



SESSION ORDINAIRE 2025-2026

14 JUILLET 2026

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

**COMMISSION D'ENQUÊTE
PARLEMENTAIRE**

**sur les irrégularités au sein
du foyer anderlechtois**

PROPOSITIONS

de recommandations

examinées par la commission d'enquête

GEWONE ZITTING 2025-2026

14 JULI 2026

**BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT**

**PARLEMENTAIRE
ONDERZOEKSCOMMISSIE**

**met betrekking tot de onregelmatigheden
bij de Anderlechtse haard**

VOORSTELLEN

van aanbevelingen

besproken door de onderzoekscommissie

**Propositions de recommandations
des groupes MR, PS, Les Engagés, Groen, Anders.,
Vooruit.brussels et cd&v**

Un logement social plus performant, plus transparent et mieux piloté

1. La commission d'enquête demande au gouvernement **d'engager une étude en vue d'une réforme structurelle du secteur du logement public bruxellois visant à identifier les leviers de rationalisation**, de mutualisation et de coopération entre les opérateurs publics du logement bruxellois, afin d'améliorer leur efficience, la qualité du service rendu aux locataires et l'utilisation des moyens publics, dans le respect de leur ancrage territorial et de leurs missions propres. Le gouvernement étudiera des incitants, notamment financier, en vue de promouvoir des rapprochements volontaires entre les sociétés immobilières de service public (ci-après: SISP).
2. La commission d'enquête recommande **d'accélérer la réforme juridique et technique de la base de données régionale (BDR) afin d'en faire l'outil de référence unique et une source authentique garantissant l'intégrité, la sécurité et l'égalité de traitement des candidatures**. Cette évolution exige un renforcement drastique de la sécurité opérationnelle, passant par une traçabilité complète des consultations, un contrôle automatisé des usages et un système d'alerte en cas d'anomalie. Dès lors, l'accès à la base de données régionale (BDR) doit être strictement réservé aux professionnels, chaque demande devant être dûment motivée selon des critères objectifs et modulée par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après: SLRB) selon la fonction exercée (en limitant, par exemple, les droits d'un collaborateur administratif par rapport à ceux d'un assistant social). Enfin, une interdiction absolue d'accès doit être opposée aux responsables politiques, à leurs collaborateurs, ainsi qu'aux membres du conseil d'administration; aucun accès aux dossiers individuels ne pourra leur être octroyé, ni aucune recherche effectuée pour leur compte.
3. La commission d'enquête recommande de **consolider le renforcement des processus en intensifiant l'appui méthodologique et opérationnel**, notamment le contrôle interne ainsi que l'appui juridique et financier fourni aux SISP. Cet accompagnement ciblé doit garantir ne meilleure maîtrise des procédures et une application

**Voorstellen van aanbevelingen
van de MR-, PS-, Les Engagés-, Groen-, Anders.-,
Vooruit.brussels- en cd&v-fracties**

Voor een efficiëntere, transparantere en beter aangestuurde sociale huisvesting

1. De onderzoeksc commissie vraagt de regering **een studie te laten uitvoeren met het oog op een structurele hervorming van de Brusselse openbare huisvestingssector. Het is de bedoeling om op basis daarvan te bepalen hoe de sector kan worden gestroomlijnd**, middelen kunnen worden gedeeld en de Brusselse openbare huisvestingsinstanties kunnen samenwerken om te komen tot meer efficiëntie, de kwaliteit van de dienstverlening aan de huurders op te trekken en beter om te springen met het overheidsgeld, met inachtneming van hun lokale verankering en hun specifieke opdrachten. De regering dient te onderzoeken hoe vrijwillige toenadering tussen de openbare vastgoemaatschappijen (hierna: OVM's) bevorderd kan worden met onder meer financiële stimulansen.
2. De onderzoeksc commissie beveelt aan **om vaart te zetten achter de juridische en technische hervorming van BDROL om er het enige referentie-instrument van te maken en het te laten fungeren als authentieke bron die een integere, beveiligde en gelijke behandeling van de aanvragen waarborgt**. Die bijsturing vergt een ingrijpende versterking van de operationele beveiliging door de raadplegingen volledig traceerbaar te maken, te voorzien in een geautomatiseerde controle van het gebruik dat ervan wordt gemaakt en een waarschuwingssysteem in geval van afwijkende handelingen. De toegang tot BDROL moet dan ook strikt voorbehouden blijven aan beroepsbeoefenaars, waarbij elk verzoek naar behoren dient te worden gemotiveerd op basis van objectieve criteria en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (hierna: BGHM) een onderscheid maakt al naargelang van de uitgeoefende functie (door bijvoorbeeld de rechten van een administratief medewerker te beperken ten opzichte van die van een maatschappelijk assistent). Tot slot moet aan de beleidsverantwoordelijken, hun medewerkers en de leden van de raad van bestuur elke toegang worden onttrokken. Zij mogen geen toegang krijgen tot individuele dossiers en er mogen evenmin op hun verzoek opzoeken worden verricht.
3. De onderzoeksc commissie beveelt aan om **de versterking van de procedures te consolideren door de methodologische en operationele ondersteuning op te voeren**, inzonderheid de interne controle, alsook de juridische en financiële bijstand voor de OVM's. Die gerichte begeleiding moet leiden tot een betere

