

— het onder medische reden afwezig is geweest op de helft van de in de loop van de laatste twaalf maanden gehouden vergaderingen waarvoor het regelmatig werd opgeroepen;

— het zich niet houdt aan de vertrouwelijke aard van de beraadslagingen of stukken wanneer die erkend is overeenkomstig de wettelijke of reglementaire bepalingen, met inbegrip van de bepalingen waarin dit huishoudelijk reglement voorziet;

— het zich vijandig opstelt of deel uitmaakt van een instelling of een vereniging die zich vijandig opstelt t.o.v. de democratische principes zoals vermeld in het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, in de Grondwet, in de wet van 30 juli 1981 tot bestraffing van bepaalde door racisme en xenofobie ingegeven daden of in de wet van 23 maart 1995 tot bestraffing van het ontkennen, minimaliseren, rechtvaardigen of goedkeuren van de genocide die tijdens de Tweede Wereldoorlog door het Duitse nationaal-socialistische regime is gepleegd.

De voorzitter van de Commissie geeft het secretariaat onmiddellijk kennis van de beslissing van de Commissie waarbij ze een lid als ontslagnemend beschouwt.

#### 13. Preventie van belangenconflicten.

Het is elk lid verboden te beraadslagen over onderwerpen waarbij het een rechtstreeks of onrechtstreeks, patrimoniaal of persoonlijk belang heeft, alsook over dossiers waarvoor het rechtstreeks of onrechtstreeks en in om het even welke hoedanigheid tussengekomen zou zijn.

Indien de realiteit van een belang van een lid betwist wordt, beraadslagt de Commissie hierover in afwezigheid van dat lid en gaat zij tot de stemming over.

Bij staking van stemmen beslist de voorzitter van de zitting.

#### 14. Terughoudendheidsplicht.

Wat betreft de werkzaamheden van de Adviescommissie voor beroepen wordt verwezen naar artikel 458 van het Strafwetboek.

De leden van de Commissie en de deskundigen zijn gehouden tot een algemene terughoudendheidsplicht in de uitoefening van hun opdrachten.

De grootste vertrouwelijkheid wordt in acht genomen voor de dossiers betreffende natuurlijke personen en/of instellingen.

#### 15. Jaarverslag.

De Commissie legt een activiteitenverslag aan de Regering en aan het Waals Parlement over tegen het einde van de maand september van het jaar na dat waarop het betrekking heeft.

Dat verslag wordt ter inzage gelegd op de internetsite van het "DG05".

#### 16. Varia.

Elk huishoudelijk vraagstuk waarin dit reglement niet voorziet, zal al naar gelang van het geval en voor genoemd geval bij meerderheid van stemmen beslecht worden.

## REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

### MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C - 2011/31182]

#### Contrat de gestion entre le Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

##### IDENTIFICATION DES PARTIES

Ce contrat est conclu entre :

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

et

Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, SCRL, ci-après dénommé le Fonds, représenté par la présidente et la vice-présidente du conseil d'administration;

ci-après dénommés ensemble les parties.

##### 1. PREAMBULE

1.1. Ce contrat de gestion s'inscrit dans le cadre des missions fondamentales du Fonds, du Code du Logement, de la déclaration politique générale du présent Gouvernement, de tout autre objectif fixé entre les parties ainsi que dans le cadre de l'ordonnance et des arrêtés suivants, à savoir :

— l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996 déterminant les modalités de l'intervention à charge du budget de la Région de Bruxelles-Capitale auprès du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

— l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 octobre 1997, fusionnant dans les écritures du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, les comptes internes dénommés fonds B2, B3, B4 et B5;

— l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008 relatif à l'utilisation, par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2, pour ses opérations générales de prêts hypothécaires;

### MINISTERIE VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C - 2011/31182]

#### Beheersovereenkomst tussen het woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

##### IDENTIFICATIE VAN DE PARTIJEN

Deze overeenkomst wordt gesloten tussen :

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna 'het Gewest' genoemd, vertegenwoordigd door de Minister en de Staatssecretaris belast met Huisvesting;

en

Het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, CVBA, hierna 'het Fonds' genoemd, vertegenwoordigd door de voorzitter en de ondervoorzitter van de raad van bestuur;

hierna samen 'de partijen' worden genoemd.

##### 1° INLEIDING

1.1. Deze beheersovereenkomst kadert binnen de kerntaken van het Fonds, de Huisvestingscode, de algemene beleidsverklaring van de huidige Regering, elke andere doelstelling die tussen de partijen werd vastgelegd, alsook binnen de bepalingen van de hieronder genoemde ordonnantie en besluiten :

— ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting;

— besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996 tot vaststelling van de wijze van toekenning van de tussenkomst ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

— besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 oktober 1997 tot fusie van de interne rekeningen genaamd fonds B2, B3, B4 en B5, in de boeken van het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

— l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 mars 2008, relatif à l'utilisation, par le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, des capitaux provenant du fonds B2, pour ses opérations de prêts hypothécaires complémentaires aux jeunes ménages;

— l'arrêté royal du 13 décembre 1983 concernant l'utilisation, pour la Région bruxelloise, des capitaux provenant du fonds B2, par le Fonds du Logement de la Ligue des Familles Nombreuses de Belgique;

— l'arrêté ministériel du 13 décembre 1983 approuvant le règlement concernant l'utilisation des capitaux provenant du fonds B2, par le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique en Région bruxelloise;

— l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement;

— l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 décembre 1998 portant exécution de l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement.

La raison sociale du Fonds n'est autre que de permettre aux publics cibles d'accomplir l'un des droits fondamentaux consacrés par l'article 23 de la Constitution à savoir le droit pour toute personne humaine de vivre dans la dignité, ce qui implique le droit à un logement décent.

Le Fonds fonde son activité principale sur l'accès à la propriété de son logement par le biais d'un prêt hypothécaire à taux réduit. La propriété de "son" logement participe de l'autonomie de l'individu. Le candidat-acquéreur est l'acteur de l'accomplissement de son droit au logement. L'aide publique dont il bénéficie lui permet de trouver le logement lui convenant le mieux, dans les limites de ses besoins et de sa capacité financière.

L'aide locative s'avère, dans ces conditions, un accessoire important à la politique acquiescive.

1.2. Les principales missions d'utilité publique du Fonds figurent à l'article 80 du Code du Logement, à savoir :

1° fournir aux personnes à revenus moyens ou faibles :

— les moyens de réhabiliter, de restructurer, d'adapter, d'acquérir, de construire ou de conserver un logement destiné, à titre principal, à l'occupation personnelle, par l'octroi de prêts hypothécaires, dont les conditions sont fixées par le Gouvernement;

— une assurance habitat garanti gratuite aux conditions fixées par le Gouvernement;

2° fournir aux personnes à revenus faibles ou modestes les moyens de prendre un logement en location ou de constituer la garantie locative aux conditions fixées par le Gouvernement;

3° acheter, échanger, transformer, assainir, améliorer, prendre en location ou en bail emphytéotique, des immeubles en vue de les donner en location, en sous-location ou de les vendre comme habitation, en ordre principal à des personnes à revenus moyens ou faibles;

4° promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans ces domaines et proposer au Gouvernement des politiques nouvelles.

Le Code du Logement précise également que le Fonds exerce ses missions selon les priorités et orientations définies dans le contrat de gestion qu'il conclut avec le Gouvernement pour une durée de cinq ans.

