

Ontwerp van beheersovereenkomst
tussen
de Brusselse Hoofdstedelijke Regering
en
de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het
Brussels Hoofdstedelijk Gewest (citydev.brussels)

INHOUDSTAFEL

Identificatie van de partijen	4
Inleiding	5
TITEL I. Algemene bepalingen.....	10
Artikel 1. Definities	10
Artikel 2. Voorwerp van de Overeenkomst.....	11
Artikel 3. Samenstelling van de Overeenkomst	11
Artikel 4. Duur van de Overeenkomst.....	11
Artikel 5. Corebusiness van citydev.brussels	11
Artikel 6. Rol van de actoren.....	12
Artikel 7. Algemene verbintenissen van citydev.brussels	12
Artikel 8. Algemene verbintenissen van het Gewest	12
Artikel 9. Conformiteit met de Europese reglementaire bepalingen betreffende staatssteun.....	13
Artikel 10. Klant- en gebruikersgerichtheid	13
TITEL II. Opdrachten en activiteiten van citydev.brussels.....	15
Hoofdstuk 1. Economische Expansie	15
Artikel 11. Definitie van de activiteiten en algemene doelstelling.....	15
Artikel 12. Strategische doelstellingen	15
Artikel 13. Begeleiding van de ondernemingen.....	15
Artikel 14. Beheer van de grondreserves	16
Artikel 15. Cartografie van het park van citydev.brussels	17
Artikel 16. Configuratie van de sites in functie van de vraag	17
Artikel 17. Onthaal van de in aanmerking komende ondernemingen	17
Artikel 18. Criteria voor de toekenning van onroerende rechten.....	18
Artikel 19. Onderzoek van de dossiers	18
Artikel 20. Vestigingsvoorstel en inlichten van de ondernemingen	19
Artikel 21. Erkenning.....	19
Artikel 22. Algemene voorwaarden van de overeenkomsten	19
Artikel 23. Specifieke modaliteiten voor de vestiging van ondernemingen op de sites van citydev.brussels.....	19
Artikel 24. Tevredenheid van de begunstigden	20
Hoofdstuk 2. Stadsvernieuwing	21
Artikel 25. Definitie van de activiteiten en algemene doelstelling.....	21
Artikel 26. Strategische doelstellingen	21
Artikel 27. Verwervingsmodaliteiten	21
Artikel 28. Verwerving van gronden geschikt voor geconventioneerde woningen	21
Artikel 29. Strategie, monitoring en planning van de aankopen	22
Artikel 30. Diversiteit van de woningen.....	23
Artikel 31. Bevordering van alternatieve formules voor eigendomsverwerving	23
Artikel 32. Publiek-private samenwerking.....	23
Artikel 33. Participatieve benadering	23
Artikel 34. Duurzaam bouwen	24
Artikel 35. Betaling en controle van de subsidies door citydev.brussels	24
Artikel 36. Terugbetaling/betaling van subsidies	24
Artikel 37. Pilootprojecten	25
Artikel 38. Selectie van de kandidaat-kopers	25
Hoofdstuk 3. Bouwheerschap van gemengde projecten	26
Artikel 39. Definitie van de activiteiten en algemene doelstelling.....	26
Artikel 40. Strategische doelstellingen	26
Artikel 41. Organisatie van citydev.brussels	26

Hoofdstuk 4.	Opdracht van monitoring en observatie van de economische vastgoedmarkt	27
Artikel 42.	Monitoring en sectorale studies	27
Hoofdstuk 5.	Opdracht van deelname aan de overlegcommissies in het kader van het BWRO.....	27
Artikel 43.	Overlegcommissies	27
Hoofdstuk 6.	Voor de verschillende opdrachten gemeenschappelijke activiteiten.....	27
Artikel 44.	Specifieke regels inzake de verontreiniging en sanering van de sites van citydev.brussels	27
Hoofdstuk 7.	Gedelegeerde opdrachten.....	29
Artikel 45.	Definitie van de activiteiten en algemene doelstelling.....	29
Artikel 46.	Gedelegeerde opdrachten in uitvoering bij de ondertekening van de Overeenkomst	29
Artikel 47.	Nieuwe gedelegeerde opdrachten	29
Artikel 48.	Jaarverslag over de uitvoering van de gedelegeerde opdrachten	29
TITEL III.	Samenwerking met de andere gewestelijke openbare operatoren.....	30
Artikel 49.	Samenwerking tussen gewestelijke openbare instellingen.....	30
Artikel 50.	Samenwerking op het vlak van gebruikersrelaties.....	30
Artikel 51.	Samenwerking op het vlak van mobiliteit	30
Artikel 52.	Samenwerking op het vlak van huisvesting	30
Artikel 53.	Samenwerkingsprotocollen.....	30
Artikel 54.	Samenwerking inzake Duurzame Wijkcontracten en andere instrumenten voor stadsvernieuwing	31
Artikel 55.	Samenwerking met de bouwmeester (bMa)	31
TITEL IV.	Bestuur en organisatie	33
Hoofdstuk 1.	Bestuur	33
Artikel 56.	Specifieke regels voor overheidsopdrachten	33
Artikel 57.	Administratieve vereenvoudiging	33
Artikel 58.	Kwaliteitszorg	33
Artikel 59.	Ombudsman.....	33
Hoofdstuk 2.	Beheersinstrumenten.....	34
Artikel 60.	Ondernemingsplan.....	34
Artikel 61.	Strategisch communicatieplan.....	34
Artikel 62.	Meerjarig investerings- en financieringsplan.....	35
Artikel 63.	Boordtabel van de stadsvernieuwing	35
TITEL V.	Financiering	36
Hoofdstuk 1.	Algemeen financieringssysteem	36
Artikel 64.	Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB).....	36
Artikel 65.	Financiering van de werking	36
Artikel 66.	Financiering van de investeringen	36
Artikel 67.	Financiering van de gedelegeerde opdrachten	37
Artikel 68.	Afstemming op de begrotingsordonnantie	37
Hoofdstuk 2.	Principes van financieel beheer	38
Artikel 69.	Evenwicht van de rekeningen.....	38
Artikel 70.	Optimalisering van het bedrijfsresultaat	38
Artikel 71.	Meerjareninvesteringsplannen.....	38
Artikel 72.	Reservefonds	38
Artikel 73.	Besteding van de ontvangsten	39
Artikel 74.	Boekhouding en financiële transparantie	39
Artikel 75.	Leningen.....	39
Artikel 76.	Beheer van de kasmiddelen	39
Hoofdstuk 3.	Dotatieregeling.....	39

Artikel 77.	Werkingsdotaties.....	39
Artikel 78.	Investeringssubsidie voor de ondersteuning van de performantie van het vastgoedpark	40
Artikel 79.	Investeringssubsidies voor de nieuwe projecten van Economische Expansie....	41
Artikel 80.	Investeringssubsidies voor de nieuwe projecten van Stadsvernieuwing.....	41
Artikel 81.	Bonus-malusdotatie	41
Hoofdstuk 4.	Toekenningsmodaliteiten van de subsidies voor de opdracht van Stadsvernieuwing.....	42
Artikel 82.	Subsidiepercentage	42
Artikel 83.	Projecten in regie	42
Artikel 84.	Uitgaven die in het kader van stadsvernieuwingprojecten in aanmerking komen	43
Artikel 85.	Gemeenschapsvoorzieningen	43
Artikel 86.	Uitgaven voor sensibiliseringsinitiatieven.....	44
Artikel 87.	Tenlastename van de gedane kosten bij intrekking van een project.....	44
Artikel 88.	Erelonen voor coördinatie en werkingskosten.....	44
Hoofdstuk 5.	Vereffeningsmodaliteiten van de subsidies voor de opdracht van Stadsvernieuwing.....	45
Artikel 89.	Voorafgaande studies en verwerving	45
Artikel 90.	Vereffening van de subsidies voor het investeringsplan	45
Artikel 91.	Investeringsfase van een project	45
Artikel 92.	Herbestemming of terugbetaling	46
Artikel 93.	Vorderingsstaat van de projecten.....	46
TITEL VI.	Modaliteiten van uitvoering, opvolging, evaluatie en herziening van de Overeenkomst	47
Artikel 94.	Boordtabel voor de opvolging van de uitvoering van de Overeenkomst	47
Artikel 95.	Opvolgingscomité van de Overeenkomst.....	47
Artikel 96.	Jaarlijks evaluatieverslag	47
Artikel 97.	Statistische gegevens	48
Artikel 98.	Reporting van de projecten	49
Artikel 99.	Evaluatie van de Overeenkomst	49
Artikel 100.	Afstemming van de doelstellingen en de middelen van de Overeenkomst	50
Artikel 101.	Rol van de Regeringscommissarissen en van de Inspectie van Financiën	50
TITEL VII.	Wijzigingen en einde van de Overeenkomst	52
Artikel 102.	Aanpassing van de Overeenkomst ingevolge een evolutie van de context	52
Artikel 103.	Aanhangsel van de Overeenkomst.....	52
Artikel 104.	Compenserende maatregelen.....	52
Artikel 105.	Niet-naleving van de clausules van de Overeenkomst	52
Artikel 106.	Einde van de Overeenkomst.....	52
TITEL VIII.	SLOTBEPALINGEN.....	54
Artikel 107.	Inwerkingtreding van de Overeenkomst.....	54
TITEL IX.	Bijlagen.....	55
Bijlage 1 -	Doelstellingen en indicatoren van de Beheersovereenkomst	55
Bijlage 2 -	Algemene voorwaarden van de overeenkomsten overeenkomstig artikel 9 van de Ordonnantie van 20 mei 1999	58
Bijlage 3 -	Financiële tabellen	60
Bijlage 4 -	De nota " <i>Te volgen procedures en regels bij projecten met architecturale inzet - Procedures overheidsopdrachten - architecturale criteria - adviescomité</i> "	61

Identificatie van de partijen

Deze Overeenkomst wordt gesloten tussen:

het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna "het Gewest" genoemd, vertegenwoordigd door zijn Regering in de personen van mevrouw Céline FREMAULT, minister van Economie, Tewerkstelling, Wetenschappelijk Onderzoek en Handel, en mevrouw Evelyne HUYTEBROECK, minister van Leefmilieu, Energie en Stadsvernieuwing,

en

de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, hierna "citydev.brussels" genoemd, vertegenwoordigd door de heer Denis GRIMBERGHS, voorzitter van de raad van bestuur, en de heer Julien MEGANCK, afgevaardigd bestuurder,

hierna samen "de Partijen" genoemd.

Inleiding

Kader van het regeerakkoord

Het regeerakkoord identificeert 6 grote uitdagingen voor het gewest:

1. de uitdaging van de demografische ontwikkeling,
2. de uitdaging van de werkgelegenheid en opleiding,
3. de milieu-uitdaging,
4. de uitdaging van de strijd tegen de dualisering,
5. de uitdaging van de internationalisering,
6. de mobiliteit.

In dit kader moet citydev.brussels in de vastgoedprojecten die ze tot stand brengt, meewerken aan de evolutie van het Brussels gewest als duurzame stad. Ze moet projecten ontwikkelen die een harmonieus levenskader vormen, waar plaats is voor de woon- en economische functies. Ze moet bovendien de ruimtelijke integratie van de diverse functies in de stad bevorderen en zo alle elementen van stadsplanning integreren die noodzakelijk zijn voor de operatie: openbare ruimte, groene ruimte, voorzieningen en handelszaken.

De opdrachten van citydev.brussels zullen moeten plaatsgrijpen in het kader van de doelstellingen vastgelegd in het ontwerp van GPDO dat door de regering werd goedgekeurd. In een tweede fase zullen de opdrachten aangepast worden aan de rationalisering van de instrumenten van territoriale planning zoals die uit het GPDO zal voortvloeien. Ze zullen het voorwerp uitmaken van een protocolakkoord tussen de betrokken instellingen.

De demografische uitdaging aangaan en de territoriale gevolgen ervan aanpakken in de strijd tegen dualisering

Sinds 1995 neemt de Brusselse bevolking weer toe door een positief migratiesaldo en een natuurlijke bevolkingsaanwas. Rekening houdend met de huidige demografische trend van algemene groei zou Brussel volgens de vooruitzichten tegen 2025 1.300.000 inwoners tellen. Het spreekt voor zich dat deze permanente bevolkingsaanwas druk zet op het woningspark, de voorzieningen, de diensten en de werkgelegenheid. Binnen deze groei zijn twee relevante trends vast te stellen:

- De zones met de grootste toename zijn de zones gelegen in de Ruimte voor Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Stadsvernieuwing (RVOHS), die almaar meer gezinnen met een laag inkomen huisvesten. Het Gewest oefent bovendien een grote aantrekkingskracht uit op jongvolwassenen uit alle windstreken.
- De oudere actieve bevolking is iets minder te bekoren. Vooral gezinnen met een vast inkomen trekken nog steeds weg naar de Rand omdat ze geen betaalbare woningen in een kwaliteitsvol levenskader vinden.

Op het gebied van stadsvernieuwing moeten drie territoriale strategieën gevoerd worden:

- Handhaving van een prioritaire actie in de huidige RVOHS, toekomstige Zone voor Stadsrenovatie (ZSR) van het GPDO:

Het is dus van essentieel belang dat de stadsvernieuwingsoperaties van citydev.brussels bij voorrang blijven plaatsvinden in die wijken van het Brussels gewest die op sociaaleconomisch en milieuvlak het kwetsbaarst zijn, zoals die in de RVOHS.

Deze wijken worden al gekenmerkt door een duidelijk gebrek aan voorzieningen, economische activiteiten en kwaliteitsvolle woningen en dreigen de komende jaren het meest onder druk te komen staan door de demografische evolutie. De centrale ligging van de achtergestelde wijken in Brussel maakt het mogelijk om een toename van het aanbod van woongelegenheid en voorzieningen en stadskwaliteit voor iedereen aan elkaar te koppelen om elke vorm van sociale en ruimtelijke segregatie te vermijden. De synergie met de

Duurzame Wijkcontracten moet worden opgedreven om een hefboomeffect ten gunste van de bewoners te creëren.

- Handhaving van een hoog productieniveau van geconventioneerde woningen, indien nodig gekoppeld aan alternatieve formules voor toegang tot huisvesting in samenwerking met de operatoren van de huisvestingssector, zonder afbreuk te doen aan de basisopdrachten en -doelstellingen van citydev.brussels wat koopwoningen betreft:

Om verdichting en sociale cohesie hand in hand te laten gaan, moeten woningen ontwikkeld worden die woonzekerheid, financiële toegankelijkheid en positieve toe-eigening van de omgeving aan elkaar koppelen. Volle eigendom vervult deze functie. Daarom moet citydev.brussels doorgaan met de productie van middelgrote koopwoningen. Ze moet het voor gezinnen die beantwoorden aan de inkomensvoorwaarden van citydev.brussels mogelijk maken een woning te kopen in hartje Brussel die aan hun verwachtingen voldoet en die ze niet meer op de privémarkt vinden.

- Operaties buiten de RVOHS (toekomstige ZSR) zullen worden overwogen in strategische renovatiezones die door de Regering worden bepaald, in zones waar het aanbod middelgrote woningen ontoereikend is of om een functionele mix of een verbetering van de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit mogelijk te maken.

De uitdaging van werkgelegenheid en opleiding aangaan

De hoge werkloosheidsgraad, vooral bij jongeren, en de kloof qua opleidingsniveau tussen vraag en aanbod vormen een cruciaal probleem voor Brussel.

Net als voor alle andere gewestelijke openbare actoren is hier voor citydev.brussels een essentiële rol weggelegd: ze moet de werkloosheid helpen terugdringen en het voor jonge Brusselaars gemakkelijker maken een baan te vinden.

citydev.brussels moet deze transversale doelstelling, met name de bevordering van de tewerkstelling van Brusselaars, in haar beleid van economische expansie én in dat van stadsvernieuwing doorzetten. Via haar beleid geeft ze voorrang aan de economische activiteiten die de meeste jobs voor Brusselaars opleveren.

Ook in haar intern beheers- en HRM-beleid streeft ze dezelfde doelstelling, met name de toegang tot de arbeidsmarkt voor Brusselaars, na door onder meer met Actiris en de opleidingsdiensten van Bruxelles Formation en de VDAB-RDB samen te werken.

De milieu-uitdaging aangaan

Het regeerakkoord voor deze legislatuur stelt het volgende: "*In navolging van andere Europese steden onderschrijft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de ambitieuze klimaatdoelstelling om de uitstoot van broeikasgassen tegen 2025 met 30 % te verminderen en bekommert het zich tevens om de aanverwante kwesties, zoals luchtkwaliteit, luchtvervuiling en energie. Vanuit dezelfde optiek zullen ook de endogene hernieuwbare energiebronnen maximaal ontwikkeld worden.*" Deze doelstellingen zijn enkel te verwezenlijken via een gedeelde oriëntatie van de acties van alle regeringsorganen, met inbegrip van het optreden van citydev.brussels.

citydev.brussels vaart deze koers al sinds juni 2007 met de goedkeuring van het *Actieplan tot vermindering van de broeikasgassen*, de ondertekening van het Milieucharter, het verkrijgen van het label *Ecodynamische onderneming* met drie sterren van Leefmilieu Brussel en tot slot door de ambitieuze invoering van criteria van duurzame ontwikkeling in de *Beschrijving van de GOMB-woning voor ontwerpers en promotors*, goedgekeurd in november 2009.

citydev.brussels zal een actieplan invoeren voor een significante vermindering van de ecologische voetafdruk van haar activiteiten, in het bijzonder wat betreft de strijd tegen de klimaatverandering

en voor duurzame mobiliteit en duurzaam waterbeheer. Ze zal een voorbeeldrol blijven spelen op milieuvlak en zich profileren als centrale actor van duurzame ontwikkeling in de zin bedoeld in de inleiding over haar algemene opdrachten.

De economische uitdaging aangaan

Het behoud en de ontwikkeling van economische activiteiten in een gewest met een begrensde grondgebied verplichten tot de ontwikkeling van betaalbare, efficiënte en zeer kwaliteitsvolle projecten, die inspelen op de noden van de ondernemingen en hun integratie in het stadsweefsel mogelijk maken.

citydev.brussels moet zich positioneren als een openbare referentievastgoedoperator, niet alleen wat betreft de creatie maar ook wat betreft het beheer van de beschikbare gronden met economische bestemming in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Hiertoe zet citydev.brussels haar opdracht voort wat de vestiging van ondernemingen in haar patrimonium betreft, maar begeleidt ze ook alle ondernemingen die op zoek zijn naar een vastgoedoplossing door haar dienstenaanbod uit te breiden in een commerciële en proactieve geest om in te spelen en zelfs te anticiperen op elke vastgoedaanvraag voor zover die jobs oplevert.

