

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[C – 2015/31599]

Contrat de gestion 2015-2020 entre la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Table des matières

Préambule

Cadre juridique

CHAPITRE 1^{er} - Dispositions généralesArticle 1^{er}. Définitions

Article 2. La vision de la SLRB

Article 3. Objet du contrat de gestion

Article 4. Constitution du contrat de gestion

Article 5. Identification des parties

Article 6. Rôle des parties au contrat

1. Le Gouvernement et la Ministre du Logement

2. La SLRB

Article 7. Les usagers de la SLRB

1. Les Sociétés immobilières de service public (SISP)

2. Les usagers finaux : les locataires et les candidats locataires

Article 8. Les missions de la SLRB

1. Observation et Programmation du secteur

2. Financement

3. Assistance et Conseil

4. Régulation et contrôle

5. Acteur et Opérateur

6. Actions sociales

7. Missions Délégées

Article 9. Les engagements généraux mutuels des parties

Article 10. Les principes généraux et valeurs qui sous-tendent le Contrat

CHAPITRE 2 - Les engagements de la SLRB

Article 11. Les engagements généraux de la SLRB

Article 12. Les orientations stratégiques de la SLRB

Article 13. Orientation stratégique 1 : Développer des logements durables pour améliorer la qualité de vie des habitants et l'intégration des projets dans les quartiers

Article 14. Rechercher des solutions novatrices permettant d'élargir le parc locatif

Article 15. Opérationnaliser la programmation des projets de construction afin d'accroître le nombre de logements en gestion publique à prépondérance sociale

Article 16. Développer des logements de qualité intégrant une mixité fonctionnelle, sociale et typologique adaptée aux programmes

Article 17. Développer la veille technique et technologique afin de promouvoir l'usage de matériaux et de techniques de construction durables

Article 18. Orientation stratégique 2 : Mettre en œuvre, avec efficacité et efficience, les plans quadriennaux de rénovation du patrimoine (clôturer les anciens programmes, mener à bien l'actuel programme et anticiper la prochaine programmation)

Article 19. Améliorer la programmation opérationnelle des investissements pour accélérer l'initialisation des travaux et accroître la fiabilité de la budgétisation

Article 20. Réduire les délais d'exécution des travaux de rénovation

Article 21. Élaborer un référentiel technique pour les travaux de rénovation et de remise en état avant relocation

Article 22. Mettre en place une meilleure exploitation des logiciels de reporting existants

Article 23. Orientation stratégique 3 : Développer une culture d'entreprise, basée sur la transversalité et orientée résultats en veillant à l'efficacité et à la continuité du suivi des objectifs stratégiques et opérationnels par un contrôle de gestion permanent

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[C – 2015/31599]

Beheersovereenkomst 2015-2020 tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering

De Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij,

Inhoudsopgave

Inleiding

Juridisch kader

HOOFDSTUK 1 - Algemene bepalingen

Artikel 1. Definities

Artikel 2. De visie van de BGHM

Artikel 3. Voorwerp van de beheersovereenkomst

Artikel 4. Samenstelling van de beheersovereenkomst

Artikel 5. Identificatie van de partijen

Artikel 6. Rol van de bij de overeenkomst betrokken partijen

1. De Regering en de Minister voor Huisvesting

2. De BGHM 11

Artikel 7. De gebruikers van de BGHM

1. De Openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's)

2. De eindgebruikers : de huurders en de kandidaat-huurders

Artikel 8. De opdrachten van de BGHM

1. Observatie en programmering van de sector

2. Financiering

3. Assistentie en Advies

4. Regulatie en controle

5. Speler en Provider

6. Sociale acties

7. Gedelegeerde opdrachten

Artikel 9. De wederzijdse algemene verbintenissen van de partijen

Artikel 10. De algemene principes en waarden die de Overeenkomst schragen

HOOFDSTUK 2 - De verbintenissen van de BGHM

Artikel 11. De algemene verbintenissen van de BGHM

Artikel 12. De strategische richtsnoeren van de BGHM

Artikel 13. Strategisch richtsnoer 1 : Duurzame woningen tot stand brengen om de levenskwaliteit van de bewoners en de integratie van de projecten in de wijken te verbeteren

Artikel 14. Vernieuwende oplossingen zoeken om het huurwoningbestand uit te breiden

Artikel 15. De programmering van de bouwprojecten uitvoeren om het aantal woningen in openbaar beheer met sociaal overwicht te vermeerderen

Artikel 16. Voor kwaliteitsvolle woningen zorgen waarbij er sprake is van een aan de programma's aangepaste functionele, sociale en typologische mix

Artikel 17. Het technisch en technologisch toezicht uitbouwen om het gebruik van duurzame bouwmaterialen en -technieken te stimuleren

Artikel 18. Strategisch richtsnoer 2 : De vierjarenplannen voor de renovatie van het patrimonium doeltreffend en efficiënt toepassen (de oude programma's sluiten, het huidige programma tot een goed einde brengen en op de volgende programmering anticiperen)

Artikel 19. De operationele programmering van de investeringen verbeteren om de start van de werken te versnellen en de betrouwbaarheid van de budgettering te verbeteren

Artikel 20. De uitvoeringstermijnen van de renovatiewerken terugschroeven

Artikel 21. Een technisch referentiekader uitwerken voor renovatiewerken en oprissingwerken voor herverhuur

Artikel 22. Voor een betere aanwending van de bestaande reportingsoftware zorgen

Artikel 23. Strategisch richtsnoer 3 : Een resultaatgerichte en op transversaliteit gebaseerde bedrijfscultuur ontwikkelen. Hierbij wordt er gelet op de doeltreffendheid en de continuïteit van de opvolging van de strategische en operationele doelstellingen aan de hand van een permanente beheercontrole

Article 24. Elaborer un plan d'entreprise et en assurer le suivi

Article 25. Mettre en place une culture d'entreprise orientée résultats

Article 26. Mettre en place des outils visant au décloisonnement des activités et à la transversalité

Article 27. Assurer la simplification et la cohérence des processus internes et externes

Article 28. Mettre en œuvre le contrôle de gestion

Article 29. Orientation stratégique 4 : Devenir un centre de référence en matière de logement en gestion publique à prépondérance sociale au service de la Région et de ses opérateurs

Article 30. Mener des réflexions de fond sur les différentes problématiques relatives au développement du logement en gestion publique à prépondérance sociale

Article 31. Mettre en place un reporting efficient au Gouvernement de la Région et au Parlement bruxellois

Article 32. Positionner la SLRB comme centre de connaissances et de soutien au service des autorités politiques régionales et des usagers

Article 33. Poursuivre la valorisation des initiatives et des bonnes pratiques adoptées dans le secteur et assurer une bonne diffusion de l'information

Article 34. Orientation stratégique 5 : Soutenir l'efficacité de l'action des SISP en s'assurant du respect de leurs obligations, en veillant à simplifier les démarches administratives pour l'ensemble des usagers

Article 35. Garantir un avancement significatif de la rationalisation des SISP.

Article 36. Veiller au respect, par les SISP, des prescriptions émises par la SLRB à leur égard sans préjudice de ce qui est prévu par la réglementation

Article 37. Evaluer les activités réalisées au niveau sectoriel et le degré d'exécution des contrats de gestion de niveau 2

Article 38. Promouvoir et soutenir activement la simplification administrative tant entre la SLRB et les SISP qu'au niveau des SISP

Article 39. Mettre en œuvre la traçabilité externe

Article 40. Orientation stratégique 6 : Renforcer les échanges et les partenariats avec les différents opérateurs de la Région bruxelloise et des autres Régions

Article 41. Nouer et entretenir des contacts réguliers avec les SISP et avec les opérateurs publics des trois Régions afin de partager davantage les expériences et les bonnes pratiques

Article 42. Mettre en place des partenariats opérationnels visant à faciliter le développement de la politique régionale

Article 43. Orientation stratégique 7 : Développer des politiques d'actions sociales dans une visée d'amélioration de qualité de vie des locataires

Article 44. Veiller à la mise en place d'actions sociales cohérentes

Article 45. Soutenir l'accompagnement social individuel pour les locataires

Article 46. Impulser et soutenir des actions sociales favorisant la cohésion sociale

Article 47. Encourager et cadrer les processus participatifs des locataires sociaux

Article 48. Orientation stratégique 8 : Veiller à la pérennisation du financement et du fonctionnement du secteur du logement social en tenant compte des évolutions de son environnement

Article 49. Eu égard aux programmes historiques : garantir une gestion proactive des soldes sur subsides régionaux

Article 50. Eu égard aux programmes en cours : assurer le financement du secteur et sa soutenabilité à long terme

Article 51. Eu égard aux programmes futurs : mener une réflexion prospective sur l'évolution des modalités et sur les conditions du financement sectoriel

Article 52. Dynamiser la gestion de la trésorerie pour répondre à des besoins sectoriels actuellement non couverts

CHAPITRE 3 - Les engagements de la Région

Article 53. Les engagements généraux de la Région

Article 54. Engagements budgétaires

Article 55. Subventions pour les activités de la SLRB

Article 56. Mise à disposition des moyens financiers pour le prochain quadriennal

Article 57. Financement de l'habitat innovant et des équipements collectifs

Artikel 24. Een bedrijfsplan opstellen en de opvolging ervan verzekeren

Artikel 25. Een resultaatgerichte bedrijfscultuur invoeren

Artikel 26. Instrumenten invoeren die op de ontsluiting van de activiteiten en de transversaliteit gericht zijn

Artikel 27. De vereenvoudiging en de samenhang van de interne en externe procedures verzekeren

Artikel 28. De beheercontrole toepassen

Artikel 29. Strategisch richtsnoer 4 : Een referentiecentrum voor huisvesting in openbaar beheer met sociaal overwicht worden dat ten dienste staat van het Gewest en van de gewestelijke spelers

Artikel 30. Denkoefeningen ten gronde voeren over de diverse problemen die verband houden met de ontwikkeling van huisvesting in openbaar beheer met sociaal overwicht

Artikel 31. Een doeltreffende reporting aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Brussels Parlement invoeren

Artikel 32. De BGHM positioneren als kennis- en supportcentrum ten dienste van de gewestelijke beleidsoverheden en de gebruikers

Artikel 33. De waardering van de initiatieven en goede praktijken in de sector voortzetten en voor een goede informatieverspreiding zorgen

Artikel 34. Strategisch richtsnoer 5 : De doeltreffendheid van de werking van de OVM's steunen door zich ervan te vergewissen dat zij hun verplichtingen nakomen en hiervoor de administratieve verplichtingen voor al hun gebruikers vereenvoudigen

Artikel 35. Een beduidende vooruitgang van de rationalisering van de OVM's waarborgen

Artikel 36. Erop toezien dat de OVM's de door de BGHM uitgevaardigde en op hen betrekking hebbende voorschriften naleven zonder dat afbreuk wordt gedaan aan wat de reglementering bepaalt

Artikel 37. De op sectoraal niveau verwezenlijkte activiteiten en de mate van verwezenlijking van de beheersovereenkomsten van niveau 2 evalueren

Artikel 38. De administratieve vereenvoudiging zowel tussen de BGHM en de OVM's als op het niveau van de OVM's actief stimuleren en steunen

Artikel 39. De externe traceerbaarheid invoeren

Artikel 40. Strategisch richtsnoer 6 : De uitwisselingen en de samenwerking met de diverse spelers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van beide andere gewesten verdiepen en uitbouwen

Artikel 41. Regelmatig contacten leggen en onderhouden met de OVM's en met de openbare spelers van de drie Gewesten om meer ervaringen en goede praktijken te delen

Artikel 42. Operationele samenwerkingsverbanden invoeren om de ontwikkeling van het gewestelijk beleid te vergemakkelijken

Artikel 43. Strategisch richtsnoer 7 : Beleidslijnen voor sociale acties uitstippelen ter verbetering van de levenskwaliteit van de huurders

Artikel 44. Toezien op de toepassing van samenhangende sociale actiebeleidslijnen

Artikel 45. De individuele sociale begeleiding voor de huurders steunen

Artikel 46. De sociale acties die de sociale samenhang ten goede komen, stuwen en steunen

Artikel 47. De participatieprocedures van de sociale huurders aanmoedigen en omkaderen

Artikel 48. Strategisch richtsnoer 8 : Toezien op de duurzaamheid van de financiering en van de werking van de sociale huisvestingssector door rekening te houden met de evolutie van de omgeving ervan

Artikel 49. Met betrekking tot de historische programma's : een proactief beheer van de saldo's op gewestsubsidies waarborgen

Artikel 50. Met betrekking tot de lopende programma's : de financiering van de sector en de houdbaarheid ervan op termijn waarborgen

Artikel 51. Met betrekking tot de toekomstige programma's : vooruitblikkend nadenken over de evolutie van de modaliteiten en over de voorwaarden van de sectorale financiering

Artikel 52. Het thesauriebeheer dynamisch maken om in te spelen op sectorale behoeften waaraan thans niet voldaan wordt

HOOFDSTUK 3 - De verbintenissen van het Gewest

Artikel 53. De algemene verbintenissen van het Gewest

Artikel 54. Budgettaire engagementen

Artikel 55. Subsidies voor de activiteiten van de BGHM

Artikel 56. Terbeschikkingstelling van de financiële middelen voor het volgende vierjarenprogramma

Artikel 57. Financiering van vernieuwende woonvormen en van collectieve uitrustingen

Article 58. Financement du fonctionnement du secteur

Article 59. Maintien des crédits et subventions

Article 60. Consultation de la SLRB

Article 61. Financement des actions et missions nouvelles

CHAPITRE 4 - Suivi et évaluation des engagements du contrat de gestion

Article 62. Reporting périodique

Article 63. Réunion d'évaluation

CHAPITRE 5 - Conditions de révision et dispositions finales

Article 64. Conditions de révision

Article 65. Non-respect des clauses du contrat

Article 66. Dispositions finales

Préambule

Le nouveau Contrat de gestion conclu entre la SLRB et le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale initie la quatrième 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, à l'ensemble des réglementations en vigueur, aux acquis apportés par les trois premières générations des Contrats de gestion du secteur du logement social bruxellois et aux recommandations formulées dans l'évaluation du précédent contrat de gestion.

Le contrat de gestion n'a pas pour vocation de lister l'ensemble des missions et tâches de la SLRB. Il s'agit davantage d'un accord négocié entre la SLRB et la Région sur les axes majeurs à privilégier, lesquels se traduiront en orientations stratégiques et en objectifs opérationnels, qui seront partagés par la SLRB et la Région durant les 5 années du contrat. Cela ne remet nullement en cause l'exécution des tâches et missions reprises dans les textes juridiques (Code ou arrêtés du GRBC) et non explicités dans le cadre du présent contrat. Les axes majeurs se définissent comme des lignes directrices sous-tendant l'évolution souhaitée de l'institution dans le cadre d'une ou de nouvelle(s) action(s), d'un changement ou encore du renforcement d'une action ou mission actuelle.

La rédaction de ce nouveau contrat de gestion s'inscrit dans un contexte de boom démographique et de vieillissement de la population. Dans ce cadre, il est indispensable de trouver des solutions rapides de logements adaptés. La pénurie du foncier, la politique de rénovation et la multiplicité d'acteurs doivent amener la SLRB à réfléchir à des solutions novatrices et durables. La rationalisation du nombre de SISP conjugée à l'ensemble de ces défis doit amener la SLRB à se réinventer. Telle est l'ambition de ce nouveau Contrat de gestion.

Afin d'affirmer sa position d'acteur incontournable du secteur du logement en gestion publique à prépondérance sociale au service des usagers, la SLRB, en accord avec la Région, se fixe au travers de ce nouveau Contrat de gestion quatre axes majeurs qui sont :

1. Favoriser et accroître la dynamique de production de nouveaux logements sociaux, modérés et moyens et diversifier l'offre en logements dans une approche de quartiers durables, bien aménagés et intégrés;
2. Améliorer l'état, la conformité et les performances des logements sociaux, modérés et moyens afin de favoriser la qualité de vie des locataires;
3. Veiller à toujours demeurer une administration au service de tous ses usagers
4. Assurer le financement du secteur et sa soutenabilité à long terme.

Cadre juridique

La SLRB exerce ses activités, ses missions et les engagements découlant du présent Contrat dans le respect de toutes les dispositions légales et réglementaires qui lui sont applicables dont notamment :

- L'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution
- Le Code des sociétés à l'exception des dispositions dérogatoires reprises par le Code bruxellois du Logement et ses arrêtés d'exécution
- Les Statuts de la SLRB
- La Loi du 15 juin 2006 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux de fournitures et de services, et ses arrêtés d'exécution
- L'Ordonnance du 30 mars 1995 relative à la publicité de l'administration et ses arrêtés d'exécution

Artikel 58. Financiering van de werking van de sector

Artikel 59. Behoud van kredieten en subsidies

Artikel 60. Raadpleging van de BGHM

Artikel 61. Financiering van nieuwe acties en opdrachten

HOOFDSTUK 4 - Opvolging en evaluatie van de verbintenissen van de beheersovereenkomst

Artikel 62. Periodieke reporting

Artikel 63. Evaluatievergadering

HOOFDSTUK 5 - Herzieningsvoorwaarden en slotbepalingen

Artikel 64. Herzieningsvoorwaarden

Artikel 65. Niet naleving van de clausules van de overeenkomst

Artikel 66. Slotbepalingen

Inleiding

De nieuwe tussen de BGHM en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering gesloten beheersovereenkomst luidt de vierde generatie beheersovereenkomsten van de Brusselse sociale huisvestingssector in. De overeenkomst geeft vaste vorm aan de gewestelijke doelstellingen betreffende sociale huisvesting en houdt daarbij rekening met de gewestelijke context, alle vigerende reglementeringen, de verworvenheden van de eerste drie generaties beheersovereenkomsten van de Brusselse sociale huisvestingssector en met de in de evaluatie van de vorige beheersovereenkomst vermelde aanbevelingen.

De beheersovereenkomst is geen lijst met alle opdrachten en taken van de BGHM. Het is veeleer een akkoord tussen de BGHM en het Gewest over de te bevoorrechten hoofdlijnen die worden omgezet in strategische richtsnoeren en operationele doelstellingen die de BGHM en het Gewest gedurende de 5 jaar van de overeenkomst zullen delen. Dat stelt de uitvoering van de in de juridische teksten (Huisvestingscode of besluiten van de BHR) opgenomen en in het kader van onderhavige overeenkomst niet uiteengezette taken en opdrachten geenszins in vraag. De hoofdlijnen worden gedefinieerd als richtsnoeren die de basis vormen van de gewenste evolutie van de Instelling in het kader van één of verscheidene nieuwe acties, een verandering of een versteviging van een actuele actie of opdracht.

De redactie van deze nieuwe beheersovereenkomst sluit aan op de context van een demografische groei en de vergrijzing van de bevolking. In dat kader moeten er absoluut snelle oplossingen worden gevonden om aangepaste woningen te verwezenlijken. De schaarse grond, het renovatiebeleid en de vele stakeholders moeten de BGHM ertoe aanzetten na te denken over vernieuwende en duurzame oplossingen. Meer nog, de rationalisering van het aantal OVM's gekoppeld aan al die uitdagingen moeten de BGHM ertoe aanzetten zichzelf opnieuw uit te vinden. Dat is de ambitie van deze nieuwe Beheersovereenkomst.

Om haar positie te bevestigen als essentiële partij van de Brusselse openbare huisvestingssector met sociaal overwicht die zich van de gebruikers ten dienste stelt, houdt de BGHM in overeenstemming met het Gewest en via onderhavige nieuwe beheersovereenkomst de volgende vier hoofdlijnen voor ogen :

1. De dynamiek voor de productie van nieuwe sociale, bescheiden en middenklassewoningen aanmoedigen en uitbouwen en het woningaanbod diversifiëren in het kader van een aanpak van duurzame, goed ingerichte en geïntegreerde wijken;
2. De staat, de conformiteit en de prestaties van de sociale, bescheiden en middenklassewoningen verbeteren om de levenskwaliteit van de huurders naar een hoger niveau te tillen;
3. Er altijd op toezien een administratie te blijven die ten dienste staat van al haar gebruikers;
4. De financiering van de sector en de houdbaarheid ervan op lange termijn waarborgen.

Juridisch kader

De BGHM oefent haar uit onderhavige Overeenkomst voortvloeiende activiteiten, opdrachten en verbintenissen uit overeenkomstig alle op haar van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen, waaronder :

- De Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- Het Wetboek van vennootschappen met uitzondering van de in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen afwijkende bepalingen en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- De Statuten van de BGHM
- De Wet van 15 juni 2006 overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten, en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- De Ordonnantie van 30 maart 1995 betreffende de openbaarheid van bestuur en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten

- L'Ordonnance du 23 février 2006 portant les dispositions applicables au budget, à la comptabilité et au contrôle et ses arrêtés d'exécution

- L'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 24/04/2014 modifiant l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 23/01/2003 fixant le cadre organique de la SLRB

- Décision de la Commission du 20/12/2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2, du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'État sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général. (C(2011) 9380)

- Communication de la Commission relative à l'application des règles de l'Union Européenne en matière d'aides d'État aux compensations octroyées pour la prestation de services d'intérêt économique général. (2012/C 8/02)

- Communication de la Commission : Encadrement de l'Union Européenne applicable aux aides d'État sous forme de compensations de service public. (2012/C 8/03)

- Guide relatif à l'application aux services d'intérêt économique général, et en particulier aux services sociaux d'intérêt général, des règles de l'Union européenne en matière d'aides d'État, de « marchés publics » et de « marché intérieur » - Document de travail des services de la Commission - Bruxelles 29/04/2013 - (SWD 2013) 53 final/2.

CHAPITRE 1^{er} — Dispositions générales

Article 1^{er}. 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, à la date de signature du présent contrat :

Actiris : Office régional bruxellois de l'Emploi

AIPL : Associations d'insertion par le Logement

Alliance-Habitat : Programme de production de 6.720 nouveaux logements décidé par le Gouvernement régional en 2013, dans lequel la SLRB a la mission de produire 3.000 logement sociaux et 1.000 logements moyens locatifs, dont 500 dans le cadre d'un appel à projet visant à identifier des partenaires privés chargés de l'ensemble de l'opération de production des logements.

ALS : Association du Logement Social

AVJ : Aide à la Vie Journalière

BEI : Banque Européenne d'Investissement

bMa : Bouwmeester Maître Architecte

CBL : Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code Bruxellois du Logement

Conseil de coordination au logement : Outil de concertation et de coordination entre les organismes publics et dont le but premier est de débattre de solutions concrètes permettant de répondre aux difficultés que rencontrent les projets de lancement de la production de logement en Région bruxelloise.

CEB : Banque de Développement du Conseil de l'Europe

COCOLO : Conseil Consultatif des Locataires

CRC : Comité Restreint de concertation

Equipements d'intérêt collectif ou de service public : Au sens du PRAS, il s'agit de construction ou d'installation affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, et de santé.

Feder : Fonds européen de développement régional

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

FESOCOLAB : Fédération des Sociétés Coopératives de Logement à Bruxelles

Gouvernement ou GRBC : Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

ISMS : Système de gestion de la sécurité de l'information (en anglais : Information security management system)

- De organieke Ordonnantie van 23 februari 2006 tot vaststelling van de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten

- Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 april 2014 tot wijziging van het besluit van de Regering van 23 januari 2003 tot vaststelling van de organieke personeelsformatie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

- Besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de toepassing van artikel 106, lid 2, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst, verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen. (C(2011) 9380)

- Mededeling van de Commissie betreffende de toepassing van de staatssteunregels van de Europese Unie op voor het verrichten van diensten van algemeen economisch belang verleende compensatie. (2012/C 8/02)

- Mededeling van de Commissie : EU-kaderregeling inzake staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst. (2012/C 8/03)

- Gids voor de toepassing van de EU-regels inzake staatssteun, overheidsopdrachten en de eengemaakte markt op diensten van algemeen economisch belang, en met name sociale diensten van algemeen - Werkdocument van de diensten van de Commissie - Brussel 29/04/2013 - (SWD 2013) 53 final/2.

HOOFDSTUK 1. — Algemene bepalingen

Artikel 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.

Op de datum van de ondertekening van onderhavige Beheersovereenkomst gelden onderstaande betekenissen voor de toepassing ervan :

Actiris : Brussels gewestelijk arbeidsbureau

ADL : Assistentie bij de Activiteiten van het Dagelijks Leven

Alliantie Wonen : Door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2013 beslist programma voor de verwezenlijking van nieuwe woningen waarin de BGHM moet zorgen voor de productie van 3.000 sociale en 1.000 middenklassehuurwoningen, waarvan 500 in het kader van een projectoproep met het oog op het vinden van private partners die worden belast met het volledige project voor de verwezenlijking van de woningen.

ARHUU : Adviesraad van de Huurders

BGHM : Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

BHC : Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode

bMa : Bouwmeester Maître Architecte

BOC : Beperkt Overlegcomité

Brusselse huisvestingsreferentie : Persoon die rechtstreeks van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering afhangt en wiens hoofdopdracht erin bestaat om via overleg en consensus in een zo vroeg mogelijk stadium de verwezenlijking van openbare woningen en van private woningen met een sociaal doel te bespoedigen.

CEB : Ontwikkelingsbank van de Raad van Europa

DAEB : Dienst Algemeen Economische Belang

DMBSH : Dienst Maatschappelijke Begeleiding Sociale Huurders

EFRO : Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling

EIB : Europese Investeringsbank

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

FESOCOLAB : Fédération des Sociétés Coopératives de Logement à Bruxelles

Functionele mix : Op een bepaald grondgebied over alle functies beschikken die voor het leven in de stad noodzakelijk zijn : woongelegenheden, activiteit, winkels, administratieve, culturele, mobiliteits-, ontspanningsuitrustingen, enz...

Gebruikers : Rechtstreekse of onrechtstreekse genietters van de diensten van de BGHM

Habitat innovant : Nouveaux types de logements parmi lesquels l'habitat intergénérationnel et l'habitat solidaire, les logements AVJ

Logement public communal : La part de logement public communale visée à l'article 15 comprend les logements des SISP, des Communes, des CPAS, de l'aide locative du Fonds du logement et des AIS, situés sur le territoire de la commune.

Mixité fonctionnelle : Fait de disposer sur un territoire de l'ensemble des fonctions nécessaires à la vie en ville : logement, activité, commerces, équipements administratifs, culturels, de mobilité, de loisirs...

Partenaires : Personnes ou institutions associées dans le cadre d'une politique

PCS : Projet de Cohésion sociale

PPP : Partenariats Public Privé

PRL : Plan Régional du Logement

Référent bruxellois du logement : Personne dépendant directement du Gouvernement et dont la mission principale est de favoriser, par la concertation et la recherche de consensus les plus en amont possible, la production de logements publics et celle des logements privés à finalité sociale.

La Région : La Région de Bruxelles-Capitale représentée par la Ministre du Logement

SASLS : Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux

SIEG : Service d'intérêt économique général

SISP : Société Immobilière de Service Public

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

SPRB : Service public régional de Bruxelles

Usagers : Bénéficiaires directs ou indirects des services de la SLRB

VAMOS : Vert. Une Aide à la Maîtrise de l'Ouvrage Sociale

135 % : Les investissements financés par le prochain programme quadriennal 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'évolution des prix.

Art. 2. La vision de la SLRB

L'action définie dans ce contrat a pour ambition de mettre en œuvre la vision de la SLRB : Devenir la référence innovante en matière de logement de qualité en gestion publique à prépondérance sociale.

Par les actions mises en place, la SLRB veut devenir l'organisme de référence en matière de logement de qualité en gestion publique à prépondérance sociale en Région de Bruxelles Capitale; par des approches novatrices et prospectives, par une attention permanente aux attentes de ses usagers, elle apporte une expertise au profit du développement du secteur et anticipe l'évolution de ses besoins.

Gemeentelijke Openbare Huisvesting : Het in artikel 15 bedoelde aandeel gemeentelijke openbare woningen omvat de op het grondgebied van de gemeenten gelegen woningen van de OVM's, de gemeenten, de OCMW's, de huurbijstand van het Woningfonds en van de SVK's.

Gewest : Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

GHP : Gewestelijk Huisvestingsplan

GOB : Gewestelijke Overheidsdienst Brussel

ISMS : Beheersysteem voor informatiebeveiliging (in het Engels : Information security management system)

Openbare uitrustingen of uitrustingen van algemeen belang : Overeenkomstig het GBP, betreft het bouwwerken of installaties bestemd om tegemoet te komen aan een openbare opdracht of opdracht van algemeen nut zoals diensten van lokale overheden, schoolgebouwen, gebouwen voor culturele, sportieve, sociale en gezondheidsuitrustingen.

OVM : Openbare Vastgoedmaatschappij

Partners : personen of instellingen die in het kader van een beleid betrokken zijn

PPP's : Publiek-private partnerschappen

PSC : Project voor Sociale Cohesie

Raad voor de coördinatie van de huisvesting : instrument voor overleg en coördinatie tussen de openbare instanties met als hoofddoel de bespreking van concrete oplossingen om tegemoet te komen aan de moeilijkheden waarmee projecten kampen die de productie van woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest opstarten.

Regering of BHR : De Brusselse Hoofdstedelijke Regering

VAMOS : Assistentie bij het sociale bouwmeesterschap

Vernieuwende woonvormen : Nieuwe woningtypes waaronder de intergenerationele en de solidaire woningen, de ADL-woningen

VIH's : Verenigingen voor integratie via huisvesting

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.

Art. 2. De visie van de BGHM

De in deze overeenkomst bepaalde actie is erop gericht de visie van de BGHM toe te passen : Met betrekking tot kwaliteitsvolle woongelegenheden in openbaar beheer met sociaal overwicht uitgroeien tot de vernieuwende referentie.

Aan de hand van de doorgevoerde acties wil de BGHM in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de referentie-instantie worden wat kwaliteitsvolle woongelegenheden in openbaar beheer met sociaal overwicht betreft. Aan de hand van een vernieuwende en voortuitblikkende aanpak en door een onophoudelijke aandacht voor de verwachtingen van haar gebruikers zorgt de BGHM voor een expertise die de ontwikkeling van de sector ten goede komt en op de evolutie van de behoeften ervan anticipeert.

Dans ce cadre, l'ensemble des missions réalisées par la SLRB s'inscriront dans une démarche d'opérationnalisation de la simplification administrative et de partenariat avec les différents opérateurs de la Région bruxelloise et des autres régions. Des mécanismes d'exécution seront mis en place en vue de renforcer l'orientation résultats, d'assurer une plus grande efficacité et une meilleure efficacité. Le nouveau contrat de gestion mettra l'ensemble des usagers au centre des préoccupations, et il sera porté à tous les niveaux par les valeurs d'égalité des chances, de diversité, de respect de l'autre, d'épanouissement et de qualité de vie. Dans son action, la SLRB veillera à la promotion et à la valorisation du logement social et traduira la volonté du Gouvernement de considérer le logement social comme une de ses priorités

Art. 3. Objet du contrat de gestion

Ce Contrat de gestion est conclu en application des articles 43 et 44 du CBL relatifs 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.

Art. 4. Constitution du contrat de gestion

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

- Annexe 1^{re} : Programmation budgétaire pour le contrat de gestion de niveau 1 (2015-2020) exprimés en milliers d'euros et le plan de liquidation des programmes quadriennaux d'investissement, du Plan Régional du Logement et de l'Alliance-Habitat à la date de la signature du contrat de gestion. Ce tableau a une valeur indicative.
- Annexe 1^{re bis} : Note explicative de la programmation budgétaire pour le contrat de gestion de niveau 1 (2015-2020)
- Annexe 2 : Tableau de bord
- Annexe 3 : Tableau de suivi des missions du contrat de gestion de niveau 1
- Annexe 4 : Tableau sur le parc de logements et de logements encadrés par commune (estimation 2014)
- Annexe 5 : Note d'orientation du Gouvernement
- Annexe 6 : 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 du contrat de gestion.

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

Art. 5. Identification des parties

Considérant l'article 43 de l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement Ce Contrat de gestion est conclu entre :

- La Région de Bruxelles-Capitale, ci-après dénommée la Région, représentée par la Ministre 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 la Présidente et le Vice-président du Conseil d'administration;

ci-après dénommées ensemble les parties.

Art. 6. Rôle des parties au contrat

1. Le Gouvernement et la Ministre du Logement

Le Gouvernement et la Ministre du Logement définissent et décident de la politique générale du logement. Ils garantissent les moyens, dans la limite des budgets disponibles, et s'assurent du suivi de l'utilisation de ces moyens.

2. La SLRB

En sa qualité d'organe intermédiaire entre le Gouvernement et les SISF, la SLRB veille à la bonne mise en œuvre de la politique régionale par les SISF.

Art. 7. Les usagers de la SLRB

1. Les Sociétés immobilières de service public (SISF)

In dat verband zullen alle door de BGHM verwezenlijkte opdrachten aansluiten op een concretisering van de administratieve vereenvoudiging en samenwerking met de diverse spelers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van de andere gewesten. Er worden uitvoeringssystemen ingevoerd om de resultaten beter te richten en een grotere doeltreffendheid en efficiëntie te verzekeren. De nieuwe beheersovereenkomst stelt alle gebruikers centraal en wordt op alle niveaus gedragen door waarden die verband houden met gelijke kansen, diversiteit, respect voor de andere, de ontplooiing en de levenskwaliteit." In het kader van haar werking zal de BGHM toezien op de bevordering en de waardering van de sociale huisvesting. De Instelling zal de wil van de Regering om sociale huisvesting als één van haar prioriteiten te beschouwen, uitvoeren."

Art. 3. Voorwerp van de beheersovereenkomst

Onderhavige beheersovereenkomst wordt gesloten overeenkomstig artikelen 43 en 44 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.

Art. 4. Samenstelling van de beheersovereenkomst

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

- Bijlage 1 : Begrotingsprogrammering voor de beheersovereenkomst niveau 1 (2015-2020) uitgedrukt in duizend euro en het uitvoeringsplan van de vierjaarlijkse investeringsprogramma's, van het Gewestelijk Huisvestingsplan en van de Alliantie Wonen op de datum waarop de beheersovereenkomst wordt ondertekend. Deze tabel heeft een indicatieve waarde.
- Bijlage 1bis : Toelichting bij de begrotingsprogrammering voor de beheersovereenkomst niveau 1 (2015-2020)
- Bijlage 2 : Boordtabel
- Bijlage 3 : Opvolgingstabel van de opdrachten van de beheersovereenkomst niveau 1
- Bijlage 4 : Tabel met het woningbestand en de door de gemeenten omkaderde woningen (raming 2014)
- Bijlage 5 : Oriëntatienota van de Regering
- Bijlage 6 : Bepalingen betreffende de berekening van de reële huurprijs

Bijlagen 2 en 3 zullen binnen de drie maanden na de ondertekening van de beheersovereenkomst 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.

Art. 5. Identificatie van de partijen

Gezien artikel 43 van de ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode wordt onderhavige beheersovereenkomst gesloten tussen :

- Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna genoemd « het Gewest », vertegenwoordigd door de Minister 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.

Art. 6. Rol van de bij de overeenkomst betrokken partijen

1. De Regering en de Minister voor Huisvesting

De Regering en de Minister voor Huisvesting bepalen en beslissen over het algemene huisvestingsbeleid. Binnen de beperking van de beschikbare budgetten waarborgen zij de middelen en vergewissen zich van de opvolging van de aanwending ervan.

2. De BGHM

Als intermediaire instantie tussen de Regering en de OVM's ziet de BGHM erop toe dat de OVM's het gewestelijk beleid goed toepassen.

Art. 7. De gebruikers van de BGHM

1. De Openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's)

En leur qualité de partenaires de la SLRB, les SISP sont les actrices locales de la dynamique de mise en œuvre de la politique du logement social, modéré et moyen.

La SLRB les soutient et les contrôle dans leurs actions, au travers de l'exécution du contrat de gestion de niveau 2 ou du règlement, en veillant à la bonne exécution de la politique régionale.

2. Les usagers finaux : les locataires et les candidats locataires

L'ensemble des projets soutenus par la SLRB seront réalisés dans une optique d'amélioration de la qualité de vie des locataires. En soutenant les SISP dans leurs missions, la SLRB leur permet d'offrir un meilleur service aux usagers finaux.

Art. 8. Les missions de la SLRB

Les missions de la SLRB sont définies aux articles 41 et 42 du CBL ainsi que dans ses statuts. Dans le cadre du présent contrat, l'ensemble de celles-ci peuvent être synthétisées en 7 missions principales qui constituent le cœur du métier de l'institution.

1. Observation et Programmation du secteur

- Promouvoir le logement social dans chacune des dix-neuf communes de la Région de Bruxelles-Capitale
- Assurer la programmation des investissements sectoriels sur base d'une analyse rigoureuse et prospective des besoins du secteur;
- Développer toute étude nécessaire à la connaissance approfondie du secteur et à l'adaptation de ses missions;
- Constituer la référence en matière de logement en gestion publique à prépondérance sociale au service de la Région et de ses opérateurs.
- Prévoir en cas de construction, chaque fois que cela s'avère possible, une proportion significative, qui ne peut être inférieure à 30 %, de logements comportant trois chambres ou plus, répartis à l'intérieur d'un même ensemble de logements neufs.

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 et formuler des propositions sur toute question relative au logement, soit de sa propre initiative, soit à la demande du Gouvernement;
- Conseiller et soutenir les SISP;
- Conseiller et soutenir la Ministre en charge du Logement dans son action.

4. Régulation et contrôle

- Agréer les SISP selon les conditions fixées à l'article 54 du CBL et assurer le suivi des fusions;
- Exercer le contrôle et la tutelle administrative sur les activités et la gestion des SISP;
- Organiser la concertation avec les SISP;
- Exercer le contrôle sur le fonctionnement des Conseils consultatifs de locataires et le bon déroulement des relations entre ceux-ci et la SISP de leur ressort;
- Encadrer, évaluer et subsidier le dispositif des Projets de Cohésion sociale sur base de conventions signées entre les acteurs des PCS.

5. Acteur et Opérateur

- Acquérir des terrains, acquérir et/ou construire des biens immeubles, les aménager, les rénover, en assurer la gestion, les vendre, céder les droits réels démembrés, les donner en location et imposer des servitudes et des charges, moyennant approbation du GRBC et affectation des moyens nécessaires à cet effet;
- 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.

Als partners van de BGHM zijn de OVM's de plaatselijke uitvoerders van de dynamiek die zorgt voor de toepassing van het beleid met betrekking tot sociale, bescheiden en middenklassewoningen.

De BGHM steunt de OVM's en ziet toe op hun werking via de uitvoering van de beheersovereenkomst niveau 2 of van het reglement door de correcte uitvoering van het gewestbeleid voor ogen te houden.

2. De eindgebruikers : de huurders en de kandidaat-huurders

Alle door de BGHM gedragen projecten worden verwezenlijkt om de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren. Door de OVM's te steunen in hun opdrachten maakt de BGHM het voor hen mogelijk een betere dienstverlening aan de eindgebruikers te waarborgen.

Art. 8. De opdrachten van de BGHM

De opdrachten van de BGHM worden bepaald in de artikelen 41 en 42 van de BHC en in haar statuten. In het kader van onderhavige beheersovereenkomst kunnen deze opdrachten gebundeld worden in 7 hoofdpdrachten die als de core business van de instelling kunnen worden beschouwd.

1. Observatie en programmering van de sector

- De sociale huisvesting bevorderen in alle negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- 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 grondige kennis van de sector en voor de aanpassing van haar opdrachten;
- De referentie zijn voor huisvesting in openbaar beheer met sociaal overwicht ten dienste van het Gewest en zijn instanties.

- Telkens als het in geval van nieuwbouw mogelijk is een aanzienlijk deel van niet minder dan 30 % woningen met ten minste drie slaapkamers verwezenlijken binnen eenzelfde geheel van nieuwbouwwoningen.

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;
- De Minister voor Huisvesting in het kader van haar initiatieven van advies dienen en steunen.

4. Regulatie en controle

- De OVM's erkennen overeenkomstig de in artikel 54 van de BHC bepaalde voorwaarden en de opvolging van de fusies waarborgen;
- Controle en administratief toezicht uitoefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM's;
- Het overleg met de OVM's organiseren;
- Toezicht uitoefenen op de werking van de Adviesraden van de huurders en het goede verloop van de relaties tussen de Adviesraden en de respectieve OVM;

- Het stelsel van de Projecten voor Sociale Cohésie op basis van de tussen de stakeholders van de PSC's ondertekende overeenkomsten omkaderen, evalueren en subsidiëren.

5. Speler en Provider

- Terreinen aankopen, onroerende goederen aankopen en/of optrekken, ze inrichten, renoveren, beheren, ze verkopen, de gesplitste zakelijke rechten overdragen, ze verhuren en bezwaren met erfdienstbaarheden en lasten, middels goedkeuring van de BHR en toewijzing van de hiertoe noodwendige middelen;
- 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. Actions sociales

- Promouvoir la cohésion sociale et l'organisation des relations sociales entre les locataires et les SISF. Dans ce cadre, la SLRB soutient l'accompagnement social des locataires et les mesures favorisant la participation ainsi que la responsabilité personnelle et collective des locataires.

7. Missions Déléguées

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, deux missions sont déléguées par le Gouvernement : le « Plan Régional du Logement » et « L'Alliance Habitat ».

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.

La SLRB s'engage à développer ses missions, services et activités en plaçant les usagers au cœur de ses préoccupations.

Art. 9. Les engagements généraux mutuels des parties

1. La SLRB inscrit ses activités dans le cadre de la politique du logement définie par la Région et par la Ministre en charge du Logement, et met en œuvre avec loyauté les actions et objectifs fixés à travers le présent contrat de gestion.

2. Les organes de gestion de la SLRB veillent à assurer la gestion des activités de manière efficiente et recherchent constamment à en améliorer l'efficacité et la qualité au profit de ses usagers.

3. La Région garantit à la SLRB, dans la limite des budgets disponibles, les moyens financiers, humains et logistiques lui permettant d'assumer les missions qui lui sont imparties et les nouvelles missions qui lui seront éventuellement confiées.

Art. 10. Les principes généraux et valeurs qui sous-tendent le Contrat

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, à sa compréhension et à sa 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.

Conformément à la décision de la Commission du 20 décembre 2011 C(2011) 9380, le secteur du logement social bruxellois bénéficie de l'exemption de justifier annuellement comme aides d'Etat l'ensemble des moyens financiers que l'Etat lui attribue, même si le montant de la compensation reçue dépasse le seuil de notification général fixé dans cette décision.

A cet effet et conformément à l'article 9 de cette décision, la SLRB élabore tous les deux ans, à partir du 30 juin 2014, un rapport périodique justifiant que les financements qui sont attribués au secteur échappent à la qualification d'aide d'Etat.

CHAPITRE 2. — Les engagements de la SLRB

Art. 11. Les engagements généraux de la SLRB

6. Sociale acties

- De sociale samenhang en de organisatie van sociale relaties tussen de huurders en de OVM's stimuleren. In dat kader steunt de BGHM de sociale begeleiding van de huurders en de maatregelen die de participatie en de persoonlijke en collectieve verantwoordelijkheid ten goede komen.

7. 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, worden er twee opdrachten door de Regering gedelegeerd : het « Gewestelijk Huisvestingsplan » en « De Alliantie Wonen ».

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.

De BGHM verbindt er zich toe haar opdrachten, diensten en activiteiten te ontwikkelen door de huurder centraal te plaatsen.

Art. 9. De wederzijdse algemene verbintenissen van de partijen

1. De BGHM voert haar activiteiten uit in het kader van het door het Gewest bepaalde huisvestingsbeleid en voert de via onderhavige beheersovereenkomst bepaalde acties en doelstellingen getrouw uit.

2. De beheersorganen van de BGHM staan efficiënt in voor het beheer van de activiteiten en zetten zich er onophoudelijk voor in om de doeltreffendheid en de kwaliteit ervan te verbeteren ten gunste van haar gebruikers.

3. Binnen de grenzen van de beschikbare budgetten waarborgt het Gewest de BGHM de financiële, menselijke en logistieke middelen waarmee zij de haar toebedeelde en de haar eventueel nieuwe toevertrouwde opdrachten kan uitvoeren.

Art. 10. De algemene principes en waarden die de Overeenkomst schragen

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, in het bijzonder 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.

Overeenkomstig de beslissing van de Commissie van 20 december 2011 C(2011) 9380 is de Brusselse sociale huisvestingssector ervan vrijgesteld jaarlijks alle haar door de Overheid toegekende financiële middelen als staatssteun te rechtvaardigen zelfs als het bedrag van de ontvangen compensatie de in deze beslissing bepaalde algemene drempel voor de aanmeldingsverplichting overstijgt.

Hiertoe en overeenkomstig artikel 9 van die beslissing stelt de BGHM vanaf 30 juni 2014 om de twee jaar een verslag op waarin zij rechtvaardigt dat de aan de sector toegekende financieringen niet als staatssteun aangemerkt dienen te worden.

HOOFDSTUK 2. — De verbintenissen van de BGHM

Art. 11. De algemene verbintenissen van de BGHM

Les engagements généraux de la SLRB résultant du présent Contrat de gestion concernent :

- La mise en œuvre novatrice et 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.

