



**PARLEMENT BRUXELLOIS  
BRUSSELS PARLEMENT**

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK  
PARLEMENT**

\_\_\_\_\_

**Integraal verslag  
van de interpellaties en  
de vragen**

\_\_\_\_\_

**Commissie voor de Huisvesting**

\_\_\_\_\_

**VERGADERING VAN  
DONDERDAG 31 JANUARI 2019**

\_\_\_\_\_

**PARLEMENT  
DE LA RÉGION DE  
BRUXELLES-CAPITALE**

\_\_\_\_\_

**Compte rendu intégral  
des interpellations et  
des questions**

\_\_\_\_\_

**Commission du Logement**

\_\_\_\_\_

**RÉUNION DU  
JEUDI 31 JANVIER 2019**

\_\_\_\_\_

---

Het **Integraal verslag** bevat de integrale tekst van de redevoeringen in de oorspronkelijke taal. Deze tekst werd goedgekeurd door de sprekers. De vertaling - *cursief gedrukt* - verschijnt onder de verantwoordelijkheid van de dienst verslaggeving. Van lange uiteenzettingen is de vertaling een samenvatting.

Publicatie uitgegeven door het  
Brussels Hoofdstedelijk Parlement  
Directie verslaggeving  
tel 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

De verslagen kunnen geconsulteerd worden op  
<http://www.parlement.brussels>

Le **Compte rendu intégral** contient le texte intégral des discours dans la langue originale. Ce texte a été approuvé par les orateurs. Les traductions - *imprimées en italique* - sont publiées sous la responsabilité du service des comptes rendus. Pour les interventions longues, la traduction est un résumé.

Publication éditée par le  
Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale  
Direction des comptes rendus  
tél 02 549 68 02  
fax 02 549 62 12  
e-mail [criv@parlement.brussels](mailto:criv@parlement.brussels)

Les comptes rendus peuvent être consultés à l'adresse  
<http://www.parlement.brussels>

**INHOUD**

Interpellatie van de heer Alain Maron	6
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "betreffende "de audit van de Logement molenbeekois".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Fouad Ahidar,	6
betreffende "de Molenbeekse openbare huisvestingsmaatschappij".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Bertin Mampaka Mankamba,	6
betreffende "Le Logement molenbeekois".	
Toegevoegde interpellatie van de heer Michaël Vossaert,	6
betreffende "de conclusies van de audit over het beheer van Le Logement molenbeekois".	
Toegevoegde interpellatie van mevrouw Caroline Désir,	6
betreffende "de ernstige tekortkomingen in het beheer van de Molenbeekse OVM".	
Interpellatie van de heer Fouad Ahidar	6
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,	
betreffende "de renovatie van de sociale woningen in Brussel".	
Samengevoegde bespreking – Sprekers:	
De heer Alain Maron (Ecolo)	

**SOMMAIRE**

Interpellation de M. Alain Maron	6
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "l'audit du Logement molenbeekois".	
Interpellation jointe de M. Fouad Ahidar,	6
concernant "la SISP molenbeekoise".	
Interpellation jointe de M. Bertin Mampaka Mankamba,	6
concernant "le Logement molenbeekois".	
Interpellation jointe de M. Michaël Vossaert,	6
concernant "les conclusions de l'audit portant sur la gestion du Logement molenbeekois".	
Interpellation jointe de Mme Caroline Désir,	6
concernant "les manquements sérieux dans la gestion de la SISP molenbeekoise".	
Interpellation de M. Fouad Ahidar	6
à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
concernant "la rénovation des logements sociaux à Bruxelles".	
Discussion conjointe – Orateurs :	
M. Alain Maron (Ecolo)	

De heer Fouad Ahidar (sp.a)		M. Fouad Ahidar (sp.a)	
De heer Michaël Vossaert (DéFI)		M. Michaël Vossaert (DéFI)	
Mevrouw Caroline Désir (PS)		Mme Caroline Désir (PS)	
Mevrouw Cieltje Van Achter (N-VA)		Mme Cieltje Van Achter (N-VA)	
De heer Ahmed El Khannouss (cdH)		M. Ahmed El Khannouss (cdH)	
De heer Vincent De Wolf (MR)		M. Vincent De Wolf (MR)	
Mevrouw Françoise De Smedt (PTB*PVDA-GO!)		Mme Françoise De Smedt (PTB*PVDA-GO!)	
De heer Arnaud Verstraete (Groen)		M. Arnaud Verstraete (Groen)	
Mevrouw Michèle Carthé (PS)		Mme Michèle Carthé (PS)	
Mevrouw Céline Fremault, minister		Mme Céline Fremault, ministre	
Interpellatie van de heer Alain Maron	41	Interpellation de M. Alain Maron	41
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de resultaten, wat het aantal nieuwe woningen betreft, van de verschillende oproepen in het kader van de PPP's".		concernant "les résultats, en termes de création de logements, des différents appels dans le cadre des PPP".	
Bespreking – Sprekers:		Discussion – Orateurs :	
De heer Alain Maron (Ecolo)		M. Alain Maron (Ecolo)	
Mevrouw Céline Fremault, minister		Mme Céline Fremault, ministre	
Mondelinge vraag van mevrouw Zoé Genot	48	Question orale de Mme Zoé Genot	48
aan mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,	
betreffende "de tussenkomsten van het SVK van Sint-Joost om bepaalde kandidaat-huurders te steunen".		concernant "les interventions de l'AIS de Saint-Josse pour soutenir certains candidats locataires".	
Interpellatie van mevrouw Caroline Désir	52	Interpellation de Mme Caroline Désir	52
tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast		à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-	

met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de beleidsmaatregelen in verband met de ongezonde woningen".

Interpellatie van mevrouw Caroline Désir 53

tot mevrouw Céline Fremault, minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Huisvesting, Levenskwaliteit, Leefmilieu en Energie,

betreffende "de ontwikkeling van moduleerbare woningen in het Brussels Gewest".

Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "la politique menée concernant les logements insalubres".

Interpellation de Mme Caroline Désir 53

à Mme Céline Fremault, ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée du Logement, de la Qualité de vie, de l'Environnement et de l'Énergie,

concernant "le développement de logements modulables en Région bruxelloise".

*Voorzitterschap: de heer Fouad Ahidar, voorzitter.  
Présidence : M. Fouad Ahidar, président.*

**INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON**

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,**

betreffende "de audit van de Logement molenbeekois".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR,**

betreffende "de Molenbeekse openbare huisvestingsmaatschappij".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,**

betreffende "Le Logement molenbeekois".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN DE HEER MICHAËL VOSSAERT,**

betreffende "de conclusies van de audit over het beheer van Le Logement molenbeekois".

**TOEGEVOEGDE INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR,**

betreffende "de ernstige tekortkomingen in het beheer van de Molenbeekse OVM".

**INTERPELLATIE VAN DE HEER FOUAD AHIDAR**

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET**

**INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON**

**À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,**

concernant "l'audit du Logement molenbeekois".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. FOUAD AHIDAR,**

concernant "la SISP molenbeekoise".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. BERTIN MAMPAKA MANKAMBA,**

concernant "le Logement molenbeekois".

**INTERPELLATION JOINTE DE M. MICHAËL VOSSAERT,**

concernant "les conclusions de l'audit portant sur la gestion du Logement molenbeekois".

**INTERPELLATION JOINTE DE MME CAROLINE DÉSIR,**

concernant "les manquements sérieux dans la gestion de la SISP molenbeekoise".

**INTERPELLATION DE M. FOUAD AHIDAR**

**À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE**

**HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT,  
LEEFMILIEU EN ENERGIE,****betreffende "de renovatie van de sociale  
woningen in Brussel".**

**De voorzitter.**- De commissie beslist om de interpellatie van de heer Fouad Ahidar betreffende "de renovatie van de sociale woningen in Brussel" toe te voegen aan de toegevoegde interpellaties betreffende "Le Logement molenbeekoïis".

Bij afwezigheid van de heer Bertin Mampaka Mankamba, die verontschuldigd is, wordt zijn toegevoegde interpellatie geacht te zijn ingetrokken.

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Ik zal mij houden aan de vragen in mijn interpellatie, ook al is er ondertussen nieuwe informatie in de pers verschenen. Het is immers interessant om een globaal antwoord over al die elementen te krijgen.*

*Nadat in het najaar een aantal artikelen over Le Logement molenbeekoïis waren verschenen, werd het algemeen en financieel beheer van die openbare vastgoedmaatschappij (OVM) aan een externe audit onderworpen.*

*Het is al langer geweten dat er problemen zijn. Zo krijgen de huurders niet altijd op tijd de afrekening van hun lasten of moeten ze lang wachten tot bepaalde zaken hersteld of gerenoveerd worden. Dat is echter nog maar het topje van de ijsberg.*

*Le Logement molenbeekoïis is een van de grootste OVM's in Brussel en hoefde geen fusie met andere OVM's aan te gaan om een erkenning te verkrijgen. De keerzijde daarvan is dat de werking van de OVM niet tegen het licht werd gehouden.*

*Op papier gaat alles goed. In de praktijk is de situatie echter vaak een hel voor de huurders. De externe audit door Ernst & Young zal ongetwijfeld de rest van de ijsberg onthullen.*

*De voorzitter en de directeur hebben duidelijk de OVM niet correct beheerd. Volgens La Libre*

**L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE,****concernant "la rénovation des logements  
sociaux à Bruxelles".**

**M. le président.**- La commission décide de joindre l'interpellation de M. Fouad Ahidar concernant "la rénovation des logements sociaux à Bruxelles" aux interpellations jointes concernant "le Logement molenbeekoïis".

En l'absence de M. Bertin Mampaka Mankamba, excusé, son interpellation jointe est considérée comme retirée.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Je vais aborder les questions qui figurent dans l'interpellation telle que déposée, malgré le fait que de nouvelles informations sont parues depuis dans la presse. Je trouve en effet intéressant d'entendre une réponse globale de la ministre à propos de l'ensemble des éléments.

Sous la tutelle de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), la société immobilière de service public (SISP) "Le Logement molenbeekoïis" se trouve aujourd'hui dans l'œil du cyclone. Comme nous l'apprenait la presse en ce début du mois de janvier, à la suite d'articles parus cet automne, cette SISP fait l'objet d'un audit externe sur sa gestion générale et financière en particulier.

La face émergée de l'iceberg est connue depuis de nombreuses années : les décomptes de charges ne sont pas adressés régulièrement aux locataires, les familles subissent des retards dans les entretiens et rénovations des bâtiments, avec des impacts réels sur leur vie quotidienne, tels que des ascenseurs en panne. Cette situation perdure et s'aggrave depuis des décennies.

"Le Logement molenbeekoïis", l'une des plus grandes SISP de la Région, n'a pas dû être fusionné avec d'autres SISP. Le nombre élevé de ses logements lui a permis d'obtenir un agrément sans devoir passer par une fusion. Cela n'a pas permis de

*Belgique zou er voor meer dan de helft van de facturen geen bestelbon zijn en zouden er leveranciers worden aangesteld zonder aanbesteding. Voorts zouden de huurwaarborgen niet worden belegd en zouden werknemers met dezelfde ervaring en hetzelfde niveau niet hetzelfde loon krijgen. Bij gebrek aan voldoende interne controle neemt het risico op corruptie en ongelijkheid dus toe.*

*Klopt de informatie die in de pers is verschenen? Wat zijn de voornaamste conclusies van de audit? Kunt u de audit aan het parlement bezorgen?*

*De audit heeft betrekking op een periode van vijf jaar, maar de voornoemde praktijken lijken al langer gangbaar bij de OVM. Zou het niet nuttig zijn om de audit uit te breiden tot bijvoorbeeld tien jaar? Moet u niet dringend een bijzondere commissaris aanstellen om de teugels over te nemen en na te gaan of alle aanbevelingen in de audit correct worden uitgevoerd?*

*Was de directie van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) op de hoogte van de verschillende problemen? Zo ja, sinds wanneer en waarom heeft ze geen paal en perk aan de ontsporingen kunnen stellen? Zo nee, hoe kon dat aan haar aandacht ontsnappen?*

*Werden er soortgelijke problemen vastgesteld bij andere OVM's?*

*Beschikken de BGHM en de administratie over voldoende personeel om het toezicht correct uit te oefenen? Het volstaat niet om de problemen geval per geval te onderzoeken. Alle procedures moeten grondig worden geanalyseerd om ontsporingen te voorkomen.*

*(De heer Olivier de Clippele, eerste ondervoorzitter, treedt als voorzitter op)*

mettre à plat son fonctionnement au niveau régional : la SISF a pu continuer en "stand alone".

Sur papier, tout va bien. Dans la réalité, c'est trop souvent un enfer pour les locataires de cette SISF. L'audit externe commandé par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) à la société Ernst & Young dévoilera sans doute la face immergée de l'iceberg.

Le président de la SISF, et surtout son directeur gérant depuis 35 ans, n'ont visiblement pas assuré une gestion correcte. La Libre Belgique indique que plus de la moitié des factures de la société n'ont pas de bons de commande préalables. On évoque la sélection d'un fournisseur, sans marché public, pour plus de 300.000 euros par an. Les locataires seraient également victimes du non-placement des garanties locatives pour un montant de quelque 500.000 euros par an. Cela représente de l'argent perdu, tant pour la SISF et la collectivité que pour les locataires eux-mêmes.

À même expérience et même niveau, alors que les ressources humaines sont gérées en famille, les travailleurs n'ont pas le même salaire. Faute de contrôle interne suffisant à la SISF, cela augmente le risque de corruption et d'inégalités.

Mme la ministre, confirmez-vous les informations parues dans la presse ? Quelles sont les principales conclusions de l'audit ? Nous nous réjouissons qu'une version définitive de l'audit soit transmise à l'ensemble des membres de la commission et au parlement.

L'audit porte sur une période de cinq années, alors que les pratiques citées semblent ancrées depuis longtemps au sein de cette SISF. Ne conviendrait-il pas d'élargir la période de l'audit à dix années au moins, pour remonter aux "péchés originels" ? Un commissaire spécial ne devrait-il pas être dépêché le plus rapidement possible pour reprendre les rênes et vérifier que toutes les recommandations de l'audit sont correctement appliquées ? Un certain nombre de mesures allant dans ce sens ont été prises et nous attendons que vous les explicitiez.

La direction de la SLRB était-elle au courant des différents dysfonctionnements ? Si oui, depuis quand et comment expliquer que son éventuelle action n'ait pas permis de circonscrire les dérives ?



**De heer Fouad Ahidar (sp.a).**- Een sociale woning maakt voor veel Brusselaars een groot verschil uit. Zo krijgen ze eindelijk stabiel onderdak, kunnen ze een leven opbouwen en krijgen ze de kans om zich als burger te integreren in deze maatschappij.

Helaas is de kwaliteit van de sociale woningen niet altijd goed. Daarover werd al uitgebreid gedebatteerd. Zo zijn een aantal woningen voor verbetering vatbaar. Soms is er schimmel aanwezig of is de woning slecht geïsoleerd, zodat het er altijd te koud of te warm is, met ernstige gezondheidsproblemen tot gevolg. Ook de elementaire veiligheid is niet altijd gegarandeerd. Bovendien werd een aantal sociale woningen onbewoonbaar verklaard. Ze staan momenteel dus leeg. Het gaat over 10 tot 13% van het totaal.

Gelukkig maakt de regering structurele middelen vrij om de noodzakelijke renovatie te financieren. Dat gebeurt onder meer met de vierjarenplannen. De budgetten die in dat kader worden vrijgemaakt, dienen om veiligheidswerken uit te voeren, de normen inzake gezondheid en comfort na te leven, of om leegstaande woningen opnieuw te kunnen verhuren. Daarnaast kunnen de middelen van de vierjarenplannen ook worden gebruikt als aanvullende kredieten voor bodemsaneringswerken.

Deze middelen zijn dus absoluut noodzakelijk om de elementaire kwaliteit van de sociale

Si non, comment expliquer qu'elle n'ait pu donner l'alerte ?

Les dysfonctionnements apparus à Molenbeek ont-ils été observés ailleurs ?

Plus généralement, estimez-vous que la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et la tutelle des sociétés immobilières de service public (SISP) disposent de suffisamment de personnel pour remplir efficacement leurs missions par le biais de leurs délégués et experts ? Une tutelle efficace ne doit pas se contenter d'examiner ce qui se présente au cas par cas, mais scruter en profondeur l'ensemble des procédures afin d'éviter toute dérive au détriment des locataires.

*(M. Olivier de Clippele, premier vice-président, prend place au fauteuil présidentiel)*

**M. Fouad Ahidar (sp.a)** *(en néerlandais).*- *Pour bon nombre de Bruxellois, une habitation sociale représente enfin un logement stable, qui leur permet de se construire une vie et de s'intégrer dans la société.*

*Hélas, la qualité du logement social laisse parfois à désirer : moisissures, piètre isolation, absence de sécurité élémentaire... lorsque le logement n'est pas carrément déclaré insalubre.*

*Le gouvernement a dégagé des moyens pour leur rénovation, entre autres dans le cadre de plans quadriennaux. Ces budgets sont destinés aux travaux de sécurisation, de mise en conformité par rapport aux normes sanitaires et de confort, ou à la rénovation pour relouer les logements vides. Ils peuvent également servir à financer des travaux d'assainissement du sol.*

*Ces moyens sont par conséquent indispensables pour améliorer la qualité élémentaire des logements sociaux.*

*Votre réponse à la question écrite que je vous avais posée avant les vacances me stupéfie, moi qui suis régulièrement en contact avec des locataires sociaux. J'avais déjà entendu que certaines rénovations se faisaient attendre, mais le bilan global est encore pire que je ne le pensais. Sur les 131 projets sélectionnés il y a quatre ans, 71 se*

woningen te verbeteren. Mensen die in een slecht geïsoleerde of vochtige woning leven, kunnen hun leven moeilijk opbouwen.

Nog voor het reces vroeg ik u in een schriftelijke vraag naar de cijfers in verband met de uitvoering van het vierjarenprogramma 2014-2017. Ik geef toe dat ik erg geschrokken ben van uw antwoord. Ik heb regelmatig contact met huurders van sociale woningen. Ik had bijgevolg al vernomen dat een aantal geplande renovaties lang op zich laten wachten. Het volledige overzicht is echter erger dan ik had verwacht.

Van de 131 projecten die voor subsidies werden geselecteerd, bevinden er zich vier jaar later nog altijd 71 in de studiefase (project in voorontwerp of studie van het aanbestedingsdossier). Slechts 27 projecten zijn afgewerkt en 33 projecten zitten in de werffase.

Dergelijke cijfers vragen om een grondige analyse. De projecten waarvan de werken nog niet zijn gestart, zijn geen losstaande gevallen bij een enkele sociale huisvestingsmaatschappij. Het gaat om meer dan de helft van de geselecteerde projecten, verspreid over alle maatschappijen en gemeenten. Het is belangrijk om te zoeken naar de oorzaken van de vertraging, zodat de middelen in het vervolg efficiënt worden ingezet en de bewoners daadwerkelijk in een meer kwaliteitsvolle woning leven.

Het probleem is niet te wijten aan een tekort aan budget. U hebt genoeg gevochten om over voldoende middelen te beschikken. Nu willen we graag resultaten zien.

Hoe evalueert u zelf de stand van zaken? Waarom is er zo'n enorme achterstand?

Heeft de regering bij de selectie van de projecten gekeken naar de capaciteit van de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) om de projecten uit te voeren?

Worden de OVM's ondersteund door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM)? Zo ja, volstaat die steun volgens u?

*trouvent encore en phase d'étude. Seuls 27 sont achevés et 33 sont en chantier.*

*Ces chiffres méritent d'être examinés plus en profondeur. Pour plus de la moitié des projets sélectionnés, toutes sociétés de logement social et communes confondues, les travaux n'ont pas encore débuté. Il est important de savoir pourquoi, afin que les fonds soient utilisés de manière plus efficace et que les locataires jouissent d'une meilleure qualité de vie.*

*Ce n'est pas l'argent qui manque. Quel bilan dressez-vous ? Pourquoi un tel retard ?*

*Lors de la sélection des projets, le gouvernement a-t-il pris en considération la capacité des SISF à les réaliser ?*

*Dans quelle mesure les SISF sont-elles soutenues par la SLRB ?*

*Comment comptez-vous résorber le retard ? Quelles mesures allez-vous prendre pour y remédier, dans l'optique du plan de rénovation 2018-2021 ?*

*L'audit a été commandé sur la base des faits constatés au sein du Logement molenbeekois. Vous paraît-il judicieux d'instaurer un contrôle régulier de toutes les sociétés de logement de ce type ?*

*J'ai joint mes questions afin d'obtenir une réponse globale. Si nous recevons une réponse aujourd'hui, un audit ne sera plus nécessaire.*

Hoe zult u de achterstand aanpakken? Wat leert u hieruit met het oog op het renovatieplan 2018-2021?

