



GEWONE ZITTING 2018-2019

30 APRIL 2019

---

**BRUSSELS  
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

---

**CONCLUSIES**

**over de openbare vastgoedmaatschappij  
'Le Logement molenbeekois'**

---

**CONCLUSIES**

**aangenomen door het Parlement**

---

---

*Zie :*

**Stuk van het Parlement :**

**A-868/1 – 2018/2019** : Hoorzittingen over de openbare vastgoedmaatschappij 'Le Logement molenbeekois'.

SESSION ORDINAIRE 2018-2019

30 AVRIL 2019

---

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

---

**CONCLUSIONS**

**sur la société immobilière de service public  
'Le Logement molenbeekois'**

---

**CONCLUSIONS**

**adoptées par le Parlement**

---

---

*Voir :*

**Document du Parlement :**

**A-868/1 – 2018/2019** : Auditions sur la société immobilière de service public 'Le Logement molenbeekois'.

## Conclusies

### aangenomen door het Parlement

- OVM : openbare vastgoedmaatschappij
- BGHM : Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij
- GSOB : Gewestelijke School voor Openbaar Bestuur
- BPB : Brussel Plaatselijk Bestuur (local.brussels)
- SVK : sociaal verhuurkantoor

Ingevolge de hoorzittingen in het kader van het dossier van 'Le Logement molenbeekoï's' nodigen de leden van de commissie voor de Huisvesting de Brusselse Hoofdstedelijke Regering uit om de maatregelen opgesomd in haar intentienota van 12 april 2019 'voor het versterken van goed bestuur binnen de openbare huisvestingssector' op te volgen. Daarnaast willen zij het beheer van de sector versterken en verbeteren door de volgende maatregelen in te dienen:

#### Transparantie

1. Een jaarverslag van de OVM's bezorgen aan de gemeenteraadsleden en eventueel aan andere instanties, zoals bijvoorbeeld de Regering en/of het Parlement. In dit verslag wordt eveneens een lijst van alle maatschappijen die overeenkomsten hebben gesloten met de OVM's gepubliceerd.

De gemeenteraden die een of meer bestuurders hebben aangewezen in een OVM verzoeken om op hun agenda de mondelinge voorstelling in te schrijven van elk jaarverslag van de OVM aan haar aandeelhouders en, in voorkomend geval, een openbaar debat in hun midden toe te staan.

#### Toezicht

2. In het jaarverslag dat de BGHM aan het Parlement voorstelt een hoofdstuk opnemen waarin beschreven wordt op welke wijze de BGHM toezicht uitoefent op de 16 Brusselse OVM's.
3. Een vertegenwoordiger van het Gewest benoemen in de raad van bestuur van de OVM's: artikel 56, eerste lid, van de Brusselse Huisvestingscode bepaalt het volgende: "Als het Gewest, de gemeenten of de openbare centra voor maatschappelijk welzijn beschikken over de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal van een OVM, dan moeten de afgevaardigden van deze categorieën aandeelhouders de meerderheid uitmaken van de raad van bestuur.". Op grond van dit artikel voorzien alle OVM's in hun statuten in de mogelijkheid voor de Regering om een vertegenwoordiger met stemrecht aan te wijzen. Van die mogelijkheid werd tot op heden echter geen gebruik gemaakt.

## Conclusions

### adoptées par le Parlement

- SISP : société immobilière de service public
- SLRB : Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale
- ERAP : École régionale d'administration publique
- BPL : Bruxelles Pouvoirs locaux (local.brussels)
- AIS : agence immobilière sociale

À la suite des auditions réalisées dans le cadre du dossier du 'Logement molenbeekoï's', les membres de la commission du Logement invitent le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale à mettre en œuvre les mesures énumérées dans sa note d'intention du 12 avril 2019 'visant le renforcement de la bonne gouvernance au sein du secteur du logement public'. Par ailleurs, ils souhaitent renforcer et améliorer la gestion du secteur en soumettant les mesures suivantes :

#### Transparence

1. Transmettre un rapport annuel des SISP au(x) conseil(s) communal(aux) et éventuellement à d'autres organes, comme par exemple le Gouvernement et/ou le Parlement. Une liste de toutes les sociétés qui auront conclu des contrats avec les SISP sera également publiée dans ce rapport.

Inviter les conseils communaux des communes ayant désigné un ou plusieurs administrateurs au sein d'une SISP à inscrire à leur ordre du jour la présentation orale de chaque rapport annuel fait par la SISP à ses actionnaires et, le cas échéant, à permettre un débat public en leur sein.