Overeenkomstig het Masterplan voor het kanaalgebied en de eerste conclusies van de studie Gids-plan voor Stadsvernieuwing zoals opgenomen in het GPDO, waakt citydev.brussels over de maximale integratie van economische activiteiten in het stadsweefsel.

Voor de logistieke en productieactiviteiten die niet langer met andere stadsfuncties verenigbaar zijn, zal citydev.brussels erop toezien dat ze een verdichtingsbeleid voert voor haar sites gevestigd in gebied voor stedelijke industrie.

citydev.brussels zal bovendien oplossingen kunnen voorstellen voor de reconversie van kantoren die al te lang leegstaan.

Kader voortvloeiend uit de hervorming van de economische instrumenten

De studie over de rationalisering van de Brusselse economische instrumenten, waarvan de regering op 29 maart 2012 akte nam, bepleit een verticale integratie van de economische instrumenten. Ze beoogt ook een betere wisselwerking tussen de activiteiten van de Haven en die van citydev.brussels.

citydev.brussels moet in de nabije toekomst projecten met een sterke functionele mix kunnen ontwikkelen binnen korte termijnen. Ze moet operaties kunnen ontwikkelen die woongelegenheid en economische expansie combineren en die worden aangevuld met de voorzieningen en openbare ruimten die nodig zijn voor de operatie. Ze moet in staat zijn overheids- en privé-geld te mobiliseren en te verenigen met een garantie voor de eindkwaliteit van de projecten op sociaal, economisch, stedenbouwkundig, architecturaal, logistiek en milieuvlak.

Een strategisch optreden

In het algemeen is het doel van de activiteiten van citydev.brussels inzake stadsvernieuwing om 'strategisch' in te grijpen. Haar optreden moet voorrang geven aan tussenkomsten die de middelen meer concentreren om projecten te ontwikkelen die een gunstige invloed hebben op de evolutie van de wijken waarin citydev.brussels optreedt en op de toe-eigening van deze wijken door de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers.

De doelstelling van een functionele mix moet ook kaderen in de bevordering van de buurtstad zoals die door het GPDO wordt vooropgesteld, door de afstand van de woon-werkverplaatsingen te beperken en de toegang tot stadsvoorzieningen te vergemakkelijken.

Op het vlak van economische expansie ziet citydev.brussels erop toe dat ze bij voorrang optreedt in die delen van het grondgebied waar productieactiviteiten kunnen worden ontwikkeld, zoals in de

gebieden voor stedelijke industrie en de OGSO. Om deze opdrachten te vervullen, bewerkstelligt ze een zo groot mogelijke wisselwerking tussen de metiers van economische expansie en stadsvernieuwing (een functie van productie en van terbeschikkingstelling van woongelegenheden en productie van buurtvoorzieningen).

Juridische context van de Beheersovereenkomst

De Ordonnantie van 20 mei 1999

De Ordonnantie van 20 mei 1999 bepaalt de algemene opdrachten van citydev.brussels inzake economische ontwikkeling (art. 4) en inzake stadsvernieuwing (art. 5) op het gewestelijk grondgebied alsook de uitvoeringsmodaliteiten ervan. De Ordonnantie stelt ook dat het Gewest of een gemeente specifieke opdrachten aan citydev.brussels kan toewijzen (art. 6).

Artikels 9 tot 11 van de Ordonnantie preciseren dat de door citydev.brussels te bereiken doelstellingen door het Gewest worden vastgelegd in een beheersovereenkomst met een maximale duur van vijf jaar.

In het bijzonder overeenkomstig artikel 9 behandelt de beheersovereenkomst de volgende aangelegenheden:

- De doelstellingen opgelegd aan de partijen, meer bepaald inzake:
 - het economische en financiële kader van het beleid van economische ontwikkeling en stadsvernieuwing;
 - het vermogensbeleid;
 - de arbitrage op het vlak van de begroting inzake:
 - de betaling van de schulden aangaande om operaties van stadsvernieuwing en economische ontwikkeling tot een goed einde te brengen,
 - nieuwe investeringen en
 - de bestemming van de eventuele winst van de operaties;
- de modaliteiten van haar financieel beleid;
- de gewestelijke subsidies;
- de mechanismen en criteria ter evaluatie van het gevoerde beleid betreffende de verwezenlijking van de doelstellingen van citydev.brussels en onder meer de controle en de beheersing van de kostprijs van de te realiseren projecten van economische ontwikkeling en van stadsvernieuwing;
- de algemene voorwaarden van elk soort overeenkomst die citydev.brussels en andere rechtspersonen bindt voor de verwezenlijking van haar opdrachten, onder meer:
 - de mechanismen en criteria voor de selectie van de handelsvennootschappen in hun hoedanigheid van oprichter of vennoot binnen de gemengde vennootschappen;
 - de procedures voor de controle van de acties van de gemengde vennootschappen;
 - de sancties wanneer een van de partijen haar verbintenissen niet of slecht naleeft;
 - de voorwaarden tot herziening van de overeenkomst.

Het regeringsbesluit van 1 juni 2006

Op 1 juni 2006 nam de regering van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een besluit betreffende de toekenning van subsidies voor de stadsvernieuwingsopdracht van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit besluit regelt de meerjareninvesteringsplannen en de wijze van betaling van de subsidies. Op operationeel vlak

bepaalt het besluit de voorwaarden verbonden aan het statuut van koper-bewoner en aan dat van koper-investeerder.

Europese reglementaire bepalingen betreffende staatssteun

De bepalingen van de Europese Unie die ter zake van toepassing zijn, zijn de volgende:

- artikels 106, 107 en 108 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie;
- de richtsnoeren van de Europese Commissie inzake staatssteun voor milieubescherming;
- de aanbevelingen van de Europese Commissie betreffende staatssteunelementen bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties;
- de mededeling van de Europese Commissie betreffende de EU-kaderregeling inzake staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst;
- de mededeling van de Europese Commissie betreffende de toepassing van de staatssteunregels van de Europese Unie op voor het verrichten van diensten van algemeen economisch belang verleende compensatie.

* *
*

TITEL I. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1. Definities

Voor de toepassing van deze Overeenkomst verstaat men onder:

Activiteiten. Activiteiten waartoe citydev.brussels zich verbindt ze uit te voeren of te doen uitvoeren in het kader van deze Overeenkomst.

Bijlagen. Bijlagen bij de Overeenkomst zoals bedoeld in Artikel 3.

citydev.brussels. Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.
Gewest. Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Indicatoren. Objectieve, kwalitatieve en kwantitatieve gegevens waarmee de verwezenlijking van doelstellingen kan worden gemeten op het vlak van impact, kwaliteit, doeltreffendheid, doelmatigheid en zuinigheid. De definitie van een Indicator omvat de benaming, de volledige definitie, de berekeningswijze en de meetfrequentie ervan.

Ordonnantie van 20 mei 1999. Ordonnantie van 20 mei 1999 betreffende de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Overeenkomst. Deze Beheersovereenkomst gesloten tussen citydev.brussels en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Regering. De Brusselse Hoofdstedelijke Regering vertegenwoordigd door de minister(s) bevoegd voor economie en stadsvernieuwing.

Specifieke bevoegdheden. Bevoegdheden waarvan de uitoefening een beslissing van de ministerraad vergt.

Artikel 2. Voorwerp van de Overeenkomst

Deze Overeenkomst wordt gesloten in toepassing van artikel 9 van de Ordonnantie van 20 mei 1999.

Ze bepaalt de regels en voorwaarden volgens dewelke citydev.brussels de haar toevertrouwde opdrachten uitvoert en regelt de plichten van de Partijen van de Overeenkomst.

Ze omvat:

- de aan citydev.brussels toegewezen opdrachten;
- de aan de Partijen toegewezen doelstellingen;
- de verbintenissen van de Partijen;
- de taken en activiteiten die citydev.brussels op zich moet nemen met het oog op de uitvoering van haar opdrachten;
- de middelen die citydev.brussels inzet om haar doelstellingen te bereiken;
- de modaliteiten inzake uitvoering, opvolging, controle, sancties en herziening van de Overeenkomst.

Artikel 3. Samenstelling van de Overeenkomst

De documenten gevoegd bij deze Overeenkomst zoals opgenomen in de Bijlagenlijst van de inhoudstafel, maken integraal deel uit van deze Overeenkomst:

- Bijlage 1: Doelstellingen en indicatoren van de Beheersovereenkomst
- Bijlage 2: Algemene voorwaarden van de overeenkomsten overeenkomstig artikel 9 van de Ordonnantie van 20 mei 1999
- Bijlage 3: Financiële tabellen
- Bijlage 4: De nota "*Te volgen procedures en regels bij projecten met architecturale inzet - Procedures overheidsopdrachten - architecturale criteria - adviescomité*", waarvan de inhoud werd goedgekeurd door de raad van bestuur van citydev.brussels op 25 februari 2011.

In geval van verschil in interpretatie tussen deze documenten primeert de Overeenkomst op alle andere documenten die bij de Overeenkomst zijn gevoegd.

Er wordt overeengekomen dat alle Bijlagen bij de Overeenkomst die worden opgesteld na de ondertekening van de Overeenkomst, worden geacht er automatisch integraal deel van uit te maken zodra ze door de Partijen zijn goedgekeurd.

De Overeenkomst en de Bijlagen ervan geven alle afspraken van de Partijen met betrekking tot het voorwerp ervan weer.

Artikel 4. Duur van de Overeenkomst

Deze Beheersovereenkomst is geldig voor 5 jaar vanaf de ondertekening door beide Partijen.

Als bij afloop van de Overeenkomst geen nieuwe Beheersovereenkomst is afgesloten, wordt deze Overeenkomst van rechtswege verlengd met een duur van 1 jaar (eenmaal hernieuwbaar).

Artikel 5. Corebusiness van citydev.brussels

De corebusiness van citydev.brussels behelst drie hoofdopdrachten:

- Economische Expansie, die als doel heeft al dan niet gebouwde infrastructuur ter beschikking te stellen van ondernemingen om de economische ontwikkeling van het gewest en de creatie of het behoud van rechtstreekse of onrechtstreekse jobs voor de Brusselaars te bevorderen;

- Stadsvernieuwing, die als doel heeft om de levenskwaliteit in de stad te verhogen door in de eerste plaats middelgrote koopwoningen te bouwen. Hiertoe ontwikkelt ze hoogwaardige operaties op architecturaal, stedenbouwkundig en milieuvlak, die kwetsbare stadsruimten herstructureren door er te voorzien in woningen en de collectieve voorzieningen, openbare ruimten en handelszaken die de nieuwe bewoners en de bestaande wijk nodig hebben;
- Bouwheerschap van gemengde projecten, bij voorrang in de RVOHS (toekomstige ZSR). Deze opdracht heeft als doel om als gewestelijk operator complexe projecten te verwezenlijken die de productie van diverse soorten woningen, bedrijfsruimten, handelszaken, basisinfrastructuur (wegen, riolering ...), openbare ruimten, collectieve voorzieningen en alles wat het weefsel van een stad of wijk kan herstellen of er een nieuwe dynamiek kan brengen, verenigen.

Naast haar drie basisopdrachten heeft citydev.brussels eveneens de volgende opdrachten:

- deelnemen aan de overlegcommissies (BWRO);
- monitoring van de gronden en observatie van de economische vastgoedmarkt in het kader van het rationaliseringsproces van de gewestelijke observatoria bepaald in het GPDO.

Artikel 6. Rol van de actoren

In het kader van de uitvoering van het beleid inzake economische expansie en stadsvernieuwing verbinden de Partijen zich ertoe de volgende principes na te leven:

- de ministers en de Regering bepalen het algemeen beleid ter zake en beslissen erover; ze garanderen en vergewissen zich van de goede uitvoering ervan;
- de raad van bestuur bestuurt citydev.brussels in het kader van de uitvoering van het gewestbeleid inzake economische expansie en stadsvernieuwing waarmee die is belast; hij is aansprakelijk voor alle beslissingen die hij neemt in het kader van de uitvoering en de opvolging van de toegekende opdrachten; hij oefent, op eigen initiatief of op vordering, een raadgevende en adviserende rol uit met betrekking tot het betreffende beleid inzake economische expansie en stadsvernieuwing waartoe de Regering heeft beslist. De leden van de raad van bestuur dragen aansprakelijkheid wat betreft het voortbestaan en het financieel evenwicht van de instelling alsook de aansprakelijkheid uit het gemeen recht die eigen is aan alle bestuurders;
- de Algemene Administratie staat in voor het dagelijkse bestuur en beheer van citydev.brussels en voor de coördinatie van de uitvoering van de strategische beslissingen.

Artikel 7. Algemene verbintenissen van citydev.brussels

Bij deze Overeenkomst verbindt citydev.brussels zich ertoe om binnen de middelen die haar worden toegekend en op een doelmatige en doeltreffende manier het gewestbeleid inzake economische expansie en stadsvernieuwing uit te voeren voor de haar betreffende aspecten en om zich te concentreren op haar opdrachten volgens de principes en prioriteiten die in deze Overeenkomst worden bepaald.

Artikel 8. Algemene verbintenissen van het Gewest

De algemene verbintenissen van het Gewest die voortvloeien uit deze Overeenkomst beogen het volgende:

- citydev.brussels ondersteunen bij de uitvoering van haar opdrachten en haar tijdig alle informatie bezorgen die nodig is voor de goede uitvoering van de opdrachten van citydev.brussels en/of die de economische aantrekkelijkheid van Brussel of de woningmarkt zou kunnen beïnvloeden;

- de financiële middelen ter beschikking stellen die het voor citydev.brussels mogelijk maken haar opdrachten te vervullen en de gedefinieerde verbintenissen na te komen, en die middelen overmaken binnen de termijnen bepaald in deze Overeenkomst;
- aan citydev.brussels de nodige financiële middelen toekennen voor de vervulling van elke nieuwe opdracht die haar zou worden toevertrouwd na het sluiten van de Overeenkomst;
- citydev.brussels raadplegen bij het nemen van alle belangrijke strategische beslissingen op het vlak van economische expansie en stadsvernieuwing, voor zover citydev.brussels nog niet bij de beslissingname betrokken is door de procedures ter zake;
- streven naar een optimale bereikbaarheid van de sites van citydev.brussels via de weg en met het openbaar vervoer;
- binnen al zijn gezags- of voogdijbevoegdheden verzekeren dat de Overeenkomst wordt bezorgd aan de gewestelijke administraties en pararegionale instellingen en door hen in aanmerking wordt genomen;
- de reflectie met citydev.brussels wat betreft de fiscaliteit die van toepassing is op haar opdrachten uitdiepen.

Artikel 9. Conformiteit met de Europese reglementaire bepalingen betreffende staatssteun

De opdrachten die worden toevertrouwd aan citydev.brussels, zoals nader gedefinieerd en gekaderd onder Titel II, zijn diensten van algemeen economisch belang.

Wanneer een nieuwe gedelegeerde opdracht aan citydev.brussels wordt toevertrouwd in het kader van een ad-hocovereenkomst in de zin van Artikel 45, en voorafgaand aan de ondertekening van deze overeenkomst, analyseren citydev.brussels en de opdrachtgevende overheid of deze opdracht een economische opdracht is waarvan de openbare financiering moet voldoen aan de verenigbaarheidsvoorwaarden uit de geldende Europese regelgeving inzake staatssteun, dan wel dat het een opdracht betreft aangemerkt als dienst van algemeen economisch belang.

Als uit deze analyse blijkt dat het een activiteit betreft die is aangemerkt als dienst van algemeen economisch belang en dat de financiering ervan door het Gewest of een gemeente een compensatie is, dan stellen citydev.brussels en de opdrachtgevende overheid de ad-hocovereenkomst op in naleving van de voorwaarden van het Altmark-arrest of, indien niet aan alle voorwaarden van dit arrest is voldaan, op basis van het besluit van de Commissie van 20 december 2011 betreffende de steun verleend aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen.

Wanneer uit de analyse blijkt dat het een economische activiteit betreft, vergewist de opdrachtgevende overheid zich ervan dat de in de overeenkomst voorziene financiering kadert binnen de naleving van de voorwaarden opgelegd door de Europese regelgeving (onder meer de richtsnoeren inzake staatssteun voor milieubescherming).

Artikel 10. Klant- en gebruikersgerichtheid

citydev.brussels is een klant- en gebruikersgerichte instelling (zowel voor particulieren als voor ondernemingen). Ze streeft daartoe de ontwikkeling van haar strategische en operationele marketing na via:

- de voortzetting van tevredenheidsonderzoeken bij de gebruikers en klanten en het nemen van maatregelen voor haar interne en externe imago,
- de vertaling van de resultaten en aanbevelingen van deze studies in concrete acties om het dienstenaanbod aan te passen,
- het coherente beheer van de relaties met de gebruikers en klanten,
- de integratie van marketinginstrumenten in de relaties met de gebruikers en de klanten.

Bij dergelijke analyse van haar gebruikers ziet citydev.brussels erop toe dat ze haar inspanningen combineert met de marktonderzoeken die op het niveau van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in zijn geheel werden gevoerd.

TITEL II. OPDRACHTEN EN ACTIVITEITEN VAN CITYDEV.BRUSSELS

Hoofdstuk 1. Economische Expansie

Artikel 11. Definitie van de activiteiten en algemene doelstelling

Op het vlak van economische expansie heeft het optreden van citydev.brussels tot doel de economische ontwikkeling van het gewest en de creatie of het behoud van rechtstreekse en onrechtstreekse jobs voor de Brusselaars te bevorderen door al dan niet gebouwde infrastructuur ter beschikking te stellen van ondernemingen, in het bijzonder daar waar de markt tekortschiet.

De Regering erkent citydev.brussels als een gewestelijke openbare referentievastgoedoperator op het vlak van economische expansie.

Artikel 12. Strategische doelstellingen

Daaruit vloeien de volgende operationele doelstellingen voort:

- de ondernemingen optimaal onthalen en de voorkeur geven aan ondernemingen waarvan de activiteiten overeenstemmen met de prioriteiten van de Regering inzake de economische ontwikkeling van het gewest en/of de creatie of het behoud van jobs die kunnen worden ingevuld door Brusselaars;
- de rol van ontwikkelaar van bedrijfsruimten in Brussel verzekeren;
- haar park met gronden en ander vastgoed zodanig configureren dat het afgestemd is op de beleidskeuze van de Regering en op de effectieve vraag van de beoogde ondernemingen;
- terreinen aankopen die de uitvoering van de basisopdrachten van citydev.brussels inzake economische expansie toelaten;
- deskundige begeleiding bieden aan alle ondernemingen bij hun vestiging in Brussel.