Welke maatregelen neemt u naar aanleiding van dit resultaat?

Deze audit werd besteld op basis van feiten die aan het licht kwamen bij de openbare vastgoedmaatschappij Le Logement molenbeekoïis. Lijkt een regelmatige controle van alle huisvestingsmaatschappijen u een goed idee om dergelijke problemen sneller aan het licht te brengen en op te lossen?

Ik heb mijn vragen samengevoegd, zodat ik een allesomvattend antwoord krijg. Als we vandaag een antwoord krijgen, is een audit niet meer nodig.

**De heer Michaël Vossaert (DéFI)** (in het Frans).- *Het beheer van Le Logement molenbeekoïis heeft gevolgen voor de verbintenissen die de openbare vastgoedmaatschappij (OVM) is aangegaan, met name op het vlak van de renovatie van woningen.*

*Hoe is dat kunnen gebeuren? Waarom moeten huurders wachten op hun afrekeningen? Waarom zijn er problemen met de renovatie van sommige woningen of met isolatie en vochtigheid? De bewoners verwachten een fatsoenlijke huisvesting.*

*De rol van de toezieende overheid moet ook ter sprake komen. De vertegenwoordigers van de gemeente zwijgen als vermoord! Wat is dan eigenlijk de rol van de raad van bestuur en het beheerscomité, of van de regering tijdens de vorige regeerperiode, die beweert dat ze niet op de hoogte was?*

*Sommige parlementsleden hebben de resultaten van de audit niet ontvangen. Wij moeten over Le Logement molenbeekoïis en alle andere OVM's worden geïnformeerd. Via hoorzittingen willen we de nodige verduidelijkingen krijgen, zodat we de OVM's en het toezicht via de BGHM kunnen verbeteren.*

**M. Michaël Vossaert (DéFI)**.- La gestion du Logement molenbeekoïis a aussi des conséquences sur les engagements pris par cette société immobilière de service public (SISP), notamment en matière de rénovation des logements. En tant que conseiller communal, j'aurais préféré ne pas avoir à mettre ce problème en lumière.

Comment en sommes-nous arrivés là ? Comment se fait-il que des locataires soient en attente de leurs décomptes de charges ? Comment se fait-il qu'il y ait des problèmes de rénovation de certains logements, d'isolation et d'humidité ? Il s'agit tout simplement d'avoir des logements dignes. C'est cela que les habitants attendent.

Un débat plus technique doit aussi aborder le rôle de la tutelle. J'ai interpellé les représentants de la commune : silence absolu ! Personne n'est au courant. Cela pose la question du rôle exact d'un conseil d'administration et d'un comité de gestion, voire du pouvoir politique, sous l'ancienne législation, qui affirme ne pas avoir été au courant.

Certains n'ont pas reçu les résultats de l'audit, pourtant essentiels pour nous, parlementaires. Ils doivent en effet nous éclairer non seulement sur le Logement molenbeekoïis, mais aussi sur l'ensemble des SISP. En demandant des auditions, nous voulons obtenir des éléments qui clarifient la situation et qui nous permettent d'améliorer la

*Waarom gaat het rapport niet over de periode vóór 2013?*

*U hebt naast een faciliterende, ook een toezichthoudende rol. Wat waren de obstakels binnen de BGHM, wetende dat het toezicht permanent is? Heeft de toezienende overheid haar rol gespeeld?*

*Op 24 januari 2019 hield de BGHM een buitengewone raad van bestuur. De pers drong aan op het sturen van een bijzondere commissaris, het ontslag van het management en de vernieuwing van de raad van bestuur. De raad van bestuur wordt gewoonlijk vernieuwd in juni. Vindt u het legitiem om hem eerder in het jaar te vervangen?*

*Welke maatregelen zal de regering nemen? Is ze verantwoordelijk voor het terugbetalen van de rekeningen? Het gaat om een legitieme sociale noodsituatie.*

*De verwachtingen van de huurders zijn ook van belang. Ik denk dat er hoorzittingen nodig zullen zijn, die ook verder mogen reiken dan alleen Le Logement molenbeekois.*

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** *(in het Frans).*- Naar aanleiding van de vele klachten over het beheer van Le Logement molenbeekois vroeg de BGHM eind 2018 aan Ernst & Young om een audit uit te voeren. Die heeft verschillende problemen aan het licht gebracht: slecht beheer van de huurlasten, niet-belegging van een aantal

gestion de certaines SISP et le rôle que remplit la tutelle par l'intermédiaire de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Pourquoi le rapport ne couvre-t-il pas la période antérieure à 2013 ?

En outre, vous n'êtes pas seulement facilitateur, vous jouez aussi un rôle de tutelle. On m'a souvent posé cette question : la tutelle étant permanente, quels ont été les blocages au sein de la SLRB ? La tutelle a-t-elle joué son rôle ?

Ensuite, il est vrai que la SLRB a tenu un conseil d'administration extraordinaire le 24 janvier 2019. À cette occasion, une demande claire lui a été adressée par l'intermédiaire de la presse. Elle concernait l'envoi d'un commissaire spécial, l'écartement de la direction et le renouvellement de ce même conseil d'administration.

Ce dernier point a été soulevé à la suite des élections communales et j'aimerais connaître votre position à ce sujet. D'ordinaire, le conseil d'administration est renouvelé en juin. Selon vous, est-ce légitime de le renouveler plus tôt dans l'année ?

Quelles seront les mesures prises par le gouvernement ? Garantir le remboursement, dans les plus brefs délais, du décompte des charges relève-t-il de ses compétences et de sa responsabilité ? Il s'agit d'une urgence sociale légitime. Nous parlons d'urgence climatique, mais il ne faut pas oublier l'urgence sociale qui exige une réponse.

Au-delà du lien entre la commune et la Région, et du rôle de la tutelle, il y a aussi les attentes des locataires. Aujourd'hui, j'espère avoir ce temps de discussion. Sans préjuger de votre réponse, je pense que des auditions seront nécessaires, qui pourront d'ailleurs dépasser le cadre du Logement molenbeekois.

**Mme Caroline Désir (PS).**- Nous observons effectivement un nombre considérable d'interventions, qui sont probablement à la mesure de l'importance du sujet. Je rappelle que de nombreuses plaintes ont été introduites, dénonçant

*huurwaarborgen, niet-naleving van de wetgeving op de overheidsopdrachten, chaotische aankoopprocedures en problemen met het personeelbeheer en de interne organisatie.*

*U hebt de BGHM gevraagd om de rol van de beheersorganen over te nemen tijdens de regularisatieperiode.*

*Van wanneer dateren de eerste klachten? Kwamen die enkel van de huurders of ook van het personeel?*

*Wat was de situatie vóór 2018? Wanneer zijn de eerste beheersproblemen opgedoken volgens het auditrapport?*

*Wat was de rol van de raad van bestuur die tijdens de vorige regeerperiode werd aangesteld? Hoe komt het dat die de problemen niet heeft opgemerkt?*

*Was de uittrekkende meerderheid op de hoogte van de problemen? Welke maatregelen heeft ze genomen?*

*Heeft de OVM een financiële dienst of beheerscontroleur? Is er binnen de OVM iemand verantwoordelijk voor de overheidsopdrachten? Kreeg het personeel een opleiding inzake overheidsopdrachten? Beschikt de OVM over voldoende personeel om die opdrachten te beheren?*

*Volgens het rapport zouden er ook problemen met het personeelsbeheer zijn. Kunt u ons daar meer uitleg over geven? Werd er vóór 2018 geen klacht in dat verband ingediend? Heeft de OVM een personeelsdirecteur?*

*Nog volgens het rapport moesten er bedragen aan de huurders worden terugbetaald omdat de afrekening van de huurlasten niet correct gebeurde. Over hoeveel huurders ging het? Hoe en binnen welke termijn vonden de terugbetalingen plaats?*

*U hebt de BGHM gevraagd om de rol van de beheersorganen over te nemen tijdens de regularisatieperiode. Hoe zal de BGHM concreet*

les faits de gestion au sein du Logement molenbeekoïis.

Fin 2018, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) a confié un audit de cette société immobilière de service public (SISP) à la société Ernst & Young. Celui-ci pointe plusieurs fautes assez graves dans l'organisation de la SISP.

Parmi ces fautes, citons une mauvaise gestion des charges locatives, le non-placement de certaines garanties locatives, le non-respect de la législation en matière de marchés publics à différents niveaux, des procédures d'achat chaotiques, ainsi que des problèmes de ressources humaines et d'organisation interne.

Vous avez alors annoncé votre décision de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISP et demandé que la SLRB s'y substitue pendant cette période de régularisation.

Les questions que j'ai à vous poser rejoignent en partie celles de mes collègues. À quand remontent les premières plaintes ? Ces plaintes émanaient-elles uniquement des habitants ou également du personnel ?

Avant 2018, quelle était la situation au sein de la SISP ? Selon le rapport d'audit, depuis quand des problèmes de gestion sont-ils relevés ?

Concrètement, quel était le rôle du conseil d'administration mis en place sous l'ancienne législature ? On peut effectivement se demander comment de tels manquements n'ont pas été relevés par ce conseil. Je suppose qu'ils l'ont été au moins en partie.

La majorité sortante a-t-elle eu des échos concernant d'éventuels dysfonctionnements de la SISP ? Si tel est le cas, quelles mesures ont-elles été mises en place pour pallier ces problèmes ?

La SISP dispose-t-elle d'un département financier ou d'un contrôleur de gestion ? Existe-t-il un responsable au sein de la SISP en matière de marchés publics ? Il est bien évident que ces matières ont gagné en importance ces dernières années, aussi est-il également primordial de disposer de personnel dûment formé dans ces matières aujourd'hui. Le personnel a-t-il été formé

*te werk gaan? Wie zal binnen de BGHM die taak op zich nemen? De sociaal afgevaardigde?*

*(De heer Fouad Ahidar, voorzitter, treedt opnieuw als voorzitter op)*

au processus d'élaboration d'un marché ? La SISF dispose-t-elle de suffisamment de personnel pour bien gérer cette matière ?

Des problèmes de gestion du personnel concernant les ouvriers et les employés de cette société auraient également été dénoncés dans ce rapport. Pourriez-vous nous fournir de plus amples informations à ce sujet ? Aucune plainte n'a-t-elle été déposée à ce sujet bien précis avant 2018 ? La SISF dispose-t-elle d'un responsable des ressources humaines ?

Le rapport indique également que certains montants devaient être remboursés aux locataires suite à un mauvais calcul du décompte des charges. Combien de locataires sont-ils concernés ? Comment les remboursements seront-ils opérés et dans quel délai ?

Enfin, vous avez décidé de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISF et demandé que la SLRB s'y substitue pendant cette période de régularisation. Comment la SLRB procédera-t-elle concrètement pour prendre le relais ? Qui prendra ce domaine en charge au sein de cette dernière société ? Est-ce le ou la délégué(e) social(e) présent(e) qui prendra le relais ? Comme cela se passera-t-il avec le conseil d'administration ?

*(M. Fouad Ahidar, président, reprend place au fauteuil présidentiel)*

**Mevrouw Cieltje Van Achter (N-VA).**- Op een maandag stonden de media bol van de berichten over het schandaal bij Le Logement molenbeekoï. De vrijdag ervoor had ik u nog een actualiteitsvraag gesteld over het probleem van de achterstand met de renovatie van sociale woningen. Ik wilde meer weten over problemen met openbare vastgoedmaatschappijen die niet beschikken over een behoorlijke technische dienst of heel wat achterstand hebben opgelopen met hun renovaties.

U zei toen dat er tijdens deze regeerperiode 1 miljard euro besteed zou worden aan de renovatie van sociale woningen. Dat is een immens bedrag. Het belastinggeld moest volgens u goed besteed worden en een immense vertraging in de renovatie van de sociale woningen was hoegenaamd uit den boze. U

**Mme Cieltje Van Achter (N-VA)** *(en néerlandais).*- À l'une de mes questions d'actualité sur les retards dans la rénovation des logements sociaux, vous aviez répondu qu'au cours de cette législature, un milliard d'euros auront été consacrés à ces rénovations et que les retards considérables étaient inadmissibles. Vous m'aviez aussi expliqué qu'un système de bonus-malus avait été mis en place, afin que les subsides ne soient attribués qu'aux sociétés immobilières disposant d'un service technique et du personnel adéquat pour réaliser ces travaux.

*En mettant en place un tel système, vous confirmez l'existence d'un problème. De fait, quelques jours plus tard, le scandale du Logement molenbeekoï a éclaté.*

antwoordde dat er een bonus-malussysteem was opgezet, waardoor enkel nog subsidies zouden worden verleend aan vastgoedmaatschappijen die beschikken over een degelijke technische dienst met personeel dat de taken ook echt kan uitvoeren.

Als u een dergelijk systeem creëert, levert u het bewijs dat er wel degelijk een probleem was. De maandag erop kwam dat probleem duidelijk aan het licht. Niet enkel de achterstand is schrijnend, maar er werden nog meer hallucinante wantoestanden vastgesteld die nefast zijn voor de bewoners en andere slachtoffers.

Lopen er behalve bij Le Logement molenbeekoïs nog audits bij openbare vastgoedmaatschappijen (OVM)? Werden er problemen vastgesteld bij andere OVM's?

U hebt een systeem opgezet waarin de subsidies afhankelijk kunnen worden gemaakt van voldoende, degelijk personeel dat alles kan opvolgen. Zijn er maatschappijen gekort in hun subsidies omdat ze niet goed geleid worden of niet over voldoende capabel personeel beschikken?

Is er enkel een probleem bij Le Logement molenbeekoïs of hebt u weet van andere grote problemen?

Hoe reageert u op de situatie? Komt het doordat er zestien van dergelijke vastgoedmaatschappijen zijn? Er is al een fusieronde geweest. Er zijn nu zestien technische diensten, zestien administraties, zestien personeelsdiensten enzovoort. Worden de problemen veroorzaakt door politieke inmenging? Is er te veel vriendjespolitiek? Hoe zult u het probleem oplossen?

We kunnen ons dergelijke toestanden niet langer permitteren. We kunnen ons ook niet permitteren om 1 miljard euro te investeren en te eindigen met een pover resultaat. Zoiets kan niet verantwoord worden.

Ik heb een verzoek ingediend om een parlementaire commissie op te richten. Zo kan de situatie in de toekomst worden verbeterd.

*Des audits sont-ils en cours dans d'autres SISP que le Logement molenbeekoïis ? Des problèmes y ont-ils été constatés ?*

*Vous avez mis en place un système dans lequel les subsides peuvent devenir dépendants de la présence de personnel en suffisance. Des sociétés ont-elles vu leurs subsides diminuer parce qu'elles n'ont pas été bien dirigées ou qu'elles ne disposent pas de suffisamment de personnel compétent ?*

*Comment réagissez-vous ? Les problèmes sont-ils liés à l'existence de seize SISP, avec autant de services techniques, administrations, services du personnel, etc. ? Les problèmes viennent-ils d'une ingérence politique ? Y a-t-il trop de népotisme ? Comment allez-vous résoudre les problèmes ?*

*Nous ne pouvons plus nous permettre de telles situations et investir un milliard d'euros pour un résultat aussi médiocre.*

*Afin d'améliorer la situation à l'avenir, j'ai demandé la création d'une commission parlementaire.*

**De heer Ahmed El Khannouss (cdH)** (in het Frans).- *De voorbije tien jaar zijn er meerdere schandalen in de sociale huisvesting aan het licht gekomen. De Waalse en Brusselse sectoren van de sociale huisvesting worden met de vinger gewezen.*

*Het Brussels Gewest heeft het voorbije decennium echter talloze maatregelen genomen om de sociale huisvesting zo transparant mogelijk aan te pakken, ook al weet de burger daar niet veel over.*

*De voorbije dagen is een OVM uit mijn gemeente toch in opspraak geraakt. Ik zou willen dat alle leden van de commissie inzage krijgen in de audit, zodat ze de informatie niet alleen uit de media moeten halen.*

*Voor het eerst laat een minister een audit uitvoeren op basis van concrete klachten van huurders van de OVM. Nu moeten daar nog maatregelen op volgen.*

*Ik ben er niet van overtuigd dat de problemen zicht tot Le Logement molenbeekoïes beperken. Een wetswijziging heeft openbare aanbestedingen zo ingewikkeld gemaakt dat ik vrees dat OVM's niet over de nodige technische kennis beschikken. De overheid moet hen daarbij begeleiden.*

*Mijnheer Ahidar, u had het over talloze projecten die niet zijn afgerond. Er is ook sprake van openbare aanbestedingen die niet volgens de regels verliepen. Vandaar het belang van de audit en van maatregelen die de burgers kunnen geruststellen.*

*Ik heb altijd volgehouden dat politieke verantwoordelijken hun verantwoordelijkheid moeten nemen als ze op de hoogte zijn van de feiten. In dit geval betwijfel ik of de bestuurders wisten dat bepaalde regels niet zijn gevolgd. Vandaar het belang van een goede opleiding voor de politieke verantwoordelijken die we aanstellen bij een OVM.*

*Na analyse van de audit moeten er dringende maatregelen komen zodat de OVM van Molenbeek haar opdracht opnieuw naar behoren vervult.*

**M. Ahmed El Khannouss (cdH)**.- *Malgré les nombreuses questions posées par mes collègues, je vais essayer de ne pas être redondant.*

*La situation en matière de logements sociaux est relativement grave. De nombreuses affaires ont déjà éclaté cette dernière décennie. De plus, depuis longtemps, le secteur des logements sociaux, tant wallons que bruxellois, est pointé du doigt en raison de dysfonctionnements, de dérives, d'arrangements entre amis et de toute une série de choses qui ont fait que le citoyen a commencé à douter de la qualité du travail des responsables politiques.*

*Cette dernière décennie, de nombreuses mesures ont été prises en Région bruxelloise en vue de veiller à ce que le logement social soit géré de la manière la plus transparente possible. Même si elles sont peu connues des citoyens, ces mesures sont d'application aujourd'hui et devraient empêcher toute dérive, tout abus ou toute collusion.*

*Toutefois, ces derniers jours, une SISF qui se trouve dans ma commune a été mise en cause. Je ne me prononcerai pas sur des éléments dont je n'ai pas connaissance, puisque je n'ai pas eu accès à cet audit. Dès lors, je demande que l'ensemble des membres de cette commission puissent en disposer, afin de pouvoir en parler en connaissance de cause et pas uniquement au travers d'articles de presse.*

*Pour la première fois, un ministre prend ses responsabilités et demande un audit sur la base d'éléments concrets, à savoir la situation que lui ont rapportée des locataires de la SISF et les plaintes qui ont été déposées. Reste à prendre les mesures correspondantes.*

*Je ne suis pas convaincu que les problèmes soulevés à propos du Logement molenbeekoïes ne se passent pas dans d'autres SISF. J'ai eu écho de difficultés, dans d'autres SISF, à gérer les marchés publics, plusieurs de mes collègues l'ont d'ailleurs reconnu. À la suite d'une modification législative, leur complexité demande des compétences techniques dont je ne suis pas sûr que les SISF disposent. Nous avons l'obligation d'accompagner les SISF pour mener à bien ces marchés publics.*

*M. Ahidar, vous avez parlé de nombreux projets qui n'ont pas pu être finalisés. J'ai également eu écho de dossiers qui pèsent plusieurs dizaines de millions d'euros et ont dû être annulés en raison*



*Wat doet de BGHM om de situatie recht te trekken? Hebt u een realistischere inschatting dan de media, die ervan uitgaan dat de problemen over twee weken van de baan zijn? Komen er nog andere maatregelen?*

*Doen zich bij andere OVM's soortgelijke problemen voor? Welke structurele maatregelen neemt u om die te voorkomen?*

**De heer Vincent De Wolf (MR)** *(in het Frans).*- *Mevrouw de minister, ik heb kennis genomen van de financiële audit die u in november bestelde en waarover de media uitvoerig berichtten.*

d'erreurs dans leur élaboration. Il est également question de marchés publics non respectés, de "petits arrangements entre amis", d'où l'intérêt d'analyser cet audit et de prendre d'urgence des mesures susceptibles d'apaiser nos concitoyens, qui n'ont plus confiance dans le monde politique.

On a interrogé la ministre sur le rôle des responsables politiques. J'ai toujours dit qu'un responsable politique devait assumer ses responsabilités, pour autant qu'il ait connaissance des faits. Or je doute qu'en l'espèce, les administrateurs aient su que certaines règles de marché public n'avaient pas été respectées, d'où l'intérêt d'une meilleure formation des responsables politiques que nous désignons dans les structures censées servir les citoyens.

Il y a dans la salle de nombreux invités qui s'occupent en première ligne de personnes qui se trouvent dans la précarité et en attente d'un logement social. Je vous remercie pour tout ce que vous avez fait sous la présente législature pour assainir ce secteur et améliorer les conditions d'accès, mais il reste encore énormément de travail, plusieurs décennies d'inactivité, ou plutôt de laisser-aller, ne pouvant évidemment pas être effacées en deux ou trois ans.

L'urgence est d'apporter des réponses fermes et concrètes après l'analyse de l'audit, et de faire en sorte que la SISF de Molenbeek fonctionne à nouveau de la meilleure des manières pour répondre aux attentes des nombreux Bruxellois qui sont dans l'attente d'un logement.

Quelques questions à présent : qu'a-t-on mis en œuvre à la SLRB pour redresser la situation ? Selon la presse, cela devrait prendre une quinzaine de jours, mais disposez-vous d'une estimation plus réaliste ? D'autres mesures sont-elles prévues ?

Rencontre-t-on ce type de difficultés dans d'autres SISF ? Quelles mesures structurelles seront-elles mises en place pour les éviter ?

**M. Vincent De Wolf (MR).**- Mme la ministre, vous avez demandé en novembre un audit financier, dont j'ai pris connaissance. La presse s'en est également fait largement l'écho.

*(Opmerkingen van de heer El Khannouss)*

*Iedereen informeert zich naar best vermogen. Ik hoop dat u in de toekomst beter op de hoogte bent, mijnheer El Khannouss.*

*(Opmerkingen van de heer El Khannouss)*

*Zoals mijn collega's al hebben vermeld, gaat er van alles mis. De wetgeving inzake openbare aanbestedingen wordt niet nageleefd, er is geen interne procedure die het naleven van de regels afdwingt, meerdere personeelsleden kennen de regels niet.*

*Er is ook geen aankoopprocedure of ze is de werknemers onbekend. Duidelijke regels voor vastleggingen ontbreken. Zo kon er bij 50% van de gecontroleerde facturen geen verband worden gelegd met een bestelbon.*

*De keuze van leveranciers en onderaannemers roept vragen op. Er worden geen offertes bij concurrenten aangevraagd en niemand controleert de toewijzing van bestellingen.*

*Het gebruik van de middelen en de kwaliteit van de werken en de gebruikte materialen roepen bijgevolg vragen op. Ook het voorraadbeheer schiet tekort. Het financiële beheer van de maatschappij is verdacht, want er is voor 2,2 miljoen euro huurachterstand.*

*De laattijdige berekening, inning of terugbetaling van de huurlasten maakt dat de huurders niet weten waar ze aan toe zijn. Er zou ook zo'n half miljoen euro aan huurwaarborgen op de rekeningen van de maatschappij staan zonder dat die de huurders interest opbrengen. Er zijn bovendien problemen met het personeelsmanagement.*

*In alle geledingen is er sprake van desorganisatie. Is dat een recent verschijnsel of het gevolg van jarenlang wanbeheer? Het auditrapport lijkt daar geen uitsluitsel over te geven. Kun u klaarheid scheppen? Hebt u kennis genomen van de periodieke evaluaties? Elke OVM moet zich aan interne en externe procedures houden om haar doelstellingen te realiseren en daarvoor beloond te worden.*

*(Remarques de M. El Khannouss)*

Chacun s'informe comme il le peut. J'espère que vous serez mieux informé à l'avenir, M. El Khannouss.

*(Remarques de M. El Khannouss)*

Mes collègues ont évoqué les manquements, que je vais reprendre brièvement : non-respect de la législation sur les marchés publics, absence de procédure interne permettant le respect de ces règles et manque de connaissance desdites règles par différents membres du personnel. Le rapport parle en différents endroits de risques extrêmes à ce sujet.

Il est également question d'absence d'une procédure d'achat ou de méconnaissance de celle-ci par les employés de la société. Des règles claires et respectées pour les seuils d'engagement font défaut. Ainsi, près de 50% des factures contrôlées n'ont pas pu être mises en rapport avec un bon de commande.

Le choix des sous-traitants ou des fournisseurs pose également question, notamment pour les dépannages réalisés sur le patrimoine de la société. La mise en concurrence et la vérification des agréments ne sont pas non plus démontrées.

On peut donc s'interroger sur l'utilisation des fonds prélevés, ainsi que sur la qualité des travaux et des matériaux utilisés. La gestion des stocks ferait également défaut. La gestion financière de la société pose question, puisqu'il serait question de 2,2 millions d'euros d'arriérés locatifs.

Nous avons également parlé de la gestion des charges locatives et du retard important pris dans le calcul de celles-ci, du retard dans le paiement de remboursements aux locataires et inversement, de l'absence de clarté des charges pour les locataires. Ce sont autant de problèmes de gestion.

D'autres questions se posent au niveau de la gestion des garanties locatives. Il semble que près d'un demi-million d'euros de garanties locatives resterait en attente sur des comptes de la société et ne serait pas producteur d'intérêts dus aux locataires. Évoquons également les problèmes liés à la gestion des ressources humaines. Tous ces problèmes de gestion sont anormaux, c'est incontestable. Ils témoignent d'une désorganisation administrative

*Zijn de incentives werkelijk uitbetaald? Werd de periode als positief bestempeld?*

*Hebt u weet van de duur van de vastgestelde tekorten en van de verslagen van de sociale partners die achtereenvolgens zitting hadden in de organen van Le Logement molenbeekois? Welke ondersteunende rol hebt u als toezijnde overheid via de BGHM gespeeld?*

*Bent u van plan om een expertgroep samen te stellen om de boel bij te sturen? Heeft de BGHM een initiatief in die zin genomen? Heeft ze bij het beheer van de activa bijzondere waakzaamheid aan de dag gelegd? Trekt u algemene conclusies voor heel de sector?*

*Volgens het beheerscontract mogen OVM's boven een bepaald bedrag geen fondsenrekeningen aanhouden. Ze moeten het geld overmaken aan de BGHM, waar het 2% interest oplevert.*

*Een OVM kan pas na goedkeuring van de BGHM en voorlegging van facturen geld opvragen. Is die procedure toegepast? Welke bedragen heeft Le Logement molenbeekois aan de BGHM overgemaakt? Denkt u dat er voldoende controle is geweest in het licht van de uitbetaalde bedragen?*

*Artikel 61 van het beheerscontract, dat voor alle OVM's geldt, gaat daarover. Het lijkt me interessant om van de minister te horen hoe de BGHM het beheer en de controle van de fondsen aanpakte.*

importante, de l'absence de procédures efficaces, ainsi que de l'absence de gestion saine des finances et pratiques de la société.

Cette désorganisation semble transversale. À votre connaissance, est-elle récente ou trouve-t-elle ses sources dans une mauvaise gestion perdurant depuis de nombreuses années ? Le rapport d'audit ne semble pas répondre à cette question. Elle est d'autant plus pertinente que la direction du Logement molenbeekois - qui devrait être informée de la gestion quotidienne et opérationnelle - est en place depuis de nombreuses années. Je suppose aussi que le directeur préside le comité de direction.

Pouvez-vous nous éclairer au sujet de cette désorganisation et sa durée dans le temps ? Avez-vous pu prendre connaissance des rapports d'évaluation périodiques des indicateurs de gestion qui sont propres au Logement molenbeekois ? Toute SISF est soumise à des procédures internes et externes dans le cadre du plan stratégique, celui-ci devant être soumis à la SLRB sous votre contrôle et dans le cadre du régime des incitants. Ce système permet en effet d'atteindre des objectifs et d'être alors récompensé en conséquence.

Les incitants ont-ils été effectivement perçus ? La session était-elle jugée comme qualitative ou non ?

Avez-vous pu prendre connaissance de la durée des manquements constatés, des rapports produits par les délégués sociaux qui se sont succédé au sein des organes du Logement molenbeekois ?

Quel a été votre rôle d'appui dans ces difficultés, en tant que pouvoir de tutelle, à travers la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ?

Plutôt que de mettre tout le monde sur le côté, imaginez-vous de créer un groupe d'accompagnement composé d'experts, qui pourrait aider, former, contrôler et remettre sur la piste ? La SLRB a-t-elle pris des initiatives en ce sens ? A-t-elle fait preuve d'une vigilance particulière dans la gestion des avoirs en compte ?

En tirerez-vous des conclusions plus générales à l'échelle du secteur ?

Le contrat de gestion prévoit, pour des raisons de protection, qu'au-delà d'un certain montant, les

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB\*PVDA-GO!) (in het Frans).**- *Blijkbaar had de BGHM al in mei 2018 weet van het dossier dat u in november 2018 ontving. Klopt dat? Waarom heeft de BGHM dan niet vroeger de alarmbel geluid?*

*Net als de Huurdersbond vragen we een onderzoekscommissie, die de onderste steen boven moet brengen.*

*De audit stuurt onder andere aan op meer procedures. Die bieden volgens mij echter geen oplossing voor de problemen. Bent u van plan om gerichtere maatregelen te nemen, zoals de rekrutering van extra personeel of het vrijmaken van extra middelen?*

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- *Wat de pers berichtte over Le Logement molenbeekois, is hier al voldoende aangehaald. De audit wijst op ernstige problemen met het management.*

sociétés ne peuvent pas garder des comptes en fonds. Ceux-ci sont versés à la SLRB sur des comptes identifiés, qui sont gérés par celle-ci et produisent un intérêt de 2%, soit un pourcentage plus intéressant que celui des banques.

Pour que la société puisse prélever sur ce compte à la SLRB, elle doit faire une demande de fonds, qui doit être approuvée par la SLRB, et produire des documents probants comme des factures certifiées. Qu'en est-il ? Comment cela a-t-il fonctionné ? Avez-vous connaissance des montants qui ont été versés à la SLRB au nom du Logement molenbeekois ?

Les contrôles vous paraissent-ils suffisants au vu des montants qui ont été payés, sur la base des pièces qui ont été produites ou non ?

Le contrat de gestion, qui est le même pour tous, prévoit ces aspects en son article 61 (actuel article 46). Il me paraît intéressant que la ministre puisse s'exprimer quant à la façon dont ces fonds ont été gérés et contrôlés par la SLRB.

**Mme Françoise De Smedt (PTB\*PVDA-GO !).**- *Nous avons appris que la SLRB avait probablement en sa possession, dès le mois de mai 2018, le dossier que vous avez reçu en novembre 2018.*

*Confirmez-vous cette information ? Si oui, pourquoi la SLRB n'a-t-elle pas réagi plus vite ?*

*Vu la gravité des faits soulevés, nous demandons, à l'instar du Syndicat des locataires, la mise en place d'une commission d'enquête, afin de faire la lumière sur cette affaire.*

*Par ailleurs, parmi les recommandations de l'audit, il est beaucoup question de procédures à mettre en place. Nous pensons toutefois que les procédures ne garantissent pas un règlement des problèmes. Allez-vous prendre des mesures plus précises, comme l'engagement de personnel ou des budgets à dégager, afin de résoudre les problèmes existant au sein de la SISP Logement molenbeekois ?*

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *D'après la presse, l'audit montre de sérieux problèmes de gestion au Logement molenbeekois.*

Kunt u een recente stand van zaken geven? Wat zijn de bevindingen van de audit? Welke berichten die de pers verspreidt, kunt u bevestigen? Kunt u de audit aan het parlement overmaken? Niet alle collega's beschikken over het document.

Welke stappen onderneemt u na de audit? Welke lessen trekt u eruit om het beheer van deze specifieke maatschappij te optimaliseren? Wat zijn de conclusies voor de huisvestingsmaatschappijen in het algemeen?

Sommige collega's zijn vragende partij voor een onderzoekscommissie. Ik zit ook in de oppositie, maar ben van mening dat we het zwaarste instrument nog niet onmiddellijk hoeven boven te halen. Wel is het van groot belang een volledig en transparant zicht op de situatie te krijgen. In de ophef rond Samusocial is de minister altijd een partner gebleven om transparantie te creëren. Ik wil dus eerst de gewone parlementaire middelen aanwenden en afwachten of we op die wijze voldoende antwoord krijgen.

**De voorzitter.**- Het lijkt ook mij redelijk dat we eerst over de audit moeten kunnen beschikken alvorens eventueel verdere stappen te nemen.

**Mevrouw Michèle Carthé (PS)** *(in het Frans).*- *Als ik me niet vergis, is de raad van bestuur samengesteld uit bestuurders die door de gemeenteraad worden benoemd. Klopt dat? Bovendien lijkt er binnen de raad van bestuur en dus ook de algemene vergadering een plaats te zijn voorbehouden voor een vertegenwoordiger van de toezichthoudende overheid. Is de toezichthoudende overheid werkelijk vertegenwoordigd in die organen? Zo nee, waarom? Hoe is de situatie in de raden van bestuur van de andere OVM's?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- *Ik zal jullie alle beschikbare informatie over Le Logement molenbeekoïes bezorgen.*

*Pouvez-vous nous donner un état des lieux récent ? Quelles sont les conclusions de l'audit ? Quelles informations parues dans la presse pouvez-vous confirmer ? Pouvez-vous transmettre l'audit au parlement ?*

*Qu'entreprendez-vous après l'audit ? Quelles leçons en tirez-vous pour améliorer au maximum la gestion de cette société ? Quelles sont les conclusions pour les sociétés de logement en général ?*

*Certains collègues demandent une commission d'enquête. Je siège aussi dans l'opposition, mais j'estime qu'il n'est pas nécessaire de brandir directement cet instrument. Il est par contre fondamental que nous ayons une vue complète et transparente de la situation, mais dans la mesure où la ministre a toujours veillé à la transparence pour le Samusocial, je préfère d'abord user des moyens parlementaires traditionnels pour obtenir des réponses.*

**M. le président.**- Il me semble aussi raisonnable que nous disposions d'abord de l'audit avant d'entreprendre des démarches supplémentaires.

**Mme Michèle Carthé (PS).**- Mes questions seront brèves. On a parlé du rôle joué par la tutelle, le conseil d'administration et le comité de gestion. En ce qui concerne le conseil d'administration, davantage que son rôle, c'est sa composition que je souhaite évoquer.

Si je ne me trompe - mais je voudrais en avoir confirmation -, le conseil d'administration est composé d'administrateurs désignés par le conseil communal. Est-ce correct ? Par ailleurs, il me semble qu'un poste est réservé à la tutelle au sein du conseil d'administration et donc aussi à l'assemblée générale. Ce poste est-il effectivement occupé par la tutelle au conseil d'administration ? Dans la négative, pourquoi ? Quelle est la situation dans les conseils d'administration des autres SISP ?

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Vous êtes très nombreux à m'interpeller sur le dossier du Logement molenbeekoïes et je vous donnerai donc l'ensemble des informations qui sont en ma

*Daarna kunnen jullie beslissen wat er verder moet gebeuren.*

*Na de publicatie van een artikel in La Libre Belgique, waarin werd verwezen naar klachten over Le Logement molenbeekoïszaken, kregen we op 18 juni 2018 de gelegenheid om de situatie te bespreken tijdens een commissievergadering. Tijdens die vergadering zei ik dat er drie klachten waren ingediend door het personeel van Le Logement molenbeekoïszaken bij de politie of de externe dienst voor preventie en bescherming op het werk (EDPBW-Arista).*

*De BGHM bevestigt mij dat de dossiers met betrekking tot deze drie klachten afgesloten zijn en liet ook weten dat er 45 klachten werden ingediend door huurders en kandidaat-huurders, waarvan 13 in 2015, 20 in 2016 en 12 in 2017. Deze klachten werden allemaal behandeld door de sociale afgevaardigde. Zij hielden verband met problemen bij de berekening van de huurprijs, huurlasten, de toestand van de woning en het beheer van de aanvragen.*

*Ik liet u al weten dat de sociale afgevaardigde geen onregelmatigheden bij had vastgesteld bij de toewijzing van huurwoningen, maar dat hij had gewezen op vertragingen met de berekening van de huurlasten. Op 18 juni 2018 heb ik u gezegd dat ik binnen de BGHM een disciplinaire werkgroep wilde oprichten om het beheer van Le Logement molenbeekoïszaken te onderzoeken.*

*Op 26 juni 2018 weigerden de vertegenwoordigers van de BGHM op de algemene vergadering van aandeelhouders de jaarrekening van 2017 goed te keuren, ook al had de bedrijfsrevisor geen voorbehoud bij die rekeningen. Op 19 juli 2018 vond een vergadering plaats met de algemene directie van de BGHM, de voorzitter en de directeur van Le Logement molenbeekoïszaken en de burgemeester om de partijen te informeren over de oprichting van een disciplinaire werkgroep en over de door de BGHM vastgestelde problemen. Mijn kabinet was niet uitgenodigd.*

*Op 14 november 2018 ontving ik op mijn kabinet een map vol uitvoerige klachten. Rekening houdend met de informatie waarover ik op dat moment beschikte, heb ik de BGHM op*

possession pour être la plus transparente possible. Je vous donnerai toute la liste des rétroactes dans le dossier afin que vous puissiez disposer de toutes les informations nécessaires pour décider de la suite de celui-ci. En tant que parlementaires, la décision vous appartient.

Le 26 mai dernier, à la suite de la parution d'un article de presse dans La Libre Belgique dénonçant des plaintes au Logement molenbeekoïszaken au sujet des charges locatives et en matière de personnel, nous avons eu l'occasion de faire le point ensemble en réunion de commission, le 18 juin 2018, par le biais d'une question posée par M. Ahidar sur le sujet. Lors de cette réunion, j'ai annoncé que trois plaintes émanant du personnel du Logement molenbeekoïszaken avaient été introduites, soit auprès de la police, soit auprès de SPMT-Arista, le service externe de prévention et de protection au travail.

À cette occasion, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) m'a confirmé que les dossiers relatifs à ces trois plaintes étaient à présent clôturés. La SLRB m'avait indiqué que 45 plaintes avaient été déposées par les locataires et candidats locataires : 13 en 2015, 20 en 2016, 12 en 2017. Ces plaintes ont toutes été traitées par le délégué social. Elles étaient liées à des problèmes de calcul de loyer, de charges locatives, d'état du logement et de gestion des candidatures.

Je vous avais indiqué qu'aucune irrégularité en matière d'attribution de logements n'avait été relevée par le délégué social, mais que celui-ci avait mis en lumière des retards au niveau des décomptes de charges locatives. Le 18 juin 2018, je vous ai dit que je souhaitais la création d'un groupe de travail interdisciplinaire mis en place au sein de la SLRB, afin d'examiner l'ensemble de la gestion du Logement molenbeekoïszaken.

