

BEHEERSOVEREENKOMST NIVEAU 2

2022-2026

slotversie



slrb-bghm.brussels 
logement social - sociale huisvesting



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Juridisch kader	4
VISIE	8
De waarden waarop de Beheersovereenkomst gestoeld is	8
De doelstellingen van de sector voor 2030	10
De bestuursprincipes	10
Acroniemen en definities	11
Algemene bepalingen	14
Partijen en voorwerp van de Overeenkomst	14
Samenstelling van de Overeenkomst	14
Duur van de Overeenkomst	16
Algemene verbintenissen en strategische doelstellingen van de partijen	17
Algemene verbintenissen van de BGHM	17
Algemene verbintenissen van de OVM's	19
Strategische doelstellingen van de BGHM en de OVM's	19
DEEL I: DE DRIE ACTIEDOMEINEN	21
Domein kwaliteit	21
Doelstelling 1: Het kwaliteitsniveau en de energieprestatie van bestaande woningen verbeteren om tegen 2040 de doelstelling van 100kwh/m ² per jaar gemiddeld voor het hele vastgoedbestand van de OVM's te halen	22
Doelstelling 2 : Bijdragen aan een snellere productie van nieuwe woningen	25
Doelstelling 3 : De prestaties van het financieel beheer van de sector verbeteren	26

Doelstelling 4 : Het enige en gedeelde Artemis-platform verder ontwikkelen om de transversaliteit, de transparantie, de administratieve vereenvoudiging en de toegang tot de gedeelde tools uit te bouwen.....	27
Maatschappelijk domein	31
Doelstelling 5 : Een strategie voor transversale en geïntegreerde sociale actie toepassen	31
Doelstelling 6 : Ervoor zorgen dat sociale interactiviteit gegarandeerd wordt, evenals een functionele mix die de levenskwaliteit in de wijken verbetert	32
Doelstelling 7 : Innovatie en ontsluiting van het sociale woonbeleid stimuleren	33
Doelstelling 8 : De kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders verbeteren	33
Intern domein	35
Doelstelling 9 : Een aanpak voor risicobeheer ontwikkelen om de prestaties van de OVM's te verbeteren	35
Doelstelling 10 : Een op samenwerking gerichte cultuur tussen de OVM's ontwikkelen	37
Doelstelling 11 : De competenties van het personeel van de OVM's en de aantrekkelijkheid van de OVM's als werkgevers verder uitbouwen.	37
DEEL II: FINANCIËEL DEEL EN STIMULANSEN	39
Doelstelling 12 : De voor de werking van de sector nodige financiële middelen ter beschikking stellen van de OVM's	39
Deel III Relaties tussen de BGHM en de OVM's	48
Deel IV Opvolging en evaluatie van de verbintenissen van de beheersovereenkomst.....	55
Deel V Wijzigingen en einde van de beheersovereenkomst	60
BIJLAGEN	63

Juridisch kader

De BGHM en de OVM's oefenen hun uit onderhavige Overeenkomst voortvloeiende activiteiten, opdrachten en verbintenissen uit overeenkomstig alle op hun van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire bepalingen, waaronder :

- De VERORDENING (EU) 2016/679 VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN VAN DE RAAD van 27 april 2016 betreffende de bescherming van natuurlijke personen in verband met de verwerking van persoonsgegevens en betreffende het vrije verkeer van die gegevens en tot intrekking van Richtlijn 95/46/EG (algemene verordening gegevensbescherming)
- Besluit van de Commissie van 20/12/2011 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
- Het Wetboek van vennootschappen met uitzondering van de in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen afwijkende bepalingen en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- De bijzondere wet van 2 mei 1995 betreffende de verplichting om een lijst van mandaten, ambten en beroepen, alsmede een vermogensaangifte in te dienen en de bijzondere wet van 26 juni 2004 tot uitvoering en aanvulling van de bijzondere wet van 2 mei 1995
- De gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken

- De wet van 15 januari 1990 houdende oprichting en organisatie van een Kruispuntbank van de sociale zekerheid
- De wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- De wet van 18 september 2017 tot voorkoming van het witwassen van geld en de financiering van terrorisme en tot beperking van het gebruik van contanten
- De wet van 30 juli 2018 betreffende de bescherming van natuurlijke personen met betrekking tot de verwerking van persoonsgegevens
- Het koninklijk besluit van 23 november 2001 waarbij de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij en de openbare vastgoedmaatschappijen gemachtigd worden om zich toegang te verschaffen tot het Rijksregister van de natuurlijke personen en om het identificatienummer ervan te gebruiken
- Het koninklijk besluit van 30 juli 2018 betreffende de werkingsmodaliteiten van het UBO-register
- De Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- De 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
- De ordonnantie van 29 maart 2012 houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- De ordonnantie van 13 februari 2014 betreffende de communicatie via elektronische weg in het kader van de betrekkingen met de overheden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- De ordonnantie van 13 februari 2014 ertoe strekkende binnen de leden die door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering benoemd worden in de bestuursorganen van rechtspersonen, een evenwichtige aanwezigheid van vrouwen en mannen te waarborgen
- De ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen

- Gezamenlijk decreet en ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en de Franse Gemeenschapscommissie van 16 mei 2019 betreffende de openbaarheid van bestuur bij de Brusselse instellingen
- Het besluit van 26 september 1996 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen en de bijbehorende ministeriële uitvoeringsbesluiten
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 houdende vaststelling van de taalkaders van het personeel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
- 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 BGHM
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 april 2014 houdende de uitvoering van de ordonnantie van 29 maart 2012 houdende de integratie van de genderdimensie in de beleidslijnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12 mei 2016 betreffende de verkiezing en de werkwijze van de adviesraden van de huurders die zijn ingesteld bij de openbare vastgoedmaatschappijen en het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 december 2021 tot wijziging van het besluit van 12 mei 2016 betreffende de verkiezing en de werkwijze van de adviesraden van de huurders (ARHUU's) die zijn ingesteld bij de openbare vastgoedmaatschappijen en tot vaststelling van de datum en de organisatie van de verkiezingen voor het jaar 2022 en de ministeriële besluit genomen in uitvoering ervan
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 maart 2018 betreffende de rechtspositie en de bezoldigingsregeling van de contractuele personeelsleden van de instellingen van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 maart 2018 houdende het administratief statuut en de bezoldigingsregeling van de ambtenaren van de gewestelijke overheidsdiensten van Brussel
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 oktober 2018 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels die op de BGHM, de OVM, de gemeenten en de OCMW's van toepassing zijn en die onlosmakelijk verbonden zijn met de financiering van aankoop- en ontwikkelingsprojecten van woningen, evenals met projecten voor afbraak van gebouwen en heropbouw van woningen en het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot gedeeltelijke opheffing

van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 25 oktober 2018 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels die op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's van toepassing zijn en die onlosmakelijk verbonden zijn met de financiering van aankoop- en ontwikkelingsprojecten van woningen, evenals met projecten voor de afbraak van gebouwen en de heropbouw van woningen

- Het gezamenlijk uitvoeringsbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering en het Verenigd College van de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 24 januari 2019 houdende uitvoering van artikel 5, § 1, van de ordonnantie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie van 14 december 2017 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 15 juli 2021 tot invoering van een huurtoelage
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 21 oktober 2021 met het oog op de socialisering van de huurprijzen van met sociale huisvesting gelijkgestelde woningen van openbare vastgoedbeheerders
- Het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 14 juli 2022 betreffende de financiering van de renovatie van de sociale huisvesting in het Brussels Gewest
- De Statuten van de BGHM en de statuten van de OVM's

VISIE

Deze beheersovereenkomst, die deel uitmaakt van het gewestelijk beleid van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest:

- heeft tot doel het aanbod en de kwaliteit van de sociale huisvesting respectievelijk uit te breiden en te verbeteren via voorbeeldige en innoverende projecten om tegemoet te komen aan de behoeften van de Brusselse bevolking en tegelijkertijd de sociale begeleiding te garanderen die essentieel is voor de verbetering van de levenskwaliteit van de gebruikers
- De sociale huisvestingssector wil zich positioneren als een drijvende kracht in de empowerment van de gebruiker en wil dus de context en de maatregelen ontwikkelen om dat te bereiken.

De waarden waarop de Beheersovereenkomst gestoeld is

De OVM's verbinden zich ertoe hun organieke opdrachten (sociale actie, vastgoedbeheer, huurbeheer, financieel beheer) en hun gedelegeerde opdrachten uit te voeren in het belang van de gebruikers en met het oog op de uitbreiding van het woningaanbod in het Brussels Gewest.

De OVM's voeren deze organieke en gedelegeerde opdrachten uit door vier fundamentele waarden in acht te nemen:

- **Gelijkheid van de gebruikers:** De OVM's passen de principes van gelijke behandeling toe zoals omschreven in de Brusselse Huisvestingscode. De principes van gelijkheid impliceren dat er geen onderscheid wordt gemaakt tussen gebruikers wat betreft de toegang tot de openbare dienst die door de openbare vastgoedmaatschappijen wordt verleend of tot de dienstverlening zelf. Elke gebruiker moet gebruik kunnen maken van de diensten van de OVM's zonder zich in een minderwaardige positie te bevinden wegens zijn sociale toestand, handicap of enige andere reden die verband houdt met zijn persoonlijke situatie of die van de sociale groep waartoe hij behoort. Er zij echter op gewezen dat gelijkheid van gebruikers niet betekent dat de prestaties voor hen uniform zijn. Het principe van gelijke toegang en behandeling sluit niet uit dat de werking van de openbare dienst wordt gedifferentieerd om economische en sociale ongelijkheden te bestrijden. In dat opzicht komen de antwoorden op de behoeften van de gebruikers tot stand op basis van het billijkheidsbeginsel; dat wil zeggen dat zij in ruimte en tijd kunnen worden gedifferentieerd en moeten

worden afgestemd op de diversiteit van de situaties van de gebruikers. Vandaar dat de OVM's, met de steun van de BGHM, hun opdrachten willen uitvoeren via de waarden van gelijkheid en billijkheid. Deze waarden hebben alleen zin als de begrippen empathie, welwillendheid, respect, integriteit en solidariteit op sectoraal niveau volledig worden gedeeld en geïntegreerd.

- **Empowerment:** Het begrip "empowerment" verwijst naar het verlenen van meer macht aan individuen en groepen van individuen om iets te doen aan de sociale, economische, politieke of ecologische omstandigheden waarmee zij worden geconfronteerd. Met andere woorden, empowerment vereist de erkenning van de individuele verantwoordelijkheid van de gebruikers voor het collectieve leven, wat inhoudt dat de nadruk wordt gelegd op respect voor de verschillende bijdragen en dat oplossingen worden geboden die aangepast zijn aan de behoeften van de sociale subjecten. Als kernwaarde van deze beheersovereenkomst baseren de OVM's hun aanpak daarom op een concept van empowerment dat zowel individueel als collectief is.
- **Professionalisme:** Dat concept stelt de BGHM en de OVM's in staat te kijken naar de vereisten van de specifieke activiteiten en prestaties waarvoor zij verantwoordelijk zijn, de criteria voor de evaluatie van deze acties en prestaties en de verwachtingen waaraan de doelgroep moet voldoen. Het kernpunt van professionaliteit is dus de omschrijving van de kwaliteit van het te verrichten werk en de regulerende mechanismen die ervoor moeten zorgen dat het werk tot een goed einde wordt gebracht. Via het concept professionalisme passen de BGHM en de OVM's de principes van uitmuntendheid, efficiëntie en kwaliteit van de geleverde diensten toe in het kader van de uitvoering van deze beheersovereenkomst. De BGHM en de OVM's streven er uiteindelijk naar alle uitgevoerde projecten met grote bekwaamheid en voorbeeldigheid uit te voeren.
- **Vertrouwen:** de uitvoering van alle aan de OVM's opgedragen taken vereist een nauwe samenwerking tussen hen en de BGHM. De verwachte goede samenwerking tussen de BGHM en de OVM's voor de opdrachten betreffende vastgoedbeheer, sociale actie, huurbeheer en financieel beheer hangt rechtstreeks af van de mate van vertrouwen tussen de partijen. Vertrouwen is een essentieel element voor de doeltreffendheid van de samenwerking en kan zelfs worden beschouwd als de belangrijkste voorwaarde voor het welslagen van de samenwerking. Onderhavige beheersovereenkomst benadrukt dan ook het belang van wederzijds vertrouwen om een ruimte voor initiatief te creëren waarin de BGHM en de OVM's al hun professionalisme tot uitdrukking kunnen brengen.

De doelstellingen van de sector voor 2030

Rekening houdend met die waarden, de context en de behoeften van de gebruikers, streven de OVM's voor 2030 de drie volgende doelen na:

1. De gebruiker centraal stellen in de uitgevoerde acties door bijzondere aandacht te besteden aan de verbetering van de levenskwaliteit van de huurders in hun omgeving.
2. Een stadsontwikkelingsbeleid garanderen dat gericht is op het behoud en de ontwikkeling van het huurbestand, zowel kwalitatief als kwantitatief.
3. Gemeenschappelijke en gedeelde tools ontwikkelen, gericht op de behoeften van de OVM's en de BGHM, met het oog op samenwerking, communicatie en transparantie.

De bestuursprincipes

De beheersovereenkomst 2022-2026 is opgebouwd rond zes gemeenschappelijke bestuursprincipes, die de interactie tussen de OVM's en de BGHM bij de uitvoering van hun opdrachten regelen:

1. Volgens een principe van co-constructie en gedeelde verantwoordelijkheid verbinden de OVM's en de BGHM zich tot gemeenschappelijke doelstellingen op lange termijn via een resultaatgerichte cultuur.
2. Controle, ondersteuning en expertise zijn de principes van een werking die gebaseerd is op wederzijds vertrouwen tussen de BGHM en de OVM's.
3. De bestuursmodaliteiten van de OVM's maken, met de sterke steun van de BGHM, een professionele werking zonder politieke en technocratische inmenging mogelijk. De rol en de verantwoordelijkheden van de bestuurders worden gestuurd door de gewestelijke belangen.
4. Het gewestelijke politieke en administratieve kader vergemakkelijkt de verwezenlijking van de operationele doelstellingen van de OVM's.
5. De onderlinge kennis tussen de BGHM en de OVM's is gebaseerd op voortgezet en versterkt overleg en samenhangende individuele ondersteuning van de OVM's.
6. De OVM's vorderen in hun eigen tempo, in functie van hun realiteit, en binnen een gemeenschappelijk gedocumenteerd referentiekader over een gemeenschappelijke waardeketen.