Bovenop deze vijf hoofddoelstellingen streeft citydev.brussels onder meer het volgende na:

- de bezetting van haar sites controleren en de sites beheren;
- de inplanting bevorderen van gebouwen die de principes van duurzame ontwikkeling naleven;
- de goede integratie van haar infrastructuur in het Brusselse stadsweefsel verzekeren;
- de bereikbaarheid van haar sites voor Brusselaars nastreven door een hefboomeffect te bewerkstelligen voor de bestaande openbare vervoersinfrastructuur en door te overleggen met Brussel Mobiliteit en de MIVB;
- een vastgoedaanbod ontwikkelen dat is afgestemd op de noden van de ondernemingen en een uitstalraam van het vastgoedaanbod in het Brussels gewest creëren op basis van Inventimmo, in samenwerking met de directie Studies en Planning (DSP) van het BROH;
- haar financiële middelen vereenvoudigen door voorrang te geven aan publiek-private samenwerking;
- meewerken aan het beheer van het netwerk van de bedrijventra en de incubators;
- samen met de directie Studies en Planning van het BROH bijdragen aan de ontwikkeling van het overzicht van de productieactiviteiten (secundaire sector);
- kmo-parken creëren en ondernemingspolen ontwikkelen.

Artikel 13. Begeleiding van de ondernemingen

citydev.brussels treedt op als bevoorrechte interface op het vlak van deskundigheid inzake gronden en ander vastgoed voor ondernemingen die zich willen vestigen in Brussel.

Deze begeleiding steunt grotendeels op een aantal instrumenten (zoals de website Inventimmo) en partnerschappen (zoals het partnerschap met het BAO of de GIMB en haar dochterondernemingen). Dit komt uitgebreid aan bod in de hoofdstukken over de gedelegeerde opdrachten en over de partnerschappen.

Artikel 14. Beheer van de grondreserves

citydev.brussels optimaliseert haar bestaande grondreserves en voert een beleid voor de beheerste groei van haar oppervlakten om te voldoen aan de strategische doelstellingen van het Gewest op het vlak van ondersteuning van strategische economische activiteiten, de creatie van jobs voor de Brusselaars en territoriale ontwikkeling.

Als citydev.brussels in dit verband beslist een stuk grond te verkopen, zijn de volgende principes van toepassing:

- Als het voor verkoop beoogde stuk grond voor het Gewest strategische economische activiteiten huisvest (onder meer inzake tewerkstelling) en/of als de ligging ervan van strategisch belang is voor het Gewest, dan moeten een aantal antispeculatievoorwaarden van onbepaalde duur worden nageleefd om de gegeven bestemming van openbaar nut te eerbiedigen, met name:
 - de verplichting ten laste van de koper om een vooraf erkende activiteit uit te oefenen of te doen uitoefenen en een bepaalde tewerkstellingsdichtheid te doen behouden;
 - de verplichting om een of meerdere gebouwen op te trekken om de erkende activiteiten in te vestigen;
 - de verplichting om bij verhuur de vestigingscriteria te doen naleven en om citydev.brussels in te lichten over de verhuur;
 - bij doorverkoop of verlening van zakelijke rechten:
 - o verplichting om dezelfde voorwaarden te doen naleven door de nieuwe koper of de verkrijger van het zakelijk recht,
 - o verplichting om de nieuwe koper vooraf te laten erkennen door citydev.brussels,
 - o verplichting om een percentage (de helft) van de meerwaarde op de verkoopprijs terug te geven aan citydev.brussels voor zover deze verkoopprijs hoger ligt dan de referentiewaarde (de referentiewaarde = grondwaarde + constructiekosten x Valorem-index);
 - er zijn sancties voorzien in geval van niet-naleving van bovenstaande verplichtingen:
 - o bij stopzetting van de activiteit of bij uitoefening van activiteiten die niet voldoen aan de criteria: na een ingebrekestelling waaraan gedurende 3 jaar geen gevolg gegeven is, mogelijkheid tot wederkoop van de grond en de gebouwen door citydev.brussels volgens de bepalingen van de wet betreffende de economische expansie van 1970,
 - o bij gedeeltelijke niet-naleving van de activiteitsvoorwaarde (op minder dan 50 % van de oppervlakte): na een ingebrekestelling waaraan gedurende 1 jaar geen gevolg gegeven werd, een boete van 5 tot 10 % van de verkoopprijs naargelang de niet-naleving betrekking heeft op minder of meer dan 25 % van de oppervlakte,
 - o bij niet-naleving van de voorwaarde van tewerkstellingsdichtheid: ontbinding of wederkoop enkel als de vereiste dichtheid niet is behaald en de onderneming dit niet kan verantwoorden,

- indien het vastgoedproject niet wordt gerealiseerd binnen de 3 jaar na de verkoop: mogelijkheid tot wederkoop tegen de verkoopprijs,
 - bij verhuur zonder naleving van de verplichtingen: boete,
 - bij verkoop aan een derde zonder naleving van de voorwaarden: mogelijkheid tot ontbinding van de verkoop met vergoeding.
- In andere dan voormelde gevallen moet worden verkocht aan de meestbiedende zonder bijzondere voorwaarde.

De minimale verkoopprijs wordt in elk geval bepaald op basis van een expertise van de venale waarde van het goed. Deze prijs kan evenwel bij gemotiveerde beslissing van de raad van bestuur worden verlaagd.

Artikel 15. Cartografie van het park van citydev.brussels

Voor verwervingen en verwervingen/renovaties: de beoordeling van de conformiteit met de voorwaarden van Artikels 16 en 18 gebeurt op het moment van de initiële studie.

Voor gronden en gebouwen die reeds worden beheerd door citydev.brussels: om de twee jaar wordt een volledige scan van het patrimonium uitgevoerd. Deze scan resulteert in een actieplan dat erop gericht is het patrimonium opnieuw conform te maken. De eerste scan moet gebeuren binnen de 6 maanden na de ondertekening van deze Beheersovereenkomst.

Artikel 16. Configuratie van de sites in functie van de vraag

citydev.brussels werkt de interne standaarden bij voor de configuratie van de sites, die zelf worden afgestemd op de vastgestelde vraag. Alle sites zullen geleidelijk aan zodanig worden geconfigureerd dat elke onderneming die er gevestigd is, een basisaanbod geniet op het vlak van:

- informatie- en communicatietechnologieën;
- verplaatsingen, via de opmaak van een mobiliteitsplan per site;
- beveiliging van de site;
- voorbeeldinfrastructuur inzake energie.

Voordat deze diverse prestaties op een bepaalde site worden geïmplementeerd, wordt steeds een rentabiliteitsanalyse uitgevoerd die moet bepalen of de werkings- en onderhoudskosten van deze nieuwe infrastructuur kunnen worden gedekt.

citydev.brussels moet erop toezien dat de sites zodanig worden geconfigureerd dat de werknemers van de gevestigde ondernemingen toegang hebben tot diverse comfort-diensten, zoals een traiteur en/of voedingswinkel, een crèche, droogkuis, offsetdrukkerij ...

De vestiging van deze diverse diensten op de sites wordt bevorderd via een preferentiële modulering van de erfpachtcanon voor de op de site gevestigde ondernemingen die deze diensten aanbieden.

citydev.brussels moedigt bovendien de oprichting van voorgeconfigureerde dienstenmodules aan, via onder meer raamovereenkomsten met ketens.

Artikel 17. Onthaal van de in aanmerking komende ondernemingen

Telkens wanneer een onderneming contact opneemt met citydev.brussels in het kader van haar opdrachten, wordt die aanvraag behandeld en naargelang van het voorwerp ervan doorverwezen naar Inventimmo, een voorstel van citydev.brussels of het Economisch Immobiliënagentschap (EIA).

Het EIA heeft als hoofdplicht de vestiging van ondernemingen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te bevorderen en vraag en aanbod inzake bedrijfsvastgoed zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. Het EIA doet prospectie naar ondernemingen die zich in Brussel willen vestigen en naar die

die het Brussels gewest dreigen te verlaten, en zoekt voor hen de beste vastgoedoplossing op de sites van citydev.brussels en op de privémarkt.

Gespecialiseerde teams, die de ondernemingen die erom vragen zowel een dringende tussenkomst als deskundig advies kunnen bieden, worden door citydev.brussels ter beschikking gesteld van de ondernemingen.

citydev.brussels voorziet voor haar sites in een accountmanagerservice. Deze dienst volgt de ondernemingen op de sites van citydev.brussels op. Hij helpt of informeert de ondernemingen bij vragen, problemen of een verzoek om een gepersonaliseerde uitbreiding van het aanbod. Hij verzekert ook de controle en de naleving van de door citydev.brussels opgelegde voorwaarden.

Jaarlijks wordt een overzicht van de aanvragen en de opvolging ervan opgesteld.

Artikel 18. Criteria voor de toekenning van onroerende rechten

Overeenkomstig de beginselen van transparantie en gelijke behandeling worden onroerende rechten (verkoop, erfpacht ...) of huur aan de ondernemingen toegekend op basis van criteria die vooraf door de raad van bestuur zijn bepaald.

De algemene criteria die door de raad van bestuur worden opgesteld, worden ter informatie aan de Regering overgemaakt.

Onder onderneming moet elke entiteit worden verstaan die een economische activiteit uitoefent, met name elke activiteit die erin bestaat goederen te produceren of diensten te presteren, al dan niet met winstogmerk.

De raad van bestuur bepaalt de prioritaire sectoren in naleving van het regeerakkoord, de bijzondere voorwaarden waaraan de ondernemingen moeten voldoen en de voorrangsregels.

Er moet steeds uitgebreide informatie over het beschikbare patrimonium voorhanden zijn. De praktische modaliteiten worden bepaald door de raad van bestuur.

Een onderneming wordt geselecteerd op basis van criteria die verband houden met het te verwezenlijken economisch project en dit overeenkomstig de wettelijke opdrachten van citydev.brussels.

De selectiecriteria worden bepaald door de raad van bestuur van citydev.brussels. Om deze criteria te bepalen zal overleg worden gepleegd tussen de Partijen.

De criteria moeten evenwel binnen de volgende grenzen blijven:

- de criteria moeten verband houden met de waarde van het te verwezenlijken economisch project, waarbij de tewerkstellingsgraad en de toegevoegde waarde van de goederen of de techniciteit van de diensten gecreëerd door de onderneming doorslaggevend zijn;
- er kunnen evenwel ook chronologische of prijscriteria in aanmerking worden genomen als bijkomende criteria om een keuze te maken tussen ondernemingen waarvan de economische projecten als gelijkwaardig zouden worden beschouwd;
- criteria met betrekking tot de financiële gezondheid.

Artikel 19. Onderzoek van de dossiers

Wanneer een onderneming te kennen geeft dat ze zich wil vestigen op een grond van citydev.brussels (ongeacht of de onderneming een concrete voorkeur heeft uitgesproken voor een bepaalde grond of niet), voert de commercialiseringsdienst een voorafgaand onderzoek uit waarin hij nagaat of de onderneming voldoet aan de door de raad van bestuur bepaalde vestigingscriteria en of ze financieel gezond is.

Elk dossier wordt vooraf voor advies voorgelegd aan de financiële dienst. Bij twijfel over de financiële gezondheid van de onderneming wordt het dossier ook voorgelegd aan het financieel comité.

De fase van het ontvankelijkheidsonderzoek mag niet langer duren dan een maand vanaf het moment dat citydev.brussels in het bezit is van alle nodige documenten.

Dat het dossier ontvankelijk is, betekent evenwel nog niet dat de onderneming ook zal worden erkend door de raad van bestuur.

Wanneer het dossier betrekking heeft op een delokalisatie (de onderneming verlaat het gewest) of, omgekeerd, op een nieuwe vestiging in het gewest, dan wordt het ter informatie via het BAO aan de Raad voor Economische Coördinatie (REC) bezorgd en geïntegreerd in het observatorium van de bedrijven.

Artikel 20. Vestigingsvoorstel en inlichten van de ondernemingen

Zodra de onderneming de ontvankelijkheidsprocedure met succes heeft doorlopen, ontvangt ze een aantal voorstellen voor de vestiging van haar project. Deze voorstellen houden uiteraard rekening met de beschikbare ruimte, maar daarbovenop ook met:

- de voorkeuren van de onderneming,
- de aard van de activiteiten en in het bijzonder met het groeiperingsbeleid (gespecialiseerde sites).

citydev.brussels moet zich ervan vergewissen dat de gegevens die ze in deze fase verstrekt, volledig, waarheidsgetrouw en actueel zijn, en dit zowel tijdens de bezoeken op het terrein als in eventuele correspondentie.

Het is in het bijzonder de taak van citydev.brussels om alle informatie die bij meerdere actoren verspreid zit samen te brengen op technische fiches.

Artikel 21. Erkenning

Nadat er een akkoord is bereikt over de keuze van het goed en zodra citydev.brussels in het bezit is van alle vereiste documenten, wordt de definitieve erkenning voorgelegd aan de raad van bestuur. Het dossier moet ten laatste op de agenda worden geplaatst van de zitting van de raad van bestuur volgend op de ontvangst van de voormelde documenten.

Artikel 22. Algemene voorwaarden van de overeenkomsten

Overeenkomstig artikel 9 van de Ordonnantie van 20 mei 1999 moeten, in het kader van de terbeschikkingstelling van een stuk grond, een gebouw of een module, de akten die met de in aanmerking komende ondernemingen worden verleden, ongeacht of het zakelijke rechten dan wel overeenkomsten betreft, een aantal beginselen naleven zoals uiteengezet in Bijlage 2 van de Overeenkomst.

De bijzondere clausules die in alle akten of overeenkomsten in te lassen zijn in uitvoering van deze beginselen, worden goedgekeurd door de raad van bestuur.

Artikel 23. Specifieke modaliteiten voor de vestiging van ondernemingen op de sites van citydev.brussels

De ondernemingen die zich vestigen op een site van citydev.brussels en die beantwoorden aan de doelstellingen van de opdrachten van citydev.brussels inzake economische ontwikkeling van het Gewest, tewerkstelling van de Brusselaars, mobiliteit en stadsintegratie kunnen de volgende modaliteiten genieten volgens de door de raad van bestuur bepaalde regels:

- een vermindering van de door de ondernemingen verschuldigde canon of huurprijs onder de marktprijzen maar uitsluitend in geval van:

- wetenschappelijke samenwerking tussen de onderneming en een universiteit of hogeschool uit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest;
- ontwikkeling door de onderneming van diensten die de aantrekkelijkheid van de site verhogen (crèche, cafetaria ...);
- verbetering van de tewerkstellingsgraad van het Gewest en opmaak van een tewerkstellingsplan met Actiris;
- een ecodynamische onderneming of een gebouw met uitstekende milieu-eigenschappen;
- een canonvermindering of vrijstelling van betaling van canon tijdens het eerste jaar dat volgt op de datum van erkenning maar enkel wanneer het economische project van de onderneming betrekking heeft op de constructie/reconstructie van een gebouw.

De raad van bestuur van citydev.brussels werkt, binnen de 6 maanden na de ondertekening van deze Overeenkomst, een nieuw schema uit met meetbare en kwantificeerbare criteria die overeenstemmen met de voormelde voorwaarden.

Artikel 24. Tevredenheid van de begunstigden

Om zich ervan te vergewissen dat haar standaarden steeds afgestemd zijn op de behoeften van de ondernemingen op de sites, voert citydev.brussels om de vijf jaar een tevredenheidsonderzoek uit. De resultaten ervan worden voorgelegd aan de raad van bestuur en bezorgd aan de voogdijminister.

Hoofdstuk 2. Stadsvernieuwing

Artikel 25. Definitie van de activiteiten en algemene doelstelling

De Regering erkent citydev.brussels als een gewestelijke operator van Stadsvernieuwing die onder meer actief is in het kader van het sociaal woonbeleid overeenkomstig de Huisvestingscode.

Op het vlak van Stadsvernieuwing streeft citydev.brussels ernaar de levenskwaliteit in de stad te verhogen door hoofdzakelijk middelgrote koopwoningen te produceren. Hiervoor ontwikkelt ze hoogwaardige operaties op architecturaal, stedenbouwkundig en milieuvlak, die kwetsbare stadsruimten herstructureren door er te voorzien in woningen en de collectieve voorzieningen, openbare ruimten en handelszaken die de nieuwe bewoners en de bestaande wijk nodig hebben.

citydev.brussels verbindt zich ertoe om de gemengdheid en de diversiteit van het woningaanbod te bevorderen en daarvoor, met het akkoord van de Regering, partnerschappen op te richten met de andere openbare huisvestingsoperatoren.

Waar mogelijk en om het evenwicht tussen de functies te bevorderen, integreren de gerealiseerde operaties economische bestemmingen die verband houden met de opdracht van Economische Expansie van citydev.brussels.

citydev.brussels zal ook de productie van projecten beogen in het kader van projectoproepen, dat wil zeggen op gronden waarvan ze geen eigenaar is.

Artikel 26. Strategische doelstellingen

Om deze doelstelling na te streven, moeten er kwantificeerbare en meetbare strategische doelstellingen worden gerealiseerd.

In dit opzicht beogen de partijen:

- tijdens de duur van de Overeenkomst jaarlijks gemiddeld minstens 200 middelgrote koopwoningen op de markt te brengen, rekening houdend met een geleidelijke progressiviteit tijdens de eerste twee jaar.
- tegen 2017 minstens 100 nul-koolstofemissiewoningen te bouwen binnen de hierboven beoogde middelgrote koopwoningen, voor zover deze doelstelling budgettair houdbaar is.

Voor operaties met meer dan 50 woningen verbindt citydev.brussels zich ertoe om een ontwikkelingsschema aan de Regering voor te leggen en oog te hebben voor de milieu-, architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit van haar projecten.

Artikel 27. Verwervingsmodaliteiten

Voor elk project bepaalt de raad van bestuur de verwervingsmodaliteiten, het budget, het soort opdracht en het algemene programma. Voor dit programma bepaalt hij het soort geproduceerde woning (middelgrote woningen, huurwoningen of Community Land Trusts) en de andere voorziene functies: handel, collectieve voorzieningen, productieactiviteiten, openbare ruimte, groene ruimte ...

Overeenkomstig de Ordonnantie valideert de Regering het project en de verschillende etappes ervan bij de inschrijving in het meerjarenplan.

Artikel 28. Verwerving van gronden geschikt voor geconventioneerde woningen

De eerste stap van citydev.brussels in het kader van het referentieproces voor woningproductie bestaat erin om gronden te kopen. Het kan gaan om:

- een onbebouwd terrein met het doel om er gebouwen op te trekken,
- een al bestaand gebouw met het doel het te renoveren of af te breken en weer op te bouwen.

citydev.brussels kan ook vragen om haar een erfpacht- of opstalrecht op overheidsgronden te verlenen.

citydev.brussels kan ook deelnemen in vennootschappen of deze vennootschappen volledig overnemen wanneer die eigenaar zijn van sites die ze nuttig acht voor de realisatie van haar doelstellingen.

De verworven sites moeten bij voorrang kunnen worden bestemd voor koopwoningen.