Art. 12. Les orientations stratégiques de la SLRB

Les engagements de la SLRB se déclinent sous la forme de huit orientations stratégiques. Celles-ci sont déclinées dans la suite du texte et se traduisent en initiatives établies en concertation avec la Ministre en charge du Logement, et dont l'exécution fera l'objet d'indicateurs. Les échéances d'exécution sont reprises dans le tableau de bord annexé au présent contrat. Le tableau de bord sera élaboré dans les trois mois qui suivent la signature de ce contrat.

Les huit orientations stratégiques sont les suivantes :

1. Développer des logements durables pour améliorer la qualité de vie des habitants et l'intégration des projets dans les quartiers

2. Mettre en œuvre, avec efficacité et efficience, les plans quadriennaux de rénovation du patrimoine (clôturer les anciens programmes, mener à bien l'actuel programme, anticiper la prochaine programmation)

3. Développer une culture d'entreprise, basée sur la transversalité et orientée résultats, en veillant à l'efficacité et à la continuité du suivi des objectifs stratégiques et opérationnels par un contrôle de gestion permanent

4. Devenir un centre de référence au service en matière de logement de gestion publique à prépondérance sociale au service de la Région et de ses opérateurs

5. Soutenir l'efficacité de l'action des SISF en s'assurant du respect de leurs obligations, en veillant à simplifier les démarches administratives pour l'ensemble de leurs usagers

6. Renforcer les échanges et les partenariats avec les différents opérateurs de la Région bruxelloise et des autres régions

7. Développer des politiques d'actions sociales dans une visée d'amélioration de qualité de vie des locataires

8. Veiller à la pérennisation du financement et du fonctionnement du secteur du logement social en tenant compte des évolutions de son environnement

Art. 13. Orientation stratégique 1 : Développer des logements durables pour améliorer la qualité de vie des habitants et l'intégration des projets dans les quartiers.

Dans le cadre de la poursuite du Plan régional logement et de l'initiation de la production de 4.000 logements à l'horizon 2020 dans le cadre de l'Alliance Habitat, la SLRB doit produire un plus grand nombre de logements pour répondre à la pénurie accrue de logements publics. En effet, dans l'accord de majorité 2014-2019, le Gouvernement se fixe comme objectif de lancer la production de 6.500 logements publics sous cette législature, dont 60 % de logements sociaux gérés par les SISF et 40 % de logements modérés et moyens pour le locatif et l'acquisitif. Dès lors, la SLRB recherchera toute solution novatrice lui permettant d'élargir le parc locatif en favorisant la qualité de vie des habitants, et cela dans la limite des moyens et des contraintes liés à sa consolidation. Les solutions envisagées privilégieront la production nette de logements. La SLRB restera ambitieuse concernant les aspects environnementaux, y compris dans le cadre des rénovations.

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

- De vernieuwende en 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 werkmiddelen 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.

Art. 12. De strategische richtsnoeren van de BGHM

De verbintenissen van de BGHM worden in acht strategische richtsnoeren geconcretiseerd. Deze worden verderop in de tekst uitgewerkt en worden omgezet in initiatieven die in overleg met de Minister voor Huisvesting worden genomen. Voor de uitvoering ervan worden indicatoren uitgewerkt. De uitvoeringstermijnen worden vermeld in de als bijlage bij onderhavige overeenkomst gevoegde boardtabel. De boardtabel wordt uitgewerkt binnen de drie maanden die volgen op de ondertekening van deze overeenkomst.

Het gaat om de volgende acht strategische richtsnoeren :

1. Duurzame woningen tot stand brengen om de levenskwaliteit van de bewoners en de integratie van de projecten in de wijken te verbeteren;

2. De vierjarenplannen voor de renovatie van het patrimonium doeltreffend en efficiënt toepassen (de oude programma's sluiten, het huidige programma tot een goed einde brengen en op de volgende programmering anticiperen);

3. Een resultaatgerichte en op transversaliteit gebaseerde bedrijfscultuur ontwikkelen. Hierbij wordt er gelet op de doeltreffendheid en de continuïteit van de opvolging van de strategische en operationele doelstellingen aan de hand van een permanente beheercontrole;

4. Een referentiecentrum voor huisvesting in openbaar beheer met sociaal overzicht worden dat ten dienste staat van het Gewest en van de gewestelijke spelers;

5. De doeltreffendheid van de werking van de OVM's steunen door zich ervan te vergewissen dat zij hun verplichtingen nakomen en hiervoor de administratieve verplichtingen voor al hun gebruikers vereenvoudigen;

6. De uitwisselingen en de samenwerking met de diverse instanties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van beide andere gewesten verdiepen en uitbouwen;

7. Beleidslijnen voor sociale acties uitstippelen ter verbetering van de levenskwaliteit van de huurders;

8. Toezien op de duurzaamheid van de financiering en van de werking van de sociale huisvestingssector door rekening te houden met de evolutie van de omgeving ervan.

Art. 13. Strategisch richtsnoer 1 : Duurzame woningen tot stand brengen om de levenskwaliteit van de bewoners en de integratie van de projecten in de wijken te verbeteren.

In het kader van de voortzetting van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de aanzet tot de verwezenlijking van 4.000 woningen tegen 2020 in het kader van de Alliantie Wonen moet de BGHM voor een groter aantal woningen zorgen om het stijgende tekort aan openbare woningen op te lossen. In het meerderheidsakkoord van 2014-2019 stelt de Regering zich immers tot doel om tijdens deze regeerperiode de productie van 6.500 openbare woningen op te starten, waarvan 60 % door de OVM's beheerde sociale woningen en 40 % voor verhuur en verkoop bestemde bescheiden en middenklassewoningen. De BGHM zal dan ook op zoek gaan naar alle mogelijke vernieuwende oplossingen om het huurwoningbestand uit te breiden door binnen de grenzen van de middelen en de beperkingen die met haar consolidatie gepaard gaan de levenskwaliteit van de bewoners te verbeteren. De voorgenomen oplossingen zijn in de eerste plaats gericht op de netto productie van woningen. De BGHM zal ambitieus blijven ook op het vlak van leefmilieu, inclusief wat renovatie betreft.

Pour développer cette orientation stratégique, la SLRB poursuivra les quatre objectifs opérationnels suivants :

1. Rechercher des solutions novatrices permettant d'élargir le parc locatif
2. Opérationnaliser la programmation des projets de construction afin d'accroître le nombre de logements de gestion publique à prépondérance sociale
3. Mettre en place la mixité fonctionnelle dans les projets de construction
4. Développer la veille technique et technologique afin de promouvoir l'usage de matériaux et de techniques de construction durables

Art. 14. Rechercher des solutions novatrices permettant d'élargir le parc locatif.

- La pénurie croissante du foncier amène la SLRB à rechercher des solutions novatrices permettant d'élargir le parc locatif dans des délais réduits et à des coûts maîtrisés, tout en favorisant son intégration harmonieuse au bénéfice des habitants. Dans ce cadre, la SLRB :

- participera à l'établissement du cadastre régional des espaces disponibles (foncier, bureaux, bâtiments vides, ...) et participera à la valorisation potentielle des espaces vides;
- réalisera une étude comparative (coût/efficacité) démolition/construction versus rénovation lourde pour tout changement d'affectation;
- veillera à se tenir informée par rapport aux sites potentiellement mis en vente et à réagir sans délai, le cas échéant.

- La SLRB prendra également part à la mise en place de la stratégie de développement patrimonial dans les 12 nouveaux quartiers prioritaires, en collaboration du Bureau Bruxellois de la Planification.

La SLRB développera sa compétence en matière d'acquisition de foncier et d'immeubles, y compris en matière de droits démembres. Dans le cadre fixé par le Gouvernement, le Conseil d'administration est compétent pour engager les moyens financiers prévus dans le cadre de l'Alliance Habitat à cette fin. La politique d'acquisition visera à développer le parc de logements sociaux, modérés et moyens de manière équilibrée dans le territoire.

Art. 15. Opérationnaliser la programmation des projets de construction afin d'accroître le nombre de logements en gestion publique à prépondérance sociale.

Pour atteindre cet objectif d'accroissement du nombre de logements de gestion publique à prépondérance sociale, et afin de permettre une réduction des délais d'exécution, la SLRB réalisera les initiatives suivantes :

- Réaliser des études de faisabilité. Celles-ci ont pour objectif d'analyser la faisabilité urbanistique, technique et financière en amont de l'initiation des projets.

Ces études définissent à la fois le programme, à savoir, le nombre de logements, leur typologie, leur répartition, la présence ou non de parkings, la nécessité de prévoir des équipements collectifs et communautaires, des abords et/ou voiries ainsi que le coût du projet. A cet effet, il sera veillé à l'intégration d'une offre suffisante de grands logements (3 chambres et plus) et de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Les études de faisabilité sont présentées aux propriétaires des terrains, gestionnaires, administrations d'urbanisme communales et régionales.

En outre, il y sera intégré les dimensions de propreté publique et de collecte des déchets qui détermineront les choix à opérer en matière de revêtement du sol et de largeur de voirie dans le cadre de nouveaux quartiers, mais également les modalités pour la collecte des déchets (intégration de locaux à conteneurs et définition de leur taille, accès, praticabilité quotidienne ou implantation de conteneurs enterrés dans les quartiers et définition de leur localisation, nombre, dimension, etc.). La consultation de l'Agence Bruxelles-Propreté est indispensable à la prise de ces décisions

La SLRB, en étroite collaboration avec le Référent bruxellois du logement, veillera à proposer un juste équilibre entre les différents types de logements (sociaux, moyens, modérés) à produire compte tenu des caractéristiques des quartiers concernés et des objectifs fixés par la déclaration de politique régionale.

Om dat strategische richtsnoer te verwezenlijken, streeft de BGHM de volgende vier operationele doelstellingen na :

1. Vernieuwende oplossingen zoeken om het huurwoningbestand uit te breiden;
2. De programmering van de bouwprojecten uitvoeren om het aantal woningen in openbaar beheer met sociaal overwicht te vermeerderen;
3. De functionele mix in de bouwprojecten invoeren;
4. Het technisch en technologisch toezicht uitbouwen om het gebruik van duurzame bouwmaterialen en -technieken te stimuleren.

Art. 14. Vernieuwende oplossingen zoeken om het huurwoningbestand uit te breiden.

- Het groeiende tekort aan gronden zet de BGHM ertoe aan op zoek te gaan naar vernieuwende oplossingen waarmee het huurwoningbestand in kortere tijd en met gecontroleerde kosten kan worden uitgebreid in het kader van een harmonieuze integratie ten voordele van de bewoners. In dat verband zal de BGHM :

- deelnemen aan de opstelling van het gewestelijk kadaster van de beschikbare ruimten (gronden, kantoren, leegstaande gebouwen, ...) en deelnemen aan de potentiële opwaardering van de lege ruimten;
- een vergelijkende studie uitvoeren (kosten/doeltreffendheid) sloop/bouw versus zware renovatie bij iedere bestemmingswijziging.
- erop toezien dat zij op de hoogte blijft van potentieel te koop aangeboden vastgoed en dat zij in voorkomend geval onmiddellijk reageert.

- De BGHM zal ook in samenwerking met het Brussels Planbureau deelnemen aan de invoering van de strategie voor de patrimoniumontwikkeling in de 12 nieuwe prioritaire wijken.

De BGHM zal haar bevoegdheid inzake aankoop van gronden en gebouwen uitbouwen, inclusief wat gesplitste eigendomsrechten betreft. In het door de Regering bepaalde kader is de Raad van Bestuur bevoegd om de hiertoe in het kader van de Alliantie Wonen geplande financiële middelen vast te leggen. Het aankoopbeleid is erop gericht het bestand van sociale, bescheiden en middenklassewoningen op een evenwichtige manier op het grondgebied uit te breiden.

Art. 15. De programmering van de bouwprojecten uitvoeren om het aantal woningen in openbaar beheer met sociaal overwicht te vermeerderen.

Om de doelstelling tot uitbreiding van het aantal woningen in openbaar beheer met sociaal overwicht te verwezenlijken en om de uitvoeringstermijnen te verminderen, neemt de BGHM de volgende initiatieven :

- Haalbaarheidsstudies uitvoeren. Die studies moeten de stedenbouwkundige, technische en financiële haalbaarheid analyseren vooraleer de projecten worden opgestart.

Deze studies bepalen zowel het programma, zegge het aantal woningen, de typologie en de verdeling ervan, de aan- of afwezigheid van parkings, de noodzaak of niet om in collectieve en gemeenschappelijke uitrustingen, omgevingswerken en/of wegeaanleg te voorzien en de kostprijs van het project. Hiertoe zal er worden op gelet dat er een toereikend aanbod grote woningen (minstens 3 slaapkamers) en aan personen met beperkte mobiliteit wordt ingevoegd. De haalbaarheidsstudies worden aan de eigenaars van de terreinen, de beheerders en de gemeentelijke en gewestelijke stedenbouwkundige besturen voorgelegd.

Bovendien worden de dimensies van openbare netheid en afvalophaling erin opgenomen die de te maken keuzes zullen bepalen inzake nieuwe bodembedekking en breedte van de weg in het kader van de nieuwe wijken, maar ook de toepassingsregels voor de afvalophaling (opname van containerlokalen en bepaling van hun omvang, toegang, dagelijkse praktische haalbaarheid of installatie van ingegraven containers in de wijken en bepaling van hun ligging, aantal, omvang, enz.). De raadpleging van het Agentschap Net Brussel is absoluut noodzakelijk bij het nemen van deze beslissingen.

In nauwe samenwerking met de Brusselse Huisvestingsreferentie zal de BGHM ervoor zorgen dat er een juist evenwicht wordt voorgesteld tussen de diverse woningtypes (sociale woningen, middenklassewoningen, bescheiden woningen) die verwezenlijkt moeten worden rekening houdend met de kenmerken van de betrokken wijken en de door de gewestelijke regeringsverklaring bepaalde doelstellingen.

Dans le cadre de l'Alliance Habitat et des 4.000 logements à produire (3.000 logements sociaux et 1.000 logements moyens), et lorsque la production de logements moyens ou modérés est sollicitée par les SISF, la SLRB veillera à appliquer les principes suivants :

- dans les communes dont la part de logement public est inférieure à 10 % , et conformément à l'article 67, 9° du CBL, la production de logements moyens ou modérés ne pourra pas dépasser le seuil de 20 % de logements construits

- dans les communes dont la part de logement public est supérieure à 10 % , la production de logements moyens ou modérés, pourra atteindre au maximum le seuil de 40 % de logements construits

Par contre, dans le cas de projets d'ensemble développés avec un autre opérateur, la SLRB produira prioritairement des logements sociaux.

Par ailleurs, la construction des habitats innovants sera subsidiée à 50 % lorsqu'il s'agit de logements sociaux, et à 33 % lorsqu'il s'agit de logements moyens. Concernant les surfaces subsidiées, la SLRB fera une proposition au Gouvernement.

Ces études auront également pour objectif d'établir des règles claires concernant les modalités de financement et de gestion des équipements collectifs et communautaires. La SLRB analysera les possibilités pour trouver les financements requis auprès de la Région et des communes ou via des modalités de financements alternatifs de types PPP ou tiers-investisseur.

Pour améliorer la réalisation de ces études de faisabilité, le Conseil d'administration de la SLRB soumettra au Gouvernement une proposition de grille type d'analyse approfondie, établie par ses services, dans les dix-huit mois qui suivent la signature du présent contrat. Conformément à l'article 42 2° du CBL, celle-ci devra permettre de définir les critères d'élaboration des projets d'investissements. Cette grille d'analyse contiendra notamment :

- Pour les logements : le nombre total, le nombre de logements PMR, la répartition entre les logements sociaux et moyens, la répartition par typologie (nombre de chambres), la surface brute totale, le prix au m²...

- Pour les parkings : le nombre, la répartition entre les parkings en sous-sol et hors sol, la surface brute totale, le prix au m²...

- Pour les équipements collectifs et communautaires : le programme, la surface brute totale, le prix au m², la source de financement (selon une règle de référence pour le financement des équipements collectifs et communautaires),...

- Pour le coût du projet : le prix au m², le coût total, le coût détaillé (coût de la construction surface brute + coût des honoraires + coût des impétrants et frais divers + coût des abords + coût de la T.V.A.), la répartition entre le coût des surfaces brutes affectées aux logements et celles affectées aux autres affectations, la répartition entre le coût des surfaces en sous-sol et celles hors sol...

- Pour les besoins : le nombre de demandes de logements (y compris les demandes de mutations) auprès du futur gestionnaire (SISF ou commune) par typologie (nombre de chambres) et, le cas échéant, par catégorie (logements PMR, logements innovants).

- Adapter de manière continue les dispositions techniques en vigueur aux éventuelles évolutions des normes et en fonction des projets entrepris. Pour réaliser l'adaptation de ces dispositions techniques, la SLRB mettra en œuvre les actions suivantes :

- réaliser un inventaire des normes techniques existantes;

- se concerter avec les opérateurs actifs dans le domaine de la construction en Région bruxelloise;

- réaliser une évaluation des dispositions techniques au travers l'organisation de table ronde en fin de projets.

- L'ensemble des initiatives mentionnées s'inscrivent dans une optique d'affectation optimale et efficiente des moyens. Dans ce cadre, la SLRB :

- établira un nouveau référentiel de prix au m² pour les constructions;

- réalisera un monitoring permanent des prix au m²;

In het kader van de Alliantie Wonen en de 4.000 te verwezenlijken woningen (3.000 sociale woningen en 1.000 middenklassewoningen) en op het moment dat de verwezenlijking van middenklassewoningen of bescheiden woningen door de OVM's wordt gevraagd, zal de BGHM erop toezien de volgende beginselen toe te passen :

- In de gemeenten waar het aandeel openbare woningen minder bedraagt dan 10 %, en overeenkomstig artikel 67, 9° van de BHC, mag de verwezenlijking van middenklassewoningen of bescheiden woningen niet meer dan 20 % van de gebouwde woningen bedragen

- In de gemeenten waar het aandeel openbare woningen meer bedraagt dan 10 % mag de verwezenlijking van middenklassewoningen of bescheiden woningen maximum 40 % van de gebouwde woningen bedragen

In het geval van partnerships met een andere speler daarentegen zal de BGHM bij voorrang sociale woningen verwezenlijken.

Daarnaast wordt de bouw van vernieuwende woonvormen en collectieve uitrustingen ten belope van 50 % gesubsidieerd als het om sociale woningen gaat en ten belope van 33 % als het middenklassewoningen betreft. Met betrekking tot de gesubsidieerde oppervlakten zal de BGHM een voorstel aan de Regering doen.

Deze studies moeten ook heldere regels opstellen betreffende de financierings- en beheermodaliteiten met betrekking tot de collectieve en gemeenschappelijke uitrustingen. De BGHM zal de mogelijkheden analyseren om de vereiste financieringen te vinden bij het Gewest en de gemeenten of via alternatieve financieringsmodaliteiten van het type PPP of derde investeerder.

Om de verwezenlijking van die haalbaarheidsstudies te verbeteren, zal de Raad van Bestuur van de BGHM binnen de achttien maanden na de ondertekening van onderhavige Beheersovereenkomst aan de Regering een voorstel doen betreffende een door zijn diensten opgesteld typerooster voor grondige analyse waarmee overeenkomstig artikel 42 2° van de BHC de criteria kunnen worden gedefinieerd om de investeringsprojecten uit te werken. Dat analyserooster zal onder andere het volgende bevatten :

- Voor de woningen : het totale aantal, het aantal PBM-woningen, de verdeling tussen sociale en middenklassewoningen, de verdeling per typologie (aantal slaapkamers), de totale bruto oppervlakte, de prijs per m²...

- Voor de parkings : het aantal, de verdeling tussen ondergrondse en bovengrondse parkings, de totale bruto oppervlakte, de prijs per m²...

- Voor de collectieve en gemeenschappelijke uitrustingen : het programma, de totale bruto oppervlakte, de prijs per m², de financieringsbron (volgens een referentiereguleer voor de financiering van de collectieve en gemeenschappelijke uitrustingen), het toegepaste subsidiepercentage ...

- Voor de kostprijs van het project : de prijs per m², de totale kostprijs, de gedetailleerde kostprijs (kostprijs van de bruto bouwoppervlakte + kostprijs honoraria + kostprijs nutsbedrijven en diverse kosten + kostprijs van de onmiddellijke omgeving + kostprijs btw), de verdeling tussen de kostprijs van de voor woningen bestemde bruto oppervlakten en de voor andere functies bestemde bruto oppervlakten, de verdeling tussen de kostprijs van de ondergrondse en van de bovengrondse oppervlakten ...

- Voor de behoeften : het aantal woningaanvragen (inclusief de mutatieaanvragen) bij de toekomstige beheerder (OVM of gemeente) per typologie (aantal slaapkamers) en in voorkomend geval per categorie (PBM-woningen, vernieuwende woonvormen).

- De vigerende technische bepalingen onophoudelijk aanpassen aan de evolutie van de normen en in functie van de aangevatte projecten. Om die technische bepalingen aan te passen zal de BGHM de volgende initiatieven nemen :

- een inventaris van de bestaande technische normen opstellen;

- overleg voeren met de spelers die in de bouwsector actief zijn in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- De technische bepalingen evalueren via de organisatie van een rondetafelvergadering aan het einde van de projecten.

- Alle voornoemde initiatieven horen thuis in het streven naar een optimale en doeltreffende aanwending van de middelen. In dat kader zal de BGHM :

- een nieuwe prijsreferentie per m² voor nieuwbouw opstellen;

- voor een permanente monitoring van de prijzen per m² instaan;

- mettra en place les conditions permettant une meilleure planification budgétaire et un suivi étroit, au travers de l'identification des causes (techniques, économiques, sociales, politiques, ...) des écarts observés et par la mise en place de mesures correctrices ou d'ajustements.

- Développer un plan stratégique de communication à destination des citoyens et des professionnels du secteur.

- Développer de l'habitat innovant. Dans ce cadre, la SLRB réalisera les actions suivantes :

- Etablir les critères techniques et fonctionnels pour ce type d'habitat;

- Consolider les sources du financement régional de ce type d'habitat via la rédaction et la proposition d'un arrêté au Gouvernement;

- Pour les projets nécessitant un accompagnement social spécifique, analyser les possibilités de trouver les financements requis.

- Mettre en place des processus, en concertation avec les autres opérateurs bruxellois, permettant de contribuer à la réduction des délais. Cette initiative doit être mise en lien avec l'article 42 relatif au renforcement des échanges et des partenariats.

- Initier la production de logements via des modes de financements alternatifs, de type PPP. La réalisation de cette initiative passera par la réalisation d'une étude de faisabilité quant aux modalités optimales en la matière.

La SLRB initiera la production de 500 logements sur la base des résultats de l'étude.

Art. 16. Développer des logements de qualité intégrant une mixité fonctionnelle, sociale et typologique adaptée aux programmes.

En tant que développeur de référence de logements publics de qualité, la SLRB doit mener à bien l'extension du parc de logements sociaux, modérés et moyens. Dans ce cadre, une attention particulière sera accordée à la diversification de l'offre de logement.

Dans le cadre de ces projets de construction, la SLRB portera également une attention particulière au cadre et à la qualité de vie des locataires. Dans cette mesure, la SLRB veillera à mettre en place une mixité fonctionnelle, sociale et typologique en se basant sur les résultats des études de faisabilité reprises à l'article 15.

La SLRB intégrera des équipements sportifs une fois le seuil de 40 logements atteint (tant dans le cadre de construction de nouveaux logements que de rénovations lourdes). Une part équivalente à maximum 1 % du budget de l'opération et déduite du poste propre aux abords de l'immeuble, sera réservée à cet effet, tout en veillant à conserver une qualité égale des logements. Toute dérogation à cette règle sera soumise à la décision motivée, selon le cas de la SLRB (rénovation lourde) ou du gouvernement (construction).

La SLRB analysera les possibilités pour trouver les financements requis auprès de la Région et des communes ou via des modalités de financements alternatifs de types PPP ou tiers-investisseur.

Art. 17. Développer la veille technique et technologique afin de promouvoir l'usage de matériaux et de techniques de construction durables.

La SLRB continuera à mettre tout en œuvre, dans la limite des moyens mis à disposition, pour fournir des logements de qualité et respectueux de l'environnement en concrétisant les initiatives suivantes :

- Promouvoir l'usage de matériaux et de techniques de construction durables. Pour réaliser les initiatives suivantes, la SLRB devra :

- Budgétiser, le prix au m² des constructions et des rénovations utilisant des matériaux et des technologies innovantes de constructions, permettant d'allier durabilité et rapidité d'exécution, sur base des études déjà réalisées en la matière;

- Veiller à recourir autant que possible aux clauses sociales, éthiques et environnementales dans les cahiers des charges ou dans les marchés publics.

- de omstandigheden scheppen voor een betere budgettaire planning en een nauwgezette opvolging via de identificatie van de (technische, economische, maatschappelijke, politieke,...) oorzaken van de vastgestelde verschillen en via de invoering van corrigerende maatregelen of bijsturingen.

- Een strategisch communicatieplan opstellen voor de burgers en de professionals van de sector.

- Vernieuwende woonvormen ontwikkelen. In dat kader zal de BGHM de volgende initiatieven nemen :

- De technische en functionele criteria opstellen voor dergelijke woonvormen;

- De bronnen van de gewestelijke financiering voor dergelijke woonvormen consolideren door een besluit aan de Regering op te stellen en voor te stellen;

- Voor projecten waarvoor een specifieke sociale begeleiding nodig is, de mogelijkheden onderzoeken om de vereiste financieringen te vinden.

- In overleg met de andere Brusselse spelers procedés invoeren waarmee een bijdrage kan worden geleverd om de termijnen terug te schroeven. Dat initiatief moet gekoppeld worden aan artikel 42 betreffende de uitbouw van de uitwisselingen en de samenwerkingsverbanden.

- De aanzet geven tot de verwezenlijking van woningen via alternatieve financieringswijzen zoals de PPP's. De realisatie van dat initiatief verloopt via een haalbaarheidsstudie over de optimale modaliteiten die in dat verband toegepast moeten worden.

Op basis van de resultaten van de studie zal de BGHM de aanzet geven tot de productie van 500 woningen.

Art. 16. Voor kwaliteitsvolle woningen zorgen waarbij er sprake is van een aan de programma's aangepaste functionele, sociale en typologische mix.

Als referentieontwikkelaar van kwaliteitsvolle openbare woningen moet de BGHM de uitbreiding van het bestand van sociale, bescheiden en middenklassewoningen tot een goed einde brengen. In dat kader wordt bijzondere aandacht gevestigd op de diversifiëring van het woningaanbod.

In het kader van die bouwprojecten zal de BGHM ook bijzondere aandacht besteden aan het levenskader en de levenskwaliteit van de huurders. In dat verband zal de BGHM dan ook zorgen voor een functionele, sociale en typologische mix door zich te baseren op de resultaten van de in artikel 15 opgenomen haalbaarheidsstudies.

De BGHM zal zodra de drempel van 40 woningen bereikt is, sportieve uitrusting integreren (zowel in het kader van de bouw van nieuwe woningen als in het geval van zware renovaties). Een equivalent van maximum 1 % van het budget van de operatie en in mindering gebracht van de post gewijd aan de omgeving van het gebouw, zal hiertoe voorbehouden worden, waarbij het behoud van een gelijke kwaliteit van de woningen niet uit het oog verloren wordt. Iedere afwijking van deze regel zal, naargelang het geval, voor gemotiveerde beslissing aan de BGHM (zware renovatie) of aan de regering (bouw) voorgelegd worden.

De BGHM zal de mogelijkheden onderzoeken om de vereiste financieringen te vinden bij het Gewest en de gemeenten of via alternatieve financieringsmodaliteiten van het type PPP of derde investeerder.

Art. 17. Het technisch en technologisch toezicht uitbouwen om het gebruik van duurzame bouwmaterialen en –technieken te stimuleren.

Binnen de grenzen van de ter beschikking gestelde middelen zal de BGHM alles in het werk blijven stellen om kwaliteitsvolle en milieuvriendelijke woningen af te leveren door in dat verband de volgende initiatieven te nemen :

- Het gebruik van duurzame bouwmaterialen en –technieken aanmoedigen. Om de volgende initiatieven te bewerkstelligen moet de BGHM :

- de prijs per m² van nieuwbouw en renovatie met gebruik van vernieuwende bouwmaterialen en –technieken op basis van de reeds ter zake uitgevoerde studies begroten zodat duurzaamheid en uitvoeringssnelheid verzoend kunnen worden.

- de sociale, ethische en leefmilieugebonden clausules zoveel mogelijk invoeren in de bestekken of in de openbare opdrachten.

Art. 18. Orientation stratégique 2 : Mettre en œuvre, avec efficacité et efficience, les plans quadriennaux de rénovation du patrimoine (clôturer les anciens programmes, mener à bien l'actuel programme et anticiper la prochaine programmation)

Dans le cadre de l'amélioration continue du patrimoine existant, la SLRB mettra en œuvre des procédures visant à exécuter les projets de rénovation dans des délais optimisés, dans le respect des prescriptions du Code du Logement et dans une optique de durabilité et d'intégration harmonieuse dans les quartiers. La lutte contre les logements inoccupés dans le cadre d'une gestion proactive du patrimoine, restera également une priorité de ce nouveau contrat de gestion.

Pour concrétiser cette orientation stratégique, la SLRB poursuivra les quatre objectifs opérationnels suivants :

1. Améliorer la programmation opérationnelle des investissements pour accélérer l'initialisation des travaux et accroître la fiabilité de la budgétisation
2. Réduire les délais d'exécution des travaux de rénovation
3. Élaborer un référentiel technique pour les travaux de rénovation et de remise en état avant relocation
4. Mettre en place une meilleure exploitation des logiciels de reporting existants

Art. 19. Améliorer la programmation opérationnelle des investissements pour accélérer l'initialisation des travaux et accroître la fiabilité de la budgétisation

- Afin de s'assurer de l'adéquation entre les besoins du patrimoine et les projets mis en œuvre par les SISF, la SLRB réalise annuellement un diagnostic sur l'état du patrimoine. Ce diagnostic est établi sur base des données contenues dans le cadastre technique et des travaux nécessaires en matière de mise aux normes, sécurité, qualité et confort.

Ce relevé identifie les travaux financés par la SLRB et mentionne leurs sources de financement. Il met aussi en évidence les travaux qui ne sont pris en compte dans aucun programme d'investissements et réalise une estimation budgétaire pour chacun d'entre eux.

Ce diagnostic permet aussi de définir les politiques de rénovation du patrimoine et de déterminer les projets prioritaires dans le cadre de l'octroi de crédits budgétaires.

- Afin de préparer au mieux le quadriennal 2018-2021 et de permettre une meilleure programmation de l'utilisation des moyens budgétaires, la SLRB, en collaboration avec les SISF, mènera une réflexion et des travaux préparatoires visant à établir une proposition de programmation. Dans ce cadre, la SLRB devra :

- réaliser une analyse critique du processus de sélection des projets, en collaboration avec les SISF;
- mettre en place une grille d'analyse permettant de définir les critères de sélection des projets, sur la base du nouveau référentiel technique repris à l'article 21, du cadastre technique, des critères de sélection des projets d'investissements (critères régionaux et critères des SISF);
- élaborer un nouveau cahier des charges-type, sur base du nouveau référentiel technique et du nouveau référentiel de prix au m².

Art. 20. Réduire les délais d'exécution des travaux de rénovation

Afin de réduire les délais d'exécution des travaux de rénovation et de réduire le nombre de logements inoccupés, la SLRB mettra en œuvre les initiatives suivantes :

- dans les douze mois au plus tard suivant la signature du contrat, redéfinir les processus de contrôle et de vérification, et établir des délais de référence pour chaque catégorie de travaux et de chantier;
- mener une réflexion sur l'extension du principe de confiance et de contrôles opportuns afin d'adapter les types de tutelle existants;
- performer le système de référent unique, au travers une évaluation du système actuel et par la mise en place d'une description de fonction. Celle-ci devra permettre d'aboutir à une meilleure définition du rôle et des missions du référent unique, en vue d'améliorer la productivité et la transparence eu égard au processus de fusion;
- maintenir le comité de suivi des investissements permettant à la Région de suivre l'avancement des investissements. Dans ce cadre, la SLRB mettra sur pied pour chaque SISF un comité de suivi des projets d'investissements financés par la Région. Il aura pour objet de favoriser

Art. 18. Strategisch richtsnoer 2 : De vierjarenplannen voor de renovatie van het patrimonium doeltreffend en efficiënt toepassen (de oude programma's sluiten, het huidige programma tot een goed einde brengen en op de volgende programmering anticiperen)

In het kader van de onophoudelijke verbetering van het bestaande patrimonium zal de BGHM zorgen voor procedures waarmee de renovatieprojecten in geoptimaliseerde termijnen worden uitgevoerd overeenkomstig de bepalingen van de Huisvestingscode en met zorg voor duurzaamheid en harmonieuze integratie in de wijken. De strijd tegen de leegstand in het kader van een proactief patrimoniumbeheer blijft ook een prioriteit van deze nieuwe beheersovereenkomst.

Om dat strategische richtsnoer te concretiseren, streeft de BGHM de volgende vier operationele doelstellingen na :

1. de operationele programmering van de investeringen verbeteren om de start van de werken te versnellen en de betrouwbaarheid van de budgettering te verbeteren;
2. de uitvoeringstermijnen van de renovatiewerken terugschroeven;
3. een technisch referentiekader uitwerken voor renovatiewerken en opfrissingwerken vóór herverhuur;
4. voor een betere aanwending van de bestaande reportingsoftware zorgen.

Art. 19. De operationele programmering van de investeringen verbeteren om de start van de werken te versnellen en de betrouwbaarheid van de budgettering te verbeteren

- Om ervoor te zorgen dat de patrimoniumbehoeften en de door de OVM's verwezenlijkte projecten goed op elkaar afgestemd zijn, voert de BGHM ieder jaar een diagnose uit over de staat waarin het patrimonium zich bevindt. Die diagnose wordt opgesteld op basis van de gegevens van het technisch kadaster en van de werken die nodig zijn in termen van aanpassing aan de normen, de veiligheid, de kwaliteit en het comfort.

Die diagnose lijst de door de BGHM gefinancierde werken op en vermeldt de financieringsbronnen ervan. Hierin wordt ook de aandacht gevestigd op de werken die in geen enkel investeringsprogramma zijn opgenomen en voor die werken wordt dan ook een begrotingsraming opgesteld.

Die diagnose maakt het ook mogelijk om voor het patrimonium een renovatiebeleid uit te stippelen en de prioritaire projecten aan te wijzen in het kader van de toekenning van begrotingskredieten.

- Om het vierjarenplan 2018-2021 zo goed mogelijk voor te bereiden en een betere programmering van het gebruik van de begrotingsmiddelen mogelijk te maken, zal de BGHM samen met de OVM's nadenken en voorbereidend werk leveren om een programmeringsvoorstel op te stellen. In dat kader moet de BGHM :

- samen met de OVM's een kritische analyse maken van het selectieverloop van de projecten.
- Een analyserooster uitwerken waarmee de selectiecriteria voor de projecten kunnen worden gedefinieerd op basis van het nieuwe in artikel 21 opgenomen technische referentiekader, van het technisch kadaster en van de selectiecriteria van de investeringsprojecten (gewestelijke criteria en criteria van de OVM's).
- Een nieuw typebestek uitwerken op basis van het nieuwe technische referentiekader en van de nieuwe referentieprijzen per m².

Art. 20. De uitvoeringstermijnen van de renovatiewerken terugschroeven

Om de uitvoeringstermijnen van de werken terug te schroeven en het aantal leegstaande woningen te verminderen, zal de BGHM de volgende initiatieven nemen :

- uiterlijk binnen de twaalf maanden na de ondertekening van de beheersovereenkomst het controle- en toezichtsverloop herdefiniëren en referentietermijnen opstellen voor alle werk- en bouwplaatscategorieën;
- nadenken over de uitbreiding van het vertrouwensbeginsel en het beginsel betreffende de relevante controles om de bestaande toezichtstypes aan te passen;
- het systeem van de enige referentiepersoon verbeteren via de evaluatie van het huidige systeem en de invoering van een functiebeschrijving. Zodoende moet er gezorgd worden voor een betere definitie van de rol en de opdrachten van de enige referentiepersoon. Het is de bedoeling dat de productiviteit en de transparantie ten opzichte van het fusieverloop worden verbeterd;
- het opvolgingscomité van de investeringen behouden om het Gewest in staat te stellen de voortgang van de investeringen te volgen. In dat verband zal de BGHM voor iedere OVM een opvolgingscomité oprichten voor de opvolging van de door het Gewest gefinancierde

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. La SLRB s'engage également à informer périodiquement la Région sur l'état d'avancement des projets d'investissements;

- utiliser les moyens financiers disponibles dans le cadre du pôle d'expertise afin d'optimiser la programmation des investissements et permettre une réduction des délais d'exécution des travaux de rénovation;

- favoriser les solutions de relogement innovantes dans le cadre des projets de rénovation.

Art. 21. Élaborer un référentiel technique pour les travaux de rénovation et de remise en état avant relocation.

Dans ce but, la SLRB mènera les initiatives suivantes :

- établir un nouveau référentiel technique. Ce référentiel tendra vers une cohérence avec les dispositions techniques relatives à la construction;

- réévaluer et définir, en concertation avec le secteur, de nouveaux prix au m² pour chaque type de travaux afin de limiter au maximum les demandes de financements complémentaires. Pour concrétiser cette initiative, la SLRB devra :

- réévaluer et/ou définir le prix au m² pour chaque type de travaux (rénovation lourde ou légère, standard passif, bâtiments classés, travaux par phases, etc.);

- redéfinir les pathologies des bâtiments et leurs coûts;

- définir le prix des équipements spécifiques, des abords, etc.

Art. 22. Mettre en place une meilleure exploitation des logiciels de reporting existants.

- Afin de permettre un suivi permanent de l'évolution de la production de logements et de la réalisation des travaux de rénovation, la SLRB simplifiera et améliorera le processus de reporting existant. Dans ce cadre, elle réalisera les actions suivantes :

- réaliser un inventaire des besoins et des outils existants;

- identifier les informations pertinentes à transmettre au secteur;

- mettre en place, des documents-type de programmation, de suivi et de gestion facilitant la maîtrise des procédures et des délais;

- mettre en place un module de suivi et de planification de chantier au sein du logiciel Antilope;

- définir la stratégie IT ad hoc visant à repenser ou à modifier les outils de reporting et de suivi existants.

- Afin que la Région puisse disposer d'une image précise et actuelle du patrimoine des SISP et de son état, la SLRB poursuivra le développement du cadastre technique qui constitue une base reprenant l'ensemble des données concernant le patrimoine des SISP, leurs caractéristiques et les composants techniques. Cette représentation du patrimoine doit être la plus complète possible.

A cette fin, la convention de partenariat actuelle entre la Région, la SLRB, l'ALS et la Fesocolab sera actualisée et réaménagée. Tous les ans, le comité d'accompagnement du cadastre technique rédigera un rapport d'activités sur l'année écoulée, rapport qui sera transmis au Conseil d'administration de la SLRB, et ensuite à la Région. Ce rapport sous-tend l'évaluation annuelle de la bonne exécution de la convention.

La base de données du Cadastre est alimentée en temps réel par les sociétés et ponctuellement par la SLRB par le biais d'enquêtes sur des sujets ciblés. Les SISP ont l'obligation d'actualiser les caractéristiques et composants essentiels du cadastre technique. Pour les soutenir dans cette tâche, la SLRB maintiendra la mise à leur disposition du personnel nécessaire. La liste des caractéristiques et des composants essentiels sera revue en fonction des objectifs et des besoins de la Région. L'encodage annuel des données énergétiques par les SISP sera poursuivi.

La SLRB contrôlera si les caractéristiques et composants essentiels du cadastre technique sont tenus à jour. Ce contrôle sera réalisé par le biais de visites de logements dans chaque SISP et par la vérification de la cohérence avec les données contenues avec d'autres sources. Si 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 des perdre l'accès à ses droits de tirage.

investeringsprojecten. Bedoeling hiervan is de uitwisseling van informatie tussen de BGHM en de OVM's te bevorderen en mogelijke oplossingen aan te wijzen om eventuele problemen bij de verwezenlijking van de projecten van de OVM op te lossen. De BGHM verbindt er zich ook toe het Gewest regelmatig op de hoogte te houden van de vordering van de investeringsprojecten;

- de in het kader van de expertisepool beschikbare financiële middelen gebruiken om de programmering van de investeringen te optimaliseren en de termijnen voor de uitvoering van de renovatiewerken te verminderen;

- de vernieuwende herhuisvestingsoplossingen in het kader van renovatieprojecten bevorderen.

Art. 21. Een technisch referentiekader uitwerken voor renovatiewerken en oprissingwerken voor herverhuur.

Hiertoe zal de BGHM de volgende initiatieven nemen :

- een nieuwe technisch referentiekader uitwerken. Dat referentiekader zal streven naar een samenhang met de technische bepalingen met betrekking tot de bouw;

- samen met de sector nieuwe prijzen per m² opnieuw evalueren en definiëren voor alle soorten werken om op die manier bijkomende financieringsaanvragen zo veel mogelijk te beperken. Om dat initiatief te concretiseren moet de BGHM :

- de prijs per m² voor alle soorten werken (zware of lichte renovatie, passiefnorm, beschermde gebouwen, gefaseerde werken, enz.) opnieuw evalueren en/of definiëren;

- de problemen waarmee de gebouwen kampen en de kostprijs ervan herdefiniëren;

- de prijs van de specifieke uitrustingen, omgeving, enz... definiëren.

Art. 22. Voor een betere aanwending van de bestaande reportingsoftware zorgen.

- Om de evolutie van de woningproductie en de verwezenlijking van de renovatiewerken permanent te kunnen opvolgen, zal de BGHM het bestaande reportingverloop vereenvoudigen en verbeteren. In dat kader zal de Instelling het volgende ondernemen :

- een inventaris van de behoeften en de bestaande instrumenten opstellen;

- de aan de sector te bezorgen relevante informatie aangeven;

- typedocumenten voor de programmering, de opvolging en het beheer opstellen om de greep op procedures en termijnen te verbeteren;

- binnen de Antilopesoftware een module invoeren voor de opvolging en de planning van de bouwwerken;

- de specifieke IT-strategie definiëren om de bestaande reporting- en opvolgingsinstrumenten opnieuw uit te werken of te wijzigen.

- Om ervoor te zorgen dat het Gewest over een precies en actueel beeld beschikt van het patrimonium van de OVM's en de staat ervan, zal de BGHM het technisch kadaster verder ontwikkelen. Het technisch kadaster is een gegevensbank met alle gegevens over het patrimonium van de OVM's, de kenmerken en de technische bestanddelen ervan. Dat inzicht in het patrimonium moet zo volledig mogelijk zijn.

Hiertoe zal de huidige samenwerkingsovereenkomst tussen het Gewest, de BGHM, de VSH en de Fesocolab bijgewerkt en aangepast worden. Ieder jaar zal het begeleidingscomité van het technisch kadaster een jaarverslag over het voorbije jaar opstellen. Dat verslag wordt bezorgd aan de Raad van Bestuur van de BGHM en vervolgens aan het Gewest overgestuurd. Dat verslag schraagt de jaarlijkse evaluatie van de goede uitvoering van de overeenkomst.

De gegevensbank van het Kadaster wordt in real time door de maatschappijen en op welbepaalde momenten door de BGHM van gegevens voorzien via enquêtes over specifieke onderwerpen. De OVM's moeten de essentiële kenmerken en bestanddelen van het technisch kadaster updaten. Om hen bij die taak te helpen, houdt de BGHM hen hiervoor het noodzakelijke personeel ter beschikking. De lijst met de essentiële kenmerken en bestanddelen wordt herzien naargelang de doelstellingen en de behoeften van het Gewest. De jaarlijkse invoering van energiegegevens door de OVM's wordt voortgezet.

De BGHM zal nagaan of de essentiële kenmerken en bestanddelen van het technisch kadaster worden geüpdatet. Voor die controle wordt gezorgd via woningbezoeken bij alle OVM's en via nazicht van de samenhang met de in andere bronnen opgenomen gegevens. Als 20 % van de gecontroleerde gegevens van een OVM niet bijgewerkt is, zal deze maatschappij verplicht zijn om die gegevens binnen de drie maanden bij te werken op straffe van het verlies van haar trekkingsrechten.

Art. 23. Orientation stratégique 3 : Développer une culture d'entreprise, basée sur la transversalité et orientée résultats en veillant à l'efficacité et à la continuité du suivi des objectifs stratégiques et opérationnels par un contrôle de gestion permanent

Afin de mettre en place sa vision, la SLRB doit adapter son mode de fonctionnement. Pour développer l'orientation convenue en concertation avec la Région, la SLRB poursuivra quatre objectifs opérationnels :

1. Elaborer un plan d'entreprise et en assurer le suivi
2. Mettre en place une culture d'entreprise orientée résultats
3. Mettre en place des processus visant au décloisonnement des activités et à la transversalité
4. Assurer la simplification et la cohérence des procédures internes et externes
5. Mettre en œuvre le contrôle de gestion

Art. 24. Elaborer un plan d'entreprise et en assurer le suivi.

Le plan d'entreprise constitue un outil de gestion et de communication interne, participatif et créatif. Il recourt largement aux processus de gestion transversaux tels que la gestion par projet ou la gestion participative par objectif.

Le plan d'entreprise vise la déclinaison opérationnelle des objectifs retenus dans le cadre du présent contrat; il établit les conditions de mise en œuvre des initiatives en y associant des responsables, des actions, des timings et des ressources. Il définit également les interactions entre tous les acteurs (internes ou externes) concernés.

Dans toutes actions ou prestations, des objectifs de qualité seront mis exergue pour assurer au mieux les obligations de service public de la SLRB et pour la maximisation de la satisfaction des usagers.

Dans ce cadre, la SLRB s'engage à :

- établir son plan d'entreprise, au plus tard dans les six mois de la signature du Contrat;
- mettre en place un tableau de bord synthétique permettant d'assurer, de manière efficace, le suivi des actions reprises dans le plan d'entreprise. Celui-ci fera l'objet d'une évaluation annuelle et sera mis à jour selon les nécessités;
- assurer la communication interne du plan dans le mois de son adoption et la communication des résultats au terme de chaque évaluation annuelle.

Art. 25. Mettre en place une culture d'entreprise orientée résultats.

En vue de susciter une adhésion du personnel à une culture d'entreprise orientée résultats, la SLRB s'engage à :

- responsabiliser, par le biais du plan d'entreprise, ses collaborateurs; les services et départements se verront tous assignés des objectifs à atteindre, des actions à prendre en charge et/ou des projets à mener; le degré d'atteinte des objectifs sera régulièrement évalué et le plan d'entreprise sera mis à jour;
- mettre en place un processus de changement et de gestion du changement. Les responsables d'équipe suivront les formations nécessaires dans l'année suivant la signature du présent contrat;
- mettre en œuvre un mode de travail basé sur la gestion de projets. Pour chaque projet, il s'agira de décrire le contenu technique, fixer les coûts et les délais, déterminer les responsabilités des membres de l'équipe projet, contrôler et évaluer l'avancement du projet. Pour faciliter le déploiement de cette nouvelle approche
- tous les collaborateurs potentiellement concernés bénéficieront, dans l'année suivant la signature du présent contrat, une formation dans une perspective opérationnelle,
- un outil de suivi de projet sera mis à la disposition des équipes;
- effectuer un reporting synthétique par exploitation - si possible automatisée - des informations intégrées dans l'outil de gestion de projet;
- mettre en place une dynamique d'évaluation des collaborateurs.

Art. 26. Mettre en place des outils visant au décloisonnement des activités et à la transversalité.

Art. 23. Strategisch richtsnoer 3 : Een resultaatgerichte en op transversaliteit gebaseerde bedrijfscultuur ontwikkelen. Hierbij wordt er gelet op de doeltreffendheid en de continuïteit van de opvolging van de strategische en operationele doelstellingen aan de hand van een permanente beheercontrole

Om haar visie door te voeren, moet de BGHM haar werkingsmethode aanpassen. Om de in overleg met het Gewest overeengekomen richting uit te werken, moet de BGHM vier operationele doelstellingen nastreven :

1. Een bedrijfsplan opstellen en de opvolging ervan verzekeren
2. Een resultaatgerichte bedrijfscultuur invoeren
3. Procedés invoeren die op de ontsluiting van de activiteiten en de transversaliteit gericht zijn
4. De vereenvoudiging en de samenhang van de interne en externe procedures verzekeren
5. De beheercontrole toepassen

Art. 24. Een bedrijfsplan opstellen en de opvolging ervan verzekeren.

Het bedrijfsplan is een intern, participatief en creatief beheers- en intern communicatie-instrument. Het doet in ruime mate een beroep op de transversale beheerprocedés zoals het projectgericht beheer of het doelstellingsgericht participatiebeheer.

Het bedrijfsplan beoogt de operationele toepassing van de in het kader van onderhavige beheersovereenkomst gekozen doelstellingen. Het plan bepaalt de voorwaarden voor de toepassing van de initiatieven en doet hiervoor een beroep op de verantwoordelijken, de acties, de timings en de hulpmiddelen. Het plan bepaalt ook de interacties tussen alle betrokken (interne of externe) stakeholders.

In het kader van alle acties of prestaties wordt de nadruk gelegd op kwaliteitsvolle doelstellingen om de openbare dienstverplichtingen van de BGHM zo goed mogelijk te waarborgen om de tevredenheid van de gebruikers te maximaliseren.

In dat kader verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- haar bedrijfsplan uiterlijk binnen de zes maanden na de ondertekening van de Beheersovereenkomst opstellen;
- een samenvattende boardtabel invoeren waarmee de in het bedrijfsplan vermelde acties doeltreffend opgevolgd kunnen worden. Die boardtabel wordt jaarlijks geëvalueerd en volgens de noodwendigheden bijgewerkt;
- de interne communicatie van het plan binnen de maand na de goedkeuring ervan verzekeren en de resultaten meedelen na iedere jaarlijkse evaluatie.

Art. 25. Een resultaatgerichte bedrijfscultuur invoeren.

Om ervoor te zorgen dat het personeel zich achter een resultaatgerichte bedrijfscultuur schaaft, verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- haar medewerkers via het bedrijfsplan responsabiliseren. Alle diensten en departementen krijgen vooropgestelde doelstellingen, uit te voeren acties en/of projecten. De mate waarin die doelstellingen werden bereikt, wordt regelmatig geëvalueerd en het bedrijfsplan wordt bijgewerkt;
- een procedé van verandering en veranderingsbeheer invoeren. Binnen het jaar na de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst volgen de teamverantwoordelijken de nodige opleidingen;
- een op projectbeheer gebaseerde werkmethode invoeren. Voor ieder project moet de technische inhoud worden beschreven, de kosten en de termijnen worden vastgelegd, de verantwoordelijkheden van de projectteamleden worden bepaald en de vooruitgang van het project gecontroleerd en geëvalueerd worden. Om de toepassing van deze nieuwe aanpak te vergemakkelijken :
- krijgen alle potentieel betrokken medewerkers binnen het jaar na de ondertekening van onderhavige overeenkomst een opleiding in het kader van een operationeel perspectief;
- wordt een projectopvolgingsinstrument ter beschikking gesteld van de teams;
- per exploitatie een korte, indien mogelijk geautomatiseerde verslaggeving uitbrengen over de in het projectbeheerinstrument ingevoerde informatie;
- een dynamiek voor de evaluatie van de medewerkers invoeren.

Art. 26. Instrumenten invoeren die op de ontsluiting van de activiteiten en de transversaliteit gericht zijn.

Pour atteindre cet objectif, la SLRB s'engage à :

- développer et renforcer les outils de transversalité par l'optimisation de la GED et l'utilisation de plateformes collaboratives. L'utilisation de ces outils soutiendra l'évolution de la SLRB vers une administration « paperless ». L'optimisation des outils sera facilitée par la documentation des problèmes;
- développer une culture participative par le biais, en autres
- de projets collaboratifs;
- de l'implication de tous les services dans l'élaboration du plan d'entreprise;
- de la consultation systématique des agents concernés dans le cadre des "analyses business";
- élaborer un plan de communication interne qui visera à :
- définir une nouvelle charte graphique après l'adoption éventuelle d'un nouveau nom et d'un nouveau logo pour l'institution;
- redynamiser l'intranet;
- faire évoluer la newsletter interne vers un réseau social institutionnel;
- mettre en place un « welcome pack » pour les nouveaux collaborateurs;
- organiser des événements réservés aux membres du personnel (team-building);
- établir le design des processus transversaux à mettre en place;
- organiser une enquête de satisfaction visant à sonder la perception et la satisfaction générale de ses collaborateurs, dans le cadre de l'évaluation intermédiaire prévue à l'article 66. Les résultats de cette enquête pourront donner lieu à des adaptations des dispositifs mis en place.

Art. 27. Assurer la simplification et la cohérence des processus internes et externes.

Dans une optique de simplification et de cohérence, les processus internes en lien avec les usagers extérieurs seront revus en profondeur.

Dans ce but, la SLRB veillera à :

- réaliser, dans les 12 mois de la signature du présent contrat, une analyse critique des différents processus métier en lien avec les usagers externes, cette analyse reposera sur :
- l'identification et la catégorisation, sur la base des activités et des missions des divers services concernés, des divers processus métiers;
- leur description à haut niveau des processus actuels;
- la mise en exergue des sources majeures d'inefficience (en ce compris au niveau des outils);
- le recensement des meilleures pratiques;
- définir des processus améliorés en appuyant leur révision sur les principes suivants :
- simplification des démarches pour les tiers externes;
- simplification des transferts et des transmis;
- suppression des aller retours inutiles et limitation stricte des réencodages;
- définition précise des rôles (principe de non recouvrement);
- établissement de délais de référence par phase;
- optimisation des outils;
- mettre en place une meilleure distribution des compétences au sein de chaque processus;
- s'assurer de la cohérence de l'ensemble des processus via l'établissement d'une cartographie.

Om die doelstelling te halen, verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- de transversale instrumenten uitwerken en versterken via de optimalisering van het EDB en het gebruik van samenwerkingsplatformen. Het gebruik van die instrumenten zal de BGHM helpen om te evolueren naar een papierloos bestuur. De optimalisering van de instrumenten wordt vergemakkelijkt door de problemen in kaart te brengen;
- een participatiecultuur tot stand brengen onder andere door :
- samenwerkingsprojecten;
- de implicatie van alle diensten bij de uitwerking van het bedrijfsplan;
- de systematische raadpleging van de betrokken beambten in het kader van de "business analyses";
- een intern communicatieplan uitwerken dat op het volgende gericht is :
- een nieuw grafisch handvest bepalen na de eventuele goedkeuring van een nieuwe naam en een nieuw logo voor de instelling;
- het intranet een nieuwe dynamiek geven;
- de interne nieuwsbrief laten evolueren naar een institutioneel sociaal netwerk;
- een « welcome pack » voor de nieuwe medewerkers invoeren;
- voor de personeelsleden voorbehouden evenementen organiseren (team building);
- de in te voeren transversale procedés ontwerpen;
- een tevredenheidsenquête organiseren om te peilen naar de perceptie en de algemene tevredenheid van haar medewerkers in het kader van de in artikel 66 bepaalde tussentijdse evaluatie. De resultaten van die enquête zullen aanleiding geven tot de aanpassing van de ingevoerde systemen of instrumenten.

Art. 27. De vereenvoudiging en de samenhang van de interne en externe procedures verzekeren.

Met het oog op vereenvoudiging en samenhang worden de interne procedés die met de externe gebruikers verband houden, diepgaand gewijzigd.

Hiertoe ziet de BGHM op het volgende toe :

- binnen de 12 maanden na de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst een kritische analyse uitvoeren van de diverse vakgebiedprocedés die verband houden met de externe gebruikers. Die analyse berust op :
- de diverse vakgebiedprocedés, op basis van de activiteiten en opdrachten van de diverse betrokken diensten, identificeren en categoriseren;
- de huidige procedés op hoog niveau beschrijven;
- de belangrijkste bronnen van inefficiëntie onderstrepen (inclusief op het niveau van de instrumenten);
- de beste praktijken oplijsten;
- verbeterde procedés bepalen door de herziening op de volgende principes te schragen :
- de stappen voor externe derden vereenvoudigen;
- de transfers en wat overgedragen wordt, vereenvoudigen;
- nutteloos heen en weer schrappen en herinvoering strikt beperken;
- de rollen strikt definiëren (geen overlapping);
- referentietermijnen per fase opstellen;
- de instrumenten optimaliseren;
- de competenties binnen elk verloop beter verdelen;
- er zich van vergewissen dat alle procedés samenhangen door ze in kaart te brengen.

Art. 28. Mettre en œuvre le contrôle de gestion.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 24 octobre 2014 concernant les modalités du contrôle de gestion prévoit la mise en place du contrôle de gestion dans chaque organisme administratif autonome. Pour atteindre cet objectif, la SLRB veillera à :

- réaliser le plan opérationnel du contrôle de gestion prévu à l'article 9 de l'arrêté du 24 octobre 2014. Celui-ci comprendra au minimum les objectifs concrets pour l'année donnée, leur quantification et les indicateurs de mesure, les activités et projets à mener pour atteindre ces objectifs, les membres du personnel impliqués et le crédit budgétaire prévu.

Le plan opérationnel sera mis en lien avec le plan d'entreprise développé à l'article 24.

- renforcer les liens entre les objectifs stratégiques ou opérationnels et les dotations budgétaires en :

- renforçant le suivi budgétaire mensuel par un état précis des consommations en termes d'engagements d'une part et de moyens de paiement, d'autre part;

- opérationnalisant la comptabilité analytique afin de contribuer à une allocation optimale des ressources et à une bonne maîtrise des coûts. Pour ce faire, la SLRB veillera à

- o mettre en place une équipe "projet" spécifique;

- o définir les principes fondateurs et l'approche qui sera privilégiée pour le déploiement de la comptabilité analytique;

- o s'assurer de la cohérence, eu égard aux processus métiers et aux processus supports;

- o analyser les contraintes liées à l'outil comptable;

- o définir la charte de projet;

- o mettre en place un reporting efficient soutenu par une stratégie IT adéquate.

- mettre en place un reporting cohérent et efficient grâce à :

- l'utilisation des modèles standardisés de tableaux de bord et de rapport développés par le Ministre du Budget et le Ministre de la Fonction publique pour le suivi des objectifs relatifs à la fonction publique;

- l'amélioration et/ou au développement d'outils permettant le pilotage de la SLRB, le cas échéant;

- mesurer la réalisation des objectifs stratégiques et opérationnels fixés dans la note d'orientation, la lettre d'orientation, le contrat de gestion, les plans stratégiques des mandataires et dans les plans opérationnels annuels. Pour ce faire, la SLRB élaborera, un tableau de bord multi dimensionnel intégré. La SLRB en assurera le suivi périodique à travers la rédaction d'un rapport présentant l'analyse des résultats et la formulation des mesures correctrices possibles;

- réaliser annuellement un rapport annuel sur le contrôle de gestion;

- mettre en place un progiciel de gestion intégré (ERP).

Art. 29. Orientation stratégique 4 : Devenir un centre de référence en matière de logement en gestion publique à prépondérance sociale au service de la Région et de ses opérateurs

La SLRB a pour ambition de développer son expertise en matière de logement public, en renforçant l'action du centre de connaissances afin de devenir la référence bruxelloise en matière de logement en gestion publique à prépondérance sociale. Elle doit également répondre aux besoins de la Région et de ses différents opérateurs en termes d'observation et de programmation du secteur. A cette fin, la SLRB poursuivra quatre objectifs opérationnels :

1. Mener des études et des réflexions de fond sur les différentes problématiques relatives au logement en gestion publique à prépondérance sociale

2. Mettre en place un reporting efficient au Gouvernement de la Région et au Parlement bruxellois

3. Positionner la SLRB comme centre de connaissance et de soutien au service des autorités politiques régionales et des autres usagers

4. Poursuivre la valorisation des initiatives et des bonnes pratiques adoptées dans le secteur et assurer une bonne diffusion de l'information

Art. 30. Mener des réflexions de fond sur les différentes problématiques relatives au développement du logement en gestion publique à prépondérance sociale.

Art. 28. De beheercontrole toepassen.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 oktober 2014 betreffende de modaliteiten van de beheercontrole bepaalt dat de beheercontrole in alle autonome bestuursinstanties wordt ingevoerd. Om die doelstelling te verwezenlijken, ziet de BGHM op het volgende toe :

- het door artikel 9 van het besluit van 24 oktober 2014 operationeel plan van de beheercontrole invoeren. Dat plan omvat ten minste de concrete doelstellingen voor het betreffende jaar, de kwantificering ervan en de meetindicatoren, de voor de verwezenlijking van deze doelstellingen nodige activiteiten en projecten, de betrokken personeelsleden en het bepaalde begrotingskrediet.

Het operationeel plan wordt gekoppeld aan het in artikel 24 uiteengezette bedrijfsplan.

- de verbanden versterken tussen de strategische of operationele doelstellingen en de begrotingsdotaties door :

- de maandelijks begrotingsopvolging te verbeteren aan de hand van een precieze staat van het verbruik in termen van vastleggingen enerzijds en van betalingsmiddelen anderzijds;

- de analytische boekhouding in te voeren om bij te dragen tot een optimale toewijzing van de middelen en een goede kostenbeheersing. Hiertoe ziet de BGHM op het volgende toe :

- o een specifiek projectteam invoeren,

- o de basisprincipes en de aanpak bepalen waarvoor wordt gekozen voor de uitwerking van de analytische boekhouding,

- o zich vergewissen van de samenhang rekening houdend met de vakgebiedprocedures en de ondersteuningsprocedures,

- o de met het boekhoudkundig instrument gepaard gaande beperkingen analyseren,

- o het projecthandvest definiëren,

- o een efficiënte reporting invoeren die door een doeltreffende IT-strategie wordt gedragen.

- een samenhangende en doeltreffende reporting invoeren dankzij :

- het gebruik van gestandaardiseerde modellen van boordtabellen en rapporten die door de Minister van Begroting en de Minister van Ambtenarenzaken worden uitgewerkt voor de opvolging van de doelstellingen betreffende ambtenarenzaken;

- de verbetering en/of de uitwerking van instrumenten waarmee de BGHM in voorkomend geval kan worden gestuurd;

- de verwezenlijking van de in de oriëntatienota, de oriëntatiebrief, de beheersovereenkomst, de strategische plannen van de mandatarissen en in de jaarlijkse operationele plannen bepaalde strategische en operationele doelstellingen. Hiertoe werkt de BGHM een geïntegreerde multidimensionale boordtabel uit. De BGHM zal instaan voor de periodieke opvolging ervan via de opstelling van een verslag met de analyse van de resultaten en de formulering van de mogelijke corrigerende maatregelen;

- ieder jaar een jaarverslag over de beheercontrole opstellen;

- een softwarepakket voor geïntegreerd beheer invoeren (ERP of enterprise resource planning).

Art. 29. Strategisch richtsnoer 4 : Een referentiecentrum voor huisvesting in openbaar beheer met sociaal overwicht worden dat ten dienste staat van het Gewest en van de gewestelijke spelers

De BGHM heeft de ambitie om haar kennis betreffende openbare huisvesting te ontwikkelen door de actie van het kenniscentrum uit te bouwen. Zodoende wil de Instelling de Brusselse referentie voor huisvesting in openbaar beheer met sociaal overwicht worden. Zij moet ook tegemoetkomen aan de behoeften van het Gewest en zijn diverse spelers in termen van observatie en programmering van de sector. Hiertoe streeft de BGHM vier operationele doelstellingen na :

1. Studies en denkoefeningen ten gronde voeren over de diverse problemen die verband houden met huisvesting in openbaar beheer met sociaal overwicht;

2. Een doeltreffende reporting aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Brussels Parlement invoeren;

3. De BGHM positioneren als kennis- en supportcentrum ten dienste van de gewestelijke beleidsoverheden en de andere gebruikers;

4. De waardering van de initiatieven en goede praktijken in de sector voortzetten en voor een goede informatieverbreiding zorgen.

Art. 30. Denkoefeningen ten gronde voeren over de diverse problemen die verband houden met de ontwikkeling van huisvesting in openbaar beheer met sociaal overwicht.

Afin d'alimenter la Région dans sa réflexion pour élaborer de nouvelles politiques dans le domaine du logement social, modéré et moyen bruxellois, et afin de proposer des approches prospectives et novatrices pour le développement du secteur, la SLRB s'engage à :

- mener les différentes études relatives au financement de la SLRB et du secteur;
- poursuivre la réflexion sur le mode de calcul du loyer et son impact tant sur les ressources financières des SISF que sur les finances régionales;
- amorcer la réflexion sur la densification urbaine dans le secteur du logement social bruxellois. Pour ce faire, la SLRB organisera un colloque sur ce thème et examinera les différentes opportunités en la matière lors des nouveaux projets de construction;
- mener une réflexion sur la typologie des logements nécessaires à court, moyen et long terme. Pour cela, la SLRB collaborera aux analyses et études sur le sujet, et organisera les rencontres nécessaires;
- participer à la réalisation d'un cadastre des logements publics par typologies et par communes, en collaboration avec les opérateurs publics de la Région bruxelloise;
- contribuer à la réalisation d'une analyse des besoins par type de logements, ainsi qu'une analyse des besoins en « logements innovants » à moyen et long terme;
- communiquer sur le résultat des différentes études et analyses menées, et formuler des propositions sur base des résultats obtenus;
- participer activement à Housing Europe.

Art. 31. Mettre en place un reporting efficient au Gouvernement de la Région et au Parlement bruxellois.

Dans ce but, et dans une optique de rationalisation des démarches et des rapports, la SLRB s'engage à :

- améliorer la base de données statistiques existante en proposant un nouveau formulaire statistique pour la récolte des données des SISF relatives à l'année 2015. Après avoir réalisé l'inventaire des items repris dans la base de données, la SLRB analysera la pertinence des items qui doivent y être repris, sur base des éléments nécessaires à la programmation de la politique du logement. Elle veillera également à standardiser les demandes d'informations statistiques faites aux SISF;
- analyser et mettre en perspective les données statistiques reprises dans les différents rapports à remettre à la Région. Cette mise en perspective permettra de mesurer l'évolution du secteur et l'influence éventuelle de certains facteurs sur les résultats mesurés;
- tenir à jour les données concernant les logements, leur nombre, leur adresse et leurs caractéristiques. Dans ce cadre, la SLRB définit un code par logement qui servira de base de communication entre la SLRB et les SISF pour toutes demandes concernant les loyers, les investissements et les affectations/réaffectation de fonction;
- proposer des réponses aux questions parlementaires sur base de données statistiques issues de la base de données améliorée;
- remettre des avis juridiques sur les propositions législatives.

Art. 32. Positionner la SLRB comme centre de connaissances et de soutien au service des autorités politiques régionales et des usagers.

Pour atteindre cet objectif, la SLRB veillera à :

- mettre à disposition un catalogue informatisé de la bibliothèque de la SLRB;
- mettre en œuvre la directive 2013/34/UE relative à la réutilisation des informations du secteur public dès la publication de l'Ordonnance et des arrêtés d'exécution la transposant dans la réglementation régionale;
- consolider la connaissance sectorielle en collectant et analysant les informations et les publications produites par le secteur;
- développer un rôle d'interface en matière de connaissance des politiques de logement public, en mettant en place une veille documentaire sur ce thème.

Art. 33. Poursuivre la valorisation des initiatives et des bonnes pratiques adoptées dans le secteur et assurer une bonne diffusion de l'information.

Pour atteindre cet objectif, la SLRB veillera à :

- élaborer un plan stratégique de communication externe;

Om het Gewest stof tot nadenken te bieden bij de uitwerking van nieuwe beleidslijnen op het stuk van sociale, bescheiden en midden-klassewoningen en om vooruit te blikken en vernieuwende inzichten voor te stellen voor de uitbouw van de sector, verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- de diverse studies voeren betreffende de financiering van de BGHM en van de sector;
- de denkoefening voortzetten over de huurprijsberekeningswijze en de gevolgen ervan voor de financiële middelen van de OVM's en voor de gewestfinanciering;
- de denkoefening beginnen over de stedelijke verdichting in de Brusselse sociale huisvestingssector. Hiertoe zal de BGHM over dat thema een colloquium organiseren en de diverse mogelijkheden ter zake onderzoeken bij de nieuwe bouwprojecten;
- een denkoefening maken over de typologie van woningen die op korte, middellange en lange termijn nodig zijn. Hiertoe zal de BGHM meewerken aan analyses en studies over het onderwerp en alle nodige ontmoetingen organiseren;
- deelnemen aan de verwezenlijking van een kadaster van de openbare woningen per typologie en per gemeente in samenwerking met de openbare spelers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- bijdragen tot de verwezenlijking van een behoeftanalyse per woningtype en tot een behoeftanalyse met betrekking tot « vernieuwende woningen of woonvormen » op middellange en lange termijn;
- communiceren over het resultaat van de diverse gevoerde studies en analyses en voorstellen formuleren op basis van de verkregen resultaten;
- actief deelnemen aan Housing Europe.

Art. 31. Een doeltreffende reporting aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Brussels Parlement invoeren.

Hiertoe, en met het oog op een rationalisering van de stappen en verhoudingen, verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- de bestaande statistische gegevensbank verbeteren door een nieuwe statistisch formulier voor te stellen voor de inzameling van de gegevens van de OVM's voor het jaar 2015. Na de opstelling van de inventaris van de in de gegevensbank opgenomen elementen, analyseert de BGHM, op basis van de voor de programmering van het huisvestingsbeleid noodzakelijke elementen, de relevantie van die hierin op te nemen items. De Instelling ziet ook toe op de standaardisering van de door de OVM's ingediende strategische informatieaanvragen;
- de in de aan het Gewest te bezorgen rapporten opgenomen statistische gegevens analyseren en in perspectief plaatsen. Door die gegevens in perspectief te plaatsen, kan de maat worden genomen van de evolutie van de sector en van de eventuele invloed van bepaalde factoren op de gemeten resultaten;
- de gegevens over de woningen, het aantal, het adres en de kenmerken ervan bijhouden. In dat kader bepaalt de BGHM een code per woning die als communicatiebasis tussen de BGHM en de OVM's zal dienen voor alle vragen over huurprijzen, investeringen en functiebestemmingen of -herbestemmingen;
- op basis van uit de verbeterde gegevensbank gehaalde statistische gegevens antwoorden op parlementaire vragen voorstellen;
- juridische adviezen verstrekken over wettelijke voorstellen.

Art. 32. De BGHM positioneren als kennis- en supportcentrum ten dienste van de gewestelijke beleidsoverheden en de gebruikers.

Om die doelstelling te halen, ziet de BGHM op het volgende toe :

- een elektronische catalogus van de BGHM-bibliotheek ter beschikking stellen;
- richtlijn 2013/34/EU met betrekking tot de bekendmaking van niet-financiële informatie en informatie inzake diversiteit door bepaalde grote ondernemingen en groepen invoeren zodra de ordonnantie en de uitvoeringsbesluiten ter omzetting ervan in de gewestelijke reglementering is gepubliceerd;
- de sectorale kennis consolideren door de door de sector voortgebrachte informatie en publicaties in te zamelen en te analyseren;
- een rol van interface ontwikkelen met betrekking tot de kennis van het openbaar huisvestingsbeleid via de invoering van een documentaire toezichtinstantie over dat thema.

Art. 33. De waardering van de initiatieven en goede praktijken in de sector voortzetten en voor een goede informatieverbreiding zorgen.

Om die doelstelling te halen, ziet de BGHM op het volgende toe :

- een strategisch plan voor externe communicatie uitwerken;

- mettre en valeur les spécificités et les initiatives prises dans le secteur. Dans ce cadre, 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 concernés de près ou de loin par le logement public;

- actualiser et mettre à disposition des supports méthodologiques à destination des SISP, des locataires et des candidats locataires. Ces supports ont pour objet de les informer sur le fonctionnement et les procédures du secteur du logement social bruxellois;

- organiser des formations à destination du personnel des SISP, de leurs administrateurs et des locataires. Ces formations sont données, soit par la SLRB, soit par une autre organisation;

- informer 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;

- assurer, en son nom ou pour tout autre opérateur mandaté par elle, l'information des SISP sur toutes les aides régionales, fédérales et européennes disponibles auxquelles elles ont droit en matière d'investissement et de fonctionnement;

- mettre en place une veille législative

- mettre en place un extranet à destination des SISP reprenant l'ensemble des informations qui leur sont destinées;

- conserver et améliorer sa certification « Ecolabel »

La réalisation de ces objectifs spécifiques sera intégrée dans la stratégie informatique de la SLRB.

Art. 34. Orientation stratégique 5 : Soutenir l'efficacité de l'action des SISP en s'assurant du respect de leurs obligations, en veillant à simplifier les démarches administratives pour l'ensemble des usagers

Dans le cadre de cette orientation stratégique, la SLRB ambitionne d'atteindre les objectifs opérationnels suivants :

1. Garantir un avancement significatif de la rationalisation des SISP

2. Veiller au respect, par les SISP, des prescriptions émises par la SLRB à leur égard sans préjudice de ce qui est prévu par la réglementation

3. Evaluer les activités réalisées au niveau sectoriel et le degré d'exécution des contrats de gestion de niveau 2

4. Promouvoir et soutenir activement la simplification administrative tant entre la SLRB et les SISP qu'au niveau des SISP

5. Mettre en œuvre la traçabilité externe

6. Poursuivre la certification énergétique

Art. 35. Garantir un avancement significatif de la rationalisation des SISP.

Dans la continuité du processus de rationalisation du nombre de SISP initié dans le contrat de gestion précédent et qui aboutit à l'octroi de 16 agréments, la SLRB mettra tout en œuvre pour garantir dans les deux ans suivant la signature du contrat un avancement significatif de ce processus en réalisant les initiatives suivantes :

- Mettre à disposition des SISP une expertise pour accompagner le processus.

- Accompagner, suivre et contrôler le déroulement des processus juridique et opérationnel, en ce compris le maintien d'un service de proximité.

- Procéder à une première évaluation du processus et de ses impacts pour définir la manière de poursuivre le processus.

Art. 36. Veiller au respect, par les SISP, des prescriptions émises par la SLRB à leur égard sans préjudice de ce qui est prévu par la réglementation.

- Afin de permettre un meilleur suivi de l'exécution par les SISP de leurs missions, la SLRB établira ou modifiera les circulaires pour permettre l'organisation la plus adéquate possible de la mission de contrôle. Pour ce faire, la SLRB effectuera les actions suivantes :

- Réaliser l'inventaire des directives, circulaires, arrêtés, règlements, etc. à mettre jour.

- Etablir des propositions de modifications, qui seront concertées avec le secteur le cas échéant, dans une optique de rationalisation.

- de spécifiques kenmerken en de in de sector genomen initiatieven in de verf zetten. In dat kader organiseert de BGHM colloquia, bezoeken aan woonwijken en realiseert publicaties en tentoonstellingen over de Brusselse sociale huisvesting in samenwerking met andere spelers die van dicht of van ver bij openbare huisvesting betrokken zijn;

- methodologische informatie-instrumenten updaten en ter beschikking stellen van de OVM's, de huurders en de kandidaat-huurders. Deze dragers zijn erop gericht hen te informeren over de werking en over de procedures van de Brusselse huisvestingssector;

- voor het personeel en de bestuurders van de OVM's en de huurders opleidingen organiseren. Die opleidingen worden door de BGHM of een andere instantie verstrekt;

- inlichtingen verstrekken over de beschikbare tegemoetkomingen : Het Gewest verbindt er zich toe de BGHM voor te lichten over de begrotingsmiddelen die beschikbaar zijn voor de investerings- en werkingstegemoetkomingen en over de criteria voor de toekenning van die tegemoetkomingen;

- uit eigen naam of namens alle andere door haar gemachtigde spelers informatie verstrekken aan de OVM's over alle beschikbare gewestelijke, federale en Europese subsidies waarop zij recht hebben inzake investeringen en werking;

- een wetgevend toezicht invoeren;

- een extranet met alle informatie voor de OVM's invoeren;

- haar « Ecolabel » certificatie behouden en verbeteren.

De verwezenlijking van die specifieke doelstellingen wordt in de informaticastrategie van de BGHM geïntegreerd.

Art. 34. Strategisch richtsnoer 5 : De doeltreffendheid van de werking van de OVM's steunen door zich ervan te vergewissen dat zij hun verplichtingen nakomen en hiervoor de administratieve verplichtingen voor al hun gebruikers vereenvoudigen

In het kader van dat strategische richtsnoer zet de BGHM zich ervoor in de volgende operationele doelstellingen te halen :

1. Een beduidende vooruitgang van de rationalisering van de OVM's waarborgen;

2. Erop toezien dat de OVM's de door de BGHM uitgevaardigde en op hen betrekking hebbende voorschriften naleven zonder dat afbreuk wordt gedaan aan wat de reglementering bepaalt;

3. De op sectoraal niveau verwezenlijkte activiteiten en de mate van verwezenlijking van de beheersovereenkomsten van niveau 2 evalueren;

4. De administratieve vereenvoudiging zowel tussen de BGHM en de OVM's als op het niveau van de OVM's stimuleren en steunen;

5. De externe tracerbaarheid invoeren;

6. De energiecificatie voortzetten.

Art. 35. Een beduidende vooruitgang van de rationalisering van de OVM's waarborgen.

In het zog van het in de vorige beheersovereenkomst opgestarte rationaliseringsverloop van het aantal OVM's en dat uitmondt in de toekenning van 16 erkenningen, zal de BGHM alles in het werk stellen om binnen de twee jaar na de ondertekening van de beheersovereenkomst beduidende vooruitgang te boeken in dat verloop door hiervoor de volgende initiatieven te nemen :

- Een expertise om het verloop te begeleiden, ter beschikking stellen van de OVM's.

- De juridische en operationele procedés begeleiden, opvolgen en controleren, inclusief het behoud van een nabije dienstverlening.

- Het verloop en de gevolgen ervan aan een eerste evaluatie onderwerpen om te bepalen hoe het verloop moet worden voortgezet.

Art. 36. Erop toezien dat de OVM's de door de BGHM uitgevaardigde en op hen betrekking hebbende voorschriften naleven zonder dat afbreuk wordt gedaan aan wat de reglementering bepaalt.

- Om de uitvoering van de opdrachten door de OVM's beter te kunnen opvolgen, zal de BGHM omzendbrieven opstellen of wijzigen om een zo doeltreffend mogelijke organisatie van de controleopdracht mogelijk te maken. Hiertoe zal de BGHM het volgende ondernemen :

- een inventaris opmaken van alle bij te werken richtlijnen, omzendbrieven, besluiten, reglementen, enz.

- Wijzigingsvoorstellen opstellen waarover in voorkomend geval met de sector overleg zal worden gevoerd en waarbij rationalisering voor ogen wordt gehouden.

- La SLRB veillera à ce que :

- le calcul du loyer de base n'intègre pas la part des travaux financés par l'octroi de subsides accordés dans le cadre d'un programme quadriennal d'investissement, du Plan Régional du Logement, de l'Alliance Habitat;

- la prise en compte dans le calcul du loyer réel de subsides spécifiques, dont notamment Beliris ou la CRMS, soit harmonisée;

- les sanctions en termes de subside n'induisent pas une hausse du loyer de base.

Art. 37. Évaluer les activités réalisées au niveau sectoriel et le degré d'exécution des contrats de gestion de niveau 2

- La SLRB évaluera l'exécution des missions et des activités telles qu'établies dans les contrats de gestion conclus entre la SLRB et les SISP. Dans ce cadre, elle établira annuellement un état des lieux régional faisant, entre autres, la synthèse des données statistiques sectorielles, des analyses des plans stratégiques et du respect de l'exécution des obligations des contrats de gestion de second niveau.

Cet état des lieux sera transmis au Conseil d'administration de la SLRB, à la Région, avant transmission à l'ensemble du secteur.

Art. 38. Promouvoir et soutenir activement la simplification administrative tant entre la SLRB et les SISP qu'au niveau des SISP

Dans le cadre de la simplification administrative, la SLRB mettra en œuvre les initiatives suivantes :

- Identifier et décrire les processus décisionnels majeurs au sein de la SLRB au travers la réalisation des actions suivantes :

- recenser les processus;

- identifier et documenter les principales étapes de traitement des dossiers permettant notamment l'établissement de délais de référence;

- réaliser une analyse critique des processus actuels, en collaboration avec les SISP.

- Mener une réflexion sur l'extension du principe de confiance et de contrôle opportuns afin d'adapter les types de tutelle existants.

- Etablir les modalités de simplification potentielle des processus décisionnels au sein de la SLRB, au travers l'exécution des actions suivantes :

- identifier et analyser les modalités de simplification des processus visés;

- redéfinir les processus et adapter les applications informatiques en cas de nécessité.

- Donner l'accès aux SISP, via la SLRB, aux données des sources authentiques (conditions d'admission, calcul loyer et composition de ménage), grâce à l'implémentation d'un système de gestion de la sécurité de l'information (ISMS). La SLRB soutiendra également le développement d'un ISMS dans les SISP.

- Pérenniser le système internalisé de certification énergétique des logements, locaux et bureaux des SISP afin de les aider à respecter les réglementations en vigueur dans la matière. La SLRB veillera à ce que les données récoltées pour la certification ainsi que les enseignements et les recommandations des certificats émis alimentent le cadastre technique.

Art. 39. Mettre en œuvre la traçabilité externe

- Dans la continuité des actions qui seront entreprises pour promouvoir et soutenir activement la simplification administrative, la SLRB mettra en œuvre la traçabilité externe. Celle-ci aura pour but de permettre aux SISP de suivre l'état d'avancement des dossiers introduits ou des démarches initiées. Dans ce cadre, la SLRB adaptera les outils et les supports informatiques, afin de fournir aux SISP un accès sécurisé à leurs dossiers, via par exemple la mise en place d'un extranet.

Art. 40. Orientation stratégique 6 : Renforcer les échanges et les partenariats avec les différents opérateurs de la Région bruxelloise et des autres Régions.

- De BGHM ziet erop toe dat :

- de berekening van de basishuurprijs geen betrekking heeft op het deel van de werken dat wordt gefinancierd met de verkrijging van subsidies die worden toegekend in het kader van een vierjaarlijks investeringsprogramma, het Gewestelijk Huisvestingsplan, de Alliantie Wonen;

- de inachtneming van specifieke subsidies zoals Beliris of de KCML bij de berekening van de reële huurprijs wordt geharmoniseerd;

- de sancties in termen van subsidie geen stijging van de basishuurprijs met zich meebrengen.

Art. 37. De op sectoraal niveau verwezenlijkte activiteiten en de mate van verwezenlijking van de beheersovereenkomsten van niveau 2 evalueren

- De BGHM zal de uitvoering van de in de beheersovereenkomsten tussen de BGHM en de OVM's vermelde opdrachten en activiteiten evalueren. In dat verband zal de Instelling ieder jaar een gewestelijke stand van zaken opstellen waarin onder andere een overzicht wordt gegeven van de sectorale statistische gegevens, van de analyses van de strategische plannen en van de naleving van de uitvoering van de in de beheersovereenkomsten van het tweede niveau opgenomen verplichtingen.

Die stand van zaken wordt aan de Raad van Bestuur van de BGHM en aan het Gewest bezorgd en vervolgens aan de hele sector meegeedeeld.

Art. 38. De administratieve vereenvoudiging zowel tussen de BGHM en de OVM's als op het niveau van de OVM's actief stimuleren en steunen

In het kader van de administratieve vereenvoudiging zal de BGHM de volgende initiatieven nemen :

- Via de realisatie van de onderstaande initiatieven, de belangrijkste beslissingsprocedures identificeren en beschrijven :

- de procedures in kaart brengen;

- de belangrijkste stappen voor de behandeling van de dossiers identificeren en documenteren om zodoende referentietermijnen te kunnen bepalen;

- samen met de OVM's de actuele procedures kritisch analyseren.

- nadenken over de uitbreiding van het vertrouwensbeginsel en het beginsel betreffende de relevante controles om de bestaande toezichttypes aan te passen.

- via de realisatie van de onderstaande initiatieven, de modaliteiten opstellen voor de mogelijke vereenvoudiging van de beslissingsprocedures bij de BGHM :

- de modaliteiten voor de vereenvoudiging van de bedoelde procedures identificeren en analyseren;

- de procedures opnieuw definiëren en de informaticatoepassingen zo nodig aanpassen.

- De OVM's via de BGHM toegang verstrekken tot de gegevens van authentieke bronnen (toegangsvoorwaarden, huurprijsberekening en gezinssamenstelling), door een beheersysteem voor de informatieveiligheid (ISMS) in te voeren. De BGHM zal ook de uitbouw van een ISMS bij de OVM's steunen.

- Het verinwendigd systeem van energiecertificatie van de woningen, lokalen en kantoren van de OVM's bestendigen om hen te helpen bij de naleving van de ter zake vigerende reglementeringen. De BGHM zal erop toezien dat de voor de certificatie ingezamelde gegevens en de inlichtingen en aanbevelingen van de uitgereikte certificaten in het technisch kadaster worden ingevoegd.

Art. 39. De externe traceerbaarheid invoeren

- In het zog van de initiatieven die zullen worden genomen om de administratieve vereenvoudiging actief te stimuleren en te steunen, zal de BGHM de externe traceerbaarheid invoeren. Het is daarbij de bedoeling de OVM's in staat te stellen de stand van zaken van de ingediende dossiers of van de ondernomen stappen te volgen. In dat kader zal de BGHM de informaticainstrumenten en -dragers aanpassen om de OVM's, bijvoorbeeld via de invoering van een extranet, een beveiligde toegang tot hun dossiers te verschaffen.

Art. 40. Strategisch richtsnoer 6 : De uitwisselingen en de samenwerking met de diverse spelers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en van beide andere gewesten verdiepen en uitbouwen.

Afin d'améliorer l'efficacité et l'efficience des opérateurs du secteur et de faciliter le développement de la politique régionale en réduisant les délais de mise en œuvre des projets de construction et des plans quadriennaux, la SLRB s'est fixée deux objectifs opérationnels :

1. Nouer et entretenir des contacts réguliers avec les SISP et avec les opérateurs publics des trois Régions afin de partager davantage les expériences et les bonnes pratiques
2. Mettre en place des partenariats opérationnels visant à faciliter le développement de la politique régionale

Art. 41. Nouer et entretenir des contacts réguliers avec les SISP et avec les opérateurs publics des trois Régions afin de partager davantage les expériences et les bonnes pratiques

Pour atteindre cet objectif, la SLRB s'engage à :

- actualiser et aménager, le cas échéant, la convention conclue avec les entités fédératives des SISP. 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 de gestion;
 - 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;
 - maintenir l'organisation du processus participatif par le biais du Comité restreint de concertation, dont la mission principale est d'étudier et mettre en œuvre des initiatives nouvelles en concertation avec le Gouvernement et les SISP.

Ce Comité restreint de concertation sera composé par la Présidente du Conseil d'administration de la SLRB et du Vice-président et de deux représentants de l'administration, de deux représentants de la Ministre et de six représentants des SISP, lesquels seront désignés par les fédérations. Il sera présidé par la Présidente de la SLRB. Le règlement d'ordre intérieur existant pourra être adapté dans les six mois de la signature du présent contrat pour approbation au Gouvernement. Si au terme de ces six mois, le Comité restreint ne s'est pas accordé sur le nouveau règlement d'ordre intérieur, le règlement actuellement en vigueur sera maintenu.

- organiser un colloque annuel;
- organiser des tables rondes thématiques au moins deux fois par an;
- mettre en place une plateforme informatique de partage d'informations.

Les différentes activités menées dans ce cadre associeront, dans la mesure du possible, les autres régions

Art. 42. Mettre en place des partenariats opérationnels visant à faciliter le développement de la politique régionale

Pour atteindre cet objectif, la SLRB s'engage à :

- établir des collaborations menant à des conventions avec différents partenaires parmi lesquels :
 - le Bureau bruxellois de planification, le Fonds du Logement, Citydev et le bMa pour faciliter la mise en œuvre de la politique régionale de développement patrimonial;
 - Bruxelles Développement Urbain, le Référent bruxellois du Logement, les Communes, la Commission royale des Monuments et Sites, le bMa afin d'obtenir notamment une simplification des procédures et une réduction des délais légaux pour les projets de constructions et de rénovations menés par la SLRB et par les SISP, ainsi qu'une circulation fluide des informations pour tendre vers un traitement plus rapide des demandes de permis des SISP et de la SLRB;
 - Bruxelles Environnement en vue de renforcer les interactions sur les aspects environnementaux (formations, certification énergétique matériaux, technologies innovantes, sols pollués,...);
 - Actiris, les acteurs de la formation, afin de participer à l'augmentation de la mise à l'emploi des chercheurs d'emplois dans le cadre de la réalisation des différentes activités du secteur;
 - etc.

Une convention type sera mise en place dans les douze mois suivant la signature du contrat.

Om de doeltreffendheid en de efficiëntie van de spelers van de sector te verbeteren en om de ontwikkeling van het gewestelijk beleid te vergemakkelijken door de termijnen voor de realisatie van de bouwprojecten en de vierjarenplannen terug te schroeven, beoogt de BGHM twee operationele doelstellingen :

1. Regelmatig contacten leggen en onderhouden met de OVM's en met de openbare spelers van de drie Gewesten om meer ervaringen en goede praktijken te delen;
2. Operationele samenwerkingsverbanden invoeren om de ontwikkeling van het gewestelijk beleid te vergemakkelijken.

Art. 41. Regelmatig contacten leggen en onderhouden met de OVM's en met de openbare spelers van de drie Gewesten om meer ervaringen en goede praktijken te delen

Om die doelstelling te halen, verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- de met de OVM-federaties gesloten overeenkomsten bijwerken en in voorkomend geval aanpassen. Deze aan het Gewest over te sturen overeenkomst preciseert :
 - 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.
 - de organisatie behouden van het participatieprocedé dat via het Beperkt Overlegcomité verloopt en erop gericht is in overleg met de Regering en de OVM's nieuwe initiatieven te bestuderen en toe te passen.

