

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE — BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

MINISTERE
DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

[S - C - 97/31459]

Contrat de gestion entre la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, s.c.r.l. 1997 - 2001

A. PREAMBULE

Le présent contrat s'inscrit dans le cadre :

1° De la loi spéciale du 8 août 1980 de réformes institutionnelles prise en exécution de l'article 39 de la constitution et plus particulièrement, de son article 6 § 1^{er}, IV transférant la matière du logement aux régions.

2° Des objectifs généraux de la politique du logement, tels qu'ils ont été établis dans l'accord de Gouvernement signé le 19 juin 1995 :

« Bruxelles est une Région urbaine qui est confrontée à un exode persistant et aux problèmes sociaux, d'habitat et de sécurité, qui caractérisent les grandes métropoles.

Notre programme pour les quatre prochaines années vise dès lors, par priorité, à :

- combattre les fractures sociales qui fragilisent la Région,
- renforcer l'habitabilité, la convivialité et la sécurité dans la ville,
- stimuler la création de nouveaux emplois et protéger le volume global d'emplois existants,
- améliorer l'efficacité, l'accessibilité et la transparence des services publics régionaux et communaux,
- garantir la viabilité de la Région par une politique budgétaire rigoureuse.

L'accès au logement pour tous, la résistance à l'exode urbain et l'attraction de nouveaux habitants sont essentiels pour Bruxelles. C'est pourquoi, des moyens prioritaires doivent être prévus.

Les possibilités de disponibilité et d'accès au logement des ménages disposant de revenus moyens doivent continuer à être stimulées, entre autres par des adaptations et des avantages fiscaux (compétence fédérale).

La rénovation et l'accès à la propriété seront encouragés.

Le logement social mérite une attention toute particulière : l'offre doit être sensiblement plus importante.

Une évaluation de l'action du Fonds du Logement et de son coût sera réalisée à brève échéance. Elle portera notamment sur les modalités de financement du Fonds. Le coût de cette évaluation sera à charge de la Région et elle sera réalisée à l'instar des évaluations pratiquées pour les pararéglionaux.

Un contrat de gestion actualisé organisera les relations entre le Fonds et la Région, visant notamment à garantir au sein du Conseil d'Administration une parité entre, d'une part, les représentants des pouvoirs régionaux et d'autre part, des mouvements familiaux. »

3° Des lignes directrices de la politique du logement, telles que fixées dans le Plan Régional de Développement, par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mars 1995.

« La politique de logement vis-à-vis des ménages de profil socio-économique faible :

Stimuler la propriété présente de nombreux avantages. Toutefois, il est parfois très difficile pour les revenus les plus bas d'acheter leur propre habitation. Le plan prévoit que 10 % de l'accroissement des besoins se situent sur le marché acquisitif secondaire et 90 % se situent sur le marché locatif.

— Sur le marché acquisitif secondaire :

135 logements devraient être créés annuellement. L'aide octroyée par le Fonds du Logement, en bonification d'intérêts de prêts, devrait y parvenir en ciblant son action davantage sur les familles de profil socio-économique faible et la récupération de logements abandonnés.

MINISTERIE
VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

[S - C - 97/31459]

Beheersovereenkomst tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, c.v.b.a. 1997 - 2001

A. INLEIDING

Deze overeenkomst kadert binnen :

1° De bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen genomen in uitvoering van artikel 39 van de Grondwet en meer bepaald zijn artikel 6, § 1, IV, dat de huisvesting overhevelt naar de Gewesten.

2° De algemene doelstellingen van het huisvestingsbeleid, zoals opgenomen in het Regeerakkoord, ondertekend op 19 juni 1995 :

« Brussel is een stadsgewest dat geconfronteerd wordt met een aanhoudende stadsvlucht en met de sociale, huisvestings- en veiligheidsproblemen die kenmerkend zijn voor grote steden.

Met ons regeerprogramma voor de volgende vier jaar willen wij daarom prioritair :

- de strijd aanbinden met de sociale breuken die het Gewest verzwakken;
- de woonbaarheid, het samenleven en de veiligheid in de stad versterken;
- het scheppen van nieuwe arbeidsplaatsen aanmoedigen en het globale tewerkstellingsvolume vrijwaren;
- de doeltreffendheid, de toegankelijkheid en de transparantie van de gewestelijke en gemeentelijke overheidsdiensten verbeteren;
- de leefbaarheid van het Gewest waarborgen door een streng budgettair beleid.

De toegang tot het wonen voor allen, het tegengaan van de stadsvlucht en het aantrekken van nieuwe inwoners zijn van essentieel belang voor Brussel. Daarom moet voorzien worden in prioritaire middelen.

De beschikbaarheid en de toegankelijkheid van woningen voor gezinnen met een middelgroot inkomen moeten verder gestimuleerd worden, onder meer door fiscale aanpassingen en voordelen (federale bevoegdheid).

Renovatie en eigendomsverwerving zullen worden aangemoedigd.

Extra aandacht is nodig voor de sociale huisvesting : het aanbod dient gevoelig verhoogd te worden.

Een evaluatie van de actie van het Woningfonds en de kostprijs ervan, zal op korte termijn verwezenlijkt worden. Deze zal o.a. slaan op de financieringsmodaliteiten van het Fonds. De kosten van deze evaluatie zullen ten laste van het Gewest zijn en zij zal verwezenlijkt worden zoals de evaluaties doorgevoerd voor de pararegionale instellingen.

Een geactualiseerde beheersovereenkomst zal de relaties tussen het Gewest en het Fonds vastleggen, met o.a. als doel in de schoot van de Raad van Bestuur, een pariteit te waarborgen tussen enerzijds de vertegenwoordigers van de Gewestoverheid en anderzijds van de gezinsbewegingen".

3° De krachtlijnen van het huisvestingsbeleid, zoals vastgesteld in het Gewestelijk Ontwikkelingsplan, bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 3 maart 1995.

« Het huisvestingsbeleid met betrekking tot de gezinnen met een laag sociaal-economisch profiel :

De eigendom aanmoedigen, biedt talrijke voordelen. De aankoop van een eigen woning is voor de laagste inkomens zeer moeilijk. Volgens het plan heeft 10 % van de toename der behoeften betrekking op koopwoningen van de secundaire markt en 90 % op huurwoningen.

— Op de secundaire koopmarkt :

Het aantal woningen zou jaarlijks met 135 eenheden moeten opgedreven worden. Dit zou mogelijk moeten zijn via de steun van het Woningfonds onder de vorm van rentesubsidie, voor zover de actie meer gericht is op de gezinnen met een laag sociaal-economisch profiel en op de recuperatie van verlaten woningen.

— Sur le marché locatif :

Le Fonds du Logement : location avec aide locative sur base de logements abandonnés, rénovés : 50.

La politique de logement vis-à-vis des ménages à profil socio-économique moyen :

— Sur le marché acquisitif :

L'aide sous forme de bonification d'intérêts de prêts, octroyée par le Fonds du Logement sera portée à 140 logements par an, pour les familles de profil socio-économique moyen. »

4° De la mission fondamentale assignée au Fonds, consistant à offrir à des ménages avec enfants, de profil socio-économique faible ou moyen, l'opportunité de se loger en Région de Bruxelles-Capitale dans des lieux et à des conditions compatibles avec leurs besoins et leurs capacités financières. Cette mission découle notamment :

de l'article 115 du Code du logement, de l'arrêté royal du 13 décembre 1983 concernant l'utilisation, pour la Région bruxelloise, des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique, de l'arrêté ministériel du 13 décembre 1983 approuvant le règlement concernant l'utilisation des capitaux provenant du Fonds B2, par le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique en Région bruxelloise, de l'arrêté royal du 10 juillet 1989 déterminant les conditions auxquelles est subordonnée l'autorisation conférée au Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise de contracter des emprunts, de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 novembre 1989, déterminant les modalités d'octroi de subsides en capital au Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise à charge du budget de la Région de Bruxelles-Capitale, de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 1992, déterminant les modalités d'octroi au Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise d'avances remboursables sans intérêt à charge du budget de la Région de Bruxelles-Capitale, de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 mai 1993 déterminant les conditions auxquelles est subordonnée l'autorisation conférée au Fonds du Logement des Familles de la Région bruxelloise de contracter des emprunts, de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996 déterminant les modalités de l'intervention à charge du budget de la Région de Bruxelles-Capitale auprès du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, tels que ces textes ont éventuellement été modifiés par la Région.