Acroniemen en definities

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

Voor de toepassing van onderhavige Beheersovereenkomst gelden de volgende betekenissen op de dag waarop onderhavige overeenkomst wordt ondertekend:

ABV: Algemene beleidsverklaring

ADL: Assistentie bij de Activiteiten van het Dagelijks Leven

AOW: Aanstelling opdracht van werken

ARHUU: Adviesraad van de Huurders

AW: Alliantie Wonen

BEOC: Beperkt Overlegcomité

BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

BHC: Brusselse Huisvestingscode, ordonnantie van 17 juli 2003

BHR (of de Regering): De Brusselse Hoofdstedelijke Regering

DMBSH: Dienst Maatschappelijke Begeleiding aan Huurders van Sociale Woningen

DOR: Digitale Openbare Ruimte, een ruimte met voor het publiek ter beschikking gesteld informaticamateriaal

FESOCOLAB: Fédération des Sociétés Coopératives de Logement à Bruxelles

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

GHP: Gewestelijk Huisvestingsplan

GIP: Globale Initiële Planning

GIPRAC: Informaticabeheer van de programma's voor renovatie, aankoop, nieuwbouw en 101^e%

GST: Gewestelijke Solidariteitstoelage

NPH: Noodplan Huisvesting

OVM: Openbare Vastgoedmaatschappij

P2: Door de OVM's in te vullen betalingsaanvraagformulier

PLAGE: Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie

PSC: Project voor Sociale Cohesie

RvB: Raad van Bestuur

VSH: Vereniging van sociale huurders

Beheersovereenkomst niveau 1: Beheersovereenkomst die op 21 februari 2021 tussen de BGHM en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd ondertekend

Certificateurs: BGHM-beambten belast met het opstellen van het EPB-certificaat van de door de OVM's te huur gestelde woningen

Collectieve sociale acties: Door één of verscheidene maatschappelijk werkers voor een groep huurders uitgewerkte acties;

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

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

Gemeenschappelijke sociale acties: Door een groep huurders met de eventuele medewerking van één of verscheidene maatschappelijk werkers uitgewerkte acties.

Gewest: Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vertegenwoordigd door de Minister van Huisvesting

Individuele sociale acties: Door één of verscheidene maatschappelijk werkers voor een huurder uitgewerkte acties;

Innoverende woning: Nieuwe woningtypes waaronder de intergenerationele woning en de solidaire woning, de ADL-woningen

Kadaster: Inventaris van het patrimonium van de OVM's en de staat ervan

Minister: De Minister of Staatssecretaris van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest die voor huisvesting bevoegd is

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

Strategisch plan: Door de OVM ingediend plan waarin haar strategie inzake investeringen, onderhoud, huurbeheer, sociale actie en financieel en intern beheer wordt voorgesteld en dat aan de streefdoelen van onderhavige overeenkomst moet beantwoorden

Toezicht: de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

137%: De door het volgende vierjarenprogramma gefinancierde investeringen worden ten belope van 137% gefinancierd om de OVM's in staat te stellen alle supplementaire kosten te dekken. De 137% is samengesteld uit:

- 100% voor de kostprijs van de werken;
- 6% voor de BTW ;
- maximum 12% voor de ontwerper als hij zijn in het bijzonder bestek van zijn aanstelling bepaalde verplichtingen inzake termijn en prijs naleeft. Hierin zitten ook de kosten van de architect, de ingenieur, de veiligheidscoördinator en de EPB-deskundige vervat ;
- 9% voor onvoorziene kosten ;
- 2% voor de nutsbedrijven (gas, water, elektriciteit) ;

- 2% voor de kosten voor het bouwplaatstoezicht;
- 2% voor de begeleiding van de huurders
- 4% voor de prijsevolutie.

Algemene bepalingen

Partijen en voorwerp van de Overeenkomst

Art. 1. Deze Overeenkomst wordt gesloten krachtens artikel 47 van de Brusselse Huisvestingscode, tussen:

- De Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij, een publiekrechtelijke rechtspersoon, die onderworpen is aan de bepalingen van de wet van 16 maart 1954 betreffende de controle op bepaalde instellingen van openbaar belang, vertegenwoordigd door de Voorzitter van de Raad van Bestuur en de Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur ; en
- De OVM's waarvan het maatschappelijk doel vooral gericht is op de verwezenlijking en de terbeschikkingstelling van sociale woningen. Ze nemen de vorm aan van anonieme of coöperatieve vennootschappen. Ze zijn onderworpen door het Wetboek van Vennootschappen onder voorbehoud van de bepalingen waarin de Brusselse Huisvestingscode voorziet.

Art. 2. Deze beheersovereenkomst zet de streefdoelen en modaliteiten die de OVM's betreffen en die door de BGHM met het Gewest gesloten beheersovereenkomst worden vermeld, op plaatselijk beleidsniveau om.

Deze Overeenkomst werd opgesteld om de partijen de nodige flexibiliteit te geven, zodat ze hun acties kunnen uitvoeren en tegelijkertijd ervoor zorgen dat de strategische en operationele doelstellingen worden nagestreefd die in samenwerking tussen de partijen werden gedefinieerd en vastgesteld.

Samenstelling van de Overeenkomst

Art. 3. Deze overeenkomst is als volgt opgebouwd :

- Gemeenschappelijke strategische doelstellingen en verbintenissen van de Partijen;
- Financieringsmechanismen voor de sector om de realisatie van de gestelde doelen te garanderen;
- Uitvoerings-, opvolgings-, controle- en herzieningsmodaliteiten van de Overeenkomst.

Art. 4. Zodra beide partijen ze hebben ondertekend, zijn volgende documenten als bijlage bij deze Beheersovereenkomst gevoegd en maken er integraal deel van uit:

:

- Bijlage 1 : Kalender van de opdrachten, opgesteld de maand die volgt op de ondertekening
- Bijlage 2 : Tabel met de individuele indicatoren per OVM, opgesteld de maand die volgt op de ondertekening

- Bijlage 3 : Stramien voor het strategisch plan
- Bijlage 4 : Omzendbrief 307: Huurprijzen
- Bijlage 5 : Kadasterovereenkomst
- Bijlage 6 : Overeenkomsten met de Federaties
- Bijlage 7 : Tabel – Technische voorgedij
- Bijlage 8 : Reglement van de voorschotten

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

De bijlagen bij de beheersovereenkomst waarvan de opstelling is gepland na de ondertekening van de beheersovereenkomst worden geacht er automatisch een vast onderdeel van te vormen zodra ze door de partijen zijn ondertekend.

Duur van de Overeenkomst

Art. 5. Deze Overeenkomst treedt in werking vanaf de datum van ondertekening en voor een periode van 5 jaar.

Als aan het einde van de Overeenkomst geen nieuwe Beheersovereenkomst is afgesloten, dan wordt de huidige Overeenkomst automatisch en van rechtswege verlengd tot de inwerkingtreding van de nieuwe Beheersovereenkomst.

De BGHM en de OVM kunnen deze eventuele periode aanpassen in een aanhangsel. Op die manier kan de continuïteit van de uitoefening van de taken zoals gespecificeerd in deze Beheersovereenkomst worden verzekerd.

Algemene verbintenissen en strategische doelstellingen van de partijen

Algemene verbintenissen van de BGHM

Art. 6. De verbintenis van de BGHM voor de komende 5 jaar is tweeledig:

- De uitvoering van het recht op fatsoenlijke huisvesting voor elke inwoner van Brussel ondersteunen, zoals gewaarborgd door artikel 23 van de Belgische Grondwet;
- Bijdragen tot een meer inclusief Brussels Gewest door sterke en coherente wijken te creëren waar de inwoners, in al hun diversiteit, een centrale plaats innemen.

Art. 7. De uitvoering van deze verbintenis gebeurt via de organieke opdrachten die in de Brusselse Huisvestingscode¹ worden beschreven en, bij voorrang door:

- Sociale huisvesting te bevorderen in elk van de negentien gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- De OVM's de nodige financiële middelen ter beschikking te stellen om hun doel te bereiken;
- Controle en administratief toezicht uit te oefenen op de activiteiten en het beheer van de OVM's;
- De OVM's te adviseren door hen te voorzien van gecentraliseerde instrumenten en diensten en door de onderlinge samenwerking te bevorderen;
- In te staan voor de bouw of renovatie van sociale woningen en gebouwen;
- Onroerend goed te verwerven, te ontwikkelen en te renoveren.

Art. 8. De realisatie van al deze opdrachten houdt in dat de BGHM voor en in samenwerking met een aantal stakeholders optreedt. De BGHM zorgt ervoor dat de resultaten van de stakeholderanalyse systematisch worden geïntegreerd in al haar opdrachten en actie;

In dat kader verbindt de BGHM zich ertoe de organisatie van het participatief proces te handhaven via het beperkt overlegcomité dat als belangrijkste taak — die vermeld wordt in artikel 3 van zijn op 20 september 2021 goedgekeurde huishoudelijk reglement — heeft om in overleg met de regering en de OVM's nieuwe initiatieven te bestuderen en uit te voeren. Dat beperkt overlegcomité zal bestaan uit de Voorzitter en de Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur van de BGHM, vertegenwoordigers van de BGHM, twee vertegenwoordigers van de minister belast met huisvesting en zeven vertegenwoordigers van de OVM's, die door de federaties zullen worden aangewezen. Het zal worden voorgezeten door de Voorzitter van de BGHM. De organisatie van het beperkt overlegcomité, inclusief werkgroepen die eruit voortvloeien, staat in voor de naleving van de bepalingen van het huishoudelijk reglement. In voorkomend geval kan het huishoudelijk

¹ De opdrachten worden uitvoerig beschreven in de artikelen 41 en 42 van de Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode

reglement worden aangepast en ter goedkeuring aan de Regering worden voorgelegd.

Algemene verbintenissen van de OVM's

- Art. 9.** De algemene verbintenissen van de OVM's die uit onderhavige beheersovereenkomst voortvloeien, hebben betrekking op het volgende:
- De doeltreffende uitvoering, in het kader van de middelen die hen worden toegekend, van het gewestelijke huisvestingsbeleid ;
 - Het optimale gebruik van de beschikbare middelen, met inbegrip van de aanwending van de begrotingskredieten die voor de uitoefening van hun opdrachten te hunner beschikking worden gesteld ;
 - De voorrang die de OVM verleent aan haar als volgt bepaalde basisopdrachten en -activiteiten :
 - Huurbeheer: personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale, bescheiden en middenklassehuisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door de Brusselse Huisvestingscode en door de Regering;
 - Vastgoedbeheer: Onroerende goederen aankopen, verbouwen, saneren, renoveren en onderhouden om ze te verhuren aan personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale, bescheiden of middenklassehuisvesting, waarbij er inzonderheid wordt op toegezien dat de gemeenschappelijke ruimten en de onmiddellijke omgeving van de sociale, bescheiden en middenklassewoningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van sociaal-culturele aard;
 - Sociale actie: Bevorderen dat er rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee huurders kampen, inzonderheid via partnerships en zorgen voor een huurbeheer dat rekening houdt met de behoeften van de gebruikers;
 - Financieel beheer: Inzake financiële aangelegenheden voldoen aan de wettelijke en reglementaire verplichtingen. De OVM's brengen hun opdrachten tot een goed einde en nemen hierbij een gezond en transparant financieel beheer in acht.
 - De BGHM in het bezit stellen van bij de OVM's beschikbare gegevens die voor de uitwerking van het gewestelijk huisvestingsbeleid noodzakelijk zijn.

Strategische doelstellingen van de BGHM en de OVM's

Als partners in de uitvoering van het gewestelijk beleid beogen de BGHM en de OVM via onderhavige beheersovereenkomst de drie onderstaande strategische doelen die verderop in onderhavige Beheersovereenkomst worden uiteengezet:

- Art. 10.** De partijen stellen zich het volgende tot doel:
- de kwaliteit van het openbare woningbestand in het Brussels Gewest gedurende de hele looptijd van de overeenkomst aanzienlijk verhogen en verbeteren;
 - Alle budgettaire en menselijke middelen inzetten om de 6.400 woningen die gepland zijn in de ABV tegen 2025 te voltooien (opgeleverd of gebouwd). Minimum 750 van die geplande woningen worden gerealiseerd via aankopen.

- Art. 11.** De BGHM en de OVM's zijn voornemens huurders en kandidaat-huurders centraal te stellen in hun gezamenlijk optreden door:
- een transversale en geïntegreerde strategie voor sociale actie uit te voeren;
 - een sociale interactiviteit en functionele mix² te waarborgen die de levenskwaliteit in de wijken verbetert
 - innovatie te stimuleren en het sociale huisvestingsbeleid te ontsluiten
 - de kwaliteit van de dienstverlening aan de gebruikers te verbeteren
 - rekening houdend met het door het Gewest bepaalde handi-streamingplan 2022-2025
- Art. 12.** De BGHM en de OVM's engageren zich bovendien in een dynamiek van efficiënter beheer door:
- een risicobeheersaanpak te ontwikkelen om de prestaties van de OVM's te verbeteren;
 - een op samenwerking gerichte cultuur tussen OVM's te ontwikkelen;
 - specifieke opleidingen aan te bieden die aangepast zijn aan de behoeften van de sector.
- Art. 13.** Om deze gemeenschappelijke strategische doelstellingen te verwezenlijken, komen de partijen overeen een aantal acties uit te voeren rond de volgende drie prioritaire domeinen:
- **Het domein "kwaliteit"**, dat de acties omvat die door de OVM's worden uitgevoerd om de kwaliteit van de gebouwen te verbeteren, om het aanbod van woningen uit te breiden en tegelijkertijd aan hun financiële verplichtingen te voldoen. Voor de uitvoering van deze diensten zullen de OVM's op technisch, juridisch en financieel gebied door de BGHM worden ondersteund en gecontroleerd,
 - **Het "maatschappelijke" domein**, dat de pijler "sociale actie" combineert met de pijler "bouwen", beoogt de uitbouw van een gewestelijk en geïntegreerd kader voor sociale actie en de verbetering van de kwaliteit van de aan de gebruikers aangeboden diensten;
 - **Het "interne" domein** bevat bepalingen die de prestaties van de OVM's zullen verbeteren. De BGHM en de OVM's willen risicobeheer binnen de OVM's invoeren. Deze twee gebieden ondersteunen de toename van de prestaties van de OVM's en de competenties binnen de OVM's.