Dat beperkt overlegcomité bestaat uit de Voorzitter en de Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur van de BGHM, twee vertegenwoordigers van de administratie, twee vertegenwoordigers van de Minister en zes vertegenwoordigers van de OVM's, die door de federaties zijn aangeduid. Het comité wordt door de Voorzitter van de BGHM voorgezeten. Het bestaande intern reglement kan binnen de zes maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst worden aangepast en ter goedkeuring aan de Regering worden voorgelegd. Indien na die zes maanden het Beperkt Overlegcomité er niet in slaagt om het over het nieuwe intern reglement eens te raken, blijft het thans vigerende reglement behouden.

- een jaarlijks colloquium organiseren;
- minstens tweemaal per jaar thematische rondetafelconferenties organiseren;
- een informaticaplatform voor informatie-uitwisseling invoeren.

In de mate van het mogelijke worden de andere gewesten bij de in dat verband genomen initiatieven betrokken.

Art. 42. Operationele samenwerkingsverbanden invoeren om de ontwikkeling van het gewestelijk beleid te vergemakkelijken

Om die doelstelling te halen, verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- samenwerkingsverbanden aangaan die leiden tot overeenkomsten met diverse partners waaronder :
 - het Brussels Planbureau, het Woningfonds, Citydev en de bMa om de toepassing van het gewestelijk beleid voor de uitbouw van het patrimonium te vergemakkelijken;
 - Brussel Stedelijke Ontwikkeling, de Brusselse Huisvestingsreferentie, de gemeenten, de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, de bMa om onder andere een vereenvoudiging van de procedures en een vermindering van de wettelijke termijnen voor de bouw- en renovatieprojecten van de BGHM en van de OVM's en een vlotte doorstroming van de informatie mogelijk te maken zodat de vergunningsaanvragen van de OVM's en van de BGHM sneller worden behandeld;
 - Leefmilieu Brussel om de interactie over leefmilieugebonden aspecten te versterken (opleidingen, energiecificatie materialen, vernieuwende technologieën, bodemvervuiling,...);
 - Actiris, de opleidingsspelers om deel te nemen aan de verbetering van de werkgelegenheid van werkzoekenden in het kader van de verwezenlijking van de diverse activiteiten van de sector;
 - enz.

Binnen de twaalf maanden na de ondertekening van de beheersovereenkomst wordt een typeovereenkomst ingevoerd.

- participer activement au Conseil de coordination du Logement afin de développer, avec les autres opérateurs bruxellois, une vision commune du logement public bruxellois.

Art. 43. Orientation stratégique 7 : Développer des politiques d'actions sociales dans une visée d'amélioration de qualité de vie des locataires

Les politiques d'actions sociales mises en place par la SLRB pour soutenir l'action des SISF dans ce domaine ont pour but d'améliorer la qualité de vie des locataires dans leur environnement et dans leur logement.

Cette orientation sera soutenue par quatre objectifs qui couvrent les différents aspects de l'accompagnement social :

1. Veiller à la mise en place d'actions sociales cohérentes
2. Soutenir l'accompagnement social individuel pour les locataires
3. Impulser et soutenir des actions sociales favorisant la cohésion sociale
4. Encourager et cadrer les processus participatifs des locataires sociaux

Art. 44. Veiller à la mise en place d'actions sociales cohérentes

Pour atteindre cet objectif, la SLRB s'engage à :

- réaliser dans les 18 mois suivant la signature du contrat un diagnostic et une analyse de l'ensemble de l'offre de service social dans le secteur et le cas échéant, apporter des adaptations aux politiques d'action sociale. L'analyse de l'offre de service social comprendra également le dispositif SASLS.

Sur la base des résultats des différentes analyses, la SLRB formulera des recommandations d'adaptation;

- organiser une plateforme de connaissance des actions mises en place sur le terrain. Sur cette base, la SLRB proposera des canevas de réalisation de projets;

- poursuivre la réflexion initiée dans le contrat de gestion précédent concernant l'accueil des personnes handicapées dans le logement social. Dans ce cadre, le groupe de réflexion en place poursuivra sa réflexion afin d'établir la stratégie à mettre en place, sur la durée de vie du contrat, permettant une meilleure prise en compte des besoins spécifiques des personnes handicapées;

La stratégie qui résultera du groupe de travail pourra donner lieu à un avenant aux contrats de gestion de niveau 1 et 2 et au cahier des charges-type prévu par l'article 19. De plus, la SLRB désignera une personne responsable qui veillera à la mise en place de cette stratégie au sein de la SLRB et des SISF;

- assurer la visibilité des dispositifs sociaux et des actions menées par le biais des moyens de communication externe.

Art. 45. Soutenir l'accompagnement social individuel pour les locataires

L'accompagnement social individuel des locataires comporte à la fois un travail préventif de « première ligne » consistant à accompagner le locataire social pour veiller au respect de ses droits et devoirs et un soutien à plus long terme du locataire dans ces démarches visant une amélioration de sa situation socio-économique. Dans le cadre de ce travail d'accompagnement social, la SLRB et les SISF, selon les actions menées, soit initient des initiatives spécifiques, soit interviennent en tant que soutiens ou relais d'initiatives portées par d'autres acteurs (CPAS, AIPL, Actiris, etc.)

A cette fin, la SLRB s'engage à :

- encourager la tenue d'espaces de réflexion et de pratiques sociales réunissant les travailleurs sociaux engagés par les SISF et par le SASLS par le biais de réunions trimestrielles;

- développer, en collaboration avec le secteur, des actions autour de thématiques en lien avec l'accompagnement social individuel. Cette collaboration donnera lieu à la production de supports méthodologiques et de supports d'informations à destination des locataires. La SLRB assurera également la communication relative à ces supports;

- mener une réflexion sur des modalités de transition des locataires du logement social vers d'autres types de logement et soutenir l'accompagnement des locataires en termes de mobilité résidentielle. A cette fin des partenariats seront conclus ou renforcés avec d'autres acteurs du logement tels que le Fonds du Logement, les sociétés de crédit social, AIPL, etc.

Art. 46. Impulser et soutenir des actions sociales favorisant la cohésion sociale

- actief deelnemen aan de Raad voor de coördinatie van de huisvesting om samen met de andere Brusselse spelers een gezamenlijke visie van de Brusselse openbare huisvesting te ontwikkelen.

Art. 43. Strategisch richtsnoer 7 : Beleidslijnen voor sociale acties uitstippelen ter verbetering van de levenskwaliteit van de huurders

Het sociale actiebeleid dat de BGHM toepast om de werking van de OVM's in dat domein te ondersteunen, is erop gericht de levenskwaliteit van de huurders in hun omgeving en in hun woning te verbeteren.

Dat richtsnoer wordt geschraagd door vier doelstellingen die de uiteenlopende aspecten van sociale begeleiding bestrijken :

1. Toezien op de invoering van samenhangende sociale acties;
2. De individuele sociale begeleiding voor de huurders ondersteunen;
3. De sociale acties die de sociale samenhang ten goede komen, stuwen en steunen;
4. De participatieprocedures van de sociale huurders aanmoedigen en omkaderen.

Art. 44. Toezien op de toepassing van samenhangende sociale actiebeleidslijnen

Om die doelstelling te halen, verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- Binnen het anderhalf jaar na de ondertekening van de beheersovereenkomst een diagnose en een analyse van het volledige aanbod van de sociale dienstverlening in de sector uitvoeren en in voorkomend geval het sociale actiebeleid aanpassen. De analyse van het sociale dienstverleningsaanbod omvat ook de DMBSH als beleidsinstrument.

Op basis van de resultaten van de diverse analyses zal de BGHM aanpassingsaanbevelingen formuleren;

- een kennisplatform van de in het veld toegepaste acties organiseren. Op die basis zal de BGHM stramienien voor de verwezenlijking van projecten voorstellen;

- de in de vorige beheersovereenkomst opgestarte denkoefening over de opvang in de sociale huisvesting van personen met een handicap voortzetten. In dat verband zal de aanwezige denkgroep zijn denkoefening voortzetten om te bepalen welke strategie er tijdens de looptijd van de overeenkomst moet worden toegepast om beter rekening te houden met de specifieke behoeften van de personen met een handicap;

De strategie die uit de werkgroep voortvloeit, kan aanleiding geven tot een aanhangsel aan de beheersovereenkomsten van niveau 1 en 2 en aan het in artikel 19 bepaalde typebestek. Bovendien zal de BGHM een verantwoordelijke aanduiden die zal toezien op de invoering van deze strategie bij de BGHM en bij de OVM's;

- instaan voor de zichtbaarheid van de sociale instrumenten en de gevoerde acties aan de hand van de externe communicatiemiddelen.

Art. 45. De individuele sociale begeleiding voor de huurders steunen

De individuele maatschappelijke begeleiding van de huurders omvat zowel een preventief « eerstelijnswerk » houdende de begeleiding van de sociale huurders om zodoende toe te zien op de naleving van hun rechten en plichten als een ondersteuning van lange termijn van de huurders bij de inspanningen die een verbetering van hun sociaaleconomische situatie betreffen. Naargelang de gevoerde acties nemen de BGHM en de OVM's specifieke initiatieven of komen zij tussenbeide als hulp of tussenschakel van door andere partijen genomen initiatieven (OCMW, de VIH's, Actiris, enz.)

Hiertoe verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- de organisatie aanmoedigen van denkrumten en sociale praktijken via driemaandelijks vergaderingen waaraan de door de OVM's en de DMBSH geworven maatschappelijk werkers deelnemen;

- samen met de sector acties uitwerken over thema's die verband houden met de individuele maatschappelijke begeleiding. Deze samenwerking zal uitmonden in de uitwerking van methodologische en informatieve instrumenten voor de huurders. De BGHM zal ook voor de communicatie met betrekking tot die instrumenten instaan;

- nadenken over de modaliteiten voor de overgang van de huurders van de sociale huisvesting naar andere woningtypes en de begeleiding van de huurders in termen van woonmobiliteit steunen. Hiertoe zullen samenwerkingsverbanden worden aangegaan of uitgebouwd met andere huisvestingsspelers zoals het Woningfonds, de maatschappijen voor sociaal kredieten, de VIH's, enz.

Art. 46. De sociale acties die de sociale samenhang ten goede komen, stuwen en steunen

Ces actions sont menées au travers du dispositif des Projets de cohésion sociale (PCS) qui visent à impliquer activement les locataires sociaux dans la création de liens.

Dans ce cadre, la SLRB s'engage à :

- assurer le suivi et l'encadrement du dispositif « PCS » en mettant en œuvre les termes de la convention PCS. La SLRB évaluera le dispositif dans le contexte de fusion des SISP et apportera des adaptations au dispositif en fonction des besoins et des évolutions du contexte;

- encourager la tenue d'espaces de réflexion et d'échanges des pratiques sociales basées sur le travail social collectif et communautaire avec les travailleurs sociaux des SISP et ceux des PCS. Pour ce faire, elle organisera des réunions trimestrielles;

- mener des réflexions pour définir une stratégie de développement d'espaces communautaires collectifs visant à favoriser un environnement propice à la cohésion sociale et au mieux vivre ensemble. Cette initiative s'inscrira dans le dans le cadre de la mise en place d'une mixité fonctionnelle dans les projets de construction et de rénovation.

Art. 47. Encourager et cadrer les processus participatifs des locataires sociaux

Pour atteindre cet objectif, la SLRB s'engage à :

- assurer le suivi et l'encadrement du dispositif « CoCoLo ». Le dispositif sera évalué, notamment dans le contexte de fusion des SISP

- mener une réflexion, avec les acteurs du secteur, pour définir une politique d'action portant sur la participation des locataires. Le résultat des échanges donnera lieu à la production de supports méthodologiques et de supports d'informations à destination des locataires. La SLRB en assurera la communication;

- en lien avec la cellule chargée de la mise en œuvre du dispositif, favoriser la participation des locataires sociaux au travers du « 101e % » culturel. La SLRB continuera à inclure dans le cahier spécial de charge des clauses en ce sens.

Art. 48. Orientation stratégique 8 : Veiller à la pérennisation du financement et du fonctionnement du secteur du logement social en tenant compte des évolutions de son environnement

Dans le cadre de cette orientation stratégique, la SLRB poursuivra 4 objectifs opérationnels principaux :

1. Eu égard aux programmes historiques : garantir une gestion proactive des soldes sur subsides régionaux

2. Eu égard aux programmes en cours : assurer le financement du secteur et sa soutenabilité à long terme

3. Eu égard aux programmes futurs : mener une réflexion prospective sur les financements

4. Dynamiser la gestion de la trésorerie pour répondre à des besoins sectoriels actuellement non couverts

Art. 49. Eu égard aux programmes historiques : garantir une gestion proactive des soldes sur subsides régionaux

A cette fin, la SLRB veillera à concrétiser les initiatives suivantes :

- poursuivre les opérations de clôture annuelle des divers programmes anciens de manière à :

- dégager le coût final des investissements réalisés;

- établir le montant définitif des avances remboursables et des subsides régionaux y afférents;

- déterminer le solde des avances et des subsides à régulariser.

- proposer des modalités pour la réaffectation et la liquidation des budgets non utilisés en fin de projet pour les quadriennaux 2010-2013 et suivants.

Dans ce cadre, la SLRB réalisera un état des lieux de la situation des cinq dernières années et proposera, sur la base de cet état des lieux une stratégie qui sera soumise pour avis au secteur et pour approbation au Gouvernement.

Art. 50. Eu égard aux programmes en cours : assurer le financement du secteur et sa soutenabilité à long terme

Die acties worden gevoerd via het stelsel van de Projecten voor Sociale Cohesie (PSC) die erop gericht zijn de sociale huurders actief te betrekken bij het leggen van contacten.

In dat kader verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- het « PSC » als instrument opvolgen en omkaderen door de bepalingen van de PSC-overeenkomst toe te passen. De BGHM zal het systeem evalueren in de context van de OVM-fusies en zal het instrument aanpassen naargelang de behoeften en de evolutie van de context;

- de organisatie aanmoedigen van denk- en uitwisselingsruimten over sociale praktijken die gebaseerd zijn op het collectief en gemeenschappelijk maatschappelijk werk (opbouwwerk) en waaraan de maatschappelijk werkers van de OVM's en van de PSC's hun bijdrage leveren. Hiertoe organiseert de BGHM driemaandelijks vergaderingen;

- nadenken over de bepaling van een strategie om collectieve gemeenschapsruimten te ontwikkelen om een omgeving tot stand te brengen die gunstig is voor de sociale samenhang en waar het samen leven beter verloopt. Dat initiatief hoort thuis in het kader van de invoering van een functionele mix in de bouw- en renovatieprojecten.

Art. 47. De participatieprocedures van de sociale huurders aanmoedigen en omkaderen

Om die doelstelling te halen, verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- De opvolging en de omkadering van het stelsel van de « ARHUU's » omkaderen. Het stelsel wordt geëvalueerd, meer bepaald in de context van de OVM-fusies;

- Samen met de spelers van de sector nadenken over de definitie van een actiebeleid over de huurdersparticipatie. Het resultaat van de uitwisselingen zal aanleiding geven tot methodologische en informatieve instrumenten voor de huurders. De BGHM zal voor de communicatie ervan instaan;

- Samen met de cel die belast is met de toepassing van het instrument, de participatie van de sociale huurders aanmoedigen via het culturele « 101e % ». De BGHM blijft clausules in die zin in het bijzonder bestek invoegen.

Art. 48. Strategisch richtsnoer 8 : Toezien op de duurzaamheid van de financiering en van de werking van de sociale huisvestingssector door rekening te houden met de evolutie van de omgeving ervan

In het kader van dit strategische richtsnoer zal de BGHM 4 operationele hoofddoelstellingen nastreven :

1. Met betrekking tot de historische programma's : een proactief beheer van de saldo's op gewestsubsidies waarborgen;

2. Met betrekking tot de lopende programma's : de financiering van de sector en de houdbaarheid ervan op termijn waarborgen;

3. Met betrekking tot de toekomstige programma's : vooruitblikkend nadenken over de financieringen;

4. Het thesauriebeheer dynamisch maken om in te spelen op sectorale behoeften waaraan thans niet voldaan wordt.

Art. 49. Met betrekking tot de historische programma's : een proactief beheer van de saldo's op gewestsubsidies waarborgen

Hiertoe ziet de BGHM erop toe de volgende initiatieven tot een goed einde te brengen :

- De verrichtingen met betrekking tot de jaarlijkse sluiting van de diverse voorbije programma's nastreven om zodoende :

- o de eindkostprijs van de verwezenlijkte financieringen te bepalen,

- o het definitieve bedrag van de terug te betalen voorschotten en van de bijbehorende gewestelijke subsidies te bepalen,

- o het saldo van de te regulariseren voorschotten en subsidies te bepalen;

- Modaliteiten voorstellen voor de herbestemming en de vereffening van de ongebruikte budgetten op het einde van de projecten voor de vierjarenplannen 2010-2013 en volgende.

In dat verband maakt de BGHM een stand van zaken op van de situatie van de afgelopen vijf jaar en stelt op basis hiervan een strategie voor die ter advies aan de sector en ter goedkeuring aan de Regering zal worden voorgelegd.

Art. 50. Met betrekking tot de lopende programma's : de financiering van de sector en de houdbaarheid ervan op termijn waarborgen

Afin de veiller à la pérennisation du financement et du fonctionnement du secteur et en tenant compte des évolutions de son environnement, la SLRB mettra notamment en œuvre les initiatives suivantes :

- Poursuivre l'amélioration des outils de gestion budgétaire et comptables. Dans ce cadre, la SLRB s'engage à :

- renforcer le suivi budgétaire mensuel ainsi qu'énoncé précédemment;

- améliorer la qualité et la précision des prévisions budgétaires pluriannuelles, notamment grâce au contrôle étroit des engagements et des liquidations, l'objectif étant d'assurer l'utilisation efficiente des moyens budgétaires mis à disposition par la Région et repris dans les plans pluriannuels d'investissements;

- adapter la comptabilité budgétaire de la SLRB pour qu'une distinction puisse être opérée entre les trois catégories de recettes et de dépenses :

- o exploitation;
- o investissement;
- o financier;

- dans le respect de la loi du 16 mars 1954 portant sur le contrôle d'organismes d'intérêt public et de la loi du 17 juillet 1975 relative à la comptabilité des entreprises, maintenir une comptabilité distincte eu égard :

- o à l'ensemble des missions et activités de la SLRB, à l'exception des montants gérés pour compte du Gouvernement;
- o aux montants gérés pour compte du Gouvernement.

- Assurer un suivi étroit de l'état financier du secteur et de son financement. Dans ce but, la SLRB s'engage à :

- réaliser annuellement un rapport sur l'état financier de la SLRB et du secteur, afin d'assurer un suivi étroit de l'utilisation des moyens alloués. Les subventions annuelles perçues par la SLRB dans le cadre de l'exécution du présent contrat feront l'objet, en vue de l'octroi d'une juste compensation, d'une justification annuelle adaptée (tant ex-ante qu'ex-post) démontrant la nécessité et la réalité des besoins ainsi que des moyens octroyés pour les réaliser. Ce rapport pourra servir de base pour l'actualisation de stratégie financière de la Région et pour l'adaptation des budgets annuels, tout en veillant en parallèle à la rationalisation des outils de contrôle;

- mettre en place un groupe de travail dont la mission principale sera d'assurer au mieux la continuité de la politique du logement et le suivi étroit du financement du secteur;

- fournir sans délai les informations financières requises dans le cadre de la mise en place du présent contrat;

- participer au Comité de pilotage Alliance Habitat chargé d'établir de façon bimensuelle un monitoring financier sur les besoins budgétaires réels et sur leur utilisation par les organismes chargés de la mise en œuvre de l'Alliance Habitat.

- Optimiser la gestion des flux financiers : la SLRB assurera une gestion dynamique des flux financiers qui sont associés aux articles budgétaires du budget de la Région de Bruxelles-Capitale repris à l'annexe 1^{re} du présent contrat. Cette gestion sera optimisée :

- par le biais des nouvelles procédures mises en place au terme de l'analyse critique des processus et des procédures;

- par la fixation de délais de référence pour les décomptes, les mises en liquidation et les éventuelles récupérations.

Art. 51. Eu égard aux programmes futurs : mener une réflexion prospective sur l'évolution des modalités et sur les conditions du financement sectoriel

Dans ce cadre, la SLRB s'engage à :

- analyser le financement du secteur en vue d'optimiser les recettes, réduire les coûts et améliorer le financement;

- identifier toutes les sources de financements alternatifs susceptibles d'être sollicitées : Feder, Beliris, VAMOS, BEI, CEB, Tiers-investisseurs, ... Cette veille fera régulièrement l'objet d'un point d'information et donnera lieu à la diffusion d'informations sur son site internet;

Om toe te zien op de duurzaamheid van de financiering en de werking van de sector en hierbij rekening houdend met de evolutie van haar omgeving, neemt de BGHM onder andere de volgende initiatieven :

- De budgettaire en boekhoudkundige beheerinstrumenten verbeteren. In dat verband verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- zoals hiervoor uiteengezet, de maandelijkse budgettaire opvolging uitbouwen;

- de kwaliteit en de precisering van de meerjaarlijkse begrotingsprognoses verbeteren, onder andere dankzij de nauwe opvolging van de vastleggingen en vereffeningen. Het is daarbij de bedoeling dat de door het Gewest ter beschikking gestelde en in de meerjaarlijkse investeringsplannen vermelde begrotingsmiddelen doeltreffend aangewend worden;

- de begrotingsboekhouding van de BGHM aanpassen zodat een onderscheid kan worden gemaakt tussen de drie opbrengst- en uitgavencategorieën :

- o exploitatie;
- o investering;
- o financieel;

- 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, een afzonderlijke boekhouding bijhouden met name voor :

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

- Een nauwe opvolging verzekeren van de financiële toestand van de sector en van de financiering ervan. Hiertoe verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- jaarlijks een verslag opstellen over de financiële toestand van de BGHM en van de sector om zodoende te zorgen voor een nauwe opvolging van het gebruik van de toegekende middelen. Met het oog op de toekenning van een correcte compensatie, wordt voor de jaarlijks door de BGHM in het kader van de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst ontvangen subsidies een jaarlijkse (zowel voor- als achteraf) aangepaste rechtvaardiging opgesteld waarin de noodzakelijkheid en de realiteit van de behoeften en van de voor de verwezenlijking ervan toegekende middelen worden aangetoond. Dat verslag kan als basis dienen voor de updating van de financiële strategie van het Gewest en voor de aanpassing van de jaarlijkse budgetten waarbij er tegelijkertijd wordt gelet op de rationalisering van de controle-instrumenten;

- een werkgroep oprichten waarvan de hoofopdracht erin bestaat de continuïteit van het huisvestingsbeleid en de nauwe opvolging van de financiering van de sector te waarborgen;

- onverwijld de in het kader van de invoering van onderhavige beheersovereenkomst vereiste financiële informatie leveren;

- deelnemen aan de Stuurgroep Alliantie Wonen die belast is met de halfmaandelijkse opstelling van een financiële monitoring over de reële begrotingsbehoeften en het gebruik ervan door de instanties die belast zijn met de toepassing van Alliantie Wonen.

- Het beheer van de geldstromen optimaliseren : de BGHM zal een dynamisch beheer waarborgen van de geldstromen die verband houden met de in bijlage 1 van onderhavige beheersovereenkomst vermelde begrotingsartikelen van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat beheer wordt geoptimaliseerd :

- aan de hand van de nieuwe procedures die worden ingevoerd na de kritische analyse van de procedés en de procedures;

- door de bepaling van referentietermijnen voor de verrekeningen, de uitbetalingen en de eventuele recuperaties.

Art. 51. Met betrekking tot de toekomstige programma's : vooruitblikkend nadenken over de evolutie van de modaliteiten en over de voorwaarden van de sectorale financiering

In dat kader verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- de financiering van de sector analyseren om de inkomsten te optimaliseren, de kosten te verminderen en de financiering te verbeteren;

- alle alternatieve financieringsbronnen identificeren waarop een beroep kan worden gedaan : Efro, Beliris, VAMOS, EIB, CEB, derde-investeers, ... Voor die aftasting zal regelmatig een informatiepunt worden georganiseerd en de informatie zal op de website van de BGHM worden gepubliceerd;

- développer des contacts avec les représentants de ces organismes et institutions afin de disposer d'informations précises sur les conditions d'activation potentielles des diverses sources dans le cadre des projets développés en Région bruxelloise;

- évaluer les avantages et les contraintes liés à ces sources;

- accompagner activement les porteurs de projet;

- analyser les conséquences d'une éventuelle consolidation des SISF dans le périmètre SEC

- assurer le suivi régulier de la position du logement social dans la législation européenne en matière de SIEG.

Les réflexions menées par la SLRB concernant les financements sont également abordées à l'article 29 relatif aux réflexions menées par le centre de connaissances.

Dans le cadre de la consolidation des dettes (SEC 2010), en concertation étroite avec la Région, la SLRB procédera :

- à une évaluation constante de l'évolution de l'endettement sectoriel;

- à une analyse des impacts potentiels des sources et modalités alternatives de financement.

Art. 52. Dynamiser la gestion de la trésorerie pour répondre à des besoins sectoriels actuellement non couverts

La SLRB dispose actuellement d'une trésorerie fruit des modalités de financement actuellement en vigueur. Pour en optimiser l'usage au profit du secteur, la SLRB s'engage à :

- procéder, au terme de l'exercice 2015, à une analyse prospective des flux financiers futurs de manière à dégager

- les échéances majeures,

- les soldes par période,

- les éventuels "gap de liquidité",

- et de manière plus générale, les risques y afférents;

- compte tenu des résultats dégagés : proposer au secteur de nouveaux produits financiers susceptibles de rencontrer les besoins actuellement non ou insuffisamment couverts;

- conforter la politique de prêts à long terme.

- réfléchir à la mise sur pied de structures financières novatrices qui seraient de nature à contribuer à l'utilisation optimale de la trésorerie.

CHAPITRE 3. — Les engagements de la Région

Art. 53. Les engagements généraux de la Région

Les engagements généraux de la Région résultant du présent Contrat de gestion concernent :

- Dans la limite des moyens disponibles, la mise à disposition de la SLRB des moyens budgétaires nécessaires et adaptés aux besoins réels, en fonctionnement et en investissement pour remplir l'ensemble de ses missions, ainsi que toute subvention additionnelle ou réévaluée liée à l'octroi de nouvelles missions. 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 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 jugée nécessaire à la bonne exécution des missions de la SLRB en ce qui concerne notamment le foncier public et les dispositifs sociaux locaux, ainsi que la détermination du cadre juridique et financier dans le quel doivent se réaliser les missions de la SLRB, en ce compris l'Alliance Habitat;

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

- l'association aux politiques de logement de la Région de Bruxelles-Capitale;

- la facilitation dans les prises de contact d'autres organismes de la Région de Bruxelles-Capitale, notamment au travers du Conseil de Coordination au Logement et le Référent bruxellois du logement;

- contacter les représentants de ces organismes et institutions afin de disposer d'informations précises sur les conditions d'activation potentielles des diverses sources dans le cadre des projets développés en Région bruxelloise;

- évaluer les avantages et les contraintes liés à ces sources;

- accompagner activement les porteurs de projet;

- analyser les conséquences d'une éventuelle consolidation des SISF dans le périmètre SEC

- assurer le suivi régulier de la position du logement social dans la législation européenne en matière de SIEG.

Les réflexions menées par la BGHM concernant les financements sont également abordées à l'article 29 relatif aux réflexions menées par le centre de connaissances.

Dans le cadre de la consolidation des dettes (SEC 2010), en concertation étroite avec la Région, la BGHM procédera :

- à une évaluation constante de l'évolution de l'endettement sectoriel;

- à une analyse des impacts potentiels des sources et modalités alternatives de financement.

Art. 52. Het thesauriebeheer dynamisch maken om in te spelen op sectorale behoeften waaraan thans niet voldaan wordt

De BGHM beschikt momenteel over een thesaurie die voortvloeit uit de thans vigerende financieringsmodaliteiten. Om het gebruik ervan te optimaliseren ten gunste van de sector, verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- na het boekjaar 2015 een voortuitblikkende analyse uitvoeren van de toekomstige geldstromen met het oog op de bepaling van :

— de belangrijkste deadlines,

— de saldo's per periode,

— de eventuele "liquiditeitskloven",

— en algemener, de bijbehorende risico's,

- rekening houdend met de vastgestelde resultaten : de sector nieuwe financiële producten voorstellen waarmee tegemoet kan worden gekomen aan behoeften waaraan thans niet of onvoldoende wordt voldaan;

- het beleid betreffende de langetermijnleningen bekrachtigen;

- nadenken over de invoering van vernieuwende financiële structuren die zouden kunnen bijdragen tot het optimale gebruik van de thesaurie.

HOOFDSTUK 3. — De verbintenissen van het Gewest

Art. 53. De algemene verbintenissen van het Gewest

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

- Binnen de beperking van de beschikbare middelen, de noodzakelijke en aan de werkelijke behoeften aangepaste begrotingsmiddelen ter beschikking stellen van de BGHM die de Instelling nodig heeft om al haar opdrachten uit te voeren, alsook alle bijkomende of geherwaardeerde subsidies die verband houden met de toewijzing van nieuwe opdrachten. In geval van vermindering van de ter hare beschikking gestelde middelen, zal het Gewest op voorstel van het Opvolgingscomité[00cc][0081] de opdrachten bepalen waarvan de uitvoering zal worden uitgesteld of geannuleerd;

- Voldoende kwalitatieve en kwantitatieve human resources ter beschikking stellen om de BGHM derwijze in staat te stellen al haar opdrachten op een doeltreffende en efficiënte manier uit te voeren;

- De BGHM 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, alsook de bepaling van het juridische en financiële kader waarin de opdrachten van de BGHM, inclusief de Alliantie Wonen, moeten worden verwezenlijkt.;

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

- de implicatie bij het huisvestingsbeleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;

- de vergemakkelijking van de contacten met andere instanties van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, onder andere via de Raad voor de coördinatie van de huisvesting en de Brusselse huisvestingsreferentie;

- la facilitation dans les prises de contact avec d'autres niveaux de pouvoir, pour l'activation des leviers régionaux et communaux en matière de politique foncière pour concrétiser les missions déléguées à la SLRB.

La SLRB veillera à démontrer le caractère nécessaire et réel des moyens mis à sa disposition pour la réalisation de l'ensemble de ses missions.

Art. 54. Engagements budgétaires

La Région garantit à la SLRB dans la limite des moyens disponibles un financement pour toutes les mesures nécessaires au fonctionnement du secteur.

Art. 55. Subventions pour les activités 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 le présent 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, le budget de fonctionnement, et est adaptée aux besoins réels.

Art. 56. Mise à disposition des moyens financiers pour le prochain quadriennal

Une enveloppe budgétaire substantielle sera affectée par la Région au prochain programme quadriennal. Elle devra comprendre tous les frais afférant à la réalisation complète des investissements équivalents à 135 % de la valeur nette du bâti.

Cette enveloppe devra se répartir de la manière suivante :

- 80 % de l'enveloppe seront affectés aux travaux de rénovation
- 15 % de l'enveloppe seront affectés aux droits de tirage
- 4 % de l'enveloppe seront affectés aux projets urgents
- 1 % de l'enveloppe sera consacré au « 101ème %culturel »

Chaque année, la SLRB pourra proposer à la Région un ajustement du nouveau quadriennal ou de la répartition de l'enveloppe affectée annuellement à ces programmes sur base de critères objectifs.

La subsidiation des investissements

Dans la limite des crédits disponibles au budget régional, le nouveau programme d'investissement sera 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 d'assurer le financement de projets immobiliers des SISP, le Conseil d'administration de la SLRB a la faculté d'accorder aux SISP un prêt à long terme, et cela dans la limite des moyens disponibles.

— de vergemakkelijking van de contacten met andere machtsniveaus, voor de activering van gewestelijke en gemeentelijke hefboomen met betrekking tot grondbeleid om de aan de BGHM gedelegeerde opdrachten te concretiseren.

De BGHM zal erop toezien dat zij aantoonbaar dat de te harer beschikking gestelde middelen noodzakelijk en waarachtig zijn om al haar opdrachten uit te voeren.

Art. 54. Budgettaire engagementen

Binnen de grenzen van de beschikbare middelen waarborgt het Gewest de BGHM een financiering voor alle maatregelen die moeten worden genomen voor de werking van de sector.

Art. 55. Subsidies voor de activiteiten 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 door of overeenkomstig de BHC en door onderhavige Beheersovereenkomst.

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

Art. 56. Terbeschikkingstelling van de financiële middelen voor het volgende vierjarenprogramma

Een substantiële begrotingsenveloppe wordt door het Gewest voor het volgende vierjarenprogramma voorbehouden. De enveloppe moet alle kosten omvatten die betrekking hebben op de volledige verwezenlijking van de equivalente investeringen à 135 % van de netto waarde van de bouwwerken.

De enveloppe moet als volgt verdeeld zijn :

- 80 % van de enveloppe wordt bestemd voor renovatiewerken;
- 15 % van de enveloppe wordt bestemd voor de trekkingsrechten;
- 4 % van de enveloppe wordt bestemd voor de dringende projecten;
- 1 % van de enveloppe wordt bestemd voor het « culturele 101e % ».

De BGHM kan jaarlijks op basis van objectieve criteria een aanpassing van het nieuwe vierjarenprogramma 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 op de gewestbegroting beschikbare kredieten wordt het nieuwe 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 om hen te responsabiliseren zonder de sociale huurders te straffen.

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 solidariteitstolage en de maandelijkse solidariteitsbijdrage.

In de enveloppe van de aan de OVM's toegekende subsidies worden de ontwerpen voor de integratie van kunstwerken ten belope van 100 % gesubsidieerd.

De terbeschikkingstelling van een langetermijnlening

Om de financiering van de vastgoedprojecten van de OVM's te waarborgen, kan de Raad van Bestuur van de BGHM binnen de grenzen van de beschikbare middelen een langetermijnlening aan de OVM's toekennen.

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
- La SISP demande un complément de financement pour des travaux nécessaires, imprévisibles et inséparables du marché de base.

A dater de la signature du présent contrat de gestion, la fixation des taux des prêts à long terme reposera sur la méthodologie suivante :

Le taux de référence est le taux interbancaire « IRS » ajusté sur la base des éléments suivants :

- Prime de risque liée à la notation de la RBC
- Maturité des avances
- Remboursement par annuités constantes

Ce taux est majoré à hauteur de 15 points de base pour couvrir les frais de gestion de la SLRB. Il ne peut être inférieur à la marge d'intermédiation ainsi définie.

Une moyenne sur trois mois sera calculée afin de limiter l'impact des variations journalières.

Sur base des résultats de l'enquête réalisée annuellement auprès des SISP, le Conseil d'administration de la SLRB statue au cas par cas, et dans le respect du budget, pour les SISP qui ne remplissent pas ces conditions d'octroi et qui ont soumis à la SLRB un dossier motivé.

Art. 57. Financement de l'habitat innovant et des équipements collectifs

Conformément à l'article 171 du CBL et sur base des études de faisabilité, la Région s'engage à mettre en place un arrêté destiné à financer l'habitat innovant et l'intégration d'équipements collectifs dans les projets de construction et de rénovation/transformation, en regard du programme concerné en termes de typologie de logements.

La Région s'engage à mettre à disposition de la SLRB, dans la limite des moyens disponibles, une dotation spécifique et adaptée aux besoins réels qui sera destinée à financer l'intégration de la mixité fonctionnelle et de toutes autres initiatives contribuant à la qualité de vie des habitants et à l'intégration dans les quartiers.

Art. 58. Financement du fonctionnement du secteur

La Région garantit à la SLRB dans la limite des moyens disponibles un financement pour toutes les mesures nécessaires au fonctionnement du secteur et à l'aboutissement du processus de rationalisation des SISP.

La SLRB assure la mise à disposition de ces moyens au secteur pour :

- 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.
- Les dépenses de toutes natures liées à la fusion des SISP

Chaque année, avec la remise de son rapport sur l'état financier, 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 évaluation sur la réalisation des missions.

De toekenningsvoorwaarden luiden als volgt :

- de OVM beschikt niet over voldoende eigen middelen;
- de OVM heeft een tot het gemiddelde van de sector behorende staat van vordering;
- de OVM vraagt een financieringsaanvulling voor noodzakelijke, onvoorzienbare en onlosmakelijk met de basisopdracht verbonden werken.

Bij de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst berust de bepaling van de interestvoeten van de langetermijnleningen op de volgende methodologie :

Het referentiepercentage is de interbancaire interestvoet « IRS » die op basis van de volgende elementen wordt bijgestuurd :

- Risicopremie gekoppeld aan de rating van het BHG
- Looptijd van de voorschotten
- Terugbetaling aan de hand van constante annuïteiten

Dat percentage wordt met 15 basispunten vermeerderd om de beheerkosten van de BGHM te dekken. Het kan niet lager zijn dat de aldus bepaalde bemiddelingsmarge.

Er wordt een gemiddelde op drie maanden berekend om de impact van de dagelijkse variaties te beperken.

Op basis van de resultaten van de jaarlijks bij de OVM's verwezenlijkte enquête spreekt de Raad van Bestuur zich voor de OVM's die aan deze toekenningsvoorwaarden niet voldoen en een met redenen omkleed dossier bij de BGHM hebben ingediend, overeenkomstig het budget geval per geval uit.

Art. 57. Financiering van vernieuwende woonvormen en van collectieve uitrustingen

Overeenkomstig artikel 171 van de BHC en op basis van de haalbaarheidsstudies verbindt het Gewest zich ertoe een besluit in te voeren dat bestemd is om vernieuwende woonvormen en de integratie van collectieve uitrustingen in de bouw en renovatie/verbouwingsprojecten te financieren, met inachtneming van het betrokken programma wat woningtypologie betreft.

Het Gewest verbindt er zich toe binnen de grenzen van de beschikbare middelen de BGHM een specifieke en aan de werkelijke behoeften aangepaste dotatie ter beschikking te stellen die gericht is op de financiering van de integratie van de functionele mix en van alle andere initiatieven die bijdragen tot de levenskwaliteit van de bewoners en tot de integratie in de wijken.

Art. 58. Financiering van de werking van de sector

Binnen de grenzen van de beschikbare middelen waarborgt het Gewest de BGHM een financiering voor alle maatregelen die noodzakelijk zijn voor de werking van de sector en voor de voltooiing van het rationaliseringsverloop van de OVM's.

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

- 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 BFUH en het Huurderssyndicaat;
- de opvolging en de optimalisering van de solidariteitsbijdrage;
- de uitgaven van allerlei aard die verband houden met de fusie van de OVM's

Wanneer de BGHM haar verslag over de financiële toestand jaarlijks aan het Gewest meedeelt, 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.

Art. 59. Maintien des crédits et subventions

A titre indicatif, les données de base budgétaires sont présentées dans la programmation budgétaire pluriannuelle 2015 – 2020 reprise à l'annexe 1^{re} du présent contrat.

Pour la subvention de fonctionnement relative aux frais de personnel, la Région, à politique inchangée, s'engage à indexer ces montants de l'indice santé et à tenir compte des obligations liées aux barèmes de la fonction publique bruxelloise. Dans la limite des moyens budgétaires disponibles, la Région s'engage également à adapter cette subvention aux besoins repris au plan du personnel, qui sera établi en 2016, et tenant compte des priorités régionales en matière de logement.

Art. 60. Consultation de la SLRB

La Région s'engage à associer la SLRB à toute réflexion sur l'évolution de la politique du logement en ce qui concerne ses compétences propres.

Dans ce cadre, elle s'engage à :

- consulter la SLRB sur tout projet de disposition ayant une incidence significative sur son développement ou sur celui du secteur, en permettant à la SLRB de remettre un avis motivé, voire de consulter le secteur ou ses représentants dûment mandatés.

- informer la SLRB des dispositions générales nouvelles soumises à l'approbation du GRBC et du Parlement en matière de promotion du logement social ou moyen.

- mettre en place une programmation efficace par l'implication le plus en amont possible de la SLRB.

Art. 61. Financement des actions et missions nouvelles

Le Gouvernement s'engage à ne pas confier à la SLRB, directement ou indirectement, de missions additionnelles ou de nouvelles configurations autres que celles prévues dans le présent Contrat de gestion sans qu'une adaptation des moyens financiers nécessaires et adaptés aux besoins réels ne soit accordée.

Ces dispositions (missions et financement) feront l'objet d'un avenant au contrat, lequel sera conclu après concertation avec la SLRB.

CHAPITRE 4. — *Suivi et évaluation des engagements du contrat de gestion*

Art. 62. Reporting périodique

La SLRB et la Région établissent 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, est présenté en annexe 2 du Contrat de gestion.

Les tableaux de bord complétés des résultats obtenus sont transmis annuellement à la Région.

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 trimestre et est composé de 3 représentants de la SLRB et de 3 représentants de la Région, parmi lesquels le un Commissaire du gouvernement. Un observateur représentant la direction du logement du SPRB participera également à ce groupe de suivi. Les techniciens en charge de dossiers plus spécifiques pourront participer aux réunions. Ce groupe de suivi aura pour missions de :

- veiller à la concrétisation de l'ensemble des dispositifs et des missions prévus dans le présent contrat;

- élaborer et approuver la structure des tableaux de suivi des missions et des indicateurs retenus, et le cas échéant de proposer des adaptations;

- examiner la fiabilité des autres dispositifs d'évaluation interne mis en œuvre;

Art. 59. Behoud van kredieten en subsidies

De budgettaire basisgegevens worden ter informatie voorgesteld in de in bijlage 1 van onderhavige beheersovereenkomst vermelde meerjaarlijkse begrotingsprogrammering 2015 – 2020.

Voor de werkingssubsidiëring betreffende de personeelskosten verbindt het Gewest zich ertoe bij ongewijzigd beleid deze bedragen aan te passen aan de gezondheidsindex en rekening te houden met de verplichtingen die verband houden met de loonschalen van het Brusselse openbaar ambt. Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen verbindt het Gewest zich er ook toe deze subsidie aan te passen aan de behoeften van het personeelsplan dat in 2016 wordt opgesteld en rekening houdend met de gewestelijke prioriteiten betreffende huisvesting.

Art. 60. Raadpleging van de BGHM

Het Gewest verbindt zich ertoe de BGHM te betrekken bij alle denkoefeningen over de evolutie van het huisvestingsbeleid dat betrekking heeft op haar eigen bevoegdheden.

In dat kader verbindt het Gewest zich tot het volgende :

- de BGHM raadplegen over alle ontwerpen van bepalingen die een noemenswaardige impact hebben op haar ontwikkeling of de ontwikkeling van de sector. Hierbij krijgt de BGHM de gelegenheid om een met redenen omkleed advies te verstrekken of zelfs om de sector of haar behoorlijk gemachtigde vertegenwoordigers te raadplegen.

- de BGHM inlichten over de nieuwe algemene bepalingen die betreffende de bevordering van de sociale of middenklassewoningen ter goedkeuring aan de BHR en aan het Parlement worden voorgelegd.

- een doeltreffende programmering invoeren door de BGHM zo vroeg mogelijk te betrekken.

Art. 61. Financiering van nieuwe acties en opdrachten

De Regering verbindt er zich toe om aan de BGHM rechtstreeks noch onrechtstreeks aanvullende opdrachten of nieuwe configuraties die niet in onderhavige beheersovereenkomst bepaald zijn, toe te vertrouwen zonder een aanpassing van de noodzakelijke en aan de werkelijke behoeften aangepaste financiële middelen toe te kennen.

Voor die bepalingen (opdrachten en financiering) wordt een aanhangsel bij de beheersovereenkomst opgesteld, dat na overleg met de BGHM wordt gesloten.

HOOFDSTUK 4. — *Opvolging en evaluatie van de verbintenissen van de beheersovereenkomst*

Art. 62. Periodieke reporting

De BGHM en het Gewest stellen een boordtabel op waarmee de verwezenlijking van de Beheersovereenkomst kan worden gemeten en bijgevolg de prestaties van de BGHM kunnen worden geëvalueerd. Die boordtabel gaat als bijlage 2 bij de Beheersovereenkomst.

De met de behaalde resultaten aangevulde boordtabellen worden jaarlijks aan het Gewest bezorgd.

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 om de drie maanden samen en bestaat uit 3 vertegenwoordigers van de BGHM en 3 vertegenwoordigers van het Gewest, waaronder een Regeringscommissaris. Een observator die de Directie Huisvesting van de GOB vertegenwoordigt, zetelt ook in de opvolgingsgroep. 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 aanpassingen voorstellen;

- onderzoeken van de betrouwbaarheid van de andere toegepaste interne evaluatiemiddelen;

- examiner les résultats de l'exécution du Contrat de gestion au travers du tableau de suivi des missions et le cas échéant les moyens financiers et humains en place, et ceux à mettre en place;

- le groupe de suivi pourra suite à l'une de ses réunions, formuler des propositions d'avenant au présent Contrat au Conseil d'administration.