Subsidiar kan citydev.brussels projectoproepen lanceren voor de ontwikkeling van projecten op gronden die eigendom zijn van derden. Deze projecten moeten bij voorrang in de huidige RVOHS (toekomstige ZSR van het GPDO) komen en in de door de Regering bepaalde gebieden waar er een tekort aan middelgrote woningen is of om een functionele mix of een verbetering van de architecturale en stedenbouwkundige kwaliteit mogelijk te maken.

citydev.brussels en de Regering sluiten een samenwerkingsakkoord waarin minstens de selectiecriteria van de projecten en het maximumbedrag van de subsidie die kan worden toegekend, worden vastgelegd. De raad van bestuur moet voor elke operatie de redenen aangeven voor de toepassing van de subsidiaire procedure.

Artikel 29. Strategie, monitoring en planning van de aankopen

De door citydev.brussels aan te kopen sites moeten vooraf worden opgenomen in het door de Regering goedgekeurde meerjarenplan in de zin van de Ordonnantie van 20 mei 1999.

De gronden moeten bij voorrang gelegen zijn in de ruimte voor de versterkte ontwikkeling van de huisvesting en de stadsvernieuwing (toekomstige ZSR), in de perimeters die in aanmerking komen voor subsidiëring in de zin van de organieke ordonnantie van 28 januari 2010 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering, in de hefboomgebieden grenzend aan de toekomstige ZSR en in de strategische interventieperimeters zoals die zijn geïdentificeerd in de eerste conclusies van de studie Gids-plan voor Stadsvernieuwing die in het GPDO opgenomen zullen worden.

Er wordt een systematische observatie uitgevoerd van leegstaande of structureel onderbenutte sites als prospectie voor de aankoop van nieuwe al dan niet bebouwde gronden. Dit werk gebeurt in synergie met het Agentschap voor Territoriale Ontwikkeling en de directie Stadsvernieuwing van het MBHG.

In de perimeters waarop het gewestbeleid inzake duurzame wijkcontracten daadwerkelijk betrekking heeft, bepaalt de Regering de aankoopopportunities voor citydev.brussels in samenwerking met de directie Stadsvernieuwing van het Ministerie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

citydev.brussels zal steunen op de eerste conclusies van de studie Gids-plan voor Stadsvernieuwing die in het GPDO opgenomen zullen worden om de aankoopopportunities te monitoren. In voorkomend geval zal ze de aankopen realiseren en voorkeuperimeters voorstellen indien dit relevant is.

In deze optiek geeft citydev.brussels naargelang van de mogelijkheden de voorkeur aan de aankoop van:

- stadskankers,
- braakliggende gronden,
- gebouwen met meerdere verdiepingen en een handelsgelijkvloers,
- leegstaande kantoren,

- of elk strategisch terrein of gebouw.

Artikel 30. Diversiteit van de woningen

citydev.brussels bevordert in haar aankoopbeleid projecten die de diversiteit van de huisvesting kunnen verhogen door binnen eenzelfde geheel woningen te ontwikkelen die bestemd zijn voor verschillende gezinscategorieën.

In dit opzicht overweegt ze de mogelijkheid om operaties uit te voeren waarin ze het volgende programmeert:

- geconventioneerde delen: voor deze delen gelden de toegangs- en wederverkoopvoorwaarden die zijn bepaald in het geldende besluit,
- vrije delen: aan de overeenkomst worden geen toegangs- of wederverkoopvoorwaarden verbonden,
- meer dwingende formules op het vlak van toegangs- en wederverkoopvoorwaarden, gekoppeld aan een hogere subsidie, onder voorbehoud van de budgettaire mogelijkheden,
- delen ontwikkeld in partnerschap met operatoren van sociale huur- of koopwoningen, zoals de Community Land Trusts.

citydev.brussels moet in haar projecten ook rekening houden met de ontwikkeling van woningen voor kroostrijke gezinnen en van woningen die voldoen aan de normen voor personen met beperkte mobiliteit.

Artikel 31. Bevordering van alternatieve formules voor eigendomsverwerving

citydev.brussels moet in de vorm van een pilootproject in een eerste fase de ontwikkeling bevorderen van alternatieve formules voor toegang tot woonzekerheid voor alle Brusselse gezinnen die voldoen aan de toegangsvoorwaarden bepaald in de geldende wetgeving, en daarbij steunen op alle financiële en juridische innovaties in dit domein: erfpachtrecht, opstalrecht, huurkoop.

Deze oriëntering kan slechts gevolgd worden onder voorbehoud van een positieve evaluatie van de pilootprojecten die uitgevoerd worden en onverminderd de basisdoelstelling van citydev.brussels die erin bestaat om woningen te produceren die in volle eigendom worden aangekocht.

Artikel 32. Publiek-private samenwerking

In specifieke toepassing van de interventieprincipes eigen aan het algemene optreden van citydev.brussels kan de renovatie of de constructie van woningen uitgaan van citydev.brussels of gebeuren in het kader van een publiek-private samenwerking om de geïnvesteerde overheidsmiddelen te verveelvoudigen en dit met strikte inachtneming van de wetgeving op de overheidsopdrachten.

Er worden instrumenten ontwikkeld voor de opvolging en de evaluatie van de economische efficiëntie van dergelijke samenwerkingen.

Artikel 33. Participatieve benadering

citydev.brussels ontwikkelt in haar projecten een participatieve benadering. Alvorens een project vorm krijgt, betreft citydev.brussels de huidige en toekomstige bewoners van de wijk waar het project zal gerealiseerd worden erbij, opdat die het nieuwe project optimaal aanvaarden en dragen.

Voor elk project met meer dan 50 woningen start citydev.brussels de meest adequate procedure voor participatie met het oog op onder meer:

- het sociaal welzijn van het project en de gunstige impact op de wijk in haar geheel;

- de actieve participatie van de huidige bewoners in de ontwikkeling van het project door het verzamelen en, zo nodig, integreren van suggesties en ideeën die het harmonieus samenleven bevorderen;
- het optimaal samenleven van de huidige en de nieuwe bewoners;
- de integratie van het project en de bewoners ervan in het buurtleven en het stadsweefsel.

Artikel 34. Duurzaam bouwen

In het kader van de constructie/renovatie van woongebouwen eist citydev.brussels dat de woningen voldoen aan de normen voor passiefgebouwen in het geval van nieuwbouw en aan de lage-energienormen in het geval van renovatie.

Naargelang van de gekozen procedures (dienstenopdracht van architectuur met opdracht van werken of promotieopdracht) verwijst het bestek naar en legt het de toepassing op van de instructies betreffende de minimaal na te leven normen voor de bouw van de woningen. De normen inzake milieukwaliteit zijn vastgelegd in de "Beschrijving van de GOMB-woning" zoals die is goedgekeurd door de raad van bestuur.

citydev.brussels volgt de innovaties op het vlak van duurzaam bouwen en het in aanmerking nemen van de biodiversiteit, en past de beschrijving in die zin aan wanneer de innovaties overtuigend zijn.

citydev.brussels volgt de evolutie van milieu-aangelegenheden op de voet, in het bijzonder wat betreft groendaken en de ontwikkeling en het gebruik van de autoproductie van hernieuwbare energie in de woningen die zij bouwt. Ze bouwt systematisch een reflectie in op duurzame mobiliteit voor elk project met meer dan 50 woningen.

Artikel 35. Betaling en controle van de subsidies door citydev.brussels

De betaling van de subsidie door citydev.brussels gebeurt in schijven die worden bepaald door de raad van bestuur naargelang van de vorderingsstaat van het project.

citydev.brussels dient de besteding van de subsidies te onderwerpen aan een financiële controle, overeenkomstig de begrotingsordonnantie van 23 februari 2006:

- door regelmatig alle boekhoudkundige en verantwoordingsstukken van het project te laten voorleggen;
- door het eindverslag van de operaties op te stellen dat aan de Regering moet worden voorgelegd binnen de zes maanden na de betaling van de laatste subsidieschijf.

Indien de Regering niet binnen de 6 maanden reageert, wordt het verslag als goedgekeurd beschouwd.

In toepassing van de wet op de overheidsopdrachten is bovendien ook een controle voorzien op de uitbetaling van de subsidies naargelang van de uitgevoerde prestaties of werken.

Voor de zogeheten institutionele partnerschappen, met name de gemengde vennootschappen, moet citydev.brussels, overeenkomstig artikel 21, § 2, van de Ordonnantie van 20 mei 1999, toezicht houden op het goede verloop van de verrichtingen, de kosten beheren en de door elke operator gecreëerde winstmarges evalueren.

Artikel 36. Terugbetaling/betaling van subsidies

In toepassing van de ordonnantie van 23 februari 2006 moeten de gemengde vennootschappen of de begunstigen aan citydev.brussels de reeds gestorte subsidies terugbetalen indien ze zonder geldige reden de werken niet binnen de voorziene termijn aanvatten of de werken onderbreken. Er zal tevens een einde worden gesteld aan het opstalrecht, onder voorbehoud van de wettige belangen van de bank die aanvaard zou hebben om de operatie te financieren en de waarborg wet-Breyne te stellen.

Voor de gemengde vennootschappen wordt de storting van de subsidies van een operatie opgeschort indien niet alle boekhoudkundige stukken van die operatie of van een andere gesubsidieerde operatie zijn verstrekt.

Artikel 37. Pilootprojecten

citydev.brussels voert vijf pilootprojecten:

- Een pilootproject waarin ze via erfpacht de terugkeer van de te koop aangeboden woningen naar haar patrimonium mogelijk maakt, om de grondbeheersing van de verkochte woningen op lange termijn te maximaliseren.
- Een pilootproject waarbij gebouwen die zijn aangepast aan dichter collectief wonen op de markt worden gebracht door benaderingen te bestuderen zoals solidair wonen (co-housing met gemeenschappelijke ruimtes zoals een wasplaats, een gemeenschappelijke zaal, een speelruimte ...) of elke innovatie in dezelfde geest.
- Een pilootproject in partnerschap met het Brusselse Community Land Trust (Grondalliantie zoals in de Huisvestingscode vastgesteld).
- Een pilootproject voor de aankoop van leegstaande kantoorgebouwen om ze te verbouwen tot woningen, bij voorrang in de RVOHS (toekomstige ZSR) en wanneer de renovatie van de gebouwen bijdraagt tot de opwaardering van de wijk. In dit kader zal een architecturale projectoproep worden gelanceerd voor de herbestemming van de kantoren tot woningen en buurtwinkels. De oproep omvat elementen van de specifieke juridische en budgettaire opzet eigen aan deze operaties en isoleert de relevantie van de reductie van dit soort operaties. De woningen worden verkocht in naleving van de voorwaarden voorzien in de stadsvernieuwingsopdracht.
- citydev.brussels zal mechanismen ontwikkelen om op haar sites het aantal personen te vergroten die zowel koper van een middelgrote woning als werknemer op dezelfde site zijn en dit bij voorrang in de OGSO en de ZEUS. citydev.brussels moet in de eerste 6 maanden na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst een reflectie voeren over de invoering van een afwijkend mechanisme in het kader van de ontwikkeling van gemengde projecten. In deze optiek zal een pilootproject op basis van de resultaten van deze studie gevoerd worden.

De reproductie van projecten die geïnspireerd zijn op deze pilootprojecten gebeurt op basis van een aan de Regering voorgelegde evaluatie.

Artikel 38. Selectie van de kandidaat-kopers

citydev.brussels houdt een chronologisch register bij van de kandidaat-kopers. Bij de commercialisering wordt voorrang verleend aan de kandidaten die het langst zijn ingeschreven volgens de modaliteiten bepaald door de raad van bestuur van citydev.brussels.

Elke kandidaat mag slechts één aanvraag tot inschrijving indienen. De inschrijving is op naam en kan niet aan een derde worden overgedragen.

Inschrijven kan via een papieren formulier of elektronisch (online-inschrijving).

De gegevens van de kandidaat-kopers worden jaarlijks bijgewerkt volgens de voorwaarden bepaald door de raad van bestuur.

Kandidaat-kopers kunnen op eenvoudig verzoek worden ingelicht over hun plaats op de lijst.

Alle gegevens worden ingevoerd en verwerkt in naleving van de wet op de bescherming van de persoonlijke levenssfeer.

Na de voorlopige oplevering controleren de diensten van citydev.brussels jaarlijks de criteria waaraan de eigenaars moeten voldoen. De controle heeft telkens betrekking op alle verkopen van de afgelopen tien jaar.

De controle van de voorwaarden wordt bepaald door de raad van bestuur.

citydev.brussels controleert rechtstreeks in het Rijksregister van de natuurlijke personen of voldaan is aan de voorwaarde van domiciliëring en hoofdverblijfplaats. citydev.brussels kan de bewoner jaarlijks verzoeken een bewijs van hoofdverblijfplaats en domiciliëring voor te leggen. Indien de bewoner gedurende de verbintenistermijn van deze voorwaarde deze verplichting niet naleeft, kan citydev.brussels de toegekende subsidie, vermeerderd met de wettelijke intresten, van de bewoner terugvorderen.

Hoofdstuk 3. Bouwheerschap van gemengde projecten

Artikel 39. Definitie van de activiteiten en algemene doelstelling

Op basis van de eerste experimenten die ze al realiseerde in het kader van haar opdrachten inzake Stadsvernieuwing en Economische Expansie dient citydev.brussels, bij voorrang in de RVOHS (toekomstige ZSR), het metier van bouwheer van gemengde projecten op stadskankers en op grote sites verder te ontwikkelen en zich in die zin te organiseren.

Deze opdracht houdt het volgende in:

- de ontwikkeling van vaardigheden verworven bij het beheer van grootschalige projecten in het kader van een beleid van duurzame wijken;
- de ontwikkeling van een stedenbouwkundige, sociale en milieuvisie van bij het begin van elke interventie;
- een optreden dat verdichting, economische ontwikkeling, oprichting van infrastructuur van collectief belang en ontwikkeling van groene ruimte aan elkaar koppelt;
- het opzetten van partnerschappen om coherent in te grijpen in het stadswefsel door nauw samen te werken met alle openbare operatoren betrokken bij deze projecten, met name het ATO, de DSV, de MVV, de BGHM, het Woningfonds, het BIM, de openbare vervoersmaatschappijen (MIVB, DE LIJN en NMBS) en de gemeenten;
- een benadering van participatieve governance van de projecten.

Deze expertise als bouwheer van projecten zal worden aangewend in alle gemengde projecten die citydev.brussels zal ontwikkelen en telkens dit mogelijk is in de ontwikkeling van projecten inzake Stadsvernieuwing of Economische Expansie.

Artikel 40. Strategische doelstellingen

citydev.brussels verbindt zich ertoe om haar interne organisatie en metier te doen evolueren naar die van een referentieoperator voor het bouwheerschap van gemengde projecten in een stedelijke omgeving.

citydev.brussels vertaalt deze verbintenis in concrete acties die zijn opgenomen in haar ondernemingsplan.

Artikel 41. Organisatie van citydev.brussels

De cel gespecialiseerd in het bouwheerschap van gemengde projecten van citydev.brussels:

- zal erover waken om de in dit domein gespecialiseerde human resources te versterken;
- zal specifieke procedures invoeren voor projectbeheer en inzake de controle van de goede uitvoering van de projecten;

- zal deze projecten jaarlijks evalueren op het vlak van doeltreffendheid, doelmatigheid en sociaaleconomische en milieu-impact.

Hoofdstuk 4. Opdracht van monitoring en observatie van de economische vastgoedmarkt

Artikel 42. Monitoring en sectorale studies

Bovenop de behoeften met betrekking tot het beheer van de website Inventimmo profileert citydev.brussels zich als het instrument dat de vraag en het aanbod van gronden en vastgoed met een economische bestemming monitort.

Daartoe houdt ze niet enkel een waarheidsgetrouw overzicht van de actuele markt bij - per soort vastgoed en per gemeente - maar benut ze ook alle studiemiddelen die nodig zijn voor een longitudinale en trendmatige analyse van de verschijnselen. citydev.brussels is in staat om op vraag van de Regering alarmprocedures in werking te zetten.

Als zich bijzondere verschijnselen voordoen, voert zij grondige sectorale studies uit.

In samenwerking met het Gewest (het BROH) wordt jaarlijks een overzicht opgesteld van de leegstaande kantoren. Daarin geeft Inventimmo een betrouwbaar statistisch beeld van het kantorenpark in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De twee actoren brengen hun gegevens samen, vergelijken ze en verwerken ze volgens een verfijnde methodologie. Het verslag dat daaruit voortvloeit, beschrijft, belicht en becijfert de omvang van de beschikbare kantooroppervlakte in de verschillende wijken van het Gewest. De onderzoekers voegen in elke editie een nieuwe dimensie toe door bijkomende aspecten die een belangrijke uitdaging vormen voor het Gewest te onderzoeken.

Hoofdstuk 5. Opdracht van deelname aan de overlegcommissies in het kader van het BWRO

Artikel 43. Overlegcommissies

citydev.brussels neemt deel aan de overlegcommissies voor de analyse van de vergunningen.

citydev.brussels heeft haar rol als lid van de overlegcommissies geherdefinieerd om de mandaten van haar vertegenwoordigers beter te definiëren en haar optreden te concentreren op de opdrachten van citydev.brussels.

Daarnaast zal citydev.brussels haar deelname aan een goede ruimtelijke ordening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest uitdiepen in het kader van de ontwikkeling van diverse gewestelijke (zoals het GPDO, het GBP en richtschema's) en gemeentelijke (zoals het GemOP en BBP's) planinstrumenten.

Hoofdstuk 6. Voor de verschillende opdrachten gemeenschappelijke activiteiten

Artikel 44. Specifieke regels inzake de verontreiniging en sanering van de sites van citydev.brussels

a) Aankoop van bebouwde of onbebouwde goederen

citydev.brussels ziet erop toe dat de verkoper van het goed alle verplichtingen die voortvloeien uit de milieuwetgeving en inzake het beheer van verontreinigde bodems voor zijn rekening neemt en nakomt. Daartoe gaat citydev.brussels na:

- dat de verkoper of gebruiker van het goed bij het BIM aangifte doet van de stopzetting van zijn activiteiten als voor deze activiteiten een milieuvergunning werd verstrekt,
- dat de verkoper de kwantitatieve inventaris heeft opgemaakt van alle asbesttoepassingen in het gebouw,
- dat de verkoper al het afval uit het goed heeft verwijderd,
- of op het goed risicoactiviteiten werden of worden uitgeoefend,
- of er zich ongevallen hebben voorgedaan waardoor de bodem zou kunnen verontreinigd zijn,
- dat wordt overgegaan, in voorkomend geval door de verkoper, tot de bodemsanering, de asbestverwijdering en het stellen van de voorziene waarborgen,
- dat wordt overgegaan tot een verkennend bodemonderzoek wanneer deze verplichting niet toekomt aan de verkoper in toepassing van de wetgeving betreffende het beheer van verontreinigde bodems,
- dat de verkoper en/of gebruiker alle kosten met betrekking tot de behandeling van de verontreiniging van het goed voor zijn rekening neemt,
- dat de residuele verontreiniging die nog in het goed aanwezig zou kunnen zijn nadat de verkoper zijn plichten heeft vervuld, wordt geëvalueerd.

b) Verkoop van bebouwde of onbebouwde goederen, vestiging van het erfpachtrecht

citydev.brussels ziet erop toe dat ze - met het oog op de bestemming van het goed en van het project dat er zal worden ontwikkeld - afvalvrij vastgoed ter beschikking stelt, waarbij de eventuele bodemverontreiniging geen risico vormt voor de mens of het milieu en dat er geen risico is op verspreiding in de zin van de wetgeving betreffende het beheer en de sanering van verontreinigde bodems en dat ze alle betrokken informatie waarover zij beschikt, verstrekt.