Les contrats de gestion règlent dans le cadre des ordonnances et arrêtés qui régissent le financement et les activités du Fonds :

a) les objectifs assignés aux parties;

b) les délais de réalisation de ces objectifs;

c) les moyens à mettre en œuvre pour les atteindre;

d) les critères d'évaluation;

e) les conditions de révision;

f) les sanctions en cas de manquements aux objectifs et aux délais fixés.

— besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn algemene verrichtingen van hypotheekleningen;

— besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 22 maart 2008 betreffende het gebruik van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2 door het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn verrichtingen van aanvullende hypotheekleningen voor jonge gezinnen;

— koninklijk besluit van 13 december 1983, betreffende de aanwending, voor het Brussels Gewest, van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2, door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België;

— ministerieel besluit van 13 december 1983, houdende goedkeuring van het reglement betreffende de aanwending door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België, van de kapitalen voortkomend van het fonds B2 in het Brussels Gewest;

— besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 december 1998 tot uitvoering van de ordonnantie van 16 juli 1998 houdende organisatie van de toekenning door het Gewest van een toelage voor de samenstelling van een huurwaarborg inzake huisvesting.

De maatschappelijke doelstelling van het Woningfonds bestaat er uitsluitend in om ten aanzien van zijn doelpubliek te voorzien in de vrijwaring van het in artikel 23 van de Grondwet opgenomen grondrecht van eenieder om een menswaardig leven te leiden. Dit grondrecht omvat inzonderheid het recht op een behoorlijke huisvesting.

De hoofdactiviteit van het Fonds is erop gericht het verwerven in eigendom van woningen uit zijn patrimonium te stimuleren middels de toekenning van hypotheecaire leningen aan een lage rentevoet. Zo draagt het verwerven in eigendom van een woning van het Fonds in grote mate bij tot de autonomie van het individu. De kandidaat-koper neemt zijn recht op huisvesting op deze manier in eigen handen. De overheidssteun die hij geniet, stelt hem in staat om binnen zijn budget een geschikte woning te vinden die aan zijn noden voldoet.

De huurhulp blijkt onder deze omstandigheden dienst te doen als een waardevol hulpinstrument voor het eigendomsverwervingsbeleid.

1.2. Overeenkomstig artikel 80 van de Brusselse Huisvestingscode, verricht het Fonds een aantal kerntaken van openbaar nut, inzonderheid :

1° personen met een middelgroot of klein inkomen :

— de middelen verschaffen om door de toekenning van hypotheekleningen waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld een woning in hoofdzaak bestemd voor persoonlijk gebruik te saneren, te herstructureren, aan te passen, aan te kopen, te bouwen of in stand te houden;

— een gratis verzekering gewaarborgd wonen aanbieden waarvan de voorwaarden door de Regering worden vastgesteld;

2° personen met een klein of bescheiden inkomen de middelen verschaffen om een woning te huren of de huurwaarborg samen te stellen volgens de door de Regering vastgestelde voorwaarden;

3° onroerende goederen aankopen, ruilen, verbouwen, saneren, verbeteren, huren of in erfpacht nemen om ze in hoofdzaak aan personen met een middelgroot of klein inkomen te verhuren, onder te verhuren of te verkopen als woning;

4° experimenten en denkoefeningen op deze vlakken bevorderen en aan de Regering nieuwe beleidsinitiatieven voorstellen.

In de Huisvestingscode wordt eveneens gepreciseerd dat het Fonds zijn taken vervult in overeenstemming met de prioriteiten en richtlijnen die werden vastgelegd in de beheersovereenkomst die het Fonds voor een periode van vijf jaar afsluit met de Regering.

In het raam van de ordonnances en besluiten die de financiering en de activiteiten van het Fonds regelen, voorzien de beheersovereenkomsten in de vastlegging van :

a) de doelstellingen die aan de partijen worden opgelegd;

b) de uitvoeringstermijnen voor deze doelstellingen;

c) de middelen die aangewend moeten worden om de doelstellingen te verwezenlijken;

d) de evaluatiecriteria;

e) de herzieningsvoorwaarden;

f) de sancties bij niet-naleving van de vooropgestelde doelstellingen en termijnen.

1.3. Le présent contrat de gestion s'inscrit également dans les objectifs de la politique du logement tels que fixés dans l'accord du Gouvernement du 12 juillet 2009 et tels qu'ils seront développés dans le PRDD, notamment :

- un soutien constant des rôles et moyens du Fonds;
- une augmentation du patrimoine locatif et acquisitif bruxellois vu les prévisions démographiques;
- la production de logements à destination de personnes handicapées et de familles nombreuses;
- une augmentation sensible des performances environnementales du patrimoine immobilier à créer et du patrimoine existant et lorsque c'est possible dans une optique de quartier durable;
- une augmentation du parc public et un rééquilibrage de la répartition régionale du développement des logements sociaux et publics, visant à 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 bruxelloises;
- une révision des modalités d'octroi des prêts en veillant à ce que le dispositif de prêts soit adapté aux situations spécifiques (limitation au maximum du besoin d'apport personnel; encadrement du montant de la mensualité...);
- une optimisation de la gouvernance valorisant la transparence, la culture d'évaluation et le partenariat.

## 2. DEFINITIONS

Région : la Région de Bruxelles-Capitale

Fonds : le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat de la Région de Bruxelles-Capitale ayant le Logement dans ses compétences

PRDD : le "Plan régional de Développement durable".

## 3. PROGRAMMATION DES MOYENS FINANCIERS ET LES PRINCIPES DIRECTEURS DE LA GESTION FINANCIERE

### 3.1. Programmation des moyens financiers.

Pour permettre au Fonds d'assurer la mise en place des missions qui lui sont confiées, la Région met à sa disposition les moyens financiers nécessaires, à savoir :

— pour ses opérations de prêts hypothécaires à taux réduit, une dotation en capital ainsi qu'une garantie de bonne fin à l'égard des souscripteurs des emprunts émis par le Fonds, dont les modalités figurent à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996 précité. Cette dotation doit permettre au Fonds de n'emprunter qu'un montant tel que le coût de cet emprunt (capital, frais et intérêts) n'excède pas les recettes prévisionnelles liées à l'exécution du programme (mensualités des emprunteurs et loyers des locataires), soustraction faite des frais de gestion. Autrement dit, la dotation publique permet de réduire le montant emprunté par le Fonds à un niveau tel que le coût que doit supporter cet organisme soit compatible avec les rentrées nettes générées par ses différentes activités. La Région versera donc au Fonds une dotation d'équilibre, en capital, censée couvrir la différence entre les intérêts totaux d'un emprunt obligataire théorique remboursable en 20 ans, couvrant la totalité des investissements de l'année, plus éventuellement un montant accessoire permettant le maintien d'une saine trésorerie et les intérêts escomptés des emprunteurs du Fonds ou les rentrées assimilées, pour une durée identique;

— pour sa participation au plan logement de la Région visant la production de 500 logements en aide locative, un emprunt dont les conditions principales figurent ci-dessous et permettant la création de ces logements;

— pour l'octroi de prêts à tempérament en vue de la constitution d'une garantie locative, des avances récupérables sans intérêts;

— pour la poursuite du développement de son patrimoine d'aide locative, une partie de la dotation régionale définie annuellement avec la Région si les marges budgétaires du Fonds le permettent.

