

Beheersovereenkomst tussen de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en de Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's)

2017 - 2022

**Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)
Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's)**



Inhoudsopgave

Identificatie van de partijen	6
Inleiding.....	7
Juridisch kader.....	8
Hoofdstuk 1- Algemene bepalingen	10
Artikel 1. Acroniemen en definities	10
Artikel 2. Voorwerp van de beheersovereenkomst	12
Artikel 3. Samenstelling van de beheersovereenkomst	12
Artikel 4. Rol van de bij de overeenkomst betrokken partijen.....	13
1. De Regering en de Minister voor Huisvesting	13
2. De BGHM	13
3. De OVM	13
4. De eindgebruikers: de huurders en de kandidaat-huurders.....	13
Artikel 5. De opdrachten van de OVM's	14
1. Vastgoedbeheer	14
2. Sociale actie	14
3. Huurbeheer	14
4. Financieel beheer	14
5. Gedelegeerde opdrachten.....	14
Artikel 6. De algemene principes en waarden die de Overeenkomst schragen	15
Hoofdstuk 2 – De uit onderhavige beheersovereenkomst voortvloeiende wederzijdse verbintenissen.....	16
Artikel 7. De algemene verbintenissen van de BGHM	16
Artikel 8. Algemene verbintenissen van de OVM	16
Artikel 9. De wederzijdse verplichtingen van de BGHM en van de OVM's.....	16
Artikel 10. Strategische streefdoelen.....	17
Artikel 11. Strategisch streefdoel 1 : Ertoe bijdragen de dynamiek voor de productie van nieuwe woningen in een perspectief van overlegde transversale integratie op te voeren.....	18
Artikel 12. De beschikbare grond ter beschikking stellen	18
Artikel 13. Ontwikkeling van bouwprojecten	18
Artikel 14. Beheer van de geproduceerde woningen.....	20
Artikel 15. Strategisch streefdoel 2 : De renovatie en het onderhoud van het vastgoedbestand aanmoedigen om de staat, de conformiteit en de energieprestaties ervan te verbeteren, de leegstand te verminderen en de levenskwaliteit van de bewoners te doen verbeteren.....	21

Artikel 16. De verwezenlijking van het beleid voor het onderhoud en de sanering van woningen	21
Artikel 17. Invoering van het onderhouds- en saneringsplan van de woningen 22	
Artikel 18. Controle van de invoering van het onderhouds- en saneringsplan van de woningen	22
Artikel 19. Renovatie van het huurwoningenbestand	22
Artikel 20. Behoud van de opvolgingscomités.....	23
Maatregelen in geval van vertraging in de vooruitgang van de door de BGHM gefinancierde investeringsprojecten	24
Artikel 21. Voortzetting van de ontwikkeling van het Kadaster	24
Artikel 22. Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE)	25
Artikel 23. Strategisch streefdoel 3 : Instaan voor een efficiënt huurbeheer rekening houdend met de sociaaleconomische specificiteiten	26
Artikel 24. De denkoefening over de jaarlijkse aanpassing van de huurprijzen voortzetten	26
Artikel 25. Een optimaal beheer van de huurachterstallen waarborgen	26
Artikel 26. De huurlasten herzien	26
Artikel 27. Het beheer van de huurdoorstroming en de invoering van het mutatieplan voortzetten	27
Artikel 28. Een gebruikersgerichte aanpak van de overheidsdienst op sectorale schaal behouden	27
Artikel 29. Leefmilieuacties	28
Artikel 30. Strategisch streefdoel 4 : Sociale actiebeleidsvormen uitwerken om de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren	30
Artikel 31. Een kennis- en uitwisselingsplatform ter beschikking stellen van de sector	30
Artikel 32. De individuele sociale begeleiding voor de huurders steunen	30
Artikel 33. De collectieve sociale begeleiding voor de huurders ondersteunen	31
Artikel 34. Samenwerken met de ARHUU's	31
Artikel 35. De sociale acties die de sociale samenhang ten goede komen, stuwen en steunen	31
Artikel 36. De woonmobiliteit aanmoedigen	32
Artikel 38. Verbetering van het levenskader met toepassing van transversale en op samenwerking gerichte initiatieven die voor een betere integratie van de sociale huisvesting zorgen	32

Artikel 39. Strategisch streefdoel 5 : Een professioneel en efficiënt beheer waarborgen	33
Artikel 40. De naleving van de door de BGHM uitgegeven voorschriften harmoniseren en vergemakkelijken onverminderd hetgeen door de reglementering is bepaald	33
Artikel 41. Vereenvoudigde procedés invoeren waarmee de dossiers van de OVM doeltreffend behandeld kunnen worden	33
Artikel 42. De administratieve vereenvoudiging zowel tussen de BGHM en de OVM's als op het niveau van de OVM's actief aanmoedigen en steunen	34
Artikel 43. Opleidingen organiseren	36
Artikel 44. Strategisch streefdoel 6 : Het beheer van de geldstromen op het niveau van de OVM optimaliseren met het oog op de evenwichten in de sector	37
Artikel 45. Informatie over de beschikbare tegemoetkomingen bezorgen	37
Artikel 47. Terbeschikkingstelling van de financiële middelen	39
Artikel 48. Het gebruik van de analytische boekhouding veralgemenen	42
Artikel 49. Vooruitblikkende studies uitvoeren over het financieel evenwicht en de mogelijkheden om de financiering van de sector te rationaliseren	42
Hoofdstuk 3 – Relaties tussen de BGHM en de OVM	43
Artikel 50. Definitie van de opdracht	43
Artikel 51. Naleving van de technische voorschriften	44
Artikel 52. Procedure voor de verwezenlijking van de investeringen ter responsabilisering van de actoren en uitoefening van het toezicht	45
Artikel 53. Relaties met de federaties	48
Artikel 54. Organisatie van het Beperkt Overlegcomité	48
Hoofdstuk 4 – Opvolging en evaluatie van de verbintenissen van de beheersovereenkomst	49
Artikel 55. Strategisch plan en periodieke reporting	49
Artikel 56. Evaluatievergadering	50
Artikel 57. Remediërings- en sanctiemechanismen	51
Artikel 58. Stimulansenstelsel	53
Artikel 59. Tussentijdse evaluaties en slotevaluatie van onderhavige Overeenkomst	54
Artikel 60. Regels voor het oplossen van geschillen	55
Hoofdstuk 5 – Wijzigingen en einde van de beheersovereenkomst	56
Artikel 61. Modaliteiten ter verbreking van de overeenkomst	56

Artikel 62. Aanpassing van de beheersovereenkomst als gevolg van een evoluerende context	56
Artikel 63. Aansluiting bij de beheersovereenkomst	56
Artikel 64. Wijziging van de bijlagen bij de beheersovereenkomst	56
Artikel 65. Clausule inzake overmacht.....	56
Artikel 66. Looptijd van de beheersovereenkomst en inwerkingtreding	57
Hoofdstuk 6 – Slotbepalingen	58
Artikel 67. Inwerkingtreding van de Beheersovereenkomst.....	58
Bijlagen	59

Identificatie van de partijen

Onderhavige beheersovereenkomst wordt gesloten tussen :

- de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM in 't kort), publiekrechtelijke naamloze vennootschap, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer BE 0227.581.301 hierna genoemd de BGHM, vertegenwoordigd door :
 - de Raad van Bestuur van de BGHM, in de persoon van de Voorzitter van de Raad van Bestuur ;
 - de algemene directie van de BGHM, in de persoon van de Directeur-generaal,

en

- XXXX, Openbare Vastgoedmaatschappij (OVM in 't kort) met maatschappelijke zetel te, XXXX, vertegenwoordigd door:
 - de Raad van Bestuur van de OVM, in de persoon van de Voorzitter van de Raad van Bestuur ;
 - de directie van de OVM in de persoon van de Directeur-Zaakvoerder,

Hierna gezamenlijk « de partijen » genoemd.

Inleiding

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

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

Onderhavige beheersovereenkomst luidt de vierde generatie beheersovereenkomsten van de Brusselse sociale huisvestingssector in: de overeenkomst geeft vaste vorm aan de streefdoelen die betrekking hebben op de Openbare Vastgoedmaatschappijen en die rekening houdend met de gewestelijke context aan de BGHM inzake sociale huisvesting werden toegewezen. Deze beheersovereenkomst wenst rekening te houden met de verworvenheden van de voorgaande generaties beheersovereenkomsten van de Brusselse sociale huisvestingssector.

Aan de hand van onderhavige beheersovereenkomst bevestigen de BGHM en de OVM's hun voornemen om hun acties te richten op essentiële elementen die beide partners doen evolueren naar de verwezenlijking van de gewestelijke streefdoelen.

In dat kader hebben de BGHM en de OVM's onderhavige beheersovereenkomst samen uitgewerkt om antwoorden te verstrekken die aangepast zijn aan de problematiek waaraan partijen onderworpen zijn. Door de resultaten van de gesprekken en de formulering van de respectieve verwachtingen konden de streefdoelen en de acties bepaald worden die tijdens de vijf jaar van de beheersovereenkomst ingevoerd worden en zich afspelen rond:

- **overleg** waarmee partijen het eens kunnen worden over gemeenschappelijke projecten
- **vereenvoudiging** van de procedures en de procedés op het niveau van de BGHM en van de OVM's
- **expertise** die de BGHM in de verschillende beheersdomeinen van de OVM's ter beschikking stelt
- meer **professionalisering** om alle gebruikers een kwaliteitsvolle dienstverlening te kunnen waarborgen

Vandaar dat de doeltreffende samenwerking, de precisering van ieders taken voor meer responsabilisering en de garantie op een doeltreffende steun aan de sector de drie elementen zijn die de OVM's in staat zullen stellen om hun positie te bevestigen als **stakeholders in het veld die moeten instaan voor een deel van de toepassing van het gewestelijk openbaar huisvestingsbeleid.**

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 Ordonnantie van 17 juli 2003 houdende de Brusselse Huisvestingscode en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- Het Wetboek van vennootschappen met uitzondering van de in de Brusselse Huisvestingscode opgenomen afwijkende bepalingen en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- 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
- De Ordonnantie van 12 januari 2006 betreffende de transparantie van de bezoldigingen en voordelen van de Brusselse openbare mandatarissen
- De Statuten van de BGHM en de statuten van de OVM's
- De Wet van 15 juni 2006 overheidsopdrachten en bepaalde opdrachten voor werken, leveringen en diensten, en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 2016 tot vaststelling van de toekenningsvoorwaarden en de procedureregels van toepassing op de BGHM, de OVM's, de gemeenten en de OCMW's in verband met de financiering van projecten tot aankoop, onteigening, herstel, afbraak en heropbouw van woningen
- Ordonnantie van 30 maart 1995 betreffende de openbaarheid van bestuur en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- Besluit van 29 oktober 1998 van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende de financiering van de sociale huisvesting in het Brussels Gewest
- De organieke Ordonnantie van 23 februari 2006 tot vaststelling van de bepalingen die van toepassing zijn op de begroting, de boekhouding en de controle en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- Het Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 24 april 2014 tot wijziging van het besluit van de Regering van 23/01/2003 tot vaststelling van de organieke personeelsformatie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 28 november 2013 houdende vaststelling van de taalkaders van het personeel van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 20 juli 2006 tot bepaling van de rechtspositie en de bezoldigingsregeling van de contractuele personeelsleden van de instellingen van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

- Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 2002 houdende het administratief statuut en de bezoldigingsregeling van de ambtenaren van de instellingen van openbaar nut van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest
- 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
- 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 de bijbehorende uitvoeringsbesluiten
- 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
- BBHR 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
- De gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken

Hoofdstuk 1- Algemene bepalingen

Artikel 1. 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:

ADL: Assistentie bij de Activiteiten van het Dagelijks Leven

ARHUU: Adviesraad van de Huurders

BGHM: Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij

BHC: Brusselse Huisvestingscode, ordonnantie van 17 juli 2003

BHR (of de Regering): De Brusselse Hoofdstedelijke Regering

BMa : Bouwmeester Maître Architecte

BOC: Beperkt Overlegcomité

BWLKE : Brussels Wetboek van Lucht, Klimaat en Energiebeheersing

DMBSH: Dienst Maatschappelijke Begeleiding aan Huurders van Sociale Woningen

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

GST: Gewestelijke Solidariteitstoelage

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

LB : Leefmilieu Brussel

OMV: Openbare Vastgoedmaatschappij

PLAGE : Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie

PSC: Project voor Sociale Cohesie

RvB: Raad van Bestuur

VIH's : Verenigingen voor integratie via huisvesting

VSH: Vereniging voor Sociale Huisvesting

Alliantie Wonen: Door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering in 2013 beslist programma voor de verwezenlijking van 6.720 nieuwe woningen waarin de BGHM moet zorgen voor de productie van 3.000 sociale en 1.000 middenklassehuurwoningen, waarvan 500 in het kader van een projectoproep met het oog op het vinden van private partners die worden belast met het volledige project voor de verwezenlijking van de woningen.