Il constitue le prolongement du contrat de gestion approuvé par l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 mars 1991. Il concerne les missions du Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, les moyens à affecter à celles-ci et les modalités de son fonctionnement, de 1997 à 2001 inclus.

B. DEFINITIONS

Pour l'application du présent contrat, il faut entendre par :

- Région : la Région de Bruxelles-Capitale,
- Ministre : le Ministre ou le Secrétaire d'Etat qui a le logement dans ses attributions,
- Fonds : le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale, s.c.r.l.
- Fonds B1 : ensemble des comptes internes groupant tous les montants, créances, dettes, produits et charges relatifs aux opérations réalisées par le Fonds, au moyen de ses ressources propres.
- Fonds B2 : ensemble des comptes internes groupant tous les montants, créances, dettes, produits et charges, relatifs aux opérations réalisées jusqu'en 1989 par le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique pour la Région de Bruxelles-Capitale et depuis 1989 par le Fonds, directement ou indirectement au moyen d'emprunts contractés par eux avec la garantie de l'Etat ou de la Région, ou avec des subsides, dotations ou avances accordés par ceux-ci.
- Familles de profil socio-économique faible : les familles pour lesquelles les revenus du demandeur et de son conjoint, afférents à l'avant-dernière année précédant la date de référence à laquelle le Fonds notifie l'indemnité due pour leur dossier et passibles de l'impôt des personnes physiques, n'excèdent pas 80 % du plafond du deuxième barème, tel qu'il découle de l'article 5 de l'arrêté royal du 13 décembre 1983, concernant l'utilisation, pour la Région bruxelloise, des capitaux provenant du fonds B2, par le Fonds du Logement de la Ligue des Familles nombreuses de Belgique, modifié en dernier lieu par l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10 juin 1993.

— Op de huurmarkt :

Woningfonds : huurwoningen met huurtoelage via verlaten woningen die gerenoveerd worden : 50.

Het huisvestingsbeleid met betrekking tot de gezinnen met een middelhoog sociaal-economisch profiel :

— Koopwoningen :

De door het Woningfonds verleende steun, onder de vorm van rentesubsidie, zal op 140 woningen per jaar gebracht worden voor de gezinnen met een middelhoog sociaal-economisch profiel.

4° De fundamentele opdracht toevertrouwd aan het Fonds, die erin bestaat aan gezinnen met kinderen en met een laag of middelhoog sociaal-economisch profiel, de mogelijkheid te bieden om zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te huisvesten in een woning en onder voorwaarden aangepast aan hun behoeften en financiële mogelijkheden. Deze opdracht spruit o.a. voort uit :

het artikel 115 van de Huisvestingscode, het koninklijk besluit van 13 december 1983, betreffende de aanwending voor het Brussels Gewest van de kapitalen die voortkomen van het fonds B2, door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België, het ministerieel besluit van 13 december 1983, houdende goedkeuring van het reglement betreffende de aanwending door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België, van de kapitalen voortkomend van het Fonds B2 in het Brussels Gewest, het koninklijk besluit van 10 juli 1989 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de toelating wordt verstrekt aan de coöperatieve vennootschap "Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Gewest" tot het aangaan van leningen; het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Executieve van 30 november 1989 tot vaststelling van de wijze van toekenning van kapitaalsubsidies aan het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Gewest; het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Executieve van 17 december 1992 tot vaststelling van de wijze van toekenning van terugvorderbare voorschotten zonder interest aan het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Gewest ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest; het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Executieve van 13 mei 1993 tot vaststelling van de voorwaarden waaronder de toelating wordt verstrekt aan de coöperatieve vennootschap "Woningfonds van de Gezinnen van het Brusselse Gewest" tot het aangaan van leningen en het besluit van de Brussels Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996 tot vaststelling van de wijze van toekenning van de tussenkomst ten laste van de begroting van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zoals deze teksten eventueel werden gewijzigd door het Gewest.

Deze beheersovereenkomst ligt in het verlengde van deze goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve op 25 maart 1991. Het omvat de opdrachten van het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de middelen die hiertoe dienen aangewend te worden en de werkingsmodaliteiten voor een periode gaande van 1997 tot 2001 inbegrepen.

B. DEFINITIES

Voor toepassing van deze overeenkomst, dient te worden verstaan onder :

- Gewest : het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
- Minister : de Minister of de Staatssecretaris bevoegd voor huisvesting.
- Fonds : het Woningfonds van de Gezinnen van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, c.v.b.a.
- Fonds B1 : geheel van interne rekeningen die alle bedragen, schuldvorderingen, schulden, opbrengsten en lasten omvatten betreffende verrichtingen verwezenlijkt door het Fonds met eigen middelen.
- Fonds B2 : geheel van interne rekeningen die alle bedragen, schuldvorderingen, schulden, opbrengsten en lasten omvat betreffende verrichtingen verwezenlijkt tot in 1989 door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en sinds 1989 door het Fonds, rechtstreeks of onrechtstreeks bij middel van leningen aangegaan met Gewest- of Staatswaarborg, of met door hen toegekende subsidies, dotaties of voorschotten.
- Gezinnen met een laag sociaal-economisch profiel : de gezinnen waarvan het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de aanvrager en van zijn echtgenoot betreffende het vóórlaatste jaar vóór de referentiedatum waarop het Fonds de dossiersvergoeding betekent, niet hoger is dan 80 % van de bovengrens van het tweede barema, zoals dit voortspuit uit artikel 5 van het koninklijk besluit van 1983, betreffende de aanwending, voor het Brussels Gewest, van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2 door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België, laatst gewijzigd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 10 juni 1993.

— Familles de profil socio-économique moyen : les familles pour lesquelles les revenus du demandeur et de son conjoint, afférents à l'avant-dernière année précédant la date de référence à laquelle le Fonds notifie l'indemnité due pour leur dossier et passibles de l'impôt des personnes physiques, excèdent 80 % du plafond du deuxième barème, dont question ci-dessus, tout en ne dépassant pas le plafond du cinquième barème, tel qu'il découle de l'article 5 de l'arrêté royal du 13 décembre 1983 précité, modifié en dernier lieu par l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10 juin 1993 précité.

— P.R.D. : plan régional de développement.

C. CONVENTIONS ET ENGAGEMENTS

La Région, représentée valablement par MM. Charles PICQUE, Ministre-Président et Eric TOMAS, Secrétaire d'Etat,

d'une part,

et

le Fonds, dont le siège social est situé à 1050 Bruxelles, rue Capitaine Crespel 9, représenté valablement par Messieurs José VAN GINDERACHTER, Président du Conseil d'Administration, et Francis GABELE, Vice-Président du Conseil d'Administration,

d'autre part,

conviennent de conclure le présent contrat.

Section Ire. — Missions confiées au fonds par la région

1.1. Description - Structure des investissements.

1.1.1. Le Fonds poursuivra la réalisation des activités définies dans son règlement, fixé par l'arrêté ministériel du 13 décembre 1983, tel qu'il a été ou sera modifié ou remplacé par la Région.

De 1997 à 2001, le Fonds devra investir annuellement, si les dotations perçues effectivement par lui et les emprunts à prélever garantis par la Région atteignent les montants calculés conformément aux articles 1.2.1., 1.2.2. et 1.2.3., un montant permettant de couvrir quelque 275 opérations de prêts hypothécaires et de locations-ventes (soit, dans la mesure où la structure de la demande et l'incidence des autres paramètres et variables à dominante exogène influençant ses activités le permettent, quelque 135 prêts à des ménages de profil socio-économique faible et quelque 140 prêts à des ménages à profil socio-économique moyen) et quelque 50 opérations d'aide locative.

Le montant à investir sera adapté annuellement en fonction de l'évolution du coût des opérations immobilières enregistrées au Fonds l'année antérieure.

Le Fonds s'efforcera, dans la mesure où la structure de la demande le permettra, d'affecter au moins 70 % des investissements consacrés à l'aide locative et 40 % des investissements consacrés aux prêts, à des opérations situées dans l'espace de développement renforcé du logement mentionné au P.R.D.