rigoureuse et homogène des réglementations sur le terrain.

4. La commission d'enquête propose **d'harmoniser les statuts des SISP** en tenant compte de leurs spécificités, les mécanismes de délégations de compétences et les procédures internes au sein des SISP.
5. La commission d'enquête recommande **d'harmoniser les barèmes salariaux au sein des comités de direction des SISP** afin de mettre fin aux disparités injustifiées constatées entre les différents organismes.
6. La commission d'enquête recommande de **renforcer les mécanismes de contrôle et de suivi afin de détecter plus rapidement les anomalies et de garantir le respect des cadres réglementaires**. Dans ce cadre elle suggère de clarifier l'opérationnalisation des missions confiées à la SLRB afin de distinguer plus nettement les activités d'accompagnement des SISP de celles relevant du contrôle et de la tutelle. Cette séparation fonctionnelle doit permettre d'éviter toute ambiguïté dans les rôles, de renforcer l'indépendance des contrôles et d'assurer une meilleure lisibilité des responsabilités en cas de dysfonctionnement.
7. Dans la perspective d'améliorer l'approche intégrée et transversale de la SLRB, la commission d'enquête recommande de **renforcer la coordination entre les différents services et directions concernés** afin d'assurer une approche cohérente et un partage efficace de l'information.
8. La commission d'enquête demande de **réformer le régime de sanctions prévu par le Code bruxellois du logement** et d'instaurer un mécanisme d'intervention gradué. Cette gradation pourrait aller de la recommandation formelle à la mission d'inspection renforcée, à l'accompagnement obligatoire, voire à des mesures de substitution, y compris l'intervention d'un commissaire de gouvernement, dans les situations les plus graves. L'objectif est de permettre une intervention précoce avant que les difficultés ne deviennent structurelles.
9. **Lorsque des manquements graves sont constatés par le délégué social, le contrôle interne, un audit ou la SLRB, celle-ci peut imposer à la SISP d'élaborer, dans un délai déterminé, un plan d'action comportant des mesures concrètes et un calendrier de mise en œuvre.** La mise en œuvre du plan fait l'objet d'une évaluation périodique.
10. **Les recommandations des audits de la SLRB doivent devenir contraignantes, avec un suivi obligatoire dans un délai fixé.** La SLRB accompagnera les SISP dans la

beheersing van de procedures en een nauwgezette en eenvormige toepassing van de regelgeving in het werkveld.

4. De onderzoeksc commissie stelt voor om **de statuten van de OVM's** met inachtneming van hun specifieke kenmerken, alsook de regelingen om bevoegdheden te delegeren en de interne procedures binnen de OVM's **te harmoniseren**.
5. De onderzoeksc commissie beveelt aan om **de weddeschalen binnen de directiecomités van de OVM's te harmoniseren** om een einde te maken aan de onge-rechtvaardigde verschillen die tussen de verschillende instellingen zijn vastgesteld.
6. De onderzoeksc commissie beveelt aan om **de controle-en opvolgingsmechanismen te versterken om afwijkende handelingen sneller op het spoor te komen en de naleving van de regelgeving te waarborgen**. Daarom stelt zij voor om de operationele uitvoering van de aan de BGHM toegewezen opdrachten te verduidelijken teneinde een duidelijker onderscheid te maken tussen de ondersteunende activiteiten ten behoeve van de OVM's en de controlerende en toezichhoudende activiteiten. Die functionele scheiding moet elke onduidelijkheid in de rolverdeling helpen vermijden, de onafhankelijkheid van de controles versterken en de verantwoordelijkheden in geval van wantoestanden overzichtelijker maken.
7. Om de geïntegreerde en overkoepelende aanpak van de BGHM te verbeteren beveelt de onderzoeksc commissie aan om **de coördinatie tussen de verschillende betrokken diensten en directies te versterken**, zodat op een samenhangende manier te werk wordt gegaan en alle informatie op een efficiënte wijze wordt gedeeld.
8. De onderzoeksc commissie vraagt om **de sanctieregeling die vastgelegd is in de Brusselse Huisvestingscode, te hervormen** en een mechanisme in te voeren om trapsgewijs in te grijpen. Die trapsgewijze aanpak kan gaan van een formele aanbeveling tot verscherpte inspectie, verplichte begeleiding of zelfs vervangingsmaatregelen, waaronder de inschakeling van een regeringscommissaris, in de meest ernstige gevallen. Het doel is om vroegtijdig in te grijpen, voordat de problemen structureel worden.
9. **Wanneer door de sociaal afgevaardigde of de BGHM of bij een interne controle of een doorlichting ernstige tekortkomingen worden vastgesteld, kan de BGHM de OVM verplichten om binnen een bepaalde termijn een actieplan op te stellen met concrete maatregelen en een uitvoeringsplanning.** De uitvoering van dat plan wordt periodiek geëvalueerd.
10. **De aanbevelingen die voortvloeien uit de doorlichtingen van de BGHM, moeten bindend worden en er dient een verplichte opvolging binnen een**