Beheersovereenkomst niveau 1: Beheersovereenkomst die op 2 september 2015 tussen de BGHM en de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd ondertekend

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

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 ;

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

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

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

- 100% voor de kostprijs van de werken ;
- 6% voor de BTW ;
- 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 ;
- 4% voor de nutsbedrijven (gas, water, elektriciteit) ;
- 2% voor de kosten voor het bouwplaatstoezicht ;
- 2% voor de prijsevolutie.

Artikel 2. Voorwerp van de beheersovereenkomst

Onderhavige beheersovereenkomst wordt gesloten overeenkomstig artikel 47 van de BHC. De overeenkomst is erop gericht 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 te zetten. Onderhavige beheersovereenkomst regelt de volgende aangelegenheden:

- 1° de investeringsautonomie van de OVM;
- 2° het vaststellen van de huurprijzen voor de sociale woningen;
- 3° de gedragsregels ten opzichte van de gebruikers van de openbare dienstverlening;
- 4° de verschillende financiële verplichtingen van de partijen;
- 5° de horizontale mechanismen van financiële solidariteit, met inbegrip van de bestemming van de solidariteitsbijdrage die bij de OVM wordt geïnd;
- 6° de beheers- en exploitatievoorwaarden voor activiteiten van de OVM die niet tot haar taak als openbare dienst behoren;
- 7° de doelstellingen met betrekking tot het financieel- en vermogensbeheer en tot de stedenbouwkundige, sociale en architecturale aspecten van alle elementen die een weerslag hebben op de taak van de OVM als openbare dienst;
- 8° de evaluatiecriteria voor de verbintenissen van de partijen;
- 9° de voorwaarden van de overeenkomst van een OVM met andere rechtspersonen, die wordt gesloten om haar openbare dienstverlening aan de gebruikers op te waarderen;
- 10° de stimulansen om de in de beheersovereenkomst vastgestelde doelstellingen te verwezenlijken;
- 11° de sancties indien de partijen hun verplichtingen niet of slecht nakomen;
- 12° de herzieningsvoorwaarden van de overeenkomst.

Artikel 3. Samenstelling van de beheersovereenkomst

Onderstaande documenten gaan bij onderhavige beheersovereenkomst zodra zij door beide partijen zijn ondertekend :

- Bijlage 1 : Kalender van de opdrachten
- Bijlage 2 : Stimulansenstelsel en opvolgings- en prestatie-indicatoren
- 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 : Tabel – Woningenbestand en door de gemeente omkaderde woningen (raming 2015)

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

Er wordt overeengekomen dat de bijlagen bij de beheersovereenkomst waarvan de opstelling is gepland na de ondertekening van de beheersovereenkomst, geacht worden er automatisch een vast onderdeel van te vormen zodra ze door de partijen zijn ondertekend en nadat deze in het kader van een aanhangsel aan onderhavige overeenkomst werden goedgekeurd.

Artikel 4. Rol van de bij de overeenkomst betrokken partijen

In het kader van de definitie en de invoering van het huisvestingsbeleid in het Gewest verbinden partijen zich ertoe onderstaande beginselen in acht te nemen:

1. De Regering en de Minister voor Huisvesting

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

2. De BGHM

Als intermediaire instantie tussen de Regering en de OVM's ziet de BGHM erop toe dat de OVM's het gewestelijk beleid goed toepassen. De Instelling draagt onder andere bij tot de verbetering van de praktijken en kennis, de stimulering van de stappen, de vernieuwende manieren van aanpak, enz.

3. De OVM

De OVM past het beleid inzake sociale, bescheiden en middenklassewoningen op lokaal niveau. Zij staat in voor de kwaliteit van de woningen en zorgt voor een kwaliteitsvolle behandeling van de gebruikers met inachtneming van de wederzijdse rechten en plichten. Tevens ziet zij erop toe dat haar beheer doeltreffend en transparant is.

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

Alle door de BGHM gedragen projecten worden verwezenlijkt om de levenskwaliteit en de leefomgeving van de huurders en duurzaamheid van het wonen te verbeteren.

Door de OVM's te steunen in hun opdrachten maakt de BGHM het voor hen mogelijk een betere dienstverlening aan de eindgebruikers te waarborgen, onder meer door vereenvoudigde administratieve procedures, door informatieverspreiding via uiteenlopende kanalen, door de toepassing van vernieuwende technieken en door een dichtbij aanwezigheid en begeleiding.

Artikel 5. De opdrachten van de OVM's

Overeenkomstig de bepalingen van de BHC, inzonderheid artikel 67, en overeenkomstig de statuten van de OVM's, worden de hoofdopdrachten van de OVM's als volgt gedefinieerd:

1. Vastgoedbeheer

- Programmering van de investeringen en van het onderhoud: instaan voor een stedelijk ontwikkelingsbeleid dat toegespitst is op het behoud of de ontwikkeling van het huurwoningenbestand, zowel op kwalitatief als kwantitatief gebied.
- Verbetering, renovatie en uitbreiding van het patrimonium: Onroerende goederen bouwen, aankopen, verbouwen, saneren of renoveren 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 woningen worden ingericht en aangelegd met een beter welzijn van de huurders voor ogen, meer bepaald via architecturale vernieuwingen van culturele aard.
- Onderhoud van het patrimonium: de gebouwen onderhouden om de investeringen te bestendigen, met als hoofddoelen :
 - de toekomstige investeringskredieten zo goed mogelijk gebruiken ;
 - het comfort van de huurders verbeteren.

2. Sociale actie

- Bevorderen dat er rekening wordt gehouden met de sociale moeilijkheden waarmee huurders kampen, inzonderheid via partnerships.

3. Huurbeheer

- De opdrachten, diensten en activiteiten van de OVM uitwerken en uitvoeren en de huurder hierbij centraal plaatsen.
- Binnen de grenzen van de beschikbare middelen, personen die beantwoorden aan de toegangsvoorwaarden tot de sociale, bescheiden en middenklassehuisvesting een woning verschaffen, bestemd als hoofdverblijfplaats, binnen de voorwaarden bepaald door de wetgeving en met name door de BHC en door de Regering.

4. Financieel beheer

- Inzake financiële aangelegenheden voldoet de OVM aan haar wettelijke en reglementaire verplichtingen. De OVM brengt haar opdrachten tot een goed einde en neemt hierbij een gezond en transparant financieel beheer in acht.

5. Gedelegeerde opdrachten

De gedelegeerde opdrachten zijn de opdrachten inzake huisvesting die door de Regering specifiek aan de BGHM zijn toevertrouwd om aan nieuwe behoeften te voldoen. Op de datum waarop de beheersovereenkomst in werking treedt, worden twee opdrachten door de Regering gedelegeerd: het « Gewestelijk Huisvestingsplan » en « de Alliantie Wonen ».

Alle inhoudelijke wijzigingen of wijzigingen in het kader van de bestaande opdrachten inzake huisvesting die door de Regering specifiek aan de BGHM en aan de OVM's zijn toevertrouwd, die zich na de inwerkingtreding van de beheersovereenkomst zouden voordoen, worden geregeld in een aanhangsel bij de Beheersovereenkomst en worden geacht deel uit te maken van de gedelegeerde opdrachten. In dat aanhangsel wordt de financieringsmiddelen en -wijze van deze opdrachten bepaald.

Artikel 6. De algemene principes en waarden die de Overeenkomst schragen

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

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

- **Gelijkheid van gebruikers:** de OVM zal de in de BHC bepaalde principes van gelijke behandeling toepassen.
- **Transparantie :** de OVM structureert haar werking op transparante wijze en ziet toe op toegankelijkheid, begrijpelijkheid en duidelijkheid voor het grote publiek; zij antwoordt met name op elke vraag die verband houdt met het voorgedelijk toezicht van de BGHM of met onderhavige beheersovereenkomst en die door de BGHM over haar beheer en de uitoefening van haar opdrachten wordt gesteld. De BGHM verbindt er zich van haar kant ook toe alle informatie mee te delen, die noodzakelijk is voor het goede verloop van haar activiteit, inclusief alle rapporten die op haar betrekking hebben.
- **Ethiek en deontologie :** de BGHM en de OVM's passen de principes van goed bestuur toe in het kader van de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst. De principes van goed bestuur worden aan de hand van de volgende modaliteiten geconcretiseerd: de strategische plannen, het technisch toezicht, de opleidingen, de opvolgingsindicatoren van de beheersovereenkomst, de interne controle, enz.

Hoofdstuk 2 – De uit onderhavige beheersovereenkomst voortvloeiende wederzijdse verbintenissen

Artikel 7. De algemene verbintenissen van de BGHM

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

- Een professionalisering van de aan de OVM's toegekende steun ;
- De ontwikkeling van de aan de OVM's toegekende steun, met name via de aan de federaties toegekende middelen;
- Binnen de grenzen van de beschikbare financieringen de budgettaire werkings- en investeringsmiddelen ter beschikking stellen van de OVM om haar in staat te stellen haar opdrachten uit te voeren. In geval van vermindering van de aan de OVM's ter beschikking gestelde middelen legt de BGHM een voorstel ter goedkeuring aan het Beperkt Overlegcomité voor, met daarin opdrachten waarvan de uitvoering wordt vertraagd of geschrapt ;
- Alle informatie ter beschikking stellen, die nodig is voor de goede uitvoering van de opdrachten van de OVM's.

Artikel 8. Algemene verbintenissen van de OVM

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 in onderhavige beheersovereenkomst bepaalde basisopdrachten en -activiteiten ;
- De BGHM in het bezit stellen van gegevens die bij de OVM's beschikbaar zijn en die nodig zijn om het gewestelijk huisvestingsbeleid uit te werken.

Artikel 9. De wederzijdse verplichtingen van de BGHM en van de OVM's

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

- Een harmonische en duurzame stadsontwikkeling garanderen om de levenskwaliteit van de bewoners en de integratie van de projecten in de wijken te verbeteren met behoud van het leefmilieu;
- Het behoud en de ontwikkeling van het woningenbestand met het oog op de toepassing van de bouw- en renovatieprogramma's om het verbruik van de huurders te minimaliseren en de leefmilieukwaliteit van de gebouwen te maximaliseren;
- De bestending en uitbouw van systemen om het gewestelijk streefdoel van goed bestuur te verwezenlijken ;
- De aansluiting bij het proces van strategische planning die een echte logica van uitwisselingen tussen het Gewest, de BGHM en de Openbare Vastgoedmaatschappij weerspiegelt ;

- Een toename van de autonomie van de OVM's die gepaard gaat met een responsabilisering per streefdoel ;
- In het kader van een administratieve vereenvoudiging toezien op de verbetering van de investeringsprocedures en samen zoeken naar oplossingen voor de problemen die de vooruitgang van de projecten afremmen ;
- Een bestemming van het gewestelijk budget, gebaseerd op terugbetaalbare voorschotten alsook op subsidies die een vrijwillige en niet-discriminerende financiering duidelijk stelt ;
- Modaliteiten voor de opvolging van de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst op basis van objectieve elementen ;
- Precieze prioriteiten en doelstellingen bepalen rekening houdend met de specifieke situatie van de OVM ;
- Het overlegproces uitbouwen.