Le 26 juin 2018, les représentants de la SLRB ont refusé d'approuver les comptes 2017 lors de l'assemblée générale des actionnaires, malgré un rapport sans réserve du commissaire réviseur. Le 19 juillet 2018, une rencontre a eu lieu entre la direction générale de la SLRB, le président du Logement molenbeekoïszaken, le directeur du Logement molenbeekoïszaken et la bourgmestre pour informer les parties de la mise en place d'un groupe de travail interdisciplinaire et leur faire part des problèmes

*19 november 2018 om een financiële audit van Le Logement molenbeekoïes verzocht. Ernst & Young werd door middel van een overheidsopdracht geselecteerd om dat werk uit te voeren.*

*De audit gaat over de naleving van de boekhoudkundige wetgeving, de geldstromen, de naleving van de procedures voor overheidsopdrachten, de huurachterstallen en inventarissen, de huurwaarborgen, huurlasten, salarissen en het onderhoud van de gebouwen.*

*Op 18 januari 2019 ontving ik het tussentijdse verslag van Ernst & Young voor de jaren 2013 tot 2017. Daarin wordt met klem vastgesteld dat het beheer van Le Logement molenbeekoïes zeer ernstige tekortkomingen vertoont, met name een gebrek aan kennis van de wetgeving inzake overheidsopdrachten, mogelijke belangenconflicten en het inschakelen van niet-erkende bedrijven.*

*In het rapport is ook sprake van achterstallige huurlasten ten bedrage van meer dan twee miljoen euro, inbreuken op de aankoopprocedure, een gebrek aan interne controle en een slecht beheer van de huurwaarborgen. Met betrekking tot die waarborgen zou naar schatting een bedrag van 516.000 euro niet zijn belegd.*

*Wat het personeel betreft, wijst het rapport op problemen met de lonen en het ontbreken van een procedure voor de evaluatie van het personeel. Voorts zijn de rol en de verantwoordelijkheid van de personeelsleden onvoldoende duidelijk omschreven, wordt daar niet genoeg over gecommuniceerd en valt er in de praktijk te weinig van te merken. De voorraden worden niet gecontroleerd. Op het vlak van onderhoud wijst het rapport op het ontbreken van procedures voor interventies en objectieve criteria voor het besluitvormingsproces inzake interventies.*

*(verder in het Nederlands)*

*Die vaststellingen wijzen op een veralgemeende slechte werking van de openbare vastgoedmaatschappij (OVM).*

*(verder in het Frans)*

constatés par la SLRB. Mon cabinet n'a pas été invité à cette réunion.

Le 14 novembre 2018, j'ai reçu une farde de plaintes très étayées à mon cabinet. Au vu des éléments interpellants en ma possession à ce moment-là, je n'ai pas tergiversé et j'ai demandé un audit financier de la société immobilière de service public (SISP) à la SLRB, le 19 novembre 2018. À la suite d'un marché public lancé par la SLRB, c'est la société Ernst & Young qui a été sélectionnée pour faire ce travail.

Je vais vous détailler le cadre de l'audit, car il est important. Il examine les aspects suivants : respect de la législation comptable, analyse des flux financiers, respect des procédures de marché public, analyse des arriérés locatifs et des stocks, suivi des garanties locatives, suivi des charges locatives, analyse du cycle des salaires et analyse de la politique d'entretien des bâtiments.

J'ai reçu le rapport intermédiaire d'Ernst & Young le 18 janvier 2019. Il porte sur les années 2013 à 2017. Il est sans appel et constate des manquements extrêmement graves dans la gestion de la SISP, notamment une faible connaissance de la législation des marchés publics et des potentiels conflits d'intérêts, ainsi que le recours à des sociétés non agréées.

Le rapport fait en outre état d'un arriéré de plus de deux millions d'euros de décompte des charges locatives, du non-respect de la procédure d'achat, de l'absence de contrôles internes et d'une mauvaise gestion des garanties locatives. Le montant des garanties locatives non placées est estimé à 516.000 euros.

En ce qui concerne les ressources humaines, le rapport relève des incohérences salariales et l'absence de procédure d'évaluation du personnel. Il souligne également que les rôles et responsabilités de chacun sont insuffisamment définis, communiqués et mis en œuvre. Aucun contrôle des stocks ou inventaire n'est effectué. Au niveau des interventions de maintenance, le rapport met en évidence l'absence de procédure de gestion des interventions et de critères objectifs dans le processus de décision d'intervention.

*(poursuivant en néerlandais)*

*Gelet op de ernst van de feiten heb ik de BGHM gevraagd om ze aan de procureur des Konings te melden en de procedure in artikel 78 van de Brusselse Huisvestingscode te activeren. Na het lezen van een dergelijk rapport is het immers niet langer mogelijk om de beheersorganen van Le Logement molenbeekoïis nog te vertrouwen.*

*Op 21 januari 2019 stuurde de BGHM mij het rapport van de interne werkgroep waarin de vaststellingen van de doorlichting worden bevestigd. Diezelfde avond heeft de BGHM de feiten aan de procureur des Konings gemeld.*

*Vorige donderdag heeft de BGHM mij het definitieve auditrapport van Ernst & Young bezorgd. Ik zal dat document aan de commissieleden bezorgen, maar we mogen niet vergeten dat er een stafrechtelijke procedure loopt en dat het gebruik van het document het onderzoek niet mag schaden.*

*De BGHM heeft vorige donderdag de raad van bestuur bijeengeroepen. Op die vergadering is beslist om de procedure van artikel 78 in gang te zetten. De BGHM heeft Le Logement molenbeekoïis dus officieel gevraagd om binnen vijftien werkdagen de situatie te regulariseren en alle aanbevelingen van de audit uit te voeren. Als dat niet gebeurt, zal de BGHM voorstellen om een bijzondere commissaris aan te stellen of om zich in de plaats van de beheersorganen van Le Logement molenbeekoïis te stellen. De termijn verstrijkt op 12 februari 2019.*

*Nadien zal de BGHM opnieuw de raad van bestuur bijeenroepen om het antwoord van Le Logement molenbeekoïis te bestuderen en indien nodig maatregelen te nemen.*

*De BGHM heeft de bestuurders van Le Logement molenbeekoïis op hun verantwoordelijkheden gewezen. Ze heeft ook de gemeente Molenbeek, die meerderheidsaandeelhouder van Le Logement molenbeekoïis is, aangespoord om onmiddellijk werk te maken van de vervanging van de raad van bestuur van de OVM naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2018.*

*Ces constats indiquent un dysfonctionnement généralisé de la société immobilière de service public (SISP).*

*(poursuivant en français)*

Au vu de ces constats, je demande à la SLRB de prendre toutes les mesures qu'impose la gravité de ces manquements : la dénonciation des faits au procureur du Roi et l'activation de la procédure de l'article 78 du Code bruxellois du logement. Après avoir lu tel rapport, il n'est plus possible d'avoir la moindre confiance dans les organes de gestion. Il en va du respect des travailleurs de la SISP, des locataires et des candidats locataires.

Le lundi 21 janvier 2019, je reçois de la SLRB le rapport du groupe de travail interne confirmant les constats de l'audit. Le soir même, comme je le lui ai demandé, elle dénonce les faits au procureur du Roi.

Jeudi dernier, la SLRB m'a transmis le rapport d'audit définitif d'Ernst & Young confirmant les manquements déjà identifiés dans le rapport intermédiaire. Comme demandé, je transmettrai aux membres de la commission le rapport d'audit final. Rappelons cependant que la justice pénale a été saisie des faits et que l'utilisation de ce document ne doit pas nuire à l'enquête.

La SLRB a convoqué jeudi dernier un conseil d'administration, au terme duquel il a été décidé, comme je l'avais demandé, d'enclencher la procédure de l'article 78, qui impose d'envoyer une mise en demeure formelle à la SISP. Aux termes du § 1, "lorsque la SLRB constate qu'une SISP n'agit pas selon ses objectifs statutaires ou ne respecte pas les obligations imposées par le présent code ou ses arrêtés d'exécution et le Code des sociétés, elle ordonne sur décision motivée à ladite SISP de régulariser la situation dans un délai fixé par la SLRB. Il prend cours à partir de la notification de la décision. Lorsque, à l'issue de ce délai, la SISP n'a pas effectué la régularisation proposée, la SLRB, en fonction de la gravité et de la nature de l'infraction, soit propose au gouvernement la nomination d'un commissaire spécial ; soit propose au gouvernement la fusion d'office de la SISP concernée ou de certains services, ou l'absorption de celle-ci ; soit décide de suspendre l'exercice des compétences des organes de la SISP concernés et de s'y substituer pendant la période requise par la



*Tot slot heeft de BGHM de sociale afgevaardigde gevraagd om de regularisatiemaatregelen van de OVM te volgen.*

*Afgelopen vrijdag vernamen we in de pers dat het parket een gerechtelijk onderzoek over Le Logement molenbeekoïs heeft geopend.*

*De beheersstructuur van Le Logement molenbeekoïs bestaat uit een algemene vergadering, een raad van bestuur en een beheersraad. De rol van de raad van bestuur is vastgesteld door het vennootschapswetboek en de statuten van de OVM.*

*Voor zover ze niet onder het dagelijks beheer vallen, worden de beslissingen van de beheersraad ter goedkeuring voorgelegd aan de volgende raad van bestuur. Die bestaat uit de gedelegeerd bestuurder en drie bijkomende bestuurders. Het secretariaat van de organen wordt verzekerd door de directeur-beheerder. Hij is verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer, in nauwe samenwerking met de gedelegeerd bestuurder, die permanente functies uitoefent. Hij is eveneens belast met de uitvoering van de beslissingen van de raad van bestuur.*

*De OVM heeft geen beheerscontroleur. Volgens het organogram is er wel een boekhoudkundige dienst die zich naast de boekhouding ook bezig houdt met het beheer van de huurprijzen, de geschillen, het personeelsbeleid en het onthaal.*

*Na de recentste wijziging van de wet op de overheidsopdrachten organiseerde de BGHM opleidingen voor de OVM's. Die waren algemeen of specifiek, naargelang van de behoeften van de deelnemers. De directeur-beheerder, de juriste en twee architecten volgden de opleiding, maar behalve de directeur-beheerder hebben die personen inmiddels allemaal ontslag genomen bij de OVM.*

*Vóór de operationele audit was het personeelsbeheer beperkt tot het beheer van de arbeidsovereenkomsten en de lonen. Vorige week heeft Le Logement molenbeekoïs evenwel een personeelsmanager in dienst genomen.*

*In juli en oktober 2018 verstuurde de OVM de afrekening van de lasten voor 2015. Bij 2.503 huurders moest de OVM een deel van de*

régularisation, à l'exception du droit de la SISP de faire appel, conformément au § 3."

Jeudi dernier, la SLRB a donc mis la SISP en demeure de régulariser la situation et de se conformer à toutes les recommandations de l'audit dans un délai de quinze jours calendrier. Si, à l'issue de ces quinze jours, la SISP fait toujours défaut, la SLRB, en fonction de la gravité des infractions, soit proposera la désignation d'un commissaire spécial, soit décidera de se substituer aux organes de gestion de la SISP. Ce délai de mise en demeure expire le 12 février 2019.

Un conseil d'administration de la SLRB sera convoqué dans la foulée pour examiner la réponse reçue de la SISP et prendre les mesures qui s'imposent. Le conseil d'administration de la SLRB a rappelé fermement aux administrateurs de la SISP les responsabilités qui leur incombent et la nécessité de prendre toutes les mesures qui s'imposent.

Le conseil d'administration de la SLRB a en outre invité la commune, en tant qu'actionnaire majoritaire du Logement molenbeekoïs, à entreprendre immédiatement toutes les démarches nécessaires pour le renouvellement du conseil d'administration du Logement molenbeekoïs faisant suite au scrutin communal d'octobre 2018.

La SLRB a enfin confié au délégué social, sur la base de l'article 63 du Code bruxellois du logement, une mission complémentaire de suivi et de rapport à la SLRB des réactions et de l'avancement des mesures prises par la SISP dans le cadre de la régularisation ordonnée par cette même SLRB.

Vendredi dernier, nous avons appris par la presse que le Parquet avait ouvert une information judiciaire à l'encontre du Logement molenbeekoïs.

Mme Désir, vous m'interrogez sur le personnel actuel du Logement molenbeekoïs et sur le mode de fonctionnement de ses organes. Le rôle du conseil d'administration est défini par le Code des sociétés et les statuts de la SISP. La structure de gouvernance de la SISP se compose d'une assemblée générale, d'un conseil d'administration et d'un conseil de gestion.

Pour autant qu'elles ne relèvent pas de la gestion quotidienne, les décisions prises par ce conseil sont

*voorschotten terugbetalen. Dat gebeurde op 21 januari 2019. Voor 2014 zullen de laatste 105 terugbetalingen, voor een bedrag van in totaal 8.243 euro, vandaag plaatsvinden. Le Logement molenbeekoïes kreeg het verzoek om de vertragingen voor 2016 en 2017 zo snel mogelijk weg te werken.*

*Goed bestuur is één van mijn stokpaardjes. Zo heeft het parlement op 4 april 2018 op mijn initiatief de ordonnantie inzake goed bestuur in de openbare huisvestingssector aangenomen naar aanleiding van de schandalen bij Samusocial en de Naamloze Vennootschap Brusselse Woningen (NVBW). Mijn vastberadenheid om overal goed bestuur in te voeren, is niet getaand. Het imago en de geloofwaardigheid van de hele sector van de sociale huisvesting staan immers op het spel.*

*Daarom heb ik vorige vrijdag aan de BGHM gevraagd om na te gaan of er soortgelijke problemen zijn in andere OVM's en mij mee te delen welke maatregelen ze heeft genomen om een herhaling van dergelijke feiten te voorkomen. Verder wilde ik weten op welke manier de controle op de OVM's kan worden versterkt.*

*Ik denk onder meer aan een systeem van controles die ter plaatse worden uitgevoerd door de BGHM, zodat kan worden gecontroleerd of de documenten die werden doorgestuurd, beantwoorden aan de reële situatie van de OVM in kwestie. We zouden ook de controlecapaciteit van de bedrijfsrevisor kunnen versterken of vaker een doorlichting kunnen uitvoeren als er aanwijzingen zijn dat er een structureel probleem is.*

*Vandaag om 17 uur zal de raad van bestuur van de BGHM samenkomen om op mijn vragen te antwoorden. De concrete voorstellen zullen mij vandaag nog worden meegedeeld.*

*Er zijn geen andere OVM's aan een audit onderworpen. Ik hoop dat de situatie bij Le Logement molenbeekoïes uitzonderlijk is.*

*Ik beschik niet over alle rekeningen van Le Logement molenbeekoïes. Ik zal de vraag aan de BGHM voorleggen en het antwoord nadien aan de commissie bezorgen.*

soumises pour ratification au conseil d'administration suivant. Il se compose du président administrateur délégué et de trois administrateurs. Le secrétariat de ces organes est assuré par le directeur gérant. Il assure la gestion quotidienne en étroite collaboration avec le président administrateur délégué qui exerce des fonctions permanentes. Il se charge également de l'exécution des décisions du conseil d'administration.

La SISP n'a pas mis en place de fonction de contrôleur de gestion. L'organigramme indique l'existence d'un service de comptabilité qui s'occupe, outre de la comptabilité, de la gestion des loyers, du contentieux, des ressources humaines et de l'accueil.

À la suite de la dernière modification de la loi sur les marchés publics, la SLRB a organisé des sessions de formation à l'attention des SISP. La formation est soit généraliste, soit spécialisée, selon les besoins des participants. Le directeur gérant, la juriste et deux architectes ont participé aux modules de formation. Tous ces travailleurs, à l'exception du directeur gérant, ont quitté la société depuis lors. Il est à noter que la SLRB répond toujours favorablement aux demandes de formation des sociétés.

Avant l'audit opérationnel, la gestion des ressources humaines se limitait à la gestion des contrats et des salaires. Un manager des ressources humaines vient d'être désigné la semaine dernière par la SISP.

En ce qui concerne les remboursements relatifs aux décomptes de charges, la SLRB m'informe que la SISP a envoyé les décomptes pour l'année 2015 en juillet et octobre 2018. La SISP affirme avoir remboursé aux 2.503 locataires concernés les excédents de provision relatifs à l'exercice 2015 le 21 janvier 2019, ce qui sera vérifié par le délégué social de la SLRB.

En ce qui concerne les remboursements des charges de l'année 2014, la SLRB m'informe qu'il restait 105 locataires à rembourser, pour un montant de 8.243 euros, et que les remboursements doivent être effectués aujourd'hui.

Les mesures de régularisation devront tenir compte de la nécessité de résorber rapidement les retards

*De BGHM heeft mij bevestigd dat Le Logement molenbeekoï, net zoals de andere OVM's, bijkomende toelagen heeft ontvangen naargelang van de vooruitgang van de projecten. Ik zal u de precieze cijfers schriftelijk meedelen.*

*De BGHM oefent controle uit via de sociaal afgevaardigde, die de vergaderingen van de raad van bestuur bijwoont. Omdat er een sociaal afgevaardigde is, vonden de opeenvolgende regeringen het niet nodig om daarnaast nog een regeringscommissaris aan te stellen.*

*(Opmerkingen van mevrouw Carthé)*

*Zoals ik een tiental dagen geleden op een aantal actualiteitsvragen heb geantwoord, heeft er nog nooit een regering zo veel extra middelen vrijgemaakt voor de renovatie van de sociale woningen: 54 miljoen euro in 2016, 300 miljoen euro in 2017 en 42 miljoen euro in 2018.*

*Sinds 2002 werd er meer dan één miljard euro geïnvesteerd in de renovatie van sociale woningen. In tegenstelling tot wat sommigen beweren, is de regering wel degelijk ambitieus op dat vlak.*

*De BGHM volgt de vooruitgang van de renovatiewerken nauwgezet op. Voor elk renovatieproject moeten de volgende zes stappen worden gevolgd:*

*- voorbereiding van de overheidsopdracht voor aanneming van diensten;*

*- toewijzing van de opdracht voor aanneming van diensten;*

*- voorbereiding van de projecten;*

*- aanvraag van de stedenbouwkundige vergunningen, het energieprestatiecertificaat en het akkoord van de brandweer;*

*- voorbereiding van de opdracht voor aanneming van werken;*

*- toewijzing van de opdracht voor aanneming van werken en naleving van de wettelijke termijnen voor de aanvang van de werken.*

pour les exercices 2016 et 2017 au profit des locataires, car ce sont eux qui en pâtissent.

Sous cette législature, j'ai toujours été ferme en matière de gouvernance. À mon initiative, ce parlement a adopté l'ordonnance du 4 avril 2018 sur la bonne gouvernance dans le logement public, à la suite du scandale du Samusocial et de la Société anonyme bruxelloise des habitations (SABH). Aujourd'hui, ma détermination est intacte et je continuerai à me battre pour restaurer partout où il le faut la bonne gouvernance. Il en va de l'image de marque et de la crédibilité de tout le secteur du logement social.

Pour cette raison, j'ai demandé vendredi dernier à la SLRB de me garantir qu'une telle situation n'existe pas dans d'autres SISP. Je lui ai également demandé quelles étaient les mesures qu'elle avait mises en place pour éviter que de telles situations ne se reproduisent. Enfin, je lui ai demandé de me formuler l'ensemble des recommandations qu'elle préconise afin de renforcer l'efficacité de sa tutelle sur les SISP.

Je pense par exemple à l'idée d'organiser, comme en Flandre, un système de contrôles sur place qui seraient effectués par la SLRB, l'objectif étant que les documents transmis à cette dernière reflètent la situation réelle d'une société à un moment donné.

Je pense aussi à l'idée de renforcer la capacité de contrôle du réviseur d'entreprise pour aider la SLRB dans son propre contrôle. Pourquoi ne pas prévoir en outre le recours à des audits spécifiques lorsqu'un faisceau d'éléments incitent à penser qu'un problème structurel se pose au sein d'une SISP ?

Un conseil d'administration de la SLRB se tiendra cet après-midi même, à partir de 17h, afin qu'il soit répondu à mes demandes. Les propositions concrètes qui en sortiront me seront communiquées aujourd'hui encore.

D'autres SISP font-elles l'objet d'un audit ? La réponse est négative et j'espère que la situation que nous avons connue et à laquelle j'ai réagi fermement restera inédite. Comme je vous l'ai dit, j'ai demandé à la SLRB de me soumettre toutes les propositions d'amélioration envisageables et de renforcer l'exercice de sa tutelle.