Ondernemingen die zich op een site van citydev.brussels vestigen, moeten een specifieke financiële waarborg stellen om de naleving van de verplichtingen betreffende de bodemtoestand te verzekeren en dit naargelang van de uitgebate risicoactiviteiten en de gebruikte oppervlakten.

c) Inzake Economische Expansie, verzuim van een gebruiker die verantwoordelijk is voor de verontreiniging van een goed dat deel uitmaakt van het patrimonium van citydev.brussels

Indien een gebruiker van het patrimonium van citydev.brussels in gebreke blijft, bijvoorbeeld wegens een faillissement, zal citydev.brussels de nodige stappen zetten opdat de kosten van de sanering van het goed bij voorrang ten laste worden genomen door de verontreiniger of door de curatele van de failliete onderneming.

citydev.brussels zal naargelang van haar financiële mogelijkheden trachten het gesaneerde goed zo snel mogelijk opnieuw een economische bestemming te geven. citydev.brussels zal - geval per geval - een dossier indienen bij het Gewest voor de dekking van het saldo van de benodigde financiering voor de sanering.

d) Ontdekking van verontreiniging

citydev.brussels zal alle nodige voorzorgsmaatregelen nemen opdat de verontreiniging geen schade toebrengt aan de volksgezondheid en aan het milieu, en alle stappen zetten opdat de kosten verbonden aan de sanering bij voorrang ten laste worden genomen door de verontreiniger.

Hoofdstuk 7. Gedelegeerde opdrachten

Artikel 45. Definitie van de activiteiten en algemene doelstelling

In toepassing van de Ordonnantie van 20 mei 1999 (art. 6) kan citydev.brussels van de Regering of een gemeente gedelegeerde opdrachten krijgen die het algemene doel van de instelling dienen.

Deze gedelegeerde opdrachten maken het voorwerp uit van:

- na beslissing van de opdrachtgever, een overeenkomst waarin onder meer de samenwerkingsregels en het budget worden bepaald;
- afzonderlijke begrotingsposten met de uitgaven en ontvangsten die strikt verbonden zijn aan deze opdrachten.

Worden onder meer opgenomen bij de specifieke ontvangsten voor de gedelegeerde opdrachten: de dotaties die het Gewest of de gemeente toekent voor de goede uitvoering ervan.

Artikel 46. Gedelegeerde opdrachten in uitvoering bij de ondertekening van de Overeenkomst

Bij de ondertekening van de Overeenkomst voert citydev.brussels de volgende gedelegeerde opdrachten uit:

- Netwerk van de bedrijvencentra,
- Koepel van de incubators,
- C2Cbizz Interreg,
- Alliantie Werkgelegenheid-Leefmilieu: As ecologisch bouwen en As water,
- Economisch Immobiliënagentschap (EIA).

Artikel 47. Nieuwe gedelegeerde opdrachten

Van elke nieuwe gedelegeerde opdracht moet vooraf een verslag worden opgemaakt door de raad van bestuur, met de steun van de bevoegde dienst van citydev.brussels. Dit verslag vermeldt de doelstellingen, de budgettaire impact (raming van de ontvangsten en uitgaven ten aanzien van de algemene werking van de organisatie), de duur en de planning (kalender van de verschillende uitvoeringsfasen van de opdracht).

Dit verslag bepaalt de modaliteiten voor de opvolging van de uitvoering van de gedelegeerde opdracht.

De opdrachtgevende overheid moet de nodige financiering voor de uitvoering van de betreffende opdracht garanderen.

Artikel 48. Jaarverslag over de uitvoering van de gedelegeerde opdrachten

Van elke gedelegeerde opdracht moet de bevoegde dienst van citydev.brussels een jaarverslag opmaken. Voor de gedelegeerde opdrachten met een grote budgettaire impact voor citydev.brussels omvat dit verslag een begrotingsstaat en de verwachte evolutie van de opdracht ten opzichte van de voorgaande jaren. Voor meer punctuele gedelegeerde opdrachten, zoals projecten, geeft het verslag de vorderingsstaat van het project ten aanzien van de aangekondigde begroting en planning.

TITEL III. SAMENWERKING MET DE ANDERE GEWESTELIJKE OPENBARE OPERATOREN

Artikel 49. Samenwerking tussen gewestelijke openbare instellingen

In het algemeen ziet citydev.brussels er systematisch op toe dat haar activiteiten zo goed mogelijk afgestemd zijn op die van de diverse gewestelijke overheidsorganen die actief zijn in de sectoren die haar aanbelangen of die in de marge van die sectoren werken.

De samenwerking van citydev.brussels met de operatoren die actief zijn op het vlak van territoriale planning moet conform de bepalingen van het ontwerp van GPDO zijn.

citydev.brussels verbindt zich ertoe om als actief lid deel te nemen aan de vergaderingen van de Raad voor Economische Coördinatie (REC). Ze zal zich hierin laten vertegenwoordigen door een van de leden van haar directieraad.

citydev.brussels verbindt zich ertoe om, in samenwerking met het BAO, dat belast is met de coördinatie van dit initiatief, actief bij te dragen tot de analyse van de bepaling van de prioritaire economische sectoren in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

citydev.brussels verbindt zich ertoe om bij te dragen tot en specifieke menselijke middelen af te vaardigen voor het ontwerp van elk gezamenlijk systeem voor het klantenrelatiebeheer (CRM of Customer Relationship Management) dat op initiatief van de Brusselse Regering wordt ingevoerd in het kader van het sociaaleconomische beleid.

Artikel 50. Samenwerking op het vlak van gebruikersrelaties

citydev.brussels verbindt zich ertoe om bij te dragen tot de integratie en het gebruik van elk gezamenlijk systeem voor het klantenrelatiebeheer (CRM) dat op initiatief van de Brusselse Regering wordt ingevoerd in het kader van het sociaaleconomische beleid.

Artikel 51. Samenwerking op het vlak van mobiliteit

Bovendien richt citydev.brussels zich naar het gewestelijk mobiliteitsbeleid. De Regering ondersteunt de acties die citydev.brussels voert op haar sites en bevordert de dialoog met de MIVB om de mogelijkheid van de ontwikkeling van een alternatief vervoersaanbod te bestuderen.

Artikel 52. Samenwerking op het vlak van huisvesting

citydev.brussels pleegt overleg met de Regering en het Woningfonds om te bepalen in welke gevallen en onder welke voorwaarden het Woningfonds kan tussenkomen bij de verkoop van woningen van de Stadsvernieuwing aan kandidaat-kopers-bewoners.

citydev.brussels overlegt met de Regering en de BGHM om samen sites te ontwikkelen met woningen voor alle gezinscategorieën.

Artikel 53. Samenwerkingsprotocollen

Met het oog op een betere samenwerking tussen de openbare operatoren ontwikkelt citydev.brussels bilaterale partnerschapsovereenkomsten met de volgende instellingen:

In het economische domein:

- het BAO,
- de Haven van Brussel,
- de GIMB,

- Net Brussel,
- ATRIUM;

In het domein van huisvesting:

- de BGHM,
- de directie Huisvesting;

In het domein van ruimtelijke ordening, stadsvernieuwing en leefmilieu:

- de directie Studies en Planning,
- het ATO,
- de DSV,
- Leefmilieu Brussel,
- de MVV;

In het domein van mobiliteit:

- de MIVB,
- Brussel Mobiliteit;

In het domein van werkgelegenheid:

- Actiris.

De protocollen regelen de taakverdeling, de te volgen procedures bij een positief of negatief bevoegdheidsconflict, de samenwerkingsmodaliteiten ... Ze omvatten een jaarlijkse evaluatie van de samenwerking.

Artikel 54. Samenwerking inzake Duurzame Wijkcontracten en andere instrumenten voor stadsvernieuwing

Het Gewest verbindt zich ertoe om citydev.brussels op te nemen als actieve deelnemer van het stadsvernieuwingsbeleid, in het bijzonder in het kader van de eerste conclusies van de studie Gidsplan voor Stadsvernieuwing zoals die in het GPDO opgenomen zijn en van de programma's voor Duurzame Wijkcontracten. citydev.brussels en de DSV versterken hun samenwerking in dit kader, met name door:

- geassocieerde operaties te ontwikkelen;
- systematisch hun diagnoses te delen;
- informatie uit te wisselen over grondopportuniteiten.

Artikel 55. Samenwerking met de bouwmeester (bMa)

citydev.brussels zal haar samenwerking met de bMa versterken door het samenwerkingsprotocol uit 2009 bij te werken. Hierin moeten onder meer worden opgenomen: de uitwisselingsmodaliteiten van bij de reflectie op de programma's, de vermelding van de deelname van de bMa aan de kwalitatieve selectie en de raadpleging van de bMa over de keuze van de projectontwerpers die worden gecontacteerd in het kader van onderhandelingsprocedures zonder bekendmaking.

Voor de procedures van overheidsopdrachten, die inherent zijn aan de ontwikkeling van haar projecten, past citydev.brussels de inhoud toe van de nota "*Te volgen procedures en regels bij projecten met architecturale inzet - Procedures overheidsopdrachten - architecturale criteria - adviescomité*", waarvan de inhoud werd goedgekeurd door de raad van bestuur van citydev.brussels op 25 februari 2011 en die is opgenomen als Bijlage 4 van deze Beheersovereenkomst. De bedoelde nota versteekt de kwalitatieve criteria op architecturaal, sociaal, stedenbouwkundig en milieuvlak.

Deze procedurenota bepaalt onder meer de keuze van de opdrachtprocedure naargelang van het voorwerp van de opdracht, de nodige motivering, de gevolgen van de verschillende regels inzake de

bekendmakingsdrempels, de selectiecriteria, de gunningscriteria, de rol van de bouwmeester en de rol en samenstelling van het adviescomité.

citydev.brussels realiseert operaties waarin ze overgaat tot ofwel aparte opdrachten (een dienstenopdracht van architectuur gevolgd door een opdracht van werken of een promotieopdracht) ofwel een enige opdracht, overeenkomstig de procedurenota die in samenwerking met de bouwmeester werd opgesteld. Ze evalueert de relevantie van deze diverse procedures.

citydev.brussels zal een operatie die in regie werd gerealiseerd (bv. Piers-Schmitz) evalueren om de werkelijke kwaliteit van het eindproduct te beoordelen, evenals de kostenbeheersing en de kwaliteit van de kostenraming vóór de opdracht van werken ten opzichte van de reële kosten na afloop van de operatie.

Zodra een project is opgenomen in het meerjarenplan van de Stadsvernieuwing, na de verwerving van de site en het verkrijgen van de verkavelingsvergunning, dient citydev.brussels een mededingingsoproep te lanceren overeenkomstig de wet op de overheidsopdrachten.

Deze oproep omvat een publicatie in het Bulletin der Aanbestedingen en in het Publicatieblad van de EU (afhankelijk van de totale investeringskosten van het project).

TITEL IV. BESTUUR EN ORGANISATIE

Hoofdstuk 1. Bestuur

Artikel 56. Specifieke regels voor overheidsopdrachten

citydev.brussels ziet erop toe dat ze de interne procedures voor overheidsopdrachten strikt toepast in naleving van de geldende wetgeving, dat ze de toepassing van deze procedure monitort en regelmatig aanpast indien nodig.

Ze ontwikkelt een benadering die het gebruik van *sociale clausules* in naleving van het gewestbeleid integreert.

Ze moet de stedenbouwkundige en architecturale kwaliteit van de projecten in haar opdrachten bevorderen.

Artikel 57. Administratieve vereenvoudiging

citydev.brussels dient de dimensies e-government, vereenvoudiging en modernisering van de procedures in haar acties te versterken en er regelmatig verslag van uit te brengen.

Artikel 58. Kwaliteitszorg

citydev.brussels legt zich toe op kwaliteitszorg om de interne cohesie en de strategische kracht van de instelling te vergroten.

Deze inspanningen veronderstellen de gelijktijdige ontwikkeling van:

- (intern) het kwaliteitsbeheer (onder meer door de plan-, evaluatie- en time-managementinstrumenten te integreren in de dagelijkse praktijk van de kaderleden) en humanresourcesmanagement (in het bijzonder door het HRM af te stemmen op de globale managementstrategie van citydev.brussels om de motivatie, de betrokkenheid en de voldoening van het personeel te vergroten),
- (extern) de kwaliteit van de producten en diensten met het oog op de tevredenheid van de externe klanten (de bedrijven gevestigd op de sites en de kopers van de woningen) en de partners.

Artikel 59. Ombudsman

In het verlengde van de initiatieven die de diensten van de Stadsvernieuwing reeds namen, heeft citydev.brussels een ombudsman aangesteld.

De ombudsman van citydev.brussels moet:

- op individueel niveau: klachten behandelen of conflicten beheren betreffende de bestemmingen van haar activiteiten, door een snelle en voor alle partijen aanvaardbare oplossing te vinden, indien nodig via bemiddeling;
- op collectief niveau: de individuele gegevens verwerken in een jaarverslag om de recurrente of zelfs structurele disfuncties die inherent zijn aan de levering van de prestaties aan het licht te brengen, en alle nuttige voorstellen voor verbetering te doen.

Hoofdstuk 2. Beheersinstrumenten

Artikel 60. Ondernemingsplan

Binnen de zes maanden na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst keurt de raad van bestuur van citydev.brussels een ondernemingsplan 2014-2018 goed dat de visie van het management vertaalt alsook de verbintenissen die in deze Overeenkomst werden aangegaan op het vlak van organisatie, intern beheer en in te zetten middelen.

Het ondernemingsplan is een participatief en creatief instrument voor beheer en interne communicatie. Alle personeelsleden moeten zich erbij kunnen aansluiten. Het ondernemingsplan maakt uitvoerig gebruik van transversale beheersprocessen zoals projectbeheer of participatief resultaatgericht beheer.

Het ondernemingsplan streeft in elke actie of prestatie kwaliteitsdoelstellingen na om de opdrachten van citydev.brussels zo goed mogelijk te vervullen en haar klanten tevreden te stellen.

Het ondernemingsplan bevat minstens:

- een beschrijving van de waarden en opdrachten van citydev.brussels;
- een beschrijving van de economische, sociale en institutionele omgeving en een analyse van de sterktes en zwaktes van citydev.brussels ten aanzien van de kansen en bedreigingen van haar omgeving;
- een bepaling van haar strategische ontwikkelingsassen;
- een beschrijving van haar ambities en projecten in de vorm van een actieplan, met te bereiken doelstellingen voor het management.

Na raadpleging van de interne overlegorganen wordt het ondernemingsplan ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur van citydev.brussels. Na goedkeuring door de raad van bestuur wordt het ondernemingsplan bezorgd aan de bevoegde ministers. Vervolgens wordt het ter informatie bezorgd aan het opvolgingscomité van de Beheersovereenkomst.

Het ondernemingsplan wordt bijgewerkt wanneer nodig. De aanpassingen worden ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur van citydev.brussels. De aanpassingen en bijwerkingen worden ook meegedeeld aan de bevoegde ministers, het opvolgingscomité van de Beheersovereenkomst en de interne overlegorganen van citydev.brussels.

Het ondernemingsplan wordt jaarlijks geëvalueerd door citydev.brussels, parallel met de jaarlijkse evaluatie van de Beheersovereenkomst. citydev.brussels steunt daarvoor onder meer op de indicatoren die ze ontwikkelt in het kader van haar eigen beheer.

De resultaten worden ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur. De resultaten worden vervolgens meegedeeld aan de bevoegde ministers. Tot slot worden ze ter informatie bezorgd aan het opvolgingscomité van de Beheersovereenkomst.

Binnen de zes maanden vóór de einddatum van het ondernemingsplan wordt een algemene evaluatie ervan ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur. De resultaten worden vervolgens meegedeeld aan de bevoegde ministers. Tot slot worden ze ter informatie bezorgd aan het opvolgingscomité van de Beheersovereenkomst.

Artikel 61. Strategisch communicatieplan

Het strategische communicatieplan van citydev.brussels betreft vooral de externe communicatie en beoogt in het bijzonder:

- de ondersteuning en amplificatie van de doelstellingen van deze Beheersovereenkomst,
- de zichtbaarheid van de producten, de diensten en de actiemodaliteiten (onder meer het hefboomeffect) van citydev.brussels,

- de versterking van de identiteit en het imago van citydev.brussels door een coherent optreden.

Hierbij ziet citydev.brussels erop toe dat ze haar communicatie afstemt op haar diverse doelgroepen.

citydev.brussels zet zich voortdurend in om haar communicatie te integreren met die van de hele Brusselse Hoofdstedelijke Regering, in het bijzonder wat haar bijdrage aan het citymarketingbeleid betreft.

citydev.brussels verbindt zich ertoe om:

- elk charter toe te passen dat voortvloeit uit het communicatiebeleid van de Brusselse Regering dat erop gericht is de editoriale en grafische bijdragen van de instellingen ten dienste van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te kaderen;
- de toekomstige portaalsite van het Gewest, waarmee het de Brusselse projectdragers en ondernemers wil informeren, te integreren en te voeden.

Artikel 62. [Meerjarig investerings- en financieringsplan](#)

Overeenkomstig de bepalingen van de hierna volgende Titel V Financiering stelt citydev.brussels ook een meerjarig investerings- en financieringsplan op.

Artikel 63. [Boordtabel van de stadsvernieuwing](#)

citydev.brussels houdt een boordtabel bij die voor elke te ontwikkelen site het volgende bevat:

- een samenvatting van het programma met vermelding van het aantal geproduceerde middelgrote, sociale of vrije woningen, de handelsruimtes, de voorzieningen, de openbare ontmoetingsruimtes, de openbare circulatieruimtes en de gemeenschappelijke groene ruimtes.
- de etappes die nodig zijn om de operatie te realiseren en de geplande data waarop de etappes gerealiseerd zouden moeten zijn.

Ze werkt deze boordtabel om de zes maanden bij om een vorderingsstaat van de operaties te kunnen opstellen met de voogdijminister.