² De beheersovereenkomst van niveau 1 definieert mix als het bestaan van voorzieningen, verschillende soorten woningen en woningen voor personen met een handicap, aangepast aan de reële behoeften van de gebruikers.

DEEL I: DE DRIE ACTIEDOMEINEN

Domein kwaliteit

In het kader van het domein "kwaliteit" verbinden de BGHM en OVM's zich ertoe hun actiemiddelen zo doeltreffend en efficiënt mogelijk in te zetten om de volgende vier doelstellingen te behalen:

1. Het kwaliteitsniveau en de energieprestatie van bestaande woningen verbeteren;
2. Bijdragen aan een snellere productie van nieuwe woningen;
3. De prestaties van het financieel beheer van de sector verbeteren;
4. Het enige en gedeelde Artemis-platform verder ontwikkelen om de transversaliteit, de transparantie, de administratieve vereenvoudiging en de toegang tot de gedeelde tools uit te bouwen.

Doelstelling 1: Het kwaliteitsniveau en de energieprestatie van bestaande woningen verbeteren om tegen 2040 de doelstelling van gemiddeld 100kwh/m² per jaar³ voor het hele vastgoedbestand van de OVM's te halen

Deel onderhoud:

Art. 14. Om die doelen te bereiken **verbinden de OVM zich tot het volgende:**

- De geactualiseerde onderhoudsdefinitie in praktijk brengen en toepassen in de technische en financiële plannen;
- Alles in het werk stellen om het onderhoud te verzekeren dat nodig is om de levensduur van essentiële technische componenten (veiligheid en bouwschil) te maximaliseren;
- Een onderhoudsplan opstellen (omzendbrief 816) en de lijst van onderhoudscontracten met externe dienstverleners opnemen.

Art. 15. Om die doelen te bereiken **verbindt de BGHM zich ertoe:**

- de relevantie te onderzoeken van gepland onderhoud - na de VO van 2022 - dat door de OVM's wordt uitgevoerd bij de toekenning van nieuwe subsidies, om ervoor te zorgen dat de levensduur van essentiële technische componenten wordt gemaximaliseerd.

Art. 16. **De BGHM en de OVM's verbinden zich ertoe** onderstaande prioritaire acties te voeren :

- De definitie van onderhoud (opgenomen in omzendbrief T-21) actualiseren door de boekhoudkundige en financiële aspecten te integreren;
- Een globale bezinning over de berekening van de kosten.
- De opvolging van de onderhoudsplannen integreren in het kadasterinstrument.

Deel renovatie:

Art. 17. Om die doelen te bereiken verbinden de OVM zich ertoe alles in het werk te stellen om:

- De renovatie van 29.981 bestaande units vervalddag 31.12.2025)⁴ uit te voeren:

³ Beslissing van de BHR van 14 juli 2022

⁴ Individuele indicatoren per OVM zullen via het strategisch plan van de OVM gedefinieerd worden

- 1.616 volledige renovaties
- 6.060 renovaties aan de enveloppen
- 22.305 renovaties van technische componenten
- Voltooiing van de renovatie van 13.228 bestaande units met een impact op de energieprestaties (deadline 31.12.2025)* :
 - 1.540 volledige renovaties
 - 5.859 renovaties van enveloppen
 - 5.829 renovaties van technische componenten
- De algemene kwaliteit van het vastgoedbestand verbeteren in termen van energieprestaties en comfort om de huurkosten van de huurders te verlagen. Deze verbetering wordt bereikt door de opname in een investeringsprogramma en door de voltooiing van de renovatiewerken tegen 2031:
 - De renovatie van alle slecht of slecht geïsoleerde daken van vóór 1990, installatie van centrale verwarming en plaatsing van dubbele beglazing in niet-beschermd woningen;
- Alle bestaande woningen zonder aparte bad- of douchekamer opnemen in een renovatieprogramma (deadline 31.12.2025).
- De nieuwe investeringsprogramma's voorbereiden en toepassen om de vastlegging van de gewestelijke begrotingen mogelijk te maken, heden geraamd op 900 miljoen over een periode van 10 jaar (2022-2031), jaarlijks uitgesplitst in een operationeel plan voor elke OVM.
- Een doelstelling vaststellen om het aantal leegstaande woningen onder controle te houden.

Art. 18. Om die doelen te bereiken verbindt de BGHM zich tot het volgende:

- De sector informeren over de inhoud en de doelstellingen van het Klimaatplan, in samenwerking met Leefmilieu Brussel;
- Een jaarlijkse controle van de EPB-certificaten uitvoeren en de resultaten aan de OVM's meedelen:
 - Een strategie toepassen om de reeds uitgereikte EPB-certificaten te wijzigen, afhankelijk van de werken aan de woningen en/of het gebouw.
- Doorgaan met het zoeken naar en opvolgen van alternatieve financieringsmogelijkheden voor renovatieprojecten die geen deel uitmaken van een investeringsprogramma;
- Oplossingen zoeken voor de onderlinge afstemming van opdrachten voor diensten om de uitvoeringstermijnen te optimaliseren;
- De OVM's ondersteunen bij de voorbereiding van en het toezicht op de investeringsprogramma's en operationele plannen. Deze operationele plannen verplichten de OVM's tot het opstellen van een gedetailleerde projectplanning (vanaf de

haalbaarheidsstudie tot aan de voorlopige oplevering), tot het analyseren van de bijbehorende risico's en tot het in acht nemen van de termijnen.

Art. 19. De BGHM en de OVM's verbinden zich ertoe onderstaande prioritaire acties te voeren:

- De beschouwingen over de uitvoering van werken in bewoonde locaties (samenstelling van een toolbox) voortzetten en afronden;
- Ervoor zorgen dat deze in het bestek worden opgenomen, zodat de ontwerper in de juiste maatregelen voorziet;
- Maatschappelijk werkers inzetten en financieren voor de opvolging van de huurders in het kader van werkzaamheden in bewoonde locaties;
- Nieuwe investeringsprogramma's voor de verbetering van het woningbestand opstellen en uitvoeren, waarin ingrepen met betrekking tot energiebesparing en groene energieproductie op lange termijn worden geïntegreerd, om voor de gehele sector gemiddeld een EPB D-certificaat te bereiken aan het einde van de beheersovereenkomst en gemiddeld een EPB C voor woongebouwen, alsook energieneutraliteit voor niet-residentiële gebouwen tegen 2040.
- .
○

Deel duurzaamheid:

Art. 20. Om die doelstellingen te halen **verbinden de OVM's** zich ertoe alles in het werk te stellen voor het volgende:

- Voortzetting van het PLAGE-programma om het energieverbruik van de gebouwen aanzienlijk te verminderen ten gunste van de huurders (energiewinst van +/- 22,5 GWh over 4 jaar);
- Deelname aan de prioritaire uitvoering van het door de BGHM gefinancierde fotovoltaïsche programma door bij de voorwaarden van de overeenkomst aan te sluiten en na te leven (energiewinst van +/- 5 GWh per jaar). Deze winstdoelstelling komt overeen met de plaatsing van fotovoltaïsche installaties voor een totale capaciteit van 5 MWp die eind 2024 moet zijn bereikt. De BGHM zal met elke OVM een individuele doelstelling vaststellen.

Art. 21. Om de beoogde resultaten te behalen, **verbindt de BGHM zich tot het volgende:**

- Het PLAGE-programma (Plannen voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie) ondersteunen door de nodige expertise, tools en opleidingen aan de OVM's ter beschikking te stellen met inbegrip van de begeleiding van de huurders;
- De mogelijkheid onderzoeken om meters voor de monitoring op afstand van de installaties te bezorgen;
- De prestaties van het energieboekhoudinginstrument verbeteren.

Art. 22. De BGHM en de OVM's verbinden zich ertoe de volgende prioritaire acties uit te voeren:

- Het PLAGE-programma aan het onderhoud van de installaties en het onderhoudsplan koppelen;
- De mogelijkheid bestuderen om onderhoudscontracten voor de sector op te zetten;
- In samenwerking met de sector een principe van onderlinge verdeling van de baten (in termen van lasten) van de plaatsing van fotovoltaïsche panelen analyseren en toepassen;
- Proefprojecten ontwikkelen voor energiegemeenschappen;
- De resultaten van het proefproject "Duurzame buurten" analyseren om na te gaan of dit referentiekader een van de bevoorrechte tools kan worden om te helpen bij de uitwerking en het beheer van projecten, om de duurzaamheidsaspecten beter te integreren in de renovatieprojecten.

Doelstelling 2: Bijdragen aan een snellere productie van nieuwe woningen

Art. 23. Om deze doelen te bereiken, verbinden de OVM's en de BGHM zich tot het volgende:

- Een gezamenlijke planning opstellen waarin de verantwoordelijkheden en termijnen van elke partij worden vastgelegd;
- Een instrument in onderling overleg invoeren om de rentabiliteit van projecten te berekenen;
- De financiële gevolgen van elk project evalueren, rekening houdend met de rentabiliteit ervan in verhouding tot de financiële situatie van de betrokken OVM;
- De modaliteiten vaststellen van voorafgaande overeenkomsten die tijdens het bouw-/aankoopproces moeten worden gesloten om een kader te hebben voor toekomstige de basishuurprijzen;
- Een kwartaalvergadering met elk OVM organiseren om de stand van zaken op te nemen (status van bouwplaatsen/projecten, identificatie van risico's en blokkeringen en bijbehorend actieplan);
- Zorgen voor architecturale, technische en ruimtelijke kwaliteit;
- Via de vastgoedprojecten de levenskwaliteit van de huurders bevorderen door te zorgen voor een functionele mix in projecten van ten minste 40 woningen.
- Voor de sleutelklare projecten de mogelijkheid bestuderen om - door herbestemming van een woning - polyvalente ruimten te creëren, rekening houdend met de nabijheid van andere locaties die al dan niet over polyvalente ruimten beschikken.

Doelstelling 3 : De prestaties van het financieel beheer van de sector verbeteren

Art. 24. Om die doelen te bereiken verbinden de OVM's zich tot het volgende:

- De financiële verplichtingen naleven jegens de BGHM zoals gespecificeerd in het financiële gedeelte van deze beheersovereenkomst;
- Deelnemen aan de ontwikkeling van het instrument voor financiële planning (vermeld in artikel 31).
- Bijdragen aan de objectivering van de financieringsbehoeften van de sector, aan de optimalisering van de structuur van de inkomstencomponenten en aan de kostenbeheersing, met name door middel van een analytische boekhouding.
- Een plan opstellen en uitvoeren met een meerjarig en individueel financieel traject, met name gericht op optimalisering van de inkomsten en beheersing van de kosten, waarbij erop wordt toegezien dat de opdrachten van deze beheersovereenkomst worden uitgevoerd.
- Een doelstelling vaststellen om de huurleegstand onder controle te houden om het verlies aan inkomsten te beperken.
- Een doelstelling vaststellen om de huurvorderingen onder controle te houden.

Art. 25. Om de beoogde resultaten te behalen, verbindt de BGHM zich tot het volgende:

- De financieringsbehoeften van de sector objectiveren, de inkomstencomponenten optimaliseren en de kosten beheersen:
 - De financiële situatie en de cashflow van de OVM's analyseren om met elke OVM een geïndividualiseerd actieplan te ontwikkelen, inclusief een financieel, meerjarig en individueel traject.
 - Samen met de OVM's het globale financieringssysteem van de sector analyseren en voorstellen tot verbetering aan de Regering bezorgen
 - Met de OVM's een nieuw financieringssysteem ontwikkelen op basis van genormeerde kosten en inkomsten, inclusief een objectieve analyse van de nodige middelen.

Art. 26. Om deze doelen te bereiken, verbinden de OVM's en de BGHM zich ertoe om samen met elke OVM een verloop te bepalen ter verbetering van de betalingstermijnen van de facturen per P2 met het oog op de naleving van de contractuele termijnen.