mise en œuvre de ces recommandations. Par ailleurs la SLRB viendra présenter chaque année un rapport au Parlement en précisant les différents points d'attention éventuels liés aux audits.

Une administration moderne, numérique et pleinement traçable

11. La commission d'enquête recommande de **renforcer l'indépendance, les moyens et l'efficacité des délégués sociaux**. Cela implique d'améliorer structurellement leurs conditions de travail, d'assurer la traçabilité de leurs observations, d'imposer la prise en compte effective de leurs recommandations et d'étendre leurs capacités d'investigation grâce à des formations continues obligatoires sur les matières complexes, telles que les marchés publics. Parallèlement, les mécanismes de remontée d'information vers la SLRB doivent être optimisés via des rapports semestriels et annuels enrichis sur le fond, permettant à la tutelle de dépasser le simple stade des analyses statistiques. En complément, le contrôle exercé par les délégués sociaux sur les attributions de logements doit être systématisé pour l'ensemble des mouvements. Ce mécanisme doit obligatoirement s'articuler autour d'un double niveau de vérification: un contrôle de légalité portant sur les conditions formelles et les procédures, ainsi qu'un contrôle d'opportunité strictement encadré portant sur la substance des motifs invoqués et des pièces justificatives. En outre, l'appui du service juridique, service d'audit et du service financier de la SLRB aux délégués sociaux sera renforcé.
12. Pour prémunir le dispositif de toute interférence, la commission d'enquête préconise **d'interdire formellement toute intervention individuelle d'un administrateur dans les dossiers d'attribution**, que ce soit pour recommander un candidat, solliciter une priorité ou tenter d'influencer les décisions des services. Cette interdiction stricte doit être inscrite dans une charte ou un règlement d'ordre intérieur, s'accompagner d'une obligation de signalement de toute tentative d'influence, et être adossée au déploiement immédiat d'une procédure robuste de protection des lanceurs d'alerte au sein de chaque SISF.
13. Les difficultés observées dans le suivi des signalements mettent en évidence la nécessité de renforcer la structuration et la traçabilité du traitement des alertes. La commission d'enquête recommande dès lors la **mise en place d'une procédure formalisée de gestion des signalements émanant des délégués sociaux, reposant sur un dispositif centralisé de réception, d'analyse, de suivi et d'archivage des alertes adressées à la SLRB**.

vastgestelde termijn aan te worden gekoppeld. De BGHM dient de OVM's te begeleiden bij de uitvoering van die aanbevelingen. Daarnaast dient de BGHM jaarlijks aan het parlement een verslag voor te stellen waarin zij de verschillende eventuele aandachtspunten uit de doorlichtingen toelicht.