1.1.2. La Région s'engage à communiquer au Fonds, chaque année et au plus tard pour le 1^{er} juin, les missions déléguées qu'elle souhaite qu'il mette en oeuvre, conformément à son objectif social fixé dans les arrêtés royal et ministériel du 13 décembre 1983, tels qu'ils ont été ou seront modifiés ou remplacés par la Région, et ce à partir des capacités d'investissement qui lui sont attribuées et des moyens financiers dont il dispose.

Toutefois pour l'année 1997, la Région communique les missions précitées pour le 15 octobre au plus tard.

Les logements à créer dans le cadre des missions déléguées seront destinés à la vente ou à la location.

La part des investissements consacrée aux missions déléguées ne pourra dépasser 12 % du pouvoir d'investissement de l'année.

Le Fonds procédera, dans le mois qui suit cette communication des missions déléguées à une estimation aussi précise que possible de leurs implications financières à court et à long terme, tenant compte des éventuels délais de latence escomptés. Au cas où les flux prévisionnels ainsi générés se révéleraient inférieurs de plus de 5 % à la moyenne attendue pour le même exercice des prêts hypothécaires, pour les logements destinés à la vente, et de l'aide locative, pour les logements destinés à la location, des modalités de financement particulières devraient être prévues par les parties, à moins que la Région décide de réduire la part des investissements à consacrer aux missions déléguées.

— Gezinnen met een middelgroot sociaal- economisch profiel : de gezinnen waarvan het aan de personenbelasting onderworpen inkomen van de aanvrager en van zijn echtgenoot betreffende het vóór-laatste jaar vóór de referentiedatum waarop het Fonds de dossiersvergoeding betekent, hoger is dan 80 % van de bovengrens van het tweede barema, waarvan sprake hiervoor, zonder de bovengrens van het vijfde barema te overschrijden, zoals dit voortspruit uit artikel 5 van het koninklijk besluit van 1983, betreffende de aanwending, voor het Brusselse Gewest, van de kapitalen die voortkomen van het Fonds B2 door het Woningfonds van de Bond der Kroostrijke Gezinnen van België, laatst gewijzigd bij besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve van 10 juni 1993.

— GewOP. : Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

C. AFSPRAKEN EN VERBINTENISSEN

Het Gewest, vertegenwoordigd door de Heer Charles PICQUE, Minister-Voorzitter en door de Heer Eric TOMAS, Staatssecretaris,

enerzijds,

en

het Fonds, met maatschappelijke zetel 1050 Brussel, Kapitein Crespelstraat, 9, vertegenwoordigd door José VAN GINDERACHTER, Voorzitter van de Raad van Bestuur, en door Francis GABELE, Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur,

anderzijds,

sluiten volgende overeenkomst af :

Sectie 1. — Door het gewest toevertrouwde opdrachten aan het fonds

1.1. Omschrijving - Structuur van de investeringen.

1.1.1. Het Fonds zal de activiteiten omschreven in zijn reglement, vastgesteld bij ministerieel besluit van 13 december 1983, zoals dit werd of zal gewijzigd of vervangen worden door het Gewest, voortzetten.

Indien de door het Fonds ontvangen dotaties en op te nemen leningen gewaarborgd door het Gewest overeenstemmen met de bedragen berekend overeenkomstig de artikelen 1.2.1., 1.2.2. en 1.2.3., zal het Fonds van 1997 tot en met 2001, jaarlijks een bedrag investeren, waardoor circa 275 hypothecaire leningsverrichtingen en huurverkoop (met name, voor zover de structuur van de aanvragen en de invloed van andere parameters en variabelen van externe aard die zijn activiteiten beïnvloeden het toelaten, circa 135 leningen aan gezinnen met een laag sociaal-economisch profiel en circa 140 leningen aan gezinnen met een middelhoog sociaal-economisch profiel) en circa 50 huurhulpverrichtingen kunnen verwezenlijkt worden.

Het te investeren bedrag zal jaarlijks aangepast worden in functie van de evolutie van de kostprijs van de door het Fonds het jaar voordien opgetekende onroerende verrichtingen.

Het Fonds zal trachten, in de mate dat de structuur van de aanvragen het toelaat, om minstens 70 % van zijn investeringen in de huurhulp en 40 % van de investeringen voor leningen aan te wenden voor verrichtingen gelegen in de ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting, vermeld in het GewOP.

1.1.2. Het Gewest verbindt er zich toe om aan het Fonds jaarlijks en ten laatste op 1 juni, de gedelegeerde opdrachten mede te delen, die het wenst zien uitgevoerd te worden, overeenkomstig het maatschappelijk doel vastgelegd in het koninklijk en ministerieel besluit van 13 december 1983, zoals het werd of zal gewijzigd of vervangen worden door het Gewest, in functie van de investeringsmogelijkheden die aan het Fonds worden toegekend en van de financiële middelen waarover het beschikt.

Voor wat echter het jaar 1997 betreft, deelt het Gewest de voormelde opdrachten mee ten laatste op 15 oktober.

De te verwezenlijken woningen in het kader van de gedelegeerde opdrachten zullen bestemd zijn voor verkoop of voor verhuring.

Het aandeel van de investeringen bestemd voor de gedelegeerde opdrachten mag niet meer dan 12 % van het jaarlijks investeringsvermogen overschrijden.

Binnen de maand volgend op deze mededeling, zal het Fonds overgaan tot een zo correct mogelijke schatting van de financiële gevolgen op korte en lange termijn van deze opdrachten, rekening houdend met de eventueel te verwachten latentieperiodes. In geval de aldus voortgebrachte verwachte stromen meer dan 5 pct lager zouden zijn dan het voor hetzelfde dienstjaar geschatte gemiddelde voor de hypothecaire leningen, voor de woningen bestemd voor de verkoop en voor de huurhulp, voor wat betreft de woningen bestemd voor verhuring, zullen er door de partijen specifieke financieringsmodaliteiten moeten worden voorzien, tenzij het Gewest beslist om het aandeel van de investeringen bestemd voor gedelegeerde opdrachten te verminderen.

La décision de la Région d'affecter des crédits à des missions déléguées déterminées doit être communiquée par écrit au Fonds au plus tard pour le 31 juillet de l'année, faute de quoi ces crédits seront déliés de l'affectation prévue.

Toutefois, pour 1997, l'affectation des crédits à ces missions pourra être communiquée pour le 15 novembre au plus tard.

1.1.3. Dès qu'un excédent du volume de dossiers soumis à l'approbation du Conseil d'Administration du Fonds, par rapport au nombre d'opérations prévues à l'article 1.1.1., sera prévisible (en moyenne semestrielle), les investissements seront effectués en tenant compte des restrictions suivantes :

* Dans le secteur des prêts, le Fonds refusera de couvrir par ses prêts tous remboursements de dettes onéreuses et tous travaux qui ne contribueraient pas à satisfaire aux conditions minimales de salubrité, d'étanchéité, d'aération, d'éclairage, de sécurité, d'hygiène, d'isolation thermique, ou à un agrandissement justifié.

* Les 100 derniers millions à investir dans l'année seront alors affectés selon la procédure suivante :

— le Fonds soumettra des propositions au Ministre, sur base d'une analyse détaillée des demandes en cours,
— cette analyse mentionnera les revenus des familles, le nombre d'enfants à charge, le type d'immeuble occupé lors de la demande et celui à acheter, ainsi que toutes autres précisions utiles,

— le Ministre bénéficiera d'un délai d'un mois afin de faire connaître son avis sur les propositions déposées par le Fonds. Sans réaction du Ministre dans ce délai, son avis sera réputé favorable aux propositions du Fonds.

1.1.4. Si les opérations réalisées par le Fonds dans le cadre du fonds B2 doivent correspondre aux conditions stipulées dans les arrêtés du 13 décembre 1983 précités, tels qu'ils ont été ou seront modifiés ou remplacés par la Région, les conditions de revenus à appliquer aux candidats-locataires dans le cadre des opérations d'aide locative doivent toutefois, dès à présent, être identiques à celles stipulées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996, organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région Bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public, modifié par l'arrêté du 13 mai 1997.

1.2. Programmation du financement

1.2.1. La Région s'engage - dans la limite de ses capacités budgétaires - à doter le Fonds des moyens financiers lui permettant de réaliser le programme défini conformément aux points 1.1.1. et 1.1.2.

