal het Gewest nagaan hoe het aantal OVM's kan gerationaliseerd worden.

De beschouwingen hierover zullen in de loop van 2010 worden aangevat. In het kader van de tussentijdse evaluatie van de Beheersovereenkomst, wordt een rapport over de conclusies van de beschouwing overgemaakt aan het Gewest.

* *
*

HOOFDSTUK 6. — *Sociale Actieopdrachten*

2) Definitie van de opdrachten

De sociale actie in de sociale huisvestingssector wil ertoe bijdragen dat alle individuen kunnen rekenen op gelijke kansen en op de nodige voorwaarden voor economisch, maatschappelijk en cultureel welzijn zodat de sociale huurders niet gevangen raken in hun "wijk" of gekneld blijven in hun statuut. De sociale actie sloopt muren en verlegt grenzen en streeft naar projecten die de woongelegenheid centraal stellen en die gericht zijn op de samenleving en op Brussel en naar projecten waar het leefmilieu een centrale plaats inneemt.

Dat beleid is in eerste instantie gestoeld op de individuele begeleiding van de huurders. Dat werk wordt uitgevoerd door de OVM via haar sociale dienst, bestaande uit maatschappelijk werkers waarvan zij of de DMBSH de werkgever is. Zonder sociale dienst zorgt de OVM voor plaatselijke en gewestelijke samenwerkingsverbanden. Het gaat om eerstelijnswork en desgewenst om een doeltreffende heroriëntering naargelang de analyse van de situatie. Het individueel maatschappelijk werk gebeurt in een preventief stadium en bestaat uit de begeleiding van de sociale huurder zodat zijn rechten en plichten worden gerespecteerd.

Het hele sociale actiebeleid draagt bij tot de sociale samenhang bij de OVM's en in de wijken. De sociale actie vloeit ook voort uit de acties inzake sociale cohesie via het systeem dat toegespitst is op opbouwwerk.

Deze acties krijgen dan vaste vorm via de Projecten voor Sociale Cohesie (PSC's) die elk gestructureerd zijn rond een driejarige overeenkomst (tussen VZW, OVM, BGHM en soms de gemeente) of waarvoor in voorkomend geval de ARHUU's of de OVM's tekenen. Deze acties waarbij de sociale huurder actief betrokken is moeten de sociale huurders in staat stellen onderling contact te leggen en te interageren met hun externe omgeving en met de sociale verhuurder (de OVM).

De derde as van het sociale actiebeleid bestaat in het dynamischer maken van de ARHUU's als participatieprocédé. De actie van de Adviesraden van de Huurders (ARHUU's) is gebaseerd op de BHC en heeft als bijzonderheid dat de huurders worden betrokken bij het beheer van de OVM via participatie en een adviserende stem bij de raad van bestuur van de OVM.

STREEFDOEL 8 : Toezien op de toepassing van een samenhangend sociale actiebeleid en de participatie van de sociale huurders aanmoedigen

3) Strategisch streefdoel 8 : Toezien op de toepassing van een samenhangend sociale actiebeleid en de participatie van de sociale huurders aanmoedigen

Om het strategisch streefdoel 8 te realiseren, verbindt de BGHM er zich toe de volgende activiteiten te ontplooiën :

4) een diagnose opstellen over het sociale dienstenaanbod in de sociale huisvesting en in voorkomend geval aanpassingen aan de bestaande systemen voorstellen;

5) een platform organiseren voor de kennis van de ingevoerde initiatieven en waar de veldwerkers elkaar kunnen ontmoeten;

6) het aanbieden aan de gebruikers van de OVM's van gezamenlijke activiteiten rond milieugerelateerde thema's;

7) ervoor zorgen dat de initiatieven zichtbaar zijn;

8) instaan voor de opvolging en de omkadering van de sociale acties van de verschillende actoren;

9) de participatie van de sociale huurders aanmoedigen en omkaderen.

10) Een diagnose opstellen over het sociale dienstenaanbod in de sociale huisvesting en in voorkomend geval aanpassingen aan de bestaande systemen voorstellen

Twaalf maanden na de ondertekening van de beheersovereenkomst analyseert de BGHM het sociale dienstenaanbod in de sociale huisvestingssector.

Op basis van de resultaten van deze diagnose zal de BGHM aanpassingen voorstellen aan het socialeactiebeleid en in voorkomend geval aan de DMBSH en de PSC's.

De BGHM zal de diagnose en de aanpassingsvoorstellen aan de veldwerkers voorleggen.

11) Een platform organiseren voor de kennis van de ingevoerde initiatieven en waar de veldwerkers elkaar kunnen ontmoeten

De BGHM wordt ermee belast een platform op te richten voor de kennis van de ingevoerde initiatieven en waar de veldwerkers elkaar kunnen ontmoeten. De goede werking van dat platform berust op drie activiteiten :

- Wat de eerste activiteit van het platform betreft, verbindt de BGHM zich ertoe om regelmatig een bezoek te brengen aan de veldwerkers, zegge de sociale dienst van de OVM's en de PSC's. Via deze bezoeken zorgt de BGHM ervoor dat zij de verschillende initiatieven en acties zo goed mogelijk kent.

- De tweede activiteit bestaat erin ontmoetingsmomenten te organiseren tussen de BGHM en de OVM's. Deze " ontmoetingsmomenten " vergen de aanwezigheid van ten minste één persoon van de BGHM, de directie van de OVM, de sociale dienst van de OVM's en in voorkomend geval het of de PSC's en alle mogelijke betrokken VZW's. Deze ontmoetingen zullen ten minste éénmaal per jaar plaatsvinden. Hierbij wordt een drievoudig doel nagestreefd :

- ervoor zorgen dat de betrokken partijen een goed inzicht hebben in de strategie die de OVM betreffende sociale actie ontplooit;

- ervoor zorgen dat de veldwerkers het gewestelijke sociale actiebeleid goed kennen;

- ervoor zorgen dat de betrokken partijen zich bewust zijn van elkaars problemen en hierover met elkaar praten.

De thema's die besproken worden, kunnen, bijvoorbeeld, verband houden met het patrimonium, het huurprijsbeleid, het onthaal van huurders en kandidaat-huurders, veiligheid, vandalisme, vergrijzing van de huurders,....

Wat de derde activiteit betreft, verbindt de BGHM zich ertoe minstens tweemaal per jaar rondetafelconferenties te organiseren. Hierbij koken inzonderheid de volgende thema's aan bod :

- * veiligheid;

- * onderhoud van de woningen door OVM's en huurders;

- * energiebesparing;

- * geestelijke gezondheid;

- * vergrijzing van de huurders;

- * burenruzies;

- * schuldenlast en huurachterstallen;

- * manieren om duurzaam te consumeren.

Actoren die niet tot de sociale huisvestingssector behoren, maar bevoegd zijn op het domein waarop het behandelde thema betrekking heeft, kunnen ook tijdens die thematische rondetafelconferenties worden uitgenodigd. Wij denken, bijvoorbeeld, aan Leefmilieu Brussel voor energiebesparing of een VZW die actief is op het vlak van geestelijke gezondheid of vergrijzing.

12) Voor de gebruikers van de OVM's collectieve evenementen organiseren die in het teken van het leefmilieu staan

Het Gewest zal proefprojecten opstarten in samenwerking met de BGHM en de verenigingen die belast zijn met de sociale cohesie. Deze nieuwe projecten zullen aan de bewoners van de OVM's voorstellen om aan collectieve projecten inzake leefmilieu deel te nemen. Deze programmering moet aangepast zijn aan de specifieke situaties van de OVM's en zal vertrekken vanuit de specifieke mogelijke waarover zij op het terrein beschikken. Er zal daarbij steeds voor gezorgd worden dat de bewoners nieuwe kansen krijgen om het leven in de gemeenschap te ontwikkelen en te verrijken.

Niet alleen het streefdoel voor een betere sociale cohesie is materieoverschrijdend, ook de methodes en acties zijn net zo verschillend en gevarieerd als de OVM's. Het Gewest zal dan ook in de eerste plaats een inventaris opmaken van alle actoren die betrokken zijn bij het huidige systeem voor sociale cohesie (PSC's, ARHUU's,...) om zich aan te passen aan wat er voorhanden is en om de bestaande initiatieven te waarderen.

Deze actoren hebben er alle belang bij zich aan te sluiten bij de gewestelijke steun die wordt verstrekt om hun bestaande actie dynamischer te maken en te vernieuwen door in sterkere mate de nadruk te leggen op de methodes voor collectieve begeleiding. Deze initiatieven moeten de bewoners op de been brengen door hen het gevoel te geven dat zij betrokken zijn bij de zaken die de "gemeenschap" aanbelangen en door hen met de kracht van maatschappelijke samenhang in contact te brengen. De thema's die aan bod kunnen komen zijn duurzame voeding, waterbeheer, afvalbeheer, stedelijke landbouw en teelt... Er wordt concreet gedacht aan collectieve plaatsen, het oprichten van aankoopcentrales, uitwisseling van diensten, recreatieve en solidaire activiteiten rond deze thema's waarvan de lijst niet volledig noch beperkt is. Het welslagen van de projecten zal afhangen van de mate waarin de met de hulp van professionals inzake cohesie opgerichte collectiviteiten representatief zijn voor de geslachten, generaties en culturele achtergronden.

13) Ervoor zorgen dat de initiatieven zichtbaar zijn

Op basis van de via het kennis- en ontmoetingsplatform vergaarde kennis zal de BGHM jaarlijks een lijst publiceren met de projecten die door de verschillende veldwerkers werden gerealiseerd. Die lijst moet op de internetsite van de BGHM geplaatst worden en zal de actoren in staat stellen kennis te nemen van de acties die ook op hun actiegebied zinvol kunnen zijn en zodoende zullen zij hierover tijdens de "ontmoetingsmomenten" kunnen praten.

14) Instaan voor de opvolging en de omkadering van de sociale acties van de verschillende actoren

De BGHM zal instaan voor de opvolging en de omkadering van de sociale acties die in de sociale huisvestingssector worden gevoerd en die door het Gewest worden gefinancierd. Via deze specifieke opdracht verbindt de BGHM zich ertoe dat de op het veld gerealiseerde sociale acties overeenstemmen met het gewestelijk beleid.

Om de BGHM in staat te stellen deze opdracht uit te voeren, wordt zij erdoor het Gewest ermee belast de volgende activiteiten voor de opvolging en de omkadering van de sociale acties te plannen :

* Organisatie van de omkaderingsvergadering met de OVM's om de op het terrein toegepaste sociale acties te evalueren. In voorkomend geval zal de Instelling de OVM's informeren over de goede praktijken en over de VZW's die hun sociale actiebeleid eventueel kunnen verbeteren;

* Deelname aan plaatselijke opvolgingsvergaderingen van de PSC-projecten waarbij de BGHM erop toeziet dat de bepalingen van hun overeenkomst door alle partijen worden gerespecteerd. Via overeenkomsten en jaarverslagen van de BFHV ziet de BGHM erop toe dat de voor de maatschappelijk werkers van de PSC's opgestarte informatie- en uitwisselingsdynamiek aanhoudt en zo goed mogelijk functioneert;

Om de 3 jaar evalueert de BGHM het PSC-systeem en stelt in voorkomend geval aanpassingen aan het systeem voor.

15) De participatie van de sociale huurders aanmoedigen en omkaderen

De BGHM moedigt het stelsel van de ARHUU's aan en ziet erop toe dat de opleiding en de begeleiding van de ARHUU-leden en de kiescampagnes zo goed mogelijk verlopen. De Instelling ziet hierop toe via de invoering en de opvolging van overeenkomsten met één of verscheidene externe partners.

De BGHM ziet toe op de naleving van de artikelen 75 en 76, § 1 van de Huisvestingscode inzake de gevolgen die de OVM's aan de adviezen van de ARHUU's geven.

Als de BGHM dit nodig acht en/of op verzoek van het Gewest, stelt de BGHM een jaar vóór de verkiezingen van de ARHUU's aanpassingen aan het stelsel voor en deelt deze aan het Gewest mee.

* *
*

HOOFDSTUK 7. — *Opdrachten als Actor en ontwikkelaar in de Sociale Huisvestingssector*

16) Definitie van de opdrachten

Het Gewestelijk Huisvestingsplan, dat werd ingevoerd tijdens de vorige legislatuur, had tot doel 5 000 wooneenheden te bouwen, waaronder 3 500 sociale en 1 500 middelgrote woningen. Dit Plan kadert binnen de doelstelling van de vorige legislatuur om het woningenbestand tegen 2020 uit te breiden, zodat er in elke gemeente 15 % kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk aanwezig is.

Als actor en ontwikkelaar heeft de BGHM de opdracht om, in het kader van het Gewestelijk Huisvestingsplan, de uitbreiding van het sociale en middelgrote woningenbestand in goede banen te leiden en te zorgen voor een participatieve dynamiek en inzake milieu een voorbeeldfunctie na te streven. Deze aan de BGHM toevertrouwde opdracht zal moeten beantwoorden aan de in het "Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling" bepaalde richtlijnen.

De BGHM is vanaf de aanduiding van de bouwterreinen tot de definitieve oplevering van de gebouwen. Naargelang de gevallen zal de BGHM tevens instaan voor de opvolging van het onderhoud dat werd toevertrouwd aan de met de bouw van de woningen belaste inschrijver.

In het kader van het GHP werkt de BGHM samen met :

* Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : het Gewest is hoofdzakelijk belast met het identificeren en selecteren van terreinen en gebouwen waarop of waarin nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd en met het zoeken naar de financiële middelen die nodig zijn voor de verwezenlijking van de vooropgestelde streefdoelen, binnen de beperkingen van de beschikbare middelen;

* De OVM's : zij staan in voor het beheer van de nieuwe sociale woningen, ongeacht of zij eigenaar zijn of niet;

* De gemeenten en OCMW's van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest : zij treden op in hun hoedanigheid van eigenaars van de terreinen waarop de nieuwe woningen worden opgetrokken en in voorkomend geval als beheerders van de nieuwe gebouwen;

* De andere openbare partners en partijen van het GHP : het gaat thans om de GIMB, de GOMB en het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

STREEFDOEL 9 : Het huurwoningenbestand uitbreiden zodat 15 % van het gewestelijk woningenbestand bestaat uit openbare woningen met een sociaal doel en met het oog op de zogenaamde "duurzame wijk"

17) Strategisch streefdoel 9 : het huurwoningenbestand uitbreiden zodat er in elke gemeente 15 % kwaliteitswoningen in openbaar beheer, met een sociaal doel en met het oog op de zogenaamde "duurzame wijk" aanwezig is

In het kader van hun opdrachten beogen het Gewest en de BGHM de volgende strategische streefdoelen : Het huurwoningenbestand uitbreiden zodat 15 % van het gewestelijk woningenbestand bestaat uit openbare kwaliteitswoningen met een sociaal doel en met het oog op de zogenaamde "duurzame wijk";

Om dat strategisch streefdoel te halen, verbindt de BGHM zich ertoe de volgende activiteiten te ontplooiën :

- 18) Terreinen identificeren;
- 19) Terreinen saneren en wegen aanleggen;
- 20) Gronden en gebouwen verwerven.
- 21) Een vernieuwend procédé invoeren inzake participatie en betrokkenheid van de stedelijke actoren;
- 22) De overheidsopdrachten uitwerken;
- 23) Stedenbouwkundige vergunningen verkrijgen;
- 24) Bouwwerken verwezenlijken en instaan voor de opvolging van en het toezicht op de bouwplaatsen;
- 25) De werken opleveren;
- 26) De gebouwen onderhouden;
- 27) Het Gewest over de vordering van de ontwerpen op de hoogte houden
- 28) de door de Regering verrichte projectaanvragen toepassen.

Om dat strategisch streefdoel te halen, verbindt het Gewest zich ertoe :

1) De BGHM in het bezit stellen van de financiële middelen en human resources die nodig zijn voor de realisatie van het GHP.

29) Identificatie van de terreinen

Om terreinen ter beschikking te stellen waarop nieuwe bouwwerken kunnen worden opgetrokken, verbindt het Brussels Hoofdstedelijk Gewest zich ertoe om, hierbij gesteund door de BGHM :

* Contact op te nemen met de gemeenten, de O.C.M.W.'s en de OVM's die over terreinen zouden beschikken waarop nieuwe sociale woningen kunnen worden opgetrokken;

* De terreinen te selecteren die tot zijn vastgoedpatrimonium behoren;

* Samen met eventuele andere partners (gemeenten, OVM's,...) mee te werken aan de opstelling van de overeenkomsten voor de terbeschikkingstelling van de geselecteerde terreinen.

* Ten voordele van de BGHM in de vastlegging van zakelijke rechten voorzien op de betrokken terreinen : opstalrecht, erfpachtrecht,....

30) Sanering van de terreinen en wegeaanleg

Het Gewest verbindt zich ertoe om in de mate van het mogelijke terreinen aan de BGHM voor te stellen, die geen gebreken of sporen van vervuiling vertonen. Conform de van kracht zijnde wetgeving en bij bewezen grondvervuiling, zal de eigenaar van het terrein verantwoordelijk zijn voor het beheer van de vervuiling. Als dit niet het geval is, zullen het Gewest en de BGHM, geval per geval, tot een akkoord komen over de financieringsmodaliteiten van het beheer van de vervuiling van het terrein.

Indien de wetgeving dit oplegt, zullen er grondstudies worden uitgevoerd door de BGHM. In geval van onenigheid over de tenlasteneming van de kosten die verbonden zijn aan het beheer van de vervuiling verbindt de BGHM zich ertoe alle nodige stappen te zetten voor de sanering van de vervuilde terreinen. De kosten voor het beheer van de vervuiling mogen in geen geval worden aangerekend aan de OVM's noch worden doorverrekend in de kostprijs.

Het Gewest verbindt er zich toe de mogelijkheid te onderzoeken om middelen vrij te maken die uitsluitend bestemd zouden worden voor de sanering van de vervuilde of met gebreken belaste terreinen.

Het Gewest moet beslissen of de kostprijs voor de wegeaanleg wordt gefinancierd door het budget van het Gewestelijk Huisvestingsplan.

31) Gronden en gebouwen verwerven

Om het sociale woningenbestand uit te breiden zal de BGHM een nieuwe competentie inzake verwerving van gronden en gebouwen ontwikkelen. De instelling moet er in haar verwervingsbeleid op toezien dat het sociale woningenbestand evenwichtig op het grondgebied wordt ontwikkeld.

32) Een vernieuwend procédé toepassen inzake participatie en betrokkenheid van de stedelijke actoren

De lokale overheden, de eigenaars van de grond en/of de personen die instaan voor het huurbeheer van de woningen, zullen worden geraadpleegd bij de uitwerking van het bijzonder bestek en zullen actief deelnemen aan de verschillende fasen in de verwezenlijking van de vastgoedprojecten. De bewoners van een wijk waar een project van het GHP wordt gerealiseerd, zullen gedurende het gehele uitwerkingsprocédé worden geraadpleegd.

33) Uitvoering van de overheidsopdrachten

De BGHM zal instaan voor de uitvoering van de openbare opdrachten (inzake diensten, werken of promotieopdrachten) met het oog op de verwezenlijking van de vooropgestelde bouwwerken.

Hiertoe neemt de BGHM de verantwoordelijkheid voor de volgende taken :

* de uitwerking van de Bijzondere Bestekken (overeenkomstig artikel 1 van onderhavige overeenkomst) die ter goedkeuring bij de RvB van de BGHM moeten worden ingediend;

* de voorbereiding van de offerteaanvragen of de aanbestedingen;

* de voorstelling van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van het desbetreffende dossier tijdens de informatievergadering die wordt belegd voor de verschillende geïnteresseerde inschrijvers;

* de organisatie van de technische commissie;

* de studie van de ingediende offertes;

* de selectie van de ondernemingen en de toewijzing van de opdracht;

* de opvolging van het geselecteerde ontwerp.

34) Verkrijging van de stedenbouwkundige vergunningen

De BGHM en het Gewest verbinden zich ertoe nauw samen te werken ter gelegenheid van alle stappen die moeten worden gezet om de stedenbouwkundige vergunning te verkrijgen.

In dat kader ziet de BGHM er met name op toe de volgende taken uit te voeren :

* raadpleging van de verschillende partners;

* voorbereiding en indiening van de aanvraag voor de stedenbouwkundige vergunning en de milieuvergunning.

35) Verwezenlijking van de bouwwerken, bouwwerkopvolging en -toezicht

In het kader van de verwezenlijking van de bouwwerken ziet de BGHM toe op het volgende :

* voorbereiding van het bouwwerk :

o samen met de bouwplaatsopzichter van de BGHM, de eigenaar van het terrein en de beheerder van de toekomstige woningen deelnemen aan de vergaderingen ter voorbereiding van de bouwwerken en meewerken aan de opstelling van het uitvoeringsdossier;

o de uitvoeringsplannen, meetstaten en bestekken goedkeuren;

* opvolging van het bouwwerk :

o samen met de bouwplaatsopzichter en de toekomstige beheerder van de woningen de bouwwerken opvolgen;

o de vorderingsstaten (in geval van betaling aan de hand van vorderingsstaten) en de verrekeningen analyseren.

* toezicht op de bouwplaats :

o Een beroep doen op (interne of externe) bouwplaatscontroleurs die er enerzijds moeten op toezien dat de werken worden uitgevoerd overeenkomstig de regels van de kunst en de bepalingen van het bijzonder bestek en anderzijds moeten instaan voor een financieel-economische opvolging.

36) Oplevering van de werken

De BGHM staat in voor de voorlopige en definitieve oplevering van de verschillende opdrachten waarvoor zij de opdrachtgever is. Met het oog hierop, en om ervoor te zorgen dat de wettelijke voorschriften worden nageleefd en dat de werken overeenstemmen met de technische voorschriften, verbindt de BGHM zich ertoe toe te zien op de naleving van de regels van de kunst en de betrokken partners hierbij te betrekken.

37) Onderhoud van de gebouwen

De BGHM ziet erop toe dat het onderhoud van de opgetrokken gebouwen wordt verzekerd :

* in het kader van een publiek private samenwerking door het selecteren van de onderhoudsoptie die integraal deel uitmaakte van de offerte die werd ingediend door de inschrijver die voor de uitvoering der werken werd geselecteerd;

* door het ondertekenen van een overeenkomst voor de terbeschikkingstelling van de woningen (ten minste 30 jaar min de looptijd van de werken) tussen de BGHM en de partner die zal instaan voor het beheer van de sociale woningen.

38) Het Gewest inlichten over de vooruitgang van de ontwerpen

De BGHM verbindt zich ertoe het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ieder kwartaal in te lichten over de stand van zaken van de dossiers die in de plannen worden vermeld.

Er zullen regelmatig vergaderingen worden belegd tussen het Gewest en de BGHM om de stand van zaken na te gaan en om de beste strategie te bepalen om de door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bepaalde streefdoelen te realiseren.

39) Realiseren van door de Regering verrichte aanvragen voor ontwerpen

In geval van opdrachten inzake het ontwerp, de bouw en de financiering van door de Regering opgestarte vastgoedprojecten is de BGHM er na studies toe bereid de rechten en plichten van die opdrachten over te nemen.

In dat kader verbindt de BGHM zich tot het volgende :

1. Voor de verwezenlijking en de bouw van de woningen.

* Nauw samenwerken met het Gewest voor alle stappen die nodig zijn om de stedenbouwkundige vergunningen te verkrijgen;

* De bouwplaatsen die worden gerealiseerd in het kader van de bouwwerken voorbereiden, controleren en erop toezien;

* Samen met de betrokken partners instaan voor de realisatie van de voorlopige en definitieve opleveringen van de gerealiseerde woningen.