1.3. Onderhavige beheersovereenkomst kadert eveneens binnen de doelstellingen van het huisvestingsbeleid, die werden vastgelegd in het Regeerakkoord van 12 juli 2009 en uitgewerkt zullen worden in het GPDO. Het betreft hier met name :

- de permanente ondersteuning van de taken en middelen van het Fonds;
- de verhoging van het Brusselse huur- en koopwoningenbestand gelet op de demografische vooruitzichten;
- de productie van woningen bestemd voor gehandicapten en kroostrijke gezinnen;
- een gevoelige verbetering van de milieuprestaties van het te creëren vastgoedpatrimonium en bestaande woningenbestand, indien mogelijk met inachtneming van een "duurzame wijk"-visie;
- de uitbreiding van het openbaar woningenbestand en het creëren van een nieuw evenwicht binnen de gewestelijke verspreiding van sociale en openbare woningen, zodat elke Brusselse gemeente binnen 10 jaar 15 % kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met een sociaal oogmerk telt;
- de herziening van de toekenningmodaliteiten voor de leningen, zodat de voorziening van de leningen is afgestemd op specifieke situaties (maximale beperking van de noodzakelijke persoonlijke inbreng; omkadering van het maandelijks af te betalen bedrag,...);
- de optimalisering van het bestuur, waarbij transparantie, samenwerking en een evaluatiecultuur centraal staan.

## 2. DEFINITIES

Gewest : het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Fonds : het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Minister : de Minister of Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die bevoegd is voor Huisvesting

GPDO : het "Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling".

## 3. PLANNING VAN DE FINANCIËLE MIDDELEN EN GROND-BEGINSELEN VAN HET FINANCIËEL BEHEER

### 3.1. Planning van de financiële middelen.

Om ervoor te zorgen dat het Woningfonds de taken kan uitvoeren die het kreeg toegewezen, stelt het Gewest de nodige financiële middelen ter beschikking van het Fonds. Het betreft hier met name :

— voor zijn verrichtingen van hypothecaire leningen met lage rentevoet : een kapitaaldotatie en waarborg voor goede afloop ten aanzien van de inschrijvers op de door het Fonds toegekende leningen, waarvan de modaliteiten opgenomen zijn in het voormelde besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996. Deze dotatie moet toelaten dat het Fonds maar een bedrag leent zodat de kostprijs van deze lening (kapitaal, onkosten en interesten) de geraamde inkomsten verbonden aan de uitvoering van het programma niet overschrijdt (maandelijks afbetalingen van de ontleners en huurinkomsten van de huurders), met aftrek van de beheerskosten. Anders gezegd laat de overheidsdotatie toe om het bedrag dat door het Fonds wordt geleend te verminderen tot het niveau waarop de kostprijs die deze instelling moet dragen, overeenstemt met de netto-inkomsten die door zijn verschillende activiteiten worden gegenereerd. Het Gewest zal bijgevolg aan het Fonds een evenwichtsdotatie in kapitaal storten, die geacht wordt het verschil te dekken tussen de totale interesten van een theoretische obligatielening terugbetaalbaar in 20 jaar die het geheel aan investeringen voor het jaar dekt, eventueel verhoogd met een bijkomend bedrag teneinde een gezonde thesaurie te behouden, en de te verwachten interesten van de ontleners van het Fonds of hiermee gelijkgestelde inkomsten, voor een identieke duur;

— voor zijn inbreng in het gewestelijke huisvestingsplan; een inbreng die de creatie van 500 nieuwe huurhulpwoningen inhoudt : een lening waarvan de belangrijkste voorwaarden hieronder vermeld zijn en waarmee de woningen kunnen worden gerealiseerd;

— voor de toekenning van leningen op afbetaling met het oog op de samenstelling van een huurwaarborg : invorderbare voorschotten zonder interesten;

— voor de verdere ontwikkeling van het huurhulppatrimonium : een deel van de gewestelijke dotatie dat jaarlijks wordt bepaald in samenspraak met het Gewest, indien de beschikbare begrotingsmarges van het Fonds dit toelaten.

La Région s'engage à maintenir durant cette législature les modalités de financement déterminées dans l'arrêté du 2 mai 1996 précité, mais moyennant l'adaptation dans l'arrêté du rythme de liquidation, à savoir une liquidation sous la forme de quatre tranches annuelles égales au lieu d'une liquidation dans l'année budgétaire. La liquidation de la première tranche est effectuée dans l'année budgétaire, celle des trois dernières tranches respectivement les trois années suivantes.

La dotation annuelle pour les missions traditionnelles du Fonds pour les années 2011 à 2014 sera au minimum identique à celle de 2010, à savoir 34.373.000 EUR, augmentée d'une dotation de 13.200.000 EUR pour l'année 2011 et de 4.600.000 EUR pour l'année 2012 en vue de la réalisation d'un programme de construction de logements destinés à la vente dans le cadre des prêts hypothécaires du Fonds.

Les parties conviennent que l'équilibre financier du Fonds est un principe de bonne gouvernance visant à la pérennité de son action et qu'une des modalités essentielles de cet équilibre est la solidarité, financière, entre les différents secteurs d'activités du Fonds.

Les difficultés que le Fonds rencontrerait pour réaliser sa mission, sans compromettre son avenir financier, à court, moyen ou long terme, résultant de l'évolution d'un ou de plusieurs variables ou paramètres, dépendant ou non de la volonté des parties devront faire l'objet d'un rapport circonstancié et de propositions du Fonds à la Région. Celle-ci les examinera et, le cas échéant, décidera dans les plus brefs délais possibles les réajustements nécessaires et possibles. Lors de cette analyse, la Région tiendra en compte la bonne gestion financière du Fonds et examinera la possibilité de faire appel à sa trésorerie.

Si par contre, il résulte de l'évolution de ces mêmes variables et paramètres qu'un programme annuel engendre des rentrées financières dépassant de manière significative les prévisions établies lors de la fixation du pouvoir d'investissement, le Fonds devra faire à la Région, lors de l'établissement du programme d'investissement pour l'exercice suivant, une proposition d'affectation de son surplus.

### 3.2. Principes directeurs de la gestion financière.

#### 3.2.1. Gestion des prestations et des dépenses :

Le Fonds élaborera chaque année des prévisions budgétaires des dépenses pour l'exercice suivant. Ces prévisions seront présentées pour approbation au Ministre avant l'exercice concerné. La comparaison avec les dépenses effectives leur sera présentée, après écoulement de l'exercice concerné.

Durant la durée du présent contrat de gestion, la priorité du programme d'activité du Fonds financée par la dotation annuelle est l'octroi des prêts hypothécaires.

#### 3.2.2. Gestion de la trésorerie :

Le Fonds élaborera chaque année, à titre indicatif, des projections de trésorerie relatives à ses opérations, tenant compte de la structure des investissements et du programme de financement projeté. Il soumettra annuellement à la Région pour avis, un projet global de placements, tenant compte des informations découlant de ces projections et des opportunités des marchés financiers, et basé sur des normes courantes de prudence.

Les placements peuvent porter sur des durées variables, selon les affectations de trésorerie envisagées et les opportunités du marché. Ils peuvent prendre différentes formes non spéculatives (placements à terme courants, OLO,...) en euros.

#### 3.2.3. Gestion des créances :

Le Fonds est autorisé à constituer des provisions pour créances douteuses à concurrence de :

— 0,3 % maximum de l'encours des prêts hypothécaires;

— 5,5 % des loyers de l'année (charges et allocations de déménagement, d'installation et de loyers comprises) pour l'aide locative.

