

000082017052400562



Brussel, 02-06-2017

Onze ref.: omzendbrief 562
Dienst: Directie Patrimonium
Contactpersoon: V.Thiery
Directeur Patrimonium
X. Leroy
Dienstcoördinator
D. Katarova
Dienstcoördinator

Aan de openbare
vastgoedmaatschappijen
van het Brussels
Hoofdstedelijk Gewest

Bijlagen: 2

Betreft : Enquête betreffende het opstellen van het vierjarig investeringsprogramma 2018-2021

Dames en heren Bestuurders,

Hierbij delen wij u mee dat de Minister van Huisvesting beslist heeft u te ondervragen met het oog op het voorstellen van een nieuw investeringsprogramma aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering.

Onderhavige enquête heeft dan ook als doel:

Het investeringsprogramma 2018-2021 voor een bedrag van **300 miljoen euro** op te stellen, rekening houdend met de preselectie die op 23 juni 2016 door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering werd goedgekeurd.

A. Normen

Artikel 4 van de ordonnantie van 17 juli 2013 houdende de Brusselse Huisvestingscode, dat de verplichtingen bepaalt inzake veiligheid, gezondheid en elementaire uitrusting van de te huur aangeboden woningen.

Artikel 15 van de beheersovereenkomst niveau 2, dat als strategisch streefdoel het volgende bepaalt: « De renovatie (...) 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 ».



Er werd beslist dat de naleving van de Huisvestingscode en de bepalingen daarvan inzake veiligheid alsook alle werken die de verouderde staat van de betreffende onderdelen (preventief) aanpakken de eerste prioriteit van dit programma zullen uitmaken.

B. Selectiecriteria:

De beschikbare enveloppe bedraagt meer bepaald 240 miljoen euro, waarmee de verdeelsleutel bepaald in artikel 47 van de beheersovereenkomst niveau 2 wordt gerespecteerd. Dat artikel bepaalt namelijk dat 80% van de beschikbare middelen wordt voorbehouden voor het basisrenovatieprogramma.

In volgorde van belangrijkheid zijn dit de selectiecriteria:

- De woningen aanpassen aan de Huisvestingscode op het vlak van veiligheid (brand, strijd tegen CO-vergiftiging, gas, conformiteit van de elektrische installaties en liften, veiligheid van de gebouwschil en andere veiligheidsproblemen);
- De woningen aanpassen aan de Huisvestingscode op andere vlakken dan veiligheid;
- Op basis van het technisch kadaster de verouderde staat van onderdelen aanpakken met betrekking tot de eerste twee punten;
- De leegstand aanpakken;
- De leegstand tegengaan die wordt veroorzaakt door de dynamiek van mutatie- en transferbewegingen die verband houden met renovatie. Dit thema beoogt de lichte renovatie van leegstaande woningen zodra ze vrij zijn;
- De energiekwaliteit van de woningen en gebouwen verbeteren, met dien verstande dat projecten waarbij enkel de gebouwschil wordt geïsoleerd, niet kunnen worden geselecteerd indien de woningen waarop dit renovatietype betrekking heeft te lijden hebben onder één van voormelde problemen of niet conform zijn met de Huisvestingscode.

Wij verzoeken u:

- Ofwel te bevestigen door de preselectie voor uw maatschappij, die u in juli 2016 werd toegestuurd, hiërarchisch te rangschikken;



- Ofwel de betreffende preselectie bij te werken / te wijzigen en daarvoor een reden op te geven en de projecten hiërarchisch te rangschikken, zowel wat betreft het type werken, het adres, het aantal woningen als de raming, die desgevallend door de voorgefinancierde haalbaarheidsstudies werd verfijnd;
- Ofwel desgevallend de preselectie aan te vullen, gelet op de gestegen financiële enveloppe.

C. Aanvullende kredieten van de Alliantie Wonen met het oog op de uitbreiding van het vastgoedbestand in het kader van de renovatieprojecten:

Gezien de aanzienlijke vraag naar sociale woningen wordt er overwogen om het vastgoedbestand uit te breiden met woningen in het kader van projecten met een volledige renovatie die, binnen de enveloppe van 200 miljoen euro, vooraf werden geselecteerd.

De selectievoorwaarden zijn de volgende:

- De voorgestelde projecten moeten een aanvulling zijn op een volledig renovatieproject dat vooraf werd geselecteerd in het kader van het vierjarenprogramma 2018-2021;
- De haalbaarheidsstudie bepaalde wat het kost om nieuwe woningen toe te voegen;
- Van stedenbouw werd een principiële advies inzake verdichting bekomen om te vermijden dat de verdichting in twijfel wordt getrokken en zo tot vertraging van de volledige renovatie, die prioritair is, zou leiden.