Le système de financement du Fonds repose sur l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 1996 précité. Le principe de base de ce financement est le suivant : la dotation régionale doit permettre au Fonds de n'emprunter qu'un montant tel que le coût de cet emprunt (capital, frais et intérêts) n'excède pas les recettes prévisionnelles liées à l'exécution du programme (mensualités des emprunteurs et loyers des locataires), soustraction faite de frais de gestion. Autrement dit, la dotation publique permet de réduire le montant emprunté par le Fonds à un niveau tel que le coût que doit supporter cet organisme soit compatible avec les rentrées nettes générées par ses différentes activités. La Région versera donc au Fonds une dotation d'équilibre, en capital, censée couvrir la différence entre :

* les intérêts totaux d'un emprunt obligataire théorique remboursable en 20 ans, couvrant la totalité des investissements de l'année, plus éventuellement un montant accessoire permettant le maintien d'une saine trésorerie,

* et les intérêts escomptés des emprunteurs du Fonds ou les rentrées assimilées, pour une durée identique.

Cette dotation constitue la contribution de la Région à la politique sociale du logement qu'elle entend réaliser par l'intermédiaire du Fonds.

1.2.2. Le Ministre proposera au Conseil régional, lors des discussions budgétaires, le versement au Fonds, de dotations en capital calculées conformément aux dispositions de l'arrêté du 2 mai 1996 précité, tel qu'il sera éventuellement modifié ou remplacé par la Région.

De beslissing van het Gewest om kredieten aan te wenden voor welbepaalde gedelegeerde opdrachten, dient schriftelijk medegedeeld te worden aan het Fonds vóór 31 juli van het lopend jaar. Mocht dit niet het geval zijn, dan zullen deze kredieten losgekoppeld worden van de voorziene aanwending.

Voor 1997 echter, zal de besteding van de kredieten voor deze opdrachten ten laatste mogen medegedeeld worden op 15 november.

1.1.3. Zodra men voorziet (op basis van een zesmaandelijks gemiddelde), dat het aantal dossiers ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Bestuur van het Fonds, hoger zal zijn dan het aantal verrichtingen voorzien in artikel 1.1.1., zullen de investeringen geschieden rekening houdend met volgende beperkingen :

* In de sector der leningen, zal het Fonds alle leningen weigeren voor terugbetaling van bezwarende schulden en voor alle werken die niet bijdragen tot het voldoen aan de minimale voorwaarden inzake gezondheid, waterdichtheid, verluchting, verlichting, veiligheid, hygiëne, thermische isolatie, of niet bijdragen tot een gerechtvaardigde vergroting van de woning.¹

* De laatste 100 miljoen die in het jaar dienen geïnvesteerd te worden, zullen dan aangewend worden volgens onderstaande procedure :

— het Fonds zal voorstellen voorleggen aan de Minister, op basis van een gedetailleerde ontleding van de lopende aanvragen;

— deze ontleding zal melding maken van de inkomsten van de gezinnen, het aantal kinderen ten laste, het soort gebouw betrokken op het ogenblik van de aanvraag alsmede dat wat wordt aangekocht, evenals alle andere nuttige inlichtingen;

— de Minister zal beschikken over een termijn van één maand om zijn advies over de door het Fonds ingediende voorstellen mede te delen. Indien de Minister niet reageert binnen die termijn, dan wordt zijn advies t.a.v. de voorstellen van het Fonds als gunstig beschouwd.

1.1.4. De door het Fonds verwezenlijkte verrichtingen in het kader van het fonds B2 moeten overeenstemmen met de voorwaarden opgenomen in de voormelde besluiten van 13 december 1983, zoals deze werden of zullen gewijzigd of vervangen worden, behoudens voor wat betreft de toe te passen inkomensvoorwaarden voor de kandidaat-huurders in het kader van de huurhulpverrichtingen die vanaf heden identiek moeten zijn aan deze vermeld in het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 26 september 1996 houdende de regeling van de verhuur van woningen die beheerd worden door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen, gewijzigd bij besluit van 13 mei 1997.

1.2. Planning van de financiering.

1.2.1. Het Gewest verbindt er zich toe - binnen de perken van zijn budgettaire mogelijkheden - om aan het Fonds de middelen ter beschikking te stellen die mogelijk maken om het programma, omschreven overeenkomstig de punten 1.1.1. en 1.1.2., te verwezenlijken.

Het financieringssysteem van het Fonds stoelt op het voormeld besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 1996. Het basisprincipe van deze financiering is als volgt : de gewestdotatie moet het Fonds toelaten om de leningen te beperken tot een bedrag waarbij de kostprijs van deze lening (kapitaal, kosten en interesten) de te verwachten ontvangsten verbonden aan de uitvoering van het programma (mensualiteiten van de ontleners en huren van de huurders), na aftrek van de beheerskosten, niet overschrijdt. Anders gesteld, laat de overheidsdotatie toe om het door het Fonds ontleende bedrag te beperken tot een niveau waarbij de ontvangen netto-inkomsten uit de verschillende activiteiten verenigbaar is met de kostprijs van de lening die het organisme moet dragen. Het Gewest zal bijgevolg een evenwichtsdotatie, in kapitaal, toekennen aan het Fonds welke geacht wordt het verschil te dekken tussen :

* de totale interesten van een theoretische obligatielening terugbetaalbaar in 20 jaar die het geheel aan investeringen voor het jaar dekt, eventueel verhoogd met een bijkomend bedrag teneinde een gezonde thesaurie te behouden,

* en de te verwachten interesten van de ontleners van het Fonds of hiermee gelijkgestelde inkomsten, voor een identieke duur.

Deze dotatie is de bijdrage van het Gewest t.a.v. het sociale beleid dat het wenst verwezenlijkt te zien door tussenkomst van het Fonds.

1.2.2. De Minister zal in het kader van de budgettaire besprekingen aan de gewestelijke Raad voorstellen om aan het Fonds kapitaaldotaties toe te kennen berekend overeenkomstig de bepalingen van het voormeld besluit van 2 mei 1996, zoals dit eventueel gewijzigd of vervangen zal worden door het Gewest.

S'il l'estime justifié, il proposera également l'octroi d'une dotation complémentaire pour risque de modification de taux. Pour 1997, le risque de révision périodique de taux sera supporté par le Fonds; ses prévisions de trésorerie devront donc en tenir compte.

La Région versera chaque trimestre un quart de la dotation prévue pour l'année en cours.

1.2.3. La Région autorise le Fonds à contracter des emprunts sous sa garantie. Le montant des emprunts annuels est égal à la différence entre :

— le niveau d'investissement autorisé pour l'exercice, majoré, si nécessaire, d'un montant accessoire permettant le maintien d'une saine trésorerie;

— et le montant de la dotation de l'année.

Les opérations de SWAP en F.B. que le Fonds envisagerait de réaliser sur les montants empruntés, avant l'échéance des emprunts, devront être approuvées préalablement par l'Administration des Finances pour que les engagements qui en résultent bénéficient de la garantie de la Région.

1.2.4. Le Fonds communique systématiquement à la Région l'échéancier annuel de remboursement de ses emprunts, individuellement et globalement, ainsi que toutes modalités de ceux-ci (taux, durée, etc...) et tous changements qui interviendraient en cours de remboursement.

1.2.5. Les dotations, emprunts et tous produits quelconques des uns et des autres, seront comptabilisés dans le fonds B2.

Les avoirs du fonds B2 ne peuvent être affectés à d'autres fins que celles permettant la réalisation des objectifs définis aux arrêtés royal et ministériel du 13 décembre 1983, tels qu'ils ont été ou seront modifiés ou remplacés par la Région.

1.2.6. Le système de financement instauré par l'arrêté du 2 mai 1996 tend à transférer au Fonds une part de responsabilités plus grande que les régimes pratiqués antérieurement. Son bon fonctionnement est tributaire d'une série de variables et de paramètres, dépendant ou non de la volonté des parties.

Les difficultés que le Fonds rencontrerait pour réaliser sa mission, sans compromettre son avenir financier, à court, moyen ou long terme, résultant de l'évolution d'un ou de plusieurs de ces variables et paramètres, devront faire l'objet d'un rapport circonstancié et de propositions du Fonds à la Région. Celle-ci décidera dans les plus brefs délais possibles de réajuster la dotation régionale, le montant à emprunter par le Fonds, ou toute autre composante des moyens financiers ou des activités du Fonds, de manière à résoudre les problèmes soulignés.

Si par contre, il résulte de l'évolution de ces mêmes variables et paramètres qu'un programme annuel engendre des rentrées financières dépassant de manière significative les prévisions établies lors de la fixation du pouvoir d'investissement, le Fonds devra faire à la Région, lors de l'établissement du programme d'investissement pour l'exercice suivant, une proposition d'affectation du surplus.

Section 2. — Gestion

2.1. Le Fonds s'engage à respecter les règles énoncées ci-après :

2.1.1. Gestion des prestations et de dépenses :

° Le Fonds élaborera chaque année des prévisions budgétaires des dépenses pour l'exercice suivant. Ces prévisions seront présentées pour approbation aux Commissaires représentant la Région, avant l'exercice concerné. La comparaison avec les dépenses effectives leur sera présentée, après écoulement de l'exercice concerné.

° Chaque dépense patrimoniale à usage propre ou d'équipement à usage propre, non indiquée aux prévisions budgétaires et dont le montant excède 100 000F, devra être soumise à l'accord préalable des Commissaires représentant la Région, avec justification.

° Dans le cadre du programme d'activité décrit au point 1, le Fonds limitera le taux de croissance annuelle des frais de gestion courants - hors indexation et majoration barémique des charges salariales et incidences des variables indépendantes de la volonté du Fonds - à 2 %. Toutefois, une croissance significative du nombre d'opérations (de + de 5 %), la diversification et la mise en oeuvre de nouvelles tâches, l'instauration de nouvelles procédures complexes pourront notamment justifier une hausse plus importante du dit taux de croissance.

Indien hij het gerechtvaardigd acht, zal hij eveneens de toekenning van een bijkomende dotatie voor risico van rentevoetaanpassing voorstellen. Voor 1997, wordt het risico voor periodieke herziening van de rentevoet door het Fonds gedragen; zijn thesaurie-vooruitzichten dienen hier bijgevolg rekening mee te houden.

Het Gewest zal elk trimester één vierde van de voorziene dotatie voor het lopend jaar storten.

1.2.3. Het Gewest machtigt het Fonds om met zijn waarborg leningen aan te gaan. Het jaarlijks leningsbedrag is gelijk aan het verschil tussen :

— het toegelaten investeringsvermogen voor het dienstjaar, zo nodig verhoogd met een bijkomend bedrag teneinde een gezonde thesaurie te behouden;

— en het bedrag van de dotatie voor dat jaar.

De SWAP-voorzieningen in B.F. die het Fonds op de ontleende bedragen zou overwegen vóór hun vervaldag, zullen voorafgaandelijk moeten goedgekeurd worden door de Administratie der Financien opdat de hieruit voortspruitende verbintenissen eveneens van de Gewestwaarborg zouden kunnen genieten.

1.2.4. Het Fonds meldt systematisch aan het Gewest het jaarlijks vervalboek van de terugbetaling van zijn leningen, zowel individueel als globaal, alsmede al hun modaliteiten (rentevoet, duur... enz.) en alle wijzigingen die zich kunnen voordoen gedurende de terugbetalingsduur.

1.2.5. De dotaties, leningen en al hun opbrengsten, zullen geboekt worden in het fonds B2.

Het vermogen van het fonds B2 mag voor geen andere doeleinden worden aangewend dan voor het verwezenlijken van de doelstellingen omschreven in het koninklijk en ministerieel besluit van 13 december 1983, zoals deze werden of zullen gewijzigd of zullen vervangen worden door het Gewest.

1.2.6. Het financieringssysteem ingevoerd bij besluit van 2 mei 1996 strekt er toe om een grotere verantwoordelijkheid dan deze voorzien in de vroegere systemen, over te hevelen naar het Fonds. Een goed functioneren van het systeem is afhankelijk van een reeks variabelen en parameters, al dan niet afhankelijk van de wil der partijen.

Indien het Fonds ingevolge één of meer van deze variabelen en parameters, moeilijkheden ondervindt om zijn opdracht te vervullen zonder zijn financiële toekomst op korte, middellange en lange termijn in het gedrang te brengen, dan dienen deze het voorwerp uit te maken van een omstandig verslag met voorstellen aan het Gewest. Om de onderliggende problemen op te lossen, zal het Gewest zo snel mogelijk beslissen om zijn dotatie, het door het Fonds te lenen bedrag of elke andere component van de financiële middelen of van de activiteiten van het Fonds aan te passen.

Indien echter uit de evolutie van deze zelfde variabelen en parameters blijkt dat het jaarprogramma financiële inkomsten voortbrengt die op significante wijze de vooruitzichten vastgesteld bij het opmaken van het investeringsprogramma voor het volgend dienstjaar overschrijden, dan zal het Fonds aan het Gewest een voorstel tot aanwending van het surplus overmaken.

Sectie 2. — Beheer

2.1. Het Fonds verbindt er zich toe volgende regels na te leven :

2.1.1. Beheer van de prestaties en de uitgaven :

° Het Fonds zal elk jaar budgettaire vooruitzichten van de uitgaven voor het volgend jaar opmaken. Deze zullen vóór het desbetreffende dienstjaar ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Commissarissen die het Gewest vertegenwoordigen. De vergelijking met de werkelijke uitgaven zal hen, na verloop van het desbetreffende dienstjaar, worden overgemaakt.

° Elke patrimoniumuitgave voor eigen gebruik of uitgave voor uitrusting voor eigen gebruik, die niet in de budgettaire vooruitzichten is opgenomen en waarvan het bedrag meer dan 100 000 F is, zal voorafgaandelijk ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Commissarissen van het Gewest, met de nodige rechtvaardiging.

° In het kader van het activiteitenprogramma omschreven in punt 1, zal het Fonds de jaarlijkse aangroei van de lopende beheerskosten - met uitsluiting van de indexatie en de baremische verhoging van de loonkosten en met uitsluiting van de invloed van de variabelen buiten de wil van het Fonds - beperken tot 2 %. Een significante verhoging van het aantal verrichtingen (met meer dan 5 %), een grotere verscheidenheid en het in uitvoering brengen van nieuwe taken en het invoeren van nieuwe complexe procedures zullen o.a. een belangrijke verhoging van voormelde groeivoet kunnen rechtvaardigen.

S'ils concernent la création d'un nouveau service, des dépassements du plafond seront également admis, s'ils sont dûment justifiés et moyennant accord du Ministre.

2.1.2. Gestion de la trésorerie :

Le Fonds élaborera chaque année, à titre indicatif, des projections de trésorerie relatives aux opérations concernant le fonds B2, tenant compte de la structure des investissements et du programme de financement projeté. Il soumettra annuellement à la Région, pour avis, un projet global de placements, tenant compte des informations découlant de ces projections et des opportunités des marchés financiers, et basé sur des normes courantes de prudence.

Les placements peuvent porter sur des durées variables, selon les affectations de trésorerie envisagées et les opportunités du marché. Ils peuvent prendre différentes formes non-spéculatives (placements à terme courants, OLO,...) en valeurs belges. Lorsque la Région lancera des certificats de trésorerie à durée compatible avec l'évolution de la trésorerie du Fonds, celui-ci y souscrita de préférence aux autres modes de placements de durée et rapports comparables.

2.1.3. Gestion du patrimoine locatif :

Le Fonds veillera à limiter les périodes d'improductivité des bâtiments destinés à l'aide locative; la durée moyenne ne doit en principe pas dépasser 12 mois. Toutefois, des exceptions seront admises moyennant justification et accord des commissaires représentant la Région.

Le Fonds s'engage à poursuivre sa politique de mutation, afin de maintenir la plus grande adéquation possible entre la taille des ménages locataires et celle des logements.

Il s'engage aussi, à effectuer tous les cinq ans un inventaire de l'état du patrimoine immobilier. Cet inventaire contribuera à l'établissement des programmes annuels de rénovations et d'entretiens.

2.1.4. Gestion des créances :

Le Fonds est autorisé à constituer des provisions pour créances douteuses à concurrence :

* pour les prêts hypothécaires, de 0,3 % maximum de leur encours;

* pour l'aide locative, annuellement, de 5,5 % des loyers de l'année (charges et allocations de déménagement, d'installation et de loyers comprises).