Chaque réunion du groupe de suivi fera l'objet d'un procès-verbal commun qui sera transmis au Conseil d'administration de la SLRB et à la Région.

Art. 63. Réunion d'évaluation

Chaque année, au cours du second trimestre, la SLRB établit, en concertation avec le groupe de suivi, un rapport annuel portant sur l'exécution des engagements repris dans le cadre du présent contrat. Celui-ci est présenté au Conseil d'administration de la SLRB et est transmis à la Région. Ce rapport reprend entre autres :

- le taux d'atteinte des divers objectifs tels qu'estimés à travers les indicateurs de mesure;

- les impacts observés pour les usagers;

- les valeurs des variables macro-économiques et les facteurs exogènes ayant une incidence sur le niveau d'activité de la SLRB;

- les éléments majeurs de l'état d'avancement des initiatives susmentionnées;

- les propositions de mesures d'ajustement et d'amendements éventuels;

- en cas de "dérèglement majeur" : un plan qui expose, pour l'exercice suivant, les mesures et projets pris pour rencontrer ou améliorer la réalisation des missions et objectifs fixés dans le contrat de gestion.

De manière générale, ce rapport, qui sera analysé lors de la réunion d'évaluation annuelle, contiendra tous les commentaires susceptibles d'éclairer utilement les divers éléments statistiques présentés.

CHAPITRE 5. — Conditions de révision et dispositions finales

Art. 64. Conditions de révision

Aucune modification du présent Contrat, à l'exception des annexes au 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.

Le rapport d'évaluation visé à l'article 62 sert de base à une adaptation éventuelle, par voie d'avenant, du présent contrat et à la négociation du prochain contrat de gestion.

Art. 65. Non-respect des clauses du contrat

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.

Outre les pouvoirs conférés à ses Commissaires, la Région, en cas de manquement aux dispositions du présent contrat de gestion, prend les mesures qu'elle juge utiles, pour y remédier, ce après concertation avec la SLRB.

En cas de non-respect d'un engagement du présent contrat, susceptible de mettre en péril l'équilibre financier de la SLRB, la Région peut inviter celle-ci à établir un plan contenant des mesures correctrices et leur calendrier. Dès approbation par la Région, ledit plan fera l'objet d'un suivi particulier.

En aucun cas les mesures correctrices ne pourront porter atteinte aux droits dont les usagers disposent en raison de l'exécution du présent Contrat de gestion, ni aux missions confiées à la SLRB par le CBL.

- 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;

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

Voor alle vergaderingen van de opvolgingsgroep worden gezamenlijke notulen opgesteld die aan de Raad van Bestuur van de BGHM en aan het Gewest worden bezorgd.

Art. 63. Evaluatievergadering

In de loop van het tweede kwartaal stelt de BGHM ieder jaar in overleg met de opvolgingsgroep een verslag op over de uitvoering van de in het kader van onderhavige overeenkomst vermelde verbintenissen. Dat verslag wordt aan de Raad van Bestuur van de BGHM voorgesteld en overgestuurd aan het Gewest. Dat verslag vermeldt onder andere het volgende :

- de mate waarin de diverse via de meetindicatoren geraamde doelstellingen gehaald zijn;

- de waargenomen gevolgen voor de gebruikers;

- de waarden van de macro-economische variabelen en de externe factoren die een gevolg hebben voor het activiteitsniveau van de BGHM;

- de belangrijkste elementen van de vorderingsstaat van voornoemde initiatieven;

- de voorstellen van eventuele aanpassings- en amenderingsmaatregelen;

- in geval van "aanzienlijk ontsporing" : een plan waarin voor het volgende dienstjaar de maatregelen en projecten worden uiteengezet die worden genomen om de verwezenlijking van de in de beheersovereenkomst bepaalde opdrachten en doelstellingen na te leven of te verbeteren.

Het verslag wordt tijdens de jaarlijkse evaluatievergadering besproken en vermeldt globaal alle commentaren die de diverse voorgestelde statistische elementen kunnen toelichten.

HOOFDSTUK 5. — Herzieningsvoorwaarden en slotbepalingen

Art. 64. Herzieningsvoorwaarden

Met uitzondering van de bijlagen bij de beheersovereenkomst kan deze beheersovereenkomst op geen enkele wijze worden gewijzigd zonder dat zulke wijziging vooraf in de vorm van een aanhangsel zou zijn vastgelegd.

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

Het in artikel 62 bedoelde jaarlijkse evaluatieverslag dient als basis voor een eventuele aanpassing middels aanhangsel van onderhavige overeenkomst en voor de onderhandelingen van de volgende beheersovereenkomst.

Art. 65. Niet naleving van de clausules van de overeenkomst

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.

Bovenop de aan zijn Commissarissen toebedeelde bevoegdheden neemt het Gewest bij niet naleving van de bepalingen van onderhavige beheersovereenkomst na overleg met de BGHM de maatregelen die het nodig acht om dit te verhelpen.

Als een verbintenis van onderhavige beheersovereenkomst niet wordt nageleefd waardoor het financiële evenwicht van de BGHM in gevaar dreigt te worden gebracht, kan het Gewest de Instelling ertoe uitnodigen een plan met corrigerende maatregelen en het tijdschema ervan op te stellen. Bij de goedkeuring ervan door het Gewest wordt het plan in het bijzonder opgevolgd.

In geen geval mogen de corrigerende maatregelen afbreuk doen aan de rechten waarover de gebruikers beschikken als gevolg van de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst, noch aan de door de Brusselse Huisvestingscode aan de BGHM toevertrouwde opdrachten.

Pour chaque allocation budgétaire dont le calcul a été établi par le Gouvernement et les prescrits légaux, la SLRB s'engage en cas de surcompensation, à récupérer les montants et à les rembourser à la Région.

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 la Ministre de Tutelle.

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 d'une 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.

Art. 66. Dispositions finales

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. Le 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.

De plus, conformément à l'article 43 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 SISP) 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.

À défaut de la conclusion d'un nouveau contrat de gestion au terme des 5 ans, celui-ci continuera de 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.

Voor alle begrotingsmiddelen waarvan de berekening door de Regering en de wettelijke voorschriften werd opgesteld, verbindt de BGHM zich ertoe om in geval van overcompensatie de bedragen te recupereren en ze aan het Gewest terug te betalen.

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.

Clausule 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 te goeder trouw 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 zes 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 vooropzegperiode van 30 dagen.

Art. 66. Slotbepalingen

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

Overeenkomstig artikel 43 van de BHC wordt na drie jaar bovendien 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, réglementaire en sociaaleconomische 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.

Als er na afloop van de 5 jaar geen nieuwe beheersovereenkomst is gesloten, blijft onderhavige beheersovereenkomst 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 de taken zoals beschreven in onderhavige beheersovereenkomst.

Annexe 1 : Programmation budgétaire pour le contrat de gestion de niveau 1 (2015-2020) exprimés en milliers d'euros. Il s'agit d'un tableau à valeur indicative.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Subventions de fonctionnement à la SLRB liées aux observatoires du logement pour la SLRB	200	200	200	200	200	200
	200	200	200	200	200	200
Dotation de fonctionnement à la SLRB	8.786	9.110	9.397	9.557	9.788	9.934
	8.786	9.110	9.397	9.557	9.788	9.934
Subvention de fonctionnement à la SLRB pour la mise à disposition de personnel dans les SISP	2.925	3.025	3.086	3.147	3.210	3.274
	2.925	3.025	3.086	3.147	3.210	3.274
Dotation de fonctionnement à la SLRB pour le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires	330	330	330	330	330	330
	330	330	330	330	330	330
Subvention de fonctionnement à la SLRB dans le cadre de la cohésion sociale	1.897	1.967	2.006	2.046	2.087	2.129
	1.897	1.967	2.006	2.046	2.087	2.129
Subvention de fonctionnement à la SLRB pour l'intervention de solidarité dans les déficits de sociétés de logement agréées	22.437	23.978	25.626	27.386	29.268	31.278
	22.437	23.978	25.626	27.386	29.268	31.278
Dotation de fonctionnement à la SLRB pour les dépenses en lien avec la mise en œuvre du Plan pour l'avenir du logement à Bruxelles	228	237	242	247	252	257
	228	237	242	247	252	257
Transfert de revenus aux SISP par la SLRB en guise de remboursement aux sociétés hébergeant des services d'aides aux actes de la vie journalière des surcoûts de charges locatives liées à la présence des personnes handicapées	40	40	40	40	40	40
	40	40	40	40	40	40
Subventions de fonctionnement liées au Pôle d'Expertise et d'Appui aux SISP	2.146	2.146	1.046	1.067	1.088	1.110
	2.146	2.146	1.046	1.067	1.088	1.110
Subvention de fonctionnement à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour les dépenses en lien avec la mise en œuvre de l'Alliance "Habitat"	250	260	265	271	276	282
	250	260	265	271	276	282
Transfert de revenus aux SISP par la SLRB en guise de remboursements aux sociétés de construction agréées par la SLRB des remises de loyer qu'elles sont tenues d'accorder à leurs locataires, chefs de famille	17.335	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257
	17.335	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257
Subvention d'investissement à la SLRB pour la construction de logements sociaux et moyens contenus dans la déclaration gouvernementale	16.297	16.297	16.297	16.297	16.297	16.297
		0	0	0	0	0
Subvention d'investissement à la SLRB pour l'acquisition, la construction, la rénovation et la réhabilitation de logements sociaux et de leurs abords	61.659	47.179	35.161	34.830	34.830	28.556
	1.140	0	0	0	0	0
Subvention d'investissement à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour la construction de logements sociaux et moyens prévus dans le cadre de l'Alliance "Habitat"	0	2.000	19.749	19.749	19.749	19.749
	199.454	199.452	0	0	0	0
Participation au capital de la SLRB et de certaines SISP	2.784	2.784	2.784	2.784	2.784	2.784
	2.784	2.784	2.784	2.784	2.784	2.784
Octrois de crédits à la SLRB pour la construction, la rénovation et la réhabilitation des logements sociaux	36.750	36.750	36.750	36.750	23.473	0
	0	0	0	0	0	0
Octroi de crédits à la SLRB en vue d'alimenter les provisions pour les sols pollués des SISP	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Dotation à la S.L.R.B pour la construction, le rénovation et la réhabilitation des logements sociaux	16.390	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	4.461	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Subvention d'investissement à la SLRB en vue de couvrir les surcoûts de la construction du projet pilote "La Marolle"	35	35	35	35	35	35
	35	35	35	35	35	35
Dépenses de toutes natures en matière d'achat de biens non durables et de services liées à la fusion des SISP	400	0	0	0	0	0
TOTAL MISSION 25 : Crédits B	190.489	160.596	167.271	168.993	157.964	130.512
TOTAL MISSION 25 : Crédits C	259.987	257.922	59.314	61.367	63.615	65.910
TOTAL MISSION 25 : Crédits E	4.461	0	0	0	0	0
TOTAL MISSION 25 : Crédits F	0	0	0	0	0	0

Annexe 1 bis : Note explicative de la programmation budgétaire pour le contrat de gestion de niveau 1 (2015-2020)

Subventions de fonctionnement à la SLRB liées aux observatoires du logement pour la SLRB

Allocation de base : 25.005.15.01.4140

- ✓ Objet de l'allocation
 - Mise en œuvre et entretien de l'observatoire des loyers
 - Le développement de l'observatoire du marché acquisitif du logement
 - Le développement d'études ponctuelles et complémentaires à la demande de la Région
- ✓ Type de dépenses
 - Frais de consultance par sélection par procédure négociée. Collaboration avec les centres universitaires ;
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 13 novembre 2014.

Dotation de fonctionnement à la SLRB

Allocation de base : 25.005.15.02.4140

- ✓ Objet de l'allocation
 - Permettre à la SLRB de conserver des subsides au niveau de son exploitation pour présenter des comptes permettant de crédibiliser son activité de financement du secteur du logement.
- ✓ Type de dépenses
 - Frais de personnel
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 9 octobre 2014.

Subvention de fonctionnement à la SLRB pour la mise à disposition de personnel dans les SISP

Allocation de base : 25.005.15.03.4140

- ✓ Objet de l'allocation
 - Le service de médiation de dettes se trouve dans les locaux de l'asbl SASLS. Pour bénéficier d'un suivi, les locataires de l'ensemble des SISP doivent dès lors se rendre au siège de l'ASBL.
- ✓ Type de dépenses
 - Frais de personnel et de fonctionnement de l'asbl.
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 13 novembre 2014.

Dotation de fonctionnement à la SLRB pour le fonctionnement des conseils consultatifs des locataires

Allocation de base : 25.005.15.04.4140

- ✓ Objet de l'allocation

Les conseils consultatifs des locataires ont été réaménagés sur plusieurs points. La durée de leur mandat passe de trois à quatre ans. Ils disposent désormais d'une voix délibérative dans les conseils d'administration des sociétés immobilières de service public. Ils ont la possibilité de former une fédération regroupant les différents conseils consultatifs de locataires.
- ✓ Type de dépenses
 - Remboursement de frais de fonctionnement des « association de fait ». Ces dépenses s'inscrivent dans le cadre de leur mandat.
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 27 novembre 2014.

Subvention de fonctionnement à la SLRB dans le cadre de la cohésion sociale

Allocation de base : 25.005.15.05.4140

- ✓ Objet de l'allocation
 - Un PCS a pour caractéristique d'associer une ASBL, qui coordonne l'action sociale de type communautaire, et une/des SISF, et parfois la commune.
 - Pour assurer la coordination et l'encadrement du dispositif PCS, la SLRB a mis en place plusieurs instances. Il s'agit du Comité de Pilotage Régional, des séances plénières, des Comités de Suivi Local.
- ✓ Type de dépenses
 - Frais de fonctionnement de l'asbl, frais de coordination, frais de personnel et frais d'activités.
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 13 novembre 2014.

Subvention de fonctionnement à la SLRB pour l'intervention de solidarité dans les déficits de sociétés de logement agréées

Allocation de base : 25.005.15.06.4140

- ✓ Objet de l'allocation

En 1999, le Gouvernement a décidé de couvrir le déficit social (la différence entre le loyer économique, loyer de base, intégrant les coûts de terrains de construction et de rénovation) et le loyer réellement perçu à concurrence de 75%. Cette mesure est indispensable pour permettre la mise en œuvre d'une politique de loyer proportionnelle aux revenus des locataires sans obérer la viabilité financière des sociétés immobilières de service public.
- ✓ Type de dépenses
 - Remboursement de l'annuité ;
 - Entretien et réparation dans le parc locatif ;
 - Accompagnement social ;
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 27 novembre 2014.

Dotation de fonctionnement à la SLRB pour les dépenses en lien avec la mise en œuvre du Plan pour l'avenir du logement à Bruxelles

Allocation de base : 25.005.15.07.4140

- ✓ Objet de l'allocation
 - Cette dotation a permis à la SLRB d'embaucher plusieurs collaborateurs supplémentaires (architectes, contrôleur de chantier, assistants, ...) afin d'augmenter le rythme de la construction de logements, et ainsi répondre partiellement à la crise du logement à Bruxelles.
- ✓ Type de dépenses
 - Frais de personnel
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 9 octobre 2014.

Transfert de revenus aux SISF par la SLRB en guise de remboursement aux sociétés hébergeant des services d'aides aux actes de la vie journalière des surcoûts de charges locatives liées à la présence des personnes handicapées

Allocation de base : 25.005.15.08.4140

- ✓ Objet de l'allocation
 - Des SISF hébergent en leur sein des personnes handicapées qui ont un besoin d'infrastructure engendrant des surcoûts en terme de charges qui leur sont imputées, soit sont reportées sur l'ensemble des locataires
- ✓ Type de dépenses
 - Il s'agit de l'entretien des motorisations des portes automatiques, de contrats d'intervention beaucoup plus rapides pour les ascenseurs et de l'entretien des consommations de systèmes domotiques de communications avec le service AVJ.
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 9 octobre 2014.

Subventions de fonctionnement liées au Pôle d'Expertise et d'Appui aux SISP

Allocation de base : 25.005.15.09.4140

✓ Objet de l'allocation

Allocation avec deux objectifs suivants :

- ETP : Subsidés nécessités par la volonté de dynamiser la connaissance et l'expertise des dossiers techniques pour une accélération des programmes quadriennaux de rénovation et de construction dans les SISP.
- Fusions : Le solde a été partagé entre les 24 SISP dans le cadre des fusions et des transferts de patrimoine.

✓ Type de dépenses

- ETP : Frais de personnel
- Fusion : Parmi les frais éligibles, on trouve notamment des dépenses liées aux frais de notaires, d'experts, de traductions, de réceptions, de rémunération des prestations des membres du personnel (y compris celles des Directeurs-Gérants), etc.

✓ Arrêté

- AGRBC du 27 novembre 2014.

Subvention de fonctionnement à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour les dépenses en lien avec la mise en œuvre de l'Alliance "Habitat"

Allocation de base : 25.005.15.10.4140

✓ Objet de l'allocation

- Cette dotation a permis à la SLRB d'embaucher plusieurs collaborateurs supplémentaires (architectes, contrôleur de chantier, assistants, ...) afin d'augmenter le rythme de la construction de logements, et ainsi répondre partiellement à la crise du logement à Bruxelles.

✓ Type de dépenses

- Frais de personnel

✓ Arrêté

- AGRBC du 4 décembre 2014.

Transfert de revenus aux SISP par la SLRB en guise de remboursements aux sociétés de construction agréées par la SLRB des remises de loyer qu'elles sont tenues d'accorder à leurs locataires, chefs de famille

Allocation de base : 25.005.15.11.4140

- ✓ Objet de l'allocation
 - Ces réductions accordées par les SISP à leurs locataires et remboursées aux sociétés par la Région résultent d'une obligation légale sur la base de l'article 18 de l'arrêté du 26 septembre 1996, modifié par l'arrêté du 13 mars 1997.
- ✓ Type de dépenses
 - Remboursement intégral suite à l'octroi de la réduction pour enfants à charges et handicapés.
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 27 novembre 2014.

Subvention d'investissement à la SLRB pour la construction de logements sociaux et moyens contenus dans la déclaration gouvernementale

Allocation de base : 25.005.20.01.5111

- ✓ Objet de l'allocation
 - Le Plan Régional du Logement est une des réponses à la crise du logement en Région de Bruxelles-Capitale due principalement à la faiblesse des revenus d'une grande partie de ses habitants, à l'augmentation importante des coûts liés au logement et au nombre croissant de demandes en logements sociaux (environ 32.000 attentes en logements sociaux en 2005 - année de lancement de ce projet).
- ✓ Type de dépenses
 - Coût de construction, achat de terrains, achat/rénovation de bâtiments et divers équipements.
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 24 février 2005, 24 novembre 2006 et 13 décembre 2009.

Subvention d'investissement à la SLRB pour l'acquisition, la construction, la rénovation et la réhabilitation de logements sociaux et de leurs abords

Allocation de base : 25.005.20.02.5111

✓ Objet de l'allocation

- Un montant de 904 millions (dont 398 millions de subsides) a été réservé pour les programmes d'investissement 2002-2005, 2006-2009, 2010-2013 et 2014-2017 en vue de la rénovation du patrimoine de logements sociaux.

✓ Type de dépenses (détail de la consommation des subsides)

SOLDES SUR CREDITS BUDGETAIRES AU 31 DECEMBRE 2014 (en millions d'euros)				
ANNEE	PROGRAMME D'ENGAGEMENTS	VERSEMENTS REGION	PAIEMENTS CHANTIERS	SOLDE DIPONIBLE
<u>Financement régional</u>				
2002-2005 avances	148,73	148,73	114,82	33,91
2002-2005 subsides	49,58	44,25	46,62	-2,37
2006-2009 avances	100,00	100,00	42,07	57,93
2006-2009 subsides	100,00	86,67	58,70	27,97
2010-2013 avances	105,00	62,53	8,51	54,02
2010-2013 subsides	101,00	24,44	18,80	5,64
2014-2017 avances	153,00	20,00	0,04	19,96
2014-2014 subsides	147,00	0,00	0,55	-0,55
TOTAUX	904,31	486,62	290,11	196,51

✓ Arrêté

- AGRBC du 10 octobre 2002 (2002-2005), 8 mai 2014 (2006-2009, 2010-2013 et 2014-2017).

Subvention d'investissement à la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pour la construction de logements sociaux et moyens prévus dans le cadre de l'Alliance "Habitat"

Allocation de base : 25.005.16.04.6141

✓ Objet de l'allocation

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé, en date du 26 Septembre, un nouveau cadre financier pluriannuel amplifiant la réponse publique

en matière de logement sous l'appellation « Alliance Habitat ». Une reconduction des mécanismes du Plan Régional du Logement dans une perspective de continuation des politiques de production de logements publics, soit 4.000 logements.

- ✓ Type de dépenses
 - Coût de construction, achat de terrains, achat/rénovation de bâtiments et divers équipements.
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 4 décembre 2014.

Participation au capital de la SLRB et de certaines SISP

Allocation de base : 25.005.17.02.8514

- ✓ Objet de l'allocation
 - Il avait été demandé par la SLRB de constituer deux allocations de base différentes, ce qui équivaldrait à trouver 2.000.000,00 EUR supplémentaires en vue d'alimenter les provisions pour les sols pollués. Cependant, il est peu probable que cela se réalise, ce qui a pour conséquence que seul le montant de 784.000,00 EUR sera inscrit au budget pour la « participation au capital de la SLRB et de certaines SISP ».
- ✓ Type de dépenses
 - Fonds de cautionnement entre la SLRB et l'IBGE.
- ✓ Arrêté
 - AGRBC du 24 avril 2014.

Octrois de crédits à la SLRB pour la construction, la rénovation et la réhabilitation des logements sociaux

Allocation de base : 25.005.21.01.8121

- ✓ Objet de l'allocation
 - Un montant de 904 millions (dont 506 millions d'avances remboursables) a été réservé pour les programmes d'investissement 2002-2005, 2006-2009, 2010-2013 et 2014-2017 en vue de la rénovation du patrimoine de logements sociaux.
- ✓ Type de dépenses (détail de la consommation des avances)

SOLDES SUR CREDITS BUDGETAIRES AU 31 DECEMBRE 2014 (en millions d'euros)				
ANNEE	PROGRAMME D'ENGAGEMENTS	VERSEMENTS REGION	PAIEMENTS CHANTIERS	SOLDE DIPONIBLE
<u>Financement régional</u>				
2002-2005 avances	148,73	148,73	114,82	33,91
2002-2005 subsides	49,58	44,25	46,62	-2,37
2006-2009 avances	100,00	100,00	42,07	57,93
2006-2009 subsides	100,00	86,67	58,70	27,97
2010-2013 avances	105,00	62,53	8,51	54,02
2010-2013 subsides	101,00	24,44	18,80	5,64
2014-2017 avances	153,00	20,00	0,04	19,96
2014-2014 subsides	147,00	0,00	0,55	-0,55
TOTAUX	904,31	486,62	290,11	196,51

✓ Arrêté

- AGRBC du 10 octobre 2002 (2002-2005), 8 mai 2014 (2006-2009, 2010-2013 et 2014-2017).

Dotation à la S.L.R.B. pour la construction, la rénovation et la réhabilitation des logements sociaux

Allocation de base : 25.005.21.99.8111

✓ Objet de l'allocation

- L'objectif de cette allocation est de clôturer les en-cours des années qui précèdent les programmes d'investissements quadriennaux (1999-2000-2001).

✓ Type de dépenses

- Rénovation du patrimoine des SISP.

✓ Arrêté

- Programmes d'investissement (1999-2000-2001).

Subvention d'investissement à la SLRB en vue de couvrir les surcoûts de la construction du projet pilote "La Marolle"

Allocation de base : 25.008.16.01.6111

✓ Objet de l'allocation

Conformément à l'arrête royal du 30 juillet 1981 octroyant une allocation spéciale dans le cadre de l'opération de rénovation " La Marolle", un crédit de 35.000 euros est sollicitée chaque année. Pour gouverne, l'article 3 de l'arrêté précité prévoyait la liquidation de 64 annuités, chacune de 35.000,00 EUR.

✓ Type de dépenses

- Financement par versement au Foyer Bruxellois.

✓ Arrêté

- AGRBC du 30 juillet 1981.

Annexe 4 : Parc de logements et logements encadrés par commune (estimation 2014)

Commune	Parc (01/01/2014)	Logements sociaux (31/12/2014)	Parc communal (31/12/2013)	Parc CPAS (31/12/2013)	Autres opérateurs locaux (31/12/2013)	AIS (30/9/2014)	Fonds du Logement Aide locative (31/12/2014)	Total logements encadrés sans prêts FDL et SDRB	% logements encadrés sans FDL et SDRB
Anderlecht	50143	5044	326	0	0	323	199	5.892	11,75%
Auderghem	15099	888	91	4	0	36	0	1.019	6,75%
Berchem	9802	806	28	0	0	34	67	935	9,54%
Bruxelles	81.779	7.830	3.204	2.100	492	609	287	14.522	17,76%
Etterbeek	24318	1454	242	4	0	186	28	1.914	7,87%
Evere	16754	2208	118	0	0	169	13	2.508	14,97%
Forest	24990	1302	23	10	0	222	102	1.659	6,64%
Ganshoren	11150	1338	4	0	0	56	1	1.399	12,55%
Ixelles	48798	1640	434	50	0	172	93	2.389	4,90%
Jette	21.889	1.383	77	10	0	183	83	1.736	8,00%
Koekelberg	8890	520	52	0	0	59	14	645	7,26%
Molenbeek	37.789	3.498	293	26	0	449	247	4.513	11,94%
Saint-Gilles	25814	1123	842	45	0	248	136	2.394	9,27%
Saint-Josse	12.219	818	254	15	0	117	67	1.271	10,40%
Schaerbeek	56890	2.282	265	23	0	498	254	3.322	5,84%
Uccle	37.590	1.686	118	20	0	112	24	1.960	5,21%
W-Boitsfort	11.588	2.093	115	60	0	25	0	2.293	19,79%
Woluwe St L	26.401	2.671	45	0	0	137	43	2.896	10,97%
Woluwe St P	18.737	911	39	5	0	93	4	1.052	5,61%
REGION	540.440	39.495	6.570	2.372	492	3.728	1.662	54.319	10,05%

Mission 25 - Politique de Logement – Note d'orientation

I. Présentation du budget initial 2015

Introduction

La politique de logement menée en 2015 et son budget s'inscrivent d'une part, dans les principes définis par la Déclaration de Politique Régionale 2014-2019 et d'autre part, dans un contexte de retour à l'équilibre des finances régionales dès cette année.

La décision de l'Institut des Comptes Nationaux (ICN) de consolider les opérateurs régionaux en matière de logement, à savoir la SLRB et le Fonds du Logement en Région de Bruxelles-Capitale, a des conséquences importantes puisqu'elle contraint ces deux opérateurs à présenter un budget en équilibre en termes SEC 2010. Cette nouvelle contrainte nous impose de revoir les modes de financement en matière de logement, et en particulier ceux relatifs à la production de logement en lien avec l'Alliance habitat et dont les 2 organismes susmentionnés en sont les principaux acteurs. Le Gouvernement a réitéré, dans le cadre de sa déclaration de politique générale, son engagement à produire 6.500 Logements. Pour y parvenir, une réflexion plus globale sera menée quant à la capacité de dégager les moyens budgétaires nécessaires à cette fin au cours de la législature tout en assurant également, dans le même temps, la soutenabilité budgétaire du secteur du logement social. Un travail d'analyse à cet effet, élaboré par des experts, sera soumis au Gouvernement début 2015.

Dans l'attente et malgré ces nouveaux éléments de contexte budgétaire, la Région prend ses responsabilités en matière de logement : le budget de la mission 25 est ainsi revu à la hausse (+ 3,74 % en crédits de liquidation, soit + 13.899.000 €).

Tout en veillant à la meilleure affectation et utilisation des ressources disponibles, ces moyens devront permettre à la Région de se fixer des priorités et des objectifs ambitieux visant à apporter des réponses adéquates et efficaces aux principaux défis régionaux en matière de logement. Dans ce cadre, une série d'initiatives continueront à être soutenues, conformément aux obligations légales de la Région (notamment en matière d'allocation régionale de solidarité et d'allocation de relogement), voir même renforcées dans la limite des crédits disponibles et d'autres verront le jour

dès cette année, notamment dans le cadre de l'Alliance habitat.

La diminution importante des crédits d'engagement s'explique elle en grande partie par les engagements qui ont déjà été pris pour un montant de 313.185.000 € au cours de l'année 2014 concernant le plan quadriennal 2014-2017 de rénovation des logements sociaux de la SLRB et de leurs abord

Concrètement, l'année 2015 permettra le développement des 5 priorités et de leurs objectifs suivants :

1/ Des objectifs ambitieux en matière de production de logements sociaux et moyens au travers de l'Alliance Habitat et de rénovation des logements existants

Le Gouvernement s'est engagé, dans le cadre de la DPR au travers de l'Alliance Habitat, à atteindre des objectifs ambitieux en matière de lancement de production de logement publics : 6.500. Parmi ceux-ci, nous prévoyons tant du locatif que de l'acquisitif, du logement social et du logement moyen. L'enjeu principal tiendra tant à l'aspect budgétaire, qu'au foncier disponible, qu'à l'accélération des procédures administratives et à la coordination des acteurs concernés.

A cet égard, un nouveau Conseil de Coordination du Logement, qui rassemblera l'ensemble des acteurs concernés, sera mis sur pied avant la fin de l'année 2014. Ce Conseil sera un outil de concertation et de coordination entre les organismes publics et dont le but premier est de mettre le logement au cœur de l'action publique. En regroupant au sein de cet organe de coordination l'ensemble des organismes publics, le souhait est de renforcer les synergies entre acteurs, de réduire au maximum la longueur des procédures administratives (permis, marché public, etc.), de mieux se coordonner sur les fonciers disponibles qui se font de plus en plus rare et d'ainsi faciliter la mise en œuvre de projets en lien avec l'habitat, en particulier ceux relatifs à la production de logements. Par ailleurs, je vais lancer un appel aux acteurs privés pour qu'ils participent au développement de l'offre de logement, en particulier pour les jeunes, les familles et les classes moyennes. Il faut être créatif, mettre en place des modèles de financement via notamment des Partenariats Public Privé (PPP) ou l'utilisation des fonds européens via la Banque Européenne d'Investissement.

D'un point de vue budgétaire, conformément à la Déclaration de Politique Régionale, une réévaluation des moyens budgétaires engagés dans le cadre du premier plan régional de logement et de l'Alliance Habitat doit être menée afin de s'assurer que les moyens permettent une réalisation effective des objectifs fixés. Les résultats de cette réévaluation, élaborée avec l'appui d'experts, sont attendus pour le début de l'année 2015. Dans l'attente, le Gouvernement prend ses responsabilités et dégage déjà des moyens pour lancer les premières réalisations de l'Alliance Habitat : un montant d'environ 3.600.000 € est ainsi affecté au Fonds du logement en crédits de liquidation pour entreprendre dès 2015, des réalisations concrètes. Le Fonds est chargé de développer 1.000 logements modérés acquisitifs selon la méthode Construction/Rénovation/Vente. En outre, un budget de 250.000 € est prévu en frais de fonctionnement pour dégager les moyens humains nécessaires au Fonds permettant l'atteinte des objectifs. L'année 2015 sera surtout consacrée à l'identification des fonciers disponibles et à la préparation des cahiers des charges et du lancement des marchés publics nécessaires.

Un montant de 199.454.000 € est inscrit en crédits d'engagement au niveau de la SLRB et également, tout comme pour le Fonds du Logement, un budget de 250.000 € en frais de fonctionnement. Pour rappel, cette dernière devra contribuer au lancement de la production de 4.000 logements sur les 6.500 prévus (3.000 logements sociaux locatifs et 1.000 logements moyens locatifs). Enfin, un montant de 2.000.000 € en crédits de liquidation est prévu pour lancer la production de 120 logements selon la méthode de l'Alliance foncière régionale (« Community Land Trust »). Le solde de logement restant pour atteindre l'objectif de 6.500 concerne d'une part, Citydev et d'autre part, les communes via les Contrats de Quartier Durable. Les crédits budgétaires nécessaires à la mise en place de ces 2 volets se retrouvent dans les missions relatives à Citydev et aux Contrats de Quartier.

Au-delà de la production de nouveaux logements, une attention particulière sera portée à la poursuite de l'entretien, de la rénovation et de la remise sur le marché du patrimoine public existant : un budget de 313.185.000 € a déjà été engagé en 2014 pour couvrir les plans de rénovation des logements sociaux jusqu'en 2017 via les quadriennaux 2014-2017. En 2015, un budget de 125.243.000 € est prévu en crédits de liquidation et via un fonds pour la liquidation des quadriennaux passés et actuels. Une priorité sera donnée aux projets de rénovation qui prennent

en compte une amélioration globale du cadre de vie, c'est-à-dire amélioration à la fois des qualités intrinsèques des logements mais également, de façon plus large, de son environnement. Une attention particulière sera également portée sur l'accessibilité à des publics plus fragilisés en matière de logement, notamment les personnes handicapées.

2/ La mise sur pied d'une allocation loyer généralisée

A l'heure actuelle et malgré les efforts qui seront pris en matière de production de logements, le parc de logements publics à finalité sociale en Région Bruxelloise est insuffisant compte tenu de la demande. Par conséquent et afin de renforcer l'accessibilité des Bruxellois à des logements abordables, et à ceux qui en ont le plus besoin en priorité, une allocation loyer généralisée sera développée pour début 2016 au plus tard. Il s'agira d'abord d'évaluer l'expérience pilote lancée sous la précédente législature, d'analyser les expériences similaires étrangères en la matière et de travailler ensuite sur les aspects juridiques, budgétaires et opérationnelles (notamment la question des loyers de référence et des publics visés) nécessaires à la mise en œuvre de cette nouvelle politique.

Un marché public de service visant à évaluer l'expérience pilote et à encadrer ce processus de réflexion, sera lancé fin décembre 2014. Un budget de 150.000 € a été prévu pour mener à bien ce marché. Les résultats sont attendus pour le premier trimestre 2015. L'objectif étant de pouvoir proposer une ordonnance instituant le cadre de l'allocation loyer, et de la rendre effective au début de l'année 2016 au plus tard.

L'expérience pilote susmentionnée touchant à son terme, ceci explique la diminution des crédits affectés à cette politique en 2015. Les crédits maintenus devant servir à honorer durant la période transitoire les derniers engagements pris par la Région dans le cadre de l'expérience pilote.

3/ Un « Plan logement étudiants »

Les étudiants constituent un public important pour le développement de notre Région. Selon les estimations¹, il y aurait environ 86.000 étudiants subsidiés inscrits dans une université ou une haute école situées sur le territoire de la Région. Il est un fait reconnu qu'il n'y a aujourd'hui pas suffisamment de logements à destination de nos étudiants. A cet effet, un véritable « Plan logement étudiants » sera élaboré pour le début de l'année 2015, en concertation avec les acteurs concernés, et proposera différentes mesures concrètes visant à augmenter le nombre de logements étudiants. Il s'agira notamment de créer la première Agence Immobilière Sociale étudiante (AISE) pour la prochaine rentrée académique. A cette fin, les crédits relatifs aux AIS sont en augmentation de 26 %, soit + 2.340.000 par rapport à l'initial 2014 et devront aussi servir à renforcer le soutien dans son ensemble aux AIS et ce conformément à la Déclaration de Politique Générale. En parallèle, le processus de mise en place d'une plate-forme « logement étudiant » continuera en 2015. Les réformes nécessaires à apporter au RRU seront elles aussi envisagées en collaboration avec le Ministre-Président pour inciter les propriétaires à développer des logements étudiants.

4/ Un soutien renforcé aux Bruxellois et aux jeunes en particulier pour l'accès à la propriété

Une étude de l'IBSA (2012) a démontré qu'une des causes majeures de l'exode des classes moyennes constatée à Bruxelles est l'inaccessibilité des logements et plus précisément la difficulté d'accéder à la propriété, en particulier pour les jeunes. Il n'est pas normal que certains quartiers, voire certaines communes, dans lesquels nos jeunes ont grandi, leurs soient totalement inaccessibles une fois devenus adultes. Outre le travail plus global qui sera mené dans le cadre de la réforme fiscale à l'horizon 2017 afin notamment de renforcer l'accès à la propriété en travaillant sur différents paramètres (droits d'enregistrement, bonus logement, etc.), des objectifs ambitieux seront fixés dès cette année en matière d'octrois de prêts hypothécaires auprès du Fonds du logement. Il sera ainsi visé l'octroi d'au moins 1.400 dès 2015, soit une augmentation d'environ 10% par rapport l'année précédente. Un budget de 40.333.000 € en crédits de liquidation, en

1 Agence de Développement Territorial (ADT)

augmentation donc de 2.574.000 €, et de 50.015.000 € en crédits d'engagements ont été prévus pour le soutien à cette politique. Par ailleurs, une analyse sera menée quant aux conditions actuelles de prêt pour déterminer si celles-ci ne peuvent pas être modifiées pour renforcer l'accès à la propriété, en priorité pour les jeunes, en relevant par exemple le plafond du montant qui peut être emprunté (aujourd'hui limité à 177.000 €) pour être plus adapté à la réalité des prix des biens à Bruxelles (prix d'achat moyen d'un appartement avoisinant les 225.000 €). J'attends un rapport, et ce au premier semestre 2015. Enfin, l'examen des conditions nécessaires à l'instauration d'un prêt à taux zéro destiné à permettre l'étalement du paiement des frais d'acte d'achat sera achevé courant 2015.

5/ Des avancées sur différents dossiers prioritaires en matière de logement

Un travail de fond sera mené en 2015 sur différents dossiers prioritaires en matière de logement pour la Région bruxelloise. Il est notamment question de :

- mener à bien l'important dossier relatif au processus de fusion des Sociétés Immobilières de Service Public (SISP). Les derniers agréments sont prévus pour mars 2015 et les fusions devraient être totalement achevées 12 à 18 mois après. Un montant de 416.000 € a été confirmé en 2015 pour poursuivre le soutien à ce processus ;
- préparer efficacement l'accueil de la compétence fédérale sur les baux de résidence principale pour que la nouvelle législation puisse être effective courant 2016. Un budget de 100.000 € a été prévu et devra servir au lancement d'un marché public pour désigner des experts chargés de préparer les aspects techniques et juridiques en lien avec la transposition de cette compétence ;
- renforcer la lutte contre les logements vides et insalubres en ayant une attention particulière à la question du relogement (développement des logements de transit, d'urgence ou de type « housing first »). Un budget d'un peu plus de 1.000.000 euros a été prévu dans ce cadre ;
- réformer les cadres réglementaires régissant les Associations d'Insertion par le Logement (AIPL) (adoption d'un arrêté prévue pour l'été 2015) dont le budget de 2,7 Mio € a été reconduit en 2015, les Agences Immobilières Sociales (AIS) afin notamment de permettre l'augmentation du nombre de logement pris en gestion par ces dernières (budget porté à 11.639.000 € en 2015 contre 10.121.000 € en 2014) et les Plans de Cohésion Sociale (PCS) et ce, pour plus d'efficacité ;

- élaborer le nouveau contrat de gestion de la SLRB en ayant bien entendu évalué au préalable l'existant. Les budgets nécessaires se situant dans le cadre de la dotation de fonctionnement de la SLRB ;

Conclusion

Qu'il s'agisse de contrer l'exode urbain, d'augmenter le parc public de logements en suffisance pour faire face au « boom démographique », de rencontrer les difficultés permettant d'accéder à la propriété ou encore de développer de nouvelles initiatives visant à faire face à la hausse constante du coût de l'immobilier, la Région prend ses responsabilités en matière d'objectifs fixés et d'engagement budgétaire au profit de la politique du logement. La politique du logement se voit ainsi soutenue de façon forte, réfléchie et coordonnée.

En outre, une attention particulière sera portée au niveau de la dimension qualitative des différentes priorités. Cela signifie qu'il faille à la fois créer des logements en suffisance, mais veiller également à ce qu'ils soient performants, notamment du point de vue énergétique et dans un environnement sain, mais aussi, et sans doute avant tout, de maintenir voire améliorer le cadre de vie des Bruxellois en général et d'avoir une attention pour certains publics plus fragilisés sur le marché du logement.

Cela implique de penser toute création de nouveau logement dans un ensemble urbain et dans une logique de quartier et donc de mixité fonctionnelle et sociale. Il s'agira aussi d'oser des gestes forts tels que la « reverdurisation » de quartiers, la création d'espaces verts là où on aurait pu installer une fonction plus rentable ou en pénurie. Il faudra donc à la fois avoir le courage d'arbitrer mais surtout avoir l'envie d'être créatif et d'oser, tout en préparant l'avenir : telles sont les ambitions en matière de logement pour l'année 2015.

II. Présentation des objectifs pluriannuels

Table des matières

Liste des abréviations

Introduction

Analyse du contexte

Objectifs stratégiques et opérationnels

OS 1 : Opérationnaliser la politique d'investissement définie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

OS 2 : Améliorer la gouvernance

OS 3 : Soutenir le marché acquisitif

OS 4 : Soutenir le marché locatif

Liste des abréviations*** A ***

AATL	: Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement
ADIL	: Allocation de Déménagement-installation et Intervention dans le Loyer
ADT	: Agence de Développement Territoriale
AIPL	: Association Œuvrant à l'Insertion par le Logement
AIS	: Agence Immobilière Sociale
AIS-E	: Agence Immobilière Sociale Etudiante
AL	: Allocation Loyer
ARS	: Allocation Régionale de Solidarité

*** B ***

BDU	: Bruxelles Développement URBAIN
-----	----------------------------------

*** C ***

CCL	: Conseil Consultatif du Logement
CIL	: Centre d'Information sur le Logement
CLT	: Community Land Trust
CoBAT	: Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
CoCoLo	: Conseils Consultatifs des Locataires
CPAS	: Centre Public d'Aide Sociale
CQ	: Contrat de Quartier
CQD	: Contrat de Quartier Durable
CRD	: Commission Régionale de Développement
CRMS	: Commission Royale des Monuments et des Sites
CU	: Centre Urbain

*** D ***

DLO	: Direction du Logement
DIRL	: Direction de l'Inspection Régionale du Logement
DMS	: Direction des Monuments et Sites
DPR	: Déclaration de Politique Régionale
DRU	: Direction de la Rénovation Urbaine
DU	: Direction de l'Urbanisme

*** E ***

EDRLR	: Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation
-------	--

*** F ***

FDL	: Fonds du Logement
FéBUL	: Fédération Bruxelloise des Unions pour le Logement
FEDAIS	: Fédération des Agences Immobilières Sociales

*** G ***

GECS	: Groupes d'Épargne Collective Solidaire
------	--

*** H ****** I ***

IBGE	: Institut Bruxellois pour la Pestion de l'Environnement
IGEAT	: Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire

*** J ****** K ****** L ****** M ****** N ****** O *** : Organisme d'Intérêt Public

OIP

*** P ***

PCS : Projet de Cohésion Sociale
PEB : Performance Energétique des Bâtiments
PPAS : Plan Particulier d'Affectation du Sol
PPP : Partenariat Public / Privé
PRAS : Plan Régional d'Affectation du Sol
PRD : Plan Régional de Développement
PRDD : Plan Régional de Développement Durable
PRL : Plan Régional du Logement

*** Q ****** R ***

RBDH : Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
RH : Réseau Habitat
RRU : Règlement Régional d'Urbanisme

*** S ***

SASLS : Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux
SDRB : Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale
SISP : Société Immobilière du Service Public
SLRB : Société du Logement de la Région Bruxelloise
SPRB : Service Public Régional de Bruxelles
SRDU : Secrétariat Régional au Développement Urbain

*** T ****** U ***

UL : Union des Locataires

*** V ****** W ***

* X *

* Y *

* Z *

ZEMU : Zone d'Entreprises en Milieu Urbain
ZEUS : Zone d'Economie Urbaine Stimulée

Introduction :

La Région de Bruxelles-Capitale fait actuellement face à une réelle crise du logement, les personnes les plus touchées sont les plus démunies, le plus souvent locataires sur le marché résidentiel privé.

La paupérisation de la population et l'augmentation des loyers rendent de plus en plus difficile, pour les ménages à faibles revenus, mais également de plus en plus pour les revenus moyens, de trouver un logement décent et adapté à leur composition familiale.

La situation géopolitique de Bruxelles – caractérisée par des frontières territoriales rigides – et l'évolution démographique à laquelle notre Région fait face, contribuent en outre à accentuer ce phénomène d'augmentation du prix de l'immobilier que nous connaissons.

A l'heure actuelle, force est de constater que le parc de logements publics à finalité sociale en Région Bruxelloise, est insuffisant compte tenu de la demande. Par conséquent les Bruxellois n'ont dès lors d'autres choix que de consacrer une part toujours plus importante de leurs revenus au coût du logement ou de revoir à la baisse leurs critères en termes de qualité, renvoyant à des problèmes d'insalubrité ou de surpeuplement.

La Région bruxelloise se trouve aujourd'hui à la croisée des chemins et doit être en mesure de faire face à ces défis.

Afin d'y répondre adéquatement, le Gouvernement s'est fixé des objectifs ambitieux pour la législature 2014-2019. Ceux-ci doivent permettre d'apporter des réponses concrètes et adaptées afin de favoriser l'accès au logement des bruxellois.