Een moderne administratie met digitale en volledig traceerbare processen

11. De onderzoekscommissie beveelt aan om **de onafhankelijkheid, de middelen en de efficiëntie van de sociaal afgevaardigden te versterken**. Dat noopt ertoe hun arbeidsomstandigheden structureel te verbeteren, hun vaststellingen traceerbaar te maken, de verplichting op te leggen om daadwerkelijk rekening te houden met hun aanbevelingen en hen via verplichte permanente opleidingen beter in staat te stellen om complexe dossiers, zoals overheidsopdrachten, te onderzoeken. Daarnaast is het nodig om de systemen voor informatiedoorstroming naar de BGHM te optimaliseren aan de hand van inhoudelijk stevig onderbouwde halfjaarlijkse en jaarlijkse verslagen, zodat het toezicht verder kan gaan dan louter statistische analyses. Daarnaast moet de controle door de sociaal afgevaardigden op de toewijzing van woningen geheel worden gesystematiseerd. Dat mechanisme moet verplicht berusten op een tweeledige controle: een wettigheidscontrole die betrekking heeft op de formele voorwaarden en de procedures, en een strikt afgebakende opportunitéitscontrole die wordt toegespitst op de kern van de aangevoerde redenen en de bewijsstukken. Voorts dient de ondersteuning van de sociaal afgevaardigden door de juridische dienst, de doorlichtingsdienst en de financiële dienst van de BGHM te worden versterkt.
12. Om het systeem te vrijwaren van elke vorm van bemoeienis beveelt de onderzoekscommissie aan om **elke individuele inmenging van een bestuurder in toewijzingsdossiers formeel te verbieden**, ongeacht of die inmenging ertoe strekt een kandidaat aan te bevelen, voorrang te vragen of te trachten de beslissingen van de diensten te beïnvloeden. Dat strikte verbod moet worden opgenomen in een handvest of een huishoudelijk reglement. Het moet gepaard gaan met de verplichting om elke poging tot beïnvloeding te melden en met de onmiddellijke invoering binnen elke OVM van een robuuste procedure om klokkenluiders te beschermen.
13. De vastgestelde problemen bij de opvolging van meldingen tonen aan dat de verwerking van alarmsignalen beter moet worden gestructureerd en traceerbaarder moet worden gemaakt. De onderzoekscommissie beveelt daarom aan om **een geformaliseerde procedure in te voeren voor het beheer van de meldingen van sociaal afgevaardigden, die berust op een gecentraliseerd systeem voor de ontvangst, analyse, opvolging**

Chaque signalement devra faire l'objet d'un enregistrement systématique, d'une analyse de risque, de la désignation d'un responsable de traitement, de la fixation d'un délai de suivi et d'un retour d'information vers l'auteur du signalement. La traçabilité de l'ensemble du processus devra être garantie afin de permettre l'identification, le rapprochement et le suivi dans la durée de signaux faibles susceptibles de révéler des dysfonctionnements plus structurels. Ce dispositif contribuerait à renforcer la capacité de la SLRB à détecter précocement les risques et à assurer un traitement cohérent et documenté des alertes.

14. La commission d'enquête recommande de **systématiser la digitalisation et l'anonymisation des dossiers de candidature** dès leur ouverture par l'assistant social.
15. La commission d'enquête recommande **d'instaurer un système de plateforme numérique** permettant aux candidats de postuler eux-mêmes aux logements disponibles, tout en étant automatiquement informés de la publication de nouvelles annonces correspondant à leur profil. L'avantage serait de supprimer l'intermédiation des employés des SISF dans la présélection des candidats, de réduire les délais de vacance des logements (aujourd'hui un logement reste vide le temps que le conseiller contacte successivement chaque candidat sur liste d'attente qui peut refuser le logement concerné), et d'objectiver l'ensemble du processus.

Des attributions plus transparentes, objectives et dépolitisées

16. **Renforcer l'analyse et l'encadrement des transferts au sein des SISF.** Les transferts répondent à des situations particulières, notamment lorsque le logement présente des problèmes techniques ne pouvant être résolus en présence du locataire ou lorsque l'état de santé de celui-ci rend le logement inadapté. Il est recommandé de renforcer l'analyse et la traçabilité des demandes de transfert, en harmonisant les critères d'examen, en standardisant les pièces justificatives requises et en consolidant les moyens de contrôle des délégués sociaux. L'objectif est de garantir une plus grande transparence, une motivation plus robuste des décisions et une application homogène des règles au sein de l'ensemble des SISF.
17. La commission d'enquête recommande **d'harmoniser les procédures et les critères de dérogations avec un**

en archivering van de aan de BGHM gerichte alarmsignalen. Elke melding dient stelselmatig te worden geregistreerd en aan een risicoanalyse te worden onderworpen. Voorts moet een verantwoordelijke voor de behandeling ervan worden aangesteld, moet een termijn voor de opvolging worden bepaald en moet worden teruggekoppeld naar de persoon die de melding heeft gedaan. De traceerbaarheid van het volledige proces moet worden gewaarborgd, zodat meldingen die afzonderlijk weinig betekenisvol lijken, maar mogelijk wijzen op structurele wantoestanden, kunnen worden vastgesteld, met elkaar in verband kunnen worden gebracht en op langere termijn kunnen worden opgevolgd. Dat systeem zou de BGHM beter in staat stellen risico's in een vroeg stadium op te sporen en een samenhangende en gedocumenteerde behandeling van de meldingen waarborgen.