Artikel 10. Strategische streefdoelen

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

1. Ertoe bijdragen de dynamiek voor de productie van nieuwe woningen in een perspectief van overlegde transversale integratie op te voeren ;
2. De renovatie en het onderhoud van het vastgoedbestand aanmoedigen om de staat, de conformiteit en de energieprestaties ervan te verbeteren, de leegstand te verminderen en de levenskwaliteit van de bewoners te doen verbeteren ;
3. Instaan voor een efficiënt huurbeheer rekening houdend met de sociaaleconomische specificiteiten ;
4. Sociale actiebeleidsvormen uitwerken om de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren ;
5. Een professioneel en efficiënt beheer waarborgen ;
6. Het beheer van de geldstromen op het niveau van de OVM optimaliseren met het oog op de evenwichten in de sector.

Artikel 11. Strategisch streefdoel 1: Ertoe bijdragen de dynamiek voor de productie van nieuwe woningen in een perspectief van overlegde transversale integratie op te voeren

In het kader van de voortzetting van het Gewestelijk Huisvestingsplan en de aanzet tot de verwezenlijking van 4.000 woningen tegen 2020 in het kader van de Alliantie Wonen moet de BGHM voor een groter aantal woningen zorgen om het stijgende tekort aan openbare woningen op te lossen.

Om dat streefdoel tot een goed einde te brengen, verbindt de OVM die aan het Gewestelijk Huisvestingsplan en/of de Alliantie Wonen deelneemt en de BGHM zich ertoe de volgende acties in hun respectieve rol uit te voeren:

1. De beschikbare grond ter beschikking stellen
2. Bouwprojecten uitwerken
3. De nieuwbouwwoningen beheren

Artikel 12. De beschikbare grond ter beschikking stellen

Om bij te dragen tot de uitbreiding van het huurwoningenbestand verbindt de OVM zich tot het volgende:

- Binnen de twee maanden na de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst de bijgewerkte informatie over de gronden bezorgen;
- Binnen de zes maanden na de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst de bezorgde bijgewerkte informatie in het kadaster invoeren;
- De bezorgde informatie bijwerken als haar situatie is gewijzigd.

Overeenkomstig de in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 4 februari 2016 opgenomen beginselen verbindt de OVM zich er toe onverwijld melding te maken van opportuniteiten waarvan zij op de hoogte is en die kunnen bijdragen tot de uitbreiding van de bebouwde of onbebouwde grondreserve.

Artikel 13. Ontwikkeling van bouwprojecten

In het kader van de uitwerking van de bouwprojecten betreft de BGHM de OVM nauwer bij elke stap van het verloop.

Overeenkomstig artikel 15 van de beheersovereenkomst zorgt de BGHM voor het volgende:

- haalbaarheidsstudies uitvoeren waarmee zowel het programma, zegge het aantal woningen, de typologie en de verdeling ervan, de aan- of afwezigheid van parkings, de noodzaak of niet om in collectieve en gemeenschappelijke uitrustingen, omgevingswerken en/of wegeaanleg te voorzien als de kostprijs van het project kan worden bepaald.

- zorgen voor een aanbod aan de behoeften aangepaste woningen, op basis van de resultaten van de studie betreffende de behoeften per woningtype¹ en op basis van de resultaten van de haalbaarheidsstudie.
- de haalbaarheidsstudies aan de eigenaars van de terreinen, de beheerders en de gemeentelijke en gewestelijke stedenbouwkundige besturen voorleggen.
- Erop toezien om de aspecten inzake openbare netheid en huisvuilophaling te integreren aangezien deze de keuzen zullen bepalen voor de vloerbekleding en de breedte van de weg in het kader van nieuwe wijken, maar ook de manieren van huisvuilophaling (integratie van containerlokalen en bepaling van de grootte ervan, toegang, dagelijks gebruik of invoeging van ingegraven containers in de wijken en bepaling van de plaats, aantal, afmetingen, enz. ervan).

Overeenkomstig artikel 16 van de beheersovereenkomst zal de BGHM zodra de drempel van 40 woningen is bereikt sportieve uitrustingen integreren. Een gedeelte dat gelijk is aan maximum 1% van het budget van de werken en dat wordt afgetrokken van de post die specifiek voorbehouden is voor de onmiddellijke omgeving van het gebouw zal hiervoor gereserveerd worden. Er wordt tegelijkertijd op toegezien dat de kwaliteit van de woningen onverminderd behouden blijft. Afwijkingen op deze regel worden aan de met redenen omklede beslissing van de Regering voorgelegd.

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

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

- In de gemeenten waar het aandeel openbare woningen minder bedraagt dan 10²%, en overeenkomstig artikel 67, 9° van de BHC, mag de verwezenlijking van middenklassewoningen of bescheiden woningen niet meer dan 20% van de gebouwde woningen bedragen ;
- In de gemeenten waar het aandeel openbare woningen meer bedraagt dan 10% mag de verwezenlijking van middenklassewoningen of bescheiden woningen maximum 40% van de gebouwde woningen bedragen.

Om het verloop voor de verwezenlijking van nieuwbouwwoningen te versnellen verbinden partijen zich ertoe binnen de zes maanden na de ondertekening van de beheersovereenkomst te overleggen en een nieuwe typeovereenkomst uit te werken voor de delegatie van het bouwheerschap.

In die typeovereenkomst moeten de volgende elementen vastgelegd worden:

- De rechten en plichten van alle partijen;

¹ Cf. artikel 30 van de beheersovereenkomst niveau 1

² Zie bijlage 4 van de beheersovereenkomst: Tabel met het woningbestand en de door de gemeenten omkaderde woningen (raming 2014), vermeld in bijlage 8 van onderhavige overeenkomst.

- De informatie die door alle partijen moet worden bezorgd en de bijbehorende termijnen ;
- de informatie over de financiering van de bouwwerken en de collectieve en gemeenschappelijke uitrustingen ;
- de financiële verplichtingen van de toekomstige beheerder;
- de fiscale, sociale en andere verplichtingen.

Partijen verbinden zich er ook toe met elkaar te overleggen en een stramien voor een operationele overeenkomst uit te werken die aan de typeovereenkomst wordt gehecht.

De OVM verbindt zich tot het volgende:

- de overeenkomst voor de delegatie van het bouwheerschap van bij de haalbaarheidsstudie ondertekenen;
- de operationele overeenkomst minstens 3 maanden voor de voorlopige oplevering van de woningen ondertekenen. Voor grote bouwwerken kan die termijn verlengd worden.

Als de OVM voor een project van het GHP of van de Alliantie Wonen als bouwheer optreedt, worden de dossiers voor dat project overeenkomstig de in artikel 51 van onderhavige overeenkomst bepaalde bepalingen aan het toezicht van de BGHM onderworpen.

Artikel 14. Beheer van de geproduceerde woningen

Naast de door partijen in artikel 13 van onderhavige overeenkomst aangegeven verbintenissen, verbinden de BGHM en de OVM zich ertoe samen de mogelijkheden te onderzoeken om een vliegend team op te richten om zodoende tegen eind 2017 een oplossing te vinden.

Dat vliegend team moet het verloop voor de toewijzing van woningen in het kader van nieuwbouwwoningprojecten of van grote herhuisvestingsplannen versnellen.

Artikel 15. Strategisch streefdoel 2 : De renovatie en het onderhoud van het vastgoedbestand aanmoedigen om de staat, de conformiteit en de energieprestaties ervan te verbeteren, de leegstand te verminderen en de levenskwaliteit van de bewoners te doen verbeteren

Renovatie en onderhoud van het door de OVM's beheerde woningenbestand zijn voor de sociale huisvestingssector twee sleutelthema's.

Renovatie moet ervoor zorgen dat het woningenbestand op peil wordt gebracht en zodoende aan de huidige in de BHC bepaalde criteria en aan alle normen voldoet.

Via onderhoud moet het woningenbestand in goed staat worden bewaard zodat er wordt ingespeeld op de normale slijtage van de woningen en de woningen huurwaardig blijven. Bij gebrek aan regelmatig onderhoud gaat de staat van de woningen er immers op achteruit en moeten woningen steeds meer aan ingrijpende renovatiewerken worden onderworpen. Vandaar dat eenmaal het woningenbestand gerenoveerd is, er moet worden op gelet dat de slijtage ervan kan worden afgeremd of vermeden door doeltreffende maintenance en onderhoud achteraf of preventief.

In het kader van het renovatie- en onderhoudsbeleid verbinden de BGHM en de OVM zich bijgevolg tot de volgende acties :

1. Het onderhoudsplan definiëren en uitwerken en de woningen saneren
2. Het plan voor onderhoud en sanering van de woningen toepassen
3. De toepassing van het plan voor onderhoud en sanering van de woningen controleren
4. De renovatie van het huurwoningenbestand garanderen
5. De opvolgingscomités van de investeringen behouden
6. De ontwikkeling van het Kadaster voortzetten
7. Het PLAGÉ-programma invoeren

Artikel 16. De verwezenlijking van het beleid voor het onderhoud en de sanering van woningen

In het kader van de definitie en de uitwerking van het onderhouds- en saneringsplan van de woningen verbinden partijen er zich toe een werkgroep op te richten. De werkzaamheden van de werkgroep worden op ongeveer een jaar gepland en de opdracht ervan ziet er als volgt uit:

- Een samenhangende en werkelijk gedeelde sectorale definitie bepalen van wat er moet worden begrepen onder « onderhoud » en « sanering van de woningen » ;
- De elementen bepalen die deel moeten uitmaken van de grote "meerjaarlijkse onderhoudsschema's" (vb. daken, zinkwerk, buitenschrijnwerk, buitenschilderwerk...);
- De structuur en de inhoud van het onderhouds- en saneringsplan van de woningen herwerken;
- Het geschiktste instrument bepalen voor de uitwerking en de opvolging ervan ;
- Het onderhoudsplan in het Kadaster integreren en de opvolging van de reële toestandsquoteringen verzekeren.

Artikel 17. Invoering van het onderhouds- en saneringsplan van de woningen

In het kader van de effectieve toepassing van het onderhouds- en saneringsplan van de woningen verbindt de OVM zich tot het volgende:

- de in het plan opgenomen werken doeltreffend, efficiënt en autonoom uitvoeren ;
- de actualisering van het plan volgens de in artikel 16 bepaalde modaliteiten aan de BGHM bezorgen zodat het uitgevoerde onderhoud achteraf en steekproefsgewijs kan worden gecontroleerd;
- alle uitgevoerde onderhoudswerken precies in het kadaster van de staat van het woningenbestand updaten in aanloop naar de indiening van het strategisch plan en de updating ervan op voorwaarde dat het een bestanddeel van het kadaster betreft.

Artikel 18. Controle van de invoering van het onderhouds- en saneringsplan van de woningen

In het kader van de stimulansen betreffende het onderhoud en de sanering van het huurwoningenbestand evalueert de BGHM via de certificateurs de algemene kwaliteit van de woningen wanneer deze opnieuw te huur worden aangeboden. Die evaluatie gebeurt via bezoeken ter plaatse en via steekproeven.

Artikel 19. Renovatie van het huurwoningenbestand

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

Om de komende investeringsprogramma's zo goed mogelijk voor te bereiden en een betere programmering van het gebruik van de begrotingsmiddelen mogelijk te maken, verbinden partijen zich tot de volgende acties :

- een kritische analyse maken van het selectieverloop van de projecten
- zorgen voor objectieve en samenhangende criteria om voor de komende investeringsprogramma's prioriteiten te kunnen stellen ;
- een volledig generisch verloop (OVM en BGHM) opstellen om de samenhang van de behandeling van de dossiers en de bijbehorende termijnen te verzekeren. Die opdracht wordt verwezenlijkt in het kader van artikel 41 over de procedés en de administratieve vereenvoudiging;
- het bestek van de ontwerpers updaten door hierin binnen de zes maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst de tussentijdse termijnen voor de uitvoering van de fasen te preciseren. In dat kader wordt een werkgroep BGHM/OVM opgericht om de problematiek van het aan de honoraria van de ontwerpers toegekende percentage te analyseren en aanpassingen voor te stellen.
- De beveiliging van het hele woningenbestand voortzetten (warmwater- en verwarmingsproductie, elektriciteit, brand en lift) ;

- Een werkgroep voor het renovatiebeleid (zware en licht renovatie) oprichten met als hoofopdracht:
 - Nadenken over de woningtypologieën;
 - Een nieuwe technische referentie per woningtype opstellen
 - Op termijn streven naar een grotere homogeniteit van het woningaanbod
 - De potentiële impact van een homogenisering evalueren (in termen van leegstand, leegstandsduur en financiële impact)
 - De mogelijkheden onderzoeken van een standaardisering van de technische uitrusting bij renovatie.