*De hele procedure vergt dus veel tijd.*

*Om de renovatiewerken te versnellen, heb ik een aantal nieuwe maatregelen ingevoerd, zoals de realisatie van voorstudies. Het budget van 8,8 miljoen euro werd gefinancierd door het investeringsplan 2016-2017 bis. Voor elf projecten van het plan 2018-2021 werd al een voorstudie uitgevoerd. Dat betekent een tijdswinst van minstens 24 maanden.*

*Daarnaast werken we met modulaire paviljoenen waarin de huurders tijdens de werken kunnen worden ondergebracht.*

*(verder in het Nederlands)*

*Volgens het tijdschema van de BGHM zal men in het eerste semester van 2019 van start gaan met het plaatsen van de modulaire paviljoenen.*

*(verder in het Frans)*

*Volgens de BGHM worden de termijnen in 82% van de renovatieprojecten nageleefd. Dat is 17% meer dan in 2017. Sinds het begin van de legislatuur werden meer dan 850 woningen volledig vernieuwd.*

*Eventuele vertraging is volgens de BGHM te wijten aan zaken die niet van de OVM's afhangen: mislukken van de opdracht (onaanvaardbare prijzen), problemen met de stedenbouwkundige vergunning, onvoldoende belangstelling voor het project of de weersomstandigheden.*

*De BGHM houdt uiteraard rekening met de capaciteit van de OVM's om nieuwe projecten uit te voeren. Die capaciteit wordt berekend op basis van de vooruitgang van de vorige investeringsplannen. De BGHM heeft overigens een nieuw systeem van incentives en sancties goedgekeurd voor de uitvoering van het investeringsplan 2018-2021.*

*Overeenkomstig het beheerscontract kan de BGHM bij vertraging genoeg nemen met de uitleg en de herziene planning aanvaarden, de OVM vragen om een herziene planning in te dienen, een ingebrekestelling naar de OVM sturen, de OVM nieuwe voorwaarden voor het behoud en het gebruik van de toegekende*

Quant aux comptes du Logement molenbeekoï, M. De Wolf, je n'en dispose pas en leur totalité. J'interrogerai la SLRB sur ce point et je transmettrai évidemment sa réponse aux services du parlement.

La SLRB me confirme par ailleurs que le Logement molenbeekoï, comme toutes les autres SISP, a reçu des incitants proportionnels à l'avancement de ses projets. Je communiquerai aussi les chiffres précis que la SLRB m'aura transmis.

Comme dans les autres SISP, la SLRB assiste au conseil d'administration par l'entremise du délégué social. C'est grâce à ce dernier que la Région exerce son contrôle. En raison de sa présence, les gouvernements successifs n'ont pas jugé nécessaire de nommer en plus un administrateur régional. Nous y reviendrons peut-être dans nos conclusions.

*(Remarques de Mme Carthé)*

Je réponds maintenant à l'interpellation de M. Ahidar sur la rénovation des logements sociaux.

Comme j'ai pu le dire en réponse à plusieurs questions d'actualité voici une dizaine de jours, jamais un gouvernement n'a dégagé autant de moyens financiers pour la rénovation du parc de logements sociaux.

À ma demande, le gouvernement a en effet dégagé plus de 390 millions d'euros supplémentaires pour la rénovation des logements sociaux sous cette législature : 54 millions d'euros dégagés en 2016 (plan quadri 2016-2017 bis) ; 300 millions d'euros dégagés le 18 mai 2017 par le gouvernement pour le plan quadriennal 2018-2021 ; 42 millions d'euros supplémentaires dégagés le 13 décembre 2018 (plan quadri 2018-2021 bis).

Depuis 2002, plus d'un milliard d'euros a donc été consacré aux travaux de rénovation des logements sociaux. Contrairement à ce que certains essayent de faire croire, cela prouve bien toute l'ambition du gouvernement en la matière.

La SLRB, autorité de tutelle, suit de très près l'avancement de tous les travaux de rénovation. Je pense qu'il est important, à cet égard, de rappeler aux membres de cette commission le processus imposé pour tout marché financé par les budgets

*kredieten opleggen, het beheer van de projecten overnemen of de toegekende kredieten intrekken en ze aan een andere OVM geven.*

*Een andere nieuwigheid in het investeringsplan 2018-2021 is dat de toekenning van de kredieten gekoppeld is aan de rekrutering van voldoende technisch personeel. Dankzij die maatregel zullen tien OVM's hun personeel versterken.*

*De BGHM controleert de uitvoering van de projecten niet alleen, maar biedt ook begeleiding aan. Elke OVM heeft een contactpersoon bij de Directie Patrimonium van de BGHM. Die contactpersoon kan ingrijpen als het dossier geblokkeerd raakt, standaarddocumenten en vademecums ter beschikking stellen en informatievergaderingen over de procedures en overheidsopdrachten organiseren.*

*Bovendien is er het opvolgingscomité voor de investeringsprojecten.*

régionaux. Il faut en effet savoir que chaque projet de rénovation passe par les six étapes suivantes :

- préparation des marchés de services pour désigner les auteurs de projets ;
- attributions des marchés de services ;
- préparation des projets ;
- demande et octroi des permis d'urbanisme, et au besoin de performance énergétique du bâtiment (PEB) et autres accords du Service d'incendie et d'aide médicale urgente (Siamu) ;
- préparation des marchés de travaux ;
- attribution des marchés de travaux et respect des délais légaux pour le démarrage des chantiers.

Ces six étapes sont indispensables et ne peuvent être contournées. Elles prennent nécessairement du temps.

Pour accélérer les travaux de rénovation, j'ai voulu explorer de nouvelles pistes, comme la réalisation de pré-études de faisabilité, qui ont permis de gagner plusieurs mois pour une série de chantiers. Un montant de 8,8 millions d'euros a été consacré à ce système qui a été financé par le plan d'investissements 2016-2017 bis. Onze projets du plan quadriennal 2018-2021 ont déjà fait l'objet de pré-études de faisabilité. Cela représente un gain de temps de 24 mois au moins.

Pour accélérer les rénovations, j'ai opté pour les pavillons modulaires qui seront utilisés par la SLRB pour permettre des "opérations-tiroirs" sur des sites importants comme la Cité modèle à Laeken ou le Peterbos à Anderlecht. Cela va favoriser le maintien des locataires dans leurs quartiers durant les rénovations.

*(poursuivant en néerlandais)*

*L'installation des pavillons modulaires devrait débuter dans le courant du premier semestre de 2019.*

*(poursuivant en français)*

Selon la SLRB, nous affichons un respect des délais d'avancement global de 82% des projets de rénovation, soit une hausse de 17% par rapport à 2017, grâce à ces mesures combinées. Ainsi, plus de 850 logements ont été entièrement rénovés depuis le début de la législature.

Pour les dossiers qui présentent un retard de traitement, la SLRB l'explique par des causes exogènes et indépendantes de la volonté des SISP : échecs de mise en concurrence (prix inacceptables), problèmes de permis d'urbanisme, projets retardés par carence d'auteurs de projet ou encore un chantier reporté à la bonne saison pour des raisons de chauffage.

Le deuxième point de votre interpellation porte sur la capacité des SISP à mettre en œuvre les projets de rénovation. Lors de la sélection, la SLRB prend bien entendu en compte la capacité des SISP à absorber de nouveaux budgets. Cette capacité de mise en œuvre de nouveaux projets a été calculée en fonction de l'état d'avancement des plans quadriennaux antérieurs.

Par ailleurs, la SLRB a approuvé un nouveau système d'incitants et de sanctions dans le cadre de l'exécution du plan quadriennal 2018-2021, qui vise à responsabiliser les acteurs en matière d'avancement des programmes d'investissement. Étant donné qu'il s'agit d'incitants financiers, sous forme de bonus, cela ne pénalise pas les locataires en cas de retard d'avancement des projets.

Conformément au contrat de gestion, la SLRB a adopté une attitude proactive pour prévenir d'éventuels retards dans l'exécution des projets. En cas de retard, elle peut imposer une ou plusieurs des mesures suivantes :

- prendre acte de la situation et des explications données et accepter une révision du planning ;
- demander à la SISP de fournir un planning révisé, sur la base de balises fixées par la SLRB ;
- adresser une mise en demeure à la SISP ;
- imposer à la SISP de nouvelles conditions au maintien et à l'utilisation des crédits octroyés, sous forme de mobilisation des services d'appui mis à la

disposition par la SLRB ou d'autres institutions régionales ;

- reprendre à la SISP la maîtrise d'ouvrage d'un ou plusieurs projets ;

- retirer les crédits octroyés pour les projets en vue d'une proposition de réaffectation de ces crédits à une autre SISP, selon des modalités fixées par le conseil d'administration de la SLRB.

Une autre nouveauté a été adoptée par la SLRB dans la mise en œuvre du quadriennal 2018-2021 : il s'agit de conditionner l'octroi des budgets à l'engagement de ressources humaines suffisantes au niveau technique par les SISP. Ainsi, dix SISP vont augmenter leurs ressources humaines pour absorber le nouveau programme d'investissement 2018-2021.

Concernant le soutien de la SLRB aux SISP, je voudrais préciser qu'en plus des mesures de contrôle qu'elle applique, elle constitue un appui et assure le suivi et la réalisation des projets de rénovation, qui se déclinent sous différentes formes. Chaque SISP a, au sein de la SLRB, un référent unique attaché à la Direction patrimoine. Son rôle est d'agir de manière proactive en cas de blocage du dossier, en plus de la mise à disposition des SISP de documents types et de vade-mecum et de l'organisation de séances d'information sur les procédures et l'évolution réglementaire des marchés publics.

La SLRB appuie les SISP, dont les dossiers remplissent les conditions légales en répétant les services ou les travaux, ce qui permet de faire l'économie de procédures publiques et de réduire les délais. Enfin, notons le comité de suivi des projets par la SLRB et les SISP.

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans)*.- *Wat een puinhoop! Er waren al lang tekenen van wanbeheer. De media maken al jarenlang melding van klachten en problemen ...*

**M. Alain Maron (Ecolo)**.- Quel imbroglio ! Les indices de dysfonctionnements existaient depuis longtemps concernant le non-respect par la SISP de ses engagements, dans le cadre des rénovations par exemple. Elle n'est pas la seule dans ce cas, mais c'est un indice que quelque chose ne va pas très bien. Un certain nombre de plaintes et de problèmes se sont manifestés, relayés par la presse et pas seulement par les organes de gestion, depuis plusieurs années...

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Het eerste persartikel verscheen in mei en ik werd in juni geïnterpelleerd. Dan is de bal aan het rollen gegaan.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (in het Frans).- *Er waren al veel eerder artikelen over branden.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Over de problemen waarover we het nu hebben, is pas in juni ...*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (in het Frans).- *Dat ging louter over beheersproblemen. Maar het bleek al naar aanleiding van de eerdere branden dat er problemen waren met het dagelijkse management. We moeten achterhalen waarom niemand alarm heeft geslagen, al was het maar om soortgelijke toestanden bij andere OVM's te voorkomen.*

*Ook bij het falende management van de BGHM moeten we vraagtekens plaatsen. Het beheerscomité leek alle macht naar zich toe te trekken, ten koste van de raad van bestuur. Hoe is dat mogelijk met alle procedures die bij een OVM van de BGHM gelden?*

*Ook over de directie heerst onduidelijkheid. U zwijgt over de verantwoordelijkheid van de medewerkers. Hoe dan ook moeten wij, ondanks het lopende gerechtelijk onderzoek, de interne en externe evaluatieprocedures van de OVM-directie en van de BGHM onder de loep nemen. Welke procedures zijn van toepassing? Hoe komt het dat ze zo lang onveranderd zijn gebleven?*

*U zegt dat er geen personeelsbeheer is, maar volgens de media zou de vrouw van de directeur daarover gaan. Klopt dat?*

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Une parenthèse à ce sujet : le premier article sort en mai, je suis interpellée en juin et c'est à ce moment-là que nous enclenchons le suivi.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Je parle aussi d'articles concernant des incendies datant de bien avant.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Sur les problèmes qui nous occupent, c'est en juin...

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Oui, sur les problèmes de gestion pure. Je parle ici d'indices qui indiquaient que des problèmes de gestion quotidienne existaient. Il est troublant de se rendre compte que malgré une accumulation d'indices, les tutelles - la SLRB au niveau régional, la présidence et le conseil d'administration - n'ont pas tiré la sonnette d'alarme plus tôt. Cela vaut la peine de comprendre pourquoi, ne serait-ce que pour éviter que cela se reproduise dans d'autres SISF.

Il convient également de s'interroger sur la gestion, troublante à maints égards, de la SISF. Le comité de gestion semble avoir été tout-puissant, au détriment du conseil d'administration. Comment a-t-il pu y avoir phagocytage de la direction et du contrôle et, dès lors, mise à nu du reste du conseil d'administration ? Il est interpellant qu'une telle situation ait pu se produire dans le cadre des procédures et du fonctionnement institutionnel normal d'une SISF de la SLRB.

Des questions se posent également concernant la direction. Vous ne dites pas grand-chose sur les responsabilités des collaborateurs. J'entends bien qu'une information judiciaire est en cours. Néanmoins, face à un bilan aussi accablant, il y a lieu de s'interroger sur les procédures d'évaluation internes ou externes de la direction par la SISF, en tant qu'employeur, et la SLRB, en tant que pouvoir de tutelle. Quelles sont ces procédures ? Vu un résultat aussi calamiteux, comment justifier son maintien depuis si longtemps ?

Vous dites qu'il n'y a pas de gestion des ressources humaines, mais nous lisons dans la presse que c'est en fait la femme du directeur qui s'en charge. Est-ce vrai ? Cette situation serait étrange, l'un contrôlant l'autre.



**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Ik ben bezig met de audit, niet met wat in de media verschijnt.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (in het Frans).- *Die informatie in de media is gebaseerd op de audit.*

*Vooraleer we het over de methode hebben, zouden we een aantal documenten moeten krijgen. Hoe vaak en in welke bewoordingen kwam de toestand bij Le Logement molenbeekoïs bij de BGHM ter sprake? Welke informatie bezorgde de sociale afgevaardigde van de BGHM in zijn rapporten?*

(Rumoer)

*We moeten begrijpen waar het is misgegaan en procedures uitwerken die dat in de toekomst onmogelijk maken.*

**De heer Fouad Ahidar (sp.a)** (in het Frans).- *Ik weet niet hoe het er in Wallonië aan toe gaat, maar in Vlaanderen wacht men geen schandalen af om audits uit te voeren. Waarom voeren we zo'n systeem ook niet in Brussel in?*

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Je m'occupe de l'audit, pas de ce qui est écrit dans la presse.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Ces informations figurent dans l'audit ou figureraient dans une version non définitive qui est passée entre nos mains. Du reste, ces informations sont sorties dans la presse, salaire compris, sur la base de documents de l'audit parvenus à des journalistes.

Avant de parler de méthode, il serait intéressant que nous disposions d'un certain nombre de documents. Nous aimerions savoir, par exemple, combien de fois, ces dernières années, la situation du Foyer molenbeekoïis a été évoquée au sein du conseil d'administration de la SLRB et dans quels termes. De même, il nous paraît important de savoir ce que contiennent les rapports du délégué social de la SLRB qui siège au sein de la SISP. Quelles informations transmet-il ?

(Rumeurs)

Il faut comprendre ce qui s'est passé et mettre en place des procédures pour que cela ne puisse plus se reproduire, ni là-bas, ni ailleurs. Il n'y a pas eu de fusion et cette société a continué telle quelle, comme d'autres. Nous n'avons pas voulu fusionner avec certaines d'entre elles et on peut se demander pourquoi. Il existe tout de même un certain nombre de points d'attention spécifiques et de signaux d'alerte. Pour nous, l'important est que ce genre de choses ne se reproduise nulle part ailleurs à l'avenir, que cette société soit rapidement reprise en main et bien gérée.

**M. Fouad Ahidar (sp.a).**- Je ne sais pas comment les choses fonctionnent en Wallonie mais, en Flandre, les audits sont automatiques. La Flandre n'attend donc pas qu'un scandale éclate ou que des problèmes surviennent. Elle a sans doute dû prendre des mesures à un moment donné en raison de l'existence de scandales à répétition. Ma collègue est également intervenue au conseil communal de Molenbeek pour parler de ce système en vigueur en Flandre et proposer qu'il soit mis en place à Bruxelles également.

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Dat is een van de aanbevelingen van de BGHM.*

**De heer Michaël Vossaert (DéFI)** (in het Frans).- *Ik ben niet helemaal tevreden, maar dat ligt maar ten dele aan uw antwoord. Rond november vorig jaar kwam er duidelijkheid, omdat de toezichthoudende overheid eindelijk haar verantwoordelijkheid nam door het inleiden van een specifieke procedure. Terzijde, ik heb niet gesproken over verwijdering, maar over schorsing, wat ook de BGHM voorstelde.*

*Voor uw optreden heerste er grote verwarring. Laten we erkennen dat er sprake is van gedeelde verantwoordelijkheid. Mijn politieke partij had geen zitting in de raad van bestuur of het beheerscomité, maar andere partijen zaten in beide.*

*Volgens u beweerde de uittredende burgemeester niet op de hoogte te zijn van de toestand bij Le Logement molenbeekois. Dat is ontstellend, vooral omdat er op 19 juli een vergadering plaatsvond om de balans op te maken.*

*Ook andere partijen zijn verantwoordelijk. Mijnheer Maron, uw partij had vertegenwoordigers in de raad van bestuur en het beheerscomité. U verschuilt zich achter onder andere de opdracht van de bestuurders en de controle a posteriori en de fundamentele vraag na de installatie van onderzoekscommissies hier luidt of alle OVM's moeten worden gefusioneerd.*

*Vandaag moeten we een duidelijk beeld krijgen van de verantwoordelijkheden en manieren om het probleem op te lossen; een fusie is het laatste, waar we op moeten aansturen.*

*(Opmerkingen van de heer Maron)*

*Het aantal woningen in beheer rechtvaardigde alvast de fusie niet. Alleszins moeten wij inderdaad de controlemechanismen evalueren. Net daarom vroeg ik een hoorzitting met de sociale afgevaardigde om toelichting te krijgen bij zijn missie en te vernemen hoe hij zijn directie op de hoogte kan brengen, want misschien is er een lacune op dat niveau. U hebt het over een klachtenmap.*

**Mme Céline Fremault, ministre.**- *C'est ce que j'ai répondu. J'ai demandé à la SLRB de me fournir des recommandations.*

**M. Michaël Vossaert (DéFI).**- *Mme la ministre, je vous avoue ne pas être totalement satisfait, mais votre réponse n'est pas seule en cause. Aux alentours de novembre 2018, après votre intervention donc, il me semble que les choses sont devenues claires. La procédure a alors été lancée et l'on a confié à la tutelle la mission qui lui revenait. Je voudrais préciser ici que je n'ai pas parlé d'écartement, mais plutôt de la suspension que proposait la SLRB.*

*En revanche, avant votre intervention, les choses n'étaient pas claires du tout. Ne parlons pas d'un jeu de dupes, mais reconnaissons franchement que les responsabilités sont partagées. Notre formation politique ne siégeait ni au conseil d'administration, ni au comité de gestion, mais d'autres formations politiques étaient représentées dans ces deux organes.*

*Vous avez confirmé que la bourgmestre sortante avait prétendu ne pas être au courant de la situation du Logement molenbeekois. Cette nouvelle m'a estomaqué, surtout après avoir appris que s'est tenue, le 19 juillet, une réunion au sommet à laquelle ont été conviés tous les représentants chargés de faire le point de la situation. Pour moi et pour les citoyens de Molenbeek, c'est absolument incompréhensible. J'en reste sans voix !*

*Il y a aussi des responsabilités dans d'autres formations politiques. M. Maron, votre parti avait des représentants au sein du conseil d'administration et du comité de gestion. Je m'étonne dès lors de vous entendre évoquer la mission des administrateurs, le contrôle a posteriori, etc. La question de fond que j'entends ici est de savoir si, après avoir mis en place des commissions d'enquête, il ne faudrait pas fusionner toutes les sociétés de logement. Gardons notre calme à ce sujet.*

*Aujourd'hui, nous devons obtenir une réponse claire et ferme sur les responsabilités engagées et les moyens de pallier le problème. Il ne faut surtout pas parler de fusion.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *De klachtenmap leidde tot de audit. Ik heb die in november gekregen, maar ik had al een eerste keer vragen beantwoord in juni, naar aanleiding van herhaalde klachten. Bij die gelegenheid heb ik beslist om een specifieke werkgroep op te richten en na de herfstvakantie is de audit van start gegaan.*

**De heer Michaël Vossaert (DéFI)** (in het Frans).- *Een ander probleem is dat de bewoners al twee en een half jaar geen afrekening ontvingen. Dat de Huurdersbond de installatie van een onderzoekscommissie voorstelde, is precies om na te gaan hoe dergelijke situaties kunnen worden vermeden. U moet de vraag om hoorzittingen in die context zien, want een onderzoekscommissie past niet, nu er een gerechtelijk onderzoek loopt.*

**Mevrouw Caroline Désir (PS)** (in het Frans).- *Uw antwoord doet ons verstomd staan, maar verbaast ons niet helemaal. De OVM's zijn vrij kleine structuren, die moeite hebben om zich aan bepaalde regels aan te passen, bijvoorbeeld inzake overheidsopdrachten, omdat ze onvoldoende geïnformeerd zijn of niet graag hun gewoontepatronen doorbreken. Dankzij de fusies zijn er misschien bepaalde praktijken veranderd.*

*De problemen die hier aan het licht zijn gekomen, zijn bijzonder ernstig. De rol van de raad van bestuur is inderdaad van cruciaal belang. Bij dergelijk wanbeheer volstaat een vergadering*

*(Remarques de M. Maron)*

M. Maron, vous avez évoqué la question de la fusion du Logement molenbeekoïse. On sait que le nombre de logements gérés ne justifiait pas une fusion. Par contre, je pense comme vous qu'il serait utile d'évaluer les modes de contrôle et d'intervention. C'est la raison pour laquelle je demandais que le délégué social soit auditionné. J'aimerais connaître sa mission et savoir comment il peut avertir sa direction. C'est peut-être à ce niveau que les réponses n'ont pas été apportées. Vous avez parlé d'une farde de plaintes.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- La farde de plaintes est ce qui déclenche l'audit. Je l'ai reçue en novembre 2018, mais j'avais déjà répondu une première fois aux questions au mois de juin, à la suite de plaintes récurrentes. À cette occasion, j'ai aussi décidé de créer un groupe de travail spécifique. Et c'est après les vacances de Toussaint que j'ai démarré l'audit.