De manière non-exhaustive, le Gouvernement s'engage plus particulièrement à :

- augmenter le parc à gestion publique et à finalité sociale de logements et ce dans ses différentes composantes.

La volonté du Gouvernement est de lancer la production de 6.500 logements. Il s'agira tant de logement acquisitifs que locatifs, de logements sociaux, modérés et moyens. Cet objectif implique l'utilisation de l'ensemble des leviers à disposition dont les outils contrats de quartier, Citydev, SLRB, les partenariats avec le secteur privé, etc. Afin de garantir l'efficacité des actions menées par le Gouvernement, celui garantira le soutien aux différents acteurs et le renforcement de la coordination entre ceux-ci.

- poursuivre la politique de rénovation des logements publics existants.

A l'heure où près de 40.000 personnes attendent un logement social, où le Gouvernement s'est engagé à faire de la lutte contre la vacance immobilière l'un de ses principaux chevaux de bataille, les pouvoirs publics se doivent d'être exemplaires dans la gestion de le propre parc de logements. La remise sur le marché des logements publics vides est donc plus que jamais une priorité.

- mettre en place une « allocation loyer encadrée ».

En parallèle de la production importante de logements publics à laquelle le Gouvernement s'est engagé, l'adoption du allocation-loyer sur marché privé est poursuivie. Celle-ci doit permettre aux personnes à faibles

revenus se logeant sur le marché privé d'accéder à des logements décents. Le public cible sera celui dans les conditions d'accès au logement social. Afin d'éviter les effets d'aubaine, la mesure sera encadrée via l'identification de loyers de référence.

- renforcer l'accès à l'acquisitif, en priorité pour les jeunes.

L'une des causes majeures à l'exode urbain notamment des classes moyennes constaté à Bruxelles, est l'inaccessibilité des logements et plus précisément la difficulté pour une large partie de la population et plus particulièrement les jeunes d'accéder à la propriété en Région bruxelloise ou à tout le moins à la propriété de biens correspondant à leurs besoins. Les pouvoirs publics doivent prendre à bras le corps cette problématique. Pour ce faire, outre la production de logements publics acquisitifs, le Gouvernement s'engagera à encore faciliter l'accès à l'emprunt et ce en renforçant la capacité de prêt du Fonds du Logement et en instaurant un prêt à taux zéro pour permettre le financement des frais d'acte d'achat. Un travail particulièrement important devra également être effectué sur la fiscalité immobilière.

- lutter contre les logements vides et insalubres.

La remise sur le marché de logements de qualité est indispensable. Cet objectif implique à la fois d'accentuer les coopérations entre pouvoirs publics, quelque soit le niveau de pouvoir et d'optimiser l'efficacité des outils existant (sensibilisation, droit de gestion publique, action en cessation, taxes, sanctions administratives, recours aux A.I.S., etc).

Dans ce contexte, la question de l'aide au relogement, en particulier dans les cas de logements insalubres, est un enjeu majeur si l'on veut garantir la réalisation de nos ambitions.

- transposer efficacement dans la Région, la loi sur les baux de résidence principale.

La transposition de la législation relative aux baux de résidence principale constitue un momentum important pour notre Région. C'est en effet, l'occasion, tout en maintenant une certaine continuité juridique, d'épouser au mieux certaines problématiques particulièrement criantes à Bruxelles. Parmi celles-ci, relevons notamment les questions relatives à la garantie locative, aux nouvelles formes d'habitat, au logement étudiant, à la cohérence des normes d'habitabilité, à la répartition des charges locatives, à la vacance immobilière au-dessus des commerces, etc.

Contextualisation :

Généralités. Comme souligné précédemment, la question de l'accès au logement à Bruxelles se pose aujourd'hui avec force. Concrètement, la problématique doit être appréhendée à l'aune des éléments chiffrés suivants :

- La population bruxelloise est à l'heure actuelle d'approximativement 1.163.486 habitants selon les chiffres de l'IBSA. Depuis les années 2000, l'augmentation démographique a été de 204.168 habitants soit une moyenne d'environ 14.500 nouveaux habitants par an. Cette hausse moyenne devrait se maintenir autour des 14.000 habitants d'ici 2020. Selon le Bureau du Plan, l'essor démographique devrait en outre continuer à progresser par la suite. Ainsi, Bruxelles devrait compter plus ou moins 14 % de population en plus qu'actuellement d'ici 2060.
- Compte-tenu des éléments développés au point précédent, la demande en logements s'accroît. Afin de répondre à cette demande, le Gouvernement espère la production de près de 6.000 logements par an. Cette volonté a notamment été exprimée dans le projet de PRDD adopté sous l'ancienne législature. Néanmoins, la production de nouveaux logements est à l'heure actuelle largement inférieure au 6.000 escomptés. L'observatoire des permis logement recense un nombre d'environ 4.000 « permis logement » octroyés par an (pas nécessairement réalisés) essentiellement à destination du secteur privé.
- L'augmentation démographique est couplée d'une paupérisation de la population. Alors que durant les années 90, le revenu moyen (net) était à Bruxelles supérieur de +/- 12 % à la moyenne nationale, aujourd'hui ce dernier est +/- 15 % en-dessous de la moyenne nationale.

Par conséquent, la demande de logements à gestion public et à finalité sociale augmente également dans la Capitale. Celle-ci représente actuellement près de 14 % de l'ensemble du parc de logements.

Bruxelles, une Région de locataires.

- Alors qu'en Flandre et en Wallonie le taux de ménages propriétaires de leur logement atteint à peu près 70% aujourd'hui, à Bruxelles il avoisine les 40% depuis le début des années nonante. (Dans certains quartier ce pourcentage peut même descendre à 20%).
- Le dernier observatoire des loyers (2013) a mis en lumière le fait que le loyer moyen des logements en région bruxelloise est estimé à 695€. « Depuis 2004, on assiste à une croissance des loyers qui est régulièrement supérieure à l'indice-santé. En effet, les loyers actualisés augmentent suivant un taux annuel moyen de 2 %. [...] Entre 2012 et 2013, le loyer moyen des logements a augmenté à un rythme plus soutenu (près de 6 %) que l'indice santé » (Observatoire des loyers 2013).
- Il apparaît en outre que la part du loyer dans le budget avoisine les 60 % pour tous les ménages de locataires dont les revenus sont inférieurs à 1500€. Or ces ménages-locataires représentent 47 % de l'ensemble des ménages-locataires d'un logement dans la région bruxelloise.
- Pour les locataires des six premiers déciles de revenus, si le loyer ne peut dépasser 25 % du budget disponible, ne leur est possible l'accès qu'à moins de 10 % du parc locatif, 25 % du parc si le loyer ne peut dépasser 30 % du budget disponible.

Le secteur acquisitif à Bruxelles.

- Selon les dernières informations du SPF économie, le prix moyen pratiqué dans le secteur acquisitif dans la Capitale en 2014 est de 358.445 euros pour les maisons d'habitation et de 226.560 pour les appartements euros.
- Compte-tenu de ce qui précède, on estime en général qu'à Bruxelles moins de 40 % des couples jeunes (la trentaine) ayant deux revenus sont en capacité d'acquérir un bien sur le marché privé.

La vacance immobilière à Bruxelles.

- Les estimations actuelles relatives à la vacance immobilière sont peu précises. 14.000 logements minimum sont présumés vides à ce stade. Ce chiffre est appelé à s'affiner dans les années à venir grâce au croisement des données transmises désormais à la fois par les pouvoirs locaux, par Hydrobru et Sibelga.
- A ce jour, environ 20 % des enquêtes de terrain menées par l'administration régionale confirme la vacance présumée.
- Si 80 % des logements vides appartiennent au secteur privé, il convient tout de même de relever que près de 9 % du parc de logements sociaux est inoccupé.

Objectifs stratégiques et opérationnels**OS 1 : Opérationnaliser la politique d'investissement définie par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale**

La croissance de la demande de logements dans la RBC rend nécessaire une politique d'investissement pleinement opérationnelle. Depuis trois législatures, la RBC a réenclenché tant en rénovation qu'en construction, une politique ambitieuse de développement du secteur du logement social et moyen. Dans les années à venir, il importe de prolonger et d'amplifier cet effort à un moment où la Région crée en parallèle des conditions positives en prévoyant de mieux coordonner les actions des différents opérateurs.

O.O.1.1 Lancer la production de 6.500 logements publics d'ici la fin de la législature dont 60% de logements sociaux gérés par les SISP et 40% de logements modérés et moyens pour le locatif et l'acquisitif➤ **Développement de l'Alliance Habitat**

- Amélioration de la coordination des acteurs concernés via la mise en place d'un pilotage du dispositif au niveau régional (Conseil de coordination du logement)
- Définition et réévaluation des aspects budgétaires conformément à la DPR 2014-2019 : rapport d'analyse sera transmis au Gouvernement pour fin 2014 et devra notamment tenir de l'impact de la consolidation de la SLRB et du Fonds du Logement
- Définition d'un planning avec en démarrage la phase d'acquisition des fonciers
- Réflexion sur l'optimisation des fonciers disponibles
- Amélioration de délais de traitement (permis, marchés publics, etc.)
- Mise en œuvre prioritaire des 10 nouveaux quartiers
- Attention particulière pour certains publics (personnes handicapées, personnes âgées, etc.)
- Collaboration avec le secteur privé dans le cadre de « PPP » ou avec d'autres institutions pour développer des plans de financement (ex : Banque Européenne d'Investissement)

Allocations budgétaires concernées
25.005.19.10.3122 : subvention de fonctionnement à la SLRB pour les dépenses en lien avec la mise en œuvre de l'Alliance-Habitat <i>B : 250.000 euros et C : 250.000 euros</i>
25.005.20.04.5111 : subvention d'investissement à la SLRB pour la construction de logements sociaux et moyens prévus dans le cadre de l'Alliance-Habitat <i>B : 0 euro et C : 199,454 millions d'euros.</i>
25.007.19.02.31.22 : Subvention de fonctionnement au Fonds du logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour les dépenses en lien avec la mise en œuvre de l'Alliance « Habitat » <i>B : 250.000 euros et C : 250.000 euros</i>
25.007.20.03.51.11 : Subvention d'investissement au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale pour la construction de logements sociaux et moyens prévus dans le cadre de l'Alliance « Habitat » <i>B : 0 euros et C : 44.484.000 euros</i>

Partenaires : SLRB et SISP, Fonds du Logement, CityDev, CLT, Communes et CPAS, Conseil de Coordination du Logement, « Assemblée régionale », BDU, acteurs privés

O.O.1.2 : Achever les programmes immobiliers en cours et participation de la SLRB à la mise à disposition dans toutes les communes de 15% de logements de qualité à gestion publique et à finalité sociale

- Poursuite et achèvement du PRL tant au niveau de la SLRB que du Fonds du Logement
 - Augmenter la capacité d'absorption des moyens financiers qui ont été confiés par le Gouvernement dans des délais réalistes
 - Favoriser les projets de plus grand ampleur pour permettre une économie d'échelle
 - Programmation plus efficace
 - Renforcement du personnel
 - Développer des synergies efficaces avec tout opérateur public propriétaire de terrain, susceptible d'accueillir des projets du PRL
 - Prévoir un budget pour les études de faisabilité
 - Tenir compte dans les objectifs du PRL des problèmes rencontrés pour trouver du foncier.
 - Développer des logements de qualité (aspects environnementaux, d'équipements, de densité, d'habitabilité, etc).

Allocations budgétaires concernées
25.005.19.07.3122 : dotation de fonctionnement à la SLRB pour les dépenses en lien avec la mise en œuvre du Plan pour l'avenir du logement à Bruxelles <i>B : 228.000 euros et C : 228.000 euros</i>
25.005.20.01.5111 : subvention d'investissement à la SLRB pour la construction de logements sociaux et moyens contenus dans la déclaration gouvernementale <i>B : 16, 297 millions d'euros et C : 0</i>

Partenaires : SLRB et SISP, Fonds du Logement

O.O.1.3 : Poursuivre la politique de rénovation des logements publics existants

- Poursuivre une politique active en matière de rénovation des logements et d'accompagnement à destination des personnes handicapées
- Poursuivre l'amélioration de la programmation des projets d'investissement
- Poursuivre le suivi des investissements des SISP
- Poursuivre la lutte active contre les logements inoccupés
- Poursuivre le soutien par la SLRB des projets d'investissement des SISP et l'accélération des projets liés aux précédentes programmations (obj. 5 du CDG niv. 1)

Allocations budgétaires concernées
25.005.20.02.5111 : subvention d'investissement à la SLRB pour l'acquisition, la construction, la rénovation et la réhabilitation de logements sociaux et leurs abords. <i>B : 60,559 millions d'euros et C : 160,185 millions d'euros</i>
25.005.19.09.3122 : subvention de fonctionnement liée au pôle d'expertise et d'appui aux Sisp <i>B : 1,046 millions d'euros et C : 1,046 millions d'euros.</i>
25.005.21.99.8111 octroi de crédits à la SLRB pour la construction, la rénovation et la réhabilitation de logements sociaux <i>B : 16,390 millions d'euros et C : 10,444 millions d'euros.</i>

25.005.21.01.8121 : octroi de crédits à la SLRB pour la construction, la rénovation et la réhabilitation de logements sociaux.

B : 35,300 millions d'euros et C : 153 millions d'euros.

Partenaires : SLRB et SISP, Fonds du logement

OS 2 : Améliorer la gouvernance

La rationalisation du secteur du logement social constitue une opportunité à saisir afin d'améliorer les différentes facettes de son action publique. La présente législature verra le processus de fusion des SISP complètement concrétisé. Cette étape essentielle sera sans doute l'occasion d'autres aménagements complémentaires, notamment :

- la modification de certains cadres réglementaires ;
- la reprogrammation de ressources de certains dispositifs de politique sociale ;
- l'émergence de la quatrième génération des contrats de gestion.

Par ailleurs, il sera essentiel que la SLRB et le Fonds du Logement développent davantage encore une vision prospective de leur développement budgétaire et financier tenant compte de leur consolidation.

O.O.2.1 : Poursuivre et achever le processus de fusion des SISP

- Valider les derniers agréments (date max 09/03/15) et poursuite du processus prévu au Code du logement
- Poursuivre l'accompagnement des fusions des SISP
- Suivre les opérations juridiques sur le terrain pour en faciliter l'aboutissement
- Collaboration entre les différents intervenants pour les sols pollués
- Evaluer les dispositifs régionaux au regard des fusions (PCS, Cocolos, SASLS)
- Développer à la SLRB un centre de « bonnes pratiques » en la matière permettant de recenser les différentes situations rencontrées et les solutions développées.

Allocations budgétaires concernées

25.005.19.19.3122 : subvention de fonctionnement à la SLRB liées au Pôle d'expertise et d'appui aux SISP

B : 1,046 millions d'euros et C : 1,040 millions d'euros.

25.005.22.01.81.51 : participation au capital de la SLRB et de certaines sociétés de service public (Sisp) *B : 2,784 millions d'euros et C : 2,784 millions d'euros*

O.O.2.2 : Garantir la soutenabilité budgétaire du secteur du logement social et des acteurs en matière de logement, en particulier la SLRB et le Fonds du logement, suite à leur consolidation

De manière complémentaire aux différents objectifs stratégiques que la SLRB et le Fonds du logement devront concrétiser durant la présente législature 2014-2019, il conviendra de mettre en place les modalités aptes à garantir la soutenabilité budgétaire du secteur du logement social et des acteurs précités.

Ceci signifie la nécessité pour la SLRB, d'une part, élaborer une stratégie globale pour le secteur qui intègre les impacts de la consolidation de la SLRB et, d'autre part, de :

- se donner les outils adaptés de suivi du secteur ;
- d'initier, le cas échéant, différentes mesures spécifiques à la situation de certaines Sisp si nécessaire : aides, conseils, propositions d'aménagement de la gestion ;
- préparer pour la Région différentes propositions de réforme lui donnant des marges de manœuvre en matière budgétaire et financière ;

Au niveau du Fonds du logement, il importe de pérenniser un mode de financement tel qu'il permette la réalisation des différents objectifs, notamment en matière de production de logement et d'octrois de crédits hypothécaires qui seront augmentés chaque année.

Allocations budgétaires concernées
25.005.19.06.31.22 (ARS) : subvention de fonctionnement à la SLRB pour l'intervention de solidarité dans le déficit des Sisp <i>B : 21,914 millions d'euros et C : 21,914 millions d'euros</i>
25.005.31.01.3432 (Réductions sociales) : transfert de revenus aux Sisp par la SLRB en guise de remboursement aux Sisp par la SLRB des remises de loyer qu'elles sont tenues d'accorder à leurs locataires, chefs de famille. <i>B : 14,257 millions d'euros et C : 14,257 millions d'euros</i>
25.007.20.01.5111 : Dotation d'investissement au Fonds du logement <i>B : 37,760 millions d'euros et C : 50,015 millions d'euros</i>
25.007.20.03.5111 : Subvention d'investissement au Fonds du logement pour la construction de logement sociaux et moyens prévus dans le cadre de l'Alliance habitat <i>B : 0 millions d'euros et C : 44,484 millions d'euros</i>

Partenaires : SLRB et SISP, Fonds du Logement

O.O.2.3 : Réformer certains cadres réglementaires

- Entamer une réflexion sur le dispositif PCS : découpage géographique ; durée des contrats, affectation crédit...
- Entamer une réflexion sur le dispositif SASLS, répartition dans les différentes SISP fusionnées.
- Mise à jour de la législation relative aux AIS et aux AIPL en vue de plus d'efficacité

Allocations budgétaires concernées
25.005.19.04.31.22 : subvention de fonctionnement à la SLRB pour la mise à disposition de personnel dans les Sisp <i>B : 2,852 millions d'euros et C : 2,852 millions d'euros.</i>
25.005.19.05.31.22 : subvention de fonctionnement à la SLRB dans le cadre de la cohésion sociale <i>B : 1,860 millions d'euros et C : 1,860 millions d'euros.</i>
25.008.34.01.3300 : Subvention de fonctionnement aux AIS <i>B : 10,121 millions d'euros et C : 10,324 millions d'euros.</i>
25.008.34.02.3300 : Subvention de fonctionnement aux organismes et groupement qui s'occupent de la politique sociale du logement ou qui y contribuent par l'action intégrée ou par le partenariat avec d'autres acteurs publics <i>B : 2,7 millions d'euros et C : 2,7 millions d'euros.</i>

Partenaires : SLRB et SISP, Agences immobilières sociales actuellement agréées, Fedais, Associations agréées en tant qu'associations œuvrant à l'insertion par le logement (AIPL), BDU

OS 3 : Soutenir le marché acquisitif

La politique de crédits à taux réduits du Fonds du Logement offre une réponse rapide et efficace à l'exercice pérenne du droit au logement. Elle doit être étendue, en particulier au profit des jeunes ménages aux revenus moyens.

O.O.3.1. Augmenter le nombre de crédits octroyés par le Fonds du Logement pour atteindre 1.400 crédits hypothécaires en 2015 et prévoir une augmentation constante jusqu'en 2020 qui devra compte de l'évolution des marchés financiers

Vu l'accroissement de la demande de logement entre autres par l'effet de l'évolution démographique dans la Région et des difficultés qu'éprouvent les ménages à revenus faibles et moyens, l'outil crédit hypothécaire du Fonds doit pouvoir se renforcer d'autant.

Allocations budgétaires concernées
25.007.20.01.5111 : Dotation d'investissement au Fonds du logement <i>B : 37,760 millions d'euros et C : 50,015 millions d'euros.</i>

O.O.3.2. Revoir les critères du Fonds afin de faciliter l'accès des jeunes et des classes moyennes à la propriété

- Analyser toutes les conditions réglementaires des crédits (montant maximum crédit, conditions de revenu, financement d'achats collectifs...)
- Instaurer la mensualité variable
- Sensibiliser les jeunes en dernière année d'étude sur les possibilités de crédit hypothécaire en vue d'encourager leur établissement à Bruxelles plutôt que leur départ de la Région

Objectif : développer un ou plusieurs produits répondant aux besoins du public ciblé

Allocations budgétaires concernées
25.007.20.01.5111 : Dotation d'investissement au Fonds du logement <i>B : 37,760 millions d'euros et C : 50,015 millions d'euros.</i>

O.O.3.3. Instaurer un financement au moyen d'un crédit à taux zéro des frais d'acte d'achat pour les personnes à revenus modestes.

Cet objectif vise à instaurer un prêt à taux zéro pour la partie du crédit du Fonds couvrant les frais d'actes.

Allocations budgétaires concernées
A créer

O.O.3.4. Soutien au développement de modes alternatifs d'acquisition (droit réel démembré, « Community Land Trust », superficie, emphytéose, etc.)

Affecter tout ou partie du programme de l'Alliance Habitat à ce type d'opération, ce qui permettrait une éventuelle optimisation du coût du financement du projet. Le mécanisme du Community Land Trust sera évalué

Public cible :

- allocataires sociaux et ménages aux revenus faibles
- personnes handicapées
- personnes « vieillissantes »

Allocations budgétaires concernées
25.007.20.03.5111 : Subvention d'investissement au Fonds du logement pour la construction de logement sociaux et moyens prévus dans le cadre de l'Alliance habitat <i>B : 0 millions d'euros et C : 44,484 millions d'euros</i>
25.002.34.02.33.00 : Subvention de fonctionnement à l'ASBL « Community Land Trust – Bruxelles » <i>B : 0,200 millions d'euros et C : 0,200 millions d'euros.</i>
25.008.35.02.52.10 : Subvention d'investissement aux ASBL pour des projets innovants en matière de politique du logement <i>B : 1,750 millions d'euros et C : 3,178 millions d'euros.</i>

Partenaires : Fonds du Logement, l'ASBL « Community Land Trust Bruxelles », la Fondation « Community Land Trust Bruxelles », GECS (Groupes d'épargne collective solidaire)

OS 4: Soutenir le marché locatif

O.O.4.1 : Mise en place d'une « allocation loyer encadré »

A l'heure actuelle et malgré les efforts qui seront pris en matière de production de logements, le parc de logements publics à finalité sociale en Région Bruxelloise est insuffisant compte tenu de la demande. Par conséquent et afin de renforcer l'accessibilité des Bruxellois à des logements abordables, et à ceux qui en ont le plus besoin en priorité, une allocation loyer généralisée sera développée pour début 2016 au plus tard. Il s'agira d'abord d'évaluer l'expérience pilote lancée sous la précédente législature, d'analyser les expériences similaires étrangères en la matière et de travailler ensuite sur les aspects juridiques, budgétaires et opérationnelles (notamment la question des loyers de référence et des publics visés) nécessaires à la mise en œuvre de cette nouvelle politique.

Un marché public de service visant à évaluer l'expérience pilote et à encadrer ce processus de réflexion, sera lancé fin décembre 2014. Les résultats sont attendus pour le premier trimestre 2015. L'objectif étant de pouvoir proposer une ordonnance instituant le cadre de l'allocation loyer, et de la rendre effective au début de l'année 2016 au plus tard.

Allocations budgétaires concernées
25.008.31.02.3432 : Transfert de revenus aux particuliers en guise de financement de l'allocation loyer via les régies communales <i>B : 0,200 millions d'euros et C : 0,200 millions d'euros.</i>
25.008.31.04.3432 : Transfert de revenus aux particuliers en attente de l'attribution d'un logement social, en guise d'allocation-loyer <i>B : 2 millions d'euros et C : 2 millions d'euros.</i>

O.O.4.2 : Rationaliser les différentes aides financières existantes

La mise en place de « l'allocation loyer encadré » sera accompagnée d'une réflexion sur la rationalisation des différentes aides financières existantes, et notamment celle relative à l'allocation de relogement

Allocations budgétaires concernées
25.008.31.01.3432 : Transfert de revenus aux particuliers en guise d'allocation de relogement et subside en vue de couvrir partiellement le coût dû par des personnes évacuées de taudis ainsi que les frais d'installation dans un nouveau logement <i>B : 9 millions d'euros et C : 9 millions d'euros.</i>

Partenaires : Associations de première ligne, tous les opérateurs publics ou subventionnés producteurs ou gestionnaires de logements, les administrations régionales dispensatrices d'aides en matière de logement (DLO, DIRL, DRU, DMS, IBGE).

O.O.4.3 : Développer un « Plan logements étudiants » comprenant la mise en place d'une Agence immobilière sociale étudiante et la révision des normes du RRU

Les étudiants constituent un public important pour le développement de notre Région. Selon les estimations², il y aurait environ 86.000 étudiants subsidiés inscrits dans une université ou une haute école situées sur le territoire de la Région. Il est un fait reconnu qu'il n'y a aujourd'hui pas suffisamment de logements à destination de nos étudiants. A cet effet, un véritable « Plan logement étudiants » sera élaboré pour le début de l'année 2015, en concertation avec les acteurs concernés, et proposera différentes mesures concrètes visant à augmenter le nombre de logements étudiants. Il s'agira notamment de créer la première Agence Immobilière Sociale étudiante (AIS-E) pour la rentrée académique 2016. En parallèle, le processus de mise en place d'une plate-forme « logement étudiant » continuera en 2015. Les réformes nécessaires à apporter au RRU seront elles aussi envisagées en collaboration avec le Ministre-Président pour inciter les propriétaires à développer des logements étudiants.

Allocations budgétaires concernées
25.002.34.01.3300 : Subvention de fonctionnement aux ASBL qui s'occupent de la promotion et de l'aménagement de la politique sociale du logement ou qui y contribuent par la propagande, l'étude, l'action intégrée ou le partenariat avec d'autres acteurs privés <i>B : 0,235 millions d'euros et C : 0,235 millions d'euros.</i>
25.008.34.01.3300 : Subvention de fonctionnement aux AIS <i>B : 10,121 millions d'euros et C : 10,324 millions d'euros.</i>

Partenaires : les Universités et Hautes Écoles, les Communautés française et flamande, l'ADT, les AIS, BDU, Ministre-Président, le secteur associatif

O.O.4.4 : Augmenter le nombre de logements gérés par les Agences immobilières sociales

Le Gouvernement augmentera le nombre de logements gérés par les Agences immobilières sociales (AIS).

2

² Agence de Développement Territorial (ADT)

Allocations budgétaires concernées

25.008.34.01.3300 : Subvention de fonctionnement aux AIS*B : 10,121 millions d'euros et C : 10,324 millions d'euros.***Partenaires :** Agences immobilières sociales actuellement agréées, Fedais, BDU**O.O.4.5 : Renforcer la lutte contre les logements vides et insalubres**

Le Gouvernement visera à renforcer toutes les mesures visant à lutter contre les logements vides et insalubres. Il s'agira notamment de réaliser une étude dans le cadre de la régionalisation de la loi sur les baux à loyer en vue de conférer à certaines décisions de la DIRL et des Bourgmestres, des effets juridiques sur les baux de résidence principale en cours, de renforcer les partenariats avec les communes (constitution des dossiers de plainte, suivi par le Bourgmestre des interdictions de mise en location) et avec le Parquet, de coordonner les procédures d'amendes administratives en matière de logements inoccupés et d'infractions urbanistiques.

Allocations budgétaires concernées

25.003.08.02.1211 : Dépenses de fonctionnement liées aux mesures de promotion des normes de salubrité, sécurité et équipement*B : 0,04 millions d'euros et C : 0,04 millions d'euros.***25.003.08.04.1211** : Dépenses pour des frais d'avocats*B : 0,01 millions d'euros et C : 0,01 millions d'euros.***Partenaires :** BDU (Cellules « Logements inoccupés » et « Inspection et Sanctions Administratives » + DIRL), Communes et CPAS, Parquet, Atrium (étages vides au-dessus des commerces)**O.O.4.6 : Régionalisation de la loi sur les baux de résidence principale**

Le Gouvernement accueillera la nouvelle compétence sur la loi sur les baux de résidence principale en veillant à améliorer les droits des bailleurs et des locataires, à assurer un meilleur fonctionnement du marché locatif, encourager la mise en location de logements respectueux des normes.

Plus particulièrement, le Gouvernement travaillera à l'établissement d'une liste claire des travaux qui incombent aux propriétaires d'une part et aux locataires d'autre part et à laquelle il ne pourra pas être dérogé. Il veillera à assurer la concertation avec les organisations représentatives des locataires et des bailleurs avant d'examiner toute adaptation à la loi.

L'année 2015 devra servir au lancement d'un marché public pour désigner des experts chargés de préparer les aspects techniques et juridiques en lien avec la transposition de cette compétence.

Allocations budgétaires concernées

25.001.08.10.12.11 : Transposition bail*B : 0,1 millions d'euros et C : 0,1 millions d'euros.*

Partenaires : BDU, Organisations représentatives des locataires et des bailleurs, Organismes d'intérêts publics ayant un lien avec le logement, Notaires, avocats, juge de paix, Milieu associatif, Wallonie et Flandre

O.O.4.7 : Développer le soutien au relogement (logements de transit, d'urgence ou de type « housing first »)

La problématique des sans-abri ou des personnes qui perdent subitement leur logement est grandissante dans un contexte de crise socio-économique et de pénurie de logements accessibles.

L'approche « Housing First » considère l'accès au logement comme la condition de base d'une possible (ré-)insertion sociale. Cet accès au logement doit faire l'objet d'un accompagnement professionnel multidisciplinaire adapté aux réalités spécifiques à Bruxelles.

Allocations budgétaires concernées
25.008.34.02.3300 : Subvention de fonctionnement aux organismes et groupement qui s'occupent de la politique sociale du logement ou qui y contribuent par l'action intégrée ou par le partenariat avec d'autres acteurs publics <i>B : 2,7 millions d'euros et C : 2,7 millions d'euros.</i>
25.008.35.02.5210 : Subvention d'investissement aux asbl pour des projets innovants en matière de politique du logement <i>B : 1,750 millions d'euros et C : 3,178 millions d'euros.</i>

Partenaires : Secteur associatif, BDU, Associations d'insertion par le logement

O.O.4.8 : Mise en place d'un fonds de garantie locative régionale

Dans la limite des crédits budgétaires disponibles, le Gouvernement mettra en place un fonds de garantie locative régionale, chargé de soulager les CPAS dans la prise en charge du financement des garanties locatives du public fragilisé accueilli par les CPAS.

Allocations budgétaires concernées
<i>A créer</i>

Partenaires : CPAS, Fonds du Logement, BDU

1060 Bruxelles, 4 sept 2003

AUX SOCIETES IMMOBILIERES
DE SERVICE PUBLIC DE LA REGION
DE BRUXELLES-CAPITALE

A/CIR/GDM/307

Votre contact : SERVICE TUTELLE

D. ROBBEN

C. VAN GOETHEM

N. RAMANI

Mesdames et Messieurs les Administrateurs,

Objet : Encadrement de la révision des loyers au 1^{er} janvier de chaque année. Mesures d'application, respectivement, à partir du 1^{er} janvier 2003 et du 1^{er} janvier 2004.

En vue de l'encadrement de la révision des loyers de base au 1^{er} janvier de chaque année, ainsi que de l'encadrement et de la limitation des loyers qui en découlent et à l'initiative de Monsieur Alain HUTCHINSON, Secrétaire d'Etat au Logement, la problématique a été longuement débattue en comité restreint de concertation réunissant des représentants du Cabinet du Secrétaire d'Etat, de la Société du Logement de la Région bruxelloise et des sociétés immobilières de service public.

Le but de la présente circulaire est de vous informer des différentes mesures qui ont été arrêtées en application du principe retenu de l'encadrement de la révision des loyers de base et de l'encadrement et de la limitation des loyers.

Les mesures prévues par cette circulaire sont d'office d'application dans tout le secteur.

Une intervention régionale est prévue dans le coût des adaptations requises au niveau des logiciels de traitement des loyers afin d'être en mesure de se conformer au dispositif décrit ci-dessous :

- a) pour les sociétés immobilières de service public sous contrat de gestion moyennant la signature d'un avenant à ce contrat de gestion, reprenant les termes de cet accord ;

- b) pour les sociétés immobilières de service public sous règlement moyennant la signature d'une convention spécifique, reprenant les termes de l'accord.

Cette intervention régionale fera l'objet d'une concertation sectorielle.

Cet avenant ou cette convention vous seront présentés après leur approbation par le Conseil d'Administration de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

1. INTRODUCTION

Les prix de revient des logements doivent être actualisés au 1^{er} janvier de chaque année sur base de l'index du mois d'août de l'année précédente.

Chaque année, à la même date, sont aussi revus les loyers de base des logements.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 fixe les limites dans lesquelles les loyers de base doivent être compris.

L'article 16, § 2, de l'arrêté précité impose que le loyer de base établi par la société immobilière de service public soit approuvé préalablement à son application par la Société du Logement de la Région bruxelloise. A cet effet, il est convenu de recourir au dispositif de tutelle allégée visé à l'article 10 du contrat de gestion dont les modalités pratiques sont adaptées comme suit afin de permettre aux sociétés immobilières de service public d'appliquer les loyers révisés au 1^{er} janvier de l'année :

1. envoi par la société immobilière de service public du dossier visé au paragraphe suivant avant la date limite du 1^{er} novembre de l'année précédant l'entrée en vigueur du loyer révisé ;
2. envoi à la société immobilière de service public d'un accusé de réception dans les huit jours ouvrables ;
3. décision de la Société du Logement de la Région bruxelloise dans les vingt jours calendrier à compter de la réception du dossier. Ce délai peut être porté à quarante jours en cas de demande de renseignements complémentaires accompagnant l'accusé de réception visé au point 1. ci-avant, notamment dans le cas où la société immobilière des service public envisage des augmentations de loyers de base relevant des mesures visées au point 2, A,c), ci-dessous.

Il s'ensuit que, à défaut de réaction de la Société du Logement de la Région bruxelloise à expiration du délai visé au point 3. ci-avant, le dossier introduit par la société immobilière de service public est réputé approuvé.

Pour la première année, à savoir l'introduction en 2003 de la révision du loyer au 1^{er} janvier 2004, il sera dérogé au système mentionné ci-dessus, eu égard à la nécessité de développer et de tester un outil informatique de contrôle permettant à la Société du Logement de la Région bruxelloise de respecter les délais négociés et prévus ci-avant. Cette dérogation aura lieu de la manière suivante.

Pour l'année 2003, à partir de la date de réception par la Société du Logement de la Région bruxelloise de l'outil informatique, la date à partir de laquelle les délais de huit et de vingt jours prévus ci-dessus seront d'application est en tout cas fixée au 27 octobre 2003.

L'approbation de la Société du Logement de la Région bruxelloise sera fonction du respect des mesures mentionnées ci-après visant l'encadrement de la révision des loyers de base.

Les données qui doivent permettre à la Société du Logement de la Région bruxelloise d'effectuer le contrôle prévu, devront être introduites à l'aide du format qui sera fourni par la Société du Logement de la Région bruxelloise et dont la description figure en annexe de la présente.

Le format informatisé sera envoyé par e-mail aux sociétés immobilières de service public en même temps que l'indice applicable, soit les premiers jours du mois de septembre 2003. Il est obligatoire d'utiliser ce format en vue de sa lecture informatique, sous peine de rejet de la proposition introduite. Cet élément du dossier devra être communiqué par voie d'e-mail à la Société du Logement de la Région bruxelloise.

L'examen des dossiers introduits s'effectuera selon la procédure décrite ci-avant. Le non-respect du format ou le caractère incomplet des données fournies, notifiés par la Société du Logement de la Région bruxelloise dans l'accusé de réception du dossier, entraînera le refus de la révision proposée si la société immobilière de service public ne procède pas aux rectifications requises dans un délai de quinze jours de calendrier suivant la demande motivée de la Société du Logement de la Région bruxelloise.

L'introduction tardive ou le rejet motivé du dossier relatif à la révision peuvent avoir pour conséquence soit le report de la date d'entrée en vigueur du loyer révisé, soit l'obligation pour la société immobilière de service public de rectifier le loyer révisé afin de respecter les mesures d'encadrement énoncées ci-après, réajustement qui portera également sur toute la période de location écoulée depuis la mise en application dudit loyer.

2. MESURES D'ENCADREMENT ARRETEES

A. MESURES RELATIVES A L'ENCADREMENT DES REVISIONS DE LOYERS DE BASE.

L'approbation par la Société du Logement de la Région bruxelloise dépendra du respect par les sociétés immobilières de service public des mesures mentionnées ci-dessous. Ces mesures doivent être appliquées à partir de la révision des loyers de base du 1^{er} janvier 2004.

Vous trouverez ci-dessous un aperçu des différentes situations dans lesquelles une augmentation spécifique des loyers de base est prévue.

- a) Augmentation du loyer de base limitée à l'augmentation légalement prévue en fonction de l'index.

L'augmentation en fonction de l'index est communiquée annuellement aux sociétés immobilières de service public par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

La limitation à cette seule augmentation est appliquée dans les cas suivants :

- i Lorsque le logement ne dispose pas d'une salle de bain (ou douche). La salle de bain est définie comme une pièce distincte de l'habitation pourvue soit d'une baignoire soit d'une douche et alimentée en eau chaude.
- ii Lorsque, pour des raisons liées à son état constructif, le logement ne répond pas aux exigences minimales fixées dans l'arrêté royal du 8 juillet 1997 fixant les conditions minimales auxquelles un bien immobilier loué à titre de résidence principale doit répondre pour remplir les exigences élémentaires en matière de sécurité, salubrité et habitabilité.

Cette mesure est d'application :

- si la société immobilière de service public a connaissance de l'état du logement ;
- si l'insalubrité du logement, exclusivement liée à son état constructif, est constatée par une décision judiciaire ou à la suite d'un recours administratif.

- b) Augmentation du loyer de base en sus de l'indexation prévue par la loi, laquelle augmentation ne peut excéder 2,5 % (pour les logements non compris sous a).

Cette augmentation ne doit pas être justifiée.

Cette augmentation est autorisée dans le cadre d'une mutualisation des dépenses de la société immobilière de service public et pour des travaux qui n'ont pas d'incidence sur la valeur du bien.

- c) Augmentations à justifier. Augmentations envisageables pour les logements qui ont une salle de bain et qui respectent les prescrits de l'arrêté royal du 8 juillet 1997.

Toutes ces augmentations sont à justifier.

Il s'agit des situations suivantes :

- i Lorsque les augmentations sont justifiées par la réalisation de travaux d'investissement.
- ii Lorsque le loyer de base du logement concerné se situe en dessous d'une moyenne régionale fixée par la Société du Logement de la Région bruxelloise, majorée de 8 %. Dans ce cas, la société immobilière de service public peut demander une augmentation du loyer de base qui se situe en dehors des normes fixées à a) et b), afin de rapprocher ses loyers de base de la moyenne qui a été établie, augmentée de 8 %.

Afin de déterminer cette moyenne régionale, la Société du Logement de la Région bruxelloise tient compte du nombre de chambres, du degré de confort et de l'année de première mise en service des logements.

Cette moyenne est fixée chaque année par la Société du Logement de la Région bruxelloise et est communiquée aux sociétés immobilières de service public avant le 30 juin de l'année précédant son application. Le calcul se fait sur base des données communiquées par les sociétés immobilières de service public dans les dossiers approuvés lors de la révision des loyers de l'année précédente, éventuellement complétées des modifications survenues dans l'intervalle à la suite d'opérations de rénovation, de réhabilitation ou de construction pour lesquelles un nouveau loyer de base a déjà été approuvé.

Pour l'année 2003 – s'agissant de la révision des loyers de base pour le 1^{er} janvier 2004 – il est dérogé de la date du 30 juin. De plus, le calcul se fait sur base des données qui ont été fournies par les sociétés immobilières de service public sous la forme déterminée par la Société du Logement de la Région bruxelloise.

B. MESURES RELATIVES A LA MAITRISE DES LOYERS

Afin de pouvoir maîtriser les loyers, il est fait appel à la «Réduction sociale spécifique». On prévoit une série de cas de figure correspondant à la situation particulièrement difficile du locataire bénéficiaire. Si la limite mentionnée ci-après est dépassée, on considère que la condition pour l'application du cas de figure mentionné est remplie.

Les mesures mentionnées ci-après entrent toutes deux en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2003.

- a) *) Une réduction sociale spécifique sera accordée, afin d'éviter que le loyer réel, en ce compris la cotisation mensuelle de solidarité, n'excède les 24 % du revenu imposable net. Cependant, cette mesure ne peut avoir pour effet de faire baisser le loyer en dessous de la moitié du loyer de base, cette moitié étant éventuellement corrigée sur base de l'article 20, alinéa 1^{er}, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, tel que modifié par l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mars 1997.

Cette diminution n'est accordée :

- que si le locataire occupe un logement adapté ;

- que si, n'occupant pas un logement adapté, il demande une mutation. Dans ce cas, la diminution est appliquée jusqu'au moment où un logement lui est proposé.

Cette réduction n'est pas appliquée dans les cas où le locataire n'a pas communiqué les revenus devant servir au calcul du loyer à payer ou s'il est fait application des sanctions prévues par l'arrêté du 26 septembre 1996 (fraude).

*) Pour les locataires dont les revenus se situent respectivement en dessous du revenu de référence ou entre le revenu de référence et le revenu d'admission, et qui n'occupent pas un logement adapté, il est également prévu que la limitation de leur loyer à respectivement 20 et 22 % de leur revenu est aussi d'application, pour autant qu'ils sollicitent une mutation. Cette limitation est alors appliquée jusqu'au moment où un logement est proposé.

- b) L'augmentation du loyer réel - compte non tenu de la cotisation de solidarité - ne peut excéder de plus de 20 % le montant du loyer payé pour le mois d'août de l'année qui précède.

Cette limitation n'est pas appliquée :

- dans le cas où le locataire n'a pas communiqué les revenus devant servir au calcul du loyer à payer ou s'il est fait application des sanctions prévues par l'arrêté du 26 septembre 1996 (fraude).
- lorsque le locataire a bénéficié d'un changement de logement à la suite d'un transfert ou d'une mutation prioritaire octroyé(e) à sa demande.
- en cas d'augmentation des revenus du ménage résultant d'une modification de leur composition, compte non tenu de l'évolution éventuelle des revenus de l'enfant (des enfants) faisant partie du ménage.

Cela veut dire qu'une augmentation du nombre de personnes qui disposent d'un revenu et qui font partie du ménage doit être constatée, sans que cette augmentation puisse découler de la perte de la qualité d'enfant à charge d'un des membres du ménage.

C. LES MESURES D'ENCADREMENT DECRITES CI-AVANT SONT ACCOMPAGNEES DES ELEMENTS MENTIONNES CI-APRES:

- a) Les mesures décrites ci-avant sont fixées pour une période prenant fin le 31 décembre 2006.
- b) On procédera à une évaluation annuelle notamment dans le cadre du dispositif de concertation sectorielle.

- c) L'approbation des révisions annuelles des loyers de base, prévues par l'article 16, § 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, dépend du respect des mesures convenues. Ceci implique également que les sociétés immobilières de service public devront fournir toutes les données relatives à la révision des loyers selon les modalités définies au point 1. introduction L'approbation est soumise à la procédure de tutelle allégée visée à l'article 10 du contrat de gestion selon les modalités spécifiques énoncées au point 1. Introduction.
- d) Les sociétés immobilières de service public sont libres d'accorder encore d'autres réductions sociales spécifiques. L'octroi de celles-ci doit se faire dans le respect du prescrit de l'arrêté du 26 septembre 1996.
- e) Les sociétés immobilières de service public appliqueront dans un délai raisonnable les mesures prenant effet au 1^{er} janvier 2003.
- f) Le maintien jusqu'en 2006 de l'allocation de solidarité régionale à raison de 75 % est une condition sine qua non de cet accord. Les réductions sociales spécifiques décrites ci-avant sont prises en considération pour le calcul de cette intervention régionale.
- g) Un débat sera ouvert concernant le financement du secteur et l'objectivation des loyers de base, ainsi que sur la façon de reformuler la définition de « revenus ».
- h) Dans le cadre de la concertation sectorielle, les parties s'engagent à examiner toutes les possibilités de simplification administrative quant à l'application des mesures faisant l'objet de la présente circulaire.