De BGHM moet in overleg met de OVM's ook voor de volgende acties instaan:

- De normen en technische bepalingen harmoniseren om te streven naar een samenhang tussen nieuwbouw (GHP en AW) en renovatie, overeenkomstig artikel 21 van de beheersovereenkomst van niveau 1 ;
- Binnen de 12 maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst een nieuw type globale initiële planning (GIP) invoeren waarmee de termijnen voor alle werktypes gespecificeerd kunnen worden (zware of lichte renovatie, passiefnorm, beschermde gebouwen, werken per fase, ...). Hiervoor wordt een werkgroep opgericht.
- Alle door de wetgeving inzake de overheidsopdrachten geboden mogelijkheden (stockaanbestedingen, groeperingen van economisch belang, ...) gebruiken om de procedés te optimaliseren.

Overeenkomstig artikel 16 van de beheersovereenkomst van niveau 1 zal de OVM bij zware renovatie er bovendien op toezien sportinfrastructuren te integreren zodra de drempel van 40 woningen is bereikt. Afwijkingen op die regel worden aan de met redenen omklede beslissing van de BGHM onderworpen.

In termen van streefdoelen op 5 jaar verbindt de OVM zich ertoe het bij ongewijzigde normen beperkte leegstandspeil tot 0 terug te brengen. Het betreft het percentage te renoveren woningen waarvoor er geen gefinancierd saneringsproject bestaat.

Artikel 20. Behoud van de opvolgingscomités

Om het Gewest in staat te stellen de vooruitgang van de investeringen te volgen, verbinden partijen zich ertoe het comité ter opvolging van de door het Gewest gefinancierde investeringsprojecten te behouden. Dat comité is erop gericht de uitwisseling van informatie tussen de BGHM en de OVM's aan te moedigen en naar oplossingen te zoeken voor de eventuele problemen bij de verwezenlijking van de projecten van de OVM. De BGHM verbindt er zich ook toe het Gewest regelmatig in te lichten over de vordering van de investeringsprojecten.

De GIP is het belangrijkste gemeenschappelijk instrument voor de strategische opvolging van de vooruitgang van de investeringsprojecten. Het zal worden besproken tijdens de opvolgingscomités. Hierdoor beschikken de BGHM en de OVM over een globale kijk op de beheerde projecten en de verwerkings- en beheervermogens van de projecten van de OVM. De GIP moet worden geactualiseerd zodat alle nieuwe projecten binnen de 24 maanden nadat de toekenning van de kredieten aan de OVM werd betekend in het stadium van het voorontwerp moeten verkeren. De bouwwerken moeten binnen een termijn van hoogstens 48 maanden na de toekenning van de kredieten opgestart zijn.

Bovendien kan de GIP geactualiseerd worden op basis van externe factoren en van de besluiten van het in onderhavig artikel bepaalde opvolgingscomité.

Zodra de nieuwe in artikel 19 bepaalde GIP is gesloten, worden overgangsmaatregelen bepaald om alle projecten hierin te integreren.

Zodra de kredieten zijn toegekend, moet de OVM bepalen als zij als ontwerper optreedt. In dat kader en op basis van de analyse van haar GIP behoudt de BGHM zich het recht voor de OVM niet te machtigen om als ontwerper op te treden.

Maatregelen in geval van vertraging in de vooruitgang van de door de BGHM gefinancierde investeringsprojecten

Partijen verbinden zich ertoe proactieve maatregelen in te voeren (voorstelling van projecten, regelmatige ontmoetingen met de enige referentiepersonen, ...) om de eventuele vertragingen in de uitvoering van de projecten te voorkomen.

Zodra de BGHM echter vaststelt dat 20% van de projecten in termen van financiële bedragen vertraging oplopen ten opzichte van de globale initiële planningen van de diverse door de RvB van de BGHM goedgekeurde investeringsprogramma's of dat de voorwaarden voor de toekenning van de renovatiekredieten niet nageleefd zijn, bezorgt zij haar Raad van Bestuur een rapport. De Raad van Bestuur heeft dan 60 dagen na de OVM te hebben gehoord om zijn beslissing te nemen. De eventuele door de OVM voorgedragen rechtvaardigingselementen, inclusief de uitzonderingssituaties, worden aan het rapport van de administratie gehecht.

Rekening houdend met de ernst van de situatie kan de Raad van Bestuur van de BGHM één of meer van onderstaande maatregelen volgens de door de BGHM bepaalde modaliteiten opleggen door zijn beslissing met redenen te omkleden:

- Akte nemen van de situatie en van de verstrekte uitleg en een herziening van de door de OVM voorgestelde investeringsplanning aanvaarden;
- De OVM vragen om de indiening van een herziene planning, eventueel op basis van de door de BGHM vastgestelde bakens;
- De OVM een ingebrekestelling toesturen;
- De OVM nieuwe voorwaarden voor het behoud en het gebruik van de toegekende kredieten opleggen, bijvoorbeeld in de vorm van de aanwending van door de BGHM of andere gewestelijke instellingen (facilitatoren, BMa,...) ter beschikking gestelde assistentiediensten ;
- Het bouwheerschap van één of meer projecten van de OVM overnemen (art.41,4° et 42,1° van de BHC) ;
- De toegekende kredieten voor één of meer projecten intrekken met het oog op een voorstel voor herbestemming van die kredieten aan een andere OVM volgens de door de RvB van de BGHM bepaalde modaliteiten.

Artikel 21. Voortzetting van de ontwikkeling van het Kadaster

Overeenkomstig artikel 22 van de beheersovereenkomst van niveau 1 en om ervoor te zorgen dat het Gewest over een precies en actueel beeld beschikt van het patrimonium van de OVM's en de staat ervan, zal het partnership tussen het Gewest, de BGHM, de VSH en de Fesocolab het technisch kadaster verder ontwikkelen.

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

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

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

Artikel 22. Plan voor Lokale Actie voor het Gebruik van Energie (PLAGE)

Om in te spelen op de nieuwe verplichting van het BWLKE, namelijk de invoering van een PLAGE bij alle overheidsdiensten die op het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een gebouwenbestand van meer dan 50.000 m² beheren, voert de BGHM bij de OVM's een nieuw vrijwillig PLAGE-programma in. Hiervoor is een nieuwe jaarlijkse enveloppe gepland.

Onderstaande streefdoelen worden nagestreefd:

- Het verbruik van de meest energieverwendende gebouwen verminderen;
- Alle OVM's ertoe aanzetten tegen eind 2017 over een energieverantwoordelijke te beschikken.

Er wordt een financiële en technische gewestelijke assistentie ter beschikking gesteld van de OVM. Die subsidie omvat:

- een subsidie waarmee het loon van een energieverantwoordelijke gedeeltelijk gefinancierd kan worden ;
- een subsidie waarmee de werkkuitrustings- en opleidingskosten betaald kunnen worden ;
- de individuele begeleiding door een extern expertbureau;
- de invoering van collectieve vergaderingen en een samenwerkingsnetwerk tussen energieverantwoordelijken;
- de invoering van een begeleidingscomité;
- de toegang tot opleidingscycli, tot de opleidingsdienst van de facilitator Leefmilieu Brussel, tot typebestekken.

Artikel 23. Strategisch streefdoel 3 : Instaan voor een efficiënt huurbeheer rekening houdend met de sociaaleconomische specificiteiten

Aansluitend op de acties die in de vorige beheersovereenkomst werden ondernomen en om dat strategisch streefdoel tot een goed einde te brengen, verbinden de OVM en de BGHM zich er in het kader van hun respectieve rollen toe om de volgende acties te ondernemen:

1. De denkoefening over de jaarlijkse aanpassing van de huurprijzen voortzetten
2. Een optimaal beheer van de huurachterstallen waarborgen
3. De huurlasten herzien
4. Het beheer van de huurdoorstroming en de invoering van het mutatieplan voortzetten
5. Een gebruikersgerichte aanpak van de overheidsdienst op sectorale schaal behouden

Artikel 24. De denkoefening over de jaarlijkse aanpassing van de huurprijzen voortzetten

Partijen verbinden zich ertoe een werkgroep op te richten die de volgende opdracht heeft:

- De herziening van omzendbrief 307 voortzetten
- Een meer globale denkoefening voeren over het huurbesluit inzake de huurprijsberekening

Om de OVM te helpen zo goed mogelijk haar huurprijsopbrengsten te ramen, werkt de BGHM prognose-instrumenten met verscheidene parameters uit en stelt deze ter beschikking van de sector. Een eerste proefversie van de instrumenten wordt binnen de 12 maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst voorgesteld.

Artikel 25. Een optimaal beheer van de huurachterstallen waarborgen

De OVM ziet erop toe een procedure voor de recuperatie van de achterstallen te behouden of uit te werken. Die procedure is erop gericht de door de huurders verschuldigde bedragen te verminderen, sneller in te spelen op alle betalingsachterstallen en het aantal uithuiszettingen wegens wanbetaling terug te dringen.

Partijen moeten bovendien volgende acties uitvoeren:

- De boekhoudregels updaten
- Homogene sectorale criteria invoeren over de afschrijvingen
- Criteria en modaliteiten bepalen over oninbare vorderingen

Het bedrag van de huurachterstallen en het door de OVM bekomen resultaat in termen van behoud of zelfs verbetering worden besproken tijdens de in artikel 56 bepaalde vergadering voor de opvolging van het strategisch plan.

Artikel 26. De huurlasten herzien

Overeenkomstig de wettelijke en reglementaire bepalingen en onderhavige beheersovereenkomst verbindt de OVM zich ertoe voor transparantie te zorgen in de berekening van de lastenafrekening. Zij zal tevens instaan voor de goede berekening ervan en steeds streven naar de beste prijs-kwaliteitsverhouding.

Beheersovereenkomst tussen de BGHM en de OVM's

- In dat kader verbinden partijen zich ertoe een overlegd vademecum uit te werken over de huurlasten die aan de huurders moeten worden doorgerekend. Overeenkomstig de algemene rechtsbeginselen hebben de nieuwe bepalingen geen enkele terugwerkende kracht.
- Bij de in artikel 24 bepaalde globale denkoefening over het huurbesluit zien partijen erop toe voorstellen te formuleren waarmee de artikelen over de huurlasten in voorkomend geval gewijzigd kunnen worden.

Die verbintenissen worden binnen de 36 maanden na de ondertekening van de beheersovereenkomst verwezenlijkt.

Artikel 27. Het beheer van de huurdoorstroming en de invoering van het mutatieplan voortzetten

Partijen verbinden zich ertoe om de gemiddelde tijd te evalueren die nodig is om in het huurcircuit beschikbare woningen opnieuw te huur te stellen, de kritische factoren te identificeren en de procedures te verbeteren om de punctuele leegstandstijd te verminderen.

Om bij te dragen tot de optimalisering van de bewoning van het huurwoningenbestand worden bovendien de volgende acties ondernomen:

- Het aantal onaangepaste woningen cijfermatig in kaart brengen en de evoluties ter zake analyseren;
- Een strategie voor de optimalisering van de bewoning van de woningen invoeren;
- In het strategisch plan geïntegreerde meerjaarlijkse mutatieplannen opstellen;
- Een werkgroep invoeren met als opdracht via wetteksten een voorstel aan de Regering te doen om de intersectorale mobiliteit te vergemakkelijken (herhuisvestingsovereenkomst, intersectorale mutaties, ...);
- De kosten en de mutatie-effecten objectiveren;
- De informaticaontwikkelingen binnen de 18 maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst doorvoeren die nodig zijn om het beheer van de mutaties via een GGB bis mogelijk te maken.

Artikel 28. Een gebruikersgerichte aanpak van de overheidsdienst op sectorale schaal behouden

Om dat streefdoel tot een goed einde te brengen, verbindt de BGHM zich ertoe de volgende acties door te voeren :

- De GGB en de toegang tot de gegevens van de authentieke bronnen van de gebruikers van de OVM behouden via Fidus, het elektronisch platform van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- Een wijziging van het inschrijvingsformulier voorstellen en de facultatieve velden in de GGB aanvullen. In dat kader verbinden de BGHM en de OVM zich ertoe de titel van de facultatieve velden te herzien om ze bruikbaar te maken;
- De in de vorige beheersovereenkomst opgestarte denkoefening over de opvang van personen met een handicap in de sociale, bescheiden en middenklassehuisvesting voortzetten.
De strategie die uit die denkoefening voortvloeit, kan aanleiding geven tot een aanhangsel aan de beheersovereenkomsten van niveau 1 en 2.