Afin de réduire au maximum les risques de défaillances des locataires ou des emprunteurs et donc, de moins-values sur réalisation d'actifs, le Fonds s'engage à poursuivre l'application des mesures ci-après :

— il tentera systématiquement d'obtenir un plan d'apurement permettant le remboursement des sommes dues et, si cela se justifie, l'intervention financière du C.P.A.S. ou de tout autre organisme social concerné;

— s'il n'obtient pas les résultats escomptés auprès du débiteur après l'envoi d'un rappel, suivi d'une mise en demeure sous pli recommandé le mois suivant et d'une enquête sur place éventuelle, le Fonds exécutera en ce qui concerne les prêts hypothécaires, sa créance dans les délais les plus brefs, conformément aux dispositions légales et celles de

Het Gewest verbindt zich ertoe om tijdens deze legislatuur de financieringsmodaliteiten zoals bepaald in het voormelde besluit van 2 mei 1996 te behouden. In dit besluit moet wel het vereffeningssritme worden aangepast, namelijk een vereffening in de vorm van vier gelijke jaarlijkse schijven in plaats van een vereffening in het begrotingsjaar. De vereffening van de eerste schijf gebeurt gedurende het begrotingsjaar en deze van de drie laatste schijven respectievelijk gedurende de drie volgende jaren.

De dotatie voor de traditionele opdrachten van het Fonds voor de jaren 2011 tot 2014 zal minstens gelijk zijn aan de dotatie van 2010, namelijk 34.373.000 EUR, vermeerderd met een dotatie van 13.200.000 EUR en 4.600.000 EUR voor de jaren 2011 en 2012 met het oog op de verwezenlijking van een programma voor de bouw van woningen die zullen worden verkocht in het kader van de hypothecaire leningen van het Fonds.

De partijen zijn het erover eens dat, enerzijds, het financiële evenwicht van het Fonds een principe van goed bestuur is dat de duurzaamheid van zijn werking beoogt en, anderzijds, dat de financiële solidariteit tussen de verschillende activiteitensectoren van het Fonds een van de essentiële modaliteiten van dit evenwicht is.

De moeilijkheden die het Fonds zou ondervinden om zijn opdracht te verwezenlijken en die zijn financiële toekomst op korte, middellange en lange termijn niet in het gedrang brengen, die het resultaat zijn van een evolutie van één of meer variabelen of parameters, al dan niet door de wil van de partijen, zullen het voorwerp uitmaken van een gedetailleerd verslag en voorstellen van het Fonds aan het Gewest. Het Gewest zal deze voorstellen onderzoeken en, in voorkomend geval, binnen een zo kort mogelijke termijn een beslissing nemen inzake de noodzakelijke en mogelijke aanpassingen. Tijdens deze analyse zal het Gewest het goede financiële beheer van het Fonds in overweging nemen en de mogelijkheid onderzoeken om een beroep te doen op de schatkist.

Indien echter uit de evolutie van diezelfde variabelen en parameters zou blijken dat het jaarprogramma financiële inkomsten opbrengt die op significante wijze de verwachtingen zouden overstijgen die bij het vastleggen van het investeringsvermogen werden opgemaakt, dan zal het Fonds bij de opstelling van het investeringsprogramma voor het volgende boekjaar aan het Gewest een voorstel moeten doen over hoe deze opbrengsten kunnen worden besteed.

### 3.2. Grondbeginselen van het financiële beheer.

#### 3.2.1. Beheer van de prestaties en de uitgaven :

Het Fonds zal jaarlijks budgettaire vooruitzichten opmaken van de uitgaven voor het volgend boekjaar. Deze zullen vóór het desbetreffende boekjaar ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Minister. De vergelijking met de werkelijke uitgaven zal hen, wanneer het boekjaar is verstreken, worden overgemaakt.

Gedurende de looptijd van de beheersovereenkomst, zal het door de jaarlijkse dotatie gefinancierde activiteitenprogramma van het Fonds prioritair aandacht besteden aan de toekenning van hypothecaire leningen.

#### 3.2.2. Beheer van de thesaurie :

Ter informatie zal het Fonds jaarlijks thesaurievooruitzichten opmaken betreffende zijn verrichtingen, rekening houdend met de structuur van de investeringen en het geplande financieringsprogramma. Het Fonds zal het Gewest jaarlijks een globaal beleggingsvoorstel voor advies voorleggen, rekening houdend met de informatie die voortvloeit uit deze vooruitzichten, met de toestand op de financiële markt en op basis van de normale voorzichtigheidsnormen.

De beleggingen mogen van verschillende duur zijn, volgens de voorziene toepassingen van de thesaurie en van de opportuniteiten op de financiële markt. Zij kunnen verschillende niet-speculatieve vormen aannemen (gewone termijnbeleggingen, OLO,...) in euro.

#### 3.2.3. Beheer van de schuldvorderingen :

Het Fonds is gemachtigd om provisie aan te leggen voor dubieuze schuldvorderingen a rato van :

— maximum 0,3 % van het uitstaande bedrag van de hypothecaire leningen;

— 5,5 % van de huurbedragen van het jaar (lasten en verhuis-, huur- en installatietoelagen inbegrepen) voor de huurhulp.

Teneinde de risico's van het in gebreke blijven van huurders en ontleners maximaal te beperken en om bijgevolg minwaarden op de realisatie van activa te voorkomen, verbindt het Fonds zich ertoe om de toepassing van onderstaande maatregelen voort te zetten :

— het zal systematisch trachten een terugbetalingsplan voor de verschuldigde bedragen te verkrijgen en, indien gerechtvaardigd, de financiële tussenkomst van het O.C.M.W. of van enige andere sociale instelling;

— indien er na het versturen van een herinneringsbrief, gevolgd door een ingebrekestelling per aangetekend brief in de daaropvolgende maand en een eventueel onderzoek ter plaatse niet het verwachte resultaat wordt geboekt bij de schuldenaar, dan zal het Fonds wat de hypothecaire leningen betreft, zijn vordering laten innen binnen de

l'acte de prêt et du cahier des charges y annexé, par une cession de salaire et/ou par une procédure de commandement et de saisie immobilière, suivie de la vente publique du gage s'il estime que le remboursement volontaire de la créance par l'emprunteur s'avère impossible.

En ce qui concerne l'aide locative, le Fonds exercera sa créance dans les plus brefs délais, conformément à la législation en la matière et aux dispositions conventionnelles, en recourant à la procédure judiciaire permettant, si nécessaire, une saisie sur salaire ou la résiliation de la convention suivie de l'expulsion judiciaire.

#### 4. PROGRAMMATION DES DIFFERENTS SECTEURS D'ACTIVITES ET PROGRAMMATION DE LEURS EVOLUTIONS

##### 4.1. Les prêts hypothécaires.

La Région s'engage - dans la limite de ses capacités budgétaires et des modalités prévues au point 3.1 du présent contrat de gestion notamment eu égard à l'évolution de taux des emprunts obligataires sur le marché des capitaux - à doter le Fonds de moyens financiers lui permettant de réaliser quelque 1 000 prêts hypothécaires par an durant la durée du contrat de gestion.

Dans les six prochains mois, le Fonds proposera à la Région une adaptation de son règlement des opérations générales de prêts hypothécaires en fonds B2A afin de renforcer cette activité sur ses publics cibles et ce moyennant notamment une adaptation des plafonds de revenus, des montants des prêts et l'application d'un nouvel indice d'évolution pour les plafonds de prêts.