Veillez agréer, Mesdames et Messieurs les Administrateurs, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Directeur général adjoint ff,

Le Directeur général ff,

Y. LEMMENS.

J. DE WITTE.

Bijlage 1: Begrotingsprogrammering voor de beheersovereenkomst niveau 1 (2015-2020) uitgedrukt in duizend euro. Deze tabel heeft een indicatieve waarde.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Werkingsdotatie aan de BGHM voor de observatiecentra van de huisvesting voor de BGHM	200	200	200	200	200	200
	200	200	200	200	200	200
Werkingsdotatie aan de BGHM	8.786	9.110	9.397	9.557	9.788	9.934
	8.786	9.110	9.397	9.557	9.788	9.934
Werkingsdotatie aan de BGHM voor de terbeschikkingstelling van personeel in de OVM's	2.925	3.025	3.086	3.147	3.210	3.274
	2.925	3.025	3.086	3.147	3.210	3.274
Werkingsdotatie aan de BGHM voor de werking van de adviesraden van de huurders	330	330	330	330	330	330
	330	330	330	330	330	330
Werkingsdotatie aan de BGHM in het kader van de sociale samenhang	1.897	1.967	2.006	2.046	2.087	2.129
	1.897	1.967	2.006	2.046	2.087	2.129
Werkingsdotatie aan de BGHM voor de solidariteitstegemoetkoming in de tekorten van erkende woningmaatschappijen	22.437	23.978	25.626	27.386	29.268	31.278
	22.437	23.978	25.626	27.386	29.268	31.278
Werkingsdotatie aan de BGHM voor de uitgaven die verband houden met de invoering van het Plan voor de toekomst van de huisvesting te Brussel	228	237	242	247	252	257
	228	237	242	247	252	257
Inkomenstransfer van de BGHM aan de OVM's voor de terugbetaling aan de maatschappijen met diensten voor assistentie bij het dagelijks leven van de meerkost op het gebied van huur als gevolg van de aanwezigheid van personen met een handicap	40	40	40	40	40	40
	40	40	40	40	40	40
Werkingsdotaties aan de Experte- en de assistentiepools ten behoeve van de OVM's.	2.146	2.146	1.046	1.067	1.088	1.110
	2.146	2.146	1.046	1.067	1.088	1.110
Werkingsdotatie aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de uitgaven als gevolg van de invoering van "de Alliantie Wonen"	250	260	265	271	276	282
	250	260	265	271	276	282
Inkomenstransfer van de BGHM aan de OVM's voor de terugbetaling aan de erkende bouwmaatschappijen van de huurkortingen die zij aan hun huurders, gezinshoofden moeten toekennen	17.335	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257
	17.335	14.257	14.257	14.257	14.257	14.257
Investeringssubsidie aan de BGHM voor de bouw van in de regeringsverklaring opgenomen sociale en middenklassewoningen	16.297	16.297	16.297	16.297	16.297	16.297
	0	0	0	0	0	0
Investeringssubsidie aan de BGHM voor de verwerving, de bouw, de renovatie en de rehabilitatie van sociale woningen en de omgeving ervan	61.659	47.179	35.161	34.830	34.830	28.556
	1.140	0	0	0	0	0
Investeringssubsidie aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de bouw van in het kader van de "Alliantie Wonen" geplande sociale en middenklassewoningen	0	2.000	19.749	19.749	19.749	19.749
	199.454	199.452	0	0	0	0
Deelname in het kapitaal van de BGHM en van sommige OVM's	2.784	2.784	2.784	2.784	2.784	2.784
	2.784	2.784	2.784	2.784	2.784	2.784
Toekenning van kredieten aan de BGHM voor de bouw, de renovatie en de rehabilitatie van sociale woningen	36.750	36.750	36.750	36.750	23.473	0
	0	0	0	0	0	0
Toekenning van kredieten aan de BGHM om de provisies voor vervulde bodems van de OVM's te spijzen	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
	16.390	0	0	0	0	0
Dotatie aan de B.G.H.M. voor de bouw, renovatie en rehabilitatie van de sociale woningen	0	0	0	0	0	0
	4.461	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0	0
Investeringssubsidie aan de BGHM om de meerkosten van de bouwwerken van het proefproject "La Marolle" te dekken	35	35	35	35	35	35
	35	35	35	35	35	35
Allerhande uitgaven inzake de aankoop van niet-duurzame goederen en diensten verbonden met de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen	400	0	0	0	0	0
TOTAAL OPDRACHT 25 : Kredieten B	190.489	160.596	167.271	168.993	157.964	130.512
TOTAAL OPDRACHT 25 : Kredieten C	259.987	257.822	59.314	61.367	63.615	65.910
TOTAAL OPDRACHT 25 : Kredieten E	4.461	0	0	0	0	0
TOTAAL OPDRACHT 25 : Kredieten F	0	0	0	0	0	0

Bijlage 1 bis: Toelichting bij de begrotingsprogrammering voor de beheersovereenkomst niveau 1 (2015-2020)

Werkingsdotatie aan de BGHM voor de observatiecentra van de huisvesting voor de BGHM

Basisallocatie: 25.005.15.01.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - Uitvoering en onderhoud van het observatiecentrum van de huurprijzen
 - De uitbouw van het observatiecentrum van de koopwoningen
 - De uitwerking van specifieke en aanvullende studies op vraag van het Gewest
- ✓ Type uitgaven
 - Consultancykosten per selectie via onderhandelingsprocedure. Samenwerking met de universitaire centra;
- ✓ Besluit
 - BBHR van 13 november 2014.

Werkingsdotatie aan de BGHM

Basisallocatie: 25.005.15.02.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - De BGHM in staat stellen subsidies te behouden met betrekking tot haar uitbating om rekeningen te kunnen voorleggen waarmee haar activiteit voor de financiering van de huisvestingssector geloofwaardig kan worden gemaakt.
- ✓ Type uitgaven
 - Personeelskosten
- ✓ Besluit
 - BBHR van 9 oktober 2014.

Werkingsdotatie aan de BGHM voor de terbeschikkingstelling van personeel in de OVM's

Basisallocatie: 25.005.15.03.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - De schuldbemiddelingsdienst bevindt zich in de lokalen van de vzw DMBSH. Om een opvolging te genieten, moeten de huurders van alle OVM's zich tot de zetel van de VZW wenden.
- ✓ Type uitgaven
 - Personeels- en werkingskosten van de vzw.
- ✓ Besluit
 - BBHR van 13 november 2014.

Werkingsdotatie aan de BGHM voor de werking van de adviesraden van de huurders

Basisallocatie: 25.005.15.04.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend

De adviesraden van de huurders werden op heel wat vlakken aangepast. De looptijd van hun mandaat ging van drie naar vier jaar. Zij hebben voortaan ook één beslissende stem in de raad van bestuur van de openbare vastgoedmaatschappijen. Zij kunnen een federatie oprichten waarbij de diverse adviesraden van de huurders zich kunnen aansluiten.
- ✓ Type uitgaven
 - Terugbetaling van de werkingskosten van de « feitelijke verenigingen ». Die uitgaven behoren tot hun mandaat.
- ✓ Besluit
 - BBHR van 27 november 2014.

Werkingsdotatie aan de BGHM in het kader van de sociale samenhang

Basisallocatie: 25.005.15.05.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - Een PSC bestaat uit een VZW, die het maatschappelijk opbouwwerk coördineert, één of meer OVM's en soms een gemeente.
 - De BGHM heeft verscheidene instanties opgericht om het PSC-systeem te coördineren en te omkaderen. Het betreft de Gewestelijke Stuurgroep, plenaire vergaderingen en Plaatselijke Opvolgingscomités.
- ✓ Type uitgaven
 - Werkingskosten van de vzw, coördinatiekosten, personeelskosten en activiteitskosten.
- ✓ Besluit
 - BBHR van 13 november 2014.

Werkingsdotatie aan de BGHM voor de solidariteitstegemoetkoming in de tekorten van erkende woningmaatschappijen

Basisallocatie: 25.005.15.06.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend

In 1999 besliste de Regering om het sociaal tekort (het verschil tussen de economische huurprijs, de basishuurprijs, inclusief de kostprijs van het terrein, de bouw en de renovatie en de werkelijk ontvangen huurprijs) ten belope van 75% te dekken. Die maatregel is onontbeerlijk om een huurprijsbeleid te kunnen voeren dat in verhouding staat tot het inkomen van de huurders zonder de financiële leefbaarheid van de openbare vastgoedmaatschappijen in gevaar te brengen.
- ✓ Type uitgaven
 - Terugbetaling van de annuïteit;
 - Onderhoud en herstelling in het huurwoningenbestand;
 - Sociale begeleiding;
- ✓ Besluit
 - BBHR van 27 november 2014.

Werkingsdotatie aan de BGHM voor de uitgaven die verband houden met de invoering van het Plan voor de toekomst van de huisvesting te Brussel

Basisallocatie: 25.005.15.07.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - Dankzij die dotatie kon de BGHM verscheidene medewerkers (architecten, bouwwerkcontroleurs, assistenten, ...) aanwerven om de bouw van woningen te versnellen en zodoende gedeeltelijk tegemoetkomen aan de wooncrisis te Brussel.
- ✓ Type uitgaven
 - Personeelskosten
- ✓ Besluit
 - BBHR van 9 oktober 2014.

Inkomenstransfer van de BGHM aan de OVM's voor de terugbetaling aan de maatschappijen met diensten voor assistentie bij het dagelijks leven van de meerkost op het gebied van huur als gevolg van de aanwezigheid van personen met een handicap

Basisallocatie: 25.005.15.08.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - Er zijn OVM's die huisvesting geven aan personen met een handicap die specifieke infrastructuren nodig hebben en waarvoor extra lasten worden doorgerekend aan de betrokkenen of die verdeeld worden onder alle huurders.
- ✓ Type uitgaven
 - Het gaat onder andere om het onderhoud van de aandrijfsystemen van de automatische deuren, contracten voor veel snellere interventies voor liften en voor het onderhoud van het gebruik van domoticasystemen die met de ADL-dienst communiceren.
- ✓ Besluit
 - BBHR van 9 oktober 2014.

Werkingsdotaties aan de Expertise- en de assistentiepools ten behoeve van de OVM's

Basisallocatie: 25.005.15.09.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - Allocatie met de volgende twee doelstellingen:
 - VTE: Subsidies die nodig zijn om tegemoet te komen aan de wens om de kennis en de expertise van de technische dossiers te verbeteren om de vierjaarlijkse renovatie- en nieuwbouwprogramma's bij de OVM's te versnellen.
 - Fusies: Het saldo werd verdeeld tussen de 24 OVM's in het kader van de fusies en de patrimoniumoverdrachten.
- ✓ Type uitgaven
 - VTE: Personeelskosten
 - Fusie: De kosten die voor subsidiëring in aanmerking komen, hebben onder andere betrekking op kosten voor notarissen, deskundigen, vertalingen, recepties, vergoeding van prestaties van personeelsleden (inclusief van de Directeurs-Zaakvoerders), enz.
- ✓ Besluit
 - BBHR van 27 november 2014.

Werkingsdotatie aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de uitgaven als gevolg van de invoering van "de Alliantie Wonen"

Basisallocatie: 25.005.15.10.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - Dankzij die dotatie kon de BGHM verscheidene medewerkers (architecten, bouwwerkcontroleurs, assistenten, ...) aanwerven om de bouw van woningen te versnellen en zodoende gedeeltelijk tegemoetkomen aan de wooncrisis te Brussel.
- ✓ Type uitgaven
 - Personeelskosten
- ✓ Besluit
 - BBHR van 4 december 2014.

Inkomenstransfer van de BGHM aan de OVM's voor de terugbetaling aan de erkende bouwmaatschappijen van de huurkortingen die zij aan hun huurders, gezinshoofden moeten toekennen

Basisallocatie: 25.005.15.11.4140

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - Die verminderingen die de OVM's aan hun huurders toekennen en die de maatschappijen van het Gewest terugbetaald krijgen, vloeien voort uit een wettelijke verplichting op basis van artikel 18 van het besluit van 26 september 1996, gewijzigd door het besluit van 13 maart 1997.
- ✓ Type uitgaven
 - Volledige terugbetaling na de toekenning van de vermindering voor kinderen ten laste en personen met een handicap.
- ✓ Besluit
 - BBHR van 27 november 2014.

Investeringssubsidie aan de BGHM voor de bouw van in de regeringsverklaring opgenomen sociale en middenklassewoningen

Basisallocatie: 25.005.20.01.5111

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - Het Gewestelijk Huisvestingsplan is één de antwoorden op de wooncrisis in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Die crisis vloeit hoofdzakelijk voort uit het lage inkomen van een groot deel van de gewestelijke bevolking, uit de aanzienlijke stijging van de woonprijzen en uit de stijgende vraag naar sociale woningen (ongeveer 32.000 kandidaten voor een sociale woning in 2005 – het jaar waarin het huisvestingsplan werd opgestart).
- ✓ Type uitgaven
 - Bouwkost, aankoop terreinen, aankoop/renovatie van gebouwen en diverse uitrustingen.
- ✓ Besluit
 - BBHR van 24 februari 2005, 24 november 2006 en 13 december 2009.

Investeringssubsidie aan de BGHM voor de verwerving, de bouw, de renovatie en de rehabilitatie van sociale woningen en de omgeving ervan

Basisallocatie: 25.005.20.02.5111

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - Er werd een bedrag van 904 miljoen euro (waarvan 398 miljoen euro subsidies) voorbehouden voor de investeringsprogramma's 2002-2005, 2006-2009, 2010-2013 en 2014-2017 om het sociale woningbestand te renoveren.
- ✓ Type uitgaven (detail van het subsidiegebruik)

SALDO'S OP BEGROTINGSKREDIETEN OP 31 DECEMBER 2014				
<i>(in miljoen euro)</i>				
JAAR	VASTLEGGINGS-PROGRAMMA	STORTINGEN GEWEST	BETALINGEN WERKEN	BESCHIKBAAR SALDO
<u>Gewestelijke financiering</u>				
2002-2005 voorschotten	148,73	148,73	114,82	33,91
2002-2005 subsidies	49,58	44,25	46,62	-2,37
2006-2009 voorschotten	100,00	100,00	42,07	57,93
2006-2009 subsidies	100,00	86,67	58,70	27,97
2010-2013 voorschotten	105,00	62,53	8,51	54,02
2010-2013 subsidies	101,00	24,44	18,80	5,64
2014-2017 voorschotten	153,00	20,00	0,04	19,96
2014-2014 subsidies	147,00	0,00	0,55	-0,55
TOTALEN	904,31	486,62	290,11	196,51

- ✓ Besluit
 - BBHR van 10 oktober 2002 (2002-2005), 8 mei 2014 (2006-2009, 2010-2013 en 2014-2017).

Investeringsubsidie aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) voor de bouw van in het kader van de "Alliantie Wonen" geplande sociale en middenklassewoningen

Basisallocatie: 25.005.16.04.6141

✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend

Op 26 september keurde de Brusselse Hoofdstedelijke Regering een nieuw meerjaarlijks financieel kader goed om het openbare antwoord met betrekking tot huisvesting te versterken. Dat instrument kreeg de naam « Alliantie Wonen ». De mechanismen van het Gewestelijk Huisvestingsplan kregen zodoende een uitloper voor een voortgezette verwezenlijking van openbare woningen. Het gaat meer bepaald om de verwezenlijking van 4.000 woningen.

✓ Type uitgaven

- Bouwkost, aankoop terreinen, aankoop/renovatie van gebouwen en diverse uitrustingen.

✓ Besluit

- BBHR van 4 december 2014.

Deelname in het kapitaal van de BGHM en van sommige OVM's

Basisallocatie: 25.005.17.02.8514

✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend

- De BGHM had gevraagd om twee verschillende basisallocaties samen te stellen. Dat kwam erop neer dat 2.000.000,00 EUR extra moest worden gevonden om de provisies voor verontreinigde gronden te spijzen. Het is echter weinig waarschijnlijk dat dit verwezenlijkt wordt. Dat betekent dat alleen het bedrag ten belope van 784.000,00 EUR zal worden ingeschreven in het budget voor de « *deelname in het kapitaal van de BGHM en van sommige OVM's* ».

✓ Type uitgaven

- Waarborgfonds tussen de BGHM en het BIM.

✓ Besluit

- BBHR van 24 april 2014.

Toekenning van kredieten aan de BGHM voor de bouw, de renovatie en de rehabilitatie van sociale woningen

Basisallocatie: 25.005.21.01.8121

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - Er werd een bedrag van 904 miljoen euro (waarvan 506 miljoen euro terug te betalen voorschotten) voorbehouden voor de investeringsprogramma's 2002-2005, 2006-2009, 2010-2013 en 2014-2017 om het sociale woningbestand te renoveren.
- ✓ Type uitgaven (detail van het gebruik van de voorschotten)

SALDO'S OP BEGROTINGSKREDIETEN OP 31 DECEMBER 2014 (in miljoen euro)				
JAAR	VASTLEGGINGS-PROGRAMMA	STORTINGEN GEWEST	BETALINGEN WERKEN	BESCHIKBAAR SALDO
<u>Gewestelijke financiering</u>				
2002-2005 voorschotten	148,73	148,73	114,82	33,91
2002-2005 subsidies	49,58	44,25	46,62	-2,37
2006-2009 voorschotten	100,00	100,00	42,07	57,93
2006-2009 subsidies	100,00	86,67	58,70	27,97
2010-2013 voorschotten	105,00	62,53	8,51	54,02
2010-2013 subsidies	101,00	24,44	18,80	5,64
2014-2017 voorschotten	153,00	20,00	0,04	19,96
2014-2014 subsidies	147,00	0,00	0,55	-0,55
TOTALEN	904,31	486,62	290,11	196,51

- ✓ Besluit
 - BBHR van 10 oktober 2002 (2002-2005), 8 mei 2014 (2006-2009, 2010-2013 en 2014-2017).

Toekenning van kredieten aan de BGHM voor de bouw, de renovatie en de rehabilitatie van sociale woningen

Basisallocatie: 25.005.21.99.8111

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend
 - De bedoeling van deze allocatie is de openstaande bedragen van de aan de vierjaarlijkse investeringsprogramma's (1999-2000-2001) voorafgaande jaren te sluiten.
- ✓ Type uitgaven
 - Renovatie van het patrimonium van de OVM's.
- ✓ Besluit
 - Investeringsprogramma's (1999-2000-2001).

Investeringssubsidie aan de BGHM om de meerkosten van de bouwwerken van het proefproject "La Marolle" te dekken

Basisallocatie: 25.008.16.01.6111

- ✓ Waarvoor de allocatie werd toegekend

Overeenkomstig het koninklijk besluit van 30 juli 1981 houdende de toekenning van een bijzondere allocatie in het kader van het renovatieproject " La Marolle" wordt ieder jaar een krediet van 35.000 euro gevraagd. Ter informatie weze aangestipt dat artikel 3 van voornoemd besluit in de betaling voorziet van 64 annuïteiten van elk 35.000,00 EUR.
- ✓ Type uitgaven
 - Financiering door storting aan de Brusselse Haard.
- ✓ Besluit
 - Koninklijk besluit van 30 juli 1981.

Bijlage 4: Tabel met bestand woningen en omkaderde woningen per gemeente (raming 2014)

Gemeente	Woningbestand (01/01/2014)	Sociale woningen (31/12/2014)	Woningen gemeente (31/12/2013)	Woningen OCMW (31/12/2013)	Andere plaatselijke spelers (31/12/2013)	SVK (30/9/2014)	Woningfonds huurtoelage (31/12/2014)	Totaal omkaderde woningen zonder Woningfonds of Citydev	% omkaderde woningen zonder Woningfonds of Citydev
Anderlecht	50143	5044	326	0	0	323	199	5.892	11,75%
Oudergem	15099	888	91	4	0	36	0	1.019	6,75%
Berchem	9802	806	28	0	0	34	67	935	9,54%
Brussel	81.779	7.830	3.204	2.100	492	609	287	14.522	17,76%
Etterbeek	24318	1454	242	4	0	186	28	1.914	7,87%
Evere	16754	2208	118	0	0	169	13	2.508	14,97%
Vorst	24990	1302	23	10	0	222	102	1.659	6,64%
Ganshoren	11150	1338	4	0	0	56	1	1.399	12,55%
Elsene	48798	1640	434	50	0	172	93	2.389	4,90%
Jette	21689	1383	77	10	0	183	83	1.736	8,00%
Koekelberg	8890	520	52	0	0	59	14	645	7,26%
Molenbeek	37789	3498	293	26	0	449	247	4.513	11,94%
Sint-Gillis	25814	1123	842	45	0	248	136	2.394	9,27%
Sint-Joost	12219	818	254	15	0	117	67	1.271	10,40%
Schaarbeek	56890	2282	265	23	0	498	254	3.322	5,84%
Ukkel	37590	1686	118	20	0	112	24	1.960	5,21%
W-Bosvoorde	11588	2093	115	60	0	25	0	2.293	19,79%
St L Woluwe	26401	2671	45	0	0	137	43	2.896	10,97%
St P Woluwe	18737	911	39	5	0	93	4	1.052	5,61%
GEWEST	540.440	39.495	6.570	2.372	492	3.728	1.662	54.319	10,05%

Beheersovereenkomst tussen de BGHM en de
Brusselse Hoofdstedelijke Regering

Bijlage 4

Opdracht 25 - Huisvestingsbeleid – Oriëntatienota

I. Voorstelling van de budget 2015

Inleiding

Het huisvestingsbeleid dat in 2015 gevoerd wordt en zijn begroting passen enerzijds binnen de principes bepaald door de Gewestelijke Beleidsverklaring 2014-2019 en anderzijds binnen een context van terugkeer naar het evenwicht van de gewestelijke financiën vanaf dit jaar.

De beslissing van het Instituut voor de Nationale Rekeningen (INR) om de gewestelijke operatoren inzake huisvesting, namelijk in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de BGHM en het Woningfonds, te consolideren, heeft belangrijke gevolgen omdat ze deze twee operatoren dwingt om een begroting in evenwicht in termen van ESR 2010 voor te leggen. Dit nieuwe voorschrift legt ons op om de financieringswijzen inzake huisvesting te herzien. Vooral de financieringswijzen die betrekking hebben op de productie van huisvesting in verband met de Alliantie Wonen en waarvan de 2 bovenvermelde organisaties de voornaamste actoren zijn. De Regering herhaalde, in het kader van haar algemene beleidsverklaring, haar engagement om 6.500 woningen te produceren. Om hierin te slagen zal er een globalere denkoefening gevoerd worden over de capaciteit om de noodzakelijke begrotingsmiddelen hiertoe in de loop van de legislatuur vrij te maken en eveneens en tegelijkertijd de budgettaire houdbaarheid van de sector van de sociale huisvesting te garanderen. Begin 2015 wordt er een analyse in dit verband die door deskundigen wordt uitgewerkt, aan de Regering voorgelegd.

In afwachting van en ondanks deze nieuwe elementen van begrotingscontext, neemt het Gewest zijn verantwoordelijkheden inzake huisvesting: de begroting van de opdracht 25 wordt aldus naar boven herzien (+ 3,74% in vereffeningskredieten, hetzij + 13.899.000 €).

Deze middelen moeten het Gewest in staat stellen om prioriteiten en ambitieuze doelstellingen vast te leggen die geschikte en doeltreffende antwoorden moeten bieden op de voornaamste gewestelijke doelstellingen inzake huisvesting. Hierbij wordt de beste bestemming en het beste gebruik van de beschikbare middelen niet vergeten. In dit kader worden een reeks initiatieven, in overeenstemming met de wettelijke verplichtingen van het Gewest (met name inzake de

gewestelijke solidariteitstoelage en de herhuisvestingstoelage), verder binnen de perken van de begrotingskredieten ondersteund en versterkt. Andere initiatieven, met name in het kader van de Alliantie Wonen, zien dan weer vanaf dit jaar het levenslicht.

De aanzienlijke vermindering van de vastleggingskredieten is voor een groot deel te verklaren door de verbintenissen die in de loop van het jaar 2014 voor een bedrag van 313.185.000 € genomen werden betreffende het vierjarenplan 2014-2017 voor renovatie van sociale woningen van de BGHM en van hun omgevingen.

In concreto zal het jaar 2015 de ontwikkeling van de 5 volgende prioriteiten en hun doelstellingen mogelijk maken:

1/ Ambitieuze doelstellingen inzake de productie van sociale woningen en middelen via de Alliantie Wonen en de renovatie van bestaande woningen

De Regering heeft zich ertoe verbonden om in het kader van de algemene beleidsverklaring via de Alliantie Wonen, ambitieuze doelstellingen te behalen inzake de start met de productie van publieke woningen: 6.500. Wij plannen hierbij zowel huur- als koopwoningen, sociale woningen en woningen voor middeninkomens. De belangrijkste uitdagingen zullen zowel betrekking hebben op het begrotingsaspect, de beschikbare gronden, als op de versnelling van de administratieve procedures en de coördinatie van de betrokken actoren.

In verband hiermee wordt voor het einde van 2014 een nieuwe Raad voor de Coördinatie van de Huisvesting tot stand gebracht die alle betrokken actoren bijeenbrengen zal. Deze Raad zal een instrument voor overleg en coördinatie tussen de openbare instellingen zijn, waarbij het eerste doel erin bestaat om de huisvesting tot een speerpunt van overheidsoptreden te maken. Door binnen dit coördinatieorgaan alle openbare instellingen samen te brengen, bestaat de wil erin om de synergieën tussen actoren te versterken, de lengte van de administratieve procedures maximaal in te korten (vergunning, overheidsopdracht, enz.), beter te coördineren wat de beschikbare gronden betreft die almaar zeldzamer worden en zo de uitvoering van projecten die met het wonen verband houden, in het bijzonder die in verband met de productie van woningen, te faciliteren. Ik zal bovendien een oproep voor de private actoren lanceren opdat ze aan de ontwikkeling van het

huisvestingsaanbod, vooral dan voor jongeren, gezinnen en de middenklasse, bijdragen. We moeten creatief zijn en financieringsmodellen via met name Publiek Private Samenwerking (PPS) tot stand brengen of Europese fondsen via de Europese Investeringsbank gebruiken.

Vanuit begrotingsoogpunt en in overeenstemming met de Algemene Beleidsverklaring moet er opnieuw een evaluatie verricht worden van de begrotingsmiddelen die in het kader van het eerste gewestelijk huisvestingsplan werden vastgelegd om zich ervan te vergewissen dat de middelen een effectieve realisatie van de vastgelegde doelstellingen mogelijk maken. De resultaten van deze nieuwe evaluatie die met de ruggensteun van deskundigen wordt uitgewerkt, worden tegen het begin van 2015 verwacht. In afwachting neemt de Regering haar verantwoordelijkheden en maakt ze reeds middelen vrij om met de eerste realisaties van de Alliantie Wonen een aanvang te nemen: een bedrag van ongeveer 3.600.000 € wordt voor het Woningfonds in vereffeningskredieten voorbehouden om vanaf 2015 concrete realisaties vorm te geven. Het Fonds is belast met de ontwikkeling van 1.000 koopwoningen voor middelgrote inkomens volgens de methode Bouw/Renovatie/Verkoop. Bovendien wordt er een budget van 250.000 € in werkingskosten voorzien om de noodzakelijke menselijke middelen voor het Fonds vrij te maken waardoor de doelstellingen bereikbaar zijn. Het jaar 2015 zal vooral gewijd worden aan de identificatie van beschikbare gronden en aan de voorbereiding van de bestekken en van de start van de noodzakelijke overheidsopdrachten.

Een bedrag van 199.454.000 € is ingeschreven in vastleggingskredieten op het niveau van de BGHM en ook, net zoals voor het Woningfonds, een budget van 250.000 € in werkingskosten. Ter herinnering, deze laatste moet meewerken aan de start van de productie van 4.000 woningen op de 6.500 geplande (3.000 sociale huurwoningen en 1.000 huurwoningen voor middeninkomens). Ten slotte wordt er een bedrag van 2.000.000 € in vereffeningskredieten gepland om met de productie van 120 woningen te starten volgens de methode van de Gewestelijke Grondregie ("Community Land Trust"). Het resterende huisvestingssaldo om de doelstelling van 6.500 te behalen, betreft enerzijds, Citydev en anderzijds, de gemeenten via de Duurzame Wijkcontracten. De begrotingskredieten die noodzakelijk zijn voor de invoering van deze 2 luiken bevinden zich in de opdrachten met betrekking tot Citydev en in de Wijkcontracten.

Bovenop de productie van nieuwe woningen zal speciale aandacht worden besteed aan de voortzetting van het onderhoud, de renovatie en het opnieuw op de markt brengen van het bestaande openbare patrimonium: er is reeds een budget van 313.185.000 € in 2014 vrijgemaakt voor de geplande renovatie van sociale woningen tot in 2017 via de vierjarenplannen 2014-2017. In 2015 wordt er een budget van 125.243.000 € voorzien in vereffeningskredieten en via een fonds voor de uitbetaling van de voorbije en huidige vierjarenplannen. De prioriteit zal uitgaan naar renovatieprojecten gericht op een globale verbetering van de leefomgeving, wat wil zeggen dat zowel de eigenlijke kwaliteiten van de woningen als de bredere omgeving moeten verbeteren. Speciale aandacht zal ook gevestigd worden op de toegankelijkheid van de huisvesting voor een meer kwetsbaar publiek, vooral dan voor gehandicapten.

2/ De invoering van een veralgemeende huurtoelage

Vandaag is ondanks de geleverde inspanningen voor woningproductie het sociale-woningenbestand in het Brussels Gewest, gezien de sterke vraag, onvoldoende. Daarom zal tegen uiterlijk begin 2016 een veralgemeende huurtoelage worden uitgewerkt om betaalbare woningen toegankelijker te maken voor Brusselaars en voor de mensen die hieraan de grootste behoefte hebben. Het is de bedoeling om eerst het onder de voorgaande legislatuur gestarte proefproject te evalueren, gelijkaardige buitenlandse experimenten ter zake te analyseren en vervolgens aan de juridische, budgettaire en operationele aspecten te werken (vooral dan de kwestie van referentiehuren en beoogd publiek) die voor invoering van dit nieuwe beleid noodzakelijk zijn.

Eind december 2014 wordt een overheidsopdracht voor diensten toegewezen om het proefproject te evalueren en deze denkoefening te omkaderen. Er werd een budget van 150.000 € gepland om deze opdracht tot een goed einde te brengen. De resultaten worden verwacht in het eerste trimester van 2015. De doelstelling bestaat erin om een ordonnantie te kunnen voorstellen die het kader van de huurtoelage instelt en ze uiterlijk begin 2016 van kracht te laten worden.

Omdat het bovenvermelde proefproject naar zijn einde loopt, zien we een vermindering van de voor dit beleid bestemde middelen in 2015. De gehandhaafde kredieten moeten dienen om tijdens de overgangperiode de laatste door het Gewest genomen verbintenissen in het kader van het proefproject te honoreren.

3/ Een "Huisvestingsplan studenten"

De studenten zijn een belangrijk publiek voor de ontwikkeling van ons Gewest. Volgens de ramingen ¹ zijn er ongeveer 86.000 gesubsidieerde studenten ingeschreven in een universiteit of hogeschool op het grondgebied van het Gewest. Het is echter alom bekend dat er vandaag niet genoeg huisvesting is om aan de behoeften van onze studenten te voldoen. Daarom wordt er tegen het begin van 2015, in overleg met de betrokken actoren, een heus huisvestingsplan voor studenten uitgewerkt dat verschillende concrete maatregelen zal voorstellen om het aantal studentenwoningen te doen toenemen. Zo zal met name tegen volgend academiejaar het eerste sociaal immobiliënkantoor voor studenten worden opgericht. Hiertoe stijgen de middelen in verband met de sociale immobiliënkantoren (SIK) met 26%, hetzij + 2.340.000 in vergelijking met de initiële begroting 2014. Ze moeten ook dienen om de ondersteuning in zijn geheel aan de SIK, in overeenstemming met de Algemene Beleidsverklaring, te versterken. Parallel wordt er in 2015 met het invoeringsproces van een platform "studentenwoning" verdergegaan. De noodzakelijke aan de GSV aan te brengen hervormingen worden eveneens in samenwerking met de Minister-President in beschouwing genomen om de eigenaars aan te sporen om studentenwoningen te ontwikkelen.

1

Agence de Développement Territorial (ADT)

4/ Doorgedreven steun voor de Brusselaars en de jongeren in het bijzonder voor toegang tot eigendom

Een studie van het BISA (2012) heeft aangetoond dat een van de hoofdoorzaken van de exodus van de middenklasse uit Brussel, de ontoegankelijkheid van de woningen en meer in het bijzonder de moeilijkheid om toegang te krijgen tot eigendomsverwerving zijn. Dit geldt in het bijzonder voor de jongeren. Het is niet normaal dat bepaalde wijken, zelfs bepaalde gemeenten, waarin onze jongeren opgegroeid zijn, voor hen totaal ontoegankelijk worden eens ze volwassen zijn. Daarom zullen, naast het globalere werk dat in het kader van de fiscale hervorming tegen 2017 verricht zal worden om vooral de toegang tot eigendom te versterken door aan verschillende parameters (registratierechten, woonbonus, enz.) te sleutelen, vanaf dit jaar ambitieuze doelstellingen inzake toekenning van hypothecaire leningen bij het Woningfonds worden vastgelegd. Aldus wordt de toewijzing van minstens 1.400 leningen vanaf 2015 gepland, hetzij een toename met ongeveer 10% in vergelijking met het voorgaande jaar. Een budget van 40.333.000 € in vereffeningskredieten, een stijging dus met 2.574.000 €, en van 50.015.000 € in vastleggingskredieten werd voor de ondersteuning van dit beleid voorzien. Er zal trouwens een analyse doorgevoerd worden wat betreft de huidige leenvoorwaarden om te bepalen of deze niet gewijzigd kunnen worden om de toegang tot eigendom, bij voorrang voor jongeren, te versterken, door bijvoorbeeld het plafond van het bedrag dat ontleend kan worden te verhogen (vandaag beperkt tot 177.000 €), om zo meer aan de werkelijkheid van de huizenprijzen in Brussel aangepast te zijn (gemiddelde aankoopprijs van een appartement in de buurt van 225.000 €). Ik wacht op een verslag, en dit in het eerste semester van 2015. Ten slotte wordt het onderzoek van de noodzakelijke voorwaarden om een lening in te voeren met nul procent rente die het mogelijk moet maken om de betaling van de kosten van de aankoopakte te spreiden, in de loop van 2015 afgerond.

5/ Geboekte vooruitgang in verschillende prioritaire dossiers inzake huisvesting

Er zal in 2015 grondig werk verricht worden in verband met verschillende voor het Brussels Gewest prioritaire dossiers inzake huisvesting. Er is met name sprake:

- het belangrijke dossier betreffende de fusie van de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM) tot een goed einde te brengen. De laatste erkenningen worden tegen maart 2015 voorzien en de fusies zouden normaal gesproken 12 tot 18 maanden later afgerond moeten zijn. Een bedrag van 416.000 € werd in 2015 bevestigd om de steun voor dit proces verder te zetten;
- op een daadkrachtige wijze de verwelcoming van de federale bevoegdheid over de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats voor te bereiden opdat de nieuwe wetgeving in de loop van 2016 effectief kan worden. Een budget van 100.000 € werd voorzien en zal moeten dienen voor de lancering van een overheidsopdracht om deskundigen aan te duiden die belast worden met de technische en juridische aspecten in verband met de omzetting van deze bevoegdheid;
- de strijd tegen leegstaande en ongezonde woningen te versterken met speciale aandacht voor de kwestie van de herhuisvesting (ontwikkeling van de transitwoningen, noodwoningen of van het type "housing first"). Er werd in dit kader een budget van iets meer dan 1.000.000 euro voorzien;
- de regelgevende kaders te hervormen die de Verenigingen voor Integratie via Huisvesting regelen (goedkeuring van een besluit voorzien tegen de zomer van 2015) waarvan het budget van 2,7 Mio € in 2015 gevrijwaard werd, die de sociale immobielkantoren regelen om met name de toename van het aantal woningen in beheer genomen door deze laatste mogelijk te maken (budget gebracht op 11.639.000 € in 2015 tegenover 10.121.000 € in 2014) en de Plannen voor Sociale Cohesie (PSC) en dit met het oog op meer doeltreffendheid;
- het nieuwe beheerscontract van de BGHM uit te werken, mits voorafgaand het bestaande geëvalueerd te hebben. De noodzakelijke budgetten situeren zich in het kader van de werkingsdotatie van de BGHM;

Conclusie

Of het nu gaat over het tegengaan van de stadsvlucht, de verhoging van het publieke vastgoedpark om tegemoet te komen aan de "demografische boom", om het aanpakken van de moeilijkheden om eigendom te verwerven of nieuwe initiatieven te ontwikkelen om de permanente stijging van de kostprijs van het vastgoed aan te kunnen, het Gewest neemt zijn verantwoordelijkheden inzake vastgelegde doelstellingen en begrotingsvastlegging ten behoeve van het huisvestingsbeleid. Het huisvestingsbeleid wordt aldus op een sterke, doordachte en gecoördineerde wijze ondersteund.

Er zal bovendien speciale aandacht gaan naar de kwalitatieve dimensie van de verschillende prioriteiten. Dat betekent dat er tegelijkertijd voldoende woningen tot stand gebracht moeten worden, maar eveneens dat die woningen vanuit energie-oogpunt performant moeten zijn in een gezonde leefomgeving. Maar ook en zonder twijfel vooral dat de leefomgeving van de Brusselaars in het algemeen gehandhaafd en verbeterd wordt en dat er aandacht moet zijn voor sommige meer kwetsbare groepen op de huisvestingsmarkt.

Dit betekent dat over nieuwe huisvesting binnen een stedelijk kader en binnen een wijklogica en dus vanuit een functionele en sociale mix gedacht moet worden. Het is ook de bedoeling om moedige en sterke daden te stellen zoals de "vergroening" van wijken, de aanleg van groene ruimten daar waar men een rendabelere functie had kunnen voorzien of waar er een tekort is. Men zal dan ook de moed moeten hebben om tegelijkertijd scheidsrechter te spelen, maar vooral zin moeten hebben om creatief te zijn en te durven en de toekomst voor te bereiden: dat zijn de ambities inzake huisvesting voor het jaar 2015.

II. Voorstelling van de meerjarenbegroting

Inhoudsopgave

Lijst van afkortingen

Inleiding

Analyse van de context

Strategische en operationele doelstellingen

SD 1: Het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgestelde investeringsbeleid operationaliseren

SD 2: De “governance” verbeteren

SD 3: De koopmarkt ondersteunen

SD 4: De huurmarkt ondersteunen

Lijst van afkortingen*** A ***

ARH	: Adviesraad voor Huisvesting
ARHUU	: Adviesraden van de Huurders
ATO	: Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling

B =

BBP	: Bijzonder Bestemmingsplan
BBRoW	: Brusselse Bond voor het Recht op Wonen
BFHV	: Brusselse Federatie Huurverenigingen
BGHM	: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
BIM	: Brussels Instituut voor Milieubeheer
BROH	: Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting
BSO	: Brussel Stedelijke Ontwikkeling
BWRO	: Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening

*** C ***

CLT	: Community Land Trust
CSSG	: Collectieve en Solidaire Spaargroepen

*** D ***

DGH	: Directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie
DH	: Directie Huisvesting
DMBSH	: Dienst voor de Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders
DML	: Directie Monumenten en Landschappen
DSV	: Directie Stadsvernieuwing
DS	: Directie Stedenbouw
DWC	: Duurzaam wijkcontract

*** E ***

EPG	: EnergiePrestaties van Gebouwen
-----	----------------------------------

*** F ***

FEDSVK	: Federatie van de Sociale Verhuurkantoren
--------	--

*** G ***

GBP	: Gewestelijk Bestemmingsplan
GBV	: Gewestelijke Beleidsverklaring
GewOP	: Gewestelijk Ontwikkelingsplan
GHP	: Gewestelijk Huisvestingsplan
GOB	: Gewestelijke Overheidsdienst Brussel
GOC	: Gewestelijke Ontwikkelingscommissie
GOMB	: Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
GPDO	: Gewestelijk Plan voor Duurzame Ontwikkeling
GSSO	: Gewestelijk Secretariaat voor Stedelijke Ontwikkeling
GST	: Gewestelijke Solidariteitstoelage
GSV	: Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening

H:

HB	: Huurdersbond
HT	: Huurtoelage

I:

IMBRO	: Instituut voor Milieubeheer en Ruimtelijke Ordening
ION	: Instelling van Openbaar Nut
* J *	
* K *	
KCML	: Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen
* L *	
* M *	
* N *	
NW	: Netwerk Wonen
* O *	
OCMW	: Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OGSO	: Ondernemingsgebied in Stedelijke Omgeving
OVM	: Openbare Vastgoedmaatschappij
* P *	
PPS	: Publiek-Private Samenwerking
PSC	: Project voor Sociale Cohesie
* Q *	
* R *	
RVOHR	: Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie
* S *	
SVK	: Sociaal Verhuurkantoor
SVK-S	: Sociaal Verhuurkantoor voor Studenten
SW	: Stadswinkel
* T *	
* U *	
* V *	
VIBH	: Verhuis- en Installatietoelage en Bijdrage in het Huurgeld
VIH	: Vereniging voor Integratie via Huisvesting
* W *	
WC	: Wijkcontract
WF	: Woningfonds
WIC	: WoonInformatieCentrum
* X *	
* Y *	
* Z *	
ZEUS	: Zonc van Economische Uitbouw in de Stad

Inleiding:

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maakt momenteel een echte huisvestingscrisis door en vooral de kansarmen, die meestal huurders zijn op de particuliere residentiële markt, worden hierdoor getroffen.

Door de verarming van de bevolking en de stijging van de huurprijzen wordt het voor gezinnen met een laag inkomen maar ook voor gezinnen met een gemiddeld inkomen steeds moeilijker om een fatsoenlijke woning te vinden die geschikt is voor hun gezinssamenstelling.

De huidige prijsstijgingen op de vastgoedmarkt nemen bovendien nog toe door de geopolitieke situatie van Brussel - gekenmerkt door strakke territoriale grenzen - en door de demografische ontwikkeling die ons gewest doormaakt.

Op dit moment zien we dat het bestand van openbare woningen met een sociaal doel in het Brussels Gewest ontoereikend is gezien de vraag. Bijgevolg hebben de Brusselaars geen andere keuze dan een steeds groter deel van hun inkomen te besteden aan huisvestingskosten of hun kwaliteitscriteria neerwaarts bij te stellen, waardoor ze te maken krijgen met hygiëne- en overbevolkingsproblemen.

Het Brussels Gewest bevindt zich momenteel op een kruispunt en moet in staat zijn om deze uitdagingen aan te gaan.

Om een passend antwoord te bieden, heeft de Regering ambitieuze doelen gesteld voor de legislatuur 2014-2019. Deze moeten concrete en aangepaste antwoorden bieden om de Brusselaars gemakkelijker toegang te geven tot huisvesting.

De regering verbindt zich er met name toe (zonder dat deze opsomming exhaustief is) om:

- het bestand van woningen in openbaar beheer, met een sociaal doel in zijn verschillende aspecten uit te breiden.

De Regering is van plan om met de productie van 6500 woningen te starten. Het gaat om sociale, bescheiden en gemiddelde koop- en huurwoningen. Deze doelstelling houdt in dat gebruik zal moeten worden gemaakt van alle beschikbare hefboomen zoals de wijkcontracten, Citydev, de BGHM, de samenwerkingen met de privésector, enz. Opdat de acties die de Regering onderneemt doeltreffend zouden zijn, zal de Regering steun bieden aan de verschillende actoren en de coördinatie tussen deze actoren bevorderen.

- het renovatiebeleid voor de bestaande openbare woningen voort te zetten.

Aangezien bijna 40.000 personen op een sociale woning wachten en de Regering zich ertoe verbonden heeft van de strijd tegen woningleegstand een prioriteit te maken, moet de overheid bij het beheer van het eigen woningenbestand het voorbeeld geven. Het aanbieden op de markt van leegstaande openbare woningen is dus meer dan ooit een prioriteit.

- "een begeleide huurtoelage" in te voeren.

Naast de productie van het groot aantal openbare woningen waartoe de Regering zich verbonden heeft, wordt verder werk gemaakt van de invoering van de huurtoelage op de privémarkt. Dergelijke toelage moet

personen met een laag inkomen op de privémarkt toegang bieden tot fatsoenlijke huisvesting. De doelgroep zal bestaan uit personen die voldoen aan de voorwaarden om toegang te krijgen tot sociale huisvesting. Om onverwachte voordelen uit te sluiten, zal de maatregel ondersteund worden via de identificatie van referentiehuurprijzen.

- de toegang tot koopwoningen, vooral voor jonge mensen, te verbeteren.

Een van de belangrijkste redenen voor de stadsvlucht in Brussel, met name van de middenklasse, is het gebrek aan toegang tot huisvesting en meer specifiek de moeilijkheid voor een groot deel van de bevolking en vooral voor jongeren om toegang te krijgen tot eigendom in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of althans tot woningen die voldoen aan hun behoeften. De overheid moet deze problematiek aanpakken. Daarom zal de Regering zich niet alleen verbinden tot de productie van openbare koopwoningen, maar zal zij zich ook inspannen om de toegang tot leningen te vergemakkelijken door de kredietverleningscapaciteit van het Woningfonds te vergroten en een renteloze lening in te voeren voor de financiering van de kosten van de aankoopakte. Er zal ook heel wat werk verricht moeten worden op het vlak van vastgoedfiscaliteit.

- ten strijde te trekken tegen leegstaande en ongezonde woningen.

Het is van wezenlijk belang dat er kwaliteitsvolle woningen op de markt worden aangeboden. Hiertoe moet enerzijds de samenwerking tussen de overheden, ongeacht het bevoegdheidsniveau, versterkt worden en moet anderzijds de doeltreffendheid van de bestaande tools (sensibilisering, openbaar beheersrecht, belastingen, administratieve sancties, gebruik van SVK's, enz.) geoptimaliseerd worden.

In deze context is herhuisvestingshulp, in het bijzonder in het geval van ongezonde woningen, een grote uitdaging als we onze ambities willen verwezenlijken.