TITEL V. FINANCIERING

Hoofdstuk 1. Algemeen financieringssysteem

Artikel 64. Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB)

Overeenkomstig de beschikking van de Commissie van 28/11/2005 betreffende de toepassing van artikel 86, § 2, van het EG-Verdrag op staatssteun in de vorm van compensatie voor de openbare dienst die aan bepaalde met het beheer van diensten van algemeen economisch belang belaste ondernemingen wordt toegekend (PBEU 2005/842/EG), bepaalt deze Beheersovereenkomst de regels voor de berekening, de controle en de herziening van de compensaties bestemd voor de financiering van de activiteiten van citydev.brussels, de modaliteiten voor de terugbetaling van eventuele overcompensaties en de middelen om deze overcompensatie te vermijden (zie financieel hoofdstuk).

Overeenkomstig artikel 5 van deze beschikking mag de financiële compensatie toegekend aan citydev.brussels niet groter zijn dan wat nodig is om de kosten van de uitvoering van de openbare dienstverplichtingen zoals vermeld in deze Beheersovereenkomst te dekken.

De compensatie moet eveneens rekening houden met de opbrengsten uit de uitvoering van die openbare dienstverplichtingen alsook met een redelijke winst op het eigen kapitaal noodzakelijk voor de uitvoering van deze verplichtingen.

Wanneer citydev.brussels activiteiten verricht die zowel binnen als buiten de werkingssfeer van diensten van algemeen economisch belang vallen, worden de kosten en inkomsten die met de dienst van algemeen economisch belang verband houden, en die van de andere diensten, alsook de parameters voor de toerekening van die kosten en inkomsten, gescheiden opgenomen in de interne boekhouding.

Om te voldoen aan Artikel 6 moet citydev.brussels elke overcompensatie van meer dan 10 % van het bedrag van de gepaste compensatie terugbetalen. Een overcompensatie van minder dan 10 % mag worden overgedragen naar de volgende periode en wordt in mindering gebracht op het compensatiebedrag verschuldigd voor die periode.

Artikel 65. Financiering van de werking

De werking van citydev.brussels, dit zijn de bedrijfskosten verbonden aan haar activiteiten van Economische Expansie en Stadsvernieuwing, wordt gefinancierd met de inkomsten uit haar commerciële activiteiten en met de werkingsdotaties die haar worden toegekend door het Gewest.

Dit algemene systeem van werkingsontvangsten moet citydev.brussels in staat stellen een positieve bedrijfscashflow te genereren die haar toelaat te investeren in het behoud en de vernieuwing van het vastgoedpark voor de activiteiten van Economische Expansie.

De last van de werkingsdotatie is verdeeld tussen de activiteiten van Economische Expansie en Stadsvernieuwing volgens een verdeelsleutel die rekening houdt met alle kosten die werkelijk aan elk van deze activiteiten zijn toegewezen. De Partijen komen de volgende verdeelsleutel van de werkingskosten overeen: 66 % voor de activiteiten van Economische Expansie en 34 % voor de activiteiten van Stadsvernieuwing.

Dit systeem van werkingsdotaties zal het voorwerp uitmaken van aanpassingen op basis van de resultaten en de conclusies van de studie bedoeld in Artikel 70 en dit uiterlijk twee en een half jaar na de ondertekening van deze Overeenkomst.

Artikel 66. Financiering van de investeringen

De investeringsoperaties die door citydev.brussels in het kader van haar activiteiten van Economische Expansie en Stadsvernieuwing worden gerealiseerd, worden hoofdzakelijk gefinancierd met investeringssubsidies die haar door het Gewest worden toegekend.

In aanvulling op deze algemene financieringswijze van investeringen, dit is met gewestelijke subsidies, kan citydev.brussels voor de financiering van haar investeringen de volgende bronnen aanspreken:

- eigen middelen;
- andere bronnen van externe openbare financiering (Europese fondsen ...);
- leningen volgens de modaliteiten bepaald in artikel 8, § 2, van de Ordonnantie.

Artikel 67. Financiering van de gedelegeerde opdrachten

Overeenkomstig artikel 6 van de Ordonnantie is de financiering van de specifieke opdrachten die het Gewest of een gemeente aan citydev.brussels delegeert, integraal ten laste van de opdrachtgevende overheid. De bedragen en modaliteiten van deze financiering worden omschreven in een overeenkomst die de partijen bij elke opdracht vooraf afsluiten.

Artikel 68. Afstemming op de begrotingsordonnantie

De in deze Overeenkomst aangeduide bedragen zijn onderworpen aan de begrotingsordonnantie.

Hoofdstuk 2. Principes van financieel beheer

Artikel 69. Evenwicht van de rekeningen

citydev.brussels tracht elk jaar minstens een evenwicht te bereiken van de winst uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen in de zin van de algemene bedrijfsboekhouding. De winst uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belastingen neemt alle opbrengsten en alle kosten in aanmerking behalve de uitzonderlijke opbrengsten, de uitzonderlijke kosten en de rechtspersonenbelasting.

Artikel 70. Optimalisering van het bedrijfsresultaat

In de optiek van permanente verbetering van het evenwicht van haar bedrijfsresultaat waakt citydev.brussels erover om de beheersing van haar werkingsuitgaven verder te zetten en besteedt ze bijzondere aandacht aan de optimalisering van haar commerciële inkomsten.

Binnen de 18 maanden na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst verbindt citydev.brussels zich ertoe om, gesteund door een externe consultant aangewezen door citydev.brussels en het Gewest, een studie uit te voeren naar de identificatie en de uitvoering van concrete maatregelen die haar bedrijfsresultaat moeten optimaliseren (optimalisering van de ontvangsten, analyse van het financieringssysteem van de bedrijfsrekening met gewestdotaties zoals bedoeld in Artikel 66, beheersing van de kosten en rationele besteding van de middelen). Ze moet deze studie voorleggen aan haar raad van bestuur en de voogdijministers. citydev.brussels zal deze studie vervolgens voorstellen aan de Regering.

Artikel 71. Meerjareninvesteringsplannen

In het kader van de haar toegekende investeringssubsidies en zoals omschreven in Artikels 78 en 79, stelt citydev.brussels twee meerjareninvesteringsplannen op die ter goedkeuring aan de Regering worden voorgelegd en die respectievelijk de activiteiten van Economische Expansie en van Stadsvernieuwing dekken. citydev.brussels werkt deze plannen ook regelmatig bij. citydev.brussels waakt over de conformiteit tussen het meerjareninvesteringsplan voor de opdracht van Stadsvernieuwing en artikel 20, § 3, van de Ordonnantie.

Deze meerjarenplannen geven duidelijk voor elk project en per jaar de vastleggingen en vereffeningen tot op het einde van de realisatie en verduidelijken de beoogde modaliteiten en financieringsbronnen.

citydev.brussels verbindt zich ertoe tijdens de duur van de Overeenkomst minimum 15.000.000 euro vaste activa (terreinen en gebouwen) verbonden aan haar activiteiten van Economische Expansie te verkopen. De verkoopopbrengsten worden besteed aan de financiering van haar meerjareninvesteringsplan voor de activiteiten van Economische Expansie.

Minstens 25 % van alle investeringsmiddelen moet worden besteed aan gemengde operaties, waarin economische activiteiten en woongelegenheden worden gecombineerd. Deze sleutel zal over de gehele contractuele periode worden gewaardeerd en in de meerjarenplannen worden opgenomen.

Deze plannen worden minstens twee keer per jaar op voorstel van de raad van bestuur bijgewerkt en worden gevoegd bij de subsidiedossiers die citydev.brussels in het kader van haar opdrachten ter goedkeuring bij de Regering indient. De uitgaven waarvoor de raad van bestuur een subsidieaanvraag indient, mogen aldus pas na de formele opname ervan in de meerjareninvesteringsplannen worden uitgevoerd.

Artikel 72. Reservefonds

In het kader van haar activiteiten mag citydev.brussels een reservefonds samenstellen. Het reservefonds bestaat uit de overschotten en de verrichtingen van verkopen, overdrachten of

vervreemdingen van het patrimonium (kapitaaldesinvesteringen). Het reservefonds wordt uitsluitend aangewend voor patrimoniale investeringsoperaties en voor bodemsaneringsoperaties.

Artikel 73. Besteding van de ontvangsten

Wanneer de commerciële inkomsten op jaarbasis een nettostijging (zonder indexering) vertonen ten opzichte van het voorgaande jaar, wordt het bedrag dat overeenstemt met deze nettostijging aangewend voor de financiering van de activiteiten van citydev.brussels in onderstaande volgorde van belang:

1. de uitstaande schuld met betrekking tot de financiering van gedane investeringen, de renovatie van het patrimonium en nieuwe investeringen,
2. de financiering van de bedrijfsrekening.

Artikel 74. Boekhouding en financiële transparantie

In haar ondernemingsplan zoals bedoeld in Artikel 61 beschrijft citydev.brussels de te treffen maatregelen om de financiële beheersprocessen te verbeteren. Deze maatregelen zijn minstens gebaseerd op de volgende bepalingen:

- de invoering van een performante informatisering waarbij de economische en budgettaire boekhoudingen volgens de van kracht zijnde normen worden gekoppeld;
- een relevante geïnformatiseerde analytische boekhouding, onder meer met als doel citydev.brussels te structureren volgens de opdrachten beschreven in deze Overeenkomst (activiteiten van Economische Expansie, Stadsvernieuwing en Gedelegeerde opdrachten) en die een projectmatig financieel beheer mogelijk maakt.

Artikel 75. Leningen

citydev.brussels mag enkel leningen afsluiten om haar investeringen te financieren, voor zover dit haar financiële situatie niet in gevaar brengt en voor zover de investering recurrente commerciële inkomsten genereert.

De leenprojecten worden ter goedkeuring aan het financieel comité bedoeld in artikel 14, § 3, van de Ordonnantie, voorgelegd. Bovendien moet citydev.brussels om een lening te kunnen afsluiten overeenkomstig artikel 18, § 2, van de Ordonnantie vooraf het akkoord van de minister van Financiën krijgen.

In voorkomend geval verbindt het Gewest zich ertoe om binnen de perken van zijn begrotingsmogelijkheden alles in het werk te stellen om citydev.brussels in haar leenoperaties bij te staan en haar in de best mogelijke omstandigheden toegang te laten hebben tot de kredietmarkt, onder meer door borg te staan voor afgesloten leningen.

Artikel 76. Beheer van de kasmiddelen

citydev.brussels werkt nauw samen met het Gewest in het kader van een performant kasmiddelenbeheer en mag over haar eigen bankrekeningen beschikken. In dit verband zet citydev.brussels haar dynamiek van inschakeling in het gewestelijk financieel centraliseringssysteem voort in toepassing van de overeenkomst van 1 januari 2005 tussen citydev.brussels en het Gewest.

Hoofdstuk 3. Dotatieregeling

Artikel 77. Werkingsdotaties

Voor 2013 bedraagt de werkingsdotatie voor de activiteiten van Economische Expansie 2.000.000 euro en voor de activiteiten van Stadsvernieuwing 2.384.000 euro.

Voor 2014 bedraagt de werkingsdotatie voor de activiteiten van Economische Expansie 2.350.000 euro. Dit bedrag wordt vervolgens vanaf 2015 geïndexeerd volgens dezelfde formule als die voor de werkingsdotatie van de activiteiten van Stadsvernieuwing.

Het bedrag van de werkingsdotatie voor de activiteiten van Stadsvernieuwing wordt met de volgende formule berekend:

$$\text{Dotatie}_t = \text{Dotatie}_{t-1} * (1 + \text{gt}) + A_t$$

waarbij $t = 2014, \dots, 2017$

gt = de evolutie van de gezondheidsindex van de maand oktober van het jaar t ten opzichte van de gezondheidsindex van de maand oktober van het jaar t-1

A_t = het bedrag van de jaarlijkse stijging van de werkingsdotatie voor de activiteiten van Stadsvernieuwing zoals opgenomen in onderstaande tabel.

In euro	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2017
Bedrag van de stijging van de werkingsdotatie voor de activiteiten van Stadsvernieuwing (A_t)	-	126 500	126 500	126 500	126 500	506 000

Bij een indexering die van toepassing is op citydev.brussels geldt de volgende evolutieformule:

$$\text{Dotatie}_t = \text{dotatie}_{t-1} + A_t$$

In elke hypothese en naargelang van de begrotingsmogelijkheden mogen voor een bepaald jaar de bedragen van de dotaties die berekend zijn volgens bovenstaande evolutieformule niet lager zijn dan de bedragen die het voorgaande jaar werden toegewezen. De bedragen van de werkingsdotatie worden gestort op de rekening van citydev.brussels (IBAN BE27 0912 3102 9373), volgens onderstaand schema:

- 6/12 op 15 januari
- 2/12 op 15 april
- 2/12 op 15 juli
- 2/12 op 15 oktober

Artikel 78. Investeringsubsidie voor de ondersteuning van de performantie van het vastgoedpark

Het Gewest kent citydev.brussels elk jaar een investeringsubsidie toe opdat zij de goede performantie kan garanderen van de infrastructuur die zij beheert in het kader van haar activiteiten van Economische Expansie, en dit door de nodige moderniseringswerken uit te voeren.

De jaarbedragen van deze subsidie zijn opgenomen in onderstaande tabel. Ze worden vrijgegeven volgens dezelfde modaliteiten als die bepaald in Artikel 77 voor de werkingsdotaties.

In euro	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2017
Bedrag van de investeringsubsidies ter ondersteuning van de performantie	-	902 500	902 500	902 500	902 500	3 610 000

van het vastgoedpark						
----------------------	--	--	--	--	--	--

Artikel 79. Investeringsubsidies voor de nieuwe projecten van Economische Expansie

Het Gewest verbindt er zich via deze Beheersovereenkomst toe om het meerjareninvesteringsplan voor de activiteiten van Economische Expansie van citydev.brussels, waarnaar wordt verwezen in Artikel 71, te ondersteunen door haar hiervoor een investeringssubsidie toe te kennen.

Deze subsidie bedraagt op jaarbasis 3.000.000 euro. De toekenning ervan hangt evenwel af van de realisatie door citydev.brussels van het verkoopprogramma van de activa, zoals bepaald in Artikel 71. De subsidie wordt vrijgegeven volgens dezelfde modaliteiten als die bepaald in Artikel 77 voor de werkingsdotaties.

Artikel 80. Investeringsubsidies voor de nieuwe projecten van Stadsvernieuwing

Het bedrag van de jaarlijkse investeringssubsidie die het Gewest toekent aan citydev.brussels ter ondersteuning van haar meerjareninvesteringsplan voor de activiteiten van Stadsvernieuwing en waarnaar verwezen wordt in Artikel 71, wordt jaarlijks bepaald bij de goedkeuring van de gewestbegroting.

In dit kader en onder voorbehoud van voldoende begrotingsmiddelen stelt het Gewest zich vanaf 2015 tot doel een jaarlijkse investeringssubsidie van 15.000.000 euro te reserveren op de gewestbegroting opdat citydev.brussels de doelstellingen bepaald in deze Beheersovereenkomst kan verwezenlijken.

De toekennings- en vereffeningsmodaliteiten van deze subsidies worden geregeld door de strikte regels bepaald in onderstaande hoofdstukken 4 (Toekenningsmodaliteiten van de subsidies voor de opdracht van Stadsvernieuwing) en 5 (Vereffeningsmodaliteiten van de subsidies voor de opdracht van Stadsvernieuwing).

Artikel 81. Bonus-malusdotatie

Om de performantie van citydev.brussels te verbeteren, verbinden de Partijen zich ertoe om een bonus-malusregeling in te voeren op basis van objectieve indicatoren die binnen de zes maanden worden opgesteld en goedgekeurd door beide Partijen ter gelegenheid van het ondernemingsplan bedoeld in Artikel 61. Dit instrument van uit te werken indicatoren zal minstens de volgende thema's omvatten:

- de klantentevredenheid,
- de invoering van financiële transparantie,
- de optimalisering van het bedrijfsresultaat,
- de vorming van het personeel,
- de samenwerking met de andere Brusselse openbare instellingen,
- de uitvoeringsgraad van de meerjareninvesteringsplannen.

Het jaarlijkse maximumbedrag van de bonus bedraagt 500.000 euro. Het wordt verdeeld tussen de twee grote basisopdrachten (Economische Expansie en Stadsvernieuwing) volgens onderstaande tabel.

In euro	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2017
Bedrag van de bonus-malusdotatie -	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	1 650 000

deel Economische Expansie						
Bedrag van de bonus-malusdotatie - deel Stadsvernieuwing	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	850 000
Jaartotaal	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	2 500 000

De vermelde som wordt gestort ten laatste een maand na de goedkeuring door de Regering van de waarden van de boordtabelindicatoren die worden voorgesteld op de jaarlijkse evaluatievergadering van het opvolgingscomité van de Beheersovereenkomst zoals bedoeld in Artikel 95.

Voor het eerste jaar na de inwerkingtreding van deze Overeenkomst volstaat de opmaak van de werking van de bonus-malusdotatie en de goedkeuring ervan door de Partijen om de toekenning van deze dotatie te verantwoorden.

Indien exogene omstandigheden in aanzienlijke mate de verwezenlijking van de in de Overeenkomst bepaalde doelstellingen hinderen, kan het opvolgingscomité van de Beheersovereenkomst, op voorwaarde van het akkoord van alle partijen en een volledige verantwoording, beslissen om bepaalde criteria waarvan de toekenning van de bonus-malus afhangt, te neutraliseren.

De bonus moet door citydev.brussels worden besteed aan investeringen (overeenkomstig de meerjareninvesteringsplannen bedoeld in Artikel 71) en aan de vorming van het personeel.

Hoofdstuk 4. Toekenningsmodaliteiten van de subsidies voor de opdracht van Stadsvernieuwing

Artikel 82. Subsidiepercentage

Per project mogen alle subsidies met betrekking tot de verschillende investeringsetappes waarvan sprake in Artikels 83 en 84 niet hoger liggen dan 30 % van de geraamde kostprijs van alle geproduceerde middelgrote woningen. Het financieel plan dat leidt tot de bepaling van de subsidie moet in voorkomend geval een onderscheid maken tussen de investeringen voor de productie van de middelgrote woningen en de bijhorende parkeerplaatsen enerzijds en de investeringen voor de productie van de vrije verkoopheenheden anderzijds. De verdeling van de gemeenschappelijke kosten gebeurt in verhouding tot de gerealiseerde oppervlakten. De grondweerslag van de vrije verkoopheenheden moet gelijk zijn aan of hoger liggen dan de grondweerslag van de middelgrote woningen.