**M. Michaël Vossaert (DéFI).**- L'autre réalité de terrain est que les habitants n'ont pas reçu de décomptes pour deux ans et demi. C'est énorme ! On parle ici de pouvoirs publics. Si le Syndicat des locataires proposait la commission d'enquête, c'est certes pour cette raison, mais aussi et surtout, je pense, pour voir comment éviter pareille situation à l'avenir.

Ces demandes d'auditions s'inscrivent dans ce contexte. Il ne s'agit pas aujourd'hui de mettre sur pied une commission d'enquête car, comme vous l'avez dit, une information judiciaire est en cours.

**Mme Caroline Désir (PS).**- Votre réponse nous laisse forcément perplexes mais pas totalement étonnés non plus. Les SISF sont des structures relativement petites, qui se sont difficilement adaptées à une série de réglementations - notamment en termes de marchés publics - à cause d'un déficit d'information, d'habitudes, de pratiques, etc.

La fusion aura peut-être permis de modifier certaines pratiques ou, du moins, de les remettre en question. Ces sociétés pratiquent en effet beaucoup l'adage "on a toujours fait comme cela".

*per maand niet, maar moet de raad van bestuur zijn verantwoordelijkheid nemen. Het zal niettemin bijzonder moeilijk voor de OVM zijn om zich binnen twee weken in orde te stellen. Dat is een werk van lange adem, dat zeker niet op 12 februari voltooid zal zijn.*

*Bovendien is er een gerechtelijk onderzoek geopend. Het parlement heeft de voorbije jaren vaak geflirt met de grenzen van zijn rol. We moeten voorzichtig zijn en het parket zijn werk laten doen.*

**Mevrouw Cieltje Van Achter (N-VA).**- De wet is blijkbaar in vele opzichten overtreden. Dat roept heel wat bijkomende vragen op. Ik wil de audit zelf ook lezen, maar ik ben nog altijd vragende partij voor hoorzittingen en een grondiger onderzoek.

U was blijkbaar niet op de hoogte van de feiten tot u documenten ontving. De grote vraag rijst dan of wij wel antwoorden zullen krijgen. Dat is toch geen manier van werken?

Heeft uw administratie problemen voor u achtergehouden? Als bevoegd minister draagt u uiteindelijk de verantwoordelijkheid. Als pas kunt ingrijpen wanneer er documenten met informatie bij u of op uw kabinet terechtkomen, vraag ik me af of enkele hoorzittingen wel zullen

Les manquements relevés ici semblent sérieux. Vous avez rappelé le rôle du conseil d'administration, qui est défini par le code des sociétés, etc. Le rôle d'un conseil d'administration est effectivement crucial, a fortiori en cas de dysfonctionnements importants. Il ne peut alors se contenter d'organiser une réunion d'une heure par mois, mais il est amené à mettre vraiment les mains dans le cambouis et à prendre ses responsabilités. C'est à ce moment-là que la responsabilité des administrateurs est d'autant plus importante. Ce type de situation a déjà été vécu dans d'autres SISP il y a plusieurs années.

Il sera très difficile pour les SISP de se mettre en ordre dans un délai de quinze jours. Des manquements de cette importance ne seront pas résolus du jour au lendemain, qu'il s'agisse du remboursement des locataires ou de toutes les procédures à mettre en place. C'est un travail de longue haleine, qui ne sera certainement pas finalisé le 12 février.

Par ailleurs, vous avez répété à plusieurs reprises qu'une information judiciaire était ouverte. Nous nous trouvons ici dans une situation où nous ne pouvons pas nous substituer au travail de la justice et où il nous faut faire preuve d'une extrême prudence. Or, ce parlement s'est souvent trouvé à la frontière de son rôle et de ses missions ces dernières années. Lorsque le Parquet se saisit d'une affaire, nous devons laisser à la justice le soin de faire son travail.

**Mme Cieltje Van Achter (N-VA)** (*en néerlandais*).- *La loi a manifestement été violée à bien des égards. Je lirai volontiers le rapport d'audit, mais je plaide pour des auditions et une enquête plus approfondie.*

*Vous n'avez visiblement pris connaissance des faits qu'en recevant les documents. Quelques auditions suffiront-elles à mettre en lumière tous les dysfonctionnements? Même si votre administration vous a caché des problèmes, vous êtes la responsable ultime, en tant que ministre compétente.*

*Le parlement ne peut pas se permettre de laisser la situation en l'état. Une enquête judiciaire est en cours, mais il nous appartient de voir ce qu'il y a*

volstaan om alle wantoestanden aan het licht te brengen.

Het gaat tenslotte om hallucinante toestanden. We kunnen het ons als parlement niet permitteren om de zaken op hun beloop te laten. Er loopt een gerechtelijk onderzoek waar we ons niet mee mogen bemoeien, maar we moeten deze kwestie wel ernstig nemen. We moeten nagaan wat fout is gelopen en hoe we in de toekomst moeten optreden.

**De heer Ahmed El Khannouss (cdH)** (in het Frans).- *Bijna alle politieke partijen waren vertegenwoordigd in de raad van bestuur. De bestuurders kunnen evenwel pas ingrijpen, als ze op de hoogte worden gebracht van eventuele problemen, wat niet het geval was. Sommige huurders hadden geklaagd dat de terugbetaling van de energielasten met veel vertraging gebeurde, maar de bestuurders wisten niet dat er ook problemen waren met de overheidsopdrachten en andere zaken.*

*Door de Europese richtlijn is het beheer van overheidsopdrachten bijzonder ingewikkeld geworden. Bovendien beheert Le Logement molenbeekois 3.340 woningen. Er is dus bekwaam personeel nodig, dat goed wordt opgeleid en begeleid. Misschien zijn er ook extra personeelsleden nodig.*

*Door een audit te vragen, geeft u duidelijk aan dat dergelijk wanbeheer niet langer door de beugel kan. De huurders willen in goede omstandigheden wonen. Ze verwachten dat de OVM goed werkt, dat schade wordt hersteld en dat renovatiewerken op tijd worden uitgevoerd. We moeten ook een oplossing zoeken voor de duizenden gezinnen op de wachtlijst. Dat vereist een gezond, transparant en eerlijk beheer.*

*Het heeft geen zin om partijpolitieke spelletjes te spelen en mensen met de vinger te wijzen. Er is een gerechtelijk onderzoek aan de gang. Als het tot een vervolging komt, zullen de betrokken personen voor hun verantwoordelijkheid worden geplaatst.*

*De audit heeft de problemen blootgelegd. We moeten nu zo snel mogelijk maatregelen nemen om het vertrouwen van de burgers te herstellen*

*lieu de faire pour que ces dysfonctionnements ne se reproduisent pas.*

**M. Ahmed El Khannouss (cdH).**- La quasi-totalité des partis politiques étaient représentés au sein du conseil d'administration. Toutefois, les administrateurs ne peuvent jouer pleinement leur rôle que lorsqu'ils sont informés des éventuels dysfonctionnements, ce qui n'a pas été le cas.

C'est là que réside le problème. Les administrateurs ont été informés par des citoyens des retards liés au remboursement des charges énergétiques, mais ils ignoraient les dysfonctionnements liés aux marchés publics et aux autres petits arrangements.

La question qui se pose est celle de la capacité qu'ont les responsables des SISF de gérer des dossiers de plus en plus complexes. Rappelons qu'avec la directive européenne, la gestion des marchés publics est devenue extrêmement compliquée. Rappelons aussi que la SISF de Molenbeek gère 3.340 logements, ce qui est énorme. Il faut donc du personnel compétent, formé et accompagné. Peut-être faudrait-il également augmenter l'effectif.

En demandant un audit, vous affirmez que de tels dysfonctionnements sont inacceptables et qu'il faut apporter des réponses concrètes pour que pareille situation ne se représente plus. Le citoyen demande que la SISF fonctionne bien, que les dégâts soient réparés, que les rénovations soient effectuées dans les délais prévus et qu'il puisse vivre dans des conditions optimales. Nous devons aussi apporter une réponse aux milliers de familles en attente d'un logement social.

Pour ce faire, il faut une gestion saine, transparente et honnête.

Par ailleurs, nous n'avons pas le droit de faire de la politique politicienne et de dire que c'est de la faute

*en ervoor te zorgen dat de sociale woningen op een efficiënte en transparante manier worden beheerd.*

**De heer Vincent De Wolf (MR)** *(in het Frans).*- *Bedankt dat u de financiële rekeningen aan de commissie zult bezorgen.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- *Ik zal u alle documenten geven, die ik heb. Als er bijkomende documenten aan de BGHM moeten worden gevraagd, zullen we dat bekijken.*

*(Rumoer)*

**De heer Vincent De Wolf (MR)** *(in het Frans).*- *U hebt geknikt toen ik een begeleidingscomité voorstelde, maar u hebt niet echt geantwoord.*

*Moeten we overigens de BGHM niet aan een audit onderwerpen? Ik zeg niet dat de BGHM slecht werkt, maar zij is wel de enige instelling die de OVM's controleert.*

*Ik wil de heer Vossaert erop wijzen dat zijn partij een lid in de raad van bestuur van de BGHM heeft.*

*(Opmerkingen van de heer Vossaert)*

*Het zou nuttig zijn om na te gaan of de BGHM de controle naar behoren uitoefent.*

d'un tel ou d'un tel. Non. Des constats ont été faits, un audit a démontré des dysfonctionnements. Il faut une réponse immédiate, la justice a été saisie, une information judiciaire a lieu. Si des suites sont données, les personnes qui ont fauté assumeront leurs responsabilités.

Mme la ministre, chers collègues, nous devons apporter les réponses qu'attendent nos concitoyens, afin de leur redonner confiance et de faire en sorte que nos logements sociaux soient gérés de manière optimale et en toute transparence.

**M. Vincent De Wolf (MR).**- J'ai bien noté que les comptes financiers seront communiqués à la commission.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Je vous donne tout ce que j'ai. Si des documents complémentaires doivent être obtenus à la SLRB, nous examinerons la marche à suivre.

*(Rumeurs)*

**M. Vincent De Wolf (MR).**- Concernant le comité d'accompagnement, vous avez opiné quand je l'ai proposé, mais vous n'avez pas répondu spécialement à ce sujet.

Je vous ai écoutée avec attention et je me demande s'il ne faudrait pas faire un audit de la SLRB. Je ne dis pas que cette société dysfonctionne, mais, finalement, le seul contrôle sur les SISP est de son fait.

Je rappelle par ailleurs à M. Vossaert que son parti a un honorable représentant au sein du conseil d'administration de la SLRB.

*(Remarques de M. Vossaert)*

Si j'étais ministre du Logement, je demanderais cet audit. Je crois en effet qu'il serait intéressant d'examiner dans quelle mesure ce contrôle est qualitatif ou non.

Si un audit vérifiait, par coups de sonde, comment fonctionne la SLRB dans son devoir de contrôle, ce ne serait pas inutile. C'est en effet la seule institution qui contrôle l'ensemble des SISP

**Mevrouw Françoise De Smedt (PTB\*PVDA-GO!) (in het Frans).**- *U hebt ons meegedeeld wat de BGHM sinds mei 2018 heeft gedaan, maar we weten nog altijd niet wat er voordien is gebeurd en tot de huidige situatie heeft geleid. Daarover moet duidelijkheid komen, als we een herhaling van de feiten willen voorkomen. We mogen in elk geval niet langer dulden dat gezinnen die het nu al moeilijk hebben, het gelag blijven betalen.*

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- *Mevrouw de minister, u hebt alles bevestigd wat er over die audit in de pers is gezegd, en dat is op zich al ernstig genoeg. U bevestigt ook uw rol als partner van het parlement, die wil zorgen voor transparantie. Het is goed dat u alle documenten zult delen.*

*Het is ook positief dat u meteen maatregelen hebt genomen voor de bewoners, die het slachtoffer zijn van de hele situatie.*

*Er blijven echter nog heel wat vragen onbeantwoord. Hoe heeft die situatie zo lang kunnen blijven bestaan? Welke signalen zijn er gegeven en op welk moment? Waarom zijn die niet vroeger opgepikt? En als het zo fout is kunnen lopen in Molenbeek, betekent dat dan dat er elders ook risico's op problemen bestaan? Waarom hebben de bestaande controlemechanismen, zowel intern als extern, niet gewerkt?*

*Ik heb begrepen dat de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij voor eind februari aanbevelingen moet formuleren. Zal ze daarbij specifiek kijken naar wat er is misgelopen bij de uitvoering van de controle?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister (in het Frans).**- *De raad van bestuur van de BGHM komt*

*actuellement. Ce n'est pas votre cabinet qui exerce ce contrôle, et comme vous l'avez expliqué, il est bien clair que la SLRB est en première ligne.*

**Mme Françoise De Smedt (PTB\*PVDA-GO!).**- *Vous nous avez indiqué ce que la SLRB avait fait à partir du mois de mai 2018, mais nous ne savons toujours pas ce qui a été fait, ou pas, avant 2018 pour mener à la situation que nous connaissons aujourd'hui.*

*Toute la clarté doit être faite sur ce point, faute de quoi de tels dysfonctionnements risquent de se reproduire.*

*Des familles qui vivent déjà dans des conditions difficiles continuent de payer la note et nous ne pouvons plus le tolérer.*

**M. Arnaud Verstraete (Groen) (en néerlandais).**- *Le fait que vous confirmiez tout ce que l'on a pu lire dans la presse est déjà grave. Nous apprécions cependant que vous vous engagiez à transmettre les documents au parlement, dans un souci de transparence. C'est une bonne chose que vous ayez d'emblée pris les mesures nécessaires pour les locataires.*

*Comment se fait-il que la situation ait pu perdurer aussi longtemps et que les mécanismes de contrôle, tant internes qu'externes, ne se soient pas déclenchés plus tôt? Les mêmes problèmes ne risquent-ils pas d'apparaître ailleurs qu'à Molenbeek?*

*La SLRB tiendra-t-elle compte de ces dysfonctionnements dans les recommandations qu'elle formulera d'ici la fin du mois?*

**Mme Céline Fremault, ministre.**- *Le conseil d'administration de la SLRB se réunit aujourd'hui*

*vandaag samen om zich uit te spreken over de aanbevelingen die ik heb geformuleerd. Zo heb ik de BGHM gevraagd om na te denken over de manier waarop haar controle kan worden versterkt. Ik heb een aantal ideeën voorgesteld, zoals het systeem dat in Vlaanderen wordt toegepast. Ik wacht nu haar reactie af.*

*Overigens loopt de termijn vastgelegd door de raad van bestuur conform artikel 78 van de Huisvestingscode, af op 12 februari.*

**De heer Arnaud Verstraete (Groen).**- Op een bepaald moment zullen we het over de politieke verantwoordelijkheid moeten hebben. Daarvoor is het nu evenwel te vroeg: er is nog helemaal geen klaarheid over de omstandigheden. Het is echt niet gepast om nu elkaar te verwijten.

Er is meer onderzoek nodig. De minister zal elementen aanreiken en heeft nieuwe onderzoeksdata en aanbevelingen gevraagd. Ook het parlement heeft op dat vlak een rol te spelen. We moeten alleen nog vastleggen op welke manier en wanneer we dat zullen doen.

**Mevrouw Michèle Carthé (PS)** *(in het Frans).*- *De regering heeft geen commissaris in de raad van bestuur aangesteld, omdat er een sociaal afgevaardigde is. De rol van de sociaal afgevaardigde is wettelijk vastgelegd en houdt vooral verband met de toewijzing van de woningen.*

*Op de algemene vergadering van juni 2018 keurde de BGHM de rekeningen van de OVM af. Was het op dat ogenblik niet beter geweest om een regeringscommissaris aan te stellen, die een ruimere rol heeft dan de sociaal afgevaardigde?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- *De rol van de sociaal afgevaardigde is niet beperkt tot de toewijzing van de woningen. Hij oefent eveneens controle uit op de lasten, de rekeningen en het beheer.*

*- De incidenten zijn gesloten.*

pour se prononcer sur les recommandations que je lui ai adressées. J'ai notamment demandé à la SLRB de réfléchir à la manière de renforcer son contrôle. Une série de pistes ont été évoquées, comme ce qui se fait en Flandre. J'attends son retour à ce sujet.

Par ailleurs, le 12 février se termine la période telle que déterminée par le conseil d'administration de la SLRB, en vertu de l'article 78 du Code du logement.

**M. Arnaud Verstraete (Groen)** *(en néerlandais).*- *La question de la responsabilité politique devra à un moment donné être posée, lorsque les circonstances seront éclaircies.*

*La ministre a demandé de nouveaux devoirs d'enquête et des recommandations. Il reste au parlement à déterminer quand et comment il interviendra lui-même.*

**Mme Michèle Carthé (PS).**- Vous nous avez confirmé que dans les conseils d'administration des SISF, un poste d'administrateur était réservé à la tutelle et qu'il n'était pas pourvu, vu la présence d'un délégué social. Or, selon moi, le rôle du délégué social est clairement défini dans la réglementation et vise essentiellement l'attribution des logements.

Quand les comptes de la SISF ont été refusés par la SLRB en assemblée générale en juin 2018, n'eût-il pas été judicieux d'activer le poste d'administrateur de la tutelle, dont le rôle est plus large que celui du délégué social ?

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Le rôle du délégué social ne se limite pas à l'attribution des logements. Il exerce également un contrôle sur les charges, les comptes et la gestion.

*- Les incidents sont clos.*



**INTERPELLATIE VAN DE HEER ALAIN MARON**

**TOT MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT, LEEFMILIEU EN ENERGIE,**

**betreffende "de resultaten, wat het aantal nieuwe woningen betreft, van de verschillende oproepen in het kader van de PPP's".**

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- Graag had ik een toelichting gehad over de lopende projectoproepen voor de bouw van openbare woningen.