Om dat streefdoel tot een goed einde te brengen, verbindt de OVM zich ertoe de volgende acties te ondernemen:

- een « handvest voor een OVM die naar de gebruikers luistert » invoeren als de OVM hier niet over beschikt. De BGHM begeleidt de OVM voor de opstelling van dat handvest als deze hierom vraagt;
- een enquête voeren waarmee de tevredenheid van de huurders van de OVM kan worden gemeten om de interne praktijken te verbeteren;
- het onthaal, de informatie en de behandeling van de vragen van de huurders en kandidaat-huurders organiseren of behouden;
In het kader van de fusies ziet de OVM erop toe een nabije dienstverlening te behouden of uit te werken;
- een dienst voor technisch toezicht aanhouden of oprichten, intern of in samenwerking met een andere OVM of één of verscheidene externe firma's.

Artikel 29. Leefmilieuacties

Aansluitend op de in de vorige beheersovereenkomst bepaalde acties zet de OVM de uitwerking van een globaal actieplan voor het leefmilieu en energiebesparingen voort, onder andere via de activering van de tussen de BGHM en Leefmilieu Brussel gesloten overeenkomst.

Deze overeenkomst is erop gericht de uitwisselingen tussen Leefmilieu Brussel en de BGHM te vergemakkelijken om zodoende te zorgen voor gemeenschappelijke projecten en kennisdeling op te voeren.

De samenwerking is gericht op de volgende vier prioritaire richtsnoeren, onder andere:

- opleiding
- voorlichting
- advies
- begeleiding

Onderstaande thema's worden er uitgewerkt:

- asbestverwijdering
- bodemsanering
- milieuvergunningen (inclusief duurzame mobiliteit)
- energie (inclusief hernieuwbare energie)
- duurzame wijken
- duurzaam bouwen
- afvalbeheer
- circulaire economie
- waterbeheer
- uitrustingen
- geluidsbeheer
- natuur en biodiversiteit
- duurzame voeding en stadslandbouw
- leefmilieumanagement

In haar plan ziet de OVM erop toe dat zij melding maakt van de acties die zij op basis van voornoemde thema's onderneemt en van alle andere initiatieven die zij neemt om het leefmilieu te beschermen.

In dat kader onderneemt de BGHM de volgende acties:

- de rol als bemiddelaar spelen tussen de OVM en LB voor de toekenning van subsidies, opleiding, ... ;
- via de website van de BGHM een lijst met thematische referenten die als contactpunt tussen LB en de OVM fungeren, opstellen en van de OVM's ter beschikking stellen ;
- de informatie van LB doorspelen naar alle OVM's, onder andere via haar website.

Artikel 30. Strategisch streefdoel 4 : Sociale actiebeleidsvormen uitwerken om de levenskwaliteit van de huurders te verbeteren

Het in de sector ingevoerde sociale actiebeleid is erop gericht de werking van de OVM te steunen om de levenskwaliteit van de huurders in hun omgeving en in hun woning te verbeteren.

Om dat strategisch streefdoel tot een goed einde te brengen, verbinden de OVM en de BGHM zich er in het kader van hun respectieve rollen toe om de volgende acties te ondernemen:

1. Een kennis- en uitwisselingsplatform ter beschikking stellen van de sector
2. De individuele sociale begeleiding voor de huurders ondersteunen
3. De collectieve sociale begeleiding voor de huurders ondersteunen
4. De voorlichting en de participatie van de huurders verbeteren, onder ander via een proactieve samenwerking met de Adviesraden van de Huurders
5. De sociale acties die de sociale samenhang ten goede komen, stuwen en steunen
6. De woonmobiliteit aanmoedigen
7. Proefprojecten invoeren ter valorisering van transversale initiatieven in het kader van samenwerkingsverbanden met het oog op een betere integratie van de sociale huisvesting

Artikel 31. Een kennis- en uitwisselingsplatform ter beschikking stellen van de sector

Dat kennis- en uitwisselingsplatform moet de goede praktijken binnen de sector in perspectief plaatsen, de voorlichting van alle actoren verbeteren en de coördinatie van de toepassing van het gewestelijk beleid inzake sociale acties verbeteren. Dat platform staat in rechtstreeks contact met de oprichting van het in artikel 32 van de beheersovereenkomst van niveau 1 bepaalde kenniscentrum.

In het kader van het dat project verbindt de BGHM zich ertoe ontmoetingen in het veld of workshops te organiseren om de OVM zodoende te betrekken bij de bouw en de uitbouw van het kennis- en uitwisselingsplatform aan de hand van alle in de sector verrichte acties.

Artikel 32. De individuele sociale begeleiding voor de huurders steunen

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

Hiertoe verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- de organisatie aanmoedigen van denkrumten en sociale praktijken via periodieke vergaderingen waaraan de door de OVM's en de DMBSH geworven maatschappelijk werkers deelnemen ;
- samen met de OVM's acties uitwerken over thema's die verband houden met de individuele maatschappelijke begeleiding. Deze samenwerking zal uitmonden in de uitwerking van methodologische en informatieve instrumenten voor de huurders. De BGHM zal ook voor de communicatie met betrekking tot die instrumenten instaan.

Artikel 33. De collectieve sociale begeleiding voor de huurders ondersteunen

Hiertoe verbindt de BGHM zich tot het volgende:

- de organisatie aanmoedigen van denkrumten en sociale praktijken via regelmatige vergaderingen waaraan de door de OVM's geworven maatschappelijk werkers deelnemen;
- samen met de OVM's acties uitwerken over thema's die verband houden met de collectieve maatschappelijke begeleiding. Deze samenwerking zal uitmonden in de uitwerking van methodologische en informatieve instrumenten voor de huurders. De BGHM zal ook voor de communicatie met betrekking tot die instrumenten instaan.

Artikel 34. Samenwerken met de ARHUU's

De OVM ziet toe op de voorlichting en participatie van de huurders via de werking van haar ARHUU of als zij hierover niet beschikt, via halfjaarlijkse vergaderingen waarop het volgende ter sprake komt: de projecten voor renovatie- en onderhoudswerken, het activiteits- en animatieprogramma in de sociale woonwijken, de wetswijzigingen die een impact hebben op de huurders, de wijzigingen van het intern reglement en alle punten die vijf percent van de huurders op de agenda wenst in te schrijven.

In voorkomend geval werkt de OVM met haar ARHUU samen en getuigt van proactiviteit in het kader van het streefdoel om gemeenschappelijke projecten tot stand te doen komen. Hiertoe letten de BGHM en de OVM inzonderheid op de goede uitvoering van de desbetreffende reglementering.

De BGHM en de OVM letten op de goede uitvoering van de reglementering over de ARHUU's.

Artikel 35. De sociale acties die de sociale samenhang ten goede komen, stuwen en steunen

Die acties worden gevoerd via het stelsel van de "Projecten voor Sociale Cohesie" die een één of meer OVM's via een tussen partijen gesloten overeenkomst met een VZW verbinden. De PSC's zijn erop gericht de sociale huurders actief te betrekken bij het leggen van contacten.

In dat kader en overeenkomstig artikel 46 van de beheersovereenkomst niveau 1 verbindt de BGHM zich tot het volgende :

- de organisatie aanmoedigen van denk- en uitwisselingsruimten over sociale praktijken die gebaseerd zijn op het collectief en gemeenschappelijk maatschappelijk werk (opbouwwerk) en waaraan de maatschappelijk werkers van de OVM's en van de PSC's hun bijdrage leveren. Hiertoe organiseert de BGHM punctuele vergaderingen ;
- de OVM's betrekken bij het nadenken over de bepaling van een strategie om collectieve gemeenschapsruimten te ontwikkelen om een omgeving tot stand te brengen die gunstig is voor de sociale samenhang en waar het samen leven beter verloopt.

Artikel 36. De woonmobiliteit aanmoedigen

In het kader van de denkoefening over de modaliteiten voor de in artikel 45 van de beheersovereenkomst van niveau 1 bepaalde overgang van de huurders van sociale woningen naar andere woningtypes, delen partijen het streefdoel om een grotere woonmobiliteit aan te moedigen om zodoende te zorgen voor « ruimere » antwoorden die gericht zijn op andere woningsegmenten zoals bescheiden en middenklassewoningen, of zelfs de toegang tot de koopwoningenmarkt beogen (volle eigendom of via splitsing van rechten).

Hiertoe verbinden partijen zich tot het volgende:

- Samenwerkingsverbanden opstarten met andere sectorale actoren;
- Informatie- en sensibiliseringscampagnes van de huurders invoeren;
- Voorstellen doen waarmee de OVM's bestaande sociale woningen kunnen herbestemmen tot bescheiden of middenklassewoningen.

Artikel 37. Proefprojecten invoeren ter valorisering van transversale initiatieven in het kader van samenwerkingsverbanden met het oog op een betere integratie van de sociale huisvesting

Om een nieuwe impuls te geven aan de binnen de sector uitgewerkte sociale actie verbindt de BGHM zich tot het volgende:

- De sector een bijkomende begrotingsenveloppe ter beschikking stellen waarmee proefprojecten gefinancierd kunnen worden over thema's zoals het doeltreffende gebruik van de woning, goed nabuurschap, ... ;
- Projectoproepen opstarten;
- Middelen uitwerken die gericht zijn op « Samen leven ».

Artikel 38. Verbetering van het levenskader met toepassing van transversale en op samenwerking gerichte initiatieven die voor een betere integratie van de sociale huisvesting zorgen

Daarnaast staat de BGHM in voor de voortzetting van de dynamiek van het 101^e%-programma dat onder andere in overleg met de bewoners zorgt voor de integratie van kunstwerken in het bestand van nieuwbouw-, gerenoveerde en in renovatie verkerende woningen.

Artikel 39. Strategisch streefdoel 5 : Een professioneel en efficiënt beheer waarborgen

In het kader van dat strategisch streefdoel streven partijen naar de verwezenlijking van onderstaande acties :

1. De naleving van de door de BGHM uitgegeven voorschriften harmoniseren en vergemakkelijken onverminderd hetgeen door de reglementering is bepaald
2. Vereenvoudigde procedés invoeren waarmee de dossiers van de OVM doeltreffend behandeld kunnen worden
3. De administratieve vereenvoudiging zowel tussen de BGHM en de OVM's als op het niveau van de OVM's actief aanmoedigen en steunen
4. Opleidingen organiseren

Artikel 40. De naleving van de door de BGHM uitgegeven voorschriften harmoniseren en vergemakkelijken onverminderd hetgeen door de reglementering is bepaald

Om de uitvoering van de opdrachten door de OVM's beter te kunnen opvolgen, zal de BGHM globaal gezien de omzendbrieven houdende de bepaling van de operationele modaliteiten voor de toepassing van de reglementaire bepalingen opstellen, aanpassen of wijzigen. Hiertoe zal de BGHM de volgende acties uitvoeren:

- een inventaris opmaken van alle bij te werken richtlijnen, omzendbrieven, besluiten, reglementen, enz. en deze binnen de 12 maanden na de ondertekening van de overeenkomst bijwerken;
- Wijzigingsvoorstellen opstellen waarover met de sector overleg wordt gevoerd en waarbij rationalisering voor ogen wordt gehouden.

Artikel 41. Vereenvoudigde procedés invoeren waarmee de dossiers van de OVM doeltreffend behandeld kunnen worden

Om dat streefdoel te verwezenlijken voert de BGHM binnen de 6 maanden na de ondertekening van de beheersovereenkomst een werkgroep in en stuurt deze aan.