Doelstelling 4: Het enige en gedeelde Artemis-platform verder ontwikkelen om de transversaliteit, de transparantie, de administratieve vereenvoudiging en de toegang tot de gedeelde tools uit te bouwen

Art. 27. De BGHM verbindt zich ertoe het **digitale platform van diensten en kennis** in samenwerking met de sector verder te ontwikkelen. De BGHM zorgt ervoor dat het wordt opgevolgd, geactualiseerd en traceerbaar is en dat in samenwerking met de OVM's een passende governance wordt vastgesteld. Het Artemis-platform moet het BGHM- en OVM-personeel één toegangspunt bieden tot een reeks diensten en kennis die nuttig zijn bij de uitvoering van hun taken. De aangeboden diensten zullen in samenwerking met de OVM's worden vastgesteld, maar zullen de OVM's met name in staat stellen om:

- hun rekening-courant te raadplegen
- dossiers in te dienen die aan het toezicht van de BGHM moeten worden voorgelegd
- toegang te hebben tot het door de BGHM verstrekte presentatie- en opleidingsmateriaal
- goede praktijken te delen
- de administratieve, juridische en technische voortgang van hun investeringsprojecten (renovatie en bouw) in te voeren en te volgen via het Giprac-instrument (art.29);

Art. 28. De BGHM en de OVM's zien toe op de kwaliteit⁵ van de uitgewisselde gegevens via Artémis en de gedeelde tools. Deze kwaliteitsgarantie omvat ook de duidelijke definitie van een reglementering, de invoering van een passende governance en de identificatie van sleutelprocessen en passende interfaces voor het verkrijgen en delen van voornoemde gegevens. De BGHM richt een gebruikersclub op om uitwisselingen over het platform mogelijk te maken en overlegde antwoorden te formuleren.;

Art. 29. De BGHM verbindt zich ertoe om in samenwerking met de OVM's het **GIPRAC**-instrument (Informaticabeheer van de programma's voor renovatie, aankoop, nieuwbouw en 101e%) in te zetten, een gemeenschappelijk en geautomatiseerd beheersinstrument voor de invoering van en het toezicht op investeringsprojecten. De door GIPRAC geboden mogelijkheden komen tegemoet aan de volgende behoeften van de OVM's en de BGHM:

- de bedrijfsprocessen verduidelijken en de taken en verantwoordelijkheden van de bij de BGHM en de OVM's betrokken diensten formaliseren
- de uitvoering van projecten doeltreffend controleren;

⁵ Autoriteit van de bron, juistheid van de inhoud, volledigheid van de inhoud, actualiteit, uniciteit, relevantie.

- een vlotte interne en externe samenwerking mogelijk maken;
- de mogelijkheid bieden van een betere traceerbaarheid van de dossiers en een adequaat toezicht door het creëren van één enkele gegevensbank;
- voor het administratieve, juridische en technische toezicht zorgen op de projecten die met eigen middelen of via de BGHM worden gefinancierd
- voor de financiële follow-up van de door de BGHM gefinancierde projecten zorgen.

Art. 30. In samenwerking met de sector verbindt de BGHM zich ertoe de ontwikkeling van het technisch en energiekadaster (Antilope) voort te zetten om een kijk te hebben op de stand van de componenten en de kenmerken van het vastgoedbestand. Hiertoe verbinden de OVM's en de BGHM zich tot het volgende:

- Van het kadaster het enige beheersinstrument voor gegevens over de gebouwen maken;
- De bijwerking van het kadaster voltooien (onderhouds-, renovatie-, bouw- en energiegegevens) door het invoeren van alle kenmerken en componenten zoals overeengekomen tussen de BGHM en de OVM's;
- De rollen, verantwoordelijkheden en doelstellingen van de partijen verduidelijken door herziening van de Kadasterovereenkomst;
- De risico's en zwakke punten van het kadasterinstrument analyseren en een actieplan uitvoeren om deze aan te pakken, en zo nodig oplossingen voorstellen om het kadaster te verbeteren, inclusief nadenken over de relevantie om het kadaster team te huisvesten;
- De gebruikerservaring van het kadasterinstrument verbeteren en de invoering harmoniseren door een gebruikersgids op te stellen.

Art. 31. De BGHM en de OVM's verbinden zich ertoe de integratie van gegevens uit authentieke bronnen in de **GGB online** (BGHM) en in de instrumenten voor huurbeheer (OVM's) voort te zetten met het oog op een verdere vereenvoudiging van het beheer.

Art. 32. De BGHM stelt alles in het werk om de volledige integratie van de gegevens uit authentieke bronnen die nodig zijn voor het beheer van de kandidaturen en het huurbeheer waarin de verordeningen voorzien, zo snel mogelijk en ten minste vóór het einde van de huidige legislatuur af te ronden.

Art. 33. De BGHM verbindt zich ertoe om - met de steun van de OVM's - het volgende te ontwikkelen en toe te passen:

- Het instrument voor **financiële planning** met als doel een gedeelde en dynamische meerjarige financiële simulatie ten behoeve van de OVM's en de BGHM;

- Een individueel traject met elke OVM, waardoor de sectorale informatie op termijn kan worden gecentraliseerd. Deze centralisatie van informatie zal worden bereikt door:
 - De algemene toepassing van de begrotingsboekhouding;
 - De ontwikkeling van gestandaardiseerde instrumenten voor financieel en budgettair toezicht
- Geautomatiseerde toegang voor OVM's tot hun rekeningafschriften. Dankzij deze ontwikkeling zal het saldo van de rekening-courant van de OVM in bijna-realtime (uiterlijk binnen 5 dagen) beschikbaar zijn, evenals de op de rekening uitgevoerde verrichtingen en de valutadatum daarvan;
- Een uniforme beheerstool voor de subsidies, beschikbaar via het Artemis-platform.
De wenselijkheid van de integratie van al deze instrumenten zal door de BGHM in overleg met de OVM's worden bestudeerd.

Art. 34. De BGHM verbindt zich ertoe de **globale initiële planning (GIP)** en de planning van de ontwikkelingsprojecten te digitaliseren, zodat er een digitaal en gedeeld beheersinstrument komt dat de OVM's en de BGHM van gegevens kunnen voorzien, en om het op te nemen in GIPRAC. Daartoe verbinden de OVM's en de BGHM zich ertoe te komen tot een duidelijke en nauwkeurige vaststelling van de termijnen die aan alle partijen worden opgelegd.

Art. 35. In een kader van transparantie en vereenvoudiging verbinden de OVM's en de BGHM zich ertoe hun opdracht voor de digitalisering en de vereenvoudiging van procedures voort te zetten.

Hiertoe verbindt de BGHM zich ertoe de behoeften van de sector te analyseren en een aan deze behoeften aangepaste architectuur vast te stellen.

De BGHM verbindt zich er met name toe de mogelijkheid te bestuderen om de IT-instrumenten en de bijbehorende databanken via één enkele code aan elkaar te koppelen. Met deze ene code kan via Power BI met alle databanken worden gecommuniceerd om toezicht te houden via een dynamisch dashboard dat de BGHM en de OVM's delen en de strategische indicatoren bevat. De keuze, de prioriteit en de timing voor de uitvoering van de strategische indicatoren worden overeengekomen tussen de BGHM en de OVM's.

Art. 36. De BGHM en de OVM's stellen werkgroepen in om de tijdrovende procedures voor het beheer van de kandidaturen en het huurbeheer te verbeteren. Deze werkgroepen behandelen op nuttige wijze de volgende procedures:

- Beheer kandidaturen en hernieuwing ervan
- Toewijzingssysteem

- Inning inkomsten in het kader van de huurprijsherziening (jaarlijks en tussentijds)
Andere procedures kunnen in een later stadium worden toegevoegd.

Art. 37. De OVM's verbinden zich tot het volgende:

- handmatige of geautomatiseerde extractiesystemen opzetten om de gegevens in elektronisch formaat aan de BGHM te verstrekken ;
- deelnemen aan de ontwikkeling van alle instrumenten
- goed gebruik maken van de ingezette instrumenten.

Maatschappelijk domein

In het kader van het "maatschappelijk" domein verbinden de BGHM en OVM's zich ertoe hun actiemiddelen zo doeltreffend en efficiënt mogelijk in te zetten om de volgende vier doelstellingen te behalen:

- Een strategie voor transversale en geïntegreerde sociale actie ontwikkelen;
- Ervoor zorgen dat sociale interactiviteit gegarandeerd wordt, evenals een functionele mix die de levenskwaliteit in de wijken verbetert;
- Innovatie en ontsluiting van het sociaal huisvestingsbeleid stimuleren;
- De kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders verbeteren.

Doelstelling 5: Een strategie voor transversale en geïntegreerde sociale actie toepassen

Art. 38. Om die doelen te bereiken **verbinden de BGHM en de OVM's zich tot het volgende:**

- Op initiatief van de BGHM een stand van zaken opmaken van de sociale opdrachten die binnen elke OVM worden uitgevoerd, rekening houdend met de informatie die reeds beschikbaar is en door deze laatste is doorgegeven. De BGHM verbindt zich ertoe deze inventaris in de eerste helft van 2023 te voltooien;
- Op basis van de stand van zaken een panel van deskundigen instellen (als bedoeld in artikel 30 van de BO 2021-2025), dat met name bestaat uit de BGHM, de OVM's, academici en wetenschappelijke deskundigen alsmede vertegenwoordigers van het veld. Dit panel van deskundigen zal het volgende uitwerken:
 - een cartografie waarmee de sociaal-economische situatie van de wijken kan worden geobjectiveerd en gevisualiseerd ⁶, onder andere gebaseerd op de plaatselijke diagnoses;
 - een analyse van de behoeften aan human resources voor de ontwikkeling van de sociale actie in elke wijk. Deze analyse zal rekening houden met het personeel van de OVM's maar ook van de DMBSH
 - een strategische nota om het "samenleven" in de wijken te verbeteren, rekening houdend met de lokale realiteit, de waarden die in de visie van deze overeenkomst zijn opgenomen en diversiteitsaspecten (gendermainstreaming, handistreaming, multiculturaliteit);

⁶ Wijken worden hier begrepen als verwijzing naar de in het kader van de wijkmonitoring bepaalde stedelijke waarnemingsunits.
« <http://monitoringdesquartiers.brussels/a-propos/> »

- o een minimaal gemeenschappelijk kader dat nodig is - en de bijbehorende middelen - om de sociale opdrachten binnen elke OVM te organiseren;
- o een voorstel voor een evaluatietabel in overleg met de OVM's, met inbegrip van kwalitatieve en kwantitatieve indicatoren voor sociale actie
- o mededeling van de resultaten en de kwalitatieve en kwantitatieve indicatoren die op het niveau van de sociale actie worden geproduceerd om de toegevoegde waarde ervan in de sector te benadrukken.
- De organisatie bestendigen van ruimtes voor reflectie en sociale praktijken die de bij de OVM's en de DMBSH betrokken maatschappelijk werkers samenbrengen door middel van periodieke bijeenkomsten;
- Interacties tot stand brengen tussen de verschillende vakgebieden op huur-, sociaal en technisch gebied om de transversaliteit van de maatschappelijke acties te verbeteren.
- Het specifieke sociale werk van de huurderscoöperaties integreren om de coöperatieve geest te ondersteunen en te versterken, met name bij de uitoefening van de democratie binnen de coöperaties.

Art. 39. Om die doelen te bereiken verbinden de OVM's zich tot het volgende:

- Een maatschappelijk actieplan schrijven op basis van een lokale diagnose om de behoeften en het gebruik van middelen vast te stellen. Dat actieplan zal rekening houden met het gemeenschappelijk kader zodra dit is gepubliceerd;
- De PSC-overeenkomst uitvoeren als medeondertekenaar. Om de OVM's te ondersteunen bij de uitvoering van de overeenkomst, verbindt de BGHM zich ertoe te werken aan de vereenvoudiging van de projectoproepen;

Doelstelling 6: Ervoor zorgen dat sociale interactiviteit gegarandeerd wordt, evenals een functionele mix ⁷ die de levenskwaliteit in de wijken verbetert

Art. 40. Om die doelen te bereiken, verbinden de OVM's en de BGHM zich tot het volgende :

- De kwaliteit van de bestaande of toekomstige collectieve ruimten waarborgen en versterken door de bewoners erbij te betrekken, met name door het artistieke 101e%-programma voort te zetten en de initiatieven ervan voor de ontwikkeling

⁷ De beheersovereenkomst van niveau 1 definieert mix als het bestaan van voorzieningen, verschillende soorten woningen en woningen voor personen met een handicap, aangepast aan de reële behoeften van de gebruikers.

en/of renovatie van collectieve ruimtes uit te breiden, met bijzondere aandacht voor de behoeften van personen met een handicap ;

- Een strategie uitrollen om nog meer gebruik te maken van gedeelde ruimtes ;
- Een strategie uitvoeren om het gebruik van groene ruimtes aan te moedigen en echte biodiversiteit en stadslandbouw te ontwikkelen binnen het niet-bebouwde patrimonium van de OVM's;
- Voor elk project de mogelijkheden van functionele mix analyseren met betrekking tot de werkelijke behoeften van de bewoners en de wijk, binnen de bouw- en renovatieprojecten, door een beroep te doen op de door perspective.brussels verstrekte informatie;

Doelstelling 7: Innovatie en ontsluiting van het sociale woonbeleid stimuleren

Art. 41. Om de beoogde resultaten te behalen, **verbinden de OVM's en de BGHM zich tot het volgende:**

- Een programma van projectoproepen lanceren dat erop gericht is de innovatie in de sector te stimuleren en de ondersteunen door gebruik te maken van de complementariteit van de gewestelijke bevoegdheden. Dat programma van projectoproepen zal geworteld zijn in een logica van administratieve afslanking en vereenvoudiging;
- De controleopdracht waarvoor de BGHM verantwoordelijk is ten opzichte van de OVM's (technische, technologische, sociale, wetgevende en financiële aspecten) uitbreiden en uitvoeren;
- Blijven nadenken over een algemene aanpak van de veiligheid in buurten en woningen, een preventieve aanpak van de veiligheid ontwikkelen en, indien nodig, een actiestrategie ontwikkelen met institutionele, lokale en gewestelijke middelen.

Doelstelling 8 : De kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders verbeteren

Art. 42. Om die doelen te bereiken **verbinden de OVM zich tot het volgende:**

- De verwachtingen en behoeften van de gebruikers in kaart brengen via het lokale diagnose-instrument dat deel uitmaakt van het maatschappelijke actieplan;
- Een actieplan opstellen en uitvoeren om de aangeboden diensten te verbeteren (tevredenheidsonderzoek, gebruikershandvest en transparant beheer, enz.).

Art. 43. Om die doelen te bereiken **verbinden de BGHM en de OVM's zich** tot het volgende:

- Een communicatieplan uitvoeren om de troeven van de sociale huisvesting en haar bewoners in de verf te zetten in verhouding tot de geleverde inspanningen;
- Communicatiecampagnes uitvoeren voor bewoners in de verschillende belangrijke fasen van de renovatie- en bouwprojecten;
- De beste praktijken en kwaliteitscriteria specificeren die essentieel zijn voor de diensten die aan de gebruikers worden aangeboden en daarmee rekening houden in het in artikel 42 bedoelde plan;
- Het effect van de onderhoudskosten voor groene ruimten analyseren;
- Overeenkomstig artikel 38 deelnemen aan de goede coördinatie van de sociale, technische en administratieve diensten;
- Het systeem van huurdersvertegenwoordiging hervormen, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van huurderscoöperaties, en hun opleiding ondersteunen.