14. De onderzoekscommissie beveelt aan dat **aanvraagdossiers stelselmatig worden gedigitaliseerd en geanonimiseerd** zodra de maatschappelijk assistent het dossier opent.
15. De onderzoekscommissie beveelt aan om **een digitaal platform op te zetten** waar kandidaten zelf kunnen kandideren voor de beschikbare woningen, waarbij ze automatisch op de hoogte worden gebracht van nieuwe beschikbaarheden waarvoor ze met hun profiel in aanmerking komen. Dat zou het voordeel bieden dat de tussenkomst van medewerkers van de OVM's bij de voorselectie van aanvragers verdwijnt, de leegstandstijd van woningen wordt ingekort (momenteel blijft een woning leeg totdat de adviseur achtereenvolgens contact heeft opgenomen met elke aanvrager op de wachtlijst, die de betrokken woning kan weigeren) en het hele proces wordt geobjectiveerd.

Transparantere, objectievere en gedepolitiseerde toewijzingen

16. **De analyse en regulering van de overplaatsingen binnen de OVM's versterken.** Overplaatsingen vinden plaats in bijzondere situaties, met name wanneer de woning technische problemen vertoont die niet kunnen worden opgelost terwijl de huurder aanwezig is, of wanneer de woning vanwege de gezondheidstoestand van de huurder niet meer geschikt is. De onderzoekscommissie beveelt aan om de analyse en traceerbaarheid van de overplaatsingsaanvragen te verbeteren door de beoordelingscriteria op elkaar af te stemmen, de vereiste bewijsstukken te standaardiseren en de controle-mogelijkheden van de sociaal afgevaardigden te versterken. Het doel is om de transparantie te verhogen, beslissingen steviger te motiveren en eenvormige regels toe te passen binnen alle OVM's.
17. De onderzoekscommissie beveelt aan om **de procedures en criteria voor het toepassen van afwijkingen te**

parcours d'attribution standardisé et dépolitisé. À cet effet, l'introduction des demandes doit être centralisée de manière exclusive via l'accueil physique ou un formulaire en ligne. Le traitement des dossiers s'articulera autour d'une évaluation professionnelle par étapes:

1. un entretien mené par un assistant social pour la constitution du dossier, suivi d'un avis collégial de l'équipe sociale (incluant sa coordination);
2. la décision reposera ensuite sur l'évaluation du délégué social, avant un passage systématique devant le conseil d'administration qui prend acte l'attribution ou le refus, et ce, quel que soit le sens positif ou négatif de l'avis émis par le délégué social. La décision et le dossier sont enregistrés à la SLRB;

Enfin, dans une logique de stricte dépolitisation du processus, toute lettre de refus ou de visite devra être signée conjointement par le directeur général et le délégué social, excluant formellement toute intervention ou signature d'un mandataire politique.

18. Les assistants sociaux relèveront à l'avenir de l'ASBI Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS), sans entraver leur déploiement au sein des SISP dans le cadre d'un protocole à conclure.

19. La commission propose de poursuivre la numérisation et l'archivage sécurisé des dossiers individuels des locataires. Le traitement, la conservation et l'archivage numérique des documents sera généralisé. Cela concernera les documents de travail, annotations, validations et pièces justificatives qui seront conservés dans un système sécurisé garantissant leur traçabilité et leur disponibilité, avec suppression progressive des dossiers papier. L'ensemble des processus devrait être entièrement digitalisé afin d'accroître la traçabilité, avec un suivi centralisé des données au niveau régional afin d'assurer la traçabilité complète d'un dossier.

Des SISP mieux gouvernées et clairement responsabilisées

20. La commission d'enquête recommande d'harmoniser structurellement l'organigramme, les circuits décisionnels et le fonctionnement des organes de gestion de l'ensemble des SISP. Pour ce faire, l'adoption d'un organigramme, actualisé et transparent doit devenir obligatoire. Ce document décrira précisément l'organisation

harmoniseren aan de hand van een gestandaardiseerd en gedepoliseerd toewijzingstraject. Daarom mogen aanvragen uitsluitend centraal worden ingediend aan het fysieke onthaal of via een onlineformulier. De dossiers dienen te worden behandeld op grond van een stapsgewijze professionele beoordeling:

1. een gesprek met een maatschappelijk assistent om het dossier samen te stellen, gevolgd door een collegiaal advies van het team van maatschappelijk werkers (inclusief de coördinatie ervan);
2. de beslissing dient vervolgens te worden gebaseerd op de beoordeling van de sociaal afgevaardigde, waarna de zaak stelselmatig wordt voorgelegd aan de raad van bestuur, die de toewijzing of weigering vaststelt, ongeacht of het advies van de sociaal afgevaardigde positief of negatief is. De beslissing en het dossier worden geregistreerd bij de BGHM

Tot slot moet, om de procedure volledig te depolitiseren, elke weigeringsbrief of uitnodigingsbrief voor een bezoek gezamenlijk worden ondertekend door de algemeen directeur en de sociaal afgevaardigde. Elke inmenging of ondertekening van een politiek mandataris moet formeel worden uitgesloten.

18. De maatschappelijk assistenten zullen in de toekomst onder de vzw Dienst voor Maatschappelijke Begeleiding van Sociale Huurders (DMBSH) vallen, zonder dat dit hun inschakeling bij een OVM op basis van een nog te sluiten protocol belemmert.

19. De onderzoekscommissie stelt voor om de individuele dossiers van de huurders verder te digitaliseren en beveiligd te archiveren. Alle documenten dienen digitaal te worden verwerkt, bewaard en gearchiveerd. De werkdocumenten, aantekeningen, goedkeuringen en bewijsstukken dienen te worden bewaard in een beveiligd systeem dat de traceerbaarheid en beschikbaarheid ervan waarborgt. Papieren dossiers worden geleidelijk afgeschaft. Alle processen dienen volledig te worden gedigitaliseerd om de traceerbaarheid te versterken, met een gecentraliseerde gegevensopvolging op gewestelijk niveau zodat elk dossier volledig traceerbaar is.

Beter bestuurde OVM's met een duidelijke verantwoordingsplicht

20. De onderzoekscommissie beveelt aan om het organisatieschema, de besluitvormingscircuits en de werking van de beheersorganen van alle OVM's structureel te harmoniseren. Daartoe moet de invoering van een up-to-date en transparant organisatieschema verplicht worden gemaakt. Dat document dient een nauwkeurige

des services, les responsabilités de chaque fonction dirigeante, les liens hiérarchiques ainsi que les principaux circuits de validation et de décision. Il devra être formellement publié et communiqué au personnel, au conseil d'administration et à la SLRB. Parallèlement, la répartition des rôles et le régime des délégations de compétences doivent être rigoureusement clarifiés à travers l'adoption d'une charte de gouvernance commune à toutes les SISP, destinée à définir précisément les fonctions de président, vice-président, directeur général et directeurs de département.

21. **Le conseil d'administration des SISP détermine le cadre stratégique, la direction professionnelle l'exécute de manière autonome.** Une stricte vigilance doit être exercée quant à la juste répartition des rôles. À cet effet, inscrire dans le Code bruxellois du logement une délimitation claire du rôle du conseil d'administration des SISP. Le rôle du président de la SISP doit être strictement limité au stratégique. Le président n'exerce aucune compétence opérationnelle: les dossiers individuels en matière d'attributions, de mutations et de dérogations, les questions de personnel et les contacts avec les fournisseurs relèvent exclusivement du niveau de la direction. Le directeur général d'une SISP est censé exercer sa fonction de manière autonome, à l'abri de toute pression politique. Il doit également veiller à une séparation claire entre les membres du conseil d'administration et le personnel de la SISP. Il doit connaître en profondeur le code déontologique et est tenu de signaler à temps toute violation de celui-ci, code qui doit lui-même devenir contraignant et assorti de sanctions concrètes.
22. **Confier à la SLRB la définition d'indicateurs de performance communs applicables aux directeurs généraux des SISP.** Les contrats de gestion de niveau 2 devront être traduits en objectifs individuels et mesurables pour chaque directeur général, dont la réalisation sera évaluée par un organisme externe indépendant. Ces indicateurs devraient notamment porter sur la qualité de la gouvernance, le suivi des audits, la gestion des ressources humaines, la maîtrise budgétaire, le taux de vacance des logements, le respect des règles d'attribution ainsi que la qualité du contrôle interne. L'évaluation des directeurs généraux sur la base de critères objectifs contribuera à renforcer leur responsabilisation et à limiter les risques liés à des considérations étrangères à la bonne gestion des SISP.
23. **Évaluer l'adéquation du Code de déontologie des mandataires publics bruxellois à la réalité des SISP.** Dans cette perspective, imposer aux membres des conseils d'administration et des assemblées générales de signer,

omschrijving te bevatten van de organisatiewijze van de diensten, de verantwoordelijkheden van elke leidinggevende functie, de hiërarchische verhoudingen en de belangrijkste goedkeurings- en besluitvormingscircuits. Het moet formeel worden bekendgemaakt en aan het personeel, de raad van bestuur en de BGHM worden meegedeeld. Daarnaast moeten de rolverdeling en de regeling voor de delegatie van bevoegdheden grondig worden verduidelijkt door een gemeenschappelijk bestuurshandvest voor alle OVM's in te voeren. Het is de bedoeling om de functies van voorzitter, ondervoorzitter, algemeen directeur en afdelingsdirecteur nauwkeurig te omschrijven.

21. **De raad van bestuur van de OVM's bepaalt de strategische koers, terwijl de directie die autonoom uitvoert.** Er moet streng worden toegezien op een juiste rolverdeling. Daartoe dient in de Brusselse Huisvestingscode de rol van de raad van bestuur van de OVM's duidelijk te worden afgebakend. De rol van de voorzitter van de OVM moet strikt beperkt blijven tot de strategische aspecten. De voorzitter oefent geen enkele operationele bevoegdheid uit. Individuele dossiers over toewijzingen, mutaties en afwijkingen, personeelskwesties en contacten met leveranciers behoren uitsluitend tot de bevoegdheid van de directie. De algemeen directeur van een OVM wordt geacht zijn functie autonoom uit te oefenen, zonder enige vorm van politieke druk. Hij moet tevens toezien op een duidelijke scheiding tussen de leden van de raad van bestuur en het personeel van de OVM. Hij moet de deontologische code grondig kennen en is verplicht om elke schending ervan tijdig te melden. Die code moet bovendien een bindend karakter krijgen en concrete sancties omvatten.
22. **De BGHM belasten met het vaststellen van gemeenschappelijke prestatie-indicatoren voor de algemeen directeurs van de OVM's.** Op basis van de beheersovereenkomsten van niveau 2 dienen voor elke algemeen directeur individuele en meetbare doelstellingen te worden bepaald, waarbij een onafhankelijke externe instantie dient te evalueren of die al dan niet worden gehaald. Die indicatoren moeten in het bijzonder betrekking hebben op de kwaliteit van het bestuur, de opvolging van de doorlichtingen, het personeelsbeleid, het onder controle houden van de budgetten, het leegstandspercentage van de woningen, de naleving van de toewijzingsregels en de kwaliteit van de interne controle. Een evaluatie van de algemeen directeurs op basis van objectieve criteria zal hun verantwoordelijkheidszin helpen versterken en de risico's beperken die voortvloeien uit overwegingen die niet door het belang van een goed beheer van de OVM's zijn ingegeven.
23. **Evalueren in hoeverre de deontologische code van de openbare mandatarissen is afgestemd op de praktijk bij de OVM's.** In dat verband dienen de leden van de raden van bestuur en de algemene vergaderingen bij

en début de mandat, le Code de déontologie pour accord; évaluer, avec l'appui de la commission bruxelloise de déontologie, l'opportunité d'y introduire de sanctions; et de demander au gouvernement d'évaluer la nécessité de déposer un projet d'ordonnance (conjointe) instaurant un régime de sanctions applicable aux manquements au Code, par les mandataires des SISP. Ces sanctions relèveraient de la commission bruxelloise de déontologie.

Une gestion exemplaire des deniers publics et des marchés

24. La commission d'enquête recommande de **clarifier les procédures de commandes de travaux** (en ce compris les travaux de rénovation) hors marchés publics (moins de 30.000 euros), de prévoir des marchés stocks, d'harmoniser les procédures d'état des lieux de sortie et de renforcer les contrôles du respect des règles de marchés publics.
25. Prévoir, dans le règlement d'ordre intérieur, un **engagement explicite des membres des organes de gestion et du personnel de la SISP à utiliser les ressources humaines, matérielles et financières de la société exclusivement dans le cadre de ses missions d'intérêt public et de son objet social**. Cet engagement devra rappeler l'interdiction de toute utilisation de ces ressources à des fins personnelles, particulières ou étrangères aux missions de la société, ainsi que l'obligation d'agir en toute circonstance dans l'intérêt de la SISP.
26. Le rapport, les recommandations, ainsi que l'ensemble des témoignages recueillis à huis clos et en séance publique, seront transmis au parquet.

het begin van hun mandaat met de deontologische code in te stemmen door die te ondertekenen. Met de hulp van de Brusselse Deontologische Onderzoekscommissie dient te worden nagegaan of het wenselijk is om er sancties in op te nemen. De regering zal worden verzocht om te beoordelen of het nodig is om een ontwerp van (gezamenlijke) ordonnantie in te dienen die ertoe strekt een sanctieregeling in te voeren die van toepassing is op schendingen van de code door mandatarissen van de OVM's. Die sancties zouden onder de bevoegdheid van de Brusselse Deontologische Onderzoekscommissie vallen.

Een voorbeeldig beheer van overheidsmiddelen en -opdrachten

24. De onderzoekscommissie beveelt aan om **de procedures voor bestellingen van werken** (met inbegrip van renovatiewerken) buiten het kader van overheidsopdrachten (- 30.000 euro) **te verduidelijken**, te voorzien in stockopdrachten, de procedures voor de plaatsbeschrijving bij vertrek te harmoniseren en de controles op de naleving van de regels inzake overheidsopdrachten aan te scherpen.
25. In het huishoudelijk reglement dient een **uitdrukkelijke verbintenis te worden opgenomen van de leden van de beheersorganen en het personeel van de OVM's om de personele, materiële en financiële middelen van de maatschappij uitsluitend aan te wenden voor haar opdrachten van openbaar belang en haar maatschappelijk doel**. Die verbintenis moet eraan herinneren dat het verboden is om die middelen aan te wenden voor persoonlijke of private doeleinden of voor doeleinden die geen verband houden met de opdrachten van de maatschappij, en dat het verplicht is om in alle omstandigheden in het belang van de OVM te handelen.
26. Het verslag, de aanbevelingen alsook alle getuigenissen die met gesloten deuren en in openbare zitting zijn verzameld, dienen aan het parket te worden bezorgd.

Propositions de recommandations des groupes PTB et PVDA

Introduction

La présente commission d'enquête parlementaire relative aux possibles irrégularités au sein du Foyer Anderlechtois n'a pas disposé des conditions nécessaires à l'exercice pleinement effectif de sa mission.

Dès sa mise en place, ses travaux ont été soumis à un calendrier excessivement contraint, difficilement conciliable avec la complexité des faits à examiner et les exigences inhérentes à une commission d'enquête parlementaire. À cette contrainte temporelle se sont ajoutés un accès tardif, incomplet et parfois défaillant aux documents sollicités, ainsi que l'absence de certaines pièces essentielles permettant de retracer avec précision plusieurs processus d'attribution de logements.

Ces difficultés ont eu un impact direct sur les travaux de la commission. Elles ont limité la possibilité de procéder à une analyse exhaustive des faits, de confronter l'ensemble des éléments recueillis et d'établir, dans toute leur étendue, les responsabilités éventuelles. Une commission d'enquête ne peut pleinement remplir sa mission de contrôle démocratique que si elle dispose du temps, des moyens et de l'accès à l'information nécessaires à l'exercice de ses prérogatives.

Les conclusions formulées dans le présent rapport doivent, dès lors, être appréciées au regard de ces limites, qui ont objectivement entravé le déroulement des travaux de la commission.

Recommandations

1. Agir sur les causes structurelles de la pression exercée sur les attributions

Il y a un lien direct et largement documenté dans les études de science politique, entre les politiques d'austérité qui renforcent la raréfaction des biens publics ainsi que la pénurie de logements sociaux et le développement de pratiques clientélistes. Les politiques néolibérales ont réduit les investissements publics dans la ville et transformé le logement en ressource rare et marchande. Le clientélisme apparaît alors comme une forme politique de gestion de la pénurie, transformant un droit social universel en une faveur distribuée de manière sélective. Tant qu'on ne travaille pas sur la racine du problème, ce genre de pratique bénéficie d'un terreau fertile pour se développer.

Les irrégularités relevées au Foyer Anderlechtois ne peuvent donc être analysées indépendamment de la pénurie

Voorstellen van aanbevelingen van de PTB- en PVDA-fracties

Inleiding

De parlementaire onderzoekscommissie met betrekking tot de onregelmatigheden bij de Anderlechtse Haard heeft niet kunnen werken in de omstandigheden die zij nodig had om haar opdracht naar behoren te kunnen uitvoeren.

Van bij haar oprichting moest de commissie zich houden aan een buitensporig strak tijdschema, dat moeilijk te rijmen viel met de complexiteit van de feiten die zij diende te onderzoeken en met de specifieke eisen die gesteld worden aan een parlementaire onderzoekscommissie. Afgezien van die tijdsdruk waren de opgevraagde documenten pas laattijdig, onvolledig en soms gewoon niet beschikbaar. Bepaalde essentiële stukken die nodig waren om verschillende procedures voor de toewijzing van woningen nauwkeurig onder de loep te kunnen nemen, kregen de commissieleden niet in handen.

Die problemen hadden een directe invloed op de werkