
Bijlage 2 : Stimulansenstelsel en opvolgings- en prestatie-indicatoren

1. De grote principes

Artikel 58 van de beheersovereenkomst 2017-2022 bepaalt het behoud van het stimulansenstelsel dat op een enveloppe van 2.010.000 euro gebaseerd is. De enveloppe wordt als volgt verdeeld:

- 1.600.000 euro voor de verwezenlijking van de opdrachten van de beheersovereenkomst ;
- 410.000 euro voor de Federaties met behoud van de verdeelsleutel (25% voor Fesocolab en 75% voor de VSH).

Het bedrag ten belope van 1.600.000 euro wordt onder de OVM's op basis van twee criteria verdeeld:

- Aantal maatschappijen voor de stimulansen betreffende de strategische plannen **(30% van de enveloppe, zegge 480.000 euro)** ;
- Aantal woningen beheerd voor de stimulansen betreffende het halen van de indicatoren **(70% van de enveloppe, zegge 1.120.000 euro)**.

Bovendien wordt de stimulansenenveloppe jaarlijks volledig toegekend. Het niet verkregen saldo door de ontoereikende prestatie van één of meer OVM's wordt na de eerste verdeling op basis van een regel van drie aan de andere OVM's toegewezen.

1

2. Manier waarop de stimulansen worden toegewezen

De stimulansen worden als volgt toegewezen :

▪ 30% voor de strategische plannen

De strategische plannen moeten tegen 30 juni van elk jaar worden ingediend. Een termijn van hoogstens drie maanden kan worden toegekend als er sprake is een reden die een vertraging of een overschrijding van de bepaalde termijnen rechtvaardigt.

De volgende objectieve criteria worden onder andere aanvaard: ziekte van de verantwoordelijke die met het strategisch plan belast is, aanzienlijke informaticacrash, geen vergadering van de raad van bestuur of van het directiecomité tijdens de maand voor de indiening van het strategisch plan, lacunes in de bezorging door de overheid bezorgde de documenten, ...

Als deze termijn van een maand overschreden is, wordt de potentiële stimulans « Strategisch plan » geannuleerd.

De stimulansen van het « strategisch plan » worden als volgt verdeeld :

- 10% voor de naleving van het stramien ;
- 20% voor de kwaliteit van het bezorgde document.

Naast de in artikel 55 van onderhavige overeenkomst bepaalde uitwerking van het stramien van strategisch plan kunnen tegelijkertijd kwaliteitscriteria uitgewerkt worden.

- **70% voor het halen van objectieveerbare en controleerbare indicatoren** waaruit de diverse beheerspijlers van de OVM blijken.

De indicatorcategorieën en het percentage toegekende stimulansen worden hierna vermeld:

- **de financiële resultaten en evenwichten** (10% van de stimulansenenveloppe) ;
- **het huurbeheer** (20% van de stimulansenenveloppe) ;
- **de evolutie van de werkingskosten** (5% van de stimulansenenveloppe) ;
- **het onderhoud van het huurwoningenbestand en de kwaliteit van de sanering tussen twee verhuringen in** (10% van de stimulansenenveloppe) ;
- **de vooruitgang van de investeringsplannen** (25% van de stimulansenenveloppe).

3. OVM-profielen

De evaluatie-indicatoren en de te behalen drempels worden uitgewerkt op basis van de begrippen van « **specifieke structurele coëfficiënten** ». Het halen van talrijke indicatoren kan immers beïnvloed worden door een aantal factoren waarop de OVM's op korte termijn slechts zeer weinig greep hebben. Vandaar dat de jaarlijkse enveloppe verbeterd wordt op basis van de relatieve « prestatie » van de OVM rekening houdend met de verschillende gekozen criteria.

In dat kader werden als structureel beoordeelde criteria gedefinieerd die gevolgen hebben voor de beheers- en werkingskosten en ook voor de behoeften aan onderhoud, begeleiding, enz.

De volgende criteria worden geselecteerd:

Criteria betreffende de huurders :

1. het doorstromingspercentage van de huurders;
2. de coëfficiënt van het gemiddelde inkomen van de aanwezige huurders;
3. de coëfficiënt van het gemiddelde inkomen van de nieuwe huurders ;
4. het percentage huurders van 60 jaar en ouder;
5. het percentage huurders tussen 12 en 17 jaar.

Criteria betreffende het patrimonium :

1. Spreiding van het patrimonium (aantal sites zoals vermeld in het kadaster per 100 woningen);
2. Percentage woningen met 3 slaapkamers en meer.