Art. 44. De BGHM verbindt zich ertoe een communicatiecampagne voor de gebruikers te organiseren om hen bewust te maken van de noodzaak hun omgeving en de werknemers van de OVM's te respecteren.

Art. 45. Via de applicatie **Appinest.brussels** die een bijkomend communicatiekanaal aan de huurders wenst te bieden, **verbinden de BGHM en de OVM's zich tot het volgende** :

- De Appinest.brussels-applicatie beschikbaar maken voor elke huurder van de OVM die aan de Appinest-toegangsvereiste voldoet.
- Ervoor zorgen dat het binnen de OVM gebruikte softwarepakket de nodige informatie voor Appinest levert, en in geval van wijziging van het softwarepakket zorgen voor de nodige aanpassingen en ontwikkelingen binnen het nieuwe softwarepakket om de continuïteit van het gebruik van Appinest voor de huurder te waarborgen;
- Huurders en professionals in de sector ondersteunen en opleiden in het gebruik van Appinest, met name via lokale partnerschappen met PSC'en en DOR's (Digitale Openbare Ruimten);
- De Appinest-modules gebruiken en ontwikkelen volgens de voorwaarden van de overeenkomst over de uitvoering van Appinest.brussels;
- Bij die OVM Appinest bij huurders en professionals van de sector promoten via het volgende:
 - Zorgen voor bijgewerkte, regelmatige en aantrekkelijke inhoud voor huurders in de module "OVM News";
 - Ervoor zorgen dat de gegevens over de beschikbaarheid van OVM-diensten in de module "Diensten" worden bijgewerkt;

- o Zorgen voor de follow-up van vragen van huurders om technische ingrepen door de OVM via de module "Technische interventies";
- o Een communicatieplan uitwerken met daarin de promotie van Appinest via communicatieacties tijdens collectieve vergaderingen met huurders, tijdens de toewijzing van een woning, op voortdurende basis, tijdens de permanentie van OVM-diensten, tijdens collectieve activiteiten.

Via de gebruikersclub zal een reeks indicatoren en doelstellingen worden vastgesteld, waaronder: het aantal installaties, verwijderingen; de duur van de sessies, het aantal actieve gebruikers.

Art. 46. De BGHM verbindt zich ertoe het nodige personeel ter beschikking te stellen voor de promotie en het communicatieplan van de applicatie.

Intern domein

In het kader van het "intern" domein verbinden de BGHM en OVM's zich ertoe hun actiemiddelen zo doeltreffend en efficiënt mogelijk in te zetten om de volgende drie doelstellingen te verwezenlijken:

1. Een aanpak voor risicobeheer ontwikkelen om de prestaties van de OVM's te verbeteren;
2. Een op samenwerking gerichte cultuur tussen de OVM's ontwikkelen;
3. Specifieke opleidingen aanbieden die zijn afgestemd op de behoeften van de sector.

Het COSO-referentiekader zal worden toegepast om de ontwikkeling van een risicobeheersaanpak mogelijk te maken waarin het begrip aanpasbaarheid aan alle soorten organisaties en alle soorten activiteiten is geïntegreerd.

Met dit kader kunnen de OVM's hun controle op het bereiken van hun doelstellingen, de effectiviteit en efficiëntie van hun processen en hun naleving van wet- en regelgeving, beleid en interne procedures beoordelen.

Doelstelling 9: Een aanpak voor risicobeheer ontwikkelen om de prestaties van de OVM's te verbeteren

Art. 47. Om die doelen te bereiken verbindt de BGHM zich ertoe het volgende te ondernemen:

- De wijze waarop het toezicht op OVM's wordt uitgeoefend, laten evolueren door de nadruk te leggen op het niveau van risicobeheersing van elke OVM en door de deskundigheid van de BGHM opnieuw te richten op ondersteuning en het verstrekken van tools om te helpen bij de verbetering. De toezichtsmodaliteiten zullen worden aangepast aan de stand van zaken inzake risicobeheer van elke OVM.
- De OVM's ondersteunen bij het verbeteren van hun risicobeheer:
 - Een risicobeheersysteem opzetten, op basis van het COSO-systeem, waarvan de principes gemeenschappelijk zijn voor de sector en kunnen worden aangepast aan de specifieke kenmerken van de OVM's. Dit interne controlesysteem is erop gericht de OVM's in staat te stellen de doelstellingen van de beheersovereenkomst te verwezenlijken;
 - Een referentiekader opstellen als basis voor de beoordeling van de mate van risicobeheersing;
 - Het initiële niveau van risicobeheersing van elke OVM evalueren door middel van een maturiteitsscan, uit te voeren met de steun van een externe consultant. De beoordeling van de stand van zaken inzake risicobeheer wordt gebaseerd op een vragenlijst die door de consultant wordt opgesteld en afgenomen. Voorafgaand aan het algemene proces zal aan drie proef-OVM's een testvragenlijst worden voorgelegd om deze aan de realiteit ter plaatse aan te passen.
 - Elke OVM op individueel niveau begeleiden bij de ontwikkeling en uitvoering van haar actieplan ter verbetering van het risicobeheer;
 - De uitvoering van de actieplannen opvolgen
 - De stand van zaken die is bereikt na de uitvoering van de actieplannen evalueren met de hulp van een externe consultant.
 - Op basis van de resultaten van deze nieuwe evaluatie de toezichtsmodaliteiten zo nodig aanpassen.
 - Om dit doel te bereiken zullen de BGHM en de OVM's worden bijgestaan door een consultant.

De scans inzake de stand van zaken beginnen in september 2022. Elke OVM ontvangt het resultaat van zijn scan binnen een maand na het beantwoorden van de vragenlijst. De planning van de evaluaties zal in overleg met elke OVM worden opgesteld, aangezien alle verrichtingen in verband met deze eerste beoordeling (bepaling van de stand van zaken en uitwerking van actieplannen) vóór 30 september 2023 moeten zijn afgerond.

Dat project zal vergezeld gaan van een overlegd communicatieplan voor de sector en alle OVM's.

Art. 48. Om die doelen te bereiken verbinden **de OVM's zich tot het volgende:**

- Deelnemen aan de ontwikkeling van het kader voor risicobeheer;
- Het referentiesysteem toepassen op basis van de COSO-systematiek;

• Hun individuele actieplan uitwerken en uitvoeren om hun maturiteitsniveau inzake risicobeheer te verhogen. Om in aanmerking te komen voor een wijziging van de toezichtsmodaliteiten moet de OVM een score van 3 (op een schaal van 0 tot 5) behalen voor elke beoordeelde strategische doelstelling, (effectiviteit en efficiëntie van de activiteiten, betrouwbaarheid van de interne en externe reporting, financieel en niet-financieel, naleving van wet- en regelgeving) en processen. Deze omvatten

- Uitvoering van investeringsplannen
- Uitvoering van het onderhoudsplan
- Herverhuur van een woning en leegstand
- Huurachterstallen
- P2's: aankoopcyclus (vermindere van de termijnen)

Doelstelling 10 : Een op samenwerking gerichte cultuur tussen de OVM's ontwikkelen

Art. 49. Om deze doelen te bereiken, verbinden de OVM's en de BGHM zich tot het volgende:

- Meer samenwerking en solidariteit tussen OVM's, met name via het samenwerkingsplatform Artemis;
- De uitwisseling van goede praktijken en uitwisselingen tussen OVM's bevorderen;
- Een gemeenschappelijke kennisbasis ontwikkelen.

Doelstelling 11 : De competenties van het personeel van de OVM's en de aantrekkelijkheid van de OVM's als werkgevers verder uitbouwen.

Daarnaast zijn er verschillende regelingen voor het aanbieden van opleiding door en/of voor de OVM's:

- Door de OVM's georganiseerde en gefinancierde interne opleiding voor hun personeel;
- Door de VSH georganiseerde en door de BGHM gefinancierde opleidingscursussen: deze bestrijken domeinen die het individuele aanbod van elke OVM aanvullen. Dit zijn beroepsopleidingen die door verschillende OVM's kunnen worden gedeeld. Het jaarlijkse budget voor deze opleidingen bedraagt 80.000 euro. Dat bedrag zal vanaf 2023 jaarlijks worden geïndexeerd ten belope van ten minste 2% op basis van de bedragen van januari 2022, binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen;
- Door de BGHM verstrekte en georganiseerde opleidingen. Deze zijn bedoeld ter ondersteuning van de opdrachten van de OVM's op de eigen expertisegebieden van de BGHM, met name regelgeving of nieuwe instrumenten (zoals COSO of Power Bi).

Art. 50. Om die doelen te bereiken **verbindt de BGHM zich tot het volgende:**

- Een sectorspecifieke en regelmatige opleiding aanbieden;
- Een opleidingsprogramma uitvoeren dat is aangepast aan de specifieke behoeften van de maatschappelijk werkers.
- De permanente opleiding van de RvB's van de OVM's voortzetten.
- Een communicatieplan ontwikkelen om de aantrekkelijkheid van de OVM's als werkgever te verbeteren, zodat zij talent kunnen aantrekken en houden

Art. 51. Om die doelen te bereiken **verbinden de OVM's zich tot het volgende:**

- Deelnemen aan het programma dat jaarlijks door de VSH wordt opgezet op basis van een analyse van de opleidingsbehoeften van alle OVM's. De uitvoering van dit programma wordt jaarlijks door de VSH geëvalueerd en aan de BGHM en de OVM's voorgelegd.
- Zorgen voor een intern opleidingsplan ter ondersteuning van de individuele ontwikkeling van het personeel.

DEEL II: FINANCIËEL DEEL EN STIMULANSEN

Doelstelling 12: De voor de werking van de sector nodige financiële middelen ter beschikking stellen van de OVM's

Art. 52. Om dat doel te bereiken **verbindt de BGHM zich ertoe de informatie van de OVM's te waarborgen over de beschikbare tegemoetkomingen:**

- over de aanvraag- en betalingsmodaliteiten, de criteria en het bedrag van de mechanismen van de uiteenlopende investeringsprogramma's.
- over alle beschikbare gewestelijke, federale en Europese tegemoetkomingen die zij betreffende investeringen of werking kunnen aanvragen.

Art. 53. Om dat doel te bereiken **verbinden de BGHM en de OVM's zich tot het volgende:**

- In het geval van de BGHM : de promotie van groepsopdrachten tussen de OVM's bevorderen en haar hulp aanbieden voor de organisatie ervan
- In het geval van de OVM's : deelnemen aan de toepassing ervan. De OVM's zijn vrij om er al dan niet aan deel te nemen.

Art. 54. Om dat doel te bereiken **verbindt de BGHM zich ertoe**

De nodige financiële middelen ter beschikking te stellen binnen de grenzen van de beschikbare middelen voor:

- de investeringsprogramma's en specifieke investeringsontwerpen ;
- de systemen voor de sociale begeleiding (PSC, ARHUU, 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 ;
- ondersteuningsbudgetten voor de sector ;
- de financiering ten belope van 1.120.000 euro voor één VTE expertisepool per OVM, zodat de OVM's kunnen worden ondersteund bij de organisatie en opvolging van de investeringsplannen. Dat bedrag zal vanaf 2023 jaarlijks met minimaal 2% worden geïndexeerd op basis van de bedragen voor januari 2022.
- de financiering van de uitgaven die voortvloeien uit de nieuwe wettelijke en reglementaire verplichtingen ;

- de financiering van de in het kader van de maatschappelijke actie verwezenlijkte projectoproepen;
- de compensatie van de verhoging van onroerende voorheffing binnen de grenzen van de jaarlijks ter beschikking gestelde gewestelijke enveloppe;
- de ontwikkeling van de applicaties in verband met Artemis

Hiervoor ziet de BGHM op het volgende toe:

1. Aan elke OVM het bedrag van de door haar verschuldigde annuïteit en andere financiële overzichten meedelen.
2. Om de liquiditeit van de OVM's te behouden, zal de eerste termijn van de annuïteit van een financiering van de nieuwe woningen en de woningen in aanbouw⁸ (GHP, AW of NPH) daarom pas worden betaald in het jaar waarin de GST voor deze woningen wordt betaald. *De berekening van de eerste annuïteit begint één jaar en 4 maanden na de voorlopige oplevering/ondertekening van de akte. De eerste aftrek vindt plaats op de volgende 31 december van het jaar waarin de eerste annuïteit is ingegaan.*
3. De huurprijzverminderingen voor kinderen ten laste en meerderjarige personen die erkend zijn als persoon met een handicap uiterlijk 6 maanden nadat de OVM het dossier bij de BGHM heeft ingediend, aan de OVM storten binnen de beperking van de hiertoe bepaalde begrotingsenveloppe. In het tegengestelde geval worden de aan de OVM's verschuldigde bedragen op 31/12 die erop volgt gecompenseerd via een gelijke vermindering van het bedrag van de annuïteit die in diezelfde termijn kan worden afgehouden.
4. Ervoor zorgen dat voor elke herstructurering van schulden op rekening-courant, ongeacht de vorm of het doel ervan, een individueel contract met het betrokken OVM wordt gesloten.

Art. 55. Om dat doel te bereiken **verbindt de BGHM zich ertoe** de renovatie-investeringsprogramma's te financieren⁹.

1) Bestemming van de financieringen

⁸ Project op 1 september 2022 nog niet opgeleverd.

⁹ Voor de elementen ter invoering en financiering, wordt er verwezen naar het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke betreffende de financiering van de renovatie van de sociale huisvesting in het Brussels Gewest op 29.08.22 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad

Onverminderd de in de huidige investeringsprogramma's gereserveerde middelen zal de BGHM nieuwe financiële middelen ter beschikking stellen van de OVM's om hen in staat te stellen de gewestelijke doelstellingen te verwezenlijken, binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen.