Afin de réduire au maximum les risques de défaillances des locataires ou des emprunteurs et donc, de moins-values sur réalisation d'actifs, le Fonds s'engage à poursuivre l'application des mesures ci-après.

Il tentera systématiquement d'obtenir un plan d'apurement permettant le remboursement des sommes dues et, si cela se justifie, l'intervention financière du CPAS ou de tout autre organisme social concerné.

S'il n'obtient pas les résultats escomptés auprès du débiteur après l'envoi d'un rappel, suivi d'une mise en demeure sous pli recommandé le mois suivant et d'une enquête sur place, le Fonds exécutera :

* en ce qui concerne les prêts hypothécaires, sa créance dans les délais les plus brefs, conformément aux dispositions de l'acte de prêt et du cahier des charges y annexé, par une cession de salaire et/ou par une procédure de commandement et de saisie immobilière, suivie de la vente publique du gage s'il estime que le remboursement volontaire de la créance par l'emprunteur s'avère impossible;

* en ce qui concerne l'aide locative et la location-vente, sa créance dans les délais les plus brefs, conformément à la législation en la matière et aux dispositions conventionnelles, en recourant à la procédure judiciaire permettant, si nécessaire, une saisie sur salaire ou la résiliation de la convention suivie de l'expulsion judiciaire.

2.2. Mesures antispéculatives :

Le Fonds s'engage à maintenir, dans les contrats de prêts hypothécaires, des clauses particulières concernant l'affectation et les modifications du bien, le droit de préemption en sa faveur et la révision quinquennale des taux du prêt en fonction de l'évolution de la situation des emprunteurs.

Indien het om de oprichting van een nieuwe dienst gaat, dan zullen er eveneens overschrijdingen van voormelde groeivoet aanvaard worden zo deze gerechtvaardigd zijn en mits akkoord van de Minister.

2.1.2. Beheer van de thesaurie :

Het Fonds zal elk jaar, ter informatie, thesaurievooruitzichten opmaken betreffende de verrichtingen van het Fonds B2, rekening houdend met de structuur van de investeringen en het geplande financieringsprogramma. Het Fonds zal jaarlijks aan het Gewest, voor advies, een globaal voorstel voor de plaatsingen overmaken, rekening houdend met de informatie voortvloeiend uit deze vooruitzichten, met de toestand van de financiële markt en op basis van courante omzichtigheidsnormen.

De plaatsingen mogen van verschillende duur zijn, in functie van de voorziene toepassingen van de thesaurie en van de toestand van de financiële markt. Zij kunnen verschillende niet-speculatieve vormen aannemen (courante termijnplaatsingen, OLO,...) in Belgische waarden. Wanneer het Gewest thesauriecertificaten op de markt zal brengen met een duur die verenigbaar is met de evolutie van de thesaurie van het Fonds, dan zal deze hier bij voorrang op inschrijven, eerder dan andere plaatsingsmogelijkheden met vergelijkbare duur en opbrengst te weerhouden.

2.1.3. Beheer van het huurhulppatrimonium :

Het Fonds zal er op toezien om de improductiviteitsduur van de gebouwen voor de huurhulp te beperken; de gemiddelde duur mag in principe 12 maanden niet overschrijden. Uitzonderingen zullen echter, mits rechtvaardiging en met akkoord van de Commissarissen die het Gewest vertegenwoordigen, aanvaard worden.

Het Fonds verbindt er zich toe om zijn mutatiebeleid voort te zetten teneinde gezinsgrootte en woningtype het best op elkaar af te stemmen.

Het verbindt er zich eveneens toe om vijfjaarlijks een inventaris van zijn onroerend patrimonium op te maken. Deze inventaris zal ertoe bijdragen om de jaarprogramma's voor renovatie en onderhoud op te stellen.

2.1.4. Beheer van de schuldvorderingen :

Het Fonds wordt gemachtigd om provisies aan te leggen voor dubieuze schuldvorderingen a rato van :

* voor de hypothecaire leningen, maximum 0,3 % van het bedrag in omloop;

* voor de huurhulpsector, 5,5 % voor de huurbedragen per jaar (lasten en verhuis-, huur- en installatietoelagen inbegrepen).

Teneinde maximaal de risico's voor het ingebreke blijven van huurders en ontleners te beperken en om bijgevolg minwaarden op verwezenlijking van de activa te voorkomen, verbindt het Fonds er zich toe om onderstaande maatregelen voort te zetten.

Het zal systematisch trachten een aanzuiveringsplan vast te stellen teneinde de terugbetaling van de verschuldigde sommen te bekomen en, zo het gerechtvaardigd is, de financiële tussenkomst van het OCMW of van enige andere sociale instelling te bekomen.

Indien er na het versturen van een herinneringsbrief, gevolgd door een ingebrekestelling per aangetekende brief binnen de maand en na een onderzoek ter plaatse geen resultaat wordt geboekt bij de schuldenaar, zal het Fonds :

* wat de hypothecaire leningen betreft, zijn vordering laten innen binnen de kortste tijd, overeenkomstig de bepalingen van de akte van lening en het eraan gehechte lastencohier, door een afstand van loon en/of door een procedure van bevel en onroerend beslag, gevolgd door de openbare verkoping van het pand, wanneer hij van oordeel is dat de vrijwillige terugbetaling van de schuldvordering door de ontlener onmogelijk blijkt;

* wat de huurhulp en de huurverkoop betreft, zijn vordering binnen de kortste tijd laten innen, overeenkomstig de terzake geldende wetgeving en de conventionele bepalingen, middels de gerechtelijke procedure welke in geval van niet-naleving een vonnis tot beslaglegging op het loon of de opzegging van de overeenkomst toelaat, desnoods gevolgd door een gerechtelijke uitdrijving.

2.2. Anti-speculatieve maatregelen.

Het Fonds verbindt er zich toe om in de contracten van hypothecaire leningen, bijzondere clausules te behouden i.v.m. de aanwending van en aanpassingen aan het goed, i.v.m. het recht van voorkoop te zijn gunste en i.v.m. de vijfjaarlijkse herziening van de rentevoeten in functie van de evolutie van de situatie van de ontleners.

2.3. Présentation des rapports et des comptes annuels du Fonds :

Le Fonds s'engage à remettre ses rapports et ses comptes annuels, établis conformément aux règles reprises en annexe, au Ministre et aux Commissaires représentant la Région, au plus tard 5 mois après la clôture de l'exercice.

Le Fonds remettra dans les mêmes délais au Ministre et aux Commissaires représentant la Région, des comptes opérant une scission entre les opérations comptabilisées dans le fonds B2 et les opérations effectuées en fonds B1.

Les comptes auront, au préalable, été présentés pour approbation aux Commissaires représentant la Région.

2.4. Création de services :

En ce qui concerne la création, à la demande d'une des parties, de services internes du Fonds impliquant soit un investissement significatif, soit des répercussions importantes sur les frais de gestion du Fonds :

- * le Fonds a un droit d'initiative;
- * le Ministre a un droit d'initiative;
- * l'étude des modifications à mettre en oeuvre est réalisée par le Fonds;
- * la décision des modifications appartient au Fonds, mais il doit obtenir au préalable l'approbation du Ministre;
- * la gestion administrative et l'évaluation budgétaire sont assurées par le Fonds et contrôlées par les Commissaires représentant la Région;
- * la mise en oeuvre des modifications est assurée par le Fonds.

Section 3. — Rapports d'évaluation et procédure de révision du contrat de gestion

3.1. Annuellement, le Fonds transmettra au Ministre et aux Commissaires représentant la Région, un rapport du commissaire-réviseur, faisant état du degré de réalisation des objectifs ou des normes fixées aux sections 1 et 2 ci-avant. Seront notamment présentés :

- * les caractéristiques majeures du programme d'action :
 - nombre et montant moyen de prêts octroyés par profil socio-économique des emprunteurs : revenus du ménage, barèmes, taille de la cellule familiale et activités professionnelles,
 - taux de rendement moyen des prêts;
 - nombre de logements en aide locative;
 - nombre de nouveaux locataires, par profil socio-économique; revenus du ménage, taille de la cellule familiale, activités professionnelles;
 - montants total et moyen des opérations immobilières en aide locative
 - taux de rendement brut moyen des opérations immobilières,
- * l'affectation géographique des investissements réalisés tant dans le domaine acquisitif que dans le domaine locatif : répartition par communes, pourcentage des investissements effectués dans l'espace de développement renforcé du logement;
- * l'état de réalisation des missions déléguées par la Région (nombre d'opérations, montants engagés et liquidés,...);
- * les conditions dans lesquelles la gestion du programme d'action a pu être assumée; l'évaluation portera sur :
 - le taux de croissance des frais de gestion courante,
 - la structure des dépenses patrimoniales et d'équipement à usage propre;
 - la structure globale des placements et le rendement net moyen dégagé par les produits au cours de la période;
 - le montant des créances sur débiteurs hypothécaires et locatifs;
- * le montant des réductions de valeur ou moins-values actées sur créances;
 - les principales mesures de récupération des créances mises en oeuvre;
 - le nombre de bâtiments demeurés improductifs et les causes majeures d'improductivité;
 - les comptes annuels globaux et ceux pour le fonds B2.