Dans les six mois de la signature du présent contrat, le Fonds fera au Ministre une proposition d'adaptation du règlement dans laquelle sera intégré la systématisation, lors de l'octroi du prêt, d'un quick scan énergétique permettant de déterminer les éventuels investissements d'amélioration de la performance énergétique prioritaires et rentables pour l'occupant. Par rapport à ces investissements, dans le cadre de son prêt hypothécaire en vue de l'amélioration des prestations énergétiques visé au paragraphe ci-dessous, le Fonds proposera à l'acquéreur, sur une base non obligatoire, un financement (type "tiers-investisseur") des investissements identifiés.

La possibilité de moduler la mensualité à payer sera instaurée et ce afin de rendre les prêts hypothécaires davantage accessibles aux publics cibles du Fonds. De plus, le Fonds veillera à ce que les mesures proposées puissent favoriser le redéploiement de cette activité sur l'ensemble du territoire régional, notamment par l'adaptation des plafonds de valeur vénale.

Dans ce même délai et après un sondage important auprès de ses emprunteurs, le Fonds fera une proposition concrète quant à l'octroi de prêts hypothécaires ou à tempérament en vue de l'amélioration des prestations énergétiques de l'habitat de ses emprunteurs. Cette proposition sera faite en tenant compte des dispositifs régionaux déjà existants, évitera la possibilité de cumul avec d'autres dispositifs de crédit social vert, et veillera tant que possible à l'harmonisation de l'ensemble des outils mis à disposition dans la Région de Bruxelles-Capitale, particulièrement en termes de leurs conditions techniques.

Le Fonds réexaminera les dispositifs repris dans ses actes de prêts hypothécaires ou de vente permettant, lors de la revente d'un bien immobilier acquis dans ces conditions, la meilleure mutualisation de l'aide publique octroyée pour acquérir un logement.

Il élaborera également un dispositif spécifique nouveau pour renforcer son attractivité auprès des jeunes ménages et compter parmi ses bénéficiaires des jeunes ménages à 2 revenus.

##### 4.2. Les constructions/rénovations-vente.

Compte tenu de la croissance quantitative importante de la population bruxelloise, telle que prévue, la Région soutient le déploiement de cette activité du Fonds et mettra les moyens financiers nécessaires à sa disposition dans les limites budgétaires.

Le niveau de performance énergétique des immeubles à construire doit correspondre au standard passif (inférieure à 15 kWh/m<sup>2</sup>/an) et ceux à rénover au standard "très basse énergie" (inférieure à 60 kWh/m<sup>2</sup>/an) sauf dérogation exceptionnelle octroyée eu égard aux modalités techniques et urbanistiques des réalisations moyennant l'accord des commissaires du gouvernement.

kortst mogelijke termijn overeenkomstig de wettelijke bepalingen en de bepalingen van de leningsakte en het bijhorende lastenboek, door een loonsafstand en/of door een procedure van bevel en onroerend beslag, gevolgd door de openbare verkoop van het pand wanneer het van oordeel is dat de vrijwillige terugbetaling van de schuldvordering door de ontlenaar onmogelijk is.

Wat de huurhulp betreft, zal het Fonds zijn vordering binnen de kortst mogelijke termijn laten innen overeenkomstig de ter zake geldende wetgeving en de conventionele bepalingen, via de gerechtelijke procedure die, indien nodig, loonbeslag of de opzegging van de overeenkomst toelaat, gevolgd door een gerechtelijke uithuiszetting.

#### 4. PLANNING VAN DE DIVERSE ACTIVITEITENSECTOREN EN PLANNING VAN HUN EVOLUTIES

##### 4.1. De hypothecaire leningen.

Het Gewest verbindt zich ertoe om - binnen de grenzen van haar budgettaire capaciteiten en de in punt 3.1 van deze beheersovereenkomst voorziene modaliteiten, met name ten aanzien van de evolutie van de rentevoeten van de obligatieleningen op de kapitaalmarkt - het Fonds de financiële middelen toe te kennen die het in staat stellen om ongeveer 1 000 hypothecaire leningen per jaar te verwezenlijken tijdens de duur van de beheersovereenkomst.

In de komende zes maanden zal het Fonds aan het Gewest een aanpassing van zijn reglement voor de algemene verrichtingen van hypothecaire leningen in fonds B2A voorstellen teneinde deze activiteit te versterken naar zijn doelpubliek, en dit meer bepaald door middel van een aanpassing van de inkomensplafonds, van de leningsbedragen en door de toepassing van een nieuwe index voor de evolutie van de leningsplafonds.

Binnen de zes maanden volgend op de ondertekening van onderhavige overeenkomst, zal het Fonds een voorstel tot reglements-aanpassing indienen bij de Minister waarin de systematisering, bij de toekenning van de lening, van een energetische quick scan is geïntegreerd die het mogelijk zal maken om de eventuele investeringen ter verbetering van de energieprestatie vast te stellen die voor de bewoner van prioritaair belang en rendabel zijn. Ten aanzien van deze investeringen zal het Fonds, in het kader van zijn hypothecaire lening met het oog op de in de onderstaande paragraaf bedoelde verbetering van de energieprestaties, aan de aankoper een vrijblijvende financiering voorstellen (type "derde-investeerder") van de geïdentificeerde investeringen.

De mogelijkheid zal worden voorzien om de mensualiteiten aan te passen, zodat de hypothecaire leningen van het Fonds nog toegankelijker worden voor zijn doelpubliek. Bovendien zal het Fonds erover waken dat de voorgestelde maatregelen bijdragen tot de herontplooiing van deze activiteit over het volledige gewestelijke grondgebied, meer bepaald door de aanpassing van de plafonds voor de venale waarde.

Binnen deze zelfde termijn, en na een grondige enquête bij zijn ontleners, zal het Fonds een concreet voorstel doen in verband met de toekenning van hypothecaire leningen of leningen op afbetaling voor werken die de energieprestatie van de woning voor de gebruikers moet verbeteren. Dit voorstel zal rekening houden met de reeds bestaande gewestelijke voorzieningen, de mogelijke cumulatieve met andere sociale groene kredietvoorzieningen vermijden en erop gericht zijn het geheel aan instrumenten dat in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest ter beschikking wordt gesteld, zo goed mogelijk te harmoniseren, met name op het vlak van de technische voorwaarden.

Het Fonds zal de bepalingen in zijn hypothecaire leen- en verkoopakten herbekijken, om zo de overheidssteun die werd toegekend om een woning te kunnen kopen zo goed mogelijk te herverdelen wanneer dit pand opnieuw wordt doorverkocht.

Het zal ook een specifieke nieuwe beschikking uitwerken die zal toelaten om het Fonds aantrekkelijker te maken voor jonge gezinnen. Op deze manier zouden jonge gezinnen met 2 inkomens in aanmerking kunnen komen voor een lening bij het Fonds.

##### 4.2. Bouw/renovatie-verkoop.

Rekening houdend met de aanzienlijke toename van de Brusselse bevolking zoals die voorspeld wordt, ondersteunt het Gewest de ontwikkeling van deze activiteit van het Fonds en zal het de noodzakelijke financiële middelen ter beschikking stellen binnen de grenzen van de begroting.

Het energieprestatieniveau van te bouwen woningen moet beantwoorden aan de "passiefstandaard" (lager dan 15 kWh/m<sup>2</sup>/jaar) en dit van te renoveren woningen aan de "zeer lage energiestandaard" (lager dan 60 kWh/m<sup>2</sup>/jaar), met uitzondering van de afwijkingen die worden toegekend rekening houdende met de technische en stedenbouwkundige uitvoeringsmodaliteiten en middels een akkoord van de Regeringscommissarissen.