De BGHM zal de OVM's per brief informeren over de voorwaarden voor de toekenning van financiering voor renovatieprojecten en de procedureregels.

Zodra het financieringsbesluit voor de investeringsprogramma's is bekendgemaakt, zal het als bijlage bij deze beheersovereenkomst worden gevoegd.

2) Financieringsmodaliteiten

Binnen de grenzen van de beschikbare begrotingskredieten kent de Regering ieder jaar een investeringsdotatie aan de BGHM toe volgens de door voornoemd financieringsbesluit bepaalde voorwaarden en modaliteiten.

De begrotingsreservatie van de middelen voor de projecten die goedgekeurd zijn in het kader van het toekomstig investeringsprogramma van renovaties vindt plaats op het moment van de aanwijzing van de opdrachten van werken en moet alle kosten omvatten die betrekking hebben op de volledige verwezenlijking van de equivalente investeringen **à 137%** van de nettowaarde van de bouwwerken.

De door het volgende vierjarenprogramma gefinancierde investeringen worden ten belope van 137% gefinancierd om de OVM's in staat te stellen alle supplementaire kosten te dekken. De 137% is samengesteld uit :

- 100% voor de kostprijs van de werken ;
- 6% voor de BTW ;
- maximum 12% voor de ontwerper als hij zijn in het bijzonder bestek van zijn aanstelling bepaalde verplichtingen inzake termijn en prijs naleeft. Hierin zitten ook de kosten van de architect, de ingenieur, de veiligheidscoördinator en de EPB-deskundige vervat ;
- 9% voor onvoorziene kosten ;
- 2% voor de nutsbedrijven (gas, water, elektriciteit) ;
- 2% voor de kosten voor het bouwplaatstoezicht;
- 2% voor de begeleiding van de huurders
- 4% voor de prijsevolutie.

De BGHM gaat over tot de vereffeningen in functie van de vorderingsstaat van de opdrachten op voorlegging van de door de OVM's geverifieerde en goedgekeurde facturen. Herbestemming is dus niet mogelijk.

De kosten voor de prestaties van het technisch personeel van de OVM's die als ontwerper optreden, mogen in de kosten vervat zijn. In dat geval wordt het ereloonbarema van de BGHM aan 75% en zonder BTW toegepast.

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

3) Voorwaarde voor de toekenning van de dotatie

In overeenstemming met de in het financieringsbesluit vastgestelde gewestelijke criteria en de door de BGHM berekende financiële enveloppe ervan, dient elke OVM een tienjarenplan in met een strategische visie voor de komende 10 jaar, met daarin opgenomen:

- projecten die voldoen aan de behoeften van haar vastgoedbestand
- haar strategie in termen van woningbezetting
- de termijnen voor de uitvoering van de werken
- een risicoanalyse van de uitvoering van haar programma.

4) Opmvolgingsstrategie

Om de voortgang van de projecten te bewaken en de doelstelling van de BGHM van een jaarlijkse liquidatie van 90 miljoen euro te verwezenlijken, controleert de BGHM om de drie maanden de voortgang van de operationele plannen en stelt de Instelling ad hoc actieplannen vast die ter informatie aan de RvB van de BGHM worden toegezonden.

Art. 56. Om het doel te bereiken, **verbindt de OVM zich op het niveau van de opvolging van haar investeringsprogramma tot het volgende:**

- De voortgang van de operationele plannen driemaandelijks controleren. Deze operaties zullen worden uitgevoerd met behulp van de gemeenschappelijke Giprac-tool, zodra deze beschikbaar is. De BGHM zal met de OVM's overgangsregelingen voor opvolging vaststellen.
- Ad hoc actieplannen vaststellen die ter informatie aan de RvB van de BGHM worden toegezonden.
- Elk jaar het operationele investeringsplan voorstellen.

Art. 57. Om het doel te bereiken **verbindt de BGHM zich tot het volgende**

- Binnen de beperkingen van de op de gewestbegroting beschikbare kredieten de nieuwe investeringsprogramma's spijzen met:

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

- in het kader van de productie van nieuwe woningen de begrotingen spijzen ten belope van:
 - 50% subsidies voor de sociale en bescheiden woningen
 - 33% subsidies voor de middenklassewoningen
 - het saldo op lange termijn

Art. 58. Om dat doel te bereiken **verbindt de BGHM zich ertoe** langetermijnleningen toe te kennen:

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.

De toekenningsvoorwaarden luiden als volgt :

- de OVM beschikt niet over voldoende thesauriemiddelen ;
- de OVM vraagt een financieringsaanvulling voor noodzakelijke, onvoorzienbare en onlosmakelijk met elkaar verbonden werken
- de OVM vraagt een financiering voor de haalbaarheidsstudies, de studies en voorbereidende werkzaamheden voor renovatieprojecten die in de goedgekeurde strategische investeringsplannen zijn opgenomen. In dit verband zal de lening rentevrij en met een last van 0,15% worden verstrekt. De lening zal worden opgenomen in de gewestelijke financiering van het project op het moment van het DOW.

De vaststelling van de interestvoeten van de langetermijnleningen berust op de volgende methodologie:

- Het referentiepercentage is de interbancaire interestvoet « IRS » die op basis van de volgende elementen wordt bijgestuurd:
 - o Risicopremie gekoppeld aan de rating van het BHG
 - o Looptijd van de voorschotten
 - o 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.

De BGHM communiceert één keer per maand de evolutie van de interbancaire interestvoeten in Artemis.

Voor OVM's die niet aan deze toekenningsvoorwaarden voldoen en voor zover zij een met redenen omkleed dossier aan de BGHM bezorgen, kan de Raad van Bestuur zich overeenkomstig de begroting geval per geval uitspreken.

Art. 59. Om dat doel te bereiken verbindt de BGHM zich ertoe

In overleg met de sector actualiseert de BGHM de voorschotregeling door de vorige versie te wijzigen, rekening houdend met de volgende niet-limitatieve wijzigingen:

- Het nieuwe financieringsbesluit.
- Toevoeging van een nieuwe alinea met uitleg over een investeringslening, de zogenaamde bulletlening (lening met een looptijd van twee jaar, verlengbaar, met een rentevoet van 0% en een rentevoet van 0,15%).
- De eerste jaarlijkse storting vindt plaats op 31 december volgend op de eerste betaling van de GST. De berekening van de eerste jaarlijkse termijn begint dus één jaar en 4 maanden na de voorlopige oplevering of ondertekening van de akte.
- De rentevoet voor een langetermijnlening wordt vastgesteld op het moment dat de officiële aanvraag door de OVM wordt ingediend.
- Maandelijks publicatie van de rentevoet, zodat de OVM's hiervan kennis kunnen nemen.
- Consolidatie van de rekening-courant door middel van een lening op lange termijn.

Zodra het document is opgesteld, wordt het beschikbaar gesteld op het Artemis-platform.

Art. 60. Om dat doel te bereiken verbindt de BGHM zich ertoe een mechanisme voor financiële steun aan de sector voort te zetten:

Vanaf 2023 stelt de BGHM de volgende budgetten ter beschikking van de OVM's om hen te ondersteunen bij de verwezenlijking van de doelstellingen van de beheersovereenkomst. Intussen blijven de bepalingen van de Beheersovereenkomst 2017-2022 van toepassing.

1) Terbeschikkingstelling van een systeem van enveloppes van 2.010.000 euro dat jaarlijks wordt toegekend en vanaf 2023 jaarlijks met minimaal 2% wordt geïndexeerd op basis van de bedragen van januari 2022 en binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen

Die enveloppe wordt als volgt verdeeld:

- 1.240.000 euro, gelijk verdeeld over de OVM's, bestemd voor de uitvoering van het risicobeheer en het actieplan en voor de voortdurende verbetering van het interne beheer.
- 360.000 euro voor de uitvoering van continue verbeteringsprocessen door de integratie van instrumenten om het succes van de implicatie van de teams bij de OVM's te waarborgen. De bestemming van dat bedrag wordt aan het begin van elk jaar in onderling overleg vastgesteld tijdens een Beperkt Overlegcomité BGHM-OVM's.
- 410.000 euro voor de Federaties. Om de te bereiken doelstellingen en de modaliteiten vast te stellen die de federaties in staat stellen deze subsidie jaarlijks te ontvangen, werken de federatieve instanties en de BGHM de overeenkomst tussen hen binnen zes maanden na ondertekening bij. De verdeelsleutel voor het jaarlijks toe te kennen bedrag is als volgt: 25% Fesocolab, 75% VSH. De OVM's zijn via hun federaties bereid een proces op te zetten voor de oprichting van een nieuwe federatie die alle OVM's omvat. De BGHM verbindt zich ertoe dit verloop financieel te ondersteunen binnen de grenzen van de beschikbare begrotingsmiddelen.

2) Toepassing van een systeem voor jaarlijkse correctie van de debet- en creditinteressen op de rekening-courant

De financiële voorwaarden ten opzichte van de OVM's zien er als volgt uit :

- onverminderd het in punt 1 van onderhavig artikel bepaalde financieel ondersteuningsmechanisme, moet de OVM de BGHM een jaarlijkse debetinterest van 2% storten op de rekening-courantafnames. De BGHM debiteert deze interesten automatisch op de rekening van de OVM op 31 december van het jaar waarop deze betrekking hebben;
- De OVM ontvangt een jaarlijkse creditinterest van 2% op de rekening-courantstortingen. De BGHM crediteert deze interesten automatisch op de rekening van de OVM op 31 december van het jaar waarop deze betrekking hebben.

100% van de jaarlijkse debetinteresten op een negatieve rekening-courant worden door de BGHM bij wijze van aanvullende stimulansen teruggestort op voorwaarde dat:

1. de OVM haar tekort op rekening-courant gemiddeld op drie jaar verminderd heeft ;
2. het balansresultaat van de OVM op drie boekjaren gelijk aan of meer is dan nul
3. de OVM al haar in artikel 61 bepaalde verplichtingen is nagekomen inzake de stortingen op haar rekening-courant.

Ieder jaar wordt er een rapport aan de Raad van Bestuur van de BGHM voorgelegd waarin die drie criteria voor elke OVM worden vermeld en wordt aangegeven welke OVM op die hulp aanspraak kan maken. De OVM die deze schrapping (die betrekking heeft op de debetinteressen op het voorgaande boekjaar) krijgt toegewezen, krijgt die interesten ten laatste tegen 31 december van het lopende boekjaar terugbetaald.

Vanaf 2022 voert de BGHM een plafond in voor de toekenning van creditinteressen ten belope van het gemiddelde van de positieve saldi op de rekeningen-courant. Het is de bedoeling dat de vrijgekomen enveloppe terugvloeit naar alle OVM's. De toewijzing van dit bedrag wordt aan het begin van elk jaar in onderling overleg vastgesteld tijdens een beperkt overlegcomité BGHM-OVM.

De BGHM verbindt zich ertoe de situatie van de rekeningen-courant aan het begin van elk jaar tijdens een beperkt overlegcomité voor te stellen.

Elk jaar wordt aan de Raad van Bestuur van de BGHM een rapport voorgelegd met de bedragen waarop elke OVM op 31 december van dat jaar recht heeft.

Art. 61. Om dat streefdoel tot een goed einde te brengen verbindt de OVM er zich toe de volgende financiële verplichtingen na te leven:

- elk jaar vóór 31 maart op basis van de voorlopige resultaatrekening de raming en de toewijzingsontwerpen van de GST meedelen
- de GST prioritair toewijzen aan:
 - de sociale begeleiding
 - de terugbetaling van de annuïteit
 - onderhoud en herstelling van het huurwoningenbestand
- Het bedrag van de door de BGHM in het kader van de vierjarenprogramma's toegekende kredieten en andere financieringsprogramma's voor de renovatie aan de BGHM terugbetalen middels 33 constante interestloze annuïteiten en met een last van 0,15%
- Het bedrag van de door de BGHM in het kader van de projecten van het GHP toegekende kredieten in 27 vaste annuïteiten terugbetalen en de in het kader van de projecten van de Alliantie Wonen in 30 vaste annuïteiten terugbetalen. De annuïteiten gaan gepaard met de interestvoet die werd bepaald tijdens de voorlopige oplevering en overeenkomstig de in artikel 58

(terbeschikkingstelling van langetermijnlening) van onderhavige overeenkomst bepaalde modaliteiten, rekening houdend met de temporaliteit van de eerste terugbetaling van de voorschotten zoals bepaald in artikel 54.

- Haar plan voor de storting van de huurprijzen jaarlijks in januari aan de BGHM bezorgen en zich hieraan houden;
- Haar rekening-courant spijzen via de maandelijkse storting van de huurprijsopbrengst en al haar thesauriegelden, inclusief het bedrag van de maandelijkse solidariteitsbijdrage, na aftrek van:
 - door de BGHM erkende investeringen die door de OVM gefinancierd of voorgefinancierd zijn ;
 - het equivalent van een vierde van de werkingskosten van de OVM van het voorgaande jaar (begrepen als zijnde de som van de bedragen die ingeschreven zijn op de rekeningen 60-61-62-6401-6403 van de resultaatrekening van de OVM).

Indien deze stortingen niet worden uitgevoerd kan de Raad van Bestuur van de BGHM beslissen om, na de OVM in gebreke te hebben gesteld, de betaling van alle subsidies of voorschotten waarop de OVM aanspraak kan maken te schorsen zolang de OVM deze bepaling niet naleeft.

De RvB van de BGHM kan individueel van deze verplichting afwijken indien, na analyse van het in artikel 24 van deze overeenkomst bedoelde financiële meerjarenplan, blijkt dat deze verplichting een risico vormt voor de liquiditeit van de OVM.