2.3. Voorstelling van de verslagen en jaarrekeningen van het Fonds.

Het Fonds verbindt er zich toe om ten laatste 5 maanden na het afsluiten van het dienstjaar zijn verslagen en jaarrekeningen opgesteld overeenkomstig de regels opgenomen in bijlage, over te maken aan de Minister en de Commissarissen die het Gewest vertegenwoordigen.

Het Fonds zal binnen dezelfde termijn aan de Minister en aan de Commissarissen die het Gewest vertegenwoordigen, de rekeningen overmaken waarbij een splitsing wordt voorzien tussen de verrichtingen geboekt in het fonds B2 en deze verricht in het fonds B1.

De rekeningen zullen vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Commissarissen die het Gewest vertegenwoordigen.

2.4. Het oprichten van diensten.

Voor wat betreft het oprichten, op verzoek van één der partijen, van interne diensten van het Fonds die ofwel een belangrijke investering inhouden of die de beheerskosten van het Fonds in belangrijke mate kunnen beïnvloeden :

- * beschikt het Fonds over een recht van initiatief;
- * beschikt de Minister over een recht van initiatief;
- * wordt de studie van uit te werken wijzigingen door het Fonds verwezenlijkt;
- * ligt de beslissing tot die wijzigingen bij het Fonds, mits vooraf goedkeuring bekomen te hebben van de Minister;
- * wordt het administratieve beheer en de budgettaire raming verzekerd door het Fonds onder controle van de Commissarissen die het Gewest vertegenwoordigen;
- * wordt de uitvoering van de wijzigingen verzekerd door het Fonds.

Sectie 3. — Evaluatieverslagen en procedure tot herziening van de beheersovereenkomst

3.1. Het Fonds zal jaarlijks aan de Minister en aan de Commissarissen die het Gewest vertegenwoordigen een verslag van de commissaris-revisor overmaken, waarin de graad van verwezenlijking van de doelstellingen of normen vastgesteld in de secties 1 en 2 hiervoor, opgenomen zijn. Zullen o.a. worden voorgesteld :

- * de belangrijkste karakteristieken van het actieprogramma :
 - het aantal en het gemiddeld bedrag van de leningen per sociaal-economisch profiel van de ontleners : gezinsinkomen, barema's, gezinsgrootte en beroepsactiviteiten;
 - gemiddelde rentevoet van de leningen;
 - aantal woningen in huurhulp;
 - aantal nieuwe huurders, per sociaal- economisch profiel; gezinsinkomen, gezinsgrootte en beroepsactiviteiten.
- * globaal en gemiddeld bedrag van de onroerende verrichtingen in huurhulp;
 - de gemiddelde bruto rendementsvoet van de onroerende verrichtingen.
- * de geografische spreiding van de verwezenlijkte investeringen zowel in het kader van de eigendomsverwerving als in het kader van de verhuring : onderverdeling per gemeente, het percentage aan investeringen verwezenlijkt in de ruimte voor versterkte ontwikkeling van de huisvesting;
- * de staat van verwezenlijking van de door het Gewest gedelegeerde opdrachten (aantal verrichtingen, aangewende en vereffende bedragen,...);
- * de omstandigheden waarin het beheer van het actieprogramma kon verwezenlijkt worden; de evaluatie zal slaan op :
 - het verhogingspercentage van de lopende beheerskosten;
 - de structuur van de patrimoniale en uitrustingsuitgaven voor eigen gebruik;
 - de globale structuur van de plaatsingen en het gemiddeld netto-rendement uit de opbrengsten gedurende dit tijdsbestek;
 - het bedrag van de schuldvorderingen op hypothecaire en huurders-debiteuren;
 - het bedrag van de waardeverminderingen of verminderde opbrengsten van schuldvorderingen;
 - de belangrijkste maatregelen genomen ter recuperatie van schuldvorderingen;
 - het aantal woningen die improductief gebleven zijn en de voornaamste redenen hiervoor;
 - de globale jaarrekeningen en deze voor het fonds B2.

Le commentaire devra faire apparaître, pour le fonds B2, les montants des produits nets des placements (les frais généraux non couverts par d'autres sommes étant déduits), de sorte que la Région puisse, si elle l'estime opportun, en déterminer l'affectation.

Ce rapport pourrait déboucher sur diverses propositions portant notamment sur une ou plusieurs des rubriques ci-dessus mentionnées. Dans ce cas, le Ministre s'engage à assurer le suivi des propositions en répondant dans le mois et en soumettant au Gouvernement, dans les deux mois, les propositions d'ajustement normatif qui s'imposeraient.

3.2. Trimestriellement, le Fonds transmettra au Ministre et aux Commissaires représentant la Région, un rapport du commissaire-réviseur, portant sur :

° la structure des demandes :

Prêts hypothécaires et locations-ventes :

a) — nombre de demandes en cours d'examen en début de période — montant couvert

b) — nouvelles demandes introduites en cours de période — montant couvert

c) nombre de demandes ayant abouti pendant la période :
— à un accord
— à un rejet
— à une annulation

d) — nombre de demandes en cours d'examen en fin de période — montant couvert

Aide locative :

a) nombre de ménages locataires en début de période

b) nombre de nouvelles locations (mutations non comprises)

c) nombre de départs (mutations non comprises)

d) nombre de mutations

e) nombre de locataires en fin de période

f) nombre de bâtiments de l'aide locative demeurés improductifs durant la période considérée

g) état d'avancement des missions déléguées

h) causes majeures d'improductivité des bâtiments (ex. procédures administratives, travaux lourds de rénovation,...).

° le niveau des investissements réalisés,

° les comptes trimestriels,

° l'aperçu de la structure des placements de trésorerie.

Les informations ainsi présentées seront accompagnées si nécessaire, de commentaires succincts quant à la définition des indicateurs, à la politique de communication mise en oeuvre et aux difficultés rencontrées, et de propositions.

3.3. En fin de contrat, une évaluation globale de son exécution, dans le chef des deux parties, sera confiée à un expert indépendant. Le Fonds et la Région s'engagent à mettre à sa disposition, les données et statistiques requises. L'évaluation pourra déboucher sur des propositions de modification.

Section 4. — Sanction

Sans préjudice des dispositions légales applicables en la matière, en cas de manquement grave par le Fonds à l'une de ses obligations, le Gouvernement peut décider de réduire les montants prévus aux articles 1.1.1., 1.2.2. et 1.2.3.

Section 5. — Contrats de service et accords de coopération

5.1. Le Fonds a la liberté de prendre en charge toute mission proposée par des organismes tiers et de conclure à cette fin tout contrat de service dans le cadre du respect de son objectif social et des arrêtés royal et ministériel du 13 décembre 1983, tels qu'ils ont été ou seront modifiés ou remplacés par la Région, pour autant que cette dernière marque, à la demande du Ministre, son approbation sur la conclusion du contrat et sur ses modalités principales.

L'exécution par le Fonds des missions désignées par ces contrats de service conclus en faveur du tiers contractant peut donner droit à une rémunération à charge de celui-ci et en faveur du Fonds. Cette rémunération peut couvrir l'ensemble des frais occasionnés au Fonds par l'exécution du contrat de service.

5.2. A l'initiative du Ministre, la Région s'engage à examiner et à prendre, si elle les estime justifiées, toutes les mesures qui permettent des accords de coopération entre le Fonds et d'autres acteurs régionaux ayant des liens avec la politique du logement.