Afin de promouvoir la mixité sociale, le Fonds élaborera, si possible, des projets mixtes de construction/rénovation-vente et d'aide locative.

Le programme de construction de logements destinés à la vente sera élaboré en tenant compte des modalités communes aux opérateurs de la politique régionale de l'habitat notamment en ce qui concerne la qualité architecturale (en lien avec le bouwmeester) et la participation des habitants.

#### 4.3. L'aide locative.

##### 4.3.1 Développement du patrimoine de l'aide locative.

La Région met à la disposition du Fonds, les moyens nécessaires en vue de la création de quelque 500 logements en vue de l'extension de son patrimoine de l'aide locative.

A cet effet, le Fonds conclura une convention avec la Région portant sur la réalisation et la gestion de ces logements et reprenant entre autres les objectifs, le mode de financement et les évaluations périodiques.

Dans ce cadre le Fonds est chargé, dans la mesure du possible et dans le cadre du budget fixé, sans préjudice du nombre de logements à construire, de réaliser les projets spécifiques suivants :

— une opération d'habitat groupé pour personnes proches du troisième âge qui peut intégrer de l'habitat intergénérationnel (25 à 30 logements en un ou deux projets);

— une structure d'habitats communautaires pour adultes handicapés fortement dépendants (10 à 15 logements);

— un projet significatif de réaffectation de bureaux en logements (environ 50 logements).

Dans chaque projet, une attention particulière sera apportée à l'accessibilité générale et une part des logements sera réservée aux personnes à mobilité réduite.

Il apparaît souhaitable, de plus, au prorata des projets spécifiques de mettre en place différents partenariats avec les structures permettant la mise à disposition de services adaptés quand nécessaire.

Ces projets seront réalisés en respectant, d'une part les standards de la performance énergétique promus par la Région, à savoir, pour les immeubles à construire le standard 'passif' et pour les rénovations le standard 'très basse énergie', sauf dérogation exceptionnelle octroyée eu égard aux modalités techniques et urbanistiques des réalisations moyennant l'accord des commissaires du gouvernement, et, d'autre part, la volonté de diffusion de la mixité sociale sur l'ensemble du territoire régional.

Les conditions financières de sa réalisation revêtent la forme d'un prêt sans intérêt d'un montant de 100.000.000 EUR auprès de la SLRB d'une durée maximale de 33 ans avec un sursis de remboursement de capital durant les 3 premières années. Les conditions spécifiques de cet emprunt seront reprises dans une convention établie entre le Fonds, la SLRB et la Région.

Afin de contribuer à l'objectif d'équilibre financier de cette extension du patrimoine de l'aide locative, le Fonds affectera au maximum 5 % du montant du prêt précité à prélever sur la réserve dont question à l'article 3 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 octobre 1997 précité.

Le développement du patrimoine de l'aide locative s'appuiera également sur le maintien des opérations classiques en la matière.

##### 4.3.2. Gestion de l'aide locative.

— Dans les 3 mois de la conclusion du présent contrat, le Fonds proposera au Ministre un projet de règlement du secteur d'aide locative regroupant toutes les procédures et dispositions actuelles quant à la gestion de ce secteur, à savoir notamment les conditions d'accès, la procédure de demande de location et d'attribution, le bail-type, la fixation du loyer contractuel et du montant à payer, les enquêtes annuelles, les mutations et les renons.

Om de sociale vermenging te bevorderen, zal het Fonds, indien mogelijk, projecten uitwerken waarin bouw/renovatie-verkoop en huurhulp worden vermengd.

Het programma voor de bouw van woningen die bestemd zijn voor de verkoop, zal uitgewerkt worden rekening houdende met de gemeenschappelijke modaliteiten van de operatoren van het gewestelijk woonbeleid en dit met name wat betreft de stedenbouwkundige kwaliteit (door de bouwmeester erbij te betrekken) en de participatie van de bewoners.

#### 4.3. De huurhulp.

##### 4.3.1 Ontwikkeling van het huurhulppatrimonium.

Het Gewest stelt de noodzakelijke middelen ter beschikking van het Fonds met het oog op het creëren van ongeveer 500 woningen in het kader van de uitbreiding van zijn huurhulppatrimonium.

Hiertoe zal het Fonds met het Gewest een overeenkomst sluiten die betrekking heeft op de verwezenlijking en het beheer van deze woningen. In deze overeenkomst zullen onder andere de doelstellingen, de financieringswijze en de periodieke evaluaties worden opgenomen.

In dit kader wordt het Fonds, in de mate van het mogelijke, binnen het vastgestelde budget en onverminderd het aantal woningen dat moet worden gebouwd, belast met de uitvoering van de volgende specifieke projecten :

— een groepswoonproject voor personen die bijna tot de derde leeftijd behoren, dat intergenerationeel wonen kan omvatten (25 tot 30 woningen in één of twee projecten);

— een structuur van gemeenschapswonen voor gehandicapte volwassenen die sterk afhankelijk zijn (10 tot 15 woningen);

— een vrij omvangrijk project waarbij kantoren worden omgevormd tot woningen (ongeveer 50 woningen).

Bij elk project zal aandacht worden besteed aan de algemene toegankelijkheid en zal een deel van de woningen worden gereserveerd voor personen met een beperkte mobiliteit.

Het blijkt bovendien wenselijk om, pro rata de specifieke projecten, samen te werken met bestaande structuren die aangepaste diensten ter beschikking kunnen stellen wanneer dit nodig is.

Deze projecten zullen worden verwezenlijkt met naleving van de standaarden voor energieprestatie die door het Gewest worden aangehouden, met name de "passiefstandaard" voor nieuwbouw en de "zeer lage energie" standaard voor renovaties, met uitzondering van de afwijkingen die worden toegekend rekening houdende met de technische en stedenbouwkundige uitvoeringsmodaliteiten en middels een akkoord van de regeringscommissarissen. Er zal bovendien worden gestreefd naar een sociale vermenging over het hele gewestelijk territorium.

De financiële voorwaarden nemen de vorm aan van een renteloze lening voor een bedrag van 100.000.000 EUR bij de BGHM voor een termijn van maximum 33 jaar met een uitstel van kapitaalaflossing tijdens de 3 eerste jaren. De specifieke voorwaarden van deze lening zullen worden vermeld in de overeenkomst die tussen het Fonds, de BGHM en het Gewest zal worden opgesteld.

Teneinde bij te dragen tot de doelstelling van financieel evenwicht van deze uitbreiding van het huurhulppatrimonium, zal het Fonds het equivalent van maximum 5 % van het bedrag van voornoemde lening afhouden van de reserve waarvan sprake in voormeld artikel 3 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 oktober 1997.

De verdere ontwikkeling van het huurhulppatrimonium zal ook worden gebaseerd op het behoud van de bestaande verrichtingen.

##### 4.3.2. Beheer van de huurhulp.

— Binnen de drie maanden na het sluiten van onderhavige overeenkomst zal het Fonds aan de Minister een ontwerp van reglement voor de huurhulpsector voorstellen. Hierin zullen alle geldende procedures en bepalingen op het vlak van het beheer van de sector worden vermeld, met name de toegangscriteria, de procedure voor de huuraanvraag en voor de toekenning van een woning, het modelcontract, de bepaling van de contractuele huur en van het te betalen bedrag, de jaarlijkse enquête, de mutaties en de opzeggingen.