Deze werkgroep waarin de Federaties en de leden van de BGHM zetelen, heeft de invoering van volgende initiatieven als opdracht:

- Via de realisatie van de onderstaande initiatieven, de belangrijkste beslissingsprocedés identificeren en beschrijven waarbij de OVM's en de BGHM betrokken worden:
 - de procedés in kaart brengen ;
 - de belangrijkste stappen voor de behandeling van de dossiers identificeren en documenteren om zodoende referentietermijnen te kunnen bepalen ;
 - op hoog niveau de huidige procedés en types subprocedés beschrijven;
 - hiervan een kritische analyse uitvoeren en de belangrijkste bronnen van inefficiëntie onderstrepen (inclusief wat de instrumenten betreft) ;
 - de beste praktijken in kaart brengen.

- via de realisatie van de onderstaande initiatieven, de modaliteiten opstellen voor de mogelijke vereenvoudiging van de beslissingsprocedés :
 - principes voor de vereenvoudiging van de procedés bepalen;
 - de modaliteiten voor de vereenvoudiging van de bedoelde procedés identificeren en analyseren ;
 - de procedés opnieuw definiëren en de informaticatoepassingen zo nodig aanpassen ;
 - bij de bepaling van de termijnen, de acties preciseren die deze doen aanvangen.

- Zich ervan vergewissen dat alle procedés samenhangen door binnen de 30 maanden na de ondertekening van de overeenkomst een cartografie op te stellen.

De OVM verbindt er zich ook toe binnen dezelfde termijn haar eigen belangrijkste besluitvormingsprocedés in kaart te brengen.

Artikel 42. De administratieve vereenvoudiging zowel tussen de BGHM en de OVM's als op het niveau van de OVM's actief aanmoedigen en steunen

Gegevens- en informatie-uitwisseling tussen de OVM's en de BGHM

In het zog van de initiatieven die zullen worden genomen om de administratieve vereenvoudiging actief te stimuleren en te steunen, zal de BGHM de externe traceerbaarheid invoeren. Het is daarbij de bedoeling de OVM's in staat te stellen de stand van zaken van de ingediende dossiers of van de ondernomen stappen te volgen.

In dat kader voert de BGHM de volgende acties uit:

- de informaticainstrumenten en –dragers aanpassen om de OVM's via de invoering van een extranet een beveiligde toegang tot hun dossiers te verschaffen ;
- de elektronische toegang van de OVM's tot hun rekeninguittreksels uitwerken. Die uitwerking zal ervoor zorgen dat het saldo van de rekening-courant van de OVM en de op de rekening uitgevoerde verrichting en de valutadatum vrijwel in real time (uiterlijk binnen de 5 dagen) geraadpleegd kunnen worden;
- het extranet voorzien van sectorale informatie zoals onder andere:
 - de omzendbrieven en vigerende technische voorschriften van de BGHM;
 - de data van de vergaderingen van de Raad van Bestuur van de BGHM ;
 - de programmering van de projectoproepen, ongeacht het voorwerp ervan;
 - de door de BGHM geproduceerde methodologische en opleidingsdragers;
 - de informatie die de BGHM nodig heeft om de dossiers te behandelen (waaronder de in artikel 52 bepaalde controlelijsten) ;
 - de cartografie van de generische procedés OVM / BGHM.

De OVM verbindt zich tot het volgende :

- deze instrumenten gebruiken om met de BGHM de haar betreffende inlichtingen uit te wisselen en alle gebreken in het systeem melden om aan de voortdurende verbetering ervan deel te nemen;
- een systeem voor de beveiliging van de operationele informatie invoeren.

Tot slot verbindt de BGHM zich tot het volgende:

- De OVM's via hun eigen systemen toegang verstrekken tot de gegevens van authentieke bronnen (toegangsvoorwaarden, huurprijsberekening en gezinssamenstelling), door een beheersysteem voor de informatieveiligheid (ISMS) in te voeren. De BGHM zal ook de uitbouw van een ISMS bij de OVM's steunen;
- In overleg met de OVM's binnen de 12 maanden na de ondertekening van de beheersovereenkomst een denkoefening starten over de elektronische communicatie tussen de OVM's en de BGHM op basis van 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 inzameling van de statistieken bij de OVM's optimaliseren. Hiertoe zal de BGHM een nieuw statistische formulier voor de inzameling van gegevens invoeren. Vanaf de inzameling van de gegevens over 2017 worden de gegevens precies bepaald en de interpretatie ervan zal eenduidig zijn;

De OVM zal zich er dan ook moeten toe verbinden die definities na te leven en systemen in te voeren om gegevens manueel of elektronisch in te zamelen om deze aan de BGHM elektronisch te kunnen bezorgen.

Als het statistisch formulier moet worden gewijzigd, voorziet de BGHM in een overleg met de Federaties. Na akkoord heeft de OVM dan vier maanden om het aan te vullen en aan de BGHM te bezorgen.

Tegelijkertijd onderzoekt de BGHM de mogelijkheden om die informatie automatisch te integreren en werkt zij doeltreffende communicatie- en interface-instrumenten uit.

Vereenvoudiging van de huurprijsprocedures

- De BGHM ziet erop toe de procedure voor de goedkeuring van de basishuurprijzen te vereenvoudigen. Hiertoe verbindt zij zich ertoe de analysecriteria voor de goedkeuring van de basishuurprijzen van de nieuwbouwwoningen en de gerenoveerde woningen aan de OVM's te bezorgen.
- De OVM verbindt er zich toe de BGHM binnen onderstaande termijnen in het bezit te stellen van de voorstellen van GKP's (geactualiseerde kostprijzen) en basishuurprijzen:
 - Voor nieuwbouw: uiterlijk op de dag van de voorlopige oplevering
 - Voor grote renovaties : uiterlijk 30 dagen na de voorlopige oplevering
- Om de jaarlijkse huurprijsherziening te vergemakkelijken, verbindt de BGHM zich ertoe tegen 30 juni 2017 een vademecum op te stellen over de inkomsten waarmee voor de berekening van de reële huurprijzen rekening moet worden gehouden.
De BGHM verbindt zich er ook toe formulieren op te stellen waarvan de aard van de gegevens precies wordt bepaald en waarvan de interpretatie eenduidig is.
De OVM verbindt zich er dan ook toe die definities na te leven en de gegevens elektronisch door te sturen.

De BGHM ziet erop toe dat zij de OVM's in het bezit stelt van de instrumenten die noodzakelijk zijn om de conformiteit van de basishuurprijzen en van de NHW (normale huurwaarde) te controleren.

- De BGHM verbindt er zich ook toe een werkgroep op te richten met als opdracht tegen eind 2018 een met de sector overlegde nieuwe huurprijsberekening voor te stellen. Dat voorstel moet rekening houden met de impact op de huurders en de financiële gevolgen voor het Gewest en voor de OVM's.
- De BGHM werkt het organisatieschema van de huurprijsberekening bij en bezorgt het aan de OVM's. De OVM verbindt zich er dan ook toe het in zijn beheerssoftware in te voeren.

Artikel 43. Opleidingen organiseren

De BGHM verbindt zich tot het volgende:

- voor het personeel en de bestuurders van de OVM's en de huurders opleidingen organiseren. De BGHM kent jaarlijks een minimumbudget van 80.000 euro aan de opleidingen van het OVM-personeel toe.

Ieder jaar stelt de BGHM de Federaties in het bezit van het opleidingsprogramma en de modules die aan de nieuwe medewerkers en bestuurders van de OVM's zullen worden voorgesteld. De opleidingen omvatten basismodules en modules voor voortgezette opleiding. Die modules kunnen onder andere het volgende bestrijken:

- de overheidsopdrachten;
- de huurprijsberekening;
- de sociale actie ;
- het onthaal van personen met een handicap, de analyse van hun precieze woningvraag en de oriëntatie naar het meeste gepaste woningtype;
- de toegankelijkheid van de woningen voor personen met een handicap en de inrichting en het onderhoud van aangepaste en aanpasbare woningen;
- de investeringen ter verbetering van de leefmilieukwaliteit van de gebouwen; dit omvat opleidingen voor personeel en huurders over het gebruik en het onderhoud van passiefwoningen;
- de administratieve procedures ;
- de wetgeving van de sector en de technische en fiscale wetgeving die hierop betrekking heeft.

De pedagogische supports worden op het extranet van de BGHM ter beschikking gesteld.

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

Artikel 44. Strategisch streefdoel 6 : Het beheer van de geldstromen op het niveau van de OVM optimaliseren met het oog op de evenwichten in de sector

Om dat streefdoel tot een goed einde te brengen, verbinden de OVM en de BGHM zich ertoe de volgende acties in hun respectieve rol uit te voeren:

1. Informatie over de beschikbare tegemoetkomingen bezorgen
2. De financiële verplichtingen ten opzichte van de BGHM naleven
3. De financiële middelen ter beschikking stellen
4. Het gebruik van een analytische boekhouding veralgemenen
5. Vooruitblikkende studies uitvoeren over het financieel evenwicht en de mogelijkheden om de financiering van de sector te rationaliseren

Artikel 45. Informatie over de beschikbare tegemoetkomingen bezorgen

De BGHM ziet erop toe dat de OVM's ingelicht worden over de aanvraag- en betalingsmodaliteiten, de criteria en het bedrag van de mechanismen van de uiteenlopende investeringsprogramma's.

De BGHM licht de OVM's ook in over alle beschikbare gewestelijke, federale en Europese tegemoetkomingen die zij betreffende investeringen of werking kunnen aanvragen.

Artikel 46. De financiële verplichtingen ten opzichte van de BGHM naleven

De OVM verbindt er zich toe de volgende financiële verplichtingen na te leven:

- Haar plan voor de storting van de huurprijzen jaarlijks in januari aan de BGHM bezorgen en zich hieraan houden;
- Het bedrag van de door de BGHM in het kader van de vierjarenprogramma's toegekende kredieten 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 en de Alliantie Wonen toegekende kredieten in 27 vaste annuïteiten terugbetalen. De annuïteiten gaan gepaard met de interestvoet die werd bepaald tijdens de voorlopige oplevering en overeenkomstig de in artikel 47 (terbeschikkingstelling van langetermijnlening) van onderhavige overeenkomst bepaalde modaliteiten.

Niet later dan 31 januari van elk jaar deelt de BGHM aan de OVM het bedrag mee dat zij verschuldigd is;

- 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 BGHM informeren over de toewijzing van haar GST ;
- Het bestaan waarborgen van een procedé ter controle van het beheer dat het mogelijk maakt zich ervan te vergewissen dat de middelen van de OVM doeltreffend en efficiënt worden beheerd en de in onderhavige beheersovereenkomst bepaalde streefdoelen kunnen verwezenlijken.
- Het bestaan waarborgen van een procedé voor de interne controle dat is aangepast aan de grootte van de maatschappij en aan elk type activiteit. Die interne controle moet de organisatie en de invoering waarborgen van een procedure voor de bescherming van het patrimonium, de betrouwbaarheid van de boekhoudkundige en sociale gegevens, de verbetering van de prestaties en de naleving van de richtlijnen.

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

- Onverminderd het in artikel 58 van onderhavige overeenkomst bepaalde mechanisme moeten de OVM's 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.

In zoverre de BGHM beschikt over alle door de OVM's te bezorgen gegevens :

- wordt de GST uiterlijk op 31 december van het jaar waarin deze opeisbaar is, aan de OVM gestort. In het tegengestelde geval worden de aan de OVM's verschuldigde bedragen gecompenseerd via een gelijke vermindering van het bedrag van de annuïteit die op diezelfde datum kan worden afgehouden.
- worden de huurprijsverminderingen voor grote gezinnen en personen met een handicap uiterlijk zes maanden nadat de OVM het dossier bij de BGHM heeft ingediend, aan de OVM gestort binnen de beperking van de hiertoe bepaalde begrotingsenveloppe. In het tegengestelde geval worden de aan de OVM's verschuldigde bedragen gecompenseerd via een gelijke vermindering van het bedrag van de annuïteit die in diezelfde termijn kan worden afgehouden.

Voor herstructureringen van een schuld op rekening-courant moet ongeacht de vorm of het voorwerp ervan een aanhangsel aan de beheersovereenkomst worden opgesteld.

Artikel 47. Terbeschikkingstelling van de financiële middelen

Binnen de grenzen van de beschikbare middelen zorgt de BGHM ervoor dat de financiële middelen voor de werking van de sector en de voltooiing van het rationaliseringsverloop van de OVM's ter beschikking worden gesteld.

