



Voorstelling van de Beheersovereenkomst van niveau 2 tussen de BGHM en de OVM's

"Een nieuwe stap in de hervorming van de Brusselse sociale huisvesting"

Christos Doulkeridis, Brussels Staatssecretaris voor Huisvesting, Thomas Ryckalts, Voorzitter van de Brusselse Gewestelijk Huisvestingsmaatschappij (BGHM) en Yves Lemmens, Directeur-Generaal van de BGHM, hebben in aanwezigheid van de vertegenwoordigers van de verschillende federaties van huisvestingsmaatschappijen de grote lijnen uiteengezet van de Beheersovereenkomst van niveau 2 die de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) en de BGHM aan elkaar verbindt. De overeenkomst ligt in het verlengde van de groen sociale Beheersovereenkomst die in 2010 werd afgesloten tussen het Brussels Gewest en de BGHM. Christos Doulkeridis heeft met tevredenheid een tekst voorgesteld die de volgende prioritaire doelstellingen omvat: de bespoediging van de investeringen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, de verbetering van de energieprestatie en de optimalisering van het bestuur. *"Deze prioritaire beleidslijnen van de Brusselse Regering worden vanaf nu duidelijk ondersteund door de verschillende operatoren binnen de sector"*, benadrukt een tevreden Staatssecretaris.

De Beheersovereenkomst legt voor de komende 5 jaar het werkkader vast van de sociale huisvestingsmaatschappijen en beschrijft de middelen waarin wordt voorzien om het hoofd te bieden aan de uitdagingen op het vlak van de huisvesting in het Brussels Gewest. *"Rekening houdend met de demografische boom en een moeilijke begrotingscontext ten gevolge van de economische crisis, dient de sociale huisvesting grondig te worden hervormd. Daarom verpersoonlijkt deze nieuwe Beheersovereenkomst tussen de BGHM en de OVM's de geest van de hervorming van de sociale huisvesting die twee jaar geleden door de Brusselse Regering werd ingezet"*, meldt de Staatssecretaris voor Huisvesting.

Christos Doulkeridis schuift drie prioritaire hoofddoelstellingen naar voren uit de Beheersovereenkomst, die werd voorgesteld aan de raden van bestuur van de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen. Zo wordt zijn politiek beleid al sinds twee jaar gekarakteriseerd door de volgende drie prioriteiten: de bespoediging van de investeringen, de verbetering van de energieprestaties van de sociale woningen en de optimalisering van het bestuur binnen de sector.

- **Verbetering van het investeringsbeleid en bespoediging van de investeringsprogramma's.** De doelstelling bestaat erin het gebruik van de middelen, die ter beschikking worden gesteld in het kader van de realisatie van nieuwe projecten of renovaties, te bespoedigen. In de praktijk zal dit worden verwezenlijkt door het opleggen van strikte termijnen voor de start van bouw- of renovatiewerkzaamheden. Zo zullen alle nieuwe voorontwerpen vanaf nu binnen een termijn van 24 maanden bij de BGHM moeten worden ingediend en zullen de werken onverwijld aangevat moeten worden binnen een termijn van 4 jaar ! Het Gewest voorziet in alle noodzakelijke instrumenten die het voor de sociale huisvestingsmaatschappijen mogelijk moeten maken om de te

hunner beschikking gestelde middelen beter aan te wenden. Dit vertaalt zich door een uitbreiding van de ondersteuningsmogelijkheden van de BGHM via de oppuntstelling van een strategische en operationele ondersteuningscel binnen de BGHM en de terbeschikkingstelling van technici binnen de OVM's of de verenigingen van OVM's die minstens 2.500 woningen beheren. Op die manier wil men zich concentreren op de renovatie en het onderhoud van het patrimonium. De Beheersovereenkomst voorziet in de opstelling van een gedetailleerd en nauwkeurig kadaster van de staat van het patrimonium. Bovendien, zal de uitwerking van een diagnose het voor de maatschappijen mogelijk maken om de onderhouds- en renovatiewerken beter te plannen en op te volgen. Het Gewest verkort op zijn beurt de termijnen voor het toezicht middels een reductie van de globale termijnen en voert daarenboven nog kortere toezichtstermijnen in voor projecten waarvan de kostprijs van de werken lager ligt dan 500.000 euro...

- **Verbetering van de energieprestatie.** De nieuwe Beheersovereenkomst voorziet in de inschakeling van milieuclausules met het oog op de verbetering van de energieprestaties en de duurzaamheid van de woningen. Voortaan zal het nieuwe type-bestek de beslissingen van de Regering verpersoonlijken door de invoering van passiefnormen voor nieuwbouwprojecten en lage energienormen voor renovaties. *“Een dergelijke beslissing heeft duidelijk een sociale dimensie. Zij is erop gericht de steeds zwaardere energiekosten van de huurders te reduceren”*, merkt Christos Doulkeridis op. De nieuwe Beheersovereenkomst voorziet, naast de invoering van een technisch kadaster, eveneens in de opstelling van een energiekadaster.

- **Optimalisering van het bestuur.** De sociale huisvestingsmaatschappijen worden aangemoedigd om te werken in het kader van een logica waarbij de middelen en diensten worden gemutualiseerd. Een ander essentieel element uit de Beheersovereenkomst dat betrekking heeft op de organisatie van een goed bestuur behelst de centralisatie van de geldmiddelen van alle OVM's bij de BGHM en dit ten gunste van de financiële gezondheid van de gehele sector. Tot slot, wordt binnen de sector een objectieve evaluatiecultuur vooropgesteld. De activering van de financiële middelen zal vanaf nu worden geconditioneerd door de voortgang van de vierjarige investeringsprogramma's.

De Staatssecretaris benadrukt eveneens dat de Beheersovereenkomst een belangrijke stap voorwaarts inhoudt voor de huurders. Zo legt de overeenkomst aan de sociale huisvestingsmaatschappijen een reeks verplichtingen op die betrekking hebben op een gezond beheer van de huurachterstanden en huurlasten. Aan de BGHM wordt een opdracht toevertrouwd in het kader van de controle van de oppuntstelling van procedures die erop gericht zijn de huurlasten te verminderen. *“Deze Beheersovereenkomst wil er in het bijzonder voor zorgen dat de werking van de OVM's duidelijk wordt afgestemd op de huurders en hun noden”*, benadrukt Christos Doulkeridis. Dit vertaalt zich in de praktijk door de invoering van een charter voor *“OVM's die gehoor geven aan de gebruikers”* en tevredenheidsenquêtes voor de huurders. De maatschappijen moeten hun beheersbeleid aanpassen aan de nieuwe sociale noden en de participatieve processen opnieuw dynamiseren om de huurders ertoe aan te zetten zich te engageren binnen hun wijk. De adviesraden voor de huurders en de PSC's (Projecten voor Sociale Cohesie) zullen beter worden ondersteund en ontwikkeld via de ter beschikkingstelling van instrumenten om de werkzaamheden op het werkveld te optimaliseren.

Tot slot, uit Christos Doulkeridis zijn tevredenheid over de samenwerkingsdynamiek die de verschillende gesprekspartners ten toon hebben gespreid bij de uitwerking van de Beheersovereenkomst en prijst hij met name de belangrijke rol die de federaties van de OVM's (de VSH en FESOCOLAB) hebben vervuld.