#### Tutelle

2. Intégrer, dans le rapport annuel de la SLRB présenté au Parlement, un chapitre décrivant la façon dont la SLRB a exercé sa tutelle sur les 16 SISP bruxelloises.
3. Désigner un représentant régional au sein du conseil d'administration des SISP : l'article 56, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du Logement prévoit que « Lorsque la majorité du capital social d'une SISP est souscrite par la Région, les communes ou les centres publics d'action sociale, la majorité du conseil d'administration doit appartenir aux délégués de cette catégorie de participants. ». En application de cet article, l'ensemble des SISP prévoient, dans leurs statuts, la possibilité, pour le Gouvernement, de désigner un représentant avec voix délibérative. Cette possibilité n'a cependant pas été activée à ce jour.

Deze vertegenwoordiger zal een aanvullende rol spelen, die met name bestaat in de rechtstreekse overdracht van informatie tussen de bestuurders van de OVM's en de Regering. Aangezien de sector momenteel 16 OVM's telt, wordt voorgesteld om 4 vertegenwoordigers van het Gewest, 1 Nederlandstalige en 3 Franstalige vertegenwoordigers, aan te stellen. Elke vertegenwoordiger zal ermee belast worden te zetelen in 4 OVM's. Deze maatregel heeft geen gevolgen voor de begroting van het Gewest, aangezien de OVM's zelf de presentiegelden betalen.

### Opleidingen

4. Permanente opleiding instellen voor werknemers op het gebied van overheidsopdrachten en referentiepersonen identificeren (bv. 1 of 2 referentiepersonen overheidsopdrachten per OVM). Momenteel is trouwens een budget van 80.000 euro uitgetrokken voor opleidingen die worden uitgesplitst naar OVM en naar type opleiding (van kantoorautomatisering tot eerste hulp). Het zou nodig zijn, elk jaar opnieuw:
  - a) de opleidingsprioriteiten vast te stellen door referentiepersonen te identificeren;
  - b) een echt opleidingsplan voor de sector op te stellen;
  - c) na te gaan welke synergie mogelijk is (bv. met GSOB of BPB).
5. Verplichte opleidingen voor de bestuurders van de OVM's en de SVK's invoeren. Er wordt hun reeds opleiding aangeboden over de rol en de taken van de OVM-bestuurders. In de praktijk wordt echter vastgesteld dat deze weinig worden gevolgd zoals de sociale afgevaardigde van 'Le Logement molenbeekois' tijdens zijn hoorzitting in het Parlement op 21 februari 2019 opmerkte. Daarom wordt voorgesteld deze opleidingen verplicht te stellen voor alle OVM-bestuurders, voordat zij hun mandaat uitoefenen. Een dergelijke verplichting kan ook relevant zijn voor bestuurders en de medewerkers van de SVK's, met het oog op verdere professionalisering van de sector. Deze maatregel zal geen nieuwe impact hebben voor het Gewest, aangezien de opleidingen reeds bestaan. Wat nieuw is dat zij verplicht worden gesteld.

### Beheer en interne organisatie

6. Een organigram opstellen voor elke OVM, dat verplicht een technisch directeur en een directeur personeelszaken omvat. Deze laatste wordt onder meer belast met:
  - a) voor elke functie een functieprofiel op te stellen;

Ce représentant aura un rôle complémentaire consistant notamment dans le fait d'assurer, de manière directe, un rôle de transmission de l'information entre les administrateurs des SISP et le Gouvernement. Étant donné que le secteur compte actuellement 16 SISP, il est proposé de désigner 4 représentants régionaux, 1 néerlandophone et 3 francophones. Chaque représentant sera chargé de siéger au sein de 4 SISP. Cette mesure n'a pas d'impact budgétaire pour la Région puisque les jetons de présence sont pris en charge par les SISP elles-mêmes.

### Formations

4. Mettre en place des formations continues en matière de marchés publics pour les employés et identifier des personnes ressources (p. ex. : 1 ou 2 référents marchés publics par SISP). Par ailleurs, actuellement, un budget de 80.000 euros est dédié aux formations à ventiler par SISP et par type de formations (pouvant aller de la bureautique au secourisme). Il faudrait, chaque année :
  - a) déterminer les priorités de formation en identifiant les personnes ressources ;
  - b) établir un véritable plan de formation du secteur ;
  - c) déterminer les synergies éventuelles qui peuvent être mises en place (p. ex. avec l'ERAP ou BPL).
5. Mettre en place des formations obligatoires pour les administrateurs des SISP et des AIS. Des formations sur le rôle et les missions des administrateurs des SISP leur sont déjà actuellement proposées. Mais, dans la pratique, force est de constater que celles-ci sont peu suivies, ainsi que l'a relevé le délégué social du 'Logement molenbeekois' lors de son audition au Parlement, le 21 février 2019. Il est par conséquent proposé de rendre ces formations obligatoires pour tous les administrateurs des SISP, préalablement à l'exercice de leur mandat. Une telle obligation pourrait également s'avérer pertinente pour les administrateurs ainsi que le personnel des AIS, et ce, dans l'optique de renforcer encore la professionnalisation du secteur. Cette mesure n'aura pas d'impact nouveau pour la Région puisque les formations existent déjà actuellement. La nouveauté tient dans le fait de les rendre obligatoires.