De BGHM verzekert de terbeschikkingstelling van die middelen aan de sector 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 ;
- de stimulansen met betrekking tot de beheersovereenkomsten ;
- de uitbouw van de technische diensten van de OVM's ten belope van 1 VE per OVM in het kader van de Expertisepool van de OVM's;
- de financiering van het PLAGÉ-programma ;
- de financiering van de uitgaven die voortvloeien uit de nieuwe wettelijke en reglementaire verplichtingen ;
- de financiering van de in het kader van de sociale actie verwezenlijkte projectoproepen;
- de compensatie van de verhoging van onroerende voorheffing binnen de grenzen van de jaarlijks ter beschikking gestelde gewestelijke enveloppe;
- de toepassing voor de opvolging van de staat waarin het patrimonium verkeert (Fix my street).

In het kader van de vierjarenprogramma's toegekende financieringen

In het kader van de verbintenissen van de beheersovereenkomst van niveau 1 stelt de BGHM financiële middelen ter beschikking van de OVM om de volgende streefdoelen te kunnen realiseren:

- de bestaande gebouwen verder aanpassen en verbeteren door een nieuw vierjarenplan op te stellen en de lopende vierjarenprogramma's uit te voeren
- de versnelling van de toepassingsmodaliteiten van de gedefinieerde programma's voortzetten.

Financiële middelen voor de komende vierjarenplannen

Overeenkomstig artikel 56 van de beheersovereenkomst van niveau 1 kent het Gewest een aanzienlijke begrotingsenveloppe aan het volgende vierjarenprogramma toe.

De enveloppe moet als volgt verdeeld zijn:

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

De enveloppe moet alle kosten omvatten die betrekking hebben op de volledige verwezenlijking van de equivalente investeringen à 135% van de in artikel 1 van onderhavige overeenkomst bepaalde netto waarde van de bouwwerken.

De voor de trekkingsrechten bestemde bedragen worden niet aan specifieke projecten toegewezen. De OVM dient bij de OVM een aanvraag in als zij van die financiering gebruik wenst te maken.

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.

De subsidiëring van de investeringen

Binnen de beperkingen van de op de gewestbegroting beschikbare kredieten wordt het nieuwe investeringsprogramma gespijsd met :

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

In het kader van de productie van innoverende woningen worden de begrotingen met subsidies gespijsd ten belope van:

- 50% voor sociale en bescheiden woningen
- 33% voor middenklassewoningen

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

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

Mogelijkheden om de financieringen te herbestemmen

Als de OVM de totaliteit van de voor een project bepaalde financiering à 135% niet haalt, kan het positief saldo voor een ander project van de OVM herbestemd worden na de goedkeuring van de eindverrekening of vóór die termijn als duidelijk en ontegensprekelijk blijkt dat het project overschat is. Aanvragen tot financieringsherbestemming moeten gepaard gaan met een GIP voor het project dat de herbestemming geniet.

De BGHM behoudt zich ook het recht voor om de projecten te schrappen die het voorontwerpstadium binnen de 24 maanden niet hebben bereikt en de kredieten voor een andere OVM te herbestemmen. Die termijn kan in het kader van de in artikel 20 van onderhavige overeenkomst bepaalde aanpassingen worden herzien.

Vastlegging en vereffening van de voor het volgende vierjarenplan bestemde bedragen

Het begrotingsbeheer van de voor het vierjarenplan 2018-2021 bestemde bedragen wordt als volgt uitgevoerd:

- voor de bedragen betreffende de door de BGHM goedgekeurde programmering van de OVM wordt een begrotingsreservering gemaakt;
- de voor de haalbaarheidsstudies voorbehouden middelen worden onder alle OVM's verdeeld op basis van te bepalen objectieve criteria en hiervoor wordt in een begrotingsvastlegging voorzien zodra die verdeling is goedgekeurd;
- de voor de financiering van de projecten noodzakelijke begrotingsverbintenissen vindt op jaarbasis plaats naargelang de vordering van de projecten.

De OVM verbindt er zich toe alle inlichtingen te bezorgen die nodig zijn voor de raming van de jaarlijkse vastleggingen zodat alle met begrotingskredieten gefinancierde verrichtingen optimaal kunnen vorderen.

De terbeschikkingstelling van een langetermijnlening

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

De toekenningsvoorwaarden luiden als volgt :

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

Overeenkomstig artikel 56 van de beheersovereenkomst van niveau 1 berust de vaststelling van de interestvoeten van de langetermijnleningen op de volgende methodologie:

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

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

Stimulering van gegroepeerde opdrachten

De BGHM verbindt er zich toe de gegroepeerde opdrachten tussen de OVM's verder aan te moedigen en haar steun aan de organisatie ervan te stimuleren.

De OVM's verbinden zich ertoe aan de toepassing ervan deel te nemen.

Artikel 48. Het gebruik van de analytische boekhouding veralgemenen

Om de kosten te objectiveren werkt de BGHM in samenwerking met de OVM's binnen de 12 maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst het door de sector gebruikte genormaliseerde minimumboekhoudplan bij.

Hiertoe wordt binnen de 3 maanden na de ondertekening van de beheersovereenkomst een werkgroep BGHM/OVM opgericht. Die werkgroep bestaat uit leden van de BGHM en vertegenwoordigers van de Federaties.

Ingevolge de bijwerking van het genormaliseerde minimumboekhoudplan verbindt de OVM zich ertoe vanaf het volgende boekhoudkundig jaar een analytische boekhouding in te voeren.

De analytische boekhouding moet het resultaat van de in artikel 26 geplande werkgroep weerspiegelen. De boekhouding moet ook zorgen voor een homogene meting van de lasten en rechtstreekse opbrengsten van de OVM's.

Artikel 49. Vooruitblikkende studies uitvoeren over het financieel evenwicht en de mogelijkheden om de financiering van de sector te rationaliseren

- In de context van de ESR2010-normen verbindt de BGHM zich ertoe verscheidene studies uit te voeren over de financiering van de sector om de modaliteiten ervan te rationaliseren en te optimaliseren.

In dat verband voert de BGHM een studie uit over de impact van een wijziging van de sectorale interestvoeten. Die enquête evalueert vanuit uiteenlopende perspectieven de gevolgen van een wijziging van de interesten op rekening-courant (debiteuren en crediteuren) vermeld in artikel 46 (naleving van de financiële verplichtingen), zowel op het niveau van de OVM's als op het niveau van de BGHM en haar eigen financieringen.

Die studie zal ook betrekking hebben op de potentiële impact voor de OVM's en de BGHM van een eventuele evolutie van de interestvoeten van de historische kredieten.

- In het kader van het voorstel van een in artikel 42 bepaalde nieuwe huurprijsberekeningsmethode zorgt de BGHM in samenwerking met de OVM's voor een objectivering van de berekening van de gewestelijke solidariteitstoelage.

Hoofdstuk 3 – Relaties tussen de BGHM en de OVM

Artikel 50. Definitie van de opdracht

De relatie tussen de BGHM en de OVM's 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 37 van de BHC. De invoering van de beheersovereenkomsten maakt het mogelijk de relatie te structureren op basis van een voorafgaand akkoord over de te realiseren streefdoelen, de samenwerkingsmodaliteiten en de resultaten die van de BGHM worden verwacht;
- De OVM 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 en tijdens de Kerst- en Paasvakantie geschorst.

- Behalve wat de uitoefening van het technisch toezicht betreft (zie artikel 51), 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 en tijdens de Kerst- en Paasvakantie geschorst.

- 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.

Artikel 51. 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 uitdeeft 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 invereffeningstelling evalueert en keurt de BGHM de wijzigingsvoorstellen binnen de 30 dagen goed. Bij ontstentenis van antwoord binnen de termijnen 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 termijn van 60 dagen na ontvangst van het dossier en 90 dagen in geval van een vraag om bijkomende inlichtingen hecht de BGHM haar goedkeuring aan declasseringen van woningen wat het aantal slaapkamers betreft, alsook bestemmingen van sociale woningen voor andere doeleinden dan woongelegenheid ;
- **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 ontplooiing van activiteiten buiten de sociale, bescheiden en middenklassehuisvesting om** moet volledig gescheiden worden van de activiteiten met betrekking tot de sociale, bescheiden en middenklasse huisvesting; de modaliteiten voor het onderscheid worden ontwerp per ontwerp middels het voorafgaande akkoord van de BGHM bepaald.
- **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.

Artikel 52. Procedure voor de verwezenlijking van de investeringen ter responsabilisering van de actoren en uitoefening van het toezicht

Voor alle projecten leeft de OVM de criteria na die zijn bepaald in het typebestek waarover binnen de 6 maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst met de Federaties onderhandeld werd.

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

1. Dossier gunning studies;
2. Keuze van de studiebureaus (Hoofdstudiebureau en andere partijen) ;
3. Aansluitingen bij de hoofdpdracht van de studiebureaus ;
4. voorontwerp en keuze gunningswijze werkopdracht ;
5. Dossier gunning werken;
6. Keuze onderneming;
7. Verrekeningen/wijzigingen werken;
8. Eindverrekening.

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 de financieringswijze wordt goedgekeurd. Het type kan herzien worden als het plafond onder andere met meer dan 10% wordt overschreden.

Er zijn vier toezichtstypes die hierna vermeld worden en in bijlage XX van onderhavige overeenkomst gedetailleerd worden voorgesteld.

1. Het toezicht achteraf

Projecten waarvan het bedrag van de werken lager is dan of gelijk is aan 200.000 euro zijn onderworpen aan een toezicht achteraf. Dat toezicht achteraf is gestoeld op de mededeling ter informatie aan de BGHM van de voltooiing van de werken op het moment van de goedgekeurde voorlopige oplevering. De controle van de correcte uitvoering ervan kan steekproefsgewijs plaatsvinden.

2. Het afgeslankte toezicht

Renovatieprojecten waarvan de bedragen van de werken hoger liggen dan 200.000,00 euro en lager liggen dan 2 miljoen euro zijn onderworpen aan een afgeslankt goedkeuringstoezicht.

Enkel de voorontwerpfase is aan het toezicht van de BGHM onderworpen.

Voor de andere stappen moet de OVM de BGHM echter wel ter informatie in het bezit stellen van de documenten over de betreffende stap zodra deze is verwezenlijkt.

Er worden ook correctiemechanismen voorgesteld:

- wanneer het oorspronkelijke budget is overschreden, wordt het dossier samen met een financieringsvoorstel, onder andere middels de trekkingsrechten, ter goedkeuring van de imputatie van het debetsaldo aan de RvB van de BGHM voorgelegd op basis van een door de ontwerper en de OVM gedetailleerde motivatie van de vermeerdering;
De RvB van de BGHM kan beslissen dat de OVM het ontwerp al dan niet mag voortzetten met een eventuele financiering met haar eigen middelen.
- Wanneer de aard of het voorwerp van het project wordt gewijzigd, wordt het dossier samen met een financieringsvoorstel, onder andere middels de trekkingsrechten, ter goedkeuring aan de RvB van de BGHM voorgelegd.

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.

4. Het afwijkende toezicht

Voor zover de hiervoor vermelde objectieve criteria nageleefd zijn, kan de OVM de toepassing van een afwijkend toezicht vragen.

Door dat toezichtstype kan de OVM bij de indiening van het voorontwerp vrijgesteld worden van een goedkeuring van de BGHM voor de stappen inzake de gunning van de werken, de toekenning van de opdracht van werken en de uitvoering van de werken voor alle projecten die onder het zware toezicht vallen en minder dan 5 miljoen euro belopen.

Criteria voor de toepassing van het afwijkende toezicht:

- De OVM mag geen negatief ontvangstbewijs hebben ontvangen voor stappen 1 tot 4 van het betreffende project;
- De RvB van de BGHM moet voor het voorontwerp een goedkeuring zonder voorbehoud hebben verstrekt;
- de verhouding « aantal dossiers met voldoende financiering waarvoor geen langetermijnleningen nodig zijn / totaal aantal actieve dossiers, zegge waarvoor de voorlopige oplevering nog niet werd toegekend » moet hoger zijn dan of gelijk zijn aan 80%. Die verhouding wordt berekend voor de dossiers vanaf het vierjarenplan 2010-2013.