— Par ailleurs, le Fonds veillera à limiter les périodes d'improductivité des bâtiments destinés à l'aide locative, la durée moyenne ne devant en principe pas dépasser les 12 mois sauf exceptions admises moyennant justification et accord des commissaires du gouvernement.

— Le Fonds s'engage à poursuivre sa politique de mutation, afin de maintenir la plus grande adéquation possible entre la taille des ménages locataires et celle des logements.

— Le Fonds s'engage à tenir à jour un inventaire de l'état de son patrimoine. Cet état intégrera la qualité énergétique des biens et est communiqué à la Région. La prochaine communication aura lieu fin 2011. Cet inventaire contribuera à l'établissement des principes directeurs pour la gestion de l'entretien et de la rénovation du dit patrimoine et permettra la définition des programmes annuels concrétisant les objectifs définis dans ces principes.

#### 4.4. Prêts à tempérament pour la constitution d'une garantie locative.

Les parties procéderont en 2011 à une évaluation de ce secteur d'activités qui aboutira éventuellement en une adaptation de l'ordonnance du 16 juillet 1998 et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 décembre 1998 précités.

#### 4.5. Participation du Fonds à l'objectif visant à 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 et 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".

La participation de la Région à cet objectif implique la mise en place, par tous les acteurs régionaux pertinents, de mesures adaptées à cet effet et valorisant une amélioration de la qualité environnementale.

A cet effet, le Fonds, en collaboration avec Bruxelles Environnement, élabore et soumet à l'approbation du Ministre, pour la fin 2011, un plan d'action environnemental global (CO<sub>2</sub>, énergie, déchets, mobilité, bruit,...), couvrant l'ensemble de ses activités, dont sa gestion interne. Le Fonds veillera à obtenir un label "entreprise éco-dynamique" durant la période du présent contrat.

### 5. AUTRES MISSIONS

En exécution de l'article 80, 1<sup>o</sup>, 2<sup>e</sup> tiret du Code bruxellois du Logement précité, le Fonds adressera au Ministre pour la fin 2011 une proposition de mise en place d'une assurance habitat garanti pour candidats-acquéreurs d'un logement sis en Région de Bruxelles-Capitale.

Conformément à l'article 80, 4<sup>o</sup> du Code bruxellois du Logement le Fonds a comme mission d'utilité publique de promouvoir l'expérimentation et la réflexion dans les domaines dans lesquels il est actif. Ainsi le Fonds initiera ou participera aux réflexions et aux actions concernant des projets valorisant l'accès social à la location et à la propriété, notamment ceux mobilisant d'autres droits réels que celui de la propriété. Ces formes alternatives d'accès à la propriété feront l'objet d'une analyse approfondie, quant à leurs diverses implications régionales, dans laquelle le Fonds sera impliqué et dont le résultat sera soumis au Gouvernement pour la fin 2011.

Le Fonds mettra en place des actions visant à développer la coopération avec les pouvoirs locaux, notamment dans le cadre des contrats de quartier durable, ou tout autre acteur public et à participer à des formes nouvelles de partenariat entre acteurs publics. Il sera associé par la Région à la définition des modalités concernées en vue de participer à la concrétisation de l'objectif d'atteindre dans chaque commune 15 % de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale.

Les modalités de financement des éventuelles nouvelles missions du Fonds font l'objet d'une concertation entre la Région et le Fonds.

— Het Fonds zorgt ervoor dat zijn huurhulpgebouwen niet langer dan twaalf maanden onproductief zijn. Uitzonderingen kunnen worden toegestaan mits ze kunnen worden gestaafd en mits akkoord van de regeringscommissarissen.

— Het Fonds verbindt er zich toe om zijn mutatiebeleid verder te zetten, zodat de huurwoningen zo goed mogelijk blijven afgestemd op de gezinsgrootte.

— Het Fonds verbindt zich ertoe een inventaris op te stellen van de staat van zijn patrimonium. In deze inventaris, die aan het Gewest wordt overgemaakt, zal de energiekwaliteit van de onroerende goederen worden opgenomen. Eind 2011 zal hierover een eerste communicatie plaatsvinden. De inventaris zal eveneens helpen bij het uitwerken van de richtlijnen voor het onderhouds- en renovatiebeleid voor dit patrimonium. Deze inventaris zal ten slotte ook bijdragen om het jaarlijkse programma te bepalen om de doelstellingen te behalen die zijn vervat in deze principes.

#### 4.4. Leningen op afbetaling voor het samenstellen van een huurwaarborg.

De partijen maken in 2011 een evaluatie van deze activiteitensector, wat eventueel zou kunnen leiden tot een aanpassing van de ordonnantie van 16 juli 1998 en van voormeld besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 10 december 1998.

#### 4.5. Bijdrage van het Fonds om van Brussel de hoofdstad van duurzame ontwikkeling te maken.

In het regeerakkoord 2009-2014 is het volgende opgenomen : "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 en bekommert het zich tevens om de aanverwante kwesties, zoals luchtkwaliteit, luchtvervuiling en energie...".

De deelname van het Gewest aan de verwezenlijking van deze doelstelling impliceert dat alle belanghebbende gewestelijke actoren aangepaste maatregelen vooropstellen die de verbetering van de milieukwaliteit stimuleren.

Hiertoe zal het Fonds in samenwerking met Leefmilieu Brussel tegen eind 2011 een globaal milieuactieplan (CO<sub>2</sub>, energie, afval, mobiliteit, geluidsoverlast,...) uitwerken en ter goedkeuring van de Minister indienen. Dit plan zal alle activiteiten van het Fonds dekken, waaronder het intern beheer. Zo zal het Fonds ernaar streven het label van "eco-dynamisch bedrijf" te bekomen tijdens de duur van deze beheersovereenkomst.

### 5. OVERIGE OPDRACHTEN

In uitvoering van artikel 80, 1<sup>o</sup>, 2<sup>e</sup> streepje van de voormelde Brusselse Huisvestingscode, zal het Fonds vóór eind 2011 een voorstel aan de Minister overmaken tot operationalisering van een verzekering gewaarborgd wonen voor kandidaat-kopers van een woning gelegen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Overeenkomstig artikel 80, 4<sup>o</sup> van de Brusselse Huisvestingscode heeft het Fonds als opdracht van openbaar nut om experimenten en denk oefeningen aan te moedigen in de domeinen waarin het actief is. Zo zal het Fonds een aanzet geven tot of deelnemen aan analyses en projecten die dieper ingaan op de sociale toegankelijkheid van huurwoningen en eigendomsvererving. Hierbij wordt onder andere gedacht aan analyses en projecten in verband met andere zakelijke rechten dan de klassieke eigendom. Deze alternatieve vormen van toegang tot de eigendom zullen het voorwerp uitmaken van een grondige analyse, op het vlak van hun verschillende toepassingen binnen het Gewest, waarbij het Fonds betrokken zal worden en waarvan het resultaat tegen eind 2011 bij de Regering zal worden ingediend.

Het Fonds zal acties opzetten voor de verdere ontwikkeling van de samenwerking met lokale besturen, in het bijzonder in het kader van de duurzame wijkcontracten, of met de andere spelers uit de overheidssector. Het zal ook deelnemen aan nieuwe vormen van partnership tussen al deze spelers. Dit om per gemeente bij te dragen tot de concretisering van de quota van 15 % kwaliteitswoningen in openbaar beheer en met sociale doeleinden.