2. Voor het beheer van de woningen.

* Via terbeschikkingstellingsovereenkomsten het beheer van de nieuwe woningen toewijzen aan de OVM's;

* Het beheer van de woningen voor middeninkomens aan de gemeenteregies toekennen of aan de andere gemachtigde structuren via overeenkomsten waarvan de aard naderhand moet worden bepaald (huurovereenkomst, overeenkomst...);

* Het onderhoud van de woningen volgen en controleren.

*
*

HOOFDSTUK 8. — *Diensten die voortvloeien uit gedelegeerde opdrachten*

40) Verbintenis om activiteiten uit te voeren en zich tot die activiteiten te beperken

De BGHM verbindt zich ertoe om elke activiteit uit te voeren die noodzakelijk is voor de uitoefening van haar gedelegeerde opdrachten en om geen enkele activiteit uit te voeren die niet door de Regering zou zijn toegestaan, met dien verstande dat de regels inzake het autonomiebeginsel waarop de beslissingen van de BGHM als ION volgens de wet van 16 maart 1954 gestoeld zijn, worden nageleefd.

De met de gedelegeerde opdrachten van de BGHM verband houdende activiteiten worden vermeld in artikel 8.

41) Woningen voor middeninkomens

Via een specifieke delegatie van de Regering kan het Gewest de BGHM belasten met de opdracht om woningen voor middeninkomens te bouwen en/of te financieren, met name in het kader van gemengde ontwerpen.

42) Samenwerking van de sector met nieuwe partners

Mits een specifieke delegatie van de Regering kan de BGHM acties op touw zetten om samenwerkingsverbanden te realiseren tussen de sector en de lokale overheden of iedere andere overheidsinstantie en om deel te nemen aan nieuwe vormen van partnerships tussen de overheidsinstanties. Dergelijke initiatieven zijn gericht op het streefdoel om in elke gemeente 15 % kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal doel te realiseren.

HOOFDSTUK 9. — *Beheer van de BGHM*

43) Beheersprioriteiten

Door de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst verbindt de BGHM zich ertoe alles in het werk te stellen om de gedefinieerde ambitieuze streefdoelen te verwezenlijken. Hiervoor zal de Instelling erop toezien dat in haar beheer wordt rekening gehouden met een aanpak die gericht is op de eindgebruikers, zegge de OVM's, de huurders en de kandidaat-huurders. Hiertoe bepaalt de Instelling een volledig bedrijfsplan dat de belangrijkste beheersdomeinen bestrijkt. De BGHM zorgt tevens voor de invoering van systemen voor de controle op de goede uitvoering van de streefdoelen van het bedrijfsplan.

In het kader van die opdracht beogen het Gewest en de BGHM de volgende strategische streefdoelen :

1. Een gebruikersgerichte aanpak uitbouwen;
2. Een kwaliteitsgerichte aanpak kiezen en streven naar steeds betere kwaliteit.

STREEFDOEL 10 : Een gebruikersgerichte aanpak uitbouwen

44) Strategisch streefdoel 10 : Een gebruikersgerichte aanpak uitbouwen

Om dat strategisch streefdoel te halen, verbindt de BGHM zich ertoe de volgende activiteiten te ontplooiën :

- 45) Het opstellen van een kwaliteitsvol charter;
- 46) De BGHM structureren in vakgroepeenheden;
- 47) Een denkgroep oprichten over de opvang van personen met een handicap in de sociale huisvesting;
- 48) Een bedrijfsplan opstellen;
- 49) Een boordtabel opstellen;
- 50) Een plan voor de administratieve vereenvoudiging opstellen.
- 51) Het opstellen van een kwaliteitsvol charter

De BGHM zal binnen de twee jaar die volgen op de ondertekening van de Beheersovereenkomst een kwaliteitsvol charter opstellen. Dit document heeft tot doel de personeelsleden van de BGHM een engagement te laten aangaan ten opzichte van de gebruikers. Het charter moet gemakkelijk te raadplegen zijn op de internetsite van de BGHM.

52) De BGHM structureren in vakgroepeenheden

De BGHM zal al haar activiteiten reorganiseren door ze op een samenhangende manier te hergroeperen in eenheden op basis van vakgroepen en opdrachten. De voorstellen tot reorganisatie zullen uitgewerkt worden in het kader van de opstelling van het bedrijfsplan van de BGHM.

Om het succes van onderhavige beheersovereenkomst te waarborgen, zal de BGHM binnen de zes maanden na de ondertekening van de beheersovereenkomst haar eerste ondernemingsplan opstellen. Dit ondernemingsplan, dat verduidelijkt wordt in artikel 89, zal de lijst omvatten met de opdrachten van onderhavige overeenkomst met naast elke opdracht de vermelding van de verantwoordelijke beambte en de realisatietiming van de opdracht. Dat beknopt ondernemingsplan zal ook een organigram omvatten.

Dat ondernemingsplan wordt aan de in artikel 106 bepaalde opvolgingsgroep voorgelegd.

Tijdens deze reorganisatie zal de BGHM ervoor zorgen dat de middelen in verhouding staan tot het werkvolume.

53) Denkgroep over de opvang van personen met een handicap in de sociale huisvesting

Naast de in artikel 19 bepaalde punten, houdt een gebruikersgerichte aanpak ook rekening met de uiteenlopende behoeften van het publiek van kandidaat-huurders en sociale huurders..

Drie maanden na de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst organiseert de BGHM een denkgroep over de opvang van personen met beperkte mobiliteit in de sociale huisvesting. Deze denkgroep bestaat uit vertegenwoordigers van het Gewest, de OVM's, de BGHM en de personen met een handicap.

Binnen de negen maanden na de oprichting ervan werkt de denkgroep een strategie uit voor de looptijd van onderhavige beheersovereenkomst die ervoor zorgt er beter rekening wordt gehouden met de specifieke behoeften van de personen met een handicap, met name inzake de volgende aspecten :

- de mutaties en transfers van de personen met een handicap naar woningen die aangepast zijn aan hun specifieke behoeften en in voorkomend geval de aanpassing van het huurbesluit;
- de precieze en geüpdate oplijsting van de aangepaste en aanpasbare woningen in de sociale huisvestingssector;
- de behandeling van de inschrijving van de personen met een handicap om hun specifieke behoeften te kunnen identificeren en beantwoorden en de aanpassing van de " GGB online " en van de meervoudige inschrijvingsprocedures;
- de uitwerking van " testappartementen " voor zelfstandig wonen voor personen met een handicap;
- de sensibilisering van gebruikers en BGHM- en OVM-personeel voor de specifieke behoeften van de personen met een handicap;
- de veralgemening van de premie die verbonden is met de ADL-lokalen en de verrekening ervan in de huurprijs van het lokaal dat de OVM ter beschikking stelt;
- de aanmoediging en de evaluatie van vernieuwende woonvormen voor personen met een handicap;
- de inrichting, het onderhoud en de studie van een certificatie van aangepaste woningen;
- het beheer van de klachten van de kandidaat-huurders of huurders met een handicap;
- de activering van de zoektocht naar bijkomende middelen bij de operatoren en verantwoordelijke entiteiten.

De strategie die voortvloeit uit de denkgroep kan aanleiding geven tot een aanhangsel bij de beheersovereenkomsten van niveaus 1 en 2 en bij het in artikel 19 bepaalde typebestek.

De BGHM zal een verantwoordelijke aanduiden die zal instaan voor de invoering van deze strategie bij de BGHM en de OVM's.

54) Opstellen van een Bedrijfsplan

De BGHM verbindt zich ertoe beheersinstrumenten in te voeren waarmee een planning en een regelmatige opvolging van de realisering door de BGHM van haar opdrachten en activiteiten mogelijk zijn. In dat verband dient met name te worden gezorgd voor :

* De opstelling van een bedrijfsplan dat binnen de zes maanden na de ondertekening van onderhavige Beheersovereenkomst door de Raad van Bestuur moet worden goedgekeurd. Het bedrijfsplan wordt jaarlijks in september aan het Gewest bezorgd en aan het personeel van de Instelling voorgesteld;

* De verwezenlijking van een regelmatige informatie-inzameling en rapportering, zie in dat verband de artikelen 12 en 14 van onderhavige Beheersovereenkomst;

- De opstelling van specifieke plannen waarmee het bedrijfsplan kan worden opgesteld, zoals :

o Een plan voor het beheer en de ontwikkeling van human resources dat door de Directeur-generaal aan de Raad van Bestuur wordt voorgesteld. Dat plan omvat de volgende punten :

* Bepaling van de functietypes en het aantal personen dat nodig is voor elk van de essentiële opdrachten van de BGHM;

* Invoering van een evaluatiesysteem van het personeel op basis van de realisatie van de opdrachten die aan elkeen worden toevertrouwd

* Opstelling van een ondernemingsontwerp dat wordt gestuurd door de Directie, rekening houdend met de prioriteiten van onderhavige Beheersovereenkomst. Het personeel neemt deel aan de opstelling ervan om zich er zodoende mee te kunnen vereenzelvigen en om hen extra te motiveren.

o Opstellen van een plan voor het beheer van de informatica van de BGHM. Dat plan omvat met name :

* De definitie van ontwerpen voor het management van beheersinformatie via doelgerichte instrumenten die zorgen voor betrouwbare informatie, die de interne productie opdrijven en die de human resources van louter uitvoerende taken bevrijden om hen te oriënteren naar taken met een hogere toegevoegde waarde.

* Het geïntegreerde informaticabeheer van de gegevens : aanpassing van de bestaande software (bouwwerkprogramma, antilope, "zeef", financieel beheerprogramma, boekhoudprogramma) om ervoor te zorgen dat statistische gegevens makkelijk kunnen worden verkregen en gecentraliseerd kunnen worden in de enige gegevensbank.

o Het intensievere gebruik van elektronische gegevensoverdracht, met name door het elektronische dossier gedurende het hele goedkeurings- en controleprocedé dat de BGHM met betrekking tot de dossiers in acht neemt, te ontwikkelen. Deze overdrachten hebben met name betrekking op de volgende systemen :

* De Gewestelijke Gegevensbank online;

* De invoering binnen het jaar na de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst van het online bouwwerkprogramma.

o Een plan voor interne en externe communicatie. Dat plan is gericht op de versterking van het imago van de BGHM en op de verbetering van de interne doorstroming van informatie en de informatie naar of van buiten. Dat plan bepaalt met name :

* Invoeren van een interne nieuwsbrief van de BGHM waarin de personeelsleden worden ingelicht over de wijzigingen, de actualiteit van de OVM's, de conferenties en de studies wat de sociale huisvesting betreft;

* Regelmatig beleggen van dienstvergaderingen;

* Het jaarverslag van de BGHM;

* De updating van de website van de BGHM;

* De definitie van een grafisch handvest dat voor alle interne en externe documenten van de BGHM en voor de internetsite moet worden aangewend.

Het accent wordt gelegd op de geïntegreerde en samenhangende aard van de instrumenten om zodoende te zorgen voor de uitwisseling van informatie tussen de verschillende directies, een samenhang van het beleid, een optimalisering van het gebruik van de middelen en de financieringsmiddelen en een samenhangende opvolging van de verschillende programma's en projecten.

55) Opstellen van een boordtabel

De BGHM en het Gewest hebben een boordtabel opgesteld waarmee de verwezenlijking van de Beheersovereenkomst, en dus ook de prestaties van de BGHM, kunnen worden gemeten. Die boordtabel omvat de in Bijlage 2 van de Beheersovereenkomst omschreven Indicatoren en Streefdoelen.

In de maand maart van elk jaar bezorgt de BGHM de met de behaalde resultaten aangevulde boordtabel aan het Gewest.

56) Opstellen van een plan voor administratieve vereenvoudiging

De BGHM zorgt voor een plan met maatregelen die genomen moeten worden om de administratieve procedures ten opzichte van de OVM's, de huurders en de kandidaat-huurders af te slanken. Dat plan wordt **in de loop van het jaar dat volgt op de ondertekening van onderhavige Beheersovereenkomst** uitgewerkt en moet **binnen de twee jaar** na deze ondertekening worden toegepast. Deze maatregelen hebben met name betrekking op :

* De kritische analyse van, en de voorstellen voor aanpassing van, informatie- en

administratieve documenten van de BGHM om het gebruik ervan te vereenvoudigen, om ze in het grafisch handvest van de BGHM op te nemen en om de eenheidskostprijs van distributie en verwerking van die documenten tot een minimum te beperken;

* De verbetering van het beheer van de gegevens die bij de OVM's worden ingezameld om zodoende nutteloze vragen of enquêtes te vermijden;

* Invoering van een elektronische inzameling van gegevens die nodig zijn voor het beheer van de dossiers van huurders en kandidaat-huurders;

* Het centraliseren, beheren en doorsturen van elektronische berichten moeten in de mate van het mogelijke de voorkeur krijgen;

* Het intensievere gebruik van elektronische briefwisseling en de invoering van de elektronische handtekening om de identiteit van de auteur van het elektronische bericht te waarborgen;

* Een beter begrip van de informatie door de bestemmingen via een woordenschat en een taalgebruik die aangepast zijn aan het doelpubliek.

**STREEFDOEL 11 : Zorgen voor een kwaliteitsgerichte aanpak
en een procédé dat voortdurende verbetering nastreeft**

57) Strategisch streefdoel 11 : Zorgen voor een kwaliteitsgerichte aanpak en een procédé dat voortdurende verbetering nastreeft

Om dat strategisch streefdoel te halen, verbindt de BGHM zich ertoe de volgende activiteiten te ontplooiën :

- 58) De beheerscontrole invoeren;
- 59) De werking van de diensten evalueren;
- 60) Een mobiliteitsplan voor personeel invoeren.
- 61) De beheerscontrole invoeren

De BGHM verbindt er zich toe binnen de zes maanden na de inwerkingtreding van de Beheersovereenkomst een functie " Beheerscontrole " in het leven te roepen, die belast is met de opvolging van alle activiteiten van de BGHM om zodoende :

- * De indicatoren van onderhavige Overeenkomst in te zamelen en op te volgen;
- * Instrumenten te ontwikkelen en de bestaande instrumenten te verbeteren waardoor de organisatie kan gestuurd worden;
- * De koppeling tussen het operationele en het financiële te verzekeren;
- * De beslissingsorganen van de BGHM in staat te stellen in te staan voor een doeltreffend beheer van haar activiteiten.

62) Evaluatie van de werking van de diensten

De BGHM verbindt er zich toe over te gaan tot de evaluatie van de werken van haar diensten om de beheersorganen zodoende een redelijke waarborg te geven over :

- De beheersing van de activiteiten van de BGHM,
- De betrouwbaarheid van de inzameling en permanente verspreiding van financiële en operationele informatie
- De overeenstemming van de activiteiten met de vigerende regels en reglementeringen.

De opeenvolging van de evaluaties wordt derwijze bepaald dat aan het einde van de Beheersovereenkomst alle diensten geëvalueerd werden.

De resultaten van die evaluaties worden aan het Gewest bezorgd.

63) Een mobiliteitsplan voor personeel invoeren

Binnen de drie maanden na de ondertekening van de onderhavige overeenkomst en met het oog op het van kracht worden van de verplichting voor ondernemingen met meer dan 100 werknemers om te voorzien in een bedrijfsplan, zal de BGHM met de hulp van Leefmilieu Brussel en in overleg met haar personeel een mobiliteitsplan uitwerken.

64) De Sociaal afgevaardigden

Overeenkomstig de BHC moeten de sociaal afgevaardigden erop toezien dat :

- * de OVM's de Beheersovereenkomst of het reglement correct uitvoeren. Zij moeten de BGHM ertoe aanmanen beslissingen te nemen die de naleving van de gelijkheid en het algemeen belang waarborgen;
- * de OVM's de bestuurlijke regels en de regels inzake sociaal beheer waaraan hun werking en activiteiten onderworpen zijn, naleven;
- * alle OVM's waarbij zij zijn aangesteld de modaliteiten en voorwaarden inzake de toegang en de huur van de woningen door de kandidaat-huurders en huurders respecteren.

In dat kader zijn de sociaal afgevaardigden belast met de volgende opdrachten :

- * Onderzoek van de klachten in verband met de werking en de activiteiten van de OVM's;
- * Opvolging van de eventuele werkingsproblemen bij de OVM's :
 - o Door deel te nemen aan de voorafgaande onderzoeken en aan de bijkomende opdrachten,
 - o Door samen te werken met de interne diensten van de BGHM;
 - o Door de rapporten op te stellen die in verhouding staan tot hun onderzoeksopdrachten;
 - o Door in voorkomend geval een beroep te doen op de hulp van de revisor;
 - o Door geschillen op de agenda van de raad van bestuur van de OVM's te plaatsen.
- * Opvolging van de beslissingen van de Raad van Bestuur van de BGHM;
- * Opvolging van de uithuiszettingen door :
 - o de procedures na te zien;
 - o het tijdens de winterperiode vereiste advies te verstrekken;
 - o het verslag tijdens de winterperiode op te stellen.

* *
*

TITEL III. — RELATIES VAN DE BGHM MET DE OVM'S

65) Relatie van de BGHM met de OVM's

De relatie tussen de BGHM en de OVM's wordt georganiseerd op basis van de volgende principes :

* De contractualisering van de relatie BGHM - OVM's via de ondertekening van beheersovereenkomsten tussen de BGHM en de OVM's die dat wensen, overeenkomstig artikel 37 van de BHC. De invoering van de beheersovereenkomsten maakt het mogelijk de relatie te structureren op basis van een voorafgaand akkoord over de te realiseren streefdoelen, de samenwerkingsmodaliteiten en de resultaten die van de BGHM worden verwacht;

* De OVM's die geen beheersovereenkomst met de BGHM hebben ondertekend, zijn onderworpen aan het in artikel 38 van de BHC bepaalde reglement;

* De versterking van de dynamiek inzake de raadpleging van de sector door de BGHM om zodoende de oriënteringen die de BGHM aan de sector geeft, beter te kunnen verankeren. Deze raadpleging van de sector gebeurt zowel vóór de besluitvorming via het Beperkt Overlegcomité (om beter te kunnen peilen naar de specifieke behoeften en problemen) als na de besluitvorming (om het begrip en de correcte toepassing ervan te waarborgen);

* De BGHM moet instaan voor een doeltreffende overdracht van de informatie naar en van de OVM's, met name de inlichtingen over het woningenbestand, de investeringen en de opvolging ervan.

66) Beheersovereenkomst niveau 2

Een beter bestuur in de huisvestingssector hangt onlosmakelijk samen met de responsabilisering van de betrokken partijen. Het Gewest zal er dan ook nauwlettend op toezien dat de stimulansen die aan de OVM's worden gestort in het kader van de beheersovereenkomsten worden toegekend op basis van resultaten en rekening houdend met de context en de toegepaste middelen.

In iedere beheersovereenkomst die de BGHM met een OVM ondertekent, zullen jaarlijks te halen streefdoelen worden bepaald die betrekking hebben op het geheel van doelstellingen uit de onderhavige Beheersovereenkomst.

67) Relatie van de BGHM met de federaties

De BGHM verbindt zich ertoe om in overleg met de OVM's een overeenkomst op te stellen met de federaties. Deze overeenkomst bepaalt :

* de activiteiten die de federaties moeten uitvoeren om hun leden in staat te stellen onderhavige beheersovereenkomst voor te bereiden en op te volgen;

* de toekenning van een werkingsbedrag dat wordt genomen van de enveloppe voor de stimulansen van de OVM's;

* de modaliteiten van het jaarverslag dat de federaties moeten indienen.

68) Organisatie van het Beperkt Overlegcomité

De BGHM verbindt zich ertoe een participatieprocédé op te starten via het Beperkt Overlegcomité dat erop gericht is in overleg met de Regering en de OVM's nieuwe initiatieven te bestuderen en toe te passen. Het Beperkt Overlegcomité zal samengesteld zijn uit de voorzitter en de ondervoorzitter van de Raad van Bestuur van de BGHM en twee vertegenwoordigers van de administratie, twee vertegenwoordigers van de Staatssecretaris en zes vertegenwoordigers van de OVM's, die door de federaties zijn aangeduid. Een intern reglement wordt binnen de 6 maanden ter goedkeuring aan de Regering voorgesteld. De Voorzitter van de BGHM zal het voorzitterschap waarnemen. Indien na die zes maanden het Beperkt Overlegcomité er niet in slaagt om het over een intern reglement eens te raken, legt de Staatssecretaris een voorstel ter goedkeuring aan de Regering voor.

* *
*

TITEL IV. — FINANCIËLE VERBINTENISSEN TEN OPZICHTE VAN DE BGHM

69) Aanvullende opdrachten en nieuwe configuraties

De Regering verbindt zich ertoe om aan de BGHM noch rechtstreeks noch onrechtstreeks aanvullende opdrachten of nieuwe configuraties die niet in onderhavige beheersovereenkomst bepaald zijn, toe te vertrouwen zonder zich ervan te vergewissen dat de noodzakelijke middelen binnen de BGHM beschikbaar zijn of dat er een inbreng is van aanvullende middelen die noodzakelijk zijn voor de uitvoering van die aanvullende opdrachten of nieuwe configuraties.

Als er zich behoeften voordoen voor bijkomende financiële middelen die nodig zijn voor het welslagen van de invoering van die strategische opties, verbindt de BGHM zich ertoe deze te identificeren, te kwantificeren en te rechtvaardigen in het kader van de uitwerking van haar bedrijfsplan. De Instelling zal tevens een met redenen omklede aanvraag aan de Staatssecretaris te richten.

Elke toevoeging zal worden omgezet in een aanhangsel bij deze Beheersovereenkomst waarin de impact wordt geïdentificeerd die de aanvullende opdrachten of nieuwe configuraties op de BGHM hebben.

70) Werkingssubsidie van de BGHM

De door het Gewest gestorte subsidies dekken de lasten die de BGHM moet dragen als gevolg van de opdrachten die haar worden toevertrouwd overeenkomstig de BHC of door onderhavige Beheersovereenkomst.

De aan de BGHM toegekende dotatie wordt jaarlijks ter beschikking gesteld. Voor de bepaling van deze subsidie wordt rekening gehouden met het voltallige personeel en met het werkingsbudget.

De Regering verbindt er zich toe de volgende dotaties aan te houden

* werkingssubsidie van de BGHM (7,151 miljoen euro in de initiële gewestbegroting 2010);

* dotatie van het Gewestelijk Huisvestingsplan (212 duizend euro in de initiële gewestbegroting 2010);

* expertisepool ter ondersteuning van de OVM's (1 miljoen euro in de initiële gewestbegroting 2010);

* subsidie voor het Gewestelijke Observatiecentrum voor de Huisvesting (150 duizend euro in de initiële gewestbegroting 2010).

In de initiële begroting belopen de werkingsdotaties van de BGHM 8,513 miljoen euro. Bij ongewijzigd beleid verbindt het Gewest zich ertoe deze bedragen aan de gezondheidsindex aan te passen en voor het deel van de salarissen rekening te houden met de indexering van de loonschaal van het Brussels Openbaar ambt. Een begrotingsprogramma op vijf jaar is opgenomen in bijlage 5.

71) Financiering van de BGHM door het Gewest gedurende de contractuele periode en aanpassingsclausule

Voor de jaren 2010 t/m 2015 verbindt de Regering zich ertoe het behoud van het totale bedrag van de begrotingskredieten inzake de door de BGHM beheerde programma's en alle bijkomende of geherwaardeerde subsidies die verbonden zijn met de toewijzing van nieuwe opdrachten bij het Brussels Hoofdstedelijk Parlement te verdedigen.

De subsidies kunnen herbestemd worden naargelang de prioriteiten en overeenkomstig de vigerende regels.

De budgettaire basisgegevens voor 2010 worden in Bijlage 1 vermeld.