Er moet ook aangestipt worden dat het feit dat er rekening wordt gehouden met de sectorale gemiddelden en niet met de absolute waarde (hetgeen bijvoorbeeld het geval is in andere gewesten) het mogelijk maakt onrechtstreeks rekening te houden met de specifieke kenmerken van de sector en met de externe factoren die een negatieve impact hebben op de relatieve prestaties van de OVM's.

Er konden zeven OVM-profielen geïdentificeerd worden:

1. Gunstig;
2. Eerder gunstig;
3. Middelmatig tot gunstig;
4. Middelmatig;
5. Middelmatig tot ongunstig;
6. Eerder ongunstig;
7. Ongunstig.

4. Lijst met de geselecteerde indicatoren en berekeningswijze

CATEGORIE 1 : RESULTATEN EN FINANCIËLE EVENWICHTEN (10% VAN DE STIMULANSENENVELOPPE)

1. Resultaat van het boekjaar met winst (5% van de stimulansenenveloppe)

Alle stimulansen voor die indicator worden toegekend als de OVM een positief lopend resultaat voor belastingen doet optekenen.

Bron: Jaarrekening.

2. Verbetering van het saldo op rekening-courant BGHM van min 3% (5% van de stimulansenenveloppe)

- Voor de OVM's met een positief saldo op 31/12 worden alle stimulansen van die indicator toegewezen.
- Voor de OVM's met een negatief saldo:
 - Als de OVM een stijging met 3% of meer doet optekenen, krijgt ze voor die indicator 100% van de stimulans.
 - Als de stijging tussen 0 en 3% ligt, krijgt de OVM het prorata via de toepassing van een regel van 3.
 - Als de OVM een verslechtering van haar saldo op rekening-courant doet optekenen, krijgt zij voor die indicator geen stimulans.

Bovendien houdt de BGHM rekening met het bedrag van de onbetwistbaar verschuldigde schuldvorderingen voor de OVM's die een verslechtering van hun negatieve rekening-courant doen optekenen.

Bron: BGHM.

CATEGORIE 2 : HUURBEHEER (20% VAN DE STIMULANSENENVELOPPE)

1. Resultaatverliezen die verband houden met huurschuldvorderingen (10% van de stimulansenenveloppe)

Formule :

$$\frac{634 \text{ (Waardeverminderingen op handelsvorderingen op huurders en kopers)} + 642 \text{ (Minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen op huurders en kopers)}}{70 \text{ (Omzet)}}$$

Bron: Jaarrekening

2. Verliezen basishuurprijzen als gevolg van leegstaande woningen in percentage van de basishuurprijs (10% van de stimulansenenveloppe)

Formule :

$$\frac{70101 \text{ (Verliezen basishuurprijzen voor leegstaande woningen voor andere redenen)}}{700 \text{ (Basishuurprijzen)}}$$

Bron: Jaarrekening.

CATEGORIE 3 : EVOLUTIE VAN DE WERKINGSLASTEN VAN DE OVM (5% VAN DE STIMULANSENVELOPPE)

1. Evolutie van de werkingslasten die verband houden met het aantal werknemers (2,5% van de stimulansenveloppe) :

Aantal werknemers ten laste van de OVM (uitgedrukt in VTE's)

100 woningen

Bron : sociale balans – aantal werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring indiende die in het algemeen personeelsregister zijn ingeschreven. Beroeps categorieën waarmee rekening wordt gehouden: directiepersoneel en bedienden.

2. Evolutie van de werkingslasten die verband houden met de andere administratieve en beheerskosten per woning (2,5% van de stimulansenveloppe) :

610 (*Algemene administratiekosten*)
+61201 + 61211 + 61221 + 61231 (*Verbruik ten laste van de OVM*)
+ 613 (*Kosten materieel en machines*)
+ 614 (*Verzekeringen die geen betrekking hebben op het personeel*)
+615 (*Akte – en geschillenkosten*)
+ 616 (*Diverse kosten*)
+ 617 (*Interimarissen*)
+ 618 (*Bezoldigingen bestuurders*)

Aantal woningen

Bron: Jaarrekening.

CATEGORIE 4 : ONDERHOUD VAN HET HUURWONINGENBESTAND EN KWALITEIT VAN DE OPFRISSINGSWERKEN TUSSEN TWEE HUURPERIODES IN (10% VAN DE STIMULANSENVELOPPE)

1. Netto kostprijs van het onderhoud per woning (5% van de stimulansenveloppe)

Formule :

60 (*Materialen, leveringen en gebouwen in aanbouw*)
+ 6110 (*Werken in de verhuurde gebouwen en laste van de OVM's*)
+ 6112 (*Werken in de administratieve gebouwen*)
+ 6203 (*Bezoldigingen en sociale lasten en pensioenen van de arbeiders*)
+ 62130 (*Patronale bijdragen van sociale verzekeringen van de arbeiders*)

Aantal woningen

Bron: Jaarrekening.