De financieringsmodaliteiten van bepaalde nieuwe opdrachten zullen worden vastgesteld in overleg met het Woningfonds.

## 6. CREATION DE SERVICES

En ce qui concerne la création, à la demande d'une des parties, de services internes du Fonds impliquant soit un investissement significatif, soit des répercussions importantes sur les frais de gestion du Fonds, ce dernier ainsi que le Ministre ont chacun un droit d'initiative. Dans ce cas, le Fonds réalisera l'étude préalable quant à la création de ce service. Toute décision devra obtenir l'accord préalable du Ministre.

## 7. RAPPORTS

Le Fonds s'engage à remettre ses rapports et comptes annuels au Ministre, au plus tard cinq mois après la clôture de l'exercice. Seront notamment présentés :

1° les caractéristiques majeures du programme d'action, notamment :

— nombre et montant moyen de prêts octroyés; revenus du ménage, taille de la cellule familiale et activités professionnelles;

— taux de rendement moyen des prêts;

— évolution du patrimoine de l'aide locative;

— évolution de la demande locative;

— revenus des locataires, taille des ménages, activités professionnelles

— la gestion des paiements des locataires et des emprunteurs;

— coût et rendement des opérations immobilières.

2° l'affectation géographique des investissements réalisés tant dans le domaine acquisitif que locatif.

3° l'état des missions déléguées et de celles confiées par la Région (nombre d'opérations, montants engagés et liquidés,...).

4° les comptes annuels ainsi que les informations suivantes :

— la structure des dépenses;

— la structure globale des placements et le rendement net moyen dégagé par les produits au cours de la période;

— le montant des créances sur débiteurs emprunteurs et locataires;

— le montant des réductions de valeur ou moins-values actées sur créances;

— les principales mesures de récupération des créances mises en œuvre;

— le nombre de bâtiments demeurés improductifs et les causes majeures d'improductivité;

Deux ans et demi après sa signature, le présent contrat de gestion fera l'objet d'une évaluation commune pouvant donner lieu à des adaptations. En fin de contrat, une évaluation globale de son exécution, dans le chef des deux parties, sera faite. Le Fonds s'engage à mettre à la disposition de la Région les données et statistiques requises. L'évaluation pourra déboucher sur des propositions de modification.

## 8. SANCTIONS

Sans préjudice des dispositions légales applicables en la matière, en cas de manquement grave par le Fonds à l'une de ses obligations, la Région peut décider de réduire et/ou de revoir les modalités de financement des activités du Fonds.

## 9. DUREE DU CONTRAT DE GESTION

Le présent contrat est conclu pour une durée de cinq ans à dater de sa signature.

Toutefois, sauf décision expresse d'une des parties dans un délai de six mois précédant la date d'expiration du contrat, celui-ci sera automatiquement prorogé à son échéance pour un nouveau délai de cinq ans.

## 6. OPZETTEN VAN DIENSTEN

Wat betreft de oprichting, op verzoek van één van de partijen, van interne diensten van het Fonds die ofwel een beduidende investering inhouden of die de beheerskosten van het Fonds aanzienlijk kunnen beïnvloeden, beschikt zowel het Fonds als de Minister die bevoegd is voor Huisvesting, over initiatiefrecht. In dit geval voert het Fonds de voorafgaande studie uit in verband met de oprichting van deze dienst. Elke beslissing moet vooraf de goedkeuring krijgen van de voornoemde Minister.

## 7. VERSLAGEN

Het Fonds verbindt zich ertoe om ten laatste vijf maanden na het afsluiten van het boekjaar zijn verslagen en jaarrekeningen over te maken aan de voornoemde Minister. Zullen met name voorgesteld worden :

1° de voornaamste kenmerken van het activiteitenprogramma, namelijk :

— aantal en gemiddeld bedrag van de toegekende leningen; gezinsinkomens, gezinsgrootte en beroepsactiviteiten;

— gemiddeld rendementspercentage van de leningen;

— evolutie van het huurhulppatrimonium;

— evolutie van de huurvraag;

— inkomens van de huurders, grootte van de gezinnen, beroepsactiviteiten;

— het beheer van de betalingen van de huurders en van de ontleners;

— kostprijs en rendement van de vastgoedoperaties.

2° de geografische bestemming van de gedane investeringen, zowel op het vlak van aankoop als op dat van verhuur.

3° de stand van zaken van de gedelegeerde opdrachten en van de opdrachten die door het Gewest werden toevertrouwd (aantal verrichtingen, geïnvesteerde en geliquideerde bedragen...).

4° de jaarrekeningen, alsook de volgende informatie :

— de structuur van de uitgaven;

— de globale structuur van de beleggingen en het gemiddelde nettorendement dat door de opbrengsten werd gerealiseerd tijdens de periode;

— het bedrag van de schuldvorderingen bij debiteuren ontleners en huurders;

— het bedrag van de waardeverminderingen of minwaarden op de schuldvorderingen;

— de voornaamste invorderingsmaatregelen van schulden die werden genomen;

— het aantal gebouwen dat onproductief is gebleven en de voornaamste oorzaken van onproductiviteit;

Twee jaar en half na de ondertekening van onderhavig contract zal het door de verschillende partijen worden geëvalueerd en kan het worden aangepast. Op het einde van het contract zal de uitvoering ervan globaal worden geëvalueerd door beide partijen. Het Fonds en het Gewest verbinden zich ertoe om de vereiste gegevens en statistieken ter beschikking te stellen. De evaluatie kan uitmonden in voorstellen tot wijziging.

## 8. SANCTIES

Onverminderd de toepasselijke wettelijke bepalingen terzake, kan het Gewest, indien het Fonds ernstig tekortschiet in één van zijn verbintenissen, beslissen om de modaliteiten voor de financiering van de activiteiten van het Fonds te beperken en/of te herzien.

## 9. DUUR VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST

Onderhavige overeenkomst wordt gesloten voor vijf jaar vanaf de datum van ondertekening.

Behoudens uitdrukkelijke beslissing van één van de partijen binnen een termijn van zes maanden voorafgaand aan de einddatum van de overeenkomst, zal deze echter bij vervalddag automatisch verlengd worden voor een nieuwe termijn van vijf jaar.



## 10. PUBLICATION DU CONTRAT DE GESTION

Le présent contrat de gestion fera l'objet d'une publication au *Moniteur belge* dans les trois mois de sa signature et ce à l'initiative de la Région.

Ixelles, le 27 janvier 2011.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Mme E. HUYTEBROECK,

Ministre ayant le Logement ses attributions

M. C. DOULKERIDIS,

Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions

Pour le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Mme L. LALEMANT-SCHEERLINCK,

Présidente

Mme B. MEIRE-HOMBERGEN,

Vice-Présidente

## 10. PUBLICATIE VAN DE BEHEERSOVEREENKOMST

Onderhavige beheersovereenkomst zal binnen de drie maanden na ondertekening worden gepubliceerd in het *Belgisch Staatsblad*. Dit gebeurt op initiatief van het Gewest.

Elsene, 27 januari 2011.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

Mevr. E. HUYTEBROECK,

Minister bevoegd voor Huisvesting.

De heer C. DOULKERIDIS,

Staatssecretaris bevoegd voor Huisvesting.

Voor het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

Mevr. L. LALEMANT-SCHEERLINCK,

Voorzitster

Mevr. B. MEIRE-HOMBERGEN,

Ondervoorzitster