L'organisation et la mise en pratique de ces accords de coopération passent par l'accord préalable du Ministre.

De commentaar dient voor het fonds B2 eveneens de netto-opbrengsten uit plaatsingen weer te geven (met aftrek van de algemene kosten die niet door andere bedragen gedekt zijn), teneinde het Gewest de mogelijkheid te bieden om, indien hij dit opportuun acht, de aanwending ervan vast te leggen.

Dit verslag kan uitmonden in verschillende voorstellen o.a. in verband met een of meerdere van de hiervoor vermelde rubrieken. In dit geval verbindt de Minister er zich toe om de opvolging van de voorstellen te verzekeren door binnen de maand een antwoord te geven en door binnen de twee maanden de voorstellen tot normatieve aanpassingen die noodzakelijk zouden blijken, voor te leggen aan de Regering.

3.2. Het Fonds zal driemaandelijks aan de Minister en aan de Commissarissen die de Regering vertegenwoordigen een verslag overmaken van de commissaris-revisor met volgende inhoud :

° de structuur van de aanvragen :

Hypothecaire leningen en huurverkopen :

a) — aantal aanvragen in onderzoek bij het begin van de periode — gedekt bedrag

b) — nieuw ingediende aanvragen tijdens de periode — gedekt bedrag

c) aantal aanvragen die gedurende de periode geleid hebben tot :
— een akkoord
— een verwerping
— een annulatie

d) — aantal aanvragen in onderzoek bij het einde van de periode — gedekt bedrag

Huurhulp :

a) aantal huurdersgezinnen bij het begin van de periode

b) aantal nieuwe verhuringen (mutaties niet-inbegrepen)

c) aantal vertrekken (mutaties niet-inbegrepen)

d) aantal mutaties

e) aantal huurders bij het einde van de periode

f) aantal huurhulpgebouwen die improductief gebleven zijn gedurende de in oogmerk genomen periode

g) vorderingsstaat van de gedelegeerde opdrachten

h) voornaamste redenen van improductiviteit van de gebouwen (bv. administratieve procedures, grondige renovatiewerken,...).

° het niveau van de verwezenlijkte investeringen,

° de driemaandelijks rekeningen,

° het overzicht van de structuur van de thesaurieplaatsingen.

De aldus voorgestelde informatie moet, indien nodig, gepaard gaan met een ruimere commentaar t.a.v. de definiëring van de indicators, het communicatiebeheer dat werd uitgevoerd en de hiermee vastgestelde moeilijkheden, en met voorstellen.

3.3. Op het einde van de overeenkomst, zal er een globale evaluatie van de uitvoering ervan door beide partijen, toevertrouwd worden aan een onafhankelijke deskundige. Het Fonds en het Gewest verbinden er zich toe om de nodige gegevens en statistieken te zijner beschikking te stellen. De evaluatie zal kunnen uitmonden in voorstellen tot wijziging.

Sectie 4. — Sancties

Onverminderd de wettelijke bepalingen terzake, kan de Regering, bij grove tekortkoming van het Fonds t.a.v. één van zijn verbintenissen, beslissen om de bedragen voorzien in de artikelen 1.1.1., 1.2.2. en 1.2.3. te beperken.

Sectie 5. — Dienstverleningscontracten en samenwerkingsakkoorden

5.1. Het staat het Fonds vrij zich te gelasten met om het even welke opdracht, voorgesteld door derde instellingen en met het oog daarop om het even welk dienstverleningscontract te sluiten onder naleving van zijn maatschappelijk doel en van het koninklijk en het ministerieel besluit van 13 december 1983, zoals deze gewijzigd werden of zullen gewijzigd of vervangen worden door het Gewest, voor zover het Gewest op vraag van de Minister zich akkoord verklaart omtrent het sluiten van dergelijk contract en omtrent de voornaamste modaliteiten ervan.

De uitvoering door het Fonds van de opdrachten vermeld in die dienstverleningscontracten, gesloten ten gunste van de derde contractant, kan recht geven op een vergoeding ten laste van deze laatste en ten voordele van het Fonds. Deze vergoeding kan het geheel van de kosten dekken, door het Fonds opgelopen ingevolge de uitvoering van het dienstverleningscontract.

5.2. Op initiatief van de Minister, verbindt het Gewest er zich toe alle maatregelen te onderzoeken en te nemen die hij gerechtvaardigd acht, welke samenwerkingsakkoorden mogelijk maken tussen het Fonds en andere gewestelijke instanties die banden hebben met het huisvestingsbeleid.

De organisatie en de praktische uitvoering van die samenwerkingsakkoorden vergen het voorafgaand akkoord van de Minister.

Section 6. — Durée du contrat de gestion

Le présent contrat est conclu pour une durée de cinq ans à dater de sa signature par les deux parties.

Toutefois, sauf décision expresse d'une des parties dans un délai de six mois précédant la date d'expiration du contrat, celui-ci sera automatiquement prorogé à son échéance pour un nouveau délai de cinq ans.

Signé le 2 octobre 1997.

Pour le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

Ch. PICQUE,
Ministre-Président.

E. TOMAS,

Secrétaire d'Etat ayant le logement dans ses attributions.

Pour le Fonds du Logement des Familles
de la Région de Bruxelles-Capitale,

J. VAN GINDERACHTER,
Président du Conseil d'Administration.

F. GABELE,
Vice-Président du Conseil d'Administration.

Sectie 6. — Duur van de beheersovereenkomst

De huidige overeenkomst geldt voor 5 jaar met ingang vanaf datum ondertekening door beide partijen.

Behoudens uitdrukkelijke beslissing van één der partijen binnen een termijn van 6 maanden voorafgaand aan de datum van het verstrijken van de overeenkomst, zal deze bij vervaldag automatisch verlengd worden voor een nieuwe periode van 5 jaar.

Getekend op 2 oktober 1997.

Voor de Brusselse Hoofdstedelijke Regering :

Ch. PICQUE,
Minister-Voorzitter.

E. TOMAS,

Staatssecretaris, bevoegd voor huisvesting.

Voor het Woningfonds van de Gezinnen
van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest :

J. VAN GINDERACHTER,
Voorzitter van de Raad van Bestuur.

F. GABELE,
Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur.

PUBLICATIONS LEGALES ET AVIS DIVERS WETTELIJKE BEKENDMAKINGEN EN VERSCHILLENDE BERICHTEN

Institutions régionales — Gewestelijke instellingen

ASSEMBLEE DE LA COMMISSION COMMUNAUTAIRE FRANÇAISE DE BRUXELLES-CAPITALE

[97/31484]

Séances publiques

Session ordinaire 1997-1998

(Salle des séances plénières. — Maison des Parlementaires)

Ordre du jour

Vendredi 28 novembre 1997

A 9 h 30 m et 14 h 15 m :

1. Communications.
2. Compte 1996 et budget 1998 de l'Assemblée de la Commission communautaire française.
Rapporteuse : Mme Danielle Caron.
Discussion.
3. a) Projet de décret contenant le deuxième ajustement du budget des voies et moyens de la Commission communautaire française pour l'année budgétaire 1997.
b) Projet de décret contenant le deuxième ajustement du budget général des dépenses de la Commission communautaire française pour l'année budgétaire 1997.
c) Projet de règlement contenant le deuxième ajustement du budget général des dépenses de la Commission communautaire française pour l'année budgétaire 1997.
Rapporteuse : Mme Andrée Guillaume-Vanderroost.
Discussion générale.
Examen des tableaux et des articles.
4. a) Projet de décret contenant le budget des voies et moyens de la Commission communautaire française pour l'année budgétaire 1998.
b) Projet de décret contenant le budget général des dépenses de la Commission communautaire française pour l'année budgétaire 1998.
c) Projet de règlement contenant le budget des voies et moyens de la Commission communautaire française pour l'année budgétaire 1998.
d) Projet de règlement contenant le budget général des dépenses de la Commission communautaire française pour l'année budgétaire 1998.
Rapporteur : M. Marc Cools.
Discussion générale.
Examen des tableaux et des articles.
Questions d'actualité :
fixées à 17 heures.
(Conformément à l'article 72 du Règlement, les questions d'actualité doivent parvenir au Président au plus tard à 11 h 30 m.)
Votes :
à partir de 17 h 15 m.
Sur les points dont la discussion est terminée.