72) Verbintenis inzake de voor rekening van de Regering beheerde Subsidies en Programma's

De voor rekening van de Regering beheerde subsidies en programma's hebben betrekking op het beheer door de BGHM van de instrumenten die gekoppeld zijn aan de sociale huisvesting die verband houdt met de begrotingsartikelen van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (zie bijlage 1 van onderhavige Beheersovereenkomst).

De BGHM verbindt er zich toe :

* de storting van de voor rekening van de Regering beheerde toelagen te verzekeren;

* de verantwoordingsstukken voor het gebruik van de gestorte toelagen uit te voeren en te centraliseren;

* over te gaan tot de invordering van de toelagen die niet zijn gebruikt volgens de voorgeschreven of besliste voorwaarden.

73) Budgettaire, boekhoudkundig en financieel beheer

De BGHM verbindt zich ertoe om een afzonderlijke boekhouding bij te houden, die georganiseerd is overeenkomstig de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op sommige instellingen van openbaar nut en de wet van 17 juli 1975 met betrekking tot de boekhouding van de ondernemingen, met name voor :

* alle opdrachten en activiteiten van de BGHM, met uitsluiting van de bedragen die voor rekening van de Regering worden beheerd;

* de bedragen die voor rekening van de Regering worden beheerd.

De BGHM verbindt er zich toe de nodige financiële inlichtingen te bezorgen naargelang de toepassing van onderhavige overeenkomst.

Bovendien moet aan de hand van de budgettaire boekhouding van de BGHM een onderscheid kunnen worden gemaakt tussen drie opbrengst- en uitgavencategorieën :

1. Exploitatie;
2. Investering;
3. Financieel.

* *
*

TITEL V. — MODALITEITEN VOOR DE TOEPASSING, OPVOLGING EN EVALUATIE VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST

74) Opvolgings- en controlemiddelen

Er wordt een geïntegreerd geheel van indicatoren uitgewerkt, dat wordt voorgesteld in een algemene opvolgingstabel van de opdrachten van onderhavige overeenkomst. Die opvolgingstabel gaat als bijlage 2.

Binnen de maand na de ondertekening van de Beheersovereenkomst wordt een opvolgingsgroep opgericht om instrumenten uit te werken voor de organisatie van de opdrachten en de evaluatie van de prestaties van de BGHM. Deze opvolgingsgroep komt een maal per maand samen tijdens het eerste jaar waarin de overeenkomst wordt ingevoerd. De volgende jaren komt de opvolgingsgroep zes maal per jaar samen. De opvolgingsgroep bestaat uit 3 vertegenwoordigers van de BGHM en 3 vertegenwoordigers van het Gewest, waaronder één observator die de Directie Huisvesting van het MBHG vertegenwoordigt. De met de specifiekere dossiers belaste technici kunnen aan de vergaderingen deelnemen. Deze opvolgingsgroep heeft de volgende opdrachten :

* Toezien op de concretisering van alle systemen en opdrachten die in onderhavige overeenkomst voorkomen;

* Uitwerken en goedkeuren van de structuur van de opvolgingstabellen van de opdrachten en van de geselecteerde indicatoren, en eventueel het voorstellen van andere indicatoren;

* Onderzoeken van de betrouwbaarheid van de andere toegepaste interne evaluatiemiddelen;

* Onderzoeken van de resultaten van de uitvoering van de beheersovereenkomst via de opvolgingstabellen van de opdrachten en in voorkomend geval de aanwezige financiële middelen en human resources en deze waarvoor moet worden gezorgd;

* Opstellen van een samenvattende nota die om de drie maanden zal worden voorgelegd aan de Raad van Bestuur.

* Ingevolge één van zijn vergaderingen kan de opvolgingsgroep aan de Raad van Bestuur voorstellen doen inzake aanhangsels aan onderhavige beheersovereenkomst.

Een jaarlijks evaluatierapport wordt bezorgd en voorgelegd aan de Raad van Bestuur, en dit **in de loop van het tweede kwartaal van elk jaar**, dat volgt op het jaar waarin onderhavige beheersovereenkomst werd ondertekend. Dit rapport is gebaseerd op de driemaandelijke overzichtsnota van de opvolgingsgroep en heeft als doel :

* het onderzoeken van de resultaten en het inschatten van de afwijkingen met betrekking tot de vooropgestelde doelstellingen;

* het analyseren van de oorzaken van de eventuele afwijkingen.

75) Tussentijdse evaluatie en eindevaluatie van onderhavige beheersovereenkomst

Overeenkomstig artikel 33 van de BHC wordt na drie jaar overgegaan tot een gemeenschappelijke evaluatie die kan leiden tot aanpassingen.

Deze evaluatie wordt afgesloten met een rapport omtrent de toepassing van de beheersovereenkomst en moet zich inzonderheid toespitsen op de doeltreffendheid waarmee de beheersovereenkomst werd uitgevoerd, de mate waarin de vooraf vastgelegde meetbare doelstellingen werden bereikt alsook de eventuele voorstellen inzake aanhangsels aan onderhavige overeenkomst. Dit rapport zal eveneens uitweiden over de methode en het tijdschema voor de uitwerking van de volgende beheersovereenkomst.

Zes maanden vóór het einde van onderhavige beheersovereenkomst gaat de BGHM over tot de uitvoering van een eindevaluatie. Deze evaluatie betreft het geheel van de onderdelen van de beheersovereenkomst alsook de invloed van de factoren en omstandigheden van de politieke, institutionele, reglementaire en sociaal-economische omgeving die een invloed konden hebben op de uitvoering ervan. Deze evaluatie omvat met name een onderzoek naar de tevredenheid van de gebruikers (de OVM's) over de door de BGHM aangeboden prestaties. De onderhandeling van de volgende beheersovereenkomst wordt gebaseerd op deze laatste evaluatie van de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst.

76) Regels voor het oplossen van geschillen

De partijen zullen proberen om geschillen die zouden voortvloeien uit onderhavige beheersovereenkomst en die door één van beide partijen worden aangekaart, in der minne te regelen.

TITEL. — VI CORRIGERENDE MAATREGELEN

77) Mechanisme van corrigerende maatregelen

In geval van gebrek of slechte uitvoering van de in onderhavige beheersovereenkomst bepaalde verplichtingen - op basis van het jaarlijkse evaluatieverslag dat aan de Raad van Bestuur wordt voorgesteld - dient de BGHM binnen de 3 maanden na de evaluatie een plan bij het Gewest in waarin corrigerende maatregelen en het tijdschema ervan worden vermeld.

Als dergelijk plan niet binnen de geplande termijn wordt voorgesteld, of als het niet wordt uitgevoerd, kan het Gewest alle maatregelen nemen die het nuttig acht om zodoende de uitvoering van de beheersovereenkomst te waarborgen en de normale voorwaarden voor de uitoefening van de opdrachten van de BGHM te herstellen.

In geen geval mogen de corrigerende maatregelen afbreuk doen aan de rechten waarover derden (met name de OVM's, de kandidaat-huurders en de huurders) beschikken als gevolg van de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst, noch aan de door de Brusselse Huisvestingscode aan de BGHM toevertrouwde opdrachten.

Wanneer het systeem van mandaten op gewestelijk niveau van toepassing zal zijn, zal de realisatie van de door onderhavige beheersovereenkomst aan de BGHM opgelegde streefdoelen één van de voorwaarden zijn voor de vernieuwing van de mandaten van de leidende ambtenaren van de BGHM.

Als het Gewest zijn verbintenissen niet naleeft, zal de BGHM de opvolgingsgroep hiervan inlichten. In geval van onenigheid, en na beslissing van de Raad van Bestuur, brengt de BGHM de Voogdijminister hiervan op de hoogte, die het punt op de agenda van de Regering moet plaatsen.

* *
*

TITEL VII. — WIJZIGINGEN EN EINDE VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST

78) Aanpassing van de Beheersovereenkomst als gevolg van een evoluerende context

Wanneer de evolutie van bepaalde elementen van de context waarin deze beheersovereenkomst wordt gesloten of de inhoud van de reglementaire beschikkingen die de BGHM dient toe te passen of die de BGHM betreffen, een substantiële wijziging van de beheersovereenkomst vereist, kan de meest gereede partij vragen dat de beheersovereenkomst wordt herzien.

79) Aanhangsel bij de Beheersovereenkomst

Met uitzondering van de Bijlagen bij de beheersovereenkomst op basis van de in artikel 116 van onderhavige beheersovereenkomst bedoelde modaliteiten van wijziging van de Bijlagen kan deze beheersovereenkomst op geen enkele wijze worden gewijzigd zonder dat zulke wijziging vooraf in de vorm van een aanhangsel zou zijn vastgelegd.

Toevoegingen aan de gedelegeerde opdrachten worden in een aanhangsel bij deze beheersovereenkomst opgenomen..

80) Wijziging van de bijlagen bij de Beheersovereenkomst

De Bijlagen bij de beheersovereenkomst kunnen worden gewijzigd op basis van de volgende bepalingen :

- * Bijlage 1 kan enkel inlichtingen van informatieve aard bevatten;
- * Bijlage 2 kan enkel de boordtabel voor de opvolging van de opdrachten van de beheersovereenkomst niveau 1 bevatten;
- * Bijlage 3 kan enkel het tijdschema voor de opdrachten van onderhavige overeenkomst omvatten
- * Bijlage 4 kan enkel de gewestelijke strategie omvatten, die met het akkoord van de Staatssecretaris voor Huisvesting werd bepaald.

81) Clausule inzake overmacht

Onder overmacht wordt begrepen : iedere gebeurtenis die bij de inwerkingtreding van onderhavige beheersovereenkomst niet kon worden voorzien, die buiten de wil van de partijen plaatsvond en die de gehele of gedeeltelijke uitvoering van onderhavige Beheersovereenkomst onmogelijk maakt.

Het onvermogen van een partij om één van de verplichtingen die werden aangegaan in onderhavige beheersovereenkomst na te leven, wordt niet als een contractueel verzuim beschouwd, als dat onvermogen het rechtstreekse gevolg is van een geval van overmacht.

De partij die het slachtoffer is van een geval van overmacht stelt alles in het werk om zo snel mogelijk de volledige uitvoering van zijn contractuele verplichtingen te hervatten en om de gevolgen van de overmacht te beperken. De partij die het slachtoffer is van een geval van overmacht betekent aan de andere partij zo snel mogelijk, en in ieder geval in een termijn die niet meer bedraagt dan 15 dagen, het voorval of het verdwijnen van dat geval van overmacht.

Alle in deze beheersovereenkomst bepaalde termijnen worden geschorst voor de termijn waarin de overmacht de betrokken partij verhinderde om deze termijnen te benutten.

Zodra de betrokken partij het voorval van een geval van overmacht heeft betekend, zullen de partijen samen met de nodige goede wil nakijken welke middelen er kunnen worden aangewend om de overmacht te beëindigen en de gevolgen ervan te beperken en te herstellen. Als de overmacht blijft duren en als de partijen geen akkoord bereiken binnen een termijn van **6 maanden** na bovengenoemde betekening, kan er op initiatief van de ene of de andere partij een einde worden gemaakt aan onderhavige beheersovereenkomst, mits in achtneming van een vooropzeggperiode van 30 dagen.

82) Looptijd van de beheersovereenkomst en inwerkingtreding

Onderhavige beheersovereenkomst treedt in werking vanaf de ondertekening ervan en is geldig voor een periode van 5 jaar. De beheersovereenkomst loopt dus af **na voornoemde periode van vijf jaar**.

Onderhavige beheersovereenkomst blijft de opdrachten van de BGHM regelen na de voorziene afloop en dit tot op het ogenblik dat een nieuwe beheersovereenkomst wordt gesloten. Het Gewest en de BGHM kunnen deze eventuele periode aanpassen in een aanhangsel bij de beheersovereenkomst teneinde de continuïteit te verzekeren bij de uitvoering van

TITEL VIII. — SLOTBEPALINGEN

83) Publicatie van de Beheersovereenkomst

Op initiatief van het Gewest zal de Beheersovereenkomst binnen de 3 maanden na de ondertekening ervan in het *Belgisch Staatsblad* worden gepubliceerd.

84) Bij de beheersovereenkomst bijgevoegde documenten

Onderstaande documenten worden bij de Beheersovereenkomst gevoegd :

* Bijlage 1 : Begrotingsprogramma 2010-2015 en vereffeningsplan van de vierjarige investeringsprogramma's en het Gewestelijk Huisvestingsplan op de datum van de ondertekening van de Beheersovereenkomst;

* Bijlage 2 : Tabel voor de opvolging van de opdrachten van de beheersovereenkomst niveau 1;

* Bijlage 3 : Kalender voor de opdrachten van de beheersovereenkomst van niveau 1;

* Bijlage 4 : Gewestelijke strategie inzake sociale huisvesting;

* Bijlage 5 : Bepalingen inzake de berekening van de reële huurprijs.

Voor de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij :

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

G. VANDER EEKEN,

Voorzitter

Ch. DOULKERIDIS,

Staatssecretaris van het Brusselse Hoofdstedelijk Gewest,
bevoegd voor Huisvesting, Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp

F. CUMPS,

Ondervoorzitter

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 : BEGROTINGSPROGRAMMA 2010-2015 EN VEREFFENINGSPLAN VAN DE VIERJARIGE INVESTERINGSPROGRAMMA'S EN HET GEWESTELIJK HUISVESTINGSPLAN OP DE DATUM VAN DE ONDERTEKENING VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST;

BIJLAGE 2 : TABELLEN VOOR DE OPVOLGING VAN DE OPDRACHTEN VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST NIVEAU 1

BIJLAGE 3 : KALENDER VOOR DE OPVOLGING VAN DE OPDRACHTEN VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST NIVEAU 1

BIJLAGE 4 : GEWESTELIJKE STRATEGIE INZAKE SOCIALE HUISVESTING

BIJLAGE 5 : BEPALINGEN INZAKE DE BEREKENING VAN DE REELE HUURPRIJS

Nota

(1) 1 Studie uitgevoerd door het Planbureau en de Algemene Directie Statistiek en Economische Informatie van de FOD Economie

MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2010/31455]

**Contrat de gestion entre la SLRB et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale
2010-2015**

Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

TABLE DES MATIERES

Identification des parties

Préambule

TITRE I^{er}. — Dispositions générales

1) Définitions

2) Objet du Contrat de gestion

3) Constitution du Contrat de gestion

4) Obligations réciproques des parties

5) Rôles des acteurs

6) Objectifs stratégiques

TITRE II. — Missions, Services et Activités de la SLRB

CHAPITRE 1^{er}. — Missions de la SLRB

7) Missions Organiques

8) Missions Déléguées

9) Principes généraux de fonctionnement

CHAPITRE 2. — Missions d'Observation et de Programmation du secteur

- 10) Définition des missions
- 11) Objectif stratégique 1 : Développer une connaissance approfondie du secteur du logement social
- 16) Traitement et diffusion des statistiques sectorielles
- 17) Réalisation d'études dans des domaines spécifiques
- 18) Organisation du colloque annuel de novembre
- 19) Echange d'expériences et de bonnes pratiques avec les opérateurs publics des trois Régions du pays
- 20) Objectif stratégique 2 : Développer une programmation opérationnelle des investissements sectoriels qui vise notamment à mettre le patrimoine en conformité avec le CBL et à réduire les émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments
- 27) Adaptation du Cadastre de l'Etat du patrimoine aux besoins de la Région en termes de diagnostic
- 28) Réalisation d'un diagnostic sur l'état du patrimoine
- 29) Définition d'un cahier des charges type
- 30) Programmation de la première tranche des investissements du programme quadriennal 2010-2013
- 31) Programmation de la deuxième tranche des investissements du quadriennal 2010-2013 : articulation par rapport au diagnostic
- 32) Programmation des investissements financés dans le cadre de Beliris

CHAPITRE 3. — Mission de Financement

- 33) Définition des missions
- 34) Objectif stratégique 3 : Assurer la mise à disposition des moyens financiers nécessaires au secteur et la transparence financière de l'affectation des dépenses régionales et veiller à l'utilisation efficiente des dépenses
- 43) Financement du secteur du logement social dans le respect des délais
- 44) Etat financier de la SLRB
- 45) Mise à disposition des moyens financiers pour le quadriennal 2010-2013
- 46) Mise à disposition des moyens financiers pour l'extension du patrimoine dans le cadre du Plan Régional du Logement

- 47) Garantir la non imputation des subsides à l'investissement dans le calcul des loyers de base
- 48) Suivi de l'avancement des investissements et mise en place d'un comité de suivi des investissements
- 49) Financement du fonctionnement du secteur et suivi
- 50) Equilibre financier du secteur

CHAPITRE 4. — Missions d'Assistance et de Conseil

- 51) Définition des missions
 - 52) Objectif stratégique 4 : Valoriser les initiatives prises dans le secteur et assurer une bonne diffusion de l'information
 - 58) Mise en valeur des spécificités et les initiatives du secteur
 - 59) Mise à disposition de supports méthodologiques
 - 60) Organisation de formations
 - 61) Information sur la législation et sa mise en œuvre
 - 62) Information sur les aides disponibles
 - 63) Objectif stratégique 5 : Soutenir la réalisation de projets d'investissement de qualité et accélérer la réalisation des projets d'investissement liés aux précédentes programmations
 - 68) Actualisation des projets dans les précédents quadriennaux
 - 69) Mise en place du pôle d'expertise régional centralisé d'appui aux SISP
 - 70) Création d'un module de suivi et de planification de chantier au sein du logiciel Antilope
 - 71) Promotion des marchés groupés
 - 72) Objectif stratégique 6 : Mise en œuvre de mesures concrètes qui permettront de faire de Bruxelles la capitale du développement durable
 - 79) Implémenter la certification énergétique des logements sociaux
 - 80) Réduire les émissions de gaz à effet de serre
 - 81) Encouragement des initiatives visant à valoriser les espaces verts et la biodiversité des sites de logements sociaux
 - 82) Réduction de la production de déchets et favorisation du recyclage
 - 83) Incitation des locataires sociaux à une mobilité active
 - 84) Elaboration d'un plan d'action global
- CHAPITRE 5. — Missions de Régulation et de Contrôle
- 85) Définition des missions
 - 86) Objectif stratégique 7 : Renforcer la gouvernance du secteur et l'efficacité de l'action des SISP en s'assurant du respect de leurs obligations
 - 93) Respect des prescriptions spécifiques émises par la SLRB à l'égard des SISP
 - 94) Contrôle des activités réalisées au niveau sectoriel
 - 95) Evaluation du Contrat de gestion conclu entre la SLRB et les SISP
 - 96) Rédaction d'un rapport annuel sur le respect des obligations des SISP
 - 97) Réalisation d'un état des lieux global
 - 98) Entamer une réflexion sur la rationalisation du nombre de SISP

CHAPITRE 6. — Missions d'actions sociales

99) Définition des missions

100) Objectif stratégique 8 : Veiller à la mise en œuvre de la politique d'actions sociales cohérente et encourager les processus participatifs des locataires sociaux

107) Réaliser un diagnostic sur l'offre de service social dans le logement social et le cas échéant proposer des adaptations aux dispositifs en place

108) Organiser une plateforme de connaissance des actions mises en place et de rencontre entre les acteurs de terrain

109) Offrir aux usagers des SISF des animations collectives autour de thématiques environnementales

110) Assurer la visibilité des actions menées

111) Assurer le suivi et le cadrage des actions sociales menées par les différents acteurs

112) Encourager et cadrer les processus participatifs des locataires sociaux

CHAPITRE 7. — Missions d'Acteur et d'Opérateur dans le secteur du logement social

113) Définition des missions

114) Objectif stratégique 9 : Accroissement du parc locatif de manière à atteindre dans chaque commune 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale dans une optique de " quartier durable "

115) Identification des terrains

116) Assainissement des terrains et construction de voiries

117) Acquisition de foncier et d'immeubles

118) Mise en place d'un processus innovant de participation et d'implication des acteurs de la ville

119) Mise en œuvre des marchés publics

120) Obtention des permis d'urbanisme

121) Réalisation des constructions, suivi et surveillance du chantier

122) Réception des travaux

123) Entretien des immeubles

124) Informer la Région sur l'état d'avancement des projets

125) Mise en œuvre de l'appel à projets lancé par le Gouvernement

CHAPITRE 8. — Services résultant de Missions Délégées

126) Engagement de réaliser des activités et de se limiter à ces activités

127) Logements moyens

128) Coopération du secteur avec de nouveaux partenaires

CHAPITRE 9. — Gestion de la SLRB

129) Priorités de gestion

130) Objectif stratégique 10 : Mettre en place une approche orientée usager

137) Ecriture d'une charte qualité

138) Structuration de la SLRB en entités constituées par métier

139) Groupe de réflexion sur l'accueil des personnes handicapées dans le logement social

140) Etablissement d'un Plan d'entreprise

141) Etablissement d'un tableau de bord

142) Elaboration d'un Plan de simplification administrative

143) Objectif stratégique 11 : S'inscrire dans une démarche de qualité et un processus d'amélioration continue

147) Mise en place du contrôle de gestion

148) Evaluation du fonctionnement des services

149) Mise en place d'un plan de déplacement d'entreprise

150) Les Délégués sociaux

TITRE III. — Relations de la SLRB avec les SISF

151) Relation de la SLRB avec les SISF

152) Contrat de gestion de niveau 2

153) Relation de la SLRB avec les entités fédératives

154) Organisation du Comité restreint de concertation

TITRE IV. — Engagements financiers à l'égard de la SLRB

155) Missions additionnelles et nouvelles configurations

156) Subvention de fonctionnement de la SLRB

157) Financement de la SLRB par la Région durant la période contractuelle et clause d'adaptation

158) Engagement concernant les Subventions et Programmes gérés pour compte du Gouvernement

159) Gestion budgétaire, comptable et financière

TITRE V. — Modalités de mise en œuvre, suivi et évaluation du Contrat de gestion

160) Moyens de suivi et de contrôle

161) Evaluations intermédiaire et finale du présent Contrat

162) Règles de solution de conflits

TITRE VI. — mesures correctrices

163) Mécanisme de mesures correctrices

TITRE VII. — Modifications et fin du Contrat de gestion

164) Adaptation du Contrat de gestion suite à une évolution du contexte

165) Avenant du Contrat de gestion

166) Modification des Annexes au Contrat de gestion

167) Clause de force majeure

168) Durée du Contrat de gestion et entrée en vigueur

TITRE VIII. — Dispositions finales

169) Publication du Contrat de gestion

170) Documents annexés au Contrat de gestion

Annexes

Annexe 1^{re} : Programmation budgétaire 2010-2015 et plan de liquidation des programmes quadriennaux d'investissement et du Plan Régional du Logement à la date de la signature du contrat de gestion

Annexe 2 : Tableaux de suivi des missions du Contrat de gestion de niveau 1

annexe 3 : Le calendrier des missions du contrat de gestion de niveau 1

Annexe 4 : Stratégie régionale en matière de Logement social

annexe 5 : Dispositions relatives au calcul du loyer réel

IDENTIFICATION DES PARTIES

Ce Contrat de gestion est conclu entre :

* La Région de Bruxelles-Capitale, ci-après dénommée la Région, représentée par le Secrétaire d'Etat en charge du logement;

et

* La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, personne morale de droit public, soumise aux dispositions de la loi du 16 mars 1954 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public, représentée par le Président et le Vice-président du Conseil d'administration;

ci-après dénommés ensemble les parties.

PREAMBULE

Ce Contrat de gestion s'inscrit dans le cadre de la politique générale de la Région de Bruxelles-Capitale de concrétiser le droit au logement pour l'ensemble de la population bruxelloise et d'améliorer la qualité environnementale des logements sociaux notamment au bénéfice des locataires de ces logements.