Bij toepassing van het afwijkende toezicht moet de OVM de BGHM echter wel ter informatie in het bezit stellen van de documenten over de stappen waarvoor een goedkeuringsvrijstelling werd toegekend.

De termijnen

De goedkeuringstermijnen van de BGHM worden in bijlage 7 vermeld.

Deze termijnen worden tussen 15 juli en 15 augustus en tijdens de winter- en voorjaarsvakantie 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.

Lijsten ter verificatie van een volledig dossier staan op de website van de BGHM van de OVM's ter beschikking.

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.

Op het afgeslankte, zware en afwijkende toezicht toepasselijke principes

Bij ontstentenis van de informatie over de verscheidene in bijlage 7 vermelde stappen, volgens de voorziene stramien, wordt de OVM voor het vervolg van de stappen van de verwezenlijking van het project aan het zware toezicht onderworpen.

Bij overschrijding van meer dan 6% van de bestelwaarde moeten de verrekeringen of wijzigingen van werken door de BGHM goedgekeurd worden.

Als de OVM 25% van de projecten waarvoor een terugkeer naar het zware toezicht werd opgelegd laat optekenen, wordt zij voor al haar projecten aan een zwaar toezicht onderworpen.

Het in de beheersovereenkomst niveau 2 2011-2016 beschreven toezichtstelsel blijft van toepassing voor de stappen waarvoor de behandeling op de ondertekeningsdatum van onderhavige beheersovereenkomst bij de BGHM loopt.

De nieuwe in artikel 7 voorgestelde toezichtsbeginselen worden toegepast voor de nieuwe bij de BGHM vanaf de ondertekeningsdatum van onderhavige beheersovereenkomst ingediende stappen.

De BGHM zal opleidingen over de nieuwe toezichtsbeginselen organiseren.

Artikel 53. Relaties met de federaties

De BGHM heeft samen met de federaties een overeenkomst opgesteld. Deze overeenkomst bepaalt :

- de activiteiten die de federaties moeten uitvoeren om hun leden in staat te stellen onderhavige beheersovereenkomst voor te bereiden en op te volgen ;
- de toekenning van een werkingsom die wordt genomen van de enveloppe voor de stimulansen van de OVM's (cf. artikel 58) ;
- de modaliteiten van het jaarverslag dat de federaties moeten indienen.

Artikel 54. Organisatie van het Beperkt Overlegcomité

De BGHM verbindt zich ertoe een participatieprocedé voort te zetten via het Beperkt Overlegcomité dat erop gericht is in overleg met de Regering en de OVM's nieuwe initiatieven te bestuderen en toe te passen.

Het Beperkt Overlegcomité is samengesteld uit de Voorzitter en de Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur van de BGHM en twee vertegenwoordigers van de administratie, twee vertegenwoordigers van de Minister van Huisvesting en zes vertegenwoordigers van de OVM's, die door de federaties zijn aangeduid. De Voorzitter van de BGHM treedt op als voorzitter van het Beperkt Overlegcomité.

Hoofdstuk 4 – Opvolging en evaluatie van de verbintenissen van de beheersovereenkomst

Artikel 55. 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 woningenbestand van de OVM's, de huurprijzen, de woningen voor personen met beperkte mobiliteit, enz.

Overeenkomstig artikel 31 van de beheersovereenkomst van niveau 1 ziet de BGHM toe op de definitie van de in de statistische formulieren vermelde velden en staat 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 vóór 30 juni aan de BGHM toegestuurd.

De beheersboordtabel bezorgen

Om de OVM en de BGHM in staat te stellen de verwezenlijking van de opdrachten van onderhavige overeenkomst te volgen, vult de OVM jaarlijks een beheersboordtabel in en stuurt die tegen uiterlijk 30 juni aan de BGHM toe.

Hierin worden de indicatoren en ratio's vermeld die betrekking hebben op alle streefdoelen van de beheersovereenkomst niveau 2. De indicatoren van die tabel worden besproken in het strategisch plan van de OVM en vormen één van de elementen die tijdens de in artikel 56 bepaalde evaluatievergadering aan bod komen.

Een stramien voor de boordtabel wordt door de BGHM uitgewerkt en binnen de drie maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst ter overleg aan de Federaties voorgelegd.

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 plan heeft de BGHM een betere kijk op het beheer van de OVM en kan de Instelling zich ervan vergewissen dat het gewestelijk beleid ook echt wordt toegepast.

Het belangrijkste strategisch plan dat volgt op de goedkeuring van onderhavige beheersovereenkomst vermeldt de strategie en de streefdoelen van de OVM op vijf jaar voor alle plannen waaruit het bestaat: investeringsplan, onderhoudsplan, huurbeheerplan (inclusief mutatieplan en jaarlijks herhuisvestingsplan), intern beheerplan, financieel plan en sociale actieplan.

Het bestaat uit twee delen:

- Een tekstgedeelte met een homogene structuur
- Een cijfergedeelte dat bestaat uit een gemeenschappelijke basis met een verplichte vorm. De OVM kan bijkomende bijlagen bezorgen. Op termijn zorgen partijen ervoor dat het gebruik van elektronische stramienen veralgemeend wordt (van het type formulier).

Vandaar dat de volgende strategische plannen updates zijn van de cijferbijlage en/of de update van de delen van het belangrijkste plan die geactualiseerd of gewijzigd moeten worden. Deze worden ieder jaar tegen uiterlijk 30 juni aan de BGHM bezorgd, behoudens ingrijpende wijziging (en).

Een stramien voor de opstelling van het strategisch plan wordt tegen september 2017 in overleg met de OVM's uitgewerkt. Het onderhoudsplan wordt volgens de in artikel 16 bepaalde bepalingen uitgewerkt.

Overgangsmatregelen

In 2017 moet de OVM geen strategisch plan maar een updating van de cijfergegevens indienen. Die updating moet de BGHM in staat stellen de eerste in artikel 58 bepaalde stimulansen toeekennen, die volgen op de goedkeuring van onderhavige beheersovereenkomst. Het eerste strategisch plan dat gebaseerd is op het nieuwe hiervoor vermelde stramien moet tegen uiterlijk 30 juni 2018 worden ingediend.

Artikel 56. Evaluatievergadering

Om de prestaties van de OVM's te kunnen evalueren, wordt voor elke OVM een opvolgingsgroep opgericht. Die opvolgingsgroep moet instaan voor de evaluatie van de verwezenlijking van onderhavige beheersovereenkomst via de analyse van het strategisch plan of de door de OVM jaarlijks bezorgde updating ervan. Deze opvolgingsgroep is paritair samengesteld uit vier vertegenwoordigers van de BGHM en vier vertegenwoordigers van de OVM, die zich kunnen laten bijstaan door derden, 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.

De hiervoor bedoelde jaarlijkse vergadering vindt plaats zes maanden nadat de OVM de actualisering van haar strategisch plan heeft ingediend.

Tijdens die vergadering voorziet de BGHM haar evaluatie van commentaar en de OVM drukt haar opmerkingen en vragen uit.

Twee weken na de vergadering wordt het eindverslag aan de OVM bezorgd. De OVM legt het aan haar raad van bestuur voor. Het met de commentaren van de OVM aangevulde eindverslag wordt vervolgens aan de Raad van Bestuur van de BGHM bezorgd.

De eerste vergadering van die opvolgingsgroep heeft niettemin uiterlijk zes maanden na de ondertekening van onderhavige overeenkomst plaats om het in artikel 57 bepaalde stappenplan in te voeren.

Artikel 57. 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 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 tussen 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;
- De beperking van het door de OVM toegepaste percentage op de presentiegelden van haar bestuurders;
- De verbreking van onderhavige overeenkomst, overeenkomstig de bepalingen van artikel 60.

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.

Artikel 58. Stimulansenstelsel

Het stimulansenstelsel bestaat uit een jaarlijks toegekend enveloppesysteem van 2.010.000 euro.

Die jaarlijkse enveloppe wordt als volgt verdeeld:

- 1.600.000 euro voor de verwezenlijking van de opdrachten van de beheersovereenkomst ;
- 410.000 euro voor de Federaties. Dat bedrag wordt via een overeenkomst met de BGHM aan de federaties van de sector toegewezen om de voorbereiding en de opvolging van onderhavige overeenkomst te verzekeren zonder interferentie met de aan de BGHM toevertrouwde opdrachten. Die stimulansen worden aan de hand van de volgende verdeelsleutel verdeeld: 25% Fesocolab, 75% VSH.

De stimulansen die verband houden met de verwezenlijking van de opdracht van de beheersovereenkomst :

Het bedrag van 1.600.000 euro wordt tussen de OVM's op basis van het aantal woningen beheerd. De stimulansenenveloppe wordt 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.

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 vóór de indiening van het strategisch plan, lacunes in de bezorging van de documenten door een overheid,...

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 objectiveerbare en controleerbare indicatoren waaruit de diverse beheerspijlers van de OVM blijken.

De indicatoren die de hierna vermelde categorieën bestrijken worden in bijlage 2 van onderhavige beheersovereenkomst voorgesteld.

Categorieën indicatoren:

- de financiële resultaten en evenwichten
- het huurbeheer
- de evolutie van de werkingskosten

- het onderhoud van het huurwoningenbestand en de kwaliteit van de sanering tussen twee verhuringen in
- de vooruitgang van de investeringsplannen

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.

De technische modaliteiten, de indicatoren, de specifieke structurele coëfficiënten, de geïdentificeerde OVM-profielen en het relatieve gewicht van iedere indicator worden voorgesteld in bijlage 2 die binnen de drie maanden na de ondertekening van onderhavige beheersovereenkomst wordt voltooid.

Schrapping van de interesten op rekening-courant

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 in vergelijking met het vorige boekjaar verminderd heeft ;
2. het balansresultaat van de OVM gelijk of verbeterd is in vergelijking met vorige boekjaar ;
3. de OVM al haar in artikel 45 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's op die stimulans aanspraak kan maken. De OVM die deze stimulans (die betrekking heeft op de debetinteresten op het voorgaande boekjaar) krijgt toegewezen, krijgt die interesten ten laatste tegen 31 december van het lopende boekjaar terugbetaald.

Artikel 59. Tussentijdse evaluaties en slotevaluatie van onderhavige Overeenkomst

Overeenkomstig artikel 43 van de BHC 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 externe 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 de laatste evaluatie van de uitvoering van onderhavige beheersovereenkomst.

Artikel 60. Regels voor het oplossen van geschillen

In geval van betwisting over de in artikel 56 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 negentig 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.

Hoofdstuk 5 – Wijzigingen en einde van de beheersovereenkomst

Artikel 61. Modaliteiten ter verbreking van de overeenkomst

De partijen die onderhavige overeenkomst hebben ondertekend, kunnen deze eenzijdig verbreken op de vervalddag van elk kalenderjaar mits inachtneming van een vooropzegperiode van ten minste drie maanden. Deze beslissing 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.

Artikel 62. 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.

Artikel 63. Aanhangsel bij de beheersovereenkomst

Met uitzondering van de bijlagen bij de beheersovereenkomst (op basis van de modaliteiten van de wijzigingen van de in artikel 63 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.

Artikel 64. Wijziging van de bijlagen bij de beheersovereenkomst

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

Artikel 65. Clausule inzake overmacht

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

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

De partij die het slachtoffer is van een geval van overmacht stelt alles in het werk om zo snel mogelijk de volledige uitvoering van zijn contractuele verplichtingen te hervatten en

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

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

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

Artikel 66. Looptijd van de beheersovereenkomst en inwerkingtreding

Onderhavige beheersovereenkomst treedt in werking op 21 maart 2017 en is geldig voor een periode van 5 jaar. De beheersovereenkomst loopt dus af **na voornoemde periode van vijf jaar**.

Onderhavige beheersovereenkomst blijft de taken 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 bij de beheersovereenkomst teneinde de continuïteit te verzekeren bij de uitvoering van de taken zoals beschreven in onderhavige beheersovereenkomst.

Hoofdstuk 6 – Slotbepalingen

Artikel 67. Inwerkingtreding van de Beheersovereenkomst

De beheersovereenkomst treedt in werking op 21 maart 2017.

Brussel, op2017

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 : Stimulansenstelsel en opvolgings- en prestatie-indicatoren

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 : Tabel – Woningenbestand en door de gemeente omkaderde woningen (raming 2016)