D. Toekenningsvoorwaarden:

D1. De algemene voorwaarden voor de toekenning van kredieten zijn de volgende:

- De vooruitgang van uw in de lopende vierjarenprogramma's opgenomen projecten die via de GIP's wordt vastgesteld, alsook de mate van vereffening ervan die tot het gemiddelde in de sector moet behoren:
 - Wanneer blijkt dat projecten vertraging oplopen en/of de BGHM vindt dat er onvoldoende personeel is, kunnen de kredieten:





- worden toegekend op voorwaarde dat er technisch personeel wordt aangeworven (projecten met hoge prioriteit, en die dus betrekking hebben op veiligheid en/of leegstand);
 - worden uitgesteld totdat er technisch personeel is aangeworven (andere projecten).
- In staat zijn om nieuwe investeringen aan te kunnen:
- Voor het investeringsprogramma dat uw maatschappij voorstelt, wordt u gevraagd te bepalen hoeveel personeel ervoor wordt ingezet rekening houdend met:
 - de lopende projecten waarvan de voorlopige oplevering nog niet plaatsvond;
 - de lopende renovatieprojecten die met uw eigen middelen worden gefinancierd;
 - de lopende ontwikkelingsprojecten GHP/AW en de eventuele nieuwe projecten die in het kader daarvan gepland zijn.

D2. De voorwaarden voor de toekenning van kredieten per project zijn de volgende:

- De bevestiging dat de werken noodzakelijk zijn via het technisch kadaster;
- De uiteenzetting van de gehanteerde investeringsstrategie, te weten:
 - De verantwoording van de keuze voor een volledige renovatie;
 - De verantwoording van de keuze voor een lichtere renovatie of een renovatie van onderdelen, waarbij een volledige renovatie wordt uitgesteld en in een toekomstig investeringsprogramma aan bod kan komen, maar die wel de mogelijkheid biedt om de conforme woningen te verhuren;
- De uitwerking van een globale initiële planning;
- Behoudens uitzonderingen en omwille van de doeltreffendheid en efficiëntie, moet het gaan om projecten ten bedrage van minstens 500.000 euro à 100%. Op die manier wordt het groeperen van werken aangemoedigd.



E. Presentatie van uw aanvragen:

Het technisch kadaster van het patrimonium is uiteraard hét instrument om uw gegevens uit te werken en te analyseren.

Wij vragen u dan ook ons het volgende te bezorgen:

- 1) De diagnostiek van uw patrimonium waarop uw aanvragen gebaseerd zijn.
- 2) De lijst met uw in volgorde van prioriteit gerangschikte projecten weergegeven volgens bijgaand stramien.
Opdat u dit stramien zou kunnen invullen, zal het u het per mail in Excel-formaat op hetzelfde moment als deze omzendbrief worden toegestuurd.
- 3) Per project, de bouwwerkfiche van het technisch kadaster (bijlage 2 als model) met vermelding van volgende gegevens in de commentaarubriek:
 - De beschrijving van het project;
 - De inhoud van de werken;
 - De vooruitgang van de voorgefinancierde voorstudies;
 - De investeringsstrategie waarvan sprake in punt D hierboven;
 - De 2 in de beheersovereenkomst niveau 2 bepaalde sleuteldata, namelijk de indiening van het voorontwerp en de start van de werken.
Gelieve te noteren dat deze informatie later zal worden aangepast volgens het type werken in functie van de conclusies van de werkgroep die rond het thema van de GIP's zal worden georganiseerd.
- 4) Een nota met het personeel dat voor uw programma zal worden ingezet.



slrb-bghm.brussels
logement social sociale huisvesting

Gelet op de analyse van het tijdschema dat de BGHM moet naleven om het voorstel van vierjarenprogramma bij de Minister van Huisvesting in te dienen, vragen wij u ons uw antwoord toe te sturen :

tegen 17 juli 2017.

Wanneer het voor een OVM echt niet mogelijk is deze termijn te respecteren en zij dit behoorlijk motiveert, mag de ingevulde enquête uiterlijk tegen 31 juli 2017 worden ingediend.

Wij danken u voor uw medewerking en blijven te uwer beschikking voor alle bijkomende inlichtingen.

Met hoogachting,

De Adjunct-directeur-generaal,

D. ROB BEN.

De Directeur-generaal,

Y. LEMMENS.