Cette affirmation du droit à un logement décent a été consacrée à l'article 3 par l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Ce Contrat de gestion initie la troisième génération des Contrats de gestion du secteur du logement social bruxellois : il matérialise les objectifs régionaux en matière de politique du logement social eu égard au contexte régional et entend tenir compte des acquis apportés par les deux premières générations des Contrats de gestion du secteur du logement social bruxellois.

Afin d'affirmer davantage la place de l'utilisateur, la Région et la SLRB se donnent à travers ce Contrat de gestion quatre priorités stratégiques qui sont :

1. La contribution au même titre que les communes à l'objectif régional d'atteindre dans les 10 années à venir 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes;
2. Rendre le patrimoine conforme au code bruxellois du logement;
3. Relever le niveau de performance énergétique des immeubles de logements neufs au standard " passif " et ceux lourdement rénovés au standard " basse énergie ";
4. L'optimisation de la gouvernance du secteur.

Pour atteindre ces 4 priorités stratégiques, le Gouvernement mettra à disposition de la SLRB les moyens financiers nécessaires dans la limite des moyens disponibles.

Le contexte régional peut être caractérisé par une crise d'accessibilité en matière de logement pour des ménages bruxellois de plus en plus nombreux et son corollaire, le développement d'une importante demande sociale de logement. Cette demande sociale s'affirme, à un moment où la croissance quantitative importante de la population bruxelloise, telle que prévue dans l'étude 'Perspectives de population 2007-2060' (1) et dans les études de l'IBSA, risque d'accentuer les besoins en matière de demande de logements.

Le présent Contrat de gestion a pour objectif d'organiser les moyens et les modalités d'actions du secteur du logement social bruxellois en vue de rencontrer ces quatre priorités essentielles.

A travers ce Contrat de gestion, les parties ont voulu adopter un outil de gestion :

1. **Volontariste** : il fixe un certain nombre de cibles à atteindre par la SLRB dans un délai de maximum cinq ans et établit une batterie d'indicateurs de suivi de ses résultats;
2. **Transparent** : il clarifie l'organisation et la gestion de la SLRB, améliore la culture de la communication et de l'évaluation; il assure à l'égard de l'ensemble des parties un régime de communication systématique des résultats obtenus et garantit l'adéquation entre les objectifs visés, les moyens alloués et les résultats obtenus;
3. **Solidaire** : il vise à répondre davantage aux besoins de l'ensemble du public et notamment de personnes plus fragilisées telles que les familles nombreuses et les personnes handicapées;
4. **Partenarial** : il se base sur une volonté permanente de dialogue et de partenariat entre le Ministre, le Gouvernement, la SLRB et les SISF qui mettent en œuvre la politique régionale du logement en tenant compte du fait que les SISF ne sont pas parties au contrat;
5. **Prospectif** : il permet à la SLRB au-delà de la gestion de ses projets de prendre la mesure de l'évolution du secteur à moyen et long terme et de s'y adapter au fur et à mesure.

Le Contrat de gestion s'articule avec les deux instruments de planification des investissements que sont, d'une part, les programmes quadriennaux d'investissements en cours et, d'autre part, le Plan régional de Logement.

Pour marquer sa volonté de considérer le logement social comme une de ses priorités, la Région a consacré les programmes quadriennaux comme mode de financement privilégié des investissements des SISF. Différents programmes ont été lancés ces dernières années :

* en octobre 2002, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé un premier programme quadriennal 2002-2005 portant sur une enveloppe de 200 millions d'euros;

* un quadriennal bis (2004-2007) financé par la SLRB et portant sur une enveloppe de 80 millions d'euros a été approuvé pour répondre aux besoins de remise à niveau du patrimoine aux normes de qualité exigées d'un service public;

* en mai 2006, un second programme quadriennal (2006-2009) a été approuvé par le Gouvernement et portant sur une enveloppe de 200 millions d'euros et offrant aux SISP un taux de subsidiation de 50 % (contre 25 % lors du précédent). Ce programme vise à répondre aux nouvelles priorités du Gouvernement en matière d'investissement, à savoir : d'une part, des aménagements permettant des économies d'énergie et, d'autre part, des aménagements permettant la réhabilitation de logements inoccupés

* en octobre 2009, malgré le contexte de restriction budgétaire, le principe d'un troisième programme quadriennal (2010-2013) a été retenu. Le budget est de 206 millions d'euros et le taux de subsidiation est toujours à 50 %. L'ambition première de ce programme est de répondre aux besoins réels du patrimoine en se basant sur un diagnostic complet de l'état des logements. La priorité sera donc donnée au financement des projets de rénovations identifiés dans le diagnostic comme étant nécessaires pour assurer la remise à niveau complète du patrimoine et l'amélioration de la qualité environnementale du bâti.

Par ailleurs, pour répondre à la crise bruxelloise du logement, le Plan Régional du Logement, initié en 2004, a pour ambition de contribuer à l'objectif régional de 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale sur le territoire de toutes les communes.

TITRE I. — DISPOSITIONS GENERALES

1) Définitions

Au sens du présent Contrat de gestion et de ses annexes, les termes et expressions utilisés ont la signification stipulée à l'article 2 de l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement.

Pour l'application du présent Contrat de gestion, il faut entendre par :

ADT : Agence de Développement territorial pour la Région de Bruxelles-Capitale

ALS : Association du Logement social

AMO : Aide à la Maîtrise d'Ouvrage

AVJ : Aide à la Vie journalière

BDR : Base de données régionale regroupant les inscriptions de tous les candidats locataires;

COCOLO : Conseil consultatif des Locataires

CBL : Code bruxellois du Logement, ordonnance du 17 juillet 2003

Fédérations : Les Fédérations de SISP que sont l'ALS et la FESOCOLAB

FESOCOLAB : Fédération des Sociétés coopératives de Logement à Bruxelles

Gouvernement : Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

IBSA : Institut bruxellois de Statistique et d'Analyse

MRBC : Le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

Optique quartier durable : démarche visant à soutenir des projets qui inscrivent un quartier de manière ambitieuse dans une série d'objectifs qui touchent à la fois la qualité écologique de son périmètre, son maillage social et sa soutenabilité économique

PCS : Projet de Cohésion sociale

PRDD : le "Plan régional de Développement durable"

PRL : le "Plan régional du Logement"

Région : La Région de Bruxelles-Capitale

Réseau socio-sanitaire bruxellois : ce terme générique comprend tous les services sociaux (tels que C.P.A.S. et services d'insertion socio-professionnelle), les services de santé ambulatoires (tels que centres de santé mentale, services de soins à domicile et services de traitement des assuétudes) et hospitaliers (tels que hôpitaux, maisons de repos et unités spécialisées en psychiatrie)

SASLS : Service d'Accompagnement social aux Locataires sociaux

Secrétaire d'Etat : Le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le logement dans ses compétences

SISP : Société immobilière de Service public

SLRB : Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

SRIB : Société régionale d'Investissement de Bruxelles

Tutelle : la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Usager : Les SISP, les locataires et les candidats locataires

135 % : Les investissements financés par le programme quadriennal 2010-2013 le seront à concurrence de 135 % et ceci pour permettre aux SISP de couvrir tous les frais supplémentaires. Les 135 % sont composés :

* De 100 % pour le coût des travaux;

* De 6 % pour la T.V.A.;

* De 12 % pour l'auteur de projet, y sont inclus les coûts de l'architecte, de l'ingénieur, du coordinateur sécurité et de l'expert PEB;

* De 9 % pour les imprévus;

* De 4 % pour les impétrants (gaz, eau, électricité);

* De 2 % pour les frais de surveillance;

* De 2 % pour l'indexation.

2) Objet du Contrat de gestion

Ce Contrat de gestion est conclu en application de l'article 33 du CBL relatif au Contrat de gestion. Il fixe les règles et les conditions selon lesquelles la SLRB exerce les missions qui lui sont confiées et règle les obligations des parties au Contrat de gestion.

Il comprend :

- * Les missions assignées à la SLRB;
- * Les objectifs assignés aux parties;
- * Les engagements des parties;
- * Les activités et tâches devant être assumées par la SLRB en vue de l'exécution de ses missions;
- * Les moyens mis à la disposition de la SLRB pour atteindre ses objectifs;
- * Les modalités de mise en œuvre, de suivi, de contrôle, d'évaluation, de sanctions et de révision du Contrat de gestion.

La SLRB reproduit et développe ces objectifs et missions à travers les Contrats de gestion qu'elle adopte avec les SISP.

3) Constitution du Contrat de gestion

Les documents ci-après sont annexés au présent Contrat de gestion et en font partie intégrante :

* L'Annexe 1^{re} : Programmation budgétaire 2010-2015 et plan de liquidation des programmes quadriennaux d'investissement et du Plan Régional du Logement à la date de la signature du contrat de gestion;

* L'Annexe 2 : Tableau de suivi des missions du contrat de gestion de niveau 1;

* L'Annexe 3 : Calendrier des missions du contrat de gestion de niveau 1;

* L'Annexe 4 : Stratégie régionale en matière de logement social;

* L'Annexe 5 : Dispositions relatives au calcul du loyer réel.

Les annexes 2 et 3 seront fixées d'un commun accord dans les trois mois de la signature.

En cas de divergence d'interprétation entre ces documents, le Contrat de gestion prévaut sur tous les autres documents annexés au Contrat de gestion.

Le Contrat de gestion et ses annexes reflètent l'intégralité des accords des parties relativement à son objet et annulent et remplacent tout engagement ou Contrats antérieurs verbaux ou écrits portant sur un objet identique.

4) Obligations réciproques des parties

Les obligations générales de la Région résultant du présent Contrat de gestion concernent :

* La mise à disposition de la SLRB des moyens budgétaires nécessaires en fonctionnement et en investissement pour faire face à ses missions dans la limite des moyens disponibles. En cas de réduction des moyens mis à sa disposition, la Région définira sur proposition du Comité de suivi les missions dont l'exécution sera retardée voire abandonnée;

* La mise à disposition des moyens humains nécessaires en qualité et en nombre suffisant ainsi que l'adaptation des cadres du personnel statutaire de la SLRB de manière à permettre à la SLRB d'exécuter toutes ses missions de manière efficace et efficiente;

* La mise à disposition de la SLRB de toute information dont disposerait le Gouvernement et qui serait nécessaire à la bonne exécution des missions de la SLRB en ce qui concerne notamment le foncier public et les dispositifs sociaux locaux;

* La facilitation des missions que la SLRB doit réaliser, en ce compris notamment :

- o L'association aux politiques de logement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- o La facilitation dans les prises de contact d'autres organismes de la Région de Bruxelles-Capitale;
- o La facilitation dans les prises de contact avec d'autres niveaux de pouvoir le cas échéant.

Les obligations générales de la SLRB résultant du présent Contrat de gestion concernent :

* La mise en œuvre efficace, dans le cadre des moyens qui lui sont octroyés, de la politique régionale du logement;

* L'utilisation optimale des ressources disponibles en ce compris la consommation des crédits budgétaires annuels mis à sa disposition pour l'exercice de ses missions;

* L'optimisation de ses moyens de fonctionnement et de programmes de manière à maximiser l'offre en matière de nouveaux logements, dans le respect par la SLRB de ses obligations légales et en mobilisant tous les acteurs concernés et ce, dans les limites de ses compétences;

* La priorité accordée par la SLRB à ses missions de base et activités telles que définies au présent Contrat de gestion;

* La mise à la disposition de la Région de données disponibles au sein de la SLRB dans un souci de transparence et de meilleure connaissance du contexte et de l'action du secteur.

5) Rôles des acteurs

Dans le cadre de la définition et de la mise en œuvre de la politique de logement dans la Région, les parties s'engagent à respecter les principes suivants :

* Le Secrétaire d'état et le Gouvernement définissent et décident de la politique générale du logement; ils garantissent les moyens et s'assurent de sa bonne mise en œuvre;

* La SLRB, organe intermédiaire entre le Gouvernement et les opérateurs immobiliers que sont les SISP, facilite et contrôle l'exécution de la politique régionale via les SISP;

* Le Conseil d'administration administre la SLRB dans le cadre de la mise en œuvre de ses missions;

* Les SISP mettent en œuvre la politique du logement social localement.

6) Objectifs stratégiques

Au travers du présent Contrat de gestion, la Région et la SLRB poursuivent les 11 objectifs stratégiques suivants déclinés dans la suite du texte :

1. Développer une connaissance approfondie du secteur du logement social;

2. Développer une programmation opérationnelle des investissements sectoriels qui vise notamment à mettre le parc en conformité au Code bruxellois du Logement et à réduire les émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments;

3. Assurer la mise à disposition de moyens financiers nécessaires au secteur et la transparence financière de l'affectation des dépenses régionales et veiller à l'affectation efficiente des dépenses;

4. Valoriser les initiatives prises dans le secteur et assurer une bonne diffusion de l'information;

5. Soutenir la réalisation des projets d'investissement et accélérer la réalisation des projets d'investissement liés aux précédentes programmations;
6. Mettre en œuvre des mesures concrètes qui permettront de faire de Bruxelles la capitale du développement durable;
7. Renforcer la gouvernance du secteur et l'efficacité de l'action des SISP en s'assurant du respect de leurs obligations;
8. Veiller à la mise en place d'une politique d'action sociale cohérente et encourager les processus participatifs des locataires sociaux;
9. Accroître le parc locatif de manière à atteindre dans chaque commune 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale et cela dans une optique de " quartier durable ";
10. Mettre en place une approche orientée usager;
11. S'inscrire dans une démarche de qualité et un processus d'amélioration continue.

* *
*

TITRE II. — MISSIONS, SERVICES ET ACTIVITES DE LA SLRB

CHAPITRE 1^{er}. — Missions de la SLRB

7) Missions Organiques

Conformément aux dispositions du CBL et en particulier, les articles 31 et 32, et aux statuts de la SLRB, les missions principales de la SLRB sont définies comme suit :

1. Observation et Programmation du secteur :

* Assurer la programmation des investissements sectoriels sur base d'une analyse rigoureuse et prospective des besoins du secteur;

* Développer toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions;

2. Financement :

* Mettre à disposition des SISP les moyens financiers nécessaires à la réalisation de leur objet dans la limite des moyens disponibles et assurer le suivi de l'utilisation de ces moyens;

3. Assistance et Conseil :

* Donner son avis sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;

* Conseiller et soutenir les SISP;

4. Régulation et contrôle :

* Agréer les SISP selon les conditions fixées à l'article 44 du CBL;

* Exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP;

* Organiser la concertation avec les SISP;

5. Acteur et Opérateur :

* Acquérir des terrains, acquérir et/ou construire des logements, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les donner en location et imposer des servitudes et des charges;

* Conclure des accords avec des tiers, contribuer à l'élaboration et l'exécution de projets, devenir l'associée et participer au capital de sociétés en vue de la réalisation de ses missions, avec l'accord du Gouvernement ou au nom et pour compte de celui-ci;

* Effectuer toute autre opération ayant un rapport avec celles énumérées par le CBL moyennant l'accord préalable du Gouvernement;

6. Actions sociales :

* Promouvoir la cohésion sociale et l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISP.

La SLRB s'engage à développer ses missions, services et activités sur base d'une orientation usagers en plaçant le locataire au cœur de ses préoccupations.

8) Missions Délégées

Les missions déléguées sont les missions en matière de logement spécifiquement confiées à la SLRB par le Gouvernement en vue de répondre à des besoins nouveaux.

A la date de l'entrée en vigueur du Contrat de gestion, une seule mission est déléguée par le Gouvernement : le " Plan régional du Logement ".

Toute modification dans le contenu ou le cadre des missions existantes en matière de logement spécifiquement confiées à la SLRB par le Gouvernement, après l'entrée en vigueur du Contrat de gestion, fait l'objet d'un avenant au Contrat de gestion et est réputée faire partie des missions déléguées. Cet avenant déterminera les moyens et le mode de financement de ces missions.

9) Principes généraux de fonctionnement

La SLRB s'engage à mettre en œuvre ses missions organiques et ses missions déléguées dans l'intérêt des usagers et en vue de l'accroissement de l'offre de logements en Région bruxelloise.

La SLRB met en œuvre ses missions organiques et ses missions déléguées en respectant les principes fondamentaux suivants :

* **Egalité des Usagers** : la SLRB appliquera les principes d'égalité de traitement définis dans le CBL selon les Directives européennes 2000/43/CE du 29 juin 2000 et 2004/113/CE du 13 décembre 2004.

* **Transparence** : la SLRB structure son action dans la transparence notamment à travers les différents rapports prévus dans le présent contrat et veille à son accessibilité et à sa compréhension et lisibilité par l'ensemble du public; elle répond notamment à toute question émanant de la Région concernant sa gestion et l'exécution de ses missions; de même, la SLRB s'engage à communiquer toutes les informations dont l'obtention serait sollicitée dans le cadre de questions posées par le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

* **Ethique et déontologie** : la SLRB applique et développe au quotidien ses principes de bonne gouvernance dans le cadre de l'exécution du présent Contrat de gestion et en est le porteur dans le secteur du logement social.

On rappellera que le secteur du logement social bruxellois n'est pas soumis à l'obligation européenne portée par la "directive service" de la CE (Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché européen) de justifier annuellement comme aides d'Etat l'ensemble des moyens financiers que l'Etat lui attribue.

A cet effet et conformément à l'article 8 de la décision adoptée par la Commission européenne le 28 novembre 2005 sur les services d'intérêt économique général (SIEG), la SLRB élabore tous les trois ans depuis le 19 décembre 2008 un rapport périodique justifiant que les financements qui sont attribués au secteur échappent à la qualification d'aide d'Etat.

* *
*

CHAPITRE 2. — Missions d'observation et de programmation du secteur

10) Définition des missions

Dans le cadre de ses missions d'observation et de programmation du secteur, la SLRB joue le rôle d'appui à la définition de la politique de la Région. Ces missions couvrent deux axes : d'une part, les activités, en amont, d'études, de statistiques et de collecte et diffusion d'information sur le secteur, destinées à permettre à la Région et à l'ensemble des acteurs du logement social d'avoir une connaissance approfondie et prospective du secteur du logement social, et d'autre part, les activités d'analyse des besoins en matière d'investissement et de programmation sectorielle.

OBJECTIF 1 : Développer une connaissance approfondie du secteur du logement social

11) Objectif stratégique 1 : Développer une connaissance approfondie du secteur du logement social

Le CBL, en son article 32, § 7 stipule que la SLRB crée un centre de documentation et d'information et assure ou encourage la publication de tous les documents, études et revues relatifs au logement social. Afin de renforcer la SLRB dans cette mission, il est prévu qu'elle réalise les activités suivantes :

- 12) Traiter et diffuser des statistiques sectorielles;
- 13) Réaliser des études dans des domaines spécifiques;
- 14) Organiser le colloque annuel de novembre;
- 15) Echanger des expériences et bonnes pratiques avec les opérateurs publics des trois Régions du pays.
- 16) Traitement et diffusion des statistiques sectorielles

Pour lui permettre de répondre rapidement à toute demande qui concerne le logement social, la SLRB assure la récolte et le traitement des statistiques sectorielles.

Dans ce cadre, la SLRB développe une base de données unique qui rassemble toutes les données concernant le secteur. La SLRB valorise prioritairement les données dont elle dispose et les complète grâce au formulaire de collecte statistique complété annuellement par les SISP avant la fin du mois de mars.

Cette base de données devra être facilement consultable et mise à jour chaque année au plus tard en juin pour les données de l'année qui précède.

La SLRB prendra les mesures nécessaires de manière à ce que dans l'année qui suit l'entrée en vigueur du contrat de gestion, toutes les données récoltées dans le cadre des révisions de loyers de base et du cadastre technique soient cohérentes entre elles.

La SLRB tient à jour les données concernant le nombre de logements, leurs caractéristiques et leur adresse sur base des affectations et désaffectations et des travaux de rénovation et construction.

Elle définit un code par logement qui servira de base de communication entre la SLRB et les SISP pour toute demande concernant les loyers, les investissements et les affectations/désaffectations. Ce dispositif devra être opérationnel dans l'année qui suit la signature du présent contrat et devra permettre à la SLRB de disposer d'une base de données constamment à jour en ce qui concerne les adresses des logements et leurs caractéristiques de base.

La SLRB intégrera également les données concernant l'accessibilité des logements sociaux aux personnes à mobilité réduite.

La SLRB publiera systématiquement et périodiquement les statistiques tirées de la base de données sur son site internet et dans le rapport annuel de la SLRB. De même, elle les communiquera à l'IBSA et à l'ADT.

17) Réalisation d'études dans des domaines spécifiques

Afin d'alimenter la Région dans sa réflexion pour élaborer de nouvelles politiques dans le domaine du logement social bruxellois, la SLRB réalisera les études suivantes pour le compte et en concertation avec la Région :

- * Le diagnostic du patrimoine pour avril 2011 (conformément à l'article 18);
- * Les cahiers de charge type pour les travaux de rénovation et de construction et les prix de référence implémentant un système d'encadrement des coûts de construction et de rénovation pour la fin de l'année 2010. (conformément à l'article 19)
- * L'analyse de l'offre de service social dans le logement social dans les douze mois de la signature du présent contrat (conformément à l'article 62);
- * Dans les douze mois de la signature du présent contrat, les éléments de réflexion d'un nouveau mode de calcul du loyer permettant au Secrétaire d'Etat de formuler une proposition au Gouvernement. Et cela, sur base d'études statistiques sur le coût d'occupation des logements sociaux tenant compte du loyer et des charges locatives relatives aux communs et aux consommations énergétiques et en eau;
- * La situation financière du secteur et les moyens pour arriver à un équilibre financier du secteur dans les douze mois de la signature du présent contrat (conformément à l'article 32);
- * Les éléments nécessaires pour alimenter la réflexion de la Région concernant les pistes de rationalisation du secteur pour juin 2011;
- * Pour octobre 2011, une stratégie de politique foncière du logement social dans la Région de Bruxelles-Capitale de manière à assurer :

- o une plus grande mixité sociale dans les communes;
- o une répartition équilibrée par commune de logements adaptés pour les personnes handicapées;
- o une offre de logements de taille adaptée aux besoins des candidats locataires.

La SLRB développe toute étude nécessaire à la poursuite de ses missions.

18) Organisation du colloque annuel de novembre

Chaque année, en novembre, la SLRB organise un colloque réunissant tous les acteurs du secteur.

Pour la préparation de ce colloque, la SLRB synthétise toutes les observations faites sur le secteur pendant l'année écoulée. Ce rapport sera transmis en octobre de chaque année à la Région et au secteur et reprendra entre autres les éléments suivants :

- * Le condensé par SISP des rapports des délégués sociaux, des états des lieux prévus à l'article 58, du diagnostic du patrimoine et du rapport prévu à l'article 57 concernant les obligations des SISP;

- * La situation socio-économique des candidats locataires et des locataires;

- * Les statistiques relatives à la demande de logement en Région de Bruxelles-Capitale et aux attributions et radiations de chaque SISP;

- * La réalisation des investissements;

- * L'affectation et l'évolution des moyens financiers régionaux destinés à couvrir :

- o Les dotations régionales à la SLRB;

- o Toutes les aides versées aux SISP : l'allocation régionale de solidarité, les réductions du précompte immobilier pour familles nombreuses,...;

- o Les subsides, dotations et aides versées aux organisations et dispositifs le cas échéant tels que l'ALS, la Fesocolob, le SASLS, la Fébul, le syndicat des locataires, l'observatoire du logement, les PCS, les cocolos,...;

- o Les crédits d'investissement;

- o Le coût des outils tels que la BDR on line pour les inscriptions multiples, le cadastre de l'état du patrimoine, le programme chantier,...;

- o Les formations au personnel des SISP.

- * Le relevé annuel des études réalisées et des informations récoltées dans le cadre de l'article qui précède.

Sur base de ce rapport, la SLRB et la Région conviennent des évolutions clés du secteur à aborder lors du colloque.