De Regering kan niettemin van dit percentage van 30 % afwijken bij gemotiveerde beslissing, indien zij van het plafond van de grondweerslag is afgeweken of in functie van de zone waarin de woningen zijn ingeplant. Het subsidiepercentage mag evenwel niet hoger liggen dan 50 % in functie van de gemiddelde prijs die de Regering voor het project heeft aanvaard.

De Regering kan bij een bijzonder en uitvoerig gemotiveerde beslissing toelating geven aan citydev.brussels om voor een bedrag dat de Regering bepaalt een deel van de investeringsuitgaven te onttrekken aan een project om de toekomstige realisatie ervan niet in het gedrang te brengen en het toegestane subsidiepercentage niet te overschrijden.

Artikel 83. Projecten in regie

Het is citydev.brussels toegestaan om zelf bouwheer te zijn en zelf bepaalde woonprojecten die in het meerjareninvesteringsplan voor de Stadsvernieuwing zijn opgenomen, uit te voeren.

In het kader van deze projecten plaatst citydev.brussels overheidsopdrachten van diensten en werken die 100 % subsidieerbaar zijn via voorfinanciering en waarvan het uiteindelijke subsidiepercentage en de gemiddelde verkoopprijs door de Regering worden bepaald op voorstel van citydev.brussels. De verkoopopbrengsten van de aldus geproduceerde goederen worden onmiddellijk door citydev.brussels aan het Gewest betaald.

Artikel 84. Uitgaven die in het kader van stadsvernieuwingsprojecten in aanmerking komen

De investeringen die in aanmerking komen om projectsubsidies te krijgen, omvatten alle operaties die nodig zijn voor de renovatie of de bouw van koopwoningen alsook voor de ontwikkeling van de voorzieningen en openbare ruimte die door de operatie noodzakelijk geworden zijn, en dit voor een bevolkingsgroep waarvan het inkomensniveau door de Regering overeenkomstig de Ordonnantie van 20 mei 1999 wordt vastgelegd.

De uitgaven die in het kader van de verwezenlijking van de stadsvernieuwingsoperaties in aanmerking komen zijn:

1. de *voorafgaande studies*, namelijk de studies die nodig zijn voor het realiseren van een stadsvernieuwingsproject, met name de stedenbouwkundige studies, akoestische studies, het verkennend bodemonderzoek, de bodemsonderingen, de haalbaarheids- en rentabiliteitsstudies, de audits van vennootschappen, de studies voor begeleiding en omkadering en, voor de projecten met meer dan 50 woningen, de participatieprocessen;
2. de *verwervingen*, met name de verwervingen en vestigingen van zakelijke rechten onder bezwarende titel op bebouwde of onbebouwde terreinen, de maatregelen ter bescherming van de gebouwen, de bewarende maatregelen via stutten, behandelingen tegen parasieten en bescherming tegen vocht, alsook de onroerende voorheffing, de schadeloosstelling voor huurverbreking, de taksen en verzekeringen en de eventuele deelneming in het kapitaal van gemengde vennootschappen. De verwervingen kunnen ook slaan op verwervingen van vennootschappen waarvan de activa uitsluitend uit vastgoed bestaan dat bij voorkeur gelegen is in de gebieden waarvan sprake in Artikel 29. De verwervingen moeten worden voorafgegaan door een raming van de verwervingskosten of van de eventuele saneringskosten (in het geval van een gratis overdracht om redenen van openbaar nut waarvan hieronder sprake) en door een realisatieprogramma van het vastgoed voor de bepaling van de grondweerslag. De grondweerslag mag niet hoger liggen dan 160,00 euro/m². Dit bedrag is gekoppeld aan het indexcijfer van de consumptieprijzen dat gepubliceerd werd voor de maand december 2012; het wordt elk jaar in de maand januari aangepast op basis van het indexcijfer van de consumptieprijzen van de maand december die aan de aanpassing voorafgaat. Kunnen worden gelijkgesteld met verwervingskosten: de kosten voor de sanering van een grond die door een openbare entiteit gratis wordt overgedragen aan citydev.brussels.
3. de *realisaties*, namelijk:
 - a) de kosten voor raadpleging van projectontwerpers (vergoedingen voor de niet-gekozen projectontwerpers) en de studiekosten (onder andere de richtschema's, dossiers van verkavelingsvergunning en/of stedenbouwkundige vergunning), de bodemonderzoeken, de diverse erkenningen voor de voormelde werken;
 - b) de renovatie, de afbraak, de constructie van gebouwen;
 - c) de aanleg van de aan de gebouwen grenzende openbare ruimte en de werken die hier technisch mee verbonden zijn (omgeving, voetpaden, wegen, riolen, leidingen ...);
 - d) de gemeenschapsvoorzieningen die de aantrekkelijkheid en bewoonbaarheid vergroten;
4. de *promotie en commercialisering*;
5. de *financiële lasten* verbonden aan een eventuele voorfinanciering van de operatie, ongeacht de voorfinancieringsvorm.

Artikel 85. Gemeenschapsvoorzieningen

De gemeenschaps- of dienstvoorzieningen bedoeld in artikel 2, derde lid, van het besluit betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, dat op 26 september 2013 werd goedgekeurd door de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, kunnen in voorkomend geval het voorwerp uitmaken van een subsidie tot 100 % van de investering. In geval van verkoop dekt de subsidie het deficit van de operatie.

Anders dan bij de kostprijs voor de inrichting van de openbare ruimte is het mogelijk dat de kostprijs voor de gemeenschapsvoorzieningen niet in aanmerking wordt genomen voor de berekening van het totale subsidiepercentage voor het betrokken project zoals bedoeld in Artikel 82.

Artikel 86. Uitgaven voor sensibiliseringsinitiatieven

Initiatieven om in de interventieperimeter van citydev.brussels bewoners te informeren over en te sensibiliseren voor de renovatie van hun vastgoed en de overheidssteun ter zake, zijn voor 100 % subsidieerbaar.

Deze uitgaven worden niet in aanmerking genomen voor de berekening van het subsidiepercentage bedoeld in Artikel 82.

Artikel 87. Tenlastename van de gedane kosten bij intrekking van een project

In het geval van artikel 20, § 4, van de Ordonnantie worden alle kosten van citydev.brussels voor het ingetrokken project aan haar terugbetaald.

Artikel 88. Erelonen voor coördinatie en werkingskosten

citydev.brussels ontvangt als coördinatie-erelonen een bedrag van 3 % op elk verantwoordingsstuk ingediend voor de ontwikkeling van de projecten zoals beschreven in Artikels 83 en 85. citydev.brussels maakt jaarlijks een verslag op over de dekking van deze werkingskosten.

Hoofdstuk 5. Vereffeningsmodaliteiten van de subsidies voor de opdracht van Stadsvernieuwing

Artikel 89. Voorafgaande studies en verwerving

De voorafgaande studies en de verwervingen of vestigingen van zakelijke rechten onder bezwarende titel die in het kader van een project worden uitgevoerd, zijn voor 100 % subsidieerbaar. Het toegekende subsidiebedrag voor deze studies, verwervingen en vestigingen van zakelijke rechten onder bezwarende titel wordt evenwel, onder voorbehoud van de toepassing van Artikel 87, in de totale subsidie verrekend.

Wanneer citydev.brussels de prijs van de aan de kopers van de woningen te verkopen grond bepaalt, moet deze prijs minstens de investeringen dekken zoals beschreven in Artikel 84, 1° en 2°, onder voorbehoud van Artikel 87.

Het bedrag van de voorafgaande studies en van de verwerving wordt niet afgetrokken van de subsidie toegekend voor de realisatie-etappe indien de grond of de grondquotiteiten niet worden verkocht aan de kopers van de woningen maar het voorwerp uitmaken van een erfpacht- of opstalrecht.

De goedkeuring van het meerjareninvesteringsplan en de budgettaire vastlegging van het subsidiebedrag dat jaarlijks voorzien is voor de in dit plan opgenomen projecten, stellen de minister in staat om de subsidie, zo nodig geleidelijk per schijf, te ordonnanceren op voorlegging van schuldvorderingen en verantwoordingsstukken van de te maken uitgaven.

De storting van de subsidie ten belope van het verantwoorde bedrag heeft niet tot gevolg dat citydev.brussels een onvoorwaardelijk recht op de toekenning van de subsidie verwerft, aangezien elke storting geacht wordt betaald te zijn als voorschot.

Artikel 90. Vereffening van de subsidies voor het investeringsplan

De aanvraagdossiers voor de realisatiesubsidies bevatten het realisatieprogramma, de volledige spreiding van de voorziene uitgaven en de ordonnanceringsramingen. Het omvat een volledige retroplanning van de operatie, van de lancering van de overheidsopdrachten tot de voorlopige oplevering van de stadsvernieuwingprojecten. Deze dossiers preciseren ook de gemiddelde verkoopprijs per bewoonbare m² en of de grond verkocht is of het voorwerp van een zakelijk recht uitmaakt.

De goedkeuring van het meerjareninvesteringsplan en de budgettaire vastlegging van het subsidiebedrag dat jaarlijks voorzien is voor de in dit plan opgenomen projecten, stellen de minister in staat om de subsidie, zo nodig geleidelijk per schijf, te ordonnanceren op voorlegging van schuldvorderingen en verantwoordingsstukken van de te maken uitgaven.

De storting van de subsidie ten belope van het verantwoorde bedrag heeft niet tot gevolg dat citydev.brussels een onvoorwaardelijk recht op de toekenning van de subsidie verwerft, aangezien elke storting geacht wordt betaald te zijn als voorschot.

De laatste vereffeningsschijf van 5 % wordt bij de definitieve oplevering van de operaties gestort.

Artikel 91. Investeringsfase van een project

Voor elk project houdt citydev.brussels een afzonderlijke boekhouding bij.

Een subsidie met betrekking tot een investeringsfase van een project (voorafgaande studies, verwervingen en vestigingen van zakelijke rechten onder bezwarende titel of realisaties) of een subsidieschijf mag pas worden vereffend als de minister of de hiertoe gemachtigde ambtenaar de verantwoordingsstukken van de besteding van de subsidie of de subsidieschijf die reeds werd vereffend voor hetzelfde project, heeft goedgekeurd.

Artikel 92. Herbestemming of terugbetaling

Bij het einde van de realisatie van het project, hetzij binnen de 6 maanden na betaling van de laatste subsidieschijf, legt citydev.brussels een eindverslag voor van alle uitgevoerde operaties met in voorkomend geval het voorstel van terugbetaling of herbestemming van een deel of het geheel van de toegekende subsidie aan een of meerdere projecten opgenomen in het meerjarenplan.

De Regering beslist over de herbestemming of de terugbetaling op basis van het eindverslag van citydev.brussels.

Indien de Regering niet reageert binnen de 6 maanden na verzending van het betrokken verslag, wordt dit verslag geacht goedgekeurd te zijn.

Daartoe maken de winst van de projecten die in het kader van het besluit betreffende de uitvoering van de stadsvernieuwingsopdrachten van de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een subsidie hebben ontvangen alsook de winst die citydev.brussels toekomt via de gemengde vennootschappen het voorwerp uit van een specifieke inschrijving in de boekhouding van citydev.brussels.

Artikel 93. Vorderingsstaat van de projecten

Naast de wetsbepalingen en verordeningen met betrekking tot de controle, de toekenning en de besteding van de subsidies maakt citydev.brussels jaarlijks een verslag op over de verwezenlijking en de vorderingsstaat van elk project inzake Stadsvernieuwing. Dit verslag wordt aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering bezorgd.

TITEL VI. MODALITEITEN VAN UITVOERING, OPVOLGING, EVALUATIE EN HERZIENING VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 94. Boordtabel voor de opvolging van de uitvoering van de Overeenkomst

Op basis van de indicatoren voorzien in deze Overeenkomst (Bijlage 1) verbindt citydev.brussels zich ertoe om binnen een termijn van zes maanden, te rekenen vanaf de ondertekening van de Overeenkomst, een boordtabel met indicatoren uit te werken.

Deze boordtabel wordt:

- bij het ondernemingsplan gevoegd;
- bijgewerkt in functie van de meetfrequenties van de indicatoren en in functie van de volgende modaliteiten:
 - de indicatoren worden in de periode vermeld in Bijlage gepubliceerd, met vermelding van:
 - de bekomen waarde over de periode (maandelijkse, driemaandelijkse of jaarlijkse);
 - de "year-to-date"-waarde, d.i. de gecumuleerde waarde sinds het begin van het boekjaar tot de tussentijdse datum.
 - waar mogelijk wordt deze informatie steeds naast de volgende informatie geplaatst:
 - bekomen waarde over de voorgaande periode;
 - doelwaarde voor de periode;
 - projecties voor de latere periode(s);
- geëvalueerd en verspreid ten minste voor het deel dat de directies en diensten aanbelangt op het ritme van de meetfrequenties van de indicatoren;
- overgemaakt aan de leden van het opvolgingscomité van de Overeenkomst in het kader van de opvolgingsvergaderingen van de Beheersovereenkomst;
- elk jaar herzien om de relevantie ervan vast te stellen ten aanzien van de doelstellingen van de in deze Beheersovereenkomst vermelde opdrachten en de uitvoerbaarheid ervan op het vlak van sturing.

De uitvoering en de resultaten van de verplichtingen die uit deze Beheersovereenkomst voortvloeien worden intern door de Partijen geëvalueerd op de jaarlijkse evaluatievergadering van het opvolgingscomité waarvan sprake in het volgende Artikel.

Gelijklopend met de goedkeuring van de indicatorenboordtabel bedoeld in het voorgaande eerste lid wordt een bonus-malusregeling ingevoerd.

Artikel 95. Opvolgingscomité van de Overeenkomst

De opvolging van de verbintenissen en plichten in het kader van deze Overeenkomst wordt toevertrouwd aan een opvolgingscomité van de Beheersovereenkomst, samengesteld uit 2 vertegenwoordigers van de bevoegde ministers en 2 vertegenwoordigers van citydev.brussels.

Dit comité vergadert minstens tweemaal per jaar, halverwege en op het einde van het boekjaar.

Artikel 96. Jaarlijks evaluatieverslag

Op deze basis stelt citydev.brussels een jaarlijks evaluatieverslag van de Beheersovereenkomst op, waarin de hierboven bedoelde indicatorenboordtabel is opgenomen. Het jaarlijks evaluatieverslag van de Overeenkomst wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur van citydev.brussels.

Ten laatste zes maanden vóór de vervaldag van de Overeenkomst stelt het opvolgingscomité een algemeen evaluatieverslag op. Dit vat de waargenomen belangrijke ontwikkelingen in de Brusselse vastgoedsector samen en evalueert de mechanismen die via deze Overeenkomst aan de hand van boordtabellen met acties en indicatoren die in gemeenschappelijk overleg gekozen zijn, werden ingevoerd. Het Gewest laat die evaluatie tegelijk ook door een derde uitvoeren.

Deze interne en externe meerjarenverslagen vormen de basisgegevens voor de opmaak van de volgende Beheersovereenkomst.

Artikel 97. Statistische gegevens

De diensten van citydev.brussels moeten jaarlijks statistieken opmaken van de toepassing van de organisatieprocessen en van de activiteiten van citydev.brussels. Dit gebeurt ten laatste tegen 30 maart van het jaar dat volgt op het voorbije jaar.

De volgende informatie zal minstens beschikbaar zijn:

voor de Economische Expansie

- het vastgoedpatrimonium
- de bezetting ervan en van de beschikbare gronden en gebouwen
- de graad van sanering, bouwrijpmaking van de sites en inrichting van het vastgoed
- de overdracht van goederen vanuit dit patrimonium aan ondernemingen, hetzij via erfpacht hetzij door verkoop
- het aantal tewerkgestelde personen, ook per onderneming, met geografische herkomst (gewest)
- het aantal ondernemingen op de sites en hun activiteitensector
- het aantal ondernemingen dat de sites verlaat, de faillissementen, het aantal jobs dat jaarlijks verloren gaat
- het aantal nieuwe ondernemingen dat zich vestigt komende vanuit het Brussels Gewest of erbuiten, het aantal jobs dat jaarlijks wordt behouden of gecreëerd
- de jaarlijkse balans van de controle van de bezetting van de sites
- de marktprijzen
- het profiel van de kandidaten
- de opvolging van de aanvragen van ondernemingen die contact opnamen met citydev.brussels

voor de Stadsvernieuwing

Over de activiteit in het algemeen

- het aantal appartementen en eengezinswoningen dat werd gebouwd tot dan toe en per kalenderjaar
- het aantal verkochte woningen volgens het statuut van de eigenaar (koper-bewoner of koper-investeerder) tot dan toe en per kalenderjaar
- de gemiddeld toegekende subsidie per verkochte woning en de gemiddelde subsidie per soort verkochte woning (1 slpk/2 slpks/3 slpks/huis)
- de kostprijs per m² van de geproduceerde woningen per operatie en het bijhorende subsidiepercentage
- de gemiddelde vloeroppervlakte voor de geproduceerde woningen en het detail van de gemiddelde oppervlakten per type van verkochte woning

- het patrimonium in voorraad en het patrimonium dat jaarlijks wordt verworven
- het aantal te bouwen appartementen en eengezinswoningen waarvoor een realisatieovereenkomst is ondertekend of een promotieopdracht is gesloten per kalenderjaar
- het aantal woningen dat onrechtstreeks door tussenkomst van citydev.brussels is gecreëerd (sociale, middelgrote en vrije huurwoning)
- het aantal jaarlijks gecreëerde m² openbare ruimte
- het aantal, dankzij haar tussenkomst, jaarlijks gecreëerde en verkochte m² handelsruimte
- het aantal, dankzij haar tussenkomst, jaarlijks gecreëerde m² groenruimte
- het aantal, dankzij haar tussenkomst, jaarlijks gecreëerde m² infrastructuur van algemeen nut
- de jaarlijkse balans van de naleving van de verkoopvoorwaarden
- de jaarlijkse balans van de doorverkopen vóór het verstrijken van de termijn
- de balans van de procedures voor het bekomen van vergunningen
- de geïndexeerde grondweerslag
- de geïndexeerde inkomensplafonds

Over de kandidaat-kopers

- het profiel van de kandidaat-kopers
- het aantal geregistreerde aanvragen
- de geografische herkomst van de kandidaat-kopers
- het inkomen van de kandidaten bij inschrijving

Over de kopers

- de geografische herkomst van de kopers-bewoners en de huurders
- verdeling van de kopers per inkomensschijf (schijven van 5.000 euro)
- het jaarlijks inkomen van de kopers-bewoners, met identificatie van het gemiddeld en het mediaan inkomen
- het aandeel van de eigen geïnvesteerde middelen van de kopers bij aankoop

Voor de Algemene Administratie

Op het vlak van stedenbouw: de invoering van een nieuw instrument voor het maken van boordtabellen en thematische analyses op basis van de aanvragen die worden voorgelegd aan de overlegcommissies en die betrekking hebben op de prioriteiten en op de opdrachten van citydev.brussels.