- de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats doeltreffend om te zetten in het Gewest.

De omzetting van de wetgeving betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats vormt een belangrijk momentum voor ons Gewest. Dit is namelijk een goede gelegenheid om, met behoud van een zekere rechtscontinuïteit, een aantal bijzonder schrijnende zaken in Brussel te optimaliseren. We noemen hier in het bijzonder zaken zoals de huurwaarborg, nieuwe vormen van huisvesting, studentenhuusvesting, de coherentie van de woonbaarheidsnormen, de verdeling van de huurlasten, de woningleegstand boven handelszaken, enz.

Contextualisering:

Algemeen. Zoals hierboven vermeld, is de toegang tot huisvesting vandaag de dag een groot probleem in Brussel. Concreet gesproken moet de problematiek beoordeeld worden op basis van de volgende cijfers:

- Volgens de cijfers van het BISA, het Brussels Instituut voor Statistiek en Analyse, telt Brussel momenteel 1.163.486 inwoners. Sinds 2000 is de bevolking met 204.164 inwoners gestegen, dit is een gemiddelde stijging van 14.500 nieuwe inwoners per jaar. Verwacht wordt dat de gemiddelde stijging tot 2020 rond de 14.000 inwoners gehandhaafd blijven. Daarna zal de bevolkingsgroei volgens het Planbureau blijven toenemen. Zo zou Brussel in 2060 14% meer inwoners tellen.
- Gezien de in het vorige punt vermelde elementen stijgt de vraag naar woningen. Om aan deze vraag te voldoen, wil de Regering ongeveer 6000 woningen per jaar produceren. Deze intentie werd met name geformuleerd in het tijdens de vorige legislatuur goedgekeurde ontwerp van GPDO. De productie van nieuwe woningen ligt echter momenteel ver onder de 6000 beoogde woningen. Het observatorium voor huisvesting noteert ongeveer 4000 verleende "huisvestingsvergunningen" per jaar (die niet noodzakelijk gerealiseerd worden), vooral voor de privésector.
- De bevolkingsgroei is gekoppeld aan de verarming van de bevolking. Terwijl in de jaren 90 het gemiddelde (netto) inkomen in Brussel $\pm 12\%$ hoger was dan het nationale gemiddelde, ligt dit nu $\pm 15\%$ onder het nationale gemiddelde.

Bijgevolg stijgt in de hoofdstad ook de vraag naar woningen in openbaar beheer, met een sociaal doel. Dit soort woningen is momenteel goed voor ongeveer 14% van het hele woningenbestand.

Brussel, een gewest van huurders

- Terwijl in Vlaanderen en Wallonië het percentage huishoudens dat eigenaar is van hun woning tegenwoordig ongeveer 70% bedraagt, ligt dit percentage in Brussel sinds het begin van de jaren negentig rond de 40%. (In sommige wijken kan dit percentage zelfs dalen tot 20%).
- Volgens het laatste Observatiecentrum van de Huurprijzen (2013) wordt de gemiddelde huurprijs van woningen in het Brusselse Gewest op 695 euro geschat. *"Sinds 2004 zijn wij getuige van een stijging van de huurprijzen die gemiddeld hoger ligt dan de gezondheidsindex. Gemiddeld stijgen de geactualiseerde huurprijzen dus met gemiddeld 2%. [1] Tussen 2012 en 2013 steeg de gemiddelde huurprijs van de woningen meer dan de gezondheidsindex. Het ging om een stijging van bijna 6%"* (Observatorium van de huurprijzen 2013).
- Bovendien blijkt dat het aandeel van de huurprijs in het budget rond de 60% ligt voor alle huurgezinnen met een inkomen van minder dan 1500 euro. Deze huurgezinnen maken echter 47% uit van alle gezinnen die in het Brusselse Gewest een woning huren.
- Huurders van de eerste zes inkomensdecielen hebben slechts toegang tot minder dan 10% van het huurwoningenbestand als de huurprijs niet hoger mag zijn dan 25% van het beschikbare budget en tot 25% van het huurwoningenbestand als de huurprijs niet hoger mag zijn dan 30% van het beschikbare budget.

De koopsector in Brussel.

- Volgens de recentste informatie van de FOD Economie bedroeg in 2014 de gemiddelde prijs voor een woonhuis in de hoofdstad 358.445 euro en voor een appartement 226.560.
- Gezien het bovenstaande kan er over het algemeen van uitgegaan worden dat in Brussel minder dan 40% van de jonge koppels (dertigers) met twee inkomens in staat is een eigendom te kopen op de private markt.

Woningleegstand in Brussel.

- De huidige ramingen over de woningleegstand zijn niet erg nauwkeurig. Er zouden op dit ogenblik ongeveer 14.000 woningen leegstaan. In de komende jaren zal dit cijfer worden verrijkt dankzij de kruising van de gegevens die door de plaatselijke besturen, door Hydrobru en door Sibelga worden meegedeeld.
- Momenteel bevestigt ongeveer 20% van de door de gewestelijke administratie uitgevoerde enquêtes de vermoedelijke leegstand.
- Terwijl 80% van de leegstaande woningen tot de privésector behoort, moet toch worden opgemerkt dat bijna 9% van het bestand van sociale woningen leegstaat.

Strategische en operationele doelstellingen**SD 1: Het door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering vastgestelde investeringsbeleid operationaliseren**

Door de toenemende vraag naar woningen in het BHG is een volledig operationeel investeringsbeleid nodig. Sedert drie legislaturen ondersteunt het BHG een ambitieus renovatie- en bouwbeleid met het oog op de ontwikkeling van de sector van de sociale en middenklassewoningen. In de komende jaren moet deze inspanning voortgezet en uitgebreid worden, terwijl het Gewest tegelijk positieve omstandigheden creëert door een betere coördinatie van de acties van de verschillende actoren.

O.D.1.1 Tegen het einde van de legislatuur moet de productie van 6500 openbare woningen starten, waarvan 60% sociale woningen die beheerd worden door de OVM's en 40% bescheiden en gemiddelde woningen voor verhuur en verkoop.

- **Ontwikkeling van de Alliantie Habitat**
 - Verbetering van de coördinatie van de betrokken actoren door een sturing van het mechanisme op gewestelijk niveau (Raad voor de coördinatie van de huisvesting)
 - Vaststelling en herbeoordeling van de begrotingsaspecten n overeenstemming met de GBV 2014-2019: het analyseverslag zal tegen eind 2014 bezorgd worden aan de Regering en moet met name rekening houden met de impact van de BGHM en het Woningfonds
 - Vaststelling van een planning met als eerste fase de aankoop van gronden
 - Reflectie over de optimalisatie van beschikbare gronden
 - Verbetering van de behandelingstermijnen (vergunningen, overheidsopdrachten, enz.)
 - Prioritaire uitvoering van de 10 nieuwe wijken
 - Bijzondere aandacht voor bepaalde groepen (personen met een handicap, ouderen, enz.)
 - Samenwerking met de privésector in het kader van de "PPS" of met andere instellingen om financieringsplannen te ontwikkelen (bv. Europese Investeringsbank)

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.005.19.10.3122: werkingssubsidie aan de BGHM voor de uitgaven verbonden met de uitvoering van de Alliantie Habitat <i>B: 250.000 euro en C: 250.000 euro</i>
25.005.20.04.5111: investeringssubsidie aan de BGHM voor de bouw van sociale en middenklassewoningen in het kader van de Alliantie Habitat <i>B: 0 euro en C: 199,454 miljoen euro.</i>
25.007.19.02.3122: werkingssubsidie aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de uitgaven verbonden met de uitvoering van de Alliantie Habitat <i>B: 250.000 euro en C: 250.000 euro</i>
25.007.20.03.51.11: Investeringssubsidie aan het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor de bouw van sociale en middenklassewoningen in het kader van de Alliantie Habitat <i>B: 0 euro en C: 44.484.000 euro</i>

Partners: BGHM en OVM's, Woningfonds, CityDev, CLT, Gemeenten en OCMW's, Raad voor de Coördinatie van de Huisvesting, "Gewestelijk assemblagetool", BSO, private actoren

O.D.1.2: De lopende vastgoedprojecten voltooien en deelname van de BGHM aan de terbeschikkingstelling in alle gemeenten van 15% openbare kwaliteitswoningen met een sociaal doel

- **Voortzetting en voltooiing van het GHP zowel op het niveau van de BGHM als op het niveau van het Woningfonds**

- Binnen een realistische termijn het absorptievermogen van de middelen verhogen die door de Regering werden toevertrouwd
 - Projecten van grotere omvang bevorderen met het oog op schaalvoordelen
 - Doeltreffendere programmering
 - Uitbreiding van het personeel
 - Doeltreffende synergieën tot stand brengen met iedere openbare instantie die eigenaar is van terrein dat plaats kan bieden aan de projecten van het GHP
 - Een budget uittrekken voor de haalbaarheidsstudies
 - In de doelstellingen van het GHP rekening houden met de vastgestelde problemen om grond te vinden.
- Kwaliteitswoningen (aspecten zoals milieu, voorzieningen, dichtheid, bewoonbaarheid, enz.) ontwikkelen.

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.005.19.07.3122: werkingsdotatie aan de BGHM voor de uitgaven verbonden met het uitvoeren van het Toekomstplan voor de huisvesting te Brussel <i>B: 228.000 euro en C: 228.000 euro</i>
25.005.20.01.5111: investeringssubsidie aan de BGHM voor de bouw van sociale en middenklassewoningen vervat in de regeringsverklaring <i>B: 16,297 miljoen euro en C: 0</i>

Partners BGHM en OVM's, Woningfonds

O.D. 1.3: Het renovatiebeleid voor de bestaande openbare woningen voortzetten

- Een actief beleid voortzetten op het vlak van woningrenovatie voor en begeleiding van personen met een handicap
- De programmering van de investeringsprojecten verder verbeteren
- De investeringen van de OVM's verder opvolgen
- De actieve strijd tegen leegstand voortzetten
- De ondersteuning door de BGHM van de investeringsprojecten van de OVM en de versnelling van de projecten in verband met de vorige programmeringen voortzetten (doelst. 5 BC niv. 1)

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.005.20.02.5111: investeringssubsidie aan de BGHM voor de aankoop, de bouw, de renovatie en het bewoonbaar maken van sociale woningen en hun omgeving. <i>B: 60,559 miljoen euro en C: 160,185 miljoen euro</i>
25.005.19.09.3122: werkingsubsidie verbonden met het expertise- en ondersteuningspunt voor de OVM's <i>B: 1,046 miljoen euro en C: 1,046 miljoen euro.</i>
25.005.21.99.8111 kredietverlening aan de BGHM voor de bouw, de renovatie en de herwaardering van sociale woningen <i>B: 16,390 miljoen euro en C: 10,444 miljoen euro.</i>
25.005.21.01.8121: kredietverlening aan de BGHM voor de bouw, de renovatie en het bewoonbaar maken van sociale woningen <i>B: 35,300 miljoen euro en C: 153 miljoen euro.</i>

Partners BGHM en OVM's, Woningfonds**SD 2: De "governance" verbeteren**

De rationalisering van de sector van de sociale woningen is een uitgelezen kans om de verschillende facetten van haar openbare werking te verbeteren. Tijdens deze legislatuur zal de fusie van de OVM's volledig geconcretiseerd worden. Deze essentiële stap is wellicht ook een kans om andere aanvullende aanpassingen door te voeren, waaronder:

- de wijziging van bepaalde wettelijke kaders;
- de herprogrammering van middelen van bepaalde sociale beleidsinstrumenten;
- het ontstaan van de vierde generatie beheerovereenkomsten.

Bovendien moeten de BGHM en het Woningfonds een nog toekomstgerichte visie op hun budgettaire en financiële ontwikkeling uitwerken rekening houdend met hun consolidatie.

O.D.2.1: Het fusieproces van de OVM's voortzetten en voltooien

- De laatste erkenningen valideren (uiterste datum 09/03/15) en voortzetting van het in de Huisvestingscode vastgestelde proces
- De begeleiding van de fusies van de OVM's voortzetten
- De juridische acties ter plaatse opvolgen met het oog op het succes ervan
- Samenwerking tussen de verschillende actoren voor de verontreinigde bodems
- De gewestelijke voorzieningen in het licht van de fusies evalueren (PSC ARHUU's, DMBSH)
- In dit verband bij de BGHM een centrum van "goede praktijken" opzetten om een inventaris te maken van de verschillende aangetroffen situaties en de ontwikkelde oplossingen.

Desbetreffende begrotingsallocaties

25.005.19.19.3122: werkingssubsidie aan de BGHM verbonden met het expertise- en ondersteuningspunt voor de OVM's

B: 1,046 miljoen euro en C: 1,040 miljoen euro.

25.005.22.01.81.51: deelneming in het kapitaal van de BGHM en van sommige openbare vastgoedmaatschappijen (OVM) *B: 2,784 miljoen euro en C: 2,784 miljoen euro*

O.D.2.2: De budgettaire houdbaarheid waarborgen van de sector van de sociale huisvesting en van de huisvestingsinstanties, met name van de BGHM en van het Woningfonds, ingevolge hun consolidatie

Naast de verschillende strategische doelstellingen die de BGHM en het Woningfonds tijdens de huidige legislatuur 2014-2019 zullen moeten uitvoeren, zullen er modaliteiten uitgewerkt moeten worden die de budgettaire houdbaarheid van de sector van de sociale huisvesting en van de bovengenoemde actoren garanderen.

Dit betekent dat de BGHM enerzijds een algemene strategie voor de sector zal moeten uitwerken die rekening houdt met de impact van de consolidatie van de BGHM en anderzijds dat zij

- zich zal moeten uitrusten met geschikte tools voor de opvolging van de sector;
- in voorkomend geval verschillende maatregelen zal moeten treffen afgestemd op de situatie van bepaalde OVM's: steun, advies, voorstellen voor de aanpassing van het beheer;
- voor het Gewest verschillende hervormingsvoorstellen zal moeten voorbereiden die aan het Gewest budgettaire en financiële speelruimte geven;

Wat betreft het Huisvestingsfonds, zal op duurzame wijze een financieringswijze moeten worden ingevoerd om de verwezenlijking van de verschillende doelstellingen mogelijk te maken, meer bepaald inzake de productie van woningen en de toekenning van hypothecaire kredieten die elk jaar verhoogd zullen worden.

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.005.19.06.3122 (GST): werkingssubsidie aan de BGHM voor de solidariteitsbijdrage in het tekort van de OVM's <i>B: 21,914 miljoen euro en C: 21,914 miljoen euro</i>
25.005.31.01.3432 (Sociale verminderingsen): inkomstenoverdracht aan de OVM.'s via de BGHM bij wijze van terugbetaling aan de OVM.'s door de BGHM van huurverminderingen die zij gehouden zijn toe te staan aan hun huurders, gezinshoofden. <i>B: 14,257 miljoen euro en C: 14,257 miljoen euro</i>
25.007.20.01.5111: Investeringsdotatie aan het Woningfonds <i>B: 37,760 miljoen euro en C: 50,015 miljoen euro</i>
25.007.20.03.5111: Investeringsubsidie aan het Woningfonds voor de bouw van sociale en middenklassewoningen in het kader van de Alliantie Habitat <i>B: 0 miljoen euro en C: 44,484 miljoen euro</i>

Partners BGHM en OVM's, Woningfonds

O.D.2.3: Bepaalde regelgevende kaders hervormen

- Een bezinningsproces opstarten over het mechanisme van de PSC's: geografische opsplitsing; looptijd van de contracten, toewijzing van krediet, ...
- Een bezinningsproces opstarten over de DMBSH en de verdeling binnen de verschillende gefuseerde OVM's.
- Actualisering van de wetgeving betreffende de SVK's en de VIH's met het oog op een grotere doeltreffendheid

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.005.19.04.3122: werkingssubsidie aan de BGHM voor de terbeschikkingstelling van personeel binnen de OVM's <i>B: 2,852 miljoen euro en C: 2,852 miljoen euro.</i>
25.005.19.05.31.22: werkingssubsidie aan de BGHM in het kader van de sociale cohesie <i>B: 1,860 miljoen euro en C: 1,860 miljoen euro.</i>
25.008.34.01.3300: Werkingssubsidie aan de SVK's <i>B: 10,121 miljoen euro en C: 10,324 miljoen euro.</i>
25.008.34.02.3300: Werkingssubsidie aan de verenigingen en groeperingen die instaan voor het sociaal huisvestingsbeleid of die daartoe bijdragen door geïntegreerde werking of door samenwerking met andere openbare instanties. <i>B: 2,7 miljoen euro en C: 2,7 miljoen euro.</i>

Partners: BGHM en OVM's, momenteel erkende Sociale Verhuurkantoren, FedSVK, Verenigingen erkend als verenigingen die ijveren voor integratie via huisvesting (VIH's), BSO

SD 3: De koopmarkt ondersteunen

Het lagerentebeleid van het Woningfonds biedt een snel en doeltreffend antwoord op de duurzame uitoefening van het recht op huisvesting. Het moet met name worden uitgebreid tot jonge gezinnen met een gemiddeld inkomen.

O.D.3.1. Het aantal door het Woningfonds toegekende kredieten verhogen tot 1400 hypothecaire kredieten in 2015 en zorgen voor een gestage toename tot 2020 die rekening moet houden met de evolutie van de financiële markten

Gezien de toenemende vraag naar woningen, onder andere als gevolg van de demografische evolutie in het Gewest en de moeilijkheden die gezinnen met een laag en gemiddeld inkomen ondervinden, moet de tool 'hypothecair krediet' van het Fonds nog uitgebreid kunnen worden.

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.007.20.01.5111 : Investeringsdotatie aan het Woningfonds <i>B: 37,760 miljoen euro en C: 50,015 miljoen euro.</i>

O.D.3.2. De criteria van het Fonds herzien om jongeren en de middenklasse gemakkelijker toegang te verschaffen tot eigendom

- Alle regelgevingsvoorwaarden van de kredieten analyseren (maximaal kredietbedrag, inkomensvoorwaarden, financiering van collectieve aankopen, ...)
- Een variabele maandelijkse aflossing invoeren
- Jongeren in het laatste jaar van hun opleiding voorlichten over de mogelijkheden omtrent hypothecair krediet om hen aan te moedigen zich in Brussel te vestigen en het Gewest niet te verlaten

Doelstelling: een of meer producten ontwikkelen die beantwoorden aan de behoeften van de doelgroep

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.007.20.01.5111 : Investeringsdotatie aan het Woningfonds <i>B: 37,760 miljoen euro en C: 50,015 miljoen euro.</i>

O.D.3.3. Voor de kosten van de aankoopakte een financiering met een renteloos krediet invoeren ten behoeve van personen met een bescheiden inkomen

Deze doelstelling beoogt een renteloze lening in te voeren voor het deel van het krediet van het Fonds dat dient voor de betaling van de aktekosten.

Desbetreffende begrotingsallocaties
Te creëren

O.D.3.4. Steun voor de ontwikkeling van alternatieve aankoopwijzen (gesplitst zakelijk recht, "Community Land Trust", opstal, erfpacht, enz.)

Heel of een deel van het programma van de Alliantie Habitat bestemmen voor dit soort verrichtingen, wat een eventuele optimalisering van de kosten van de financiering van het project mogelijk maakt. Het mechanisme van de Community Land Trust zal geëvalueerd worden

Doelpubliek?

- uitkeringsgerechtigden en gezinnen met een laag inkomen
- personen met een handicap
- "ouder wordende" personen

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.007.20.03.5111: Investeringssubsidie aan het Woningfonds voor de bouw van sociale en middenklassewoningen in het kader van de Alliantie Habitat <i>B: 0 miljoen euro en C: 44,484 miljoen euro</i>
25.002.34.02.33.00: Werkingssubsidie aan de vzw "Community Land Trust - Brussel" <i>B: 0,200 miljoen euro en C: 0,200 miljoen euro.</i>
25.008.35.02.52.10: Investeringssubsidie aan de vzw's voor innoverende projecten inzake huisvestingsbeleid <i>B: 1,750 miljoen euro en C: 3,178 miljoen euro.</i>

Partners: Woningfonds, de vzw "Community Land Trust Brussel", de stichting "Community Land Trust Brussel", CSSG (Collectieve en solidaire spaargroepen)

SD 4: De huurmarkt ondersteunen
--

O.D.4.1: Invoering van een "begeleide huurtoelage"

Op dit ogenblik en ondanks de inspanningen die geleverd zullen worden voor de productie van woningen, is het bestand van openbare woningen met een sociaal doel in het Brusselse Gewest ontoereikend gezien de vraag. Daarom, en om de Brusselaars, en in de eerste plaats degenen die er het meeste nood aan hebben, gemakkelijker toegang te geven tot betaalbare woningen, zal uiterlijk tegen begin 2016 een algemene huurtoelage ontwikkeld worden. Eerst zal het proefproject geëvalueerd moeten worden dat tijdens de vorige legislatuur werd opgestart en zullen soortgelijke buitenlandse ervaringen op dit gebied geanalyseerd moeten worden en daarna zal werk gemaakt moeten worden van de juridische, budgettaire en operationele aspecten (meer bepaald de kwestie van de referentiehuurprijzen en van de doelgroepen) die nodig zijn voor de uitvoering van dit nieuwe beleid.

Om het proefproject te evalueren en dit denkproces te ondersteunen zal eind december 2014 een overheidsopdracht voor diensten gelanceerd worden. De resultaten worden verwacht tegen het eerste kwartaal van 2015. Het doel is om een ordonnantie te kunnen voorstellen voor de invoering van het kader van de huurtoelage en deze uiterlijk begin 2016 in werking te brengen.

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.008.31.02.3432: Inkomensoverdracht aan particulieren bij wijze van financiering van de huurtoelage via de gemeentelijke regies <i>B: 0,200 miljoen euro en C: 0,200 miljoen euro.</i>
25.008.31.04.3432: Inkomensoverdracht aan particulieren in afwachting van de toekenning van een sociale woning, bij wijze van huurtoelage <i>B: 2 miljoen euro en C: 2 miljoen euro.</i>

O.S.4.2.: De verschillende bestaande financiële steunmaatregelen rationaliseren

De invoering van de "begleide huurtoelage" zal gepaard gaan met een reflectie over de rationalisering van de verschillende bestaande financiële steunmaatregelen, en met name de maatregelen in verband met de herhuisvestingstoelage

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.008.31.01.3432: Inkomensoverdracht aan particulieren bij wijze van herhuisvestingstoelage en toelagen voor het gedeeltelijk dekken van de huur verschuldigd door uit krotwoningen geëvacueerde personen, alsmede met de kosten verbonden met de installatie in een nieuwe woning <i>B: 9 miljoen euro en C: 9 miljoen euro.</i>

Partners: Eerstelijnsverenigingen, alle openbare of gesubsidieerde actoren die woningen produceren of beheren, de gewestelijke administraties die huisvestingssteun verstrekken (DH, DGH, DSV, DML, BIM).

O.D.4.3: Een "Plan voor studentenhuysvesting" ontwikkelen dat onder meer de oprichting van een Sociaal Verhuurkantoor voor studenten en de herziening van de normen van de GSV omvat

Studenten vormen een belangrijke groep voor de ontwikkeling van ons gewest. Op het grondgebied van het Gewest zijn naar schatting² 86.000 studenten ingeschreven in een universiteit of een hogeschool. Het is een bekend feit dat er momenteel niet voldoende woningen voor onze studenten zijn. Daarom zal tegen begin 2015, in overleg met de betrokken actoren, een waar "Plan voor studentenhuysvesting" uitgewerkt worden, dat verschillende concrete maatregelen zal voorstellen om het aantal studentenwoningen te verhogen. Zo is het de bedoeling om tegen het begin van het academiejaar 2016 het eerste Sociaal Verhuurkantoor voor studenten (SVK-S) op te richten. Terzelfder tijd zal in 2015 de ontwikkeling van een platform voor "studentenhuysvesting" worden voortgezet. In samenwerking met de minister-president zal ook nagegaan worden welke aanpassingen nodig zijn aan de GSV om eigenaars ertoe aan te zetten studentenwoningen te ontwikkelen.

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.002.34.01.3300: Werkingssubsidie aan de vzw's die instaan voor de bevordering en inrichting van het sociale huysvestingsbeleid of die hiertoe bijdragen door propaganda, studie, geïntegreerde werking of door samenwerking met andere private instanties <i>B: 0,235 miljoen euro en C: 0,235 miljoen euro.</i>
25.008.34.01.3300: Werkingssubsidie aan de SVK's <i>B: 10,121 miljoen euro en C: 10,324 miljoen euro.</i>

²

² Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling (ATO)

Partners: de universiteiten en hogescholen, de Franse en de Vlaamse Gemeenschap, het ATO, de SVK's, BSO, de minister-president, de verenigingswereld

O.D.4.4: Het aantal woningen verhogen dat beheerd wordt door de Sociale Verhuurkantoren

De Regering zal het aantal woningen verhogen dat beheerd wordt door de Sociale Verhuurkantoren (SVK).

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.008.34.01.3300: Werkingssubsidie aan de SVK's <i>B: 10,121 miljoen euro en C: 10,324 miljoen euro.</i>

Partners: Momenteel erkende sociale verhuurkantoren, FEDSVK, BSO

O.D.4.5: De strijd tegen leegstaande en ongezonde woningen opvoeren

De Regering zal ernaar streven alle maatregelen ter bestrijding van leegstaande en ongezonde woningen te verscherpen. Zo is het de bedoeling om een studie uit te voeren in het kader van de regionalisering van de wet betreffende de huurovereenkomsten om aan bepaalde beslissingen van de DGH en van de burgemeesters, rechtsgevolgen toe te kennen voor de lopende huurovereenkomsten met betrekking tot een hoofdverblijfplaats, om de samenwerking met de gemeenten (aanleg van klachtendossiers, opvolging door de burgemeester van het verhuurverbod) en met het parket te versterken en om de procedures omtrent de administratieve boetes voor leegstaande woningen en stedenbouwkundige overtredingen te coördineren.

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.003.08.02.1211: Werkingsuitgaven verbonden met de maatregelen ter promotie van de normen inzake gezondheid, veiligheid en uitrusting <i>B: 0,04 miljoen euro en C: 0,04 miljoen euro.</i>
25.003.08.04.1211: Uitgaven voor kosten van advocaten <i>B: 0,01 miljoen euro en C: 0,01 miljoen euro.</i>

Partners: BSO (Cel "Leegstaande woningen" en "Inspectie en Administratieve Sancties" + DGH), gemeenten en OCMW's, parket, Atrium (lege verdiepingen boven handelszaken)

O.D.4.6: Regionalisering van de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats

De Regering zal, in het kader van haar nieuwe bevoegdheid inzake de wet betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats, streven naar een verbetering van de rechten van de huurders en verhuurders en naar een betere werking van de huurmarkt, en de verhuring van woningen die de normen naleven, aanmoedigen.

Concreet zal de regering werken aan de opstelling van een duidelijke lijst van werken die tot de verantwoordelijkheid behoren van de eigenaars enerzijds en tot die van de huurders anderzijds, en waarvan niet afgeweken zal kunnen worden. Ze zal een overleg organiseren met de representatieve organisaties van

de huurders en de verhuurders alvorens enigerlei aanpassing van de wet te onderzoeken.

In 2015 zal een overheidsopdracht gelanceerd worden om deskundigen aan te wijzen die de technische en juridische aspecten in verband met de omzetting van deze bevoegdheid zullen voorbereiden.

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.001.08.10.12.11: Omzetting huurovereenkomst <i>B: 0,1 miljoen euro en C: 0,1 miljoen euro.</i>

Partners: BSO, representatieve organisaties van huurders en verhuurders, instellingen van openbaar nut die een band hebben met huisvesting, notarissen, advocaten, vrederechters, verenigingswereld, Wallonië en Vlaanderen

O.O.4.7: Steun voor herhuisvesting ontwikkelen (transitwoningen, noodwoningen of "housing first"-woningen)

Gezien de sociaaleconomische crisis en het tekort aan betaalbare woningen, neemt het probleem van de daklozen of personen die plotseling hun woning verliezen toe.

De "Housing First"-aanpak beschouwt de toegang tot huisvesting als een basisvoorwaarde voor een mogelijke (her)integratie in de maatschappij. Het verstrekken van toegang tot huisvesting moet gepaard gaan met een multidisciplinaire professionele begeleiding aangepast aan de specifieke realiteit van Brussel.

Desbetreffende begrotingsallocaties
25.008.34.02.3300: Werkingssubsidie aan verenigingen en groeperingen die instaan voor het sociaal huisvestingsbeleid of die daartoe bijdragen door geïntegreerde werking of door samenwerking met andere openbare instanties. <i>B: 2,7 miljoen euro en C: 2,7 miljoen euro.</i>
25.008.35.02.5210: Investeringssubsidie aan vzw's voor innoverende projecten op het vlak van huisvestingsbeleid <i>B: 1,750 miljoen euro en C: 3,178 miljoen euro.</i>

Partners: Verenigingswereld, BSO, Verenigingen voor integratie via huisvesting

O.D.4.8: Oprichting van een gewestelijk huurwaarborgfonds

Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingskredieten zal de Regering een gewestelijk huurwaarborgfonds oprichten zodat de OCMW's niet meer de financiering moeten dragen van de huurwaarborgen van het kwetsbare publiek dat zij opgevangen.

Desbetreffende begrotingsallocaties
<i>Te creëren</i>

Partners: OCMW's, Woningfonds, BSO

1060 Brussel,

AAN DE OPENBARE
VASTGOEDMAATSCHAPPIJEN
VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST.

A/CIR/GDM/307
Uw contact : VOOGDIJDIENST
D. ROBBEN
C. VAN GOETHEM
N. RAMANI
Bijlage : 1

Dames en Heren Bestuurders,

Betreft : Omkadering van de herziening van de huurprijzen op 1 januari van elk jaar.
Maatregelen van toepassing respectievelijk vanaf 1 januari 2003 en vanaf 1 januari 2004.

Met het oog op een omkadering van de herziening van de basishuurprijzen op 1 januari van elk jaar en de omkadering en inperking van de er uit voortvloeiende huurprijzen werd, op initiatief van de heer Staatssecretaris Alain HUTCHINSON, de problematiek uitvoerig besproken in het beperkt overlegcomité waar vertegenwoordigers van het Kabinet van de heer Staatssecretaris, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen aan deelnamen.

Deze omzendbrief heeft als doel u op de hoogte te stellen van de verschillende maatregelen die vastgelegd werden in uitvoering van het vooropgestelde principe van de omkadering van de herzieningen van de basishuurprijzen en de omkadering en de inperking van de huurprijzen.

De maatregelen voorzien bij deze omzendbrief zijn ambtshalve van toepassing voor het geheel van de sector.

Een gewestelijke tussenkomst in de kost van de vereiste aanpassingen van de software voor de verwerking van de huren om in staat te zijn om zich in regel te stellen met de hierna beschreven beschikking, wordt voorzien:

- a) voor de openbare vastgoedmaatschappijen onder beheerovereenkomst middels de ondertekening van een bijvoegsel aan deze beheerovereenkomst, dat de termen van dit akkoord overneemt;
- b) voor de openbare vastgoedmaatschappijen onder reglement middels de ondertekening van een specifieke overeenkomst, die de termen van dit akkoord overneemt.

Deze gewestelijke tussenkomst zal het voorwerp uitmaken van een sectoroverleg.

Dit bijvoegsel of deze overeenkomst zullen u bezorgd worden na hun goedkeuring door de Raad van Bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

1. SITUERING:

Ieder jaar op 1 januari dienen de kostprijzen van de woningen geactualiseerd te worden op basis van het indexcijfer van de maand augustus van het voorgaande jaar.

Ieder jaar worden tevens op datzelfde moment de basishuurprijzen van de woningen herzien.

Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 bevat de bepalingen die de limieten bepalen waarbinnen de basishuren zich moeten bevinden

Het artikel 16, § 2, van hogervermeld besluit bepaalt dat de basishuurprijs, vastgelegd door de openbare vastgoedmaatschappij, vóórtoepassing goedgekeurd wordt door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij. Ten deze wordt er overeengekomen om een beroep te doen op de verminderde voogdij bedoeld in artikel 10 van de beheerovereenkomst waarvan de praktische modaliteiten zoals hierna aangepast worden teneinde de openbare vastgoedmaatschappijen in staat te stellen de herziene huurprijzen op 1 januari van het jaar toe te passen:

1. versturen door de openbare vastgoedmaatschappij van het dossier bedoeld in de volgende paragraaf vóór de limietdatum van 1 november van het jaar dat voorafgaat aan het in voege treden van de herziene huur;
2. versturen van een ontvangstbewijs aan de openbare vastgoedmaatschappij binnen de acht werkdagen;
3. beslissing van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij binnen de twintig kalenderdagen, te rekenen vanaf de ontvangst van het dossier. Deze termijn kan op veertig dagen gebracht worden indien samen met het ontvangstbewijs, bedoeld in punt 1, hiervoor bijkomende inlichtingen gevraagd worden. Dit is ondermeer het geval als de openbare vastgoedmaatschappij verhogingen van de basishuur voorstelt die voortspruiten uit de maatregelen bedoeld in punt 2,A,c), hierna.

Hieruit volgt dat, bij gebrek aan reactie vanwege de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij bij het verstrijken van de in bovenstaand punt 3 vermelde termijn, het door de openbare vastgoedmaatschappij ingediende dossier wordt geacht goedgekeurd te zijn.

Voor het eerste jaar, zegge de indiening in 2003 van de huurherziening voor 1 januari 2004, zal er afgeweken worden van het hierboven vermelde systeem gelet op de noodzakelijkheid om een geïnformatiseerd controlemiddel te ontwikkelen en te testen dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in staat moet stellen de overeengekomen en hierboven bepaalde termijnen te respecteren. Deze afwijking zal op de hierna volgende manier georganiseerd worden.

Voor het jaar 2003 wordt, vanaf de datum van ontvangst van het geïnformatiseerd controlemiddel door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, de datum vanaf dewelke de bovenvermelde termijnen van acht en twintig dagen van toepassing zijn in alle geval vastgelegd op 27 oktober 2003.

De goedkeuring door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal afhankelijk gesteld worden van de naleving van de hiernavermelde maatregelen tot omkadering van de herziening van de basishuurprijzen.

De gegevens welke de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in staat moeten stellen om de voorziene controle uit te voeren zullen bij middel van het door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij verstrekte format, waarvan de beschrijving als bijlage aan deze omzendbrief gevoegd, moeten ingediend worden.

Het geïnformatiseerde format zal per e-mail aan de openbare vastgoedmaatschappijen toegestuurd worden terzelfdertijd met de toe te passen index, zegge de eerste dagen van de maand september 2003. Het is noodzakelijk, op straffe van verwerping van het ingediende voorstel, om dit format te gebruiken met het oog op de geïnformatiseerde lezing. Dit deel van het dossier moet per e-mail meegedeeld worden aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Het onderzoek van de ingediende dossiers zal gebeuren volgens de hierboven beschreven procedure. Het niet naleven van het format of de onvolledigheid van de mee te delen gegevens, betekend door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij in de ontvangstmelding van het dossier, zal tot gevolg hebben dat de voorgestelde herziening verworpen wordt indien de openbare vastgoedmaatschappij niet overgaat tot de vereiste aanpassingen binnen een termijn van vijftien kalenderdagen volgend op de gemotiveerde vraag van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

Het laattijdig indienen of de gemotiveerde verwerping van het dossier betreffende de herziening kan tot gevolg hebben: ofwel het uitstellen van de ingangsdatum van de herziene huur, ofwel de verplichting voor de openbare vastgoedmaatschappij om de hierziene huur aan te passen om de hierna opgesomde omkaderingsmaatregelen na te leven. Deze aanpassing slaat ook op de gehele huurperiode die verspreken is sinds het toepassen van deze huur.

2 VASTGELEGDE OMKADERINGSMAATREGELEN

A. MAATREGELEN BETREFFENDE DE OMKADERING VAN DE BASISHUURPRIJSHERZIENNIGEN

De goedkeuring van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij zal afhangen van het naleven door de openbare vastgoedmaatschappijen van de hienavolgende maatregelen. Deze maatregelen moeten toegepast worden vanaf de basishuurprijs herziening van 1 januari 2004.

Hierna worden de verschillende situaties uiteengezet waarvoor een specifieke verhoging van de basishuurprijzen voorzien is.

- a) Verhoging van de basishuurprijs die beperkt blijft tot een verhoging met de wettelijk voorziene indexering.

De verhoging in functie van het indexcijfer wordt jaarlijks door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij meegedeeld aan de openbare vastgoedmaatschappijen.

De beperking tot deze verhoging wordt toegepast in de volgende gevallen :

- i Wanneer de woning niet beschikt over een badkamer (of douche). De badkamer wordt bepaald als een afzonderlijke kamer van de woning, voorzien van ofwel een bad ofwel een douche en beschikkend over warm water.
- ii Wanneer de woning om redenen die verbonden zijn aan de bouwstaat niet meer beantwoordt aan de minimale vereisten die vervat zijn in het koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldaan moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en woonbaarheid.

Deze maatregel is van toepassing:

- indien de openbare vastgoedmaatschappij kennis heeft van de toestand van de woning
- indien de ongezondheid van de woning, enkel te wijten aan haar bouwstaat, vastgesteld werd door een gerechtelijke beslissing of ten gevolge van een administratief beroep.

- b) Verhoging van de basishuurprijs bovenop de wettelijk voorziene indexering, verhoogd met een percentage dat de 2,5 % niet mag overschrijden (voor de woningen die niet begrepen zijn onder a).

Deze verhoging moet niet gerechtvaardigd worden.

Deze verhoging wordt toegestaan in het kader van een mutualisering van de uitgaven van de openbare vastgoedmaatschappij en voor werken die de waarde van het goed niet beïnvloeden.

- c) Verhogingen die gerechtvaardigd moeten worden. Verhogingen die overwogen kunnen worden voor de woningen met badkamer die beantwoorden aan de voorschriften van het koninklijk besluit van 8 juli 1997.

Al deze verhogingen moeten gerechtvaardigd worden.

Het betreft de volgende situaties :

i wanneer de verhogingen gerechtvaardigd worden door de uitvoering van investeringswerken.

ii wanneer de basishuurprijs van de betrokken woning zich onder een door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vastgesteld gewestelijk gemiddelde verhoogd met 8%, situeert. In dit geval kan de openbare vastgoedmaatschappij vragen een verhoging van de basishuurprijs te mogen toepassen die buiten de normen vastgelegd in a) en b) ligt, om haar basishuurprijzen dichter bij het vastgestelde gemiddelde, verhoogd met 8 %, te brengen.

Om dit gewestelijk gemiddelde te bepalen houdt de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij rekening met het aantal kamers, de comfortgraad en het jaar van de eerste ingebruikneming van de woningen.

Dit gemiddelde wordt ieder jaar door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij vastgesteld en wordt aan de openbare vastgoedmaatschappijen meegedeeld vóór 30 juni van het jaar voorafgaand aan zijn toepassing. De berekening gebeurt op basis van de door de openbare vastgoedmaatschappijen verschaftte gegevens in de dossiers die goedgekeurd werden bij de huurherzieningen van het voorgaande jaar, eventueel vervolledigd met de doorgevoerde wijzigingen ten gevolge van renovaties, rehabilitaties of bouwwerken waarvoor een nieuwe basishuur reeds werd goedgekeurd.

Voor 2003 – betreffende de basishuurherzieningen op 1 januari 2004 – wordt er afgeweken van de datum van 30 juni. Daarenboven wordt de berekening gemaakt op basis van de informatie die door de openbare vastgoedmaatschappijen werd meegedeeld onder de vorm die door de Brusselse Gewestelijke Huisverstingsmaatschappij werd vastgelegd.

B. MAATREGELEN BETREFFENDE DE BEHEERSING VAN DE HUURPRIJZEN

Teneinde de huurprijzen te kunnen beheersen, wordt een beroep gedaan op het systeem van de “Specifieke sociale vermindering”. Er worden een aantal situaties voorzien waarbij de buitengewoon moeilijke toestand van de begunstigde huurder omschreven wordt. Als de hieronder beschreven limiet overschreven wordt, dan wordt er van uitgegaan dat de voorwaarde voor toepassing van het vermelde systeem aanwezig is.

De hieronder vermelde maatregelen hebben beide uitwerking vanaf 1 januari 2003.

- a) *) Een specifieke sociale vermindering zal toegekend worden om te vermijden dat de reële huur, waarin inbegrepen de maandelijkse solidariteitsbijdrage, de 24 % van het netto belastbaar inkomen overschrijdt. Deze maatregel mag evenwel niet tot gevolg hebben dat de huurprijs daalt onder de helft van de basishuurprijs, deze helft eventueel gecorrigeerd op basis van artikel 20, 1^{er}, van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 zoals gewijzigd door het artikel 7 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 13 maart 1997.

Deze vermindering wordt enkel toegekend

- indien de huurder een aangepaste woning bewoont
- indien hij, niet in een aangepaste woning wonende, een mutatie aanvraagt. De vermindering wordt in dit geval toegepast tot hem een woning aangeboden wordt.

Deze beperking wordt niet toegepast in de gevallen dat de huurder geen mededeling gedaan heeft van de inkomsten die moeten dienen voor de berekening van de te betalen huurprijs of indien de bij het besluit van 26 september 1996 voorziene sancties worden toegepast (fraude).

*) Voor de huurders waarvan de inkomsten respectievelijk onder het referentie-inkomen liggen of zich bevinden tussen het referentie-inkomen en het toelatingskomen en die niet in een aangepaste woning wonen wordt bepaald dat de beperking van hun huur tot respectievelijk 20 of 22 % van hun inkomen eveneens toegepast wordt voor zover zij een mutatie aanvragen. Deze beperking wordt in dit geval toegepast tot hen een woning aangeboden wordt.

- b) De verhoging van de reële huurprijs – zonder rekening te houden met de maandelijkse solidariteitsbijdrage – mag met niet meer dan 20 % stijgen ten opzichte van de huurprijs welke betaald werd voor de maand augustus van het voorgaande jaar.

Deze beperking wordt niet toegepast:

- in het geval dat de huurder geen mededeling gedaan heeft van de inkomsten die moeten dienen voor de berekening van de te betalen huurprijs of indien de bij het besluit van 26 september 1996 voorziene sancties worden toegepast (fraude).
- wanneer de huurder genoten heeft van een verandering van woning als gevolg van een transfert of prioritaire mutatie, toegekend op zijn verzoek.
- in het geval van een verhoging van de inkomsten van het gezin voortvloeiend uit een wijziging van zijn samenstelling, zonder rekening te houden met de eventuele evolutie van de inkomsten van het kind of de kinderen die deel uitmaken van het gezin.

Dit wil zeggen dat een verhoging van het aantal personen die beschikken over een inkomen en die deel uitmaken van het gezin moet vastgesteld worden, zonder dat deze verhoging het gevolg mag zijn van het verlies van de hoedanigheid van kind ten laste van één van de leden van het gezin

C DE HIERBOVEN BESCHREVEN OMKADERINGSMAARTREGELLEN WORDEN VERGEZELD VAN DE HIERNA VERMELDE ELEMENTEN.

- a) De hierboven beschreven maatregelen worden vastgelegd voor een periode die eindigt op 31 december 2006.
- b) Jaarlijks zal een evaluatie uitgevoerd worden, meer bepaald in het kader van de beschikking betreffende het sectorieel overleg.

- c) De goedkeuring door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij van de jaarlijkse herzieningen van de basishuurprijzen voorzien bij artikel 16, § 2 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 is afhankelijk van de naleving van de overeengekomen maatregelen. Dit betekent eveneens dat de openbare vastgoedmaatschappijen alle gegevens betreffende de huurprijsherziening volgens de in punt 1. Inleiding bepaalde modaliteiten moeten indienen. De goedkeuring is onderworpen aan de verminderde voogdij bedoeld in artikel 10 van de beheerovereenkomst volgens de specifieke modaliteiten opgesomd in punt 1. Inleiding.
- d) Het staat de openbare vastgoedmaatschappijen vrij nog bijkomende specifieke sociale verminderingen toe te kennen. Deze toekenningen moeten gebeuren met naleving van de voorschriften van het besluit van 26 september 1996.
- e) De openbare vastgoedmaatschappijen zullen de maatregelen die van toepassing zijn met ingang van 1 januari 2003 binnen een redelijke termijn uitvoeren.
- f) Het behoud tot 2006 van de gewestelijke solidariteitstoelage tegen 75 % is een voorwaarde sine qua non van dit akkoord. De hierboven beschreven specifieke sociale verminderingen worden in aanmerking genomen voor de berekening van deze gewestelijke tussenkomst.
- g) Een debat zal geopend worden met betrekking tot de financiering van de sector, de objectivering van de basishuurprijzen en het heromschrijven van de definitie van inkomsten.
- h) In het kader van het sectorieel overleg, komen de partijen overeen om elke mogelijkheid tot administratieve vereenvoudiging met betrekking tot de toepassing van de maatregelen die het voorwerp uitmaken van deze omzendbrief, te onderzoeken.

Met hoogachting,

De wnd. Adjunct-directeur-generaal,

De wnd. Directeur-generaal,

Y. LEMMENS.

J. DE WITTE.