19) Echange d'expériences et de bonnes pratiques avec les opérateurs publics des trois Régions du pays

La SLRB noue des contacts sur une base régulière avec les opérateurs publics de logement des trois Régions du pays afin de partager les expériences et les bonnes pratiques en matière de gestion et de mise en œuvre de la politique régionale du logement.

Lors de ces contacts seront également abordés :

- * Les normes de prix en matière de rénovation et de construction;

- * Le calcul du loyer et des charges;

- * Les dispositifs prévus pour responsabiliser les SISP.

OBJECTIF 2 : Développer une programmation opérationnelle des investissements sectoriels qui vise notamment à mettre le patrimoine en conformité au Code bruxellois du Logement et à réduire les émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

20) Objectif stratégique 2 : Développer une programmation opérationnelle des investissements sectoriels qui vise notamment à mettre le patrimoine en conformité avec le CBL et à réduire les émissions de gaz à effet de serre par l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

Pour atteindre cet objectif stratégique, la SLRB s'engage à réaliser les activités suivantes :

21) Adapter le cadastre de l'état du patrimoine aux besoins de la Région en termes de diagnostic;

22) Réaliser un diagnostic sur l'état du patrimoine;

23) Définir un cahier des charges type;

24) Programmer la première tranche des investissements du programme quadriennal 2010-2013;

25) Programmer la deuxième tranche des investissements du programme quadriennal 2010-2013 en adéquation avec le diagnostic du patrimoine;

26) Programmer les investissements financés dans le cadre de Beliris.

27) Adaptation du Cadastre de l'Etat du patrimoine aux besoins de la Région en termes de diagnostic

La Région doit disposer d'une image précise et actuelle de l'état du patrimoine des SISP pour définir les budgets et les axes de sa politique d'investissement.

A cette fin, la convention actuelle entre la SLRB et les fédérations est actualisée et réaménagée dans les trois mois de la signature du présent contrat. La nouvelle convention devra intégrer les éléments qui garantiront la pérennité du cadastre et son actualisation annuelle et notamment les principes suivants :

- * La convention est désormais tripartite et la Région devient également signataire de cette convention, au même titre que la SLRB et les fédérations;

- * Le comité d'accompagnement du cadastre sera le lieu d'échange, de discussion et de décision sur les aménagements de l'outil en vue de le rendre le plus opérationnel possible et conforme aux exigences du présent contrat;

- * la présidence du comité d'accompagnement du cadastre revient à la SLRB et la Région est représentée en son sein;

- * chaque année le comité d'accompagnement du cadastre rédige un rapport annuel sur le fonctionnement du cadastre l'année écoulée et le transmet, au plus tard pour la fin février, au CA de la SLRB; ce rapport est ensuite transmis à la Région pour la fin avril ;

- * ce rapport permet notamment l'évaluation annuelle de la bonne exécution par les fédérations de la convention tripartite;

- * un an après la signature du présent contrat, une première évaluation complète est faite de la nouvelle convention. Au terme de cette évaluation, la Région et la SLRB, après concertation avec les fédérations, décident d'un commun accord du maintien de la gestion du cadastre au sein des fédérations ou non.

Les SISP mettent à jour les "données de base" du cadastre technique. Ces données concernent les adresses des logements, les caractéristiques de base et les superficies.

De manière concomitante, le Comité d'accompagnement du cadastre, en vue du diagnostic décrit à l'article 18 revoit la liste des "**composants essentiels**" du patrimoine de manière à pouvoir disposer d'une image à la fois synthétique et la plus complète possible sur les trois aspects suivants :

- * La **sécurité** et la salubrité des logements notamment en matière de risque CO, d'amiante, d'installations électriques et d'incendie;

- * Le **confort minimum** à savoir notamment l'état de l'enveloppe, la présence ou non d'une salle de bain, d'un WC intérieur et de chauffage;

- * La **qualité énergétique** en matière d'isolation thermique, de production d'eau chaude et de chauffage.

Le nombre de "composants essentiels" devra être le plus restreint possible.

La SLRB est chargée de contrôler si les données de base et les composants essentiels du cadastre technique sont tenus à jour. Pour ce faire, en décembre de chaque année, la SLRB transmet un rapport à son conseil d'administration sur le contrôle de ces données obligatoires. Ce contrôle sera réalisé sur base de la visite de 2 % au moins des logements de chaque SISP. Lorsque 20 % des données contrôlées d'une SISP ne sont pas à jour, cette dernière sera contrainte de les actualiser dans les trois mois sous peine de perdre l'accès à ses droits de tirage.

Le contrôle des données du cadastre portera également sur la cohérence avec les données d'autres sources comme par exemple celles des loyers de base.

Les SISP ont la responsabilité d'actualiser les données concernant les "composants essentiels". Afin de les soutenir dans cette tâche, la SLRB maintiendra la mise à leur disposition du personnel nécessaire.

Les données du cadastre qui seront publiées vers l'extérieur de la SLRB seront celles extraites le dernier jour ouvrable du mois de mars.

La Région pourra disposer de la première extraction concernant les données obligatoires dès mars 2011.

28) Réalisation d'un diagnostic sur l'état du patrimoine

L'objectif de la Région est de s'assurer de la plus grande adéquation possible entre les besoins du parc locatif et les projets qui seront mis en œuvre dans le cadre du Programme quadriennal 2010-2013. C'est pour cette raison que l'octroi des crédits de la deuxième tranche du Programme quadriennal qui sera versée en 2011, sera défini sur base d'un diagnostic du patrimoine.

Ce diagnostic comportera deux volets :

1. la SLRB établira sur base du cadastre et de visites du patrimoine un relevé des travaux nécessaires en matière de sécurité, de confort minimum et de qualité énergétique. Dans le cadre de ce relevé, seront mis en exergue les travaux qui ne sont pris en compte dans aucun programme de rénovation, ainsi qu'une estimation du budget nécessaire pour chacun d'eux;

2. une analyse de ce relevé des travaux permettra de définir les priorités de rénovation du patrimoine de manière à contribuer à l'objectif régional de mise en conformité du patrimoine au CBL et de réduction des émissions de gaz à effets de serre de 30 % à l'horizon 2025 et cela en tenant compte de la réflexion qui fait l'objet de l'article 47.

Ce diagnostic est transmis pour avril 2011 à la Région. La SLRB pourra faire appel à une aide extérieure pour réaliser ce diagnostic dans le temps imparti. Les années qui suivront la SLRB transmettra l'actualisation qui en sera faite à la même date.

29) Définition d'un cahier des charges type

Avant la fin de l'année 2010, la SLRB soumet à la Région deux cahiers de charge type, l'un pour les constructions et l'autre pour les rénovations. Ces cahiers des charges feront référence et rendront applicables les instructions sur les normes minimales à respecter en matière :

- **de qualité environnementale** : le standard "passif" sera appliqué aux projets de construction de logements neufs de manière à atteindre une consommation énergétique de 15 kwh par m² et les projets de rénovations lourdes devront atteindre le standard "basse énergie" pour autant que les contraintes techniques le permettent. Les matériaux sains respectueux de l'environnement et de la santé devront être privilégiés pour les constructions et rénovations. La rétention et la valorisation des eaux de pluie devront être prévues dans les projets de constructions et si possible intégrées dans les rénovations. Il sera également prévu un coefficient de biotope par surface pour les rénovations lourdes et les constructions, en tenant compte du locataire et à coût et à nombre de logements égaux.

- **de taille de logement** avec un minimum de 30 % de logements de trois chambres et plus pour les projets de construction et de rénovation lourde. Il pourra être dérogé à cette clause pour autant que la programmation annuelle du secteur respecte ce quota;

- **d'accueil des personnes handicapées** pour les projets de rénovation lourde sous réserve de la faisabilité technique et pour tous les projets de construction. Compte tenu de l'estimation du pourcentage de personnes handicapées à Bruxelles, de la population vieillissante, des prescriptions définies dans le RRU et des carences à palier, les projets devront désormais prévoir :

- o 75 % de logements accessibles;

- o 20 % de logements adaptables;

- o 5 % de logements adaptés. Une attention sera accordée aux logements AVJ.

Pour chacune des catégories, il faudra prévoir une diversité de logements allant d'une à cinq chambres.

Ces normes minimales auront été élaborées en tenant compte de l'ensemble des coûts et des bénéfices pour le locataire, le maître d'ouvrage et la collectivité.

En tenant compte des cahiers de charges type et des systèmes d'encadrement des coûts dans les deux autres régions, la SLRB estimera un prix de référence pour la mise en œuvre des projets.

Ces marchés publics devront recourir chaque fois que possible aux clauses sociales et environnementales.

30) Programmation de la première tranche des investissements du programme quadriennal 2010-2013

Une première partie du Programme quadriennal d'investissement 2010-2013 s'élevant à 50 millions d'euros sera affectée en 2010 sur base de l'enquête qui a été faite sur les besoins en matière de rénovation dans les SISP. Les projets financés dans ce cadre seront sélectionnés sur base de critères de priorité relatifs à la sécurité, l'isolation et l'adaptation des chaudières, les inoccupés, l'état d'avancement dans les précédents quadriennaux et le caractère urgent de l'intervention. Cette première sélection sera soumise pour accord au Gouvernement. Les projets de construction ne pourront dépasser 25 % du montant total de l'enveloppe.

31) Programmation de la deuxième tranche des investissements du quadriennal 2010-2013 : articulation par rapport au diagnostic

La seconde tranche du programme quadriennal d'investissement 2010-2013 qui s'élève à 156 millions d'euros sera accordée en 2011. Les projets financés dans ce cadre seront sélectionnés sur base des priorités identifiées grâce au diagnostic prévu à l'article 18.

Le diagnostic permettra à la Région de déterminer les différents types de projets qui seront financés dans le cadre des quadriennaux 2010-2013. La part de l'enveloppe budgétaire qui sera consacrée à la construction sera de maximum 25 %. Les priorités de la seconde tranche du quadriennal 2010-2013, ainsi que la répartition de l'enveloppe entre elles seront soumises au Gouvernement pour la mi-juin 2011.

32) Programmation des investissements financés dans le cadre de Beliris

La SLRB établit à partir des données du cadastre et de critères de priorité objectivés en accord avec la Région une proposition de projets d'investissement qui pourraient être financés dans le cadre de Beliris. Cette proposition, lorsqu'elle est approuvée par la Région est soumise à l'accord des représentants du pouvoir fédéral à Beliris.

La Région étudiera les modalités techniques de l'harmonisation du régime de financement des projets financés par Beliris sur celui du régime de financement de la Région pour les projets d'investissement du logement social.

* *
*

CHAPITRE 3. — MISSION DE FINANCEMENT

33) Définition des missions

Pour permettre à la SLRB d'assurer la mise en place des missions qui lui sont confiées, la Région met à sa disposition des moyens financiers. Dans le contexte de restrictions budgétaires qui est celui du présent contrat de gestion, les parties s'engagent à identifier les moyens financiers nécessaires pour exécuter la politique régionale du logement social. C'est dans ce sens que s'inscrit l'objectif stratégique de la mission de financement : l'affectation optimale et efficiente des moyens et la transparence financière.

OBJECTIF 3 : Assurer la mise à disposition de moyens financiers nécessaires au secteur et la transparence financière de l'affectation des dépenses régionales et veiller à l'utilisation efficiente des dépenses

34) Objectif stratégique 3 : Assurer la mise à disposition des moyens financiers nécessaires au secteur et la transparence financière de l'affectation des dépenses régionales et veiller à l'utilisation efficiente des dépenses

Pour atteindre ces objectifs, la Région et la SLRB s'engagent dans le cadre de leurs compétences respectives à réaliser les activités suivantes :

- 35) Financer le secteur du logement social dans le respect des délais
- 36) Réaliser un rapport sur l'état financier de la SLRB
- 37) Mettre à disposition les moyens financiers pour le quadriennal 2010-2013
- 38) Mettre à disposition les moyens financiers pour le plan régional du logement
- 39) Garantir la non imputation des subsides dans le calcul du loyer de base
- 40) Assurer le suivi des investissements du secteur et la mise en place d'un comité de suivi des investissements
- 41) Mettre à disposition les moyens financiers pour le fonctionnement du secteur et en assurer le suivi
- 42) Réaliser une étude sur l'équilibre financier du secteur
- 43) Financement du secteur du logement social dans le respect des délais

La SLRB signale à la Région les dispositions à prendre pour assurer un financement du secteur dans le respect des délais et à collaborer dans ce sens avec les administrations habilitées.

Afin d'assurer au mieux la continuité de la politique du logement et le meilleur suivi du financement du secteur, il est organisé un groupe de travail composé de la Région, de la direction logement, de la direction administrative et financière du MRBC et de la SLRB.

44) Etat financier de la SLRB

A la demande de la Région, afin de permettre à celle-ci d'établir un budget adapté, la SLRB communique :

- un état de sa situation financière avec une simulation de sa trésorerie et des prévisions quant à son évolution mensuelle pour l'année qui suit,
- l'état de la réalisation du budget de l'année en cours,
- l'état de ses créances et de ses dettes vis-à-vis de la Région, des SISP et de tout autre opérateur public,
- l'état de l'utilisation des moyens accordés au secteur durant l'exercice comptable écoulé conformément à l'article 31.

Sur base de l'analyse de son état financier, la SLRB établit le montant maximum des prêts à long terme qui pourront être accordés aux SISP durant l'année qui suit.

45) Mise à disposition des moyens financiers pour le quadriennal 2010-2013

L'enveloppe budgétaire affectée au programme quadriennal 2010-2013 comprend tous les frais afférant à la réalisation complète des investissements équivalents à 135 % de la valeur nette du bâti.

[Dans les 135 % de l'article 1^{er}, si les SISP n'utilisent pas entièrement ce budget, il est réaffecté à d'autres projets de la même SISP dans le respect des priorités du programme quadriennal 2010-2013.]

L'enveloppe du programme quadriennal 2010-2013 se répartit comme suit :

- 1° Les travaux de rénovation et de construction sont financés à concurrence de 80 %;
- 2° Les droits de tirage sont financés à concurrence de 15 %;
- 3° Les projets urgents sont financés à concurrence de 4 %;
- 4° Le "101^e %" est financée à concurrence de 1 %;

Chaque année, la SLRB pourra proposer à la Région un ajustement du quadriennal 2010-2013 ou de la répartition de l'enveloppe affectée annuellement à ces programmes sur base de critères objectifs.

La subside des investissements :

Dans les limites des crédits disponibles inscrits au budget régional, ce programme d'investissement est alimenté par :

- des avances récupérables, à concurrence de 50 % du montant global;
- des subsides, à concurrence de 50 % du montant global.

Afin d'encourager les SISP à respecter leur planning des projets d'investissement, et le cas échéant de les sanctionner, la SLRB mettra en place un système d'incitant et de sanction visant à les responsabiliser sans pénaliser le locataire social.

Pour les droits de tirage, la répartition des crédits entre avances récupérables et subsides est calculée par la SLRB en fonction du ratio formé par le rapport entre la charge d'annuité et les montants des recettes locatives, en ce compris les montants perçus via l'allocation régionale de solidarité et la cotisation mensuelle de solidarité.

Dans l'enveloppe des subsides octroyés à chaque SISP, les projets d'intégration d'œuvre d'art sont subsidiés à concurrence de 100 %.

La Mise à disposition de prêt à long terme

En vue de compléter le financement de projets repris dans le quadriennal 2010-2013 dont l'estimation est dépassée en cours de processus ou qui n'ont pas été financés et pour autant que le montant maximum prévu à l'article 26 du présent contrat ne soit pas dépassé, le conseil d'administration de la SLRB a la faculté d'accorder aux SISP un prêt à long terme de 33 ans d'un intérêt de 0 %. Les conditions d'octroi sont les suivantes :

- La SISP ne dispose pas de fonds propres suffisants,
- La SISP présente un état d'avancement dans la moyenne du secteur.

46) Mise à disposition des moyens financiers pour l'extension du patrimoine dans le cadre du Plan régional du Logement

La SLRB s'engage à réaliser ou à faire réaliser les actions suivantes :

- * Elaboration du cahier des charges pour l'appel au marché des capitaux;
- * Lancement du marché public;
- * Paiements des promoteurs;
- * Récupération des annuités auprès des SISP ou des autres acteurs au niveau de la gestion des biens;
- * Mise en place de la mutualisation des taux d'intérêts des SISP sur le marché des capitaux;
- * Gestion de la dette envers les banques.

Dans le cadre de ces missions, la Région a engagé les trois tranches de 180 millions d'euros suite aux décisions du 24 février 2005, du 23 novembre 2006 et du 13 décembre 2007;

La Région s'engage à ordonner les montants nécessaires à la viabilité des dossiers et qui constituent la différence entre l'annuité due aux banques et le produit des loyers correspondant à 50 % de cette annuité s'il s'agit de logements sociaux et à 66 % de celle-ci, s'il s'agit de logements moyens.

47) Garantir la non imputation des subsides à l'investissement dans le calcul des loyers de base

La SLRB veillera à ce que :

- * les travaux financés par l'octroi de subsides qu'ils soient accordés dans le cadre d'un programme quadriennal d'investissement, du Plan régional du Logement, par Beliris ou par un autre organisme subsidiant n'entraînent pas une augmentation des loyers de base;
- * les sanctions en terme de subside n'induisent pas une hausse du loyer de base.

48) Suivi de l'avancement des investissements et mise en place d'un comité de suivi des investissements

La SLRB transmet à la Région, l'état d'avancement précis des programmes d'investissements tous les trois mois, à partir de la signature du Contrat, sous forme de tableaux informatiques.

Cet état d'avancement donnera pour chaque SISP, tous les chantiers en spécifiant pour ces derniers :

- * l'adresse complète,
- * le type de travaux,
- * l'état d'avancement,
- * les sources de financement avec leur répartition,
- * l'état de réalisation des crédits d'ordonnement et d'engagement.

La SLRB met en place pour chaque SISP un comité de suivi des projets d'investissements financés par la Région. Ce comité se réunit au minimum trois fois par an. Il a pour objet de favoriser l'échange d'informations entre la SLRB et les SISP et d'identifier les pistes de solution pour résoudre d'éventuels problèmes dans la réalisation des projets de la SISP.

49) Financement du fonctionnement du secteur et suivi

La Région garantit à la SLRB dans la limite des moyens disponibles un financement pour toutes les mesures nécessaires au fonctionnement du secteur.

La SLRB assure la mise à disposition de ces moyens au secteur via :

- * Les dispositifs d'accompagnement social (PCS, COCOLO, commission des recours, SASLS, AVJ);
- * L'allocation régionale de solidarité qui couvre 75 % du déficit social des SISP;
- * Les réductions pour familles nombreuses et personnes handicapées;
- * La formation au personnel des SISP;
- * Les incitants aux Contrats de gestion;
- * Les conventions avec la Febul et le syndicat des locataires;
- * Le suivi et l'optimisation de la cotisation de solidarité.

Chaque année, avec la remise de son état financier dont référence à l'article 26, la SLRB communique à la Région les montants accordés à chaque acteur, les missions qui devaient être remplies dans le cadre des financements prévus et une appréciation sur la réalisation des missions.

50) Equilibre financier du secteur

Dans les **douze mois** de la signature du Contrat de gestion, la SLRB s'engage à actualiser les études qui ont été réalisées sur l'équilibre financier du secteur du logement social à moyen et long terme.

Dans ce cadre, la SLRB réalise une note de synthèse sur l'état financier du secteur et ses perspectives, ainsi que les options et actions à entreprendre. Cette note abordera entre autres :

- * L'évaluation de l'impact de la politique d'investissement et de loyer sur l'équilibre financier des SISP;
- * Les orientations prises et à prendre en matière de maîtrise des coûts, par exemple la comptabilité analytique;
- * Les mécanismes permettant d'améliorer l'équilibre financier sur le court, moyen et long terme dans le cadre du budget régional actuel affecté au logement, par exemple la recapitalisation du secteur et l'analyse du calcul de l'allocation régionale de solidarité dans le respect de l'accord du Gouvernement.

* *
*

CHAPITRE 4. — Missions d'assistance et de conseil

51) Définition des missions

Cette mission s'inscrit dans une volonté de renforcer le secteur dans ses métiers de base, la gestion patrimoniale et l'accueil des locataires et candidats locataires.

Par ailleurs, le présent contrat insuffle une dynamique nouvelle dans le secteur du logement social, celle de contribuer à l'objectif régional de faire de Bruxelles la capitale du développement durable. La mise en place d'une telle dynamique passe par la concrétisation de mesures qui touchent directement à l'environnement et qui concernent le recyclage, la mobilité, les émissions de gaz à effets de serre,....

La concrétisation de cette dynamique nouvelle se fera grâce à l'activation de toutes les compétences du secteur et entre autres par la mise en place du pôle d'expertise régional d'appui aux SISP.

OBJECTIF 4 : Valoriser les initiatives prises dans le secteur et assurer une bonne diffusion de l'information

52) Objectif stratégique 4 : Valoriser les initiatives prises dans le secteur et assurer une bonne diffusion de l'information

Pour atteindre cet objectif stratégique, la SLRB s'engage à réaliser les activités suivantes :

- 53) Mettre en valeur les spécificités et les initiatives prises dans le secteur
- 54) Mettre à disposition des supports méthodologiques;
- 55) Organiser des formations;
- 56) Informer sur les aides disponibles;
- 57) Informer sur la législation.
- 58) Mise en valeur des spécificités et les initiatives du secteur

La SLRB organise des colloques, des visites de sites et réalise des publications et des expositions sur le logement social Bruxellois en partenariat avec d'autres acteurs comme par exemple la Direction des Monuments et Sites et Bruxelles Environnement. Les acteurs visés sont tous ceux qui sont concernés de près ou de loin par le logement public. L'objectif est de mettre en valeur les spécificités et/ou les initiatives du secteur en matière de développement durable, de bonne gouvernance, de patrimoine et d'action sociale pour à terme, créer des nouveaux partenariats et faire émerger des idées novatrices.

La SLRB s'inscrira dans le projet de portail internet régional du logement développé par le MRBC.

59) Mise à disposition de supports méthodologiques

La SLRB s'engage à mettre des supports méthodologiques à la disposition des SISP, des locataires et des candidats locataires. Ces supports, définis dans le plan de communication de la SLRB, ont pour objet de les informer sur le fonctionnement et les procédures du secteur du logement social bruxellois. La SLRB est chargée de publier sur son site internet notamment :

- * les cahiers des charges types définis à l'article 19 du présent contrat;
- * des mémentos, vade-mecum en ce qui concerne le calcul du loyer de base et du loyer réel, les règles comptables, les dispositions administratives concernant la mise en œuvre des projets d'investissement;

60) Organisation de formations

La SLRB s'engage à organiser des formations à destination des locataires, du personnel des SISP et de leurs administrateurs. Ces formations sont données, soit par la SLRB, soit par une autre organisation.

Les formations comprennent des modules de base et des modules de formation continuée, de même que le développement de supports aux formations. Ces modules doivent être développés dans les **douze mois** de l'entrée en vigueur du Contrat de gestion. Elles sont définies en concertation avec les SISP et doivent notamment couvrir :

- * Les marchés publics;
- * Le calcul des loyers;
- * L'action sociale;
- * L'accueil des personnes handicapées, l'analyse de leur demande précise de logement et l'orientation vers le type de logement le plus adéquat;
- * L'accessibilité des logements aux personnes handicapées et l'aménagement et l'entretien de logements adaptés et adaptables;
- * Les investissements améliorant la qualité environnementale du bâti;
- * Les procédures administratives;
- * La législation du secteur ainsi que les législations techniques et fiscales s'y rapportant.