### Gestion et organisation interne

6. Établir un organigramme pour chaque SISP comprenant obligatoirement un directeur technique et un directeur des ressources humaines. Ce dernier sera notamment en charge :
  - a) de mettre en place un profil de fonction pour chaque poste ;

- b) een werkelijk objectief loonbeleid vast te stellen dat moet worden gevalideerd door de raad van bestuur;
  - c) in alle SISP's een mechanisme voor overleg met de werknemers in te voeren.
7. In de beheersovereenkomst niveau 2 een onderdeel over de delegatie van bevoegdheden in de OVM's opnemen.
8. Zorgen voor een evaluatie, ten minste om de 3 jaar, van de directeur-zaakvoerder en alle leidinggevende functies.
9. Door middel van beheersovereenkomsten niveau 2 beheersindicatoren en benchmarks tussen de OVM's bepalen om goede praktijken onder de aandacht te brengen. Deze informatie moet jaarlijks worden gepubliceerd. Moet minimaal worden opgenomen in de indicatoren (niet-limitatieve lijst):
- a) de snelheid van de technische interventies / het verhelpen van storingen na de rapportage door de huurders;
  - b) de snelheid waarmee de afrekeningen van de servicekosten naar de huurders worden verzonden (deze verzending moet gebeuren binnen een termijn van 6 maanden na het einde van het boekjaar in kwestie);
  - c) de verhouding tussen het aantal werknemers, met inbegrip van maatschappelijk werkers, technici en architecten per 1.000 woningen;
  - d) de kosten van de interventies die aan de huurders worden gefactureerd per soort werk.

#### Versterking van de rechten van de sociale huurders

10. Ervoor zorgen dat huurders toegang hebben tot een externe bemiddelingsdienst in het geval van een probleem met een OVM en/of de BGHM ondanks de eerstelijnsrol van de sociale afgevaardigden. Dit kan gebeuren door de doeltreffende uitvoering van het gezamenlijke decreet en de ordonnantie van april 2019 betreffende de Brusselse ombudsman, waarvan het toepassingsgebied dus de OVM's wel degelijk zou moeten omvatten.

- b) d'établir une vraie politique salariale objective qui devra être validée par le conseil d'administration ;

- c) de mettre en œuvre, dans toutes les SISP, un mécanisme de concertation avec les travailleurs.

7. Intégrer un volet relatif aux délégations de pouvoir au sein des SISP dans les contrats de gestion de niveau 2.

8. Prévoir une évaluation, au minimum tous les 3 ans, du directeur-gérant et de l'ensemble des fonctions dirigeantes.

9. Via les contrats de gestion de niveau 2, mettre en place des indicateurs de gestion et des benchmarks entre SISP permettant la mise en exergue des bonnes pratiques. Cette information devra être publiée annuellement. Doivent *a minima* figurer parmi les indicateurs (liste non exhaustive) :

- a) la rapidité des interventions techniques / levées de pannes par suite du signalement fait par les locataires ;

- b) la rapidité d'envoi des décomptes de charges aux locataires (cet envoi doit survenir dans un délai de 6 mois après la fin de l'exercice concerné) ;

- c) le ratio de travailleurs, dont les assistants sociaux, les techniciens et les architectes, par 1.000 logements ;

- d) le coût des interventions facturées aux locataires par type de travaux.

#### Renforcement des droits des locataires sociaux

10. Assurer l'accès pour les locataires à un service de médiation externe en cas de problème avec une SISP et/ou la SLRB, nonobstant le rôle de première ligne des délégués sociaux. Cela peut se faire via la mise en œuvre effective du décret et ordonnance conjoints d'avril 2019 relatifs au médiateur bruxellois, dont le champ d'application devrait bel et bien couvrir les SISP.

De Griffier,

Patrick VANLEEMPUTTEN

De Voorzitter,

Charles PICQUÉ

Le Greffier,

Patrick VANLEEMPUTTEN

Le Président,

Charles PICQUÉ