*In 2016 was er een projectoproep voor vijfhonderd middenklassenwoningen in publiek-private samenwerking. Van de vijf kandidaturen waren er twee ontvankelijk. Daarvan blijkt er slechts één te zijn voltooid.*

*Welk voorstel werd geselecteerd? Hoeveel en welke soorten woningen vallen daaronder? Wie is de private partner en hoe verliep de samenwerking? Welke criteria worden er gehanteerd? Waarom waren de andere voorstellen onontvankelijk?*

*Hoeveel kost het project en hoe wordt dat bedrag over de publieke en private partners verdeeld? Wat is de prijs per woning, zowel voor de bouw als voor de grond? Op welke termijn wordt het project uitgevoerd? Welke zijn de voorwaarden van de regeling met de private sector (uitkopen, erfpacht)?*

*Zal een OVM of de BGHM de woningen beheren? Wat was het resultaat van de projectoproep? In plaats van vijfhonderd woningen werden er minder dan honderd gebouwd. Welke belemmeringen stonden het doel in de weg? Welke wijzigingen worden er doorgevoerd om betere resultaten te bereiken?*

*Wanneer en met welke doelstellingen werd de tweede projectoproep gepubliceerd? In welke*

**INTERPELLATION DE M. ALAIN MARON**

**À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'ÉNERGIE,**

**concernant "les résultats, en termes de création de logements, des différents appels dans le cadre des PPP".**

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Je souhaite vous entendre sur les différents appels à projets et à manifestation d'intérêt menés en cette seconde partie de législature pour répondre à l'objectif de production de logements publics en Région bruxelloise. Nous savons que produire du logement public, singulièrement social, est un défi majeur et éminemment complexe.

Une première expérience a été menée en 2016, avec un appel à projets pour 500 logements moyens en partenariat public-privé. Celui-ci a enregistré cinq candidatures, dont deux recevables, et il semble qu'une seule ait été menée à terme.

Pour cet appel à projets, quelle est l'offre retenue ? Combien et quels types de logements recouvre-t-il ? Quel est le partenaire privé et comment est monté le partenariat ? En quoi consiste-t-il ? Quels sont les critères retenus ? En quoi les autres offres et candidatures ne convenaient-elles pas ?

Quel est le montant de ce projet ? Quelle est la répartition public-privé ? Quel est le coût par logement, tant pour la construction que pour le terrain ?

Quel est le calendrier du projet ? Quels sont les termes de l'arrangement avec le privé : rachat, emphytéose ? Quelles en sont les conditions ?

À qui reviendra la gestion des logements ? À une SISP ou à la SLRB ? Quel bilan a-t-il été tiré de cette première expérience ? Moins de 100 logements seront visiblement produits, pour un

*fase van de procedure bevindt die zich? Wie zijn de kandidaat-partners? Hebt u een prijs per woning vastgesteld?*

*In 2018 publiceerde de BGHM een oproep tot het indienen van blikken van belangstelling, gericht tot privépartners die al over een terrein en een stedenbouwkundige vergunning beschikken. Voorstellen worden tegen juni verwacht.*

*Tot hoeveel kandidaturen, projecten en woningen heeft deze oproep geleid? Wie zijn de partners? Welke types en hoeveel woningen beoogt u?*

*Waar bevinden de terreinen zich? De oproep was gericht op gemeenten met minder dan 10% publieke woningen, namelijk elf van de negentien gemeenten. Klopt dat? Zo niet, zult u dan van dit criterium afwijken om de mogelijkheden van deze oproep te benutten?*

*Wat is het tijdschema voor deze oproep en in welke fase zitten de projecten al? Ik kan me voorstellen dat de privépartners snel te werk willen gaan.*

*Komt er, gezien de resultaten van deze drie projecten, een nieuwe projectoproep? Hoe beoordeelt u de situatie? Hoe beoordelen het Woningfonds en de BGHM ze? Zal het Woningfonds het experiment herhalen?*

*Welke doelstellingen stelt u zich met deze nieuwe mogelijkheden? Hoe verhouden de kosten van deze woningen (inclusief bouw en grond) zich ten opzichte van die van de woningen die door publieke spelers, zoals de BGHM, werden gebouwd?*

*De middenklassenwoningen van de BGHM zijn moeilijk te verhuren, zowel door de gemeente als door de OVM's. Door de verminderde gewestelijke subsidies is de bouw van die woningen relatief onbetaalbaar geworden.*

*Er is een tekort aan sociale huisvesting. Idealiter zouden er in ons gewest dubbel zoveel sociale woningen moeten zijn. Meer dan 40.000 gezinnen staan op de wachtlijst. Op welk type woningen richt de laatste oproep zich?*

objectif annoncé de 500. Avez-vous pu identifier les freins ?

Quelles modifications sont-elles apportées en vue d'améliorer le résultat de cette première expérience ?

S'agissant du deuxième appel à projets, à quel moment a-t-il été lancé ? Quels sont ses objectifs ? Où en est la procédure (candidatures réceptionnées et retenues, nombre de projets concernés, types et nombre de logements) ? Quels sont les partenaires candidats ? Avez-vous fixé un coût par logement ?

Dernièrement, en 2018, la SLRB a lancé un nouvel appel, à manifestation d'intérêt cette fois, aux partenaires privés disposant d'un terrain et d'un permis d'urbanisme valide, c'est-à-dire sans recours possible, à l'instar de ce qu'a fait le Fonds du logement. Les offres étaient attendues pour le mois de juin de cette année.

Quel est le résultat de cet appel ? Combien de candidatures, de projets et de logements représentait-il ? Quels sont les partenaires ? Quels types et combien de logements visez-vous ?

Où sont situés les terrains concernés ? L'appel à manifestation d'intérêt visait les communes qui n'atteignaient pas les 10% de logements publics, soit onze des dix-neuf communes. Est-ce bien le cas ? Si non, envisagez-vous de déroger à ce critère et d'exploiter néanmoins les possibilités de cet appel à manifestation d'intérêt ?

Je souhaiterais également connaître le calendrier de cet appel et l'avancée des éventuels projets. J'imagine que les partenaires privés ont pour objectif de mener rapidement ces opérations.

Enfin, un nouvel appel, que ce soit à projets ou à manifestation d'intérêt, est-il envisagé, étant donné les résultats de ces trois opérations ? Quel bilan en tirez-vous ? Quel bilan en tirent les acteurs que sont le Fonds du logement et la SRLB ? Le Fonds du logement envisage-t-il de rééditer l'expérience ?

Quels objectifs vous êtes-vous fixés via ces nouveaux outils ? Avez-vous comparé les coûts de ces logements (production et terrain compris), à ceux des logements produits jusqu'ici par les

*Aangezien ik deze interpellatie indiende op 11 oktober, kan het zijn dat er sindsdien nieuwe elementen zijn opgedoken.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *In de commissie voor de Begroting van november heb ik een transparant overzicht gegeven van de stand van zaken van de bouw van de sociale woningen. U vindt die ook op perspective.brussels.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** (in het Frans).- *Ik heb mijn interpellatie ingediend voor de begrotingsbesprekingen.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Ondanks enkele onrealistische zaken heb ik getracht om de plannen van mijn voorgangers trouw uit te voeren.*

*Mijn voorgangers hebben met de Alliantie Wonen de problemen van het Huisvestingsplan overgenomen, zonder daar vraagtekens bij te plaatsen. De Alliantie Wonen had de BGHM de opdracht gegeven om vijfhonderd middenklassenwoningen te bouwen via een publiek-privaat partnerschap (PPP), om het tekort aan beschikbare terreinen op te vangen.*

*Staatssecretaris Doukeridis ging ervan uit dat de privépartner op zijn grond woningen van de BGHM zou bouwen. De BGHM heeft op*

acteurs publics tels que la SLRB ? Si oui, qu'en ressort-il ? Si non, comptez-vous le faire ?

Par ailleurs, nous l'avons vu dans plusieurs communes, les logements moyens produits via la SLRB sont difficiles à mettre en location, que ce soit par les communes - s'il y a une délégation - ou les SISP elles-mêmes. Leur production est relativement peu abordable pour ces mêmes acteurs, vu les subsides régionaux réduits.

Par contre, le logement social, lui, fait défaut. Idéalement, le parc de la Région devrait être doublé, plus de 40.000 ménages étant en attente, si toutefois vous envisagez de répondre à toutes les demandes. Dès lors, que visez-vous comme type de logements dans le cadre du dernier appel à manifestation d'intérêt ?

Je précise que cette interpellation a été introduite le 11 octobre dernier. Il est possible que de nouveaux éléments soient intervenus depuis lors.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- En Commission du budget de novembre dernier, j'ai présenté de manière transparente un état des lieux de la production de logements. Il est d'ailleurs disponible sur le site de perspective.brussels.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Mon interpellation a été déposée avant le débat budgétaire.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Sous la présente législature, je me suis efforcée d'exécuter fidèlement les plans de mes prédécesseurs, malgré des aspects peu réalistes dans la manière dont ils avaient été conçus. J'ai déjà eu l'occasion de vous expliquer ma position à cet égard.

L'alliance habitat a reproduit exactement les problèmes du Plan du logement de la Région bruxelloise, sans aucune remise en cause ni réflexion de la part de mes prédécesseurs. Dans l'alliance habitat telle qu'élaborée par mon prédécesseur, celui-ci avait effectivement chargé la SLRB de réaliser 500 logements moyens par le biais d'un partenariat public-privé (PPP) pour répondre au manque de terrains publics disponibles.

*26 februari 2016 dan ook een eerste PPP-projectoproep gepubliceerd.*

*Van de zes projecten die door privépartners ingediend werden, heeft de BGHM na analyse besloten er vier te weigeren, omdat ze niet voldeden aan de vereisten van het bijzonder bestek. De volgende twee projecten werden geselecteerd: Re-Vive op de Cinocosite en in Advance.*

*De twee voorstellen werden om de volgende redenen niet uitgevoerd:*

*- het voorstel van in Advance kreeg van het adviescomité en de raad van bestuur van de BGHM een onvoldoende voor architectonische en stedenbouwkundige waarde;*

*- het project Re-Vive bleek te duur te zijn in vergelijking met de marktprijs. Er kon geen overeenstemming worden bereikt over de prijs en de onderhandelingen bleven bijgevolg zonder resultaat.*

*Op basis van deze eerste ervaring heeft de BGHM de documenten voor een tweede PPP-oproep aangepast en verbeterd. De bekendmaking van de opdracht werd in november 2017 gepubliceerd. De BGHM gaf hierbij de voorkeur aan een concurrentiegericht dialoog, om vanaf de eerste fase van de procedure meer flexibiliteit en dialoog mogelijk te maken.*

*De eisen op het vlak van de bouwgronden zijn minder streng dan voor het PPP van 2016, vooral met betrekking tot de uitsluiting van kandidaten die bouwgronden voorstellen die zich volgens de overstromingskaart in risicovol gebied bevinden.*

*De BGHM moest voor het PPS van 2016 een kandidaat weigeren, omdat zijn bouwgrond te dicht bij een gebied met een laag overstromingsrisico lag. Om een dergelijk geval te voorkomen, werd bepaald dat kandidaten geen grond in een overstromingsgebied met een hoog risico mogen voorstellen. Een laag overstromingsrisico wordt wel aanvaard.*

*Voor de tweede projectoproep werden twee dossiers geselecteerd. De procedure bevindt zich in de dialoofase. Het Gewestelijk Comité tot*

L'idée du secrétaire d'État Doukeridis était que le partenaire privé apporte son propre terrain et y construise les logements pour compte de la SLRB. Celle-ci a donc exécuté la demande du secrétaire d'État en lançant un premier appel à projets de PPP le 26 février 2016.

Dans le cadre de ce dernier, six projets ont été soumis par des partenaires privés. Après analyse des candidatures, la SLRB a décidé de ne pas retenir quatre d'entre elles, car elles ne respectaient pas les exigences du cahier spécial des charges (Victorine, EBM/Abimota, Gillion Construct-Macan et Louis De Waele) et d'en retenir deux (Re-Vive, sur le site de Cinoco, et in Advance).

Les deux candidatures retenues n'ont toutefois pas abouti, pour les raisons suivantes :

- l'offre d'in Advance a été qualifiée d'insatisfaisante par le comité d'avis et le conseil d'administration de la SLRB sur le critère d'attribution de la valeur architecturale et urbanistique ;

- le projet Re-Vive s'est révélé au final trop cher par rapport au prix du marché. Aucun accord n'a pu être trouvé sur le prix et la négociation n'a dès lors pas abouti.

Au vu de cette première expérience, la SLRB a retravaillé et amélioré les documents du marché pour le lancement d'un deuxième PPP. La publication de l'avis de marché a eu lieu en novembre 2017. Dans le cadre de ce marché, la SLRB a décidé d'opter pour la procédure du dialogue compétitif, afin de permettre plus de flexibilité et de dialogue dès les premières phases de la procédure et, ainsi, espérer de meilleurs résultats.

Le niveau d'exigence des terrains a été abaissé par rapport au PPP de 2016, notamment en ce qui concerne l'exclusion des candidats présentant un terrain situé en zone dangereuse, conformément à la carte d'inondation telle que publiée sur le site de Bruxelles Environnement.

Cette exigence étant très stricte du point de vue de l'analyse, la SLRB a dû, pour le PPP 2016, évincer un candidat, car le terrain proposé se situait trop près d'une zone d'inondation d'aléa faible, et donc considérée comme dangereuse. Pour éviter de se

*Aankoop van Onroerende Goederen analyseert het terrein.*

*Het eerste voorstel komt van Consortium Trifolium voor het Klaver 2-project. Het betreft vijf tot zes gebouwen met 140 tot 160 woningen, handelsruimte, openbare ruimte en tuinen. Het tweede is het Waterranonkel-project van in Advance. Het betreft drie gebouwen met 68 woningen, 68 parkeerplaatsen en een hangar.*

*De dialoofase is gepland voor eind februari 2019 en de onderhandelingsfase voor juni 2019. De stedenbouwkundige vergunning wordt in juni 2020 uitgereikt.*

*De bouwplaats kan van start gaan na de ondertekening van de basisakte voor de aankoop van de grond, drie maanden na de toekenning van de stedenbouwkundige vergunning of meteen na de toekenning ervan, mits een voorafgaande ondertekening van de offerte.*

*Met de privépartners werd overeengekomen dat de bouwgrond zal worden aangekocht, nadat de stedenbouwkundige vergunning is afgegeven. De bouw wordt betaald naar gelang van de voortgang en het saldo bij de voorlopige oplevering door de BGHM.*

*Als beide projecten gerealiseerd zijn, zal de helft van het door mijn voorganger gestelde doel bereikt zijn, namelijk 248 van de 500 geplande woningen.*

*Gezien de traagheid van de PPP-procedure wilde ik innoveren door de aankoop van sleutel-op-de-deurwoningen aan te moedigen. In september 2016 publiceerde het Woningfonds een projectoproep, die in 2017 drie projecten opleverde met een totaal van 239 woningen, waar in 2019 nog eens 99 woningen bijkwamen.*

*Het voordeel van deze procedure is dat de projecten al over een stedenbouwkundige vergunning beschikken en dat een aantal bouwplaatsen al van start zijn gegaan, wat kostbare tijd bespaart, zonder dat dit meer kost dan de woningen die het fonds zelf bouwde.*

*De eerste woningen kunnen dit jaar worden verkocht. Dit is een volledig nieuwe manier om snel woningen te bouwen, zonder*

retrouver devant pareil cas, il a été prévu que les candidats ne seraient pas autorisés à proposer un terrain situé en zone d'inondation d'aléa élevé. Seraient dès lors acceptés les terrains situés en zone d'aléa faible.

Pour le deuxième appel à projets, deux dossiers ont été reçus et sélectionnés. Les candidats sélectionnés sont en phase de dialogue, au stade de l'analyse du terrain par le Comité d'acquisition d'immeubles régional (CAIR).

La première candidature est celle du Consortium Trifolium pour le projet Trèfle 2. Il concerne cinq à six immeubles de 140 à 160 logements comprenant des surfaces commerciales, des espaces publics et des jardins.

La deuxième candidature est celle d'in Advance pour le projet Grenouillettes. Il porte sur la construction de trois bâtiments regroupant 68 logements, 68 emplacements de parking et un hangar. À l'heure actuelle, les deux candidats sont en phase de dialogue.

Voici les calendriers prévisionnels théoriques :

- la phase 2 de dialogue est prévue à la fin du mois de février 2019 ;

- la phase 3 de négociation est prévue pour juin 2019 ;

- l'obtention du permis d'urbanisme est prévue en juin 2020 ;

- le chantier pourrait débuter soit après l'acte de base d'achat pour le terrain, trois mois après l'octroi du permis d'urbanisme, soit directement à l'octroi, moyennant une signature d'offre au préalable.

Quant aux termes de l'arrangement avec le privé, il est prévu que le terrain sera acheté après délivrance du permis d'urbanisme. Les constructions seront payées en fonction des états d'avancement et le solde, à la réception provisoire accordée par la SLRB.

Au terme du deuxième PPP, nous serons donc parvenus, si les deux projets aboutissent, à la moitié

*voorbereidingsfase of moeite met het verkrijgen van stedenbouwkundige vergunningen, en die beroepsprocedures vermijdt. Dit leidt tot jaren tijdsbesparing. Ook de privé-projectontwikkelaars hebben hier belang bij, want ze besparen op marketing. Het is dus een win-winsituatie voor zowel de openbare als de privésector.*

*Ik heb de BGHM gevraagd om die weg te blijven volgen en haar productiemethoden te diversifiëren. Daardoor besparen we veel tijd. In februari 2018 publiceerde de BGHM een oproep tot het indienen van blijken van belangstelling tot de privésector voor sleutel-op-de-deurwoningen in gemeenten met minder dan 10% openbare woningen.*

*Deze werkwijze bevordert de sociale mix, die we allen nastreven. De privésector diende vier verschillende projecten in, goed voor bijna tweehonderd woningen:*

*- het project Bervoets van projectontwikkelaar Macan development, voor de bouw van 31 appartementen en 7 huizen in Vorst;*

*- het project Les Sources van projectontwikkelaar Belgian Land, voor de bouw van 39 appartementen in Vorst;*

*- het project Libris van projectontwikkelaar BCS Investissement, voor de bouw van 53 appartementen in Vorst;*

*- het project Gemeenebeemden van projectontwikkelaar Hoome, voor de bouw van 65 appartementen in Neder-Over-Heembeek.*

*Gezien dit succes heeft de BGHM een tweede oproep gedaan voor sleutel-op-de-deurwoningen in dezelfde gemeenten, maar ditmaal zonder einddatum voor het indienen van dossiers. Projectontwikkelaars bepalen dan zelf wanneer ze hun project willen indienen. Sinds oktober zijn er twee projecten ingediend, die nu door de BGHM worden onderzocht.*

*Ook al is het te vroeg om een algemene financiële analyse uit te voeren, de BGHM bevestigt mij dat elk project wordt geanalyseerd met inachtneming van de standaardprijzen per vierkante meter die*

de l'objectif fixé par mon prédécesseur, soit 248 logements sur les 500 prévus.

Face à ce constat et vu la lenteur de la procédure de PPP, j'ai voulu innover en encourageant les initiatives d'achat de logements "clé sur porte". Le Fonds du logement a ainsi lancé en septembre 2016 un appel à manifestation d'intérêt, qui a connu un réel succès. Il a acquis trois projets représentant un total de 239 logements en 2017, et est parvenu à acquérir 99 logements supplémentaires en 2018.

L'avantage de cette procédure est que les projets disposent déjà d'un permis d'urbanisme et que certains chantiers ont déjà débuté, ce qui permet de gagner un temps précieux, sans que cela coûte plus cher que les logements produits par le fonds lui-même.

Des chantiers sont en cours et les premiers logements pourront être vendus cette année. C'est donc une toute nouvelle manière de produire rapidement du logement, qui permet d'économiser la phase de préparation et d'obtention des permis d'urbanisme, sans parler des éventuelles phases de recours contre ceux-ci. En général, elle permet de gagner plusieurs années sur le calendrier. Les promoteurs privés y trouvent également leur intérêt, car ils font l'économie de toute la phase de commercialisation. C'est donc un partenariat gagnant-gagnant pour le privé et le public.

J'ai demandé à la SLRB de suivre la même voie et de diversifier ses modes de production. Cela va nous faire gagner un temps précieux. La SLRB a publié au mois de février 2018 un appel à manifestation d'intérêt à destination du privé pour prospecter d'autres logements clé sur porte. Cet appel a comme particularité d'être réservé aux projets de logements situés sur les communes qui n'atteignent pas encore le quota de 10% de logements publics.