61) Information sur la législation et sa mise en œuvre

En ce qui concerne la veille législative, la SLRB s'engage à assurer une information des SISP sur la législation et sa mise en œuvre en matière de normes de construction, de rénovation, d'urbanisme, de protection des Monuments et Sites, d'environnement, de fiscalité et sur proposition du Comité restreint, de tout autre domaine en rapport avec les missions des SISP. La SLRB répond à toute question des SISP sur ces questions.

62) Information sur les aides disponibles

La Région s'engage à informer la SLRB sur les moyens budgétaires disponibles pour les aides à l'investissement et les aides au fonctionnement ainsi que sur les critères d'octroi de ces aides.

La SLRB ou tout autre opérateur mandaté par elle assure l'information des SISP sur toutes les aides régionales, fédérales et européennes disponibles auxquelles elles ont droit en matière d'investissement et de fonctionnement.

Cette information sera diffusée sur le site Internet dans les **quinze mois** de l'entrée en vigueur du Contrat de gestion.

OBJECTIF 5 : Soutenir la réalisation de projets d'investissement de qualité et contribuer à accélérer la réalisation des projets d'investissement liés aux précédentes programmations

63) Objectif stratégique 5 : Soutenir la réalisation de projets d'investissement de qualité et accélérer la réalisation des projets d'investissement liés aux précédentes programmations

Pour atteindre cet objectif stratégique, la SLRB s'engage à réaliser les activités suivantes :

64) Actualiser les projets dans les précédents quadriennaux;

65) Mettre en place un pôle d'expertise régional centralisé d'appui aux SISP;

66) Créer un module de suivi et de planification de chantier dans le logiciel Antilope;

67) Promouvoir les marchés groupés.

68) Actualisation des projets dans les précédents quadriennaux

Conformément à l'accord du Gouvernement du 27 octobre 2009, la SLRB procèdera à une analyse attentive et à une réactualisation des projets des précédents programmes quadriennaux. Les moyens dégagés suite à cette analyse seront prioritairement affectés à la mise en conformité du patrimoine au CBL et à des travaux d'amélioration environnementale du bâti dans le secteur.

La SLRB propose à la Région une réactualisation des crédits pour des projets dont les travaux pourront avoir démarré le 1^{er} juin 2011 de manière à ce que l'enveloppe des quadriennaux précédents permette de tout couvrir y compris avec les modes de financement alternatifs déjà prévus. Cette réactualisation des crédits sera faite en concertation avec les SISP.

69) Mise en place du pôle d'expertise régional centralisé d'appui aux SISP

La SLRB met en place pour le compte de la Région un pôle d'expertise centralisé d'appui aux SISP pour accélérer la réalisation et optimiser la programmation des investissements. Dès la signature du présent contrat de gestion, elle réalise une étude pour définir les modalités de mise en place de ce pôle.

Les objectifs du Pôle d'expertise seront :

- l'accroissement du volume des investissements de rénovation et de construction réalisés par an dans le secteur;

- le développement de l'expertise de la SLRB en matière de programmation des investissements et de mise à disposition des moyens financiers conformément aux articles 27 à 30. Pour ce faire, la SLRB améliorera sa connaissance du patrimoine régional de manière à sélectionner les projets les plus pertinents aux vus de l'état du patrimoine du secteur et de celui plus spécifique de la SISP;

- la mise en place d'un accompagnement des SISP dans l'élaboration de projets d'investissement intégrant le cas échéant les dimensions énergétique, de mobilité, de gestion de l'eau, de la santé et de la biodiversité.

L'étude définira les aménagements nécessaires de ses services pour répondre à ces trois objectifs et éventuellement à d'autres qui apparaîtront pertinents.

Le Pôle d'expertise est un pôle d'assistance aux SISP. Il ne pourra pas exercer de missions de tutelle. Une réorganisation de certains services de la SLRB pourra s'avérer nécessaire aux termes de l'étude afin que ce Pôle s'intègre au mieux dans l'organisation de la SLRB et qu'il soit le plus opérationnel possible.

Un consultant extérieur financé par la Région sur la dotation du Pôle d'expertise d'appui aux SISP sera chargé d'assister la SLRB dans la mise en place de ce Pôle.

Au terme de la première année de la mise en place du Pôle, la Région réalise une évaluation du dispositif pour juger de son caractère adapté.

70) Création d'un module de suivi et de planification de chantier au sein du logiciel Antilope

Un module de suivi et de planification de chantier sera également mis en place au sein du logiciel Antilope qui héberge les données du cadastre technique. Le comité d'accompagnement fera appel à une entreprise externe pour garantir le plus grand confort d'utilisation de ce module et pour y intégrer au mieux le programme chantier de la SLRB.

Ce module permettra de centraliser toutes les données, aussi bien de la SISP que de la SLRB, en ce qui concerne le suivi des chantiers. Ce module devra permettre à la SLRB et à la Région de disposer facilement de tableaux modulables sur l'avancement des travaux par SISP, par commune et par type de travaux.

Les chantiers devront être reliés aux composants essentiels concernés de telle manière que la Région et la SLRB puissent facilement identifier si des travaux de rénovation ont été prévus ou non.

71) Promotion des marchés groupés

Afin de permettre aux SISP de réaliser des économies et/ou afin de développer davantage de synergies, la SLRB avec l'aide si elle le juge nécessaire, d'un consultant apporte son appui à l'organisation des marchés publics groupés entre les SISP.

OBJECTIF 6 : Mettre en œuvre des mesures concrètes qui permettront de faire de Bruxelles la capitale du développement durable

72) Objectif stratégique 6 : Mise en œuvre de mesures concrètes qui permettront de faire de Bruxelles la capitale du développement durable

L'accord régional pour la législature 2009-2014 prévoit : "à l'instar d'autres villes européennes, la Région de Bruxelles-Capitale s'engage dans un objectif ambitieux sur le Climat de réduction de gaz à effets de serre de 30 % pour 2025 en intégrant les préoccupations connexes, telles que la qualité de l'air, la pollution atmosphérique et l'énergie. Dans ce même ordre d'idées, les sources d'énergies renouvelables endogènes seront également développées au maximum de leurs possibilités."

Le logement social représente 8,3 % du parc des logements bruxellois. Il constitue par sa taille un levier important pour contribuer à l'objectif de réduction des gaz à effets de serre : les investissements dans le logement social tiendront davantage compte de la dimension environnementale. Cela aura un effet indirect non négligeable sur l'emploi et le développement de nouvelles filières à Bruxelles. Dans ce cadre, la SLRB favorisera l'emploi des bruxellois en s'inscrivant de manière volontariste dans les objectifs ambitieux du Pacte de croissance urbaine durable et de l'Alliance Emploi-Environnement via le respect, conformément à l'article 55, des clauses sociales dans les cahiers de charges.

De même, ces mesures pourront contribuer à la qualité de vie des locataires qui pourront à terme bénéficier de logements mieux isolés et dotés de systèmes de chauffage performants. Les locataires pourront également, s'ils le souhaitent contribuer à l'environnement en s'impliquant dans des initiatives relatives à la mobilité, le tri des déchets, et la valorisation des espaces verts.

Pour atteindre cet objectif stratégique, la SLRB s'engage à réaliser les activités suivantes :

- 73) Implémenter la certification énergétique des logements sociaux;
- 74) Réduire les émissions de gaz à effet de serre;
- 75) Encourager les initiatives visant à valoriser les espaces verts et la biodiversité des sites de logements sociaux;
- 76) Réduire la production de déchets et favoriser le recyclage;
- 77) Encourager le développement d'une mobilité active pour les locataires sociaux
- 78) Réaliser un plan d'action globale.
- 79) Implémenter la certification énergétique des logements sociaux

La SLRB met en place un système internalisé de certification énergétique des logements sociaux en vue de l'entrée en vigueur de la réglementation en matière de certification énergétique conformément au plan d'action global défini à l'article 51.

- 80) Réduire les émissions de gaz à effet de serre

La SLRB met en place les mesures du plan d'action global défini à l'article 51 visant à réduire les consommations énergétiques des locataires sociaux. Ces mesures concerneront notamment :

- la généralisation de systèmes de cogénération d'électricité et de chaleur dans les grands ensembles de logements;
- le développement de l'usage et de l'autoproduction d'énergies renouvelables dans les logements sociaux;
- l'accompagnement des ménages en matière de consommation d'énergie.

81) Encouragement des initiatives visant à valoriser les espaces verts et la biodiversité des sites de logements sociaux

La SLRB développera des partenariats avec Bruxelles Environnement, Natagora, Natuurpunt, etc pour leur permettre d'encourager toute initiative qui vise à exploiter le potentiel en biodiversité du parc des logements sociaux en vue notamment de mettre en place une gestion différenciée des abords la plus adaptée possible au développement de la faune et de la flore indigènes. Ces partenariats viseront également à encourager le développement de jardins et potagers collectifs pour les locataires sociaux.

- 82) Réduction de la production de déchets et favorisation du recyclage

La SLRB développera ses partenariats avec Bruxelles Environnement et Bruxelles Propreté afin d'optimiser sur chaque site de logements sociaux les possibilités de réduire la production de déchets et d'encourager toutes initiatives dans ce sens. Elle veillera également à ce que des mesures d'accompagnement des ménages soient mises en place.

- 83) Incitation des locataires sociaux à une mobilité active

La SLRB en partenariat avec Bruxelles Environnement prévoira la mise à disposition de locaux pour vélos dans les sites de logements sociaux.

La Région s'engage à tenir compte des besoins des locataires sociaux de grands sites de logements dans les discussions relatives au plan de transport de la STIB.

En partenariat avec Cambio, la SLRB étudiera également la possibilité d'encourager la voiture partagée.

- 84) Elaboration d'un plan d'action global

La SLRB, dans le cadre d'un groupe de travail avec les SISP, Bruxelles Environnement et le cas échéant Bruxelles Propreté et les associations spécialisées élabore un plan d'action global.

Ce plan d'action global traduira les objectifs des articles 46 à 50 en mesures concrètes et chiffrées. Il sera réalisé en deux parties :

- dans l'année qui suit la signature du contrat, la première partie reprendra toutes les mesures relatives aux articles 46, 47 et 50;
- dans les deux ans de la signature, la seconde partie reprendra toutes les mesures en rapport avec les articles 48 et 49.

CHAPITRE 5. — Missions de régulation et de contrôle

85) Définition des missions

Les missions de régulation et de contrôle regroupent les activités de régulation, c'est-à-dire les activités d'encadrement préventif des SISP, et les activités de contrôle de leurs opérations.

1. à la SLRB veille à la bonne exécution des missions, la bonne utilisation des moyens mis à disposition et au respect des règles, normes et procédures en vigueur par les SISP. Elle réalise ces actions dans l'optique de renforcer la gouvernance du secteur.

OBJECTIF 7 : Renforcer la gouvernance du secteur et l'efficacité de l'action des SISP en s'assurant du respect de leurs obligations

86) Objectif stratégique 7 : Renforcer la gouvernance du secteur et l'efficacité de l'action des SISP en s'assurant du respect de leurs obligations

Etant donné les exigences de plus en plus aigües en matière de sécurité, de confort, d'accueil des locataires et des candidats-locataires, de gouvernance et en terme environnemental, la SLRB doit être attentive à la bonne exécution par les SISP de leurs missions.

Ce phénomène demande également un panel d'expertises de plus en plus pointues et cela dans un contexte de restrictions budgétaires. Il s'avère donc nécessaire de développer davantage de synergies en impulsant des collaborations nouvelles entre les SISP mais également avec d'autres acteurs publics. Une réflexion sera donc initiée en partenariat avec la SLRB, les communes et les SISP pour permettre de rationaliser le nombre de SISP, tout en garantissant le maintien d'un service public de qualité.

Pour atteindre cet objectif stratégique, la SLRB s'engage à réaliser les activités suivantes :

- 87) Veiller au respect des prescriptions spécifiques émises par la SLRB à l'égard des SISP;
- 88) Contrôler les activités réalisées au niveau sectoriel;
- 89) Evaluer le contrat de gestion entre la SLRB et les SISP;
- 90) Rédiger un rapport annuel sur le respect des obligations des SISP;
- 91) Réaliser un état des lieux global;
- 92) Entamer une réflexion sur la rationalisation du nombre de SISP.
- 93) Respect des prescriptions spécifiques émises par la SLRB à l'égard des SISP

Nonobstant les missions confiées à la SLRB par l'Ordonnance dans le cadre de son rôle de tutelle, la SLRB s'engage à faire respecter les prescriptions spécifiques concernant :

* **Les modifications de statuts** : La SLRB évalue et approuve les propositions de modification des statuts faites par les SISP dans un délai de 30 jours. A défaut de réponse de la SLRB dans ce délai, la proposition est considérée comme approuvée. Si la modification porte sur l'objet social de la société ou en cas de processus de liquidation, la SLRB évalue et approuve les propositions de modification dans les 60 jours. A défaut de réponse dans le délai imparti, la proposition est considérée comme rejetée;

* **Le déclassement et désaffectation de logements sociaux** : La SLRB approuve tout déclassement de logement en termes de nombre de chambres et en termes d'adaptation à la composition familiale, de même que toute affectation d'un logement social à des fins autres que celles prévues dans le CBL. Elle adapte ses données concernant les logements;

* **Le montant des jetons de présence et des émoluments** octroyés aux membres du Conseil d'administration des SISP : le Conseil d'administration de la SLRB adopte et contrôle le respect des plafonds de référence en matière d'émoluments et de jetons de présence octroyés aux membres des Conseils d'administration des SISP, tels qu'adoptés par le Conseil d'administration de la SLRB;

* **Le développement d'activités hors logement social**, qui doivent être totalement séparées des activités relatives au logement social; les modalités de distinction sont fixées, projet par projet, moyennant l'accord de la SLRB. Les activités de logement menées en dehors du cadre du logement social, mais à l'initiative de la SISP, sont exclusivement entreprises par des sociétés juridiquement distinctes de la SISP. Cette dernière assure une séparation comptable et financière intégrale entre ses activités de service public et ses autres activités;

* **Le calcul des loyers** : aux termes de l'étude sur le calcul des loyers prévue à l'article 13, le Gouvernement s'engage à adapter l'arrêté du 26 septembre 1996. Dans l'attente de cette réforme, la circulaire 307 actuellement en application et reprise en annexe 5 devra être insérée dans les contrats de gestion qui seront conclus entre la SLRB et les SISP ainsi que le règlement établi par la SLRB.

La SLRB établit les directives techniques en vue de l'organisation de ses missions de contrôle.

94) Contrôle des activités réalisées au niveau sectoriel

La SLRB exerce sa tutelle sur les opérations des SISP selon trois modes :

* Le contrôle a priori qui intervient avant que l'opération ne soit mise en œuvre. Ce contrôle vise à empêcher la déviation par rapport aux objectifs;

* Le contrôle simultané qui permet de porter un jugement sur une opération ou une activité en cours d'exécution avant de passer à la suite de celle-ci. En cas de besoin, l'opération corrective peut être introduite avant la constatation du résultat final;

* Le contrôle a posteriori qui intervient lorsque l'opération ou l'activité est terminée.

Les activités de contrôle, couvrent notamment :

* Pour le contrôle a priori :

o Le développement et la mise en œuvre de mécanismes d'autorisation des décisions des SISP **dans les douze mois** de la signature du Contrat de gestion;

o Le contrôle du respect des procédures de marché public quand le montant de celui-ci est supérieur au montant fixé imposant le recours à un appel public à la concurrence (Loi du 24 décembre 1993 et ses Arrêtés d'exécution);

o Le contrôle du respect des prescriptions techniques reprises dans le cahier des charges type

o L'intégration de clauses sociales dans les cahiers de charges en respectant la législation régionale existante;

o Le développement d'une procédure de contrôle du calcul du loyer de base pour septembre 2011 sur l'imputation des subsides dans le loyer de base;

* Pour le contrôle simultané :

o Le suivi de la réalisation des investissements sur le terrain;

o Le contrôle des liquidités des comptes courants et leur utilisation selon les affectations réglementaires;

o Le contrôle du plan de versement des loyers;

o Le respect des dispositions sectorielles en matière de placements en dehors du compte courant de la SLRB;

* Pour le contrôle a posteriori :

o Les activités d'audit pour lesquelles la SLRB s'engage à ce que l'ensemble des SISP disposent d'un système de contrôle interne pouvant varier et être adapté aux qualités différenciées de gestion des SISP et aux situations financières de ces dernières;

o Le contrôle des entretiens;

o Le contrôle du fonctionnement des cocolo et de la bonne affectation des dépenses;

o Le contrôle de la concordance entre les données du Cadastre de l'état du patrimoine et son état réel;

o Le contrôle de la tenue à jour par les SISP, des données du Cadastre de l'état du patrimoine;

o Le contrôle de la cohérence entre les données du Cadastre de l'état du patrimoine, les données statistiques remises par les SISP et les données servant à la révision annuelle des loyers de base;

o Le contrôle du respect des procédures de marché public quand le montant de celui-ci est inférieur au montant fixé imposant le recours à un appel public à la concurrence (loi du 24 décembre 1993 et ses arrêtés d'exécution).

95) Evaluation du Contrat de gestion conclu entre la SLRB et les SISP

La SLRB évalue annuellement l'exécution des missions et activités telles qu'établies dans les Contrats de gestion conclus entre la SLRB et les SISP.

Cette évaluation est reprise dans le rapport décrit à l'article 57.

96) Rédaction d'un rapport annuel sur le respect des obligations des SISP

La SLRB s'engage à rédiger, en septembre de chaque année, pour chaque SISP, un rapport faisant l'état des lieux de l'exécution par la SISP de ses obligations légales ainsi que de l'exécution du Contrat de gestion et du plan d'action qui en découle. Les SISP, qu'elles soient signataires ou non du Contrat de gestion avec la SLRB font toutes l'objet d'un rapport. Ces rapports sont transmis à la Région ainsi qu'un rapport de synthèse consolidant l'ensemble des rapports des SISP.

Sans préjudice des missions de tutelle dévolues par le CBL, la liste des domaines qui doivent être passés en revue pour la rédaction du rapport reprend entre autres :

* Les obligations des sociétés de service public :

o Marchés publics;

o Droit des sociétés (statuts).

* Les règles de bonne gouvernance et d'éthique :

o Transparence des mandats;

o Encadrement des émoluments.

* Les règles et obligations du secteur du logement social :

o Plan de mutation;

o Suivi des plaintes;

o Encadrement des loyers;

o Transparence des attributions.

* Le respect du planning des travaux de rénovation;

* La réalisation des entretiens;

* Les obligations financières

o Remise et respect du plan de versement des loyers;

o Remise du plan d'affectation de l'ARS;

o Paiement des annuités.

* L'évaluation du Contrat de gestion conclu entre la SLRB et les SISP ou du règlement.

Lorsqu'un ou des problèmes sont soulevés dans ce rapport et que la SLRB juge la situation préoccupante, elle effectue des contrôles complémentaires dans le(s) domaine(s) identifiés comme problématiques dans le rapport.

97) Réalisation d'un état des lieux global

1. Réalisation de l'Etat des lieux

Afin d'assister les SISP dans l'amélioration de leur gestion, la SLRB établit **au plus tard en octobre de chaque année** et pour chaque SISP un état des lieux dont les informations ont été tirées de la base de données unique définie à l'article 16. Cet état des lieux dresse un état de la situation de la SISP dans les 4 domaines suivants :

* financier : le niveau des coûts, des recettes, des liquidités et de solvabilité de la SISP par rapport au secteur et le cadastrage de son personnel;

* patrimonial conformément à l'article 18;

* social : la SLRB rassemble les statistiques en ce qui concerne la situation socio-économique des locataires pour chaque SISP et consolide les données pour le secteur en tenant compte de la législation concernant le respect de la vie privée;

* locatif : la SLRB dresse un tableau qui permet à la SISP de se situer par rapport au secteur en ce qui concerne :

o la gestion des immeubles inoccupés;

o les arriérés locatifs dans le respect des dispositions prises par la Tutelle, notamment en matière d'expulsions;

o les charges locatives et la recherche du meilleur rapport qualité/coût;

2. Amélioration de la gestion des SISP sur base de l'état des lieux

La SLRB rencontre chaque SISP pour leur exposer leur état des lieux et les résultats du rapport sur le respect de leurs obligations tel que présenté à l'article 57 du présent contrat.

Lorsque la SLRB constate des lacunes importantes dans la gestion d'une SISP qui se confirment après l'avoir entendue, elle envoie un premier avertissement conformément à l'article 31 du CBL.

98) Entamer une réflexion sur la rationalisation du nombre de SISP

Un travail sera entamé par la Région en collaboration avec la SLRB, les SISP et les 19 communes en vue d'une rationalisation du nombre de SISP.

La réflexion sera entamée dans le courant de l'année 2010. Dans le cadre de l'évaluation intermédiaire du contrat de gestion, un rapport sur les conclusions de la réflexion est transmis à la Région.

* *
*

CHAPITRE 6. — *Missions d'actions sociales*

99) Définition des missions

L'action sociale dans le secteur du logement social a pour finalité de contribuer à assurer à tous les individus, l'égalité des chances et les conditions de bien-être économique, social et culturel afin d'éviter le confinement des locataires du logement social à leur " cité " et à leur statut. L'action sociale se concentrera sur un objectif de décloisonnement en prônant des projets de réappropriation de l'habitat, des projets d'ouverture sur la société et sur Bruxelles et des projets à thématique environnementale.

Le fondement de cette politique repose au préalable sur un travail d'accompagnement social individuel des locataires. Ce travail est effectué par la SISP au travers de son service social, composé de travailleurs sociaux dont elle est l'employeur ou dont le SASLS est l'employeur. Sans service social, la SISP met en place des partenariats locaux et régionaux. Il s'agit d'un travail " de première ligne " et au besoin, de réorientation adéquate en fonction de l'analyse de la situation. Le travail social individuel se situe à un stade préventif et consiste à accompagner le locataire social pour s'assurer que ses droits et devoirs soient respectés.

Toute la politique d'action sociale contribue à créer de la cohésion sociale au sein des SISP et dans les quartiers. Elle se traduit également par des actions intitulées de cohésion sociale au travers du dispositif centré sur le travail social communautaire.

Ces actions prennent alors forme au travers des Projets de Cohésion Sociale (PCS), chacun structuré autour d'une convention de trois ans (entre ASBL, SISP, SLRB et parfois la commune) ou, le cas échéant, relèvent des cocolos ou de SISP. Ces actions qui impliquent de manière active le locataire social doivent permettre aux locataires sociaux de créer des liens entre eux et d'avoir des échanges avec leur environnement extérieur, ainsi qu'avec le bailleur social.

Le troisième axe de la politique d'action sociale consiste à redynamiser les cocolos en tant que processus participatif. L'action des Conseils Consultatifs de Locataires (cocolos) se fonde sur le CBL et a pour particularité d'impliquer les locataires dans la gestion de la SISP au travers d'une participation et d'un pouvoir d'avis au conseil d'administration de la SISP.

OBJECTIF 8 : Veiller à la mise en œuvre d'une politique d'actions sociales cohérente et encourager les processus participatifs des locataires sociaux

100) Objectif stratégique 8 : Veiller à la mise en œuvre de la politique d'actions sociales cohérente et encourager les processus participatifs des locataires sociaux

Pour atteindre l'objectif stratégique 8, la SLRB s'engage à réaliser les activités suivantes :

101) Réaliser un diagnostic sur l'offre de service social dans le logement social et le cas échéant proposer des adaptations aux dispositifs en place;

102) Organiser une plateforme de connaissance des actions mises en place et de rencontre entre les acteurs de terrain;

103) Offrir aux usagers des SISP des animations collectives autour de thématiques environnementales;

104) Assurer la visibilité des actions menées;

105) Assurer le suivi et le cadrage des actions sociales menées par les différents acteurs;

106) Encourager et cadrer les processus participatifs des locataires sociaux.