Artikel 98. Reporting van de projecten

Een reporting alsook een jaarlijks verslag over het beheer van de vennootschap, de vorderingsstaat van de projecten en de aanwending van de bijhorende subsidies worden opgemaakt vóór de goedkeuring van de rekeningen van de vennootschap en aan het financieel comité en de raad van bestuur voorgelegd.

Artikel 99. Evaluatie van de Overeenkomst

Onverminderd de algemene principes bepaald in deze Beheersovereenkomst en in het bijzonder de belangrijkste gewestelijke doelstellingen opgenomen in deze Overeenkomst, evalueren de Partijen deze Overeenkomst en de uitvoering ervan tijdens de jaarlijkse opvolgingsvergadering.

De opvolgingsvergaderingen hebben betrekking op de evaluatie van de verwezenlijkingen van het Gewest en van citydev.brussels, zoals bepaald in het kader van deze Overeenkomst. Ze geven aanleiding tot een voorafgaand verslag opgesteld door citydev.brussels.

De volgende elementen zullen in het bijzonder het voorwerp uitmaken van een evaluatie:

- de bijdrage van citydev.brussels aan de verwezenlijking van de strategische doelstellingen van het BHG,
- het ondernemingsplan,
- het in aanmerking nemen van de andere openbare actoren van economische ontwikkeling,
- de kennis van de ondernemingen gevestigd in het patrimonium van citydev.brussels of in vastgoed dat ze beheert,
- de publiek-private samenwerkingen,
- het extern communicatiebeleid,
- de ontwikkeling van het patrimonium van citydev.brussels,
- de herverkaveling van het patrimonium,
- de uitvoering van eventuele aanvullende opdrachten,
- de ontwikkeling van de grond- en vastgoedcapaciteit,
- de financiering in haar geheel en in het bijzonder het meerjareninvesteringsplan, de begroting en de provisies.

De goede verwezenlijking van de diverse taken wordt beoordeeld op basis van indicatoren die door beide Partijen worden gevalideerd (cf. bijgevoegde tabel). Voor elke taak wordt een norm bepaald die de staat van de gekozen indicatoren synthetiseert. Deze normen worden bij elkaar gevoegd en tellen mee in de berekening van de jaarlijkse bonus of malus ten voordele of ten laste van citydev.brussels.

Artikel 100. Afstemming van de doelstellingen en de middelen van de Overeenkomst

De uitvoering van deze Beheersovereenkomst is enkel mogelijk op voorwaarde dat de financiële, menselijke en technologische middelen afgestemd op de beoogde doelstellingen, beschikbaar zijn. Indien deze middelen niet ter beschikking worden gesteld, worden de door citydev.brussels te behalen doelstellingen aangepast in functie van de beschikbare middelen.

Indien citydev.brussels na afloop van een jaar de doelstellingen bepaald in deze Beheersovereenkomst niet behaalt, dan zal ze de redenen hiervoor onderzoeken en de maatregelen die dit kunnen verhelpen bepalen en aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voorstellen. Er zal dan overleg plaatsvinden.

Indien deze redenen aan geen van beide Partijen toe te schrijven zijn en het gaat om overmacht, om onverwachte beslissingen die bepaalde clausules van de Overeenkomst ontoepasbaar hebben gemaakt of om een algemene staat van de economische dynamiek in het Brussels Gewest en die citydev.brussels verhinderd hebben om haar doelstellingen te bereiken, dan zullen de Partijen samen de beste manier vinden om deze situatie te verhelpen.

Artikel 101. Rol van de Regeringscommissarissen en van de Inspectie van Financiën

citydev.brussels is onderworpen aan de controlebevoegdheid van de Regering. Deze controle wordt uitgeoefend via twee regeringscommissarissen die tot een verschillende taalrol behoren.

Artikels 22 tot 24 van de Ordonnantie van 20 mei 1999 bepalen de rol en interventiemodaliteiten van de regeringscommissarissen.

Bovendien benoemt de Regering op voorstel van de minister van Begroting een gemachtigde onder de inspecteurs van Financiën, die zijn controle uitoefent op alle beslissingen die een financiële en begrotingsweerslag hebben.

Zijn rol en de modaliteiten voor de uitoefening van zijn controle worden bepaald in artikels 22 tot 25 van de Ordonnantie van 20 mei 1999.

TITEL VII. WIJZIGINGEN EN EINDE VAN DE OVEREENKOMST

Artikel 102. Aanpassing van de Overeenkomst ingevolge een evolutie van de context

Wanneer een substantiële wijziging van de Overeenkomst nodig is omdat bepaalde elementen van de context waarin deze Beheersovereenkomst afgesloten werd, geëvolueerd zijn of omwille van de inhoud van de reglementaire bepalingen die citydev.brussels geacht wordt toe te passen of die op haar betrekking hebben, dan kan de meest gerede partij de herziening van de Overeenkomst vragen.

Artikel 103. Aanhangsel van de Overeenkomst

Geen enkele substantiële wijziging van deze Overeenkomst, met uitzondering van de Bijlagen bij de Overeenkomst op basis van de wijzigingsmodaliteiten van de Bijlagen bedoeld in Artikel 3, mag worden doorgevoerd zonder vooraf in een aanhangsel vastgelegd te zijn.

Elke wijziging van de gedelegeerde opdrachten van citydev.brussels maakt het voorwerp uit van een aanhangsel bij deze Overeenkomst.

Artikel 104. Compenserende maatregelen

Wanneer een of meer posten van de rekeningen van citydev.brussels een aanzienlijk tekort zouden vertonen door externe onvoorziene elementen ten opzichte van de voorzienbare evolutie bij de afsluiting van deze Overeenkomst, zullen citydev.brussels en het Gewest overleg plegen en de compensatiemaatregelen vastleggen om het evenwicht van de rekeningen te waarborgen en de doelstellingen van de Overeenkomst te verwezenlijken.

Artikel 105. Niet-naleving van de clausules van de Overeenkomst

In het geval dat een van de twee Partijen een tekortkoming in de toepassing van een of meerdere bepalingen van de Overeenkomst vaststelt, dan zullen deze tekortkomingen aangetekend en op initiatief van de meest gerede partij betekend worden. Binnen de 30 dagen zal er overleg worden gepleegd.

Dit overleg moet in een gemeenschappelijke beslissing over de uitvoering van de plichten van de in gebreke blijvende partij uitmonden. Ze moet schriftelijk worden opgesteld en moet de termijn voorzien waarin de in gebreke blijvende partij zich in orde moet stellen met haar plichten zoals gedefinieerd tijdens deze procedure.

Indien de in gebreke blijvende partij zich niet in orde stelt binnen de termijn voorzien in de overlegprocedure:

- Indien citydev.brussels haar organieke of gedelegeerde opdrachten niet uitvoert, heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest het recht om de opdrachten door een derde partij te laten uitvoeren en zijn dotaties ten gunste van citydev.brussels met hetzelfde bedrag te verminderen;
- Indien de niet-nakoming door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erin bestaat dat het de beloofde financiering voor de uitvoering van een opdracht niet heeft toegekend, wordt citydev.brussels ontheven van de uitvoering van deze opdracht en brengt de instelling de gedane kosten (personeels- en werkingskosten) in rekening van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ook kosten voor de opzegvergoedingen van het personeel dat speciaal aan deze opdracht was toegewezen horen daarbij.

Artikel 106. Einde van de Overeenkomst

Ten laatste zes maanden vóór het einde van deze Beheersovereenkomst zoals bedoeld in Artikel 4, stelt de raad van bestuur aan de bevoegde ministers een strategische nota voor die de opmaak van de volgende Beheersovereenkomst beoogt. Zij leggen die nota zonder verwijl aan de Regering voor.

Indien bij het verstrijken van de Overeenkomst geen enkele nieuwe Beheersovereenkomst is afgesloten, dan worden de bepalingen van Artikel 4 van deze Overeenkomst toegepast.

TITEL VIII. SLOTBEPALINGEN

Artikel 107. Inwerkingtreding van de Overeenkomst

De Overeenkomst treedt in werking op datum van de ondertekening ervan door alle partijen.

Brussel, 16 oktober 2013

Voor de Regering

De minister bevoegd voor economie, mevrouw Céline FREMAULT

De minister bevoegd voor stadsvernieuwing, mevrouw Evelyne HUYTEBROECK

Voor citydev.brussels

De voorzitter van de raad van bestuur, de heer Denis GRIMBERGHS

De afgevaardigd bestuurder, de heer Julien MEGANCK

Handtekening,

mevrouw Céline FREMAULT

Handtekening,

mevrouw Evelyne HUYTEBROECK

be.brussels 

Handtekening,

de heer Denis GRIMBERGHS

Handtekening,

de heer Julien MEGANCK

 citydev
.brussels 

TITEL IX. BIJLAGEN

Bijlage 1 - Doelstellingen en indicatoren van de Beheersovereenkomst

De doelstellingen

1. Verwerving en ontwikkeling van een project

- Zowel voor stadsvernieuwing als voor economische expansie moeten, voordat wordt beslist een nieuwe site - gronden of gebouwen - te verwerven (ongeacht of het een geheel betreft of een herverkaveling van meerdere percelen nodig is), de mogelijkheden van de site worden bestudeerd.
- Voor de site moet een interne haalbaarheidsstudie worden uitgevoerd in het jaar dat volgt op het verlijden van de notariële akte voor het laatste perceel van het herverkavelingsproject.
- Als de interne haalbaarheidsstudie positief is, moet de procedure binnen de 6 maanden worden opgestart.
- De vergunning(en) moeten worden aangevraagd binnen de drie jaar na de verwerving van het laatste perceel van de site.
- Indien de omvang en de gebiedsbestemming de ontwikkeling van een gemengd project toelaten, gebeuren de verwervingen in onderlinge overeenstemming tussen de Economische Expansie en de Stadsvernieuwing.

2. Begroting

- Update van het meerjarenplan voor het financieel comité en de raad van bestuur om de 6 maanden.

3. Tevredenheidsgraad van de klanten

Voor de Stadsvernieuwing

- om de twee jaar een tevredenheidsonderzoek bij de klanten-bewoners over het onthaal, het contact met citydev.brussels, de commerciële dienst, het klachtenbeheer en de kwaliteit van de opgeleverde woning.

Voor de Economische Expansie

- om de vier jaar een tevredenheidsonderzoek bij alle gebruikers over het onthaal, de commerciële dienst, het technische beheer, de communicatie en het klachtenbeheer.

4. Kwantitatief

Voor de Economische Expansie

- citydev.brussels verbindt zich tot een uitbreiding van haar portefeuille in beheer met gemiddeld 15.000 m² al dan niet bebouwde grond per jaar of het equivalent ervan in vloeroppervlakte van gebouwen.
- Om jaarlijks gemiddeld 15.000 m² grond of gebouwen te commercialiseren, met een tewerkstellingsdichtheid van minstens 75 pers./ha of 50 pers./ha, op basis van de vestigingscriteria (cf. de bijgevoegde beslissing van de raad van bestuur van 25 november 2005) en met gemiddeld minstens 150 werknemers per jaar extra op de sites van citydev.brussels.
- Bovendien verbindt citydev.brussels zich ertoe haar sites substantieel te verdichten (cf. tabel verdichting van de sites).

Voor de Stadsvernieuwing

- citydev.brussels verbindt zich ertoe om over de periode van 5 jaar een gemiddelde productie van 200 gecommmercialiseerde woningen per jaar te handhaven.
- citydev.brussels verbindt zich tot een productie van 1.000 woningen over 5 programmajaren.

De indicatoren

Om het resultaat van de opdrachten van de instelling te beoordelen, zal rekening worden gehouden met:

voor de Economische Expansie

- het vastgoedpatrimonium
- de bezetting ervan en de beschikbare gronden en gebouwen
- de sanering en bouwrijpmaking van de sites en de inrichting en renovatie van haar goederen
- de overdracht van goederen vanuit dit patrimonium aan ondernemingen, hetzij via erfpacht- of opstalrecht hetzij via verkoopakte
- de overdracht van wegen aan de gemeenten
- het aantal ondernemingen op de sites en hun activiteitensector
- het aantal werknemers van die ondernemingen
- het aantal ondernemingen dat de sites verlaat, de faillissementen, het aantal jobs dat jaarlijks verloren gaat
- het aantal nieuwe bedrijven dat zich vestigt komende vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest of erbuiten, het aantal jobs dat jaarlijks wordt behouden of gecreëerd
- de jaarlijkse balans van de controle van de bezetting van de sites (sp. verdichting)
- de maandelijkse cijfers over de inning van huurgelden en canons op jaarbasis
- het aantal gerechtelijke reorganisaties en faillissementen op de sites van de Economische Expansie
- de maandelijkse evolutie van de goederen op Inventimmo

voor de Stadsvernieuwing

Over de activiteit in het algemeen

- het aantal appartementen en eengezinswoningen dat werd gebouwd tot dan toe en per kalenderjaar
- het aantal verkochte woningen volgens het statuut van de eigenaar (koper-bewoner of koper-investeerder) tot dan toe en per kalenderjaar
- de gemiddeld toegekende subsidie per verkochte woning en de gemiddelde subsidie per soort verkochte woning (1 slpk/2 slpks/3 slpks/huis)
- de kostprijs per m² van de geproduceerde woningen per operatie en het bijhorende subsidiepercentage
- de gemiddelde vloeroppervlakte voor de geproduceerde woningen en het detail van de gemiddelde oppervlakten per type van verkochte woning
- het patrimonium in voorraad en het patrimonium dat jaarlijks wordt verworven
- het aantal te bouwen appartementen en eengezinswoningen waarvoor een realisatieovereenkomst is ondertekend of een promotieopdracht is gesloten per kalenderjaar
- het aantal woningen dat onrechtstreeks door tussenkomst van citydev.brussels is gecreëerd (sociale, middelgrote en vrije huurwoning)
- het aantal jaarlijks gecreëerde m² openbare ruimte
- het aantal, dankzij haar tussenkomst, jaarlijks gecreëerde en verkochte m² handelsruimte
- het aantal, dankzij haar tussenkomst, jaarlijks gecreëerde m² groenruimte
- het aantal, dankzij haar tussenkomst, jaarlijks gecreëerde m² infrastructuur van algemeen nut
- de balans van de procedures voor het bekomen van vergunningen

Over de kandidaat-kopers

- het aantal geregistreerde aanvragen

Op het gebied [van stadsplanner/de Economische Expansie en de Stadsvernieuwing/de transversaliteiten]

- het aantal projecten gerealiseerd in de perimeters van wijkcontracten
- het aantal gemengde projecten dat jaarlijks wordt opgezet (met name tussen de Economische Expansie en de Stadsvernieuwing).

Bijlage 2 - Algemene voorwaarden van de overeenkomsten overeenkomstig artikel 9 van de Ordonnantie van 20 mei 1999

De akten van zakelijke rechten of overeenkomsten moeten bepaalde beginselen naleven, namelijk:

- de terbeschikkingstelling wordt uitsluitend toegekend voor de vestiging op het goed van de activiteit erkend door de raad van bestuur van citydev.brussels;
- handelsactiviteiten worden slechts toegestaan door de raad van bestuur voor zover aan de volgende drie voorwaarden is voldaan:
 - o bijzonder hoge tewerkstellingsdichtheid,
 - o een project waar ruimte is voor diensten zoals een crèche, horecagelegenheid of sportzaal,
 - o de plaatselijke omstandigheden maken de vestiging mogelijk zonder afbreuk te doen aan de belangrijkste functies van het gebied;
- de basiscanon of de vergoeding of huur wordt bepaald als een percentage van de venale waarde van het goed (bepaald via expertise) zodat de canon, vergoeding of huur overeenstemt met een normaal huurrendement rekening houdend met de marktsituatie; dit percentage wordt bepaald door de raad van bestuur;
- de raad van bestuur bepaalt de voorwaarden waarop een reserveringsrecht aan de onderneming wordt toegekend, alsook de duur; in dit geval wordt er een overeenkomst voorafgaandelijk aan het verlijden van de authentieke erfpachtakte ondertekend; het verlijden van de notariële akte kan afhangen van het verkrijgen van de financiering voor het project en van de milieu- en stedenbouwkundige vergunningen;
- indien de vereiste tewerkstellingsdichtheid (bepaald op basis van het aantal vierkante meter vloeroppervlakte) niet behaald of gehandhaafd wordt, dan wordt als sanctie de canon, de vergoeding of de huur verhoogd;
- verminderingen van de canon, de vergoeding of huur kunnen aan de onderneming worden toegekend in functie van de door deze Beheersovereenkomst bepaalde prioriteiten; de uitvoeringsmodaliteiten worden door de raad van bestuur bepaald;
- de overdracht aan eenzelfde derde van het volledige toegekende zakelijk recht hangt af van het voorafgaand schriftelijk akkoord van citydev.brussels op volgende voorwaarden:
 - 1) de nieuwe activiteiten moeten vooraf worden erkend door de raad van bestuur van citydev.brussels. Enkel ondernemingen die een productieactiviteit uitoefenen of patrimoniumvennootschappen die in de zin van het Wetboek van Vennootschappen verbonden zijn met de cedent, komen in aanmerking (dus met uitsluiting van financierings-, investerings- of vastgoedmaatschappijen);
 - 2) citydev.brussels geniet tegen gelijke prijsvoorwaarden een voorkeurrecht voor de wederoverdracht van het erfpachtrecht en de aankoop van het gebouw, tenzij de kandidaat-verkrijger een vennootschap is van dezelfde groep als de erfpachter of een erkende huurder;
- de erfpachter mag het gebouw slechts verhuren aan een derde op volgende voorwaarden:
 - 1) hij moet vooraf de schriftelijke goedkeuring krijgen van citydev.brussels betreffende de activiteiten van de kandidaat-huurder;
 - 2) hij is verplicht de huurder de verplichtingen opgenomen in de erfpachtovereenkomst te doen naleven;
- citydev.brussels mag zich niet persoonlijk garant stellen voor de kredieten die de in aanmerking komende onderneming aangaat.

De akten kunnen een in de tijd beperkte koopoptie bevatten. Wanneer het een strategische site betreft, moeten de antispeculatievoorwaarden bedoeld in Artikel 14 worden opgenomen.

Een driepartijenovereenkomst tussen de erfpachter, de bank die het project financiert en citydev.brussels kan gepland worden om de betrekkingen tussen de verschillende betrokken partijen zo goed mogelijk vast te leggen voor het geval van niet-naleving van de verplichtingen door de in aanmerking komende onderneming.

De voorwaarden die in de akten moeten worden opgenomen in uitvoering van deze regels worden bepaald door de raad van bestuur.

Bijlage 3 - Financiële tabellen

Bijlage 4 - De nota "*Te volgen procedures en regels bij projecten met architecturale inzet - Procedures overheidsopdrachten - architecturale criteria - adviescomité*"