Cela permettra donc de renforcer la mixité sociale, un objectif que nous partageons tous. Le privé a répondu présent à cet appel de la SLRB, par l'intermédiaire de quatre projets différents totalisant près de 200 logements :

- le projet Bervoets, dont le développeur est Macan development, est situé à Forest et porte sur la production de 31 appartements et sept maisons ;

*door de raad van bestuur van de BGHM zijn vastgesteld op basis van de eigen projecten.*

*Mijn innovatieve methoden werpen hun vruchten af. We zullen de doelstellingen uit de beleidsverklaring bereiken, namelijk het vinden van 6.720 woningen voor de Alliantie Wonen. Citydev.brussels, het Woningfonds en de Community Land Trust (CLT) hebben de doelstellingen gehaald. De BGHM heeft 89% van haar doelstelling, namelijk het vinden van 4.000 woningen, gehaald.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *In de eerste projectoproep waren heel wat voorwaarden wellicht moeilijk haalbaar. Ik heb geen problemen met de gebieden met een overstromingsrisico, maar een deel van die*

- le projet Les Sources, dont le développeur est Belgian Land, est situé à Forest et porte sur la production de 39 appartements ;

- le projet Libris, à Forest, porte sur la production de 53 appartements et le développeur est BCS Investissement ;

- le projet Prés communs, à Neder-Over-Heembeek, porte sur la production de 65 appartements et le développeur est Hoome.

Forte de ce succès, la SLRB vient de relancer un deuxième appel à projets clé sur porte, couvrant les mêmes communes mais, cette fois-ci, sans aucune limite de date pour l'introduction des dossiers. Les professionnels de la construction décideront donc eux-mêmes quand ils veulent soumettre leur projet. Depuis octobre, deux nouveaux projets ont été rentrés à la SLRB et sont examinés par ses services.

Au sujet des coûts de production, même s'il est encore un peu tôt pour réaliser une analyse financière globale, la SLRB me confirme que toute opération est analysée en tenant compte des prix standard au mètre carré définis par le conseil d'administration de la SLRB, sur la base des opérations réalisées en propre, toutes formules confondues.

Les méthodes innovantes que j'ai lancées portent leurs fruits. Cela va ainsi permettre d'atteindre les objectifs que nous nous étions fixés dans la déclaration de politique régionale, à savoir identifier le potentiel des 6.720 logements de l'alliance habitat.

Pour citydev.brussels, le Fonds du logement et le community land trust (CLT), les objectifs d'identification sont remplis. La SLRB, quant à elle, a identifié 89% de son objectif de 4.000 logements. J'espère qu'elle aura rempli son contrat d'ici la fin de la législature. Au total, nous sommes donc à 89% de notre objectif d'identification.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Je vous remercie pour vos réponses diverses et complètes. Effectivement, nous avons déjà reçu des éléments d'information, mais vous les avez rappelés et synthétisés. S'agissant du premier appel à projets, un certain nombre de critères étaient sans doute extrêmement restrictifs. Pour ce qui est des zones inondables, je

*gebieden zijn vanuit stedenbouwkundig oogpunt voorbehouden voor woningen of kantoren.*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- *Daarom werd de notie van risicogebied aangepast.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Waarom zijn er wel private woningen en geen sociale woningen toegestaan? Ik begrijp wel dat Leefmilieu Brussel in die zones maatregelen wil opleggen om overstromingen te vermijden.*

*Drie van de vier projecten voor de bouw van tweehonderd sleutel-op-de-deurwoningen bevinden zich in Vorst, het vierde in Neder-over-Heembeek. Wie zal er instaan voor de verhuur van die woningen?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- *Dat is nog niet beslist.*

**De heer Alain Maron (Ecolo)** *(in het Frans).*- *De BGHM koopt dus onroerend goed aan, maar niemand weet welke OVM voor het beheer zal instaan. Wordt deze kwestie al besproken?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** *(in het Frans).*- *De procedure is amper afgerond. Om die reden kan ik uw vraag niet beantwoorden.*

*- Het incident is gesloten.*

#### **MONDELINGE VRAAG VAN MEVROUW ZOË GENOT**

**AAN MEVROUW CÉLINE FREMAULT, MINISTER VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING, BELAST MET**

n'ai pas de difficultés particulières. Certains points peuvent relever du bon sens mais d'un point de vue urbanistique, une partie de ces zones sont affectées au logement ou réservées à des bureaux, etc.

**Mme Céline Fremault, ministre.**- D'où une variation sur la notion d'aléa.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Mais pourquoi n'autorise-t-on pas la production de logements sociaux alors que les logements privés sont autorisés ? Je peux comprendre que Bruxelles Environnement explique que des mesures particulières doivent être prises dans ces zones-là, notamment afin d'éviter les inondations, en lien avec l'imperméabilisation des sols, ce qui est tout à fait logique.

Pour le reste, j'ai bien pris note des chiffres que vous avez cités. Concernant l'appel à projets "clé sur porte", trois des quatre projets confirmés couvrant quelque 200 logements sont situés à Forest, le quatrième étant à Neder-Over-Heembeek. Qui sera l'opérateur qui va mettre en location ces logements ?

**Mme Céline Fremault, ministre.**- La décision n'a pas encore été prise.

**M. Alain Maron (Ecolo).**- Si je comprends bien, la SLRB achète des biens, mais nul ne sait quelle SISP va "hériter" de la gestion. Je précise que ce ne sera pas la SLRB elle-même, en ligne directe, qui assumera cette tâche. Y a-t-il déjà des discussions à ce sujet ?

**Mme Céline Fremault, ministre.**- La réponse à votre question est prématurée étant donné que la procédure est à peine finalisée.

*- L'incident est clos.*

#### **QUESTION ORALE DE MME ZOË GENOT**

**À MME CÉLINE FREMAULT, MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT, DE LA QUALITÉ DE VIE, DE**



**HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT,  
LEEFMILIEU EN ENERGIE,**

**betreffende "de tussenkomsten van het SVK van Sint-Joost om bepaalde kandidaat-huurders te steunen".**

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** (in het Frans).- *In de pers van 9 januari werd een schepen van Sint Joost beschuldigd van vriendjespolitiek. Hoewel de inschrijvingslijst van het sociaal verhuurkantoor (SVK) gesloten is voor alle burgers, heeft de schepen er minstens negen gezinnen in laten opnemen. Het ging telkens om personen die op het kantoor van de schepen waren langsgegaan.*

*Uit de paternalistische brieven van de schepen aan het SVK blijkt dat het niet eens om uitzonderlijke gevallen ging: een moeder met een zeventienjarige dochter die 750 euro betaalt voor een appartement met twee slaapkamers, een koppel dat in een appartement woont dat zal worden verkocht of een alleenstaande werkloze die 530 euro huur betaalt. Dat zijn geen duidelijke criteria. Bovendien bevinden heel wat Brusselaars zich in dat soort situatie. Er is dus geen reden waarom die gezinnen wel het recht zouden hebben om op de wachtlijst te staan en andere niet.*

*Een schepen mag zich niet in de plaats van de sociale werkers van het SVK en de toewijzingscommissie stellen door aan de directeur van het SVK te vragen om bepaalde gezinnen voorrangspunten toe te kennen. Dergelijke politieke steun benadeelt alle andere gezinnen die al jaren op de wachtlijst staan en is totaal in strijd met de besluitvorming over de partnerschappen van de SVK's. Er mogen enkel afwijkingen worden toegestaan voor dringende situaties of als er een overeenkomst is om bepaalde doelgroepen positief te discrimineren.*

*Het gedrag van de schepen dreigt een smet te werpen op het imago van de hele SVK-sector, terwijl die de voorbije tien jaar sterk geprofessionaliseerd is.*

*De betrokken schepen heeft de politieke inmenging in de toewijzing van de woningen*

**L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE,**

**concernant "les interventions de l' AIS de Saint-Josse pour soutenir certains candidats locataires".**

**Mme Zoé Genot (Ecolo)**.- La presse de ce mercredi 9 janvier fait état de pratiques clientélistes de l'échevin du logement de Saint-Josse. Alors que la liste d'inscriptions de l'agence immobilière sociale (AIS) locale est fermée pour toutes les citoyennes et tous les citoyens, l'intéressé y a fait inscrire au moins neuf ménages. Ces personnes, en besoin de logement décent comme tant d'autres malheureusement, avaient toutes un point commun : être passées par le bureau de l'échevin.

Nous avons pu consulter des lettres de recommandation paternalistes adressées par l'échevin à l' AIS. Certaines ne présentaient même pas de situations particulières. Par exemple, il y est indiqué que "Madame vit avec sa fille de dix-sept ans dans un logement deux chambres et paye 750 euros" ou que "Madame et son époux occupent un logement une chambre qui sera prochainement vendu. Accordez-lui quatre points", "Monsieur travaille comme peintre aux habitations (...) et vit chez sa mère", "Monsieur vit seul, est au chômage et paye 530 euros de loyer".

Nous nous rendons bien compte que ces critères ne sont pas très clairs. Malheureusement, beaucoup de Bruxellois se trouvent dans ce genre de situation. Pourquoi certains ont-ils le droit de s'inscrire sur la liste alors que celle-ci a été fermée et d'autres pas ? Pourquoi certains reçoivent-ils quatre points en plus ? C'est problématique.

Se substituant aux assistants sociaux de l' AIS autant qu'à la commission d'attribution, l'échevin y donne l'injonction au directeur de l' AIS de rajouter des points de priorité à tel ou tel ménage. Des familles se voient ainsi privilégiées dans leurs demandes, politiquement, au détriment de toutes les autres qui attendent depuis de nombreuses années.

Cela est en contradiction manifeste avec les arrêtés sur les partenariats des AIS - les dérogations ne peuvent intervenir que pour des situations d'urgence manifeste ou via des conventionnements

*openlijk toegegeven, maar verschuilt zich achter uw administratie en het gewestelijk toezicht.*

*Keurt u die openlijke politieke inmenging in het SVK van Sint-Joost goed? Hoe zult u reageren? Hoe zult u de controle op het SVK versterken?*

*Hebt u naast de nieuwe toewijzingsreglementen en het gecentraliseerde computerprogramma voor de SVK's nog andere maatregelen genomen om politieke inmenging bij de toewijzing van woningen te voorkomen?*

**Mevrouw Céline Fremault, minister** (in het Frans).- *Voor de indiening van uw mondelinge vraag was noch mijn kabinet noch Brussel Huisvesting op de hoogte van de praktijken bij het sociaal verhuurkantoor (SVK) van Sint-Joost. Brussel Huisvesting heeft nooit een klacht ontvangen.*

*Ik heb onmiddellijk aan Brussel Huisvesting gevraagd om een onderzoek in te stellen. Dat is nog lopende. Als uit het onderzoek blijkt dat er fouten zijn gemaakt, zullen er maatregelen worden genomen. Als sanctie kan de subsidie volledig of gedeeltelijk worden ingetrokken of kan de erkenning worden opgeschort of ingetrokken.*

*Voorts kan elke kandidaat-huurder die zich door een toewijzingsbeslissing benadeeld voelt, een beroep indienen bij de gedelegeerd ambtenaar.*

destinés à des publics tout à fait spécifiques à discriminer positivement, plutôt qu'avec un opérateur à vocation large qu'est la commune - et avec l'esprit de transparence et d'équité qui prévaut dans le secteur.

De plus, l'attitude de l'échevin risque de ternir l'image de l'ensemble des agences immobilières sociales, dont le professionnalisme s'est pourtant fortement développé ces dix dernières années.

L'échevin compétent reconnaît publiquement cette intervention politique dans l'attribution de logements. Il se réfugie derrière votre administration en indiquant que la tutelle régionale assure un contrôle.

Mme la ministre, cautionnez-vous de telles pratiques ouvertement clientélistes à l' AIS de Saint-Josse ? Quel suivi sera-t-il apporté ? Comment allez-vous renforcer rapidement le contrôle de cette AIS ?

Au-delà de la mise en place de nouveaux règlements d'attribution et du logiciel centralisé pour toutes les AIS, qui renforceront le cadre réglementaire, qu'avez-vous mis en place plus précisément pour éviter des inscriptions pirates sur les listes d'attente et autres interventions politiques dans l'attribution de logements ?

**Mme Céline Fremault, ministre.**- Jusqu'à votre question orale, ni mon cabinet ni Bruxelles Logement n'avaient connaissance des pratiques que vous dénoncez au sein de l' AIS de Saint-Josse. Bruxelles Logement n'a pas été saisie de plaintes précédemment à votre question orale. Tenant compte des informations que vous évoquez, j'ai immédiatement demandé à Bruxelles Logement, en plus des vérifications habituelles des règlements d'attribution, d'engager une enquête sur les pratiques de l' AIS de Saint-Josse afin de vérifier les faits ainsi que les suites éventuelles réservées par l' AIS aux demandes de l'échevin. Cette enquête est en cours.

En cas de manquements qui seraient constatés dans le chef de l' AIS après enquête, des mesures devront être prises, de façon proportionnée aux éventuels manquements constatés. Au niveau des sanctions, celles-ci peuvent prendre la forme du non-octroi de

*Als dat beroep wordt ingewilligd, krijgt de kandidaat-huurder automatisch recht op de eerste geschikte woning die vrijkomt.*

*Het is nog te vroeg om mij uit te spreken over de eventuele maatregelen, aangezien de resultaten van het onderzoek nog niet bekend zijn, maar ik heb er alle vertrouwen in dat de administratie mij een gepast voorstel zal voorleggen.*

*Brussel Huisvesting gaat niet alleen na of de toewijzingsreglementen van de SVK's in overeenstemming zijn met het besluit van 21 december 2017. De administratie controleert ook de verantwoordingsstukken met betrekking tot de subsidies en voert onderzoeken uit als er een klacht wordt ingediend of als er aanwijzingen van wanbeheer zijn.*

*Ik wil ervoor zorgen dat Brussel Huisvesting in de toekomst meer steekproefsgewijze controles kan uitvoeren bij de SVK's en de verenigingen voor integratie via huisvesting (VIH's). Ik heb de administratie al gevraagd om mij daarover voorstellen te doen. Daarnaast wil ik de controle op de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's) versterken. Ik heb daartoe een reeks aanbevelingen aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) gedaan.*

*Die maatregelen vormen een aanvulling op de ordonnantie over de strijd tegen discriminatie die we in het voorjaar hebben aangenomen.*

*Ik zal u op de hoogte houden van de resultaten van het onderzoek.*

tout ou partie de la subvention, dès lors que le logement octroyé en infraction à la législation ne répond pas à la définition d'un logement pouvant être subventionné conformément à l'article 22 de l'arrêté organisant les AIS. Les mesures peuvent aller jusqu'à une suspension ou à un retrait d'agrément dans les cas les plus extrêmes.

En ce qui concerne les mesures de réparation, sans préjudice des indemnités qui pourraient être décidées par un tribunal, un recours en réformation est ouvert auprès du fonctionnaire délégué du gouvernement contre toute décision d'attribution d'un logement lésant un candidat-locataire. Le candidat-locataire qui obtient gain de cause à la suite du recours introduit contre une décision d'attribution d'un logement dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

Il est prématuré, à ce stade, de se prononcer sur les mesures qui seront adoptées, puisque nous ne disposons pas encore des résultats de l'enquête, mais je fais confiance à l'administration pour m'adresser, le cas échéant, la proposition la plus appropriée et proportionnée.

À l'heure actuelle, l'administration du logement contrôle les règlements d'attribution des AIS afin de vérifier leur conformité à l'arrêté du 21 décembre 2017 entré en vigueur en juin 2018. Elle contrôle également la justification des subsides et diligente des enquêtes sur plainte ou en cas d'indices de dysfonctionnement.

Je souhaite à l'avenir permettre à l'administration de renforcer ses contrôles en procédant, par coups de sonde, à des contrôles poussés des différents acteurs du logement, tels que les AIS et les associations d'insertion par le logement (AIPL). Cela va dans le même sens que le renforcement des contrôles que je souhaite mener dans les sociétés immobilières de service public (SISP), à travers notamment les recommandations que j'ai formulées à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). J'ai d'ores et déjà demandé à l'administration du logement de me formuler des propositions quant à la manière la plus appropriée de diligenter ces contrôles. J'attends son retour.

Cela s'ajoute à l'ordonnance visant à lutter contre les discriminations, que nous avons votée à

**Mevrouw Zoé Genot (Ecolo)** *(in het Frans).*- *Het is belangrijk voor de personen die zich op de lijsten inschrijven en voor de eigenaars die hun woning tegen een lagere huurprijs aanbieden, dat die woningen naar de personen gaan die ze het hardst nodig hebben. Daarom moeten de regels worden nageleefd.*

*Ik hoop dat er snel een onderzoek komt en dat er van de gelegenheid gebruik zal worden gemaakt om op de regels te wijzen. We moeten een duidelijk signaal geven. Politici mogen bepaalde personen niet bevoordelen door ze op een lijst in te schrijven waarvoor de inschrijvingen gesloten zijn of door ze bijkomende voorrangspunten toe te kennen.*

*Steekproefsgewijze controles lijken mij een goede oplossing om te garanderen dat de lijsten worden gerespecteerd en de wetgeving wordt nageleefd.*

*- Het incident is gesloten.*

#### **INTERPELLATIE VAN MEVROUW CAROLINE DÉSIR**

**TOT MEVROUW CÉLINE  
FREMAULT, MINISTER VAN DE  
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE  
REGERING, BELAST MET  
HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT,  
LEEFMILIEU EN ENERGIE,**

**betreffende "de beleidsmaatregelen in  
verband met de ongezonde woningen".**

**De voorzitter.**- Op verzoek van de indiener wordt de interpellatie naar de volgende vergadering verschoven.

l'unanimité au printemps dernier. Je vous tiendrai au courant des résultats de l'enquête.

**Mme Zoé Genot (Ecolo).**- Il est vraiment important pour les personnes qui s'inscrivent sur ces listes, comme pour les propriétaires qui font l'effort de proposer un loyer plus avantageux au profit des locataires, d'être sûr que ces logements vont aux personnes qui en ont le plus besoin et qui le méritent le plus. C'est pourquoi ces règles doivent être respectées.

J'espère qu'une enquête pourra être rapidement menée, et que les règles seront rappelées à cette occasion. Bien entendu, nous ne souhaitons pas que l' AIS soit lésée, mais qu'un signal très clair soit envoyé : un politique ne peut pas privilégier certaines personnes en les inscrivant alors que les inscriptions sont clôturées ou en leur donnant des points supplémentaires.

Le contrôle par coups de sonde me semble être une bonne solution, que ce soit pour vérifier le respect des listes, le suivi de la législation en matière de marchés publics et autres choses. Il faut que les autorités de tutelle puissent régulièrement rappeler quelle est la bonne façon de fonctionner.

*- L'incident est clos.*

#### **INTERPELLATION DE MME CAROLINE DÉSIR**

**À MME CÉLINE FREMAULT,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT,  
DE LA QUALITÉ DE VIE, DE  
L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE,**

**concernant "la politique menée concernant  
les logements insalubres".**

**M. le président.**- À la demande de l'auteure, l'interpellation est reportée à la prochaine réunion.

**INTERPELLATIE VAN MEVROUW  
CAROLINE DÉSIR**

**TOT MEVROUW CÉLINE  
FREMAULT, MINISTER VAN DE  
BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE  
REGERING, BELAST MET  
HUISVESTING, LEVENSKWALITEIT,  
LEEFMILIEU EN ENERGIE,**

**betreffende "de ontwikkeling van  
moduleerbare woningen in het Brussels  
Gewest".**

**De voorzitter.-** Op verzoek van de indiener  
wordt de interpellatie naar de volgende  
vergadering verschoven.

\_\_\_\_\_

**INTERPELLATION DE MME CAROLINE  
DÉSIR**

**À MME CÉLINE FREMAULT,  
MINISTRE DU GOUVERNEMENT DE  
LA RÉGION DE BRUXELLES-  
CAPITALE, CHARGÉE DU LOGEMENT,  
DE LA QUALITÉ DE VIE, DE  
L'ENVIRONNEMENT ET DE  
L'ÉNERGIE,**

**concernant "le développement de logements  
modulables en Région bruxelloise".**

**M. le président.-** À la demande de l'auteure,  
l'interpellation est reportée à la prochaine réunion.

\_\_\_\_\_