107) Réaliser un diagnostic sur l'offre de service social dans le logement social et le cas échéant proposer des adaptations aux dispositifs en place

La SLRB réalise une analyse sur l'offre de service social dans le logement social dans les douze mois de la signature du contrat de gestion.

Sur base des résultats de ce diagnostic, des adaptations à la politique d'actions sociales et le cas échéant, aux dispositifs SASLS et PCS seront proposées par la SLRB,

La SLRB se chargera de présenter le diagnostic et les propositions d'adaptation aux acteurs de terrain.

108) Organiser une plateforme de connaissance des actions mises en place et de rencontre entre les acteurs de terrain

La SLRB sera chargée de mettre en place la plateforme de connaissance des actions mises en place sur le terrain et de rencontre entre les acteurs de terrain. Le fonctionnement de cette plateforme reposera sur la mise en place de trois activités :

* En ce qui concerne la première activité de la plateforme, la SLRB s'engage à effectuer des visites régulières des acteurs de terrain, à savoir le service social des SISP et les PCS. Ces visites ont pour objet de lui assurer la meilleure connaissance possible des différentes initiatives et actions menées. La deuxième activité consistera à organiser des " temps de rencontre " entre la SLRB et chaque SISP. Ces " temps de rencontre " réuniront au moins une personne de la SLRB, la direction de la SISP, le service social de la SISP, et le cas échéant, le ou les PCS et toute ASBL partenaire. Ce temps de rencontre aura lieu au moins une fois par an. L'objectif de ces réunions est triple :

- assurer une bonne connaissance de la stratégie en matière d'actions sociales de la SISP par les acteurs en présence;
- veiller à une bonne connaissance de la politique régionale d'actions sociales par les acteurs de terrain;
- assurer un échange et une prise de conscience par les acteurs présents des problématiques rencontrées par chacun. Les thématiques qui seront abordées peuvent par exemple toucher à la rénovation du patrimoine, la politique de loyer, l'accueil des locataires et candidats locataires, la sécurité, le vandalisme, le vieillissement des locataires,....

* Quant à la troisième activité, la SLRB s'engage à organiser des tables rondes une fois par an, au moins. Les thématiques qui seront abordées seront notamment :

- * la sécurité;
- * l'entretien des logements par les SISP et par les locataires;
- * les économies d'énergie;
- * la santé mentale;
- * le vieillissement des locataires;
- * les problèmes de voisinage;
- * le surendettement et les arriérés locatifs;
- * les modes de consommation durables.

Lors de ces tables rondes thématiques, des acteurs qui ne relèvent pas du logement social mais qui sont compétents dans le domaine de la thématique abordée pourront être conviés. Il peut s'agir par exemple, de Bruxelles Environnement pour les économies d'énergie, de professionnels ou d'ASBL actives dans le domaine de la santé mentale ou du vieillissement.

109) Offrir aux usagers des SISP des animations collectives autour de thématiques environnementales

La Région initiera des projets pilotes en partenariat avec la SLRB et les associations en charge de la cohésion sociale. Ces nouveaux projets proposeront aux habitants des SISP de participer à des projets collectifs en lien avec l'environnement. Cette programmation devra être adaptée aux situations particulières des SISP. Elle partira de leurs potentiels de terrain spécifiques mais visera toujours à offrir aux habitants de nouvelles opportunités de développement de la vie collective.

Si l'objectif d'une meilleure cohésion sociale est transversal, les méthodes et les actions seront tout aussi diverses et variées que le sont les SISP. C'est la raison pour laquelle la Région mènera tout d'abord un inventaire des différents acteurs du dispositif de cohésion social actuel (PCS, COCOLO...) afin de s'adapter à l'existant et de le valoriser.

Ces acteurs pourront s'inscrire avec profit dans l'offre d'appui régional pour dynamiser et renouveler leur action habituelle en la renforçant sur le plan des méthodes d'accompagnement collectif. Ces initiatives devront mobiliser les habitants en leur apportant un sentiment d'implication dans les affaires " de la cité " et leur offrir des expériences de cohésion. Les thématiques envisagées sont l'alimentation durable, la gestion de l'eau, la gestion des déchets, l'agriculture et la culture urbaines... Les actions envisagées sont la création de lieux collectifs, l'établissement de groupement d'achats, d'échanges de services, d'activités récréatives et solidaires autour de ces thématiques dont la liste n'est ni exhaustive ni limitative. La réussite des projets tiendra dans la capacité des collectifs qui se constitueront avec l'aide des professionnels de la cohésion sociale à être représentatifs de la diversité des genres, des générations et des appartenances culturelles.

110) Assurer la visibilité des actions menées

Sur base des connaissances accumulées via la plateforme de connaissance et de rencontre, la SLRB se chargera de publier une fois par an un relevé des projets menés par les différents acteurs de terrain. Ce relevé devra être publié sur le site Internet de la SLRB et permettra aux acteurs d'identifier les actions qui pourraient avoir du sens pour leur domaine d'action et d'en discuter lors des " temps de rencontre ".

111) Assurer le suivi et le cadrage des actions sociales menées par les différents acteurs

La SLRB sera chargée d'assurer le suivi et le cadrage des actions sociales menées dans le secteur du logement social et qui sont financées par la Région. Par cette mission spécifique, la SLRB s'engage à assurer la cohérence des actions sociales menées sur le terrain par rapport à la politique régionale.

Afin de permettre à la SLRB d'accomplir cette mission, la Région la charge d'assurer le suivi et le cadrage des actions sociales en mettant les activités suivantes en place :

* L'organisation de réunion de cadrage avec les SISP pour évaluer les actions sociales mises en place sur le terrain. Elle informera, le cas échéant, les SISP des bonnes pratiques et des ASBL qui pourraient enrichir leur politique d'actions sociales;

* Participation aux réunions de suivi local des projets PCS, au cours desquels la SLRB veille à ce que les termes de leur convention soient respectés par toutes les parties. Au travers de la rédaction des conventions et des rapports d'activité de la Fébul, La SLRB s'assure que la dynamique d'information et d'échanges d'expérience qui a été initiée pour les travailleurs PCS soit maintenue et fonctionne au mieux.

Tous les 3 ans, la SLRB organise une évaluation du dispositif PCS et le cas échéant propose des aménagements au dispositif.

112) Encourager et cadrer les processus participatifs des locataires sociaux

La SLRB encourage le dispositif des cocolo en s'assurant que la formation et l'accompagnement des délégués cocolo, ainsi que les campagnes électorales se déroulent au mieux. Elle veille à cela par la mise en place et le suivi de conventions avec un ou des partenaires externes.

La SLRB veille au respect des articles 75 et 76, § 1^{er} du Code du Logement en ce qui concerne les suites données par les SISP aux avis des COCOLO.

Un an avant les élections du COCOLO, lorsqu'elle le juge nécessaire et/ou à la demande de la Région, la SLRB propose des adaptations au dispositif et les communique à la Région.

* *
*

CHAPITRE 7. — Missions d'acteur et d'opérateur dans le secteur du logement social

113) Définition des missions

Le Plan Régional du Logement initié lors de la précédente législature avait pour but la construction de 5 000 logements dont 3 500 sociaux et 1 500 moyens. Ce Plan s'inscrit dans l'objectif de la présente législature d'étendre le parc de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale à 15 % du parc locatif dans chaque commune d'ici 2020.

En tant qu'acteur et opérateur, la SLRB a pour mission, dans le cadre du Plan régional du Logement, de mener à bien l'extension du parc de logements sociaux et moyens et d'y insuffler une dynamique participative et d'exemplarité environnementale. Cette mission confiée à la SLRB devra répondre aux lignes directrices définies par le " Plan Régional de Développement Durable ".

La SLRB est l'acteur principal de la procédure depuis l'identification des terrains à bâtir, jusqu'à la réception définitive des bâtiments. La SLRB assurera également, en fonction des cas, le suivi de l'entretien qui aurait été confié au soumissionnaire chargé de la construction des logements.

Dans le cadre du PRL, la SLRB collabore avec :

* La Région de Bruxelles-Capitale : elle est essentiellement chargée de la sélection de terrains et d'immeubles qui pourront accueillir de nouveaux logements et de la mise à disposition des moyens financiers nécessaires à la réalisation des objectifs poursuivis dans les limites des moyens disponibles;

* Les SISP : elles assurent la gestion des nouveaux logements sociaux qu'elles soient propriétaires ou non du terrain;

* Les communes et les C.P.A.S. de la Région de Bruxelles-Capitale : ils interviennent en leur qualité de propriétaires de terrains accueillant de nouveaux logements et, le cas échéant, en tant que gestionnaires des immeubles nouvellement construits;

* Les autres partenaires et intervenants publics du PRL : il s'agit actuellement de la SRIB, de la SDRB et du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

OBJECTIF 9 : Accroissement du parc locatif de manière à atteindre dans chaque commune 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale dans une optique de "quartier durable"

114) Objectif stratégique 9 : Accroissement du parc locatif de manière à atteindre dans chaque commune 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale dans une optique de "quartier durable"

Dans le cadre de leurs missions, la Région et la SLRB poursuivent l'objectif stratégique suivant : Accroître le parc locatif de manière à atteindre 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale dans une optique de "quartier durable".

Pour atteindre cet objectif stratégique, la SLRB s'engage à réaliser les activités suivantes :

- 1) Identifier des terrains
- 2) Assainir des terrains et construction de voiries;
- 3) Acquisition de foncier et d'immeuble;
- 4) Mettre en place un processus innovant de participation et d'implication des acteurs de la ville;
- 5) Mettre en œuvre les marchés publics;
- 6) Obtenir des permis d'urbanisme;
- 7) Réaliser des constructions et assurer le suivi et la surveillance des chantiers;
- 8) Réceptionner les travaux;
- 9) Entretien des immeubles;
- 10) Informer la Région sur l'avancement des projets;
- 11) Mettre en œuvre les appels à projets lancé par le Gouvernement.

Pour atteindre cet objectif stratégique, la Région s'engage à :

- 1) Mettre à disposition de la SLRB les moyens financiers et humains nécessaires à la mise en œuvre du PRL.

115) Identification des terrains

Afin de mettre à disposition des terrains pouvant accueillir de nouvelles constructions, la Région de Bruxelles-Capitale avec le support de la SLRB s'engage à :

* Prendre contact avec les communes, les C.P.A.S. et les SISP qui seraient propriétaires de terrains susceptibles d'accueillir de nouveaux logements sociaux;

* Sélectionner des terrains faisant partie de son propre patrimoine immobilier;

* Collaborer avec les éventuels autres partenaires (communes, SISP,...) à l'élaboration des conventions de mise à disposition des terrains choisis :

* Appuyer la constitution en faveur de la SLRB des droits réels sur les terrains concernés : droit de superficie, droit d'emphytéose,...

116) Assainissement des terrains et construction de voiries

La Région s'engage à proposer à la SLRB, dans la mesure du possible, des terrains ne présentant pas de défauts ou de traces de pollution. Conformément à la législation en vigueur et en cas de pollution avérée des sols, la responsabilité de la gestion de la pollution incombera au propriétaire du terrain. Si tel n'est pas le cas, au cas par cas, la Région et la SLRB conviendront des modalités de financement de la gestion de la pollution du terrain.

Si la législation l'impose, des études de sol seront pratiquées par la SLRB, laquelle en cas d'accord sur la prise en charge des frais de gestion de la pollution, s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'assainissement des terrains qui s'avèreraient pollués. En tout état de cause, les coûts de gestion de la pollution ne pourront pas être imputés à la SISP, ni dans le prix de revient.

La Région s'engage à examiner la possibilité de dégager des fonds qui seraient exclusivement destinés à supporter les frais d'assainissement des terrains pollués ou viciés.

Quant à la construction des voiries, il appartient à la Région de décider d'imputer leur coût au budget du Plan régional du logement.

117) Acquisition de foncier et d'immeubles

Afin d'accroître le parc de logements sociaux, la SLRB développera une nouvelle compétence en matière d'acquisition de foncier et d'immeubles. Sa politique d'acquisition visera à développer le parc de logements sociaux de manière équilibrée dans le territoire.

118) Mise en place d'un processus innovant de participation et d'implication des acteurs de la ville

Les acteurs publics locaux propriétaires du foncier et/ou qui assureront la gestion locative des logements seront concertés lors de l'élaboration du cahier spécial des charges et participeront activement aux différentes étapes de réalisation des projets immobiliers. Les habitants du quartier concerné par un projet du PRL seront consultés tout au long du processus d'élaboration de celui-ci.

119) Mise en œuvre des marchés publics

La SLRB assure la mise en œuvre des marchés publics (de services, et de travaux ou des marchés de promotions) destinés à réaliser les constructions.

Ainsi, la SLRB est responsable de mener les tâches suivantes :

* L'élaboration des Cahiers spéciaux des Charges (conformes à l'article 1^{er} du présent contrat) à faire approuver par le CA de la SLRB;

* La préparation des appels d'offres ou des adjudications;

* La présentation du PRL et du dossier concerné lors des séances d'information prévues à l'attention des différents soumissionnaires intéressés;

* L'organisation de la commission technique;

* L'étude des offres déposées;

* La sélection des architectes et entrepreneurs et l'attribution du marché;

* Le suivi du projet sélectionné.

120) Obtention des permis d'urbanisme

La SLRB et la Région s'engagent à collaborer de manière étroite à toutes les démarches nécessaires à l'obtention du permis d'urbanisme.

Dans ce cadre, la SLRB veillera notamment à exécuter les tâches suivantes :

* Consulter les différents partenaires;

* Préparer et déposer les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement.

121) Réalisation des constructions, suivi et surveillance du chantier

Dans le cadre de la réalisation des constructions, la SLRB veille à :

* Préparer le chantier :

o Participer, avec le contrôleur de chantier de la SLRB, le propriétaire du terrain et le gestionnaire des futurs logements, aux réunions préparatoires au chantier et à l'élaboration du dossier d'exécution;

o Approuver les plans d'exécution, métrés et cahiers des charges.

* Suivre le chantier :

o Suivre le chantier en collaboration avec le contrôleur de chantier et le futur gestionnaire;

o Analyser les états d'avancement (en cas de paiement par état d'avancement) et les décomptes.

* Surveiller le chantier :

o Faire appel à des surveillants de chantiers (internes ou externes) qui auront pour mission, d'une part, de veiller à ce que les travaux soient exécutés conformément aux règles de l'article et aux prescriptions du cahier spécial des charges et, d'autre part, d'assurer un suivi financier-économique.

122) Réception des travaux

La SLRB assure les réceptions provisoire et définitive des différents marchés pour lesquels elle est maître d'ouvrage. A cette fin, et afin de garantir le respect des prescrits légaux ainsi que la conformité des travaux aux prescrits techniques, la SLRB s'engage à veiller au respect des règles de l'art et à y associer les partenaires concernés.

123) Entretien des immeubles

La SLRB veille à ce que l'entretien des immeubles construits soit pris en charge :

- soit dans le cadre d'un partenariat public-privé par la levée de l'option d'entretien qui aura fait partie intégrante de l'offre présentée par le soumissionnaire retenu pour l'exécution des travaux;
- soit par la conclusion d'une convention de mise à disposition des logements (minimum 30 ans moins la durée des travaux) qui liera la SLRB au partenaire gestionnaire des logements sociaux.

124) Informer la Région sur l'état d'avancement des projets

La SLRB s'engage à informer trimestriellement la Région de Bruxelles-Capitale sur l'état d'avancement des dossiers repris aux plans.

Des réunions seront organisées de manière périodique entre la Région et la SLRB pour faire le point sur les états d'avancement et pour adapter la stratégie en vue d'atteindre les objectifs définis par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

125) Mise en œuvre de l'appel à projets lancé par le Gouvernement

En cas de marchés publics relatifs à la conception, la construction et le financement de projets immobiliers lancés par le Gouvernement, la SLRB est disposée, après études, à reprendre les droits et obligations des dits marchés.

Dans ce cadre, la SLRB s'engage :

1. Pour la réalisation et la construction des logements.

* A collaborer étroitement avec la Région pour toutes les démarches nécessaires à l'obtention des permis d'urbanisme;

* A préparer, contrôler et surveiller les chantiers mis en place dans le cadre de la réalisation des constructions;

* A réaliser les réceptions provisoire et définitive des logements construits en partenariat avec les acteurs concernés.

2. Pour la gestion des logements.

* A octroyer aux SISP la gestion des logements sociaux nouvellement construits par le biais de conventions de mise à disposition;

* A octroyer aux régies communales la gestion des logements moyens ou aux autres structures habilitées via des conventions dont la nature sera à déterminer (bail, convention...);

* A suivre et contrôler l'entretien des logements.

* *
*

CHAPITRE 8. — *Services résultant de missions déléguées*

126) Engagement de réaliser des activités et de se limiter à ces activités

La SLRB s'engage à réaliser toute activité nécessaire à l'exercice de ses Missions déléguées et à n'en réaliser aucune qui n'aurait été autorisée par le Gouvernement étant entendu que sont respectées les règles liées au principe de l'autonomie qui préside les décisions de la SLRB en tant qu'OIP selon la loi du 16 mars 1954.

Les Activités associées aux Missions déléguées de la SLRB sont celles visées à l'article 8.

127) Logements moyens

Par délégation spécifique du Gouvernement, la Région peut confier à la SLRB la mission de construire et/ou de financer du logement moyen, notamment dans le cadre de projets mixtes.

128) Coopération du secteur avec de nouveaux partenaires

Par délégation spécifique du Gouvernement, la SLRB peut mettre en place des actions visant à développer la coopération entre le secteur et les pouvoirs locaux ou tout autre acteur public et à participer à des formes nouvelles de partenariat entre acteurs publics. Et cela en vue de concrétiser l'objectif d'atteindre dans chaque commune 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale.

* *
*

CHAPITRE 9. — *Gestion de la SLRB*

129) Priorités de gestion

En signant ce contrat de gestion, la SLRB s'engage à mettre tout en œuvre pour atteindre les objectifs ambitieux qui y sont définis. Pour ce faire, elle intégrera, dans sa gestion, une approche centrée sur les usagers que sont les SISP, les locataires et les candidats locataires. Pour y parvenir, elle définit un plan d'entreprise complet couvrant les domaines de gestion clés. La SLRB met également en place des dispositifs de contrôle de la bonne exécution des objectifs du plan d'entreprise.

Dans le cadre de cette mission, la Région et la SLRB poursuivent les objectifs stratégiques suivants :

1. Mettre en place une approche orientée usager;

2. S'inscrire dans une démarche de qualité et un processus d'amélioration continue.

OBJECTIF 10 : Mettre en place une approche orientée usager

130) Objectif stratégique 10 : Mettre en place une approche orientée usager

Pour atteindre cet objectif stratégique, la SLRB s'engage à réaliser les activités suivantes :

131) Elaboration d'une charte qualité;

132) Structurer la SLRB en entités constituées par métier;

133) Constituer une groupe de réflexion sur l'accueil des personnes handicapées dans le logement social;

134) Etablir un plan d'entreprise;

135) Etablir un tableau de bord;

136) Elaborer un plan de simplification administrative.

137) Ecriture d'une charte qualité

Dans les deux ans qui suivent la signature du contrat de gestion, la SLRB réalise une charte de qualité. Ce type de document consiste en l'engagement des membres du personnel de la SLRB envers les usagers. Cette charte devra être aisément repérable sur le site internet de la SLRB.

138) Structuration de la SLRB en entités constituées par métier

La SLRB réorganisera l'ensemble de ses activités en les regroupant de manière homogène en entités constituées par métiers et missions. Les propositions de réorganisation seront développées dans le cadre de la mise en œuvre du plan d'entreprise de la SLRB.

Afin de garantir le succès de ce contrat de gestion, elle réalisera son premier plan d'entreprise dans les six mois de la signature du contrat de gestion. Ce plan d'entreprise explicité à l'article 89 devra comporter la liste des missions du présent contrat, avec pour chacune d'entre elles, le nom de l'agent traitant et le calendrier de réalisation de la mission. Ce plan d'entreprise synthétique comprendra également un organigramme.

Ce plan d'entreprise sera soumis au groupe de suivi prévu à l'article 106.

Lors de cette réorganisation, la SLRB s'assurera de l'adéquation des moyens et des volumes d'activités.

139) Groupe de réflexion sur l'accueil des personnes handicapées dans le logement social

Outre les dispositions prévues à l'article 19, la mise en place d'une approche orientée usager passe aussi par la prise en compte de la diversité des besoins du public des candidats locataires et locataires sociaux.

La SLRB organisera dans les trois mois de la signature du présent contrat un groupe de réflexion sur l'accueil des personnes handicapées dans le logement social. Ce groupe de réflexion sera composé de représentants de la Région, des SISP, de la SLRB et des personnes handicapées.

Dans les neuf mois de sa création, le groupe de réflexion élaborera une stratégie à mettre en place sur la durée du présent contrat qui vise à une meilleure prise en compte des besoins spécifiques des personnes handicapées et ce sur les aspects suivants :

- les mutations et transferts des personnes handicapées dans des logements adaptés à leurs besoins spécifiques et le cas échéant, l'adaptation de l'arrêté locatif;
- le cadastrage précis et à jour des logements adaptés et adaptables dans le secteur du logement social;
- le traitement des inscriptions des personnes handicapées de manière à identifier et à répondre à leurs besoins spécifiques et l'adaptation de la " BDR on line " et des procédures de l'inscription multiple;
- le développement " d'appartement test " de vie en autonomie pour les personnes handicapées;
- la sensibilisation des usagers et du personnel de la SLRB et des SISP aux besoins spécifiques des personnes handicapées;
- la généralisation de la prime liée aux locaux AVJ et sa prise en compte dans le loyer du local mis à disposition par la SISP;
- la promotion et l'évaluation d'expériences d'habitat innovantes pour personnes handicapées;
- l'aménagement, l'entretien et l'étude d'une certification des logements adaptés;
- la gestion des plaintes des personnes handicapées candidates locataires ou locataires;
- l'activation de la recherche de moyens complémentaires auprès des opérateurs et entités responsables.

La stratégie qui résultera du groupe de réflexion pourra donner lieu à un avenant aux contrats de gestion de niveau 1 et 2 et au cahier de charges type prévu à l'article 19.

La SLRB désignera une personne responsable qui veillera à la mise en place de cette stratégie au sein de la SLRB et des SISP.

140) Etablissement d'un Plan d'entreprise

La SLRB s'engage à introduire des outils de gestion permettant de mettre en œuvre une planification et un suivi régulier de la réalisation de ses missions et activités. Les actions à mener à cet égard sont :

* L'établissement d'un Plan d'entreprise, adopté par le Conseil d'administration endéans les **six mois** de la signature du présent Contrat de gestion. Le Plan d'entreprise est communiqué à la Région et présenté à l'ensemble du personnel de la SLRB en **septembre** de chaque année;

* La réalisation d'une collecte et d'une diffusion régulière d'information telle que prévue aux articles 12, et 14 du présent Contrat;

L'établissement de plans spécifiques qui permettront d'alimenter le Plan d'entreprise tels que :

* Un Plan de gestion et de développement des ressources humaines présenté par le Directeur général au Conseil d'administration. Ce plan comprendra les points suivants :

* Détermination des types de fonctions et du nombre de personnes nécessaire pour chacune des missions essentielles de la SLRB;

* Mise en place d'un système d'évaluation du personnel sur base de la réalisation des missions qui seront dévolues à chacun;

* Elaboration d'un projet d'entreprise conduit par la Direction en tenant compte des priorités du présent Contrat de gestion. Le personnel participera à sa rédaction afin qu'il y adhère et que la motivation soit accrue.

* Etablissement d'un Plan de gestion de l'informatique de la SLRB. Ce plan comprend notamment :

* La définition des projets en matière de maîtrise de l'information de gestion au travers d'outils adéquats permettant de disposer d'une information fiable, d'augmenter la productivité interne et de libérer des ressources en personnel de tâches d'exécution pour les orienter vers des tâches à plus forte valeur ajoutée.