Art. 62. Om dat doel te bereiken **verbinden de BGHM en de OVM's zich tot het volgende:**

- Samen nadenken over de modaliteiten van een nieuwe methode voor de huurprijs- en huurlastenberekening:
 - o Door de financiële levensvatbaarheid van de OVM's te waarborgen;
 - o Op basis van het eind 2018 tussen de BGHM en de OVM's overeengekomen memorandum ;
- De berekening van de solidariteitstoelage en de gevolgen daarvan op lokaal en gewestelijk niveau analyseren :
 - o Door ervoor te zorgen dat de financiële inkomsten van de OVM's gehandhaafd blijven in de combinatie van huuropbrengsten en steun van het Gewest

Deel III Relaties tussen de BGHM en de OVM's

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

- De contractualisering van de relatie BGHM – OVM via de ondertekening van beheersovereenkomsten tussen de BGHM en de OVM die dat wenst, overeenkomstig artikel 47 van de BHC. De invoering van de beheersovereenkomsten maakt het mogelijk de relatie te structureren op basis van een voorafgaand akkoord over de te realiseren streefdoelen, de samenwerkingsmodaliteiten en de resultaten die van de BGHM worden verwacht;
- De OVM die geen beheersovereenkomst met de BGHM heeft ondertekend of indien die overeenkomst door één van de partijen in vraag wordt gesteld, is onderworpen aan het in artikel 48 van de BHC bepaalde reglement;
- De versterking van de dynamiek inzake de raadpleging van de sector door de BGHM om zodoende de oriënteringen die de BGHM aan de sector geeft, beter te kunnen verankeren. Deze raadpleging van de sector gebeurt zowel vóór de besluitvorming via het Beperkt Overlegcomité (om beter te kunnen peilen naar de specifieke behoeften en problemen) als na de besluitvorming (om het begrip en de correcte toepassing ervan te waarborgen);
- De BGHM moet instaan voor een doeltreffende overdracht van de informatie naar en van de OVM's, met name de inlichtingen over het woningenbestand, de investeringen en de opvolging ervan;
- Onverminderd de specifieke bepaalde termijnen die worden bepaald door onderhavige overeenkomst, de Ordonnantie of de uitvoeringsbesluiten ervan behandelt de BGHM alle aanvragen en brieven van de OVM's volgens onderstaande modaliteiten:

Indien een rapport door de Raad van Bestuur van de BGHM moet worden goedgekeurd:

- de BGHM stuurt de OVM een ontvangstbewijs binnen de 15 dagen na ontvangst van de brief ;
- de BGHM antwoordt binnen de 60 dagen na ontvangst van de brief ;

deze termijn wordt verlengd tot 90 dagen indien de BGHM de OVM bijkomende inlichtingen vraagt; deze vraag om inlichtingen wordt binnen de 30 dagen na ontvangst van de brief aan de OVM toegestuurd en de OVM beschikt over dezelfde termijn om op de vraag om inlichtingen te antwoorden; Na die termijn zal de BGHM zich enkel op basis van de elementen waarover zij beschikt over de aanvraag uitspreken.

deze termijnen worden tussen 15 juli en 15 augustus, tussen 24 december en 2 januari en de eerste week van de voorjaarsvakantie van het Franstalig onderwijs geschorst

- Behalve wat de uitoefening van het technisch toezicht betreft (zie artikel 64), herhaalt de maatschappij haar aanvraag middels een aangetekend verstuurd herinnering als de BGHM zich over een aanvraag moet uitspreken en er geen beslissing werd genomen binnen de in de voorgaande paragraaf vermelde termijnen ;
- Als de BGHM na deze herinnering nog steeds geen gevolg heeft gegeven binnen de 30 dagen, wordt de aanvraag als goedgekeurd beschouwd.

Indien het antwoord op de brief niet afhangt van een beslissing van de Raad van Bestuur van de BGHM :

- De BGHM stuurt de OVM binnen de 15 dagen na de ontvangst van de brief een antwoord met het ontvangstbewijs;
- Als de BGHM aanvullende inlichtingen vraagt, heeft de OVM ook 15 dagen om hierop te antwoorden; Na die termijn antwoordt de BGHM op basis van de elementen waarover zij beschikt.

Deze termijnen worden tussen 15 juli en 15 augustus, tussen 24 december en 2 januari en de eerste week van de voorjaarsvakantie van het Franstalig onderwijs.

- Onverminderd de specifieke bepaalde termijnen die worden bepaald door onderhavige overeenkomst, de Ordonnantie of de uitvoeringsbesluiten ervan verbindt de OVM zich ertoe te antwoorden op de door de BGHM gestelde vragen om inlichtingen of door de BGHM gewenste enquêtes overeenkomstig de in overleg bepaalde termijnen. Indien de OVM die termijnen niet naleeft, stuurt de BGHM een eerste herinnering. Bij ontstentenis van antwoord meldt de BGHM haar Raad van Bestuur dat de OVM die gegevens niet heeft meegedeeld en dat zij bijgevolg haar contractuele verplichtingen niet naleeft.

Art. 63. Naleving van de technische voorschriften

Ongeacht de opdrachten die aan de BGHM zijn toevertrouwd krachtens een wettelijke norm of ingevolge een akkoord in het kader van het sectoraal overleg, moet de OVM de specifieke voorschriften naleven die de BGHM uitgeeft over :

- **De statutenwijzigingen** : De BGHM evalueert en keurt de door de OVM's voorgestelde statutenwijzigingen binnen een termijn van 30 dagen na ontvangst ervan goed. Indien de BGHM geen antwoord verstrekt binnen deze termijn wordt het voorstel als goedgekeurd beschouwd.

Als deze wijziging betrekking heeft op het maatschappelijk doel van de maatschappij of in geval van een fusie, splitsing, inbreng, ontbinding of invereffeningstelling evalueert en keurt de BGHM de wijzigingsvoorstellen binnen de 30 dagen goed na ontvangst ervan. Bij ontstentenis van antwoord binnen die termijn wordt het voorstel als verworpen beschouwd.

Algemene vergaderingen van een OVM mogen zich niet over een niet op voorhand door de BGHM goedgekeurde statutenwijziging uitspreken. OVM's die hun statuten wensen te wijzigen, moeten hun wijzigingsvoorstel (dat geen verband houdt met het

maatschappelijk doel, fusie, splitsing, inbreng, ontbinding, vereffening) ten minste 45 dagen vóór de datum van hun algemene vergadering aan de BGHM voorleggen.

Voor wijzigingen die verband houden met het maatschappelijk doel moet de OVM haar wijzigingsvoorstel ten minste 60 dagen vóór de datum van haar algemene vergadering aan de BGHM voorleggen.

Voor wijzigingen die verband houden met een fusie, splitsing, inbreng, ontbinding of vereffening moet de OVM haar wijzigingsvoorstel ten minste 75 dagen voor de datum van haar algemene vergadering aan de BGHM voorleggen;

- **Herbestemming van woningen tot sociale woningen na bestemmingswijziging:** de documenten worden ter informatie aan de BGHM bezorgd. Voor de huurprijzen en alle herbestemmingen van woningen tot sociale woningen na bestemmingswijziging als de werken het aantal slaapkamers wijzigen, is de voorafgaande goedkeuring van de BGHM vereist.
- **Declassering/herklassering of bestemmingswijziging van een goed :** binnen een maximumtermijn van 45 dagen hecht de BGHM haar goedkeuring aan declassering van woningen wat het aantal slaapkamers betreft en aan bestemmingen van sociale woningen voor andere doeleinden dan woongelegenheden en doet dat binnen een maximumtermijn van 60 dagen in geval van bijkomende inlichtingen. De termijnen worden gedurende de antwoordtermijn van de OVM opgeschort; Verminderde termijnen kunnen via omzendbrief worden gepreciseerd voor bepaalde categorieën.
- **Het bedrag van presentiegelden en emolumenten toegekend aan de leden van de raad van bestuur van de OVM's:** De Raad van Bestuur van de BGHM hecht zijn goedkeuring aan en controleert de naleving van de referentiemaxima inzake emolumenten en presentiegelden die aan de leden van de raden van bestuur van de OVM's worden toegekend, zoals goedgekeurd door de Raad van Bestuur van de BGHM ;
- **De huurprijsberekening:** onverminderd de toepassing van de in het besluit van de BHR van 26 september 1996 vermelde berekeningsregels, zal de OVM een aanvullende omkadering van de reële huurprijs toepassen. Deze omkadering is vervat in de als bijlage 4 opgenomen omzendbrief.

Art. 64. Procedure voor de verwezenlijking van de investeringen ter responsabilisering van de actoren en uitoefening van het toezicht

De volgende 8 stappen hebben betrekking op de verwezenlijking van investeringswerken:

1. Kick off ;
2. Dossier aanbesteding studies ;
3. Keuze van de studiebureaus (Hoofdstudiebureau en andere partijen) ;
4. Voorontwerp en keuze gunningswijze werkopdracht ;
5. Dossier aanbesteding werken;
6. Keuze onderneming;
7. Bouwplaats¹⁰.

De toepasbare toezichtstypes worden bepaald door het bedrag van de renovatieprojecten, gelijk aan 100% van de nettowaarde.

Het toezichtstype wordt bepaald op het moment dat het operationele plan en de opeenvolgende bijwerkingen worden goedgekeurd. Het type kan herzien worden als het plafond onder andere met meer dan 10% wordt overschreden.

Er zijn drie toezichtstypes die hierna vermeld worden en in bijlage 7 van onderhavige overeenkomst gedetailleerd (inclusief de termijnen) worden voorgesteld.

1. Het toezicht achteraf

Renovatieprojecten waarvan het bedrag van de werken lager is dan of gelijk is aan 200.000 euro zijn onderworpen aan een toezicht achteraf behalve voor de stappen 1 en 6.

¹⁰ De afslanking van het toezicht betreffende fase 7 « bouwplaats » treedt in werking vanaf de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst met uitzondering van de reeds ingediende verrekeningen.

Op het moment van de betalingsaanvraag van de eerste factuur moet de OVM echter de BGHM in het bezit stellen van de documenten die met het project verband houden. Voornoemde documenten worden vermeld in de geldende checklists die op Artemis bekendgemaakt worden.

2. Het afgeslankte toezicht

Renovatieprojecten waarvan de bedragen van de werken hoger liggen dan 200.000 euro en lager liggen dan of gelijk zijn aan 2 miljoen euro zijn onderworpen aan een afgeslankt goedkeuringstoezicht.

Vandaar dat enkel de stappen 1, 4, 6 en de eindverrekening van stap 7 onderworpen zijn aan het toezicht van de BGHM.

De OVM moet de BGHM echter wel ter informatie in het bezit stellen van de documenten over de betreffende stap zodra deze is verwezenlijkt en vooraleer over te gaan naar de volgende stap. Voornoemde documenten worden vermeld in de geldende checklists die op Artemis bekendgemaakt worden.

3. Het zware toezicht

Projecten waarvan de bedragen van de werken hoger liggen dan 2 miljoen euro zijn onderworpen aan een zwaar toezicht.

Alle stappen moeten dan ook aan de BGHM ter goedkeuring worden voorgelegd. De in de geldende checklists vermelde documenten worden bezorgd ter goedkeuring van de stap uitgezonderd stap 7 « bouwplaats » waarvoor enkel de eindverrekening ter goedkeuring wordt voorgelegd.

Afslanking van het toezicht in het kader van de artikelen 47 en 48 van onderhavige overeenkomst

Wanneer een OVM er globaal in slaagt een niveau 3 in risicobeheer te halen:

- Worden haar projecten waarvan het bedrag van de werken lager of gelijk is aan 10 miljoen € onderworpen aan een toezicht achteraf;

- Worden haar projecten waarvan het bedrag van de werken hoger is dan 10 miljoen € onderworpen aan een toezicht op bepaalde stappen die samen met de BGHM worden vastgesteld.

De informatieplicht in elk stadium van de projecten blijft echter van kracht.

Dat afgeslankte toezicht evolueert naar gelang van de herziening van het maturiteitsniveau van de OVM, maar heeft geen terugwerkende kracht voor dossiers die fase 1 « Kick-off » hebben bereikt.

De termijnen

De in bijlage 7 vermelde goedkeuringstermijnen van de BGHM worden tussen 15 juli en 15 augustus, tussen 24 december en 2 januari en de eerste week van de voorjaarsvakantie van het Franstalig onderwijs geschorst.

Deze termijnen lopen vanaf de ontvangst van een volledig en analyseerbaar dossier. De BGHM stuurt de OVM een ontvangstbewijs binnen de twee weken na ontvangst van het dossier toe.

Als de BGHM de behandelingstermijnen van de dossiers overschrijdt, beschikt de OVM over een recht op beroep bij de Raad van Bestuur van de BGHM.

Herstelmechanismen

Indien de BGHM vaststelt dat een OVM heeft nagelaten maatregelen te nemen in verband met een vastgesteld risico (onvoldoende personeel, gebrek aan bekwaamheid, enz.) en dat dit de uitvoering van het investeringsplan in gevaar brengt, kan de BGHM herstelmaatregelen opleggen en, bij ontstentenis daarvan, de budgetten voor deze maatregelen ten laste van de eigen middelen van de OVM brengen.

Indien de gegevens betreffende de verschillende in bijlage 7 genoemde stappen niet in de voorgeschreven vorm worden verstrekt, worden de facturen via de rekening-courant van de OVM betaald tot de gegevens zijn bezorgd.

Naast de 9% die is voorbehouden voor de verrekeningen van of wijzigingen aan de werken, moet de OVM de supplementen financieren met eigen middelen of een specifiek financieringsverzoek bij de BGHM indienen.

Deel IV Opvolging en evaluatie van de verbintenissen van de beheersovereenkomst

Art. 65. Strategisch plan en periodieke reporting

De sectorale statistieken bezorgen

Om de betrokken actoren in staat te stellen een beter inzicht te verwerven in de sector zorgt de BGHM ieder jaar voor de inzameling en de verwerking van de statistische informatie van elke OVM.

De sectorale statistieken dienen onder andere om gebruikt te worden voor het jaarverslag van de BGHM en te antwoorden op vragen die aan de Instelling gesteld kunnen worden over de situatie van de sector. Die vragen kunnen betrekking hebben op de huurders, het vastgoedbestand van de OVM's, de huurprijzen, de woningen voor personen met beperkte mobiliteit, enz..