2. Algemene kwaliteit van de oprissingswerken tussen twee huurperiodes in (5%)

De certificateurs van de BGHM voeren de evaluatie uit bij opstelling van de EPB-certificaten. De kwaliteitsniveaus worden aan de hand van de onderstaande schaal geëvalueerd:

- Zeer goed: 1 ;
- Middelmattig : 0,5 ;
- Slecht: 0,25.

Bovendien wordt een analyserooster uitgewerkt zodat de certificateurs de kwaliteit van de opfrissingswerken op basis van objectieve criteria kunnen evalueren.

CATEGORIE 5 : VORDERING VAN DE RENOVATIEPROGRAMMA'S (25% VAN DE STIMULANSENVELOPPE)

1. Evolutie van het gebruik van de financiële middelen: Verbruikspercentage van de voorschotten die in het kader van de diverse vierjarenprogramma's werden toegekend (per vierjarenplan geëvalueerd percentage) (10% van de stimulansenveloppe)

Formule :

$$\frac{\text{Percentage verbruik vierjarenplan X door de OVM}}{\text{Sectoraal percentage verbruik vierjarenplan}}$$

Bron: BGHM.

Precisering: die formule berust op de opstelling van een gewogen gemiddelde van de indexen die berekend worden in verhouding tot elk van de vierjarenplannen. Bovendien wordt ook een weging van het belang van het lopende vierjarenplan uitgevoerd.

2. Vorderingspercentage van de investeringsplannen op basis van het GIP (15% van de stimulansenveloppe)

Preciseringen :

- De berekening van de stimulans per bouwplaats stemt overeen met het totale bedrag van de stimulans voor de OVM / aantal bouwplaatsen waarvan het bedrag à 135% hoger is dan of gelijk is aan 1.000.000 euro ;
- Het vorderingspercentage wordt geëvalueerd in de loop van het laatste kwartaal van ieder jaar in functie van de datum van het tweede opvolgingscomité, bepaald in artikel 20 van de beheersovereenkomst;
- De etappe die de bezorging van de stimulans bepaalt, stemt overeen met de laatste stap waarvan de verwachte datum de evaluatie van het jaar t voorafgaat;
- Er wordt ook een lijst uitgewerkt met de externe oorzaken waarmee de BGHM rekening houdt.

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
2	Bouwplaats	Opdracht van diensten (OD)		Aanwijzing opdracht van diensten (ADO)		Voorontwerp (VO)		Basis aanbesteding (BA)		Aanwijzing opdracht van werken (AOW)		BOUWERK	
3		Verwachte datum = datum GIP	Datum oplevering BGHM (info of volledig dossier en analyseerbaar indien toezicht) = reële datum	Verwachte datum = datum GIP	Datum oplevering BGHM (info of volledig dossier en analyseerbaar indien toezicht) = reële datum	Verwachte datum = datum GIP	Datum oplevering BGHM (info of volledig dossier en analyseerbaar indien toezicht) = reële datum	Verwachte datum = datum GIP	Datum oplevering BGHM (info of volledig dossier en analyseerbaar indien toezicht) = reële datum	Verwachte datum = datum GIP	Datum oplevering BGHM (info of volledig dossier en analyseerbaar indien toezicht) = reële datum	Verwachte datum = datum GIP = datum aanvang werken	Datum oplevering BGHM (info of volledig dossier en analyseerbaar indien toezicht) = reële datum
4	bedrag >=1.000.000 euro à 135%		als C3<=B3 + 30 dagen = 100% als C3>B3 + 30 dagen = 0% behalve als externe oorzaken aanvaard zijn (100%)		als E3<=D3 + 30 dagen = 100% als E3>D3 + 30 dagen = 0% behalve als externe oorzaken aanvaard zijn (100%)	datum akkoord over programma + max 24 maanden	als G3<=F3 + 30 dagen = 100% als G3>F3 + 30 dagen = 0% behalve als externe oorzaken aanvaard zijn (100% of moduleerbaar)		als I3<=H3 + 30 dagen = 100% als I3>H3 + 30 dagen = 0% behalve als externe oorzaken aanvaard zijn (100%)		als K3<=J3 + 30 dagen = 100% als K3>J3 + 30 dagen = 0% behalve als externe oorzaken aanvaard zijn (100%)	datum akkoord over programma + max 48 maanden	als M3<=L3 + 30 dagen = 100% als M3>L3 + 30 dagen = 0% behalve als externe oorzaken aanvaard zijn (100%)
5						als voorfinanciering ADO mogelijk maakte -> datum akkoord over programma + max 12 maanden						als voorfinanciering ADO mogelijk maakte -> datum akkoord over programma + max 36 maanden	