* La gestion informatique intégrée des données : adaptation des logiciels existants (programme chantier, antilope, " moulinette ", programme de gestion financière, programme comptable) de manière à faciliter l'extraction de données statistiques et leur centralisation au sein de la base de données unique.

* L'intensification de l'usage des transferts de données électroniques en développant, notamment, le dossier informatique tout au long de la chaîne d'approbation et de contrôle des dossiers par la SLRB. Ces transferts concernent notamment les dispositifs suivants :

- o La Banque de Données Régionale en ligne;
- o La mise en place du programme chantier on line dans l'année qui suit la signature du présent Contrat.

* Un Plan de communication interne et externe. Ce plan vise à renforcer l'image de la SLRB et à améliorer la circulation de l'information en interne et vers ou provenant de l'extérieur. Ce plan prévoit notamment :

- * La mise en place d'une newsletter interne de la SLRB qui informe les membres du personnel sur les inaugurations, l'actualité des SISP, les conférences et les études dans le domaine du logement social;
- * La tenue régulière de réunions de service;
- * Le rapport annuel de la SLRB;
- * La tenue à jour du site Internet de la SLRB;
- * La définition d'une charte graphique devant être utilisée pour l'ensemble des documents internes et externes de la SLRB et pour le site internet.

L'accent sera mis sur le caractère intégré et cohérent des outils afin d'assurer un partage de l'information entre les différentes directions, une cohérence de la politique, une optimisation de l'utilisation des ressources et des sources de financement, et un suivi cohérent des différents programmes et projets.

141) Etablissement d'un tableau de bord

La SLRB et la Région ont établi un tableau de bord permettant de mesurer la réalisation du Contrat de gestion, et par conséquent d'évaluer les performances de la SLRB. Ce tableau de bord regroupe les Indicateurs et Objectifs décrits à l'Annexe 2 du Contrat de gestion.

La SLRB transmet annuellement à la Région au mois de mars de chaque année, le tableau de bord complété des résultats atteints.

142) Elaboration d'un Plan de simplification administrative

La SLRB élabore un plan des mesures nécessaires pour alléger les procédures administratives vis-à-vis des SISP et des locataires et candidats locataires. Ce plan sera élaboré **dans le courant de l'année suivant la signature de ce Contrat** et devra être appliqué **dans les deux ans** suivant cette même signature. Ces mesures concernent notamment :

- * L'analyse critique et les propositions d'adaptation des documents d'information et administratifs de la SLRB de manière à simplifier leur usage, à s'intégrer à la charte graphique de la SLRB et à minimiser le coût unitaire de distribution et de traitement de ces documents;
- * L'amélioration de la gestion des données collectées auprès des SISP en vue d'éviter les interrogations ou enquêtes redondantes;
- * Mise en place d'une collecte informatisée des données requises en vue de la gestion des dossiers des locataires et des candidats locataires;
- * La centralisation, la gestion et la redistribution des courriers électroniques lesquels doivent être privilégiés dans la mesure du possible;
- * L'intensification de l'utilisation de la correspondance électronique et la mise en place de la signature électronique afin de garantir l'identité de l'auteur de l'envoi électronique;
- * L'amélioration de la compréhension des informations par ses destinataires en favorisant l'utilisation d'un vocabulaire et d'un langage adaptés aux publics cibles.

OBJECTIF 11 : S'inscrire dans une démarche de qualité et un processus d'amélioration continue

143) Objectif stratégique 11 : S'inscrire dans une démarche de qualité et un processus d'amélioration continue

Pour atteindre cet objectif stratégique, la SLRB s'engage à réaliser les activités suivantes :

- 144) Mettre en place le contrôle de gestion;
- 145) Evaluer le fonctionnement des services;
- 146) Mettre en place un plan de déplacement d'entreprise.
- 147) Mise en place du contrôle de gestion

La SLRB s'engage à mettre en place une fonction " Contrôle de gestion " dans un délai de six mois à dater de l'entrée en vigueur du Contrat de gestion, qui consistera en le suivi de l'ensemble des activités de la SLRB dans un but de :

- * Récolter et suivre les Indicateurs du présent Contrat;
- * Développer des outils et améliorer les outils existants permettant de piloter l'organisation;
- * Assurer la liaison entre l'opérationnel et le financier;
- * Permettre aux organes décisionnels de la SLRB d'assurer une gestion efficace et efficiente de ses activités.

148) Evaluation du fonctionnement des services

La SLRB s'engage à procéder à une évaluation du fonctionnement de ses services afin de donner une assurance raisonnable aux organes de gestion sur :

- * la maîtrise des activités de la SLRB;
- * la fiabilité de la collecte et la diffusion permanente d'information financière et opérationnelle;
- * la conformité des activités par rapport aux règles et réglementations en vigueur.

La séquence des évaluations est définie de sorte que, au terme du Contrat de gestion, l'ensemble des services ait fait l'objet d'une évaluation.

Les résultats de ces évaluations seront transmis à la Région.

149) Mise en place d'un plan de déplacement d'entreprise

Dans les trois mois de la signature du présent contrat et en vue de l'entrée en vigueur de l'obligation pour les entreprises de plus de 100 personnes de se doter d'un plan d'entreprise, la SLRB, avec l'aide de Bruxelles Environnement et en concertation avec son personnel, élaborera un plan de déplacement.

150) Les Délégués sociaux

Conformément au CBL, les Délégués sociaux sont chargés de veiller :

* A la bonne exécution du Contrat de gestion ou du règlement par la SISP et de saisir la SLRB pour prendre toute décision de nature à garantir le respect de la légalité et de l'intérêt général;

* Au respect par les SISP, des règles administratives et de gestion sociales qui régissent leur fonctionnement et leurs activités;

* Au respect par chaque SISP auprès de laquelle il est désigné, des modalités et conditions d'accès et de location de logements par les candidats locataires et les locataires.

Dans ce cadre, les délégués sont chargés des missions suivantes :

* Examen des plaintes en rapport avec le fonctionnement et les activités des SISP;

* Suivi des éventuels problèmes de fonctionnement dans les SISP :

o En participant aux enquêtes préalables et aux missions complémentaires,

o En travaillant avec les services internes de la SLRB;

o En rédigeant les rapports en adéquation avec leurs missions d'enquêtes;

o En recourant, le cas échéant, à l'aide du réviseur;

o En mettant à l'ordre du jour des Conseils d'administration des SISP, les points litigieux.

* Suivi des décisions du Conseil d'administration de la SLRB;

* Suivi des expulsions par :

o La vérification des procédures;

o L'émission de l'avis exigé en dehors de la période hivernale;

o La rédaction du rapport en période hivernale.

* *
*

TITRE III. — RELATIONS DE LA SLRB AVEC LES SISP

151) Relation de la SLRB avec les SISP

La relation entre la SLRB et les SISP s'organise de la manière suivante :

* La contractualisation de la relation SLRB - SISP au travers de la conclusion de Contrats de gestion entre la SLRB et les SISP qui le souhaitent, conformément à l'article 37 du CBL. La mise en œuvre de ces Contrats permet de structurer la relation à partir d'un accord préalable sur les objectifs à atteindre, les modalités de collaboration et les résultats attendus de la SLRB;

* L'application du règlement visé à l'article 38 du CBL pour les SISP n'ayant pas conclu de Contrat de gestion avec la SLRB;

* Le renforcement de la dynamique de consultation du secteur par la SLRB de manière à mieux ancrer les orientations que la Région donne au secteur. Cette consultation du secteur se fait tant en amont des décisions via le Comité restreint de concertation, afin d'appréhender les besoins et problématiques propres, qu'en aval des décisions afin d'assurer leur compréhension et leur bonne application;

* Une communication efficace de la part de la SLRB des informations à destination et en provenance des SISP, notamment les informations relatives au parc de logements, aux investissements et à leur suivi.

152) Contrat de gestion de niveau 2

L'instauration d'une meilleure gouvernance dans le secteur du logement passe inévitablement par la responsabilisation des acteurs. C'est pour cette raison que la Région sera attentive à ce que les incitants qui seront versés aux SISP dans le cadre des contrats de gestion soient versés sur base des résultats en tenant compte du contexte et des moyens mis en œuvre.

Chaque contrat de gestion que la SLRB signera avec une SISP définira des objectifs annuels de résultat par rapport à l'ensemble des objectifs du présent contrat de gestion.

153) Relation de la SLRB avec les entités fédératives

La SLRB s'engage à établir une convention avec les entités fédératives. Cette convention qui sera transmise à la Région précise :

* Les activités à réaliser par les fédérations pour permettre à leurs membres d'assurer la préparation et le suivi du présent Contrat;

* L'attribution d'un montant de fonctionnement prélevé sur l'enveloppe des incitants des SISP;

* Les modalités du rapport annuel d'activité à remettre par les fédérations.

154) Organisation du Comité restreint de concertation

La SLRB s'engage à organiser un processus participatif par le biais du Comité restreint de concertation ayant pour objectif d'étudier et de mettre en œuvre des initiatives nouvelles en concertation avec le Gouvernement et les SISP. Le Comité restreint de concertation sera composé par le président du conseil d'administration de la SLRB et du Vice-président et de deux représentants de l'administration, de deux représentants du Secrétaire d'Etat et de six représentants des SISP, lesquels seront désignés par les fédérations. Il sera présidé par le Président de la SLRB. Un règlement d'ordre intérieur est proposé dans les six mois pour approbation au Gouvernement. Si au terme de ces six mois, le Comité restreint ne s'est pas accordé sur un règlement d'ordre intérieur, c'est le Secrétaire d'Etat qui fait une proposition au Gouvernement pour approbation.

TITRE IV. — ENGAGEMENTS FINANCIERS A L'EGARD DE LA SLRB

155) Missions additionnelles et nouvelles configurations

Le Gouvernement s'engage à ne confier à la SLRB, directement ou indirectement, de missions additionnelles ou de nouvelles configurations autres que celles définies dans ce Contrat de gestion que si des moyens nécessaires au sein de la SLRB sont disponibles ou si des moyens additionnels nécessaires à la réalisation de ces missions additionnelles ou nouvelles configurations sont apportés.

Si des besoins de moyens financiers additionnels devaient apparaître pour la réussite de la mise en œuvre de ces options stratégiques, la SLRB s'engage à les identifier, les quantifier et les justifier dans le cadre de l'élaboration de son Plan d'entreprise et à adresser une demande circonstanciée à la Région.

Tout ajout sera traduit en avenant à ce Contrat de gestion qui identifiera les impacts sur la SLRB des missions additionnelles et nouvelles configurations.

156) Subvention de fonctionnement de la SLRB

Les subventions versées par la Région couvrent les charges auxquelles la SLRB doit faire face en raison des missions qui lui sont attribuées, par ou en application du CBL ainsi que par ce Contrat de gestion.

La dotation allouée à la SLRB sera mise à disposition de manière annuelle. Cette subvention est établie en prenant en compte l'ensemble du personnel et le budget de fonctionnement.

La Région s'engage à maintenir les dotations suivantes :

- * subvention de fonctionnement de la SLRB (7,151 millions d'euros au budget régional initial 2010);
- * dotation du Plan Régional du logement (212 mille d'euros au budget régional initial 2010);
- * pôle d'expertise d'appui aux SISP (1 million d'euros au budget régional initial 2010);
- * subvention à l'observatoire régional de l'habitat (150 mille euros au budget régional initial 2010).

Au budget initial de 2010, les dotations de fonctionnement de la SLRB s'élèvent à 8,513 millions d'euro. La Région, à politique inchangée, s'engage à indexer ces montants de l'indice santé et de tenir compte de l'indexation du barème de la fonction publique bruxelloise pour la part des salaires. Une programmation budgétaire à cinq ans est reprise en annexe 5.

157) Financement de la SLRB par la Région durant la période contractuelle et clause d'adaptation

Pour les années 2010 à 2015, le Gouvernement s'engage à défendre auprès du Parlement de la Région bruxelloise le maintien du montant total des crédits budgétaires relatifs aux programmes gérés par la SLRB ainsi que toute subvention additionnelle ou réévaluée liée à l'octroi de nouvelles missions.

Les subventions pourront faire l'objet de réallocation en fonction des priorités et en respect des règles en vigueur.

Les données de base budgétaires pour l'année 2010 sont reprises à l'Annexe 1^{re}.

158) Engagement concernant les Subventions et Programmes gérés pour compte du Gouvernement

Sont visés au titre de subventions et programmes gérés pour compte du Gouvernement, la gestion par la SLRB des dispositifs liés au logement social associé aux articles budgétaires du budget de la Région de Bruxelles-Capitale repris à l'annexe 1 du présent Contrat.

La SLRB s'engage à :

- * Assurer le versement des subventions gérées pour le compte du Gouvernement;
- * Effectuer et centraliser les justificatifs d'utilisation des subventions versées;
- * Procéder à la récupération des subventions non utilisées dans les conditions prescrites ou décidées, le cas échéant.

159) Gestion budgétaire, comptable et financière

La SLRB s'engage à maintenir une comptabilité distincte organisée dans le respect de la loi du 16 mars 1954 portant sur le contrôle de certaines d'organismes d'intérêt public et de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises pour, notamment :

- * L'ensemble des missions et activités de la SLRB, à l'exception des montants gérés pour compte du Gouvernement;
- * Les montants gérés pour compte du Gouvernement.

La SLRB s'engage à fournir les informations financières nécessaires en fonction de la mise en place du présent contrat.

De plus, la comptabilité budgétaire de la SLRB devra permettre d'opérer une distinction entre trois catégories de recettes et de dépenses :

1. Exploitation;
2. Investissement;
3. Financier.

TITRE V. — MODALITES DE MISE EN UVRE, SUIVI ET EVALUATION DU CONTRAT DE GESTION

160) Moyens de suivi et de contrôle

Un ensemble intégré d'indicateurs est présenté sous la forme d'un tableau de suivi des missions du présent contrat. Ce tableau de suivi fait l'objet de l'annexe 2.

Dans le **mois** de la signature du Contrat de gestion, un groupe de suivi est créé afin de procéder à la mise en place des outils organisant les missions et à l'évaluation des prestations de la SLRB. Ce groupe de suivi se réunit une fois par mois la première année de l'entrée en vigueur du contrat. Les années suivantes, il se réunit six fois par an. Le groupe de suivi est composé de 3 représentants de la SLRB et de 3 représentants de la Région dont un observateur représentant la direction du logement du MRBC. Les techniciens en charge de dossiers plus spécifiques pourront participer aux réunions. Ce groupe de suivi a pour missions de :

- * Veiller à la concrétisation de l'ensemble des dispositifs et des missions prévus dans le présent contrat;
- * Elaborer et approuver la structure des tableaux de suivi des missions et des indicateurs retenus, et le cas échéant de proposer d'autres indicateurs;
- * Examiner la fiabilité des autres dispositifs d'évaluation interne mis en œuvre;
- * Examiner les résultats de l'exécution du Contrat de gestion au travers des tableaux de suivi des missions et le cas échéant les moyens financiers et humains en place et ceux à mettre en place;
- * Rédiger une note synthétique qui sera présentée au Conseil d'administration tous les trois mois.
- * Le groupe de suivi pourra suite à l'une de ses réunions, formuler des propositions d'avenant au présent Contrat au Conseil d'administration.

Un rapport annuel d'évaluation est transmis et présenté au Conseil d'administration **au cours du second trimestre de chaque année**, qui suit celle de la signature du présent contrat. S'appuyant sur la note synthétique trimestrielle du groupe de suivi, ce rapport a notamment pour objectifs :

- * L'examen des résultats et la mesure des écarts par rapport aux objectifs fixés;
- * L'analyse des causes des écarts éventuels.

161) Evaluations intermédiaire et finale du présent Contrat

Conformément à l'article 33 du CBL, au terme de la troisième année, il est procédé à une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations.

Cette évaluation, sanctionnée par un rapport d'application du Contrat doit porter plus spécifiquement sur l'efficacité de la mise en œuvre du Contrat de gestion, le niveau d'atteinte des objectifs mesurables fixés a priori ainsi que sur les éventuelles propositions d'avenant au présent Contrat. Ce rapport portera également sur la méthodologie et le calendrier d'élaboration du Contrat suivant.

Six mois avant le terme du présent Contrat, la SLRB fait procéder à une évaluation externe finale. Cette évaluation porte sur l'ensemble des composantes du Contrat mais également sur l'influence des facteurs et des conditions de l'environnement politique, institutionnel, réglementaire et socio-économique qui ont pu avoir une incidence sur sa réalisation. Cette évaluation comporte, notamment, un volet enquête de satisfaction des bénéficiaires (les SISF) relative à la qualité des prestations offertes par la SLRB. La négociation du Contrat de gestion suivant se fonde sur cette évaluation finale de l'exécution du présent Contrat de gestion.

162) Règles de solution de conflits

Les Parties s'efforceront de régler à l'amiable tout différend, qui découlerait du présent Contrat de gestion et soulevé par l'une des deux Parties.

* *
*

TITRE VI. — MESURES CORRECTRICES

163) Mécanisme de mesures correctrices

En cas de défaut ou de mauvaise exécution des obligations prévues par le présent Contrat - sur base du rapport annuel d'évaluation présenté au Conseil d'administration - la SLRB soumet à la Région, et ce dans **les trois mois** qui suivent l'évaluation, un plan contenant les mesures correctrices et leur calendrier.

Si un tel plan n'est pas proposé dans le délai prévu, ou s'il n'est pas mis en œuvre, la Région peut prendre toutes les mesures qu'elle juge utiles afin de garantir l'exécution du Contrat et de rétablir des conditions normales d'exercice des missions de la SLRB.

En aucun cas les mesures correctrices ne pourront porter atteinte aux droits dont les tiers (notamment les SISF, les candidats locataires et les locataires) disposent en raison de l'exécution du présent Contrat de gestion, ni aux missions confiées à la SLRB par le CBL.

Lorsque le système des mandats sera d'application au niveau régional, la réalisation des objectifs fixés à la SLRB par le présent Contrat sera une des conditions du renouvellement des mandats des fonctionnaires-dirigeants de la SLRB.

Si la Région ne respecte pas ses engagements, la SLRB saisit le groupe de suivi. En cas de désaccord, et après décision du Conseil d'administration, la SLRB en avertit le Ministre de Tutelle, qui est tenu d'inscrire le point à l'ordre du jour du Gouvernement.

* *
*

TITRE VII. — MODIFICATIONS ET FIN DU CONTRAT DE GESTION

164) Adaptation du Contrat de gestion suite à une évolution du contexte

Lorsque l'évolution de certains éléments du contexte de conclusion du présent Contrat ou lorsque le contenu des dispositifs réglementaires que la SLRB est chargée d'appliquer ou qui la concernent, nécessitent une modification substantielle du Contrat, la partie la plus diligente peut demander la révision du Contrat.

165) Avenant du Contrat de gestion

Aucune modification du présent Contrat, à l'exception des annexes au Contrat sur base des modalités de modifications des annexes visées à l'article 116 du présent Contrat ne peut intervenir sans être consignée préalablement par voie d'avenant.

Tout ajout de missions déléguées fait l'objet d'un avenant au présent Contrat.

166) Modification des Annexes au Contrat de gestion

Les Annexes au Contrat de gestion peuvent être modifiées sur base des dispositions suivantes :

- * L'Annexe 1^{re} ne peut contenir que des informations à caractère informatif;
- * L'Annexe 2 ne peut contenir que le tableau de bord de suivi des missions du Contrat de gestion de niveau 1
- * L'Annexe 3 ne peut contenir que le calendrier des missions du présent contrat;
- * L'Annexe 4 ne peut que contenir la stratégie régionale telle que définie en accord avec le Ministre en charge du Logement.

167) Clause de force majeure

La force majeure s'entend de tout événement imprévisible à la date d'entrée en vigueur du Contrat, extérieure à la volonté des parties et rendant impossible l'exécution de tout ou partie du présent Contrat de gestion.

L'incapacité pour une partie à remplir l'une des obligations souscrites au présent Contrat de gestion n'est pas considérée comme caractérisant un manquement contractuel si cette incapacité est la conséquence directe d'un cas de force majeure.

La Partie affectée par un cas de force majeure prend toute mesure pour reprendre au plus vite l'exécution complète de ses obligations contractuelles et pour limiter les conséquences de la force majeure. La Partie affectée par un cas de force majeure notifie au plus vite, et en tout cas dans un délai qui ne saurait être supérieur à 15 jours, à l'autre Partie la survenance ou la disparition de cet événement.

Tous les délais prévus au présent Contrat de gestion seront suspendus pour la durée pendant laquelle la force majeure a empêché la Partie concernée de les mettre à profit.

Dès la notification par la Partie concernée de la survenance d'un cas de force majeure, les Parties envisageront ensemble de bonne foi les moyens de mettre fin à la force majeure, d'en limiter et d'en réparer les conséquences. En cas de persistance de la force majeure et à défaut d'accord des Parties dans un délai de six mois à compter de la notification susvisée, le présent Contrat de gestion pourra prendre fin à l'initiative de l'une ou l'autre des Parties après un préavis de 30 jours.

168) Durée du Contrat de gestion et entrée en vigueur

Le présent Contrat prend cours à dater de sa signature et pour une durée de 5 ans. Le Contrat prend donc fin à l'échéance des cinq années.

Il continuera à régler les missions de la SLRB après l'échéance prévue et ce jusqu'à la conclusion du nouveau Contrat de gestion. La Région et la SLRB peuvent aménager cette période éventuelle par voie d'avenant de façon à assurer la continuité de l'exercice des missions telles qu'elles ont été précisées par le présent Contrat de gestion.

* *
*

TITRE VIII. — DISPOSITIONS FINALES

169) Publication du Contrat de gestion

Le Contrat fera l'objet d'une publication au Moniteur Belge dans les trois mois de sa signature et ce, à l'initiative de la Région.

170) Documents annexés au Contrat de gestion

Les documents ci-après sont annexés au présent Contrat de gestion :

* L'Annexe 1^{re} : Programmation budgétaire 2010-2015 et plan de liquidation des programmes quadriennaux d'investissement et du Plan Régional du Logement à la date de la signature du contrat de gestion;

* L'Annexe 2 : Tableau de suivi des missions du Contrat de gestion de niveau 1;

* L'Annexe 3 : Calendrier des missions du contrat de gestion de niveau 1;

* L'Annexe 4 : Stratégie régionale en matière de logement social;

* L'Annexe 5 : dispositions relatives au calcul du loyer réel.

Pour la SLRB :

Pour la Région de Bruxelles-Capitale :

G. VAN der EEKEN,
Président

Ch. DOULKERIDIS,

Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale en charge du Logement
et de la Lutte contre l'Incendie et de l'Aide médicale urgente

F. CUMPS,
Vice-Président

ANNEXES

ANNEXE 1^{re} : PROGRAMMATION BUDGETAIRE 2010-2015 ET PLAN DE LIQUIDATION DES PROGRAMMES QUADRIENNAUX D'INVESTISSEMENT ET DU PLAN REGIONAL DU LOGEMENT A LA DATE DE LA SIGNATURE DU CONTRAT DE GESTION

ANNEXE 2 : TABLEAUX DE SUIVI DES MISSIONS DU CONTRAT DE GESTION DE NIVEAU 1

ANNEXE 3 : LE CALENDRIER DES MISSIONS DU CONTRAT DE GESTION DE NIVEAU 1

ANNEXE 4 : STRATEGIE REGIONALE EN MATIERE DE LOGEMENT SOCIAL

ANNEXE 5 : DISPOSITIONS RELATIVES AU CALCUL DU LOYER REEL

Note

(1) Etude réalisée par le Bureau du Plan et la Direction générale Statistique et Information Economique du SPF Economie