De BGHM ziet toe op de definitie van de in de statistische formulieren vermelde velden en staat in overleg met de OVM's in voor de correcte interpretatie ervan. In sommige gevallen worden de leveranciers van informaticaoplossingen bij het definiëringswerk betrokken.

Het formulier voor de statistische inzameling wordt jaarlijks door de OVM aangevuld en uiterlijk tegen 30 juni aan de BGHM toegestuurd.

De BGHM organiseert jaarlijks een sectorale vergadering waarop de indicatoren, de financiële rentabiliteit met inbegrip van de stand van de gewone rekening-courant, de voortgang van de bouwwerken en de stand van het vastgoed in relatie tot het kadaster, statistieken worden gepresenteerd. Die lijst kan worden aangevuld.

Het strategisch plan bezorgen

Het strategisch plan is een instrument voor het beheer en de ontwikkeling van een strategie door de OVM opdat de maatschappij de in de beheersovereenkomst bepaalde opdrachten zou kunnen uitvoeren. Dankzij dat strategisch plan beschikken de BGHM en alle OVM's over een instrument om de verwezenlijking van de doelstellingen van de beheersovereenkomst niveau 2 te volgen. Bovendien kunnen de BGHM en het kabinet van de minister van huisvesting zich ervan vergewissen dat het gewestelijk beleid ook echt wordt toegepast.

De BGHM zal in overleg met de OVM's een stramien van **strategisch plan** opstellen met de opdrachten van de beheersovereenkomst en de gegevens die nodig zijn voor de transversale opvolging ervan door zowel de OVM's als de BGHM. Dat plan zal elk jaar worden bijgewerkt met het oog op voortdurende PDCA-verbetering (Plan-Do-Check-Act). De BGHM en de OVM's zullen tegen 31 december 2022 een stramien overeenkomen.

De eerste deadline voor de indiening van het plan wordt vastgelegd op 30 juni 2023. Dat eerste plan is echter een eerste afgeslankte versie om op 30 juni 2024 een volledig plan op te stellen.

De BGHM zal vanaf de ondertekening van de beheersovereenkomst samen met de OVM's workshops organiseren om bruikbare en samenvattende plannen op te stellen.

Art. 66. Evaluatievergadering

Om de prestaties van de OVM's gezamenlijk te kunnen evalueren, wordt voor elke OVM **een opvolgingsgroep** opgericht. Deze opvolgingsgroep zal jaarlijks, ten minste eenmaal per jaar, met alle OVM's tussen september en februari worden georganiseerd om de uitvoering van de integratie van het risicobeheer, de uitvoering van de operationele doelstellingen en de resultaten van de audits in het strategisch plan op te volgen. Deze opvolgingsgroep is samengesteld uit vertegenwoordigers van de BGHM en vertegenwoordigers van de OVM en heeft twee essentiële doelstellingen, die tijdens een jaarlijkse vergaderingen worden nagestreefd:

- Een referentiefunctie die bestaat uit een uitwisseling van globale informatie met betrekking tot de OVM, haar werking en de behandeling van haar dossiers door de BGHM, en dit onafhankelijk van de evaluatie van onderhavige overeenkomst;
- Een evaluatiefunctie van de doelstellingen van onderhavige overeenkomst waarbij beide partijen de resultaten van de uitvoering van de beheersovereenkomst onderzoeken via het strategisch plan en de in bijlage 2 vermelde indicatoren.

Tijdens die vergadering stelt de OVM de projecten voor die zij uitvoerde om de doelstellingen van de beheersovereenkomst van niveau 2 te halen en de BGHM geeft haar opmerkingen en stelt haar vragen met het oog op de updating van het voor het volgende jaar geplande plan.

Art. 67. Remediërings- en sanctiemechanismen

De remediërings- en sanctiemechanismen zijn gebaseerd op de volgende richtsnoeren:

- Negatieve effecten op derden minimaliseren;
- Het management verantwoordelijk maken;
- De modaliteiten voor de sancties voorstellen in functie van de aard van de vastgestelde tekortkoming.

Remediëringsmechanismen

Wanneer de opvolgingsgroep, op basis van de jaarlijkse evaluatienota, elementen rapporteert die wijzen op een verzuim of een zeer slechte uitvoering door de OVM van de door onderhavige beheersovereenkomst bepaalde verplichtingen, vraagt de BGHM de OVM haar een plan voor te leggen van de verbeterende maatregelen en de uitvoeringskalender ervan. Datzelfde geldt als blijkt dat de BGHM haar contractuele verplichtingen verzuimt of slecht uitvoert.

Deze plannen moeten aan de goedkeuring van de Raad van Bestuur van de BGHM worden voorgelegd, en dit binnen de zestig dagen na de bespreking van de jaarlijkse evaluatienota door de Raad van Bestuur van de OVM en van de BGHM.

Sanctiemechanismen

Indien het aan de Raad van Bestuur van de BGHM voorgelegde plan niet wordt goedgekeurd of indien het voorgelegde en goedgekeurde plan niet wordt uitgevoerd, kan de BGHM, na de OVM in gebreke te hebben gesteld om de situatie te verhelpen, een maatregel toepassen die de OVM verplicht op eigen kosten een beroep te doen op specifieke externe deskundigen. Die deskundigen moeten de OVM helpen bij de uitwerking van een nieuw plan van verbeterende maatregelen of haar begeleiden bij de uitvoering van dat plan.

De OVM kan een beroep doen op de onderstaande externe expertise:

- de diensten van de BGHM;
- de diensten van een andere OVM of van een representatieve vereniging;
- een onafhankelijke consultant.

De keuze voor een andere OVM, een representatieve vereniging of een onafhankelijke consultant en het bedrag van hun vergoeding worden ter goedkeuring aan de BGHM voorgelegd.

Indien de vastgestelde gebreken, tot slot, bijzonder ernstig zijn, kan de BGHM de volgende maatregelen nemen:

- opnieuw controles a priori uitvoeren in het kader van de toekenning van de investeringskredieten, subsidies en trekkingsrechten;
- het bedrag van de presentiegelden van de bestuurders van de OVM verminderen;
- de verbreking van onderhavige overeenkomst, overeenkomstig de bepalingen van artikel 70.

Op voorstel van de opvolgingsgroep kan de Raad van Bestuur van de BGHM de modaliteiten van deze sancties voorstellen.

In geen enkel geval mogen de sancties afbreuk doen aan de rechten waarover derden, met name de huurders en kandidaat-huurders, bij uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst beschikken, noch aan de opdrachten die door de ordonnantie aan de OVM's zijn toevertrouwd.

Art. 68. Tussentijdse evaluaties en slotevaluatie van onderhavige Overeenkomst

Overeenkomstig artikel 43 van de Brusselse Huisvestingscode wordt na afloop van het tweede jaar overgegaan tot een gemeenschappelijke evaluatie van de beheersovereenkomst en de bijlagen ervan 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.

Zes maanden vóór het einde van onderhavige beheersovereenkomst laat de BGHM een eindevaluatie uitvoeren. Deze evaluatie betreft het geheel van de onderdelen van de beheersovereenkomst alsook de invloed van de factoren en omstandigheden van de politieke, institutionele, reglementaire en sociaaleconomische omgeving die invloed konden hebben op de uitvoering ervan. De onderhandeling van de volgende beheersovereenkomst wordt gebaseerd op die laatste evaluatie van de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst.

Art. 69. Regels voor het oplossen van geschillen

In geval van betwisting over de in artikel 67 bedoelde sancties of over de interpretatie van de bepalingen van de overeenkomst, met uitzondering van de technische voorschriften, richten partijen zich tot een arbitragecomité. Dat comité bestaat uit 2 vertegenwoordigers van de Raad van Bestuur van de BGHM, 2 vertegenwoordigers van de administratie van de BGHM en 4 vertegenwoordigers van de OVM's die een beheersovereenkomst hebben ondertekend en die door hun federatie werden voorgedragen. Wanneer er een betwisting is vanwege een OVM die lid is van de FESOCOLAB zal het comité bestaan uit 3 vertegenwoordigers van de FESOCOLAB en 1 van de VSH en als er een betwisting is vanwege een OVM die lid is van de VSH zal het comité bestaan uit 3 vertegenwoordigers van de VSH en 1 van de FESOCOLAB. Geen enkel lid van het arbitragecomité mag in rechtstreeks verband staan met de bij het geschil betrokken OVM.

Zowel de opvolgingsgroep als het arbitragecomité mag een beroep doen op experts die zij nodig achten voor het nemen van hun beslissing.

Betwistingen worden bij het op initiatief van de BGHM opgerichte comité ingediend per aangetekende brief.

Het comité neemt zijn beslissing binnen de 30 dagen na ontvangst van de betwisting. De beslissing wordt aangenomen bij meerderheid van de groep van vertegenwoordigers van de BGHM en van de OVM's.

Indien er binnen deze termijn geen beslissing werd genomen, geen vertegenwoordigers van de partijen werden aangeduid of indien één van de contractanten niet akkoord gaat met de beslissing van het arbitragecomité, beschikken partijen over 30 dagen om zich te wenden tot een scheidsrechter die door de Minister voor Huisvesting werd aangeduid.

Deze scheidsrechter die werd aangeduid voor alle arbitrageprocedures met betrekking tot de beheersovereenkomsten tussen de BGHM en de OVM's mag geen enkel rechtstreeks of onrechtstreeks verband of belang hebben met of bij de sociale huisvestingssector.

Binnen een termijn van 90 dagen en na beide partijen te hebben samengebracht en gehoord, velt de gewestelijke scheidsrechter zijn oordeel. Partijen verbinden zich ertoe zich naar dit oordeel te schikken. Bij ontstentenis van beslissing in de toebedeelde termijn wordt het oordeel beschouwd als zijnde in het voordeel van de OVM.

Deel V Wijzigingen en einde van de beheersovereenkomst

Art. 70. Modaliteiten ter verbreking van de overeenkomst

De partijen die onderhavige overeenkomst hebben ondertekend, kunnen deze eenzijdig verbreken op de vervaldag van elk kalenderjaar mits inachtneming van een vooropzegperiode van ten minste drie maanden die aanvangt op de 1^e dag van de maand die volgt op de kennisgeving van de vooropzeg. De eenzijdige verbreking dient het voorwerp uit te maken van een specifieke vergadering van de opvolgingsgroep en van een bij de raad van bestuur van beide partijen met redenen omkleed verslag.

Bij verbreking van de overeenkomst wordt de OVM onderworpen aan het stelsel van het Reglement.

Art. 71. Aanpassing van de beheersovereenkomst als gevolg van een evoluerende context

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

Art. 72. Aanhangsel bij de beheersovereenkomst

Met uitzondering van de bijlagen bij de beheersovereenkomst (op basis van de modaliteiten van de wijzigingen van de in artikel 73 van onderhavige beheersovereenkomst bedoelde bijlagen) kan deze beheersovereenkomst op geen enkele wijze worden gewijzigd zonder dat zulke wijziging vooraf in de vorm van een aanhangsel zou zijn vastgelegd.

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

Art. 73. Wijziging van de bijlagen bij de beheersovereenkomst

De bijlagen bij de beheersovereenkomst kunnen worden gewijzigd op basis van een door de BGHM en de OVM's ondertekend akkoord.

Art. 74. Clausule inzake overmacht

Onder overmacht wordt begrepen: iedere onvoorziene en plotse gebeurtenis die buiten de wil van de partijen plaatsvond en die het hen definitief of ten minste voor een lange periode geheel of gedeeltelijk onmogelijk maakt onderhavige Beheersovereenkomst uit te voeren.

Het onvermogen van een partij om welke verplichting dan ook die werd 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 gebeurtenis van overmacht stelt alles in het werk om de gevolgen van de overmacht te beperken en zo snel mogelijk de volledige uitvoering van zijn contractuele verplichtingen te hervatten en om. De partij die het slachtoffer is van dergelijke gebeurtenis 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 die gebeurtenis van overmacht.

Zodra de betrokken partij het voorval van een gebeurtenis van overmacht heeft betekend, zullen de partijen samen met de nodige goede wil nakijken welke middelen er kunnen worden aangewend om de gebeurtenis van overmacht te beëindigen en de gevolgen ervan te beperken en te herstellen. Als de gebeurtenis van overmacht blijft duren of als de partijen geen akkoord bereiken binnen een termijn van 6 maanden na bovengenoemde betekening, kan er op initiatief van de ene of de andere partij een einde worden gemaakt aan onderhavige beheersovereenkomst, mits in achtneming van een vooropzegperiode van 30 dagen na de termijn van 6 maanden die aanvangt de 1^e dag van de maand die volgt op de kennisgeving van de vooropzeg.

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

Art. 75. Looptijd van de beheersovereenkomst en inwerkingtreding

Onderhavige beheersovereenkomst treedt in werking op XXXXX en is geldig voor een periode van 5 jaar. De beheersovereenkomst loopt dus af **na de periode van vijf jaar**.

Onderhavige beheersovereenkomst blijft de opdrachten van de OVM's regelen na de voorziene afloop en dit tot op het ogenblik dat een nieuwe beheersovereenkomst wordt gesloten. De BGHM en de OVM's kunnen deze eventuele periode vastleggen in een aanhangsel teneinde de continuïteit te verzekeren bij de uitvoering van de opdrachten zoals beschreven in onderhavige beheersovereenkomst.

Brussel, op2022

Namens de BGHM

De Voorzitter van de Raad van Bestuur van de BGHM,

De Directeur-generaal van de BGHM,

Namens de OVM

De Voorzitter van de Raad van Bestuur van de OVM,

De Directeur-Zaakvoerder van de OVM,

BIJLAGEN

Bijlage 1: Kalender van de opdrachten

Bijlage 2: Tabel van de individuele indicatoren

Bijlage 3: Stramien van de strategische overzichtstabel

Bijlage 4: Omzendbrief 307

Bijlage 5: Kadasterovereenkomst

Bijlage 6: Overeenkomst Federaties

Bijlage 7: Technische voogdij

Bijlage 8: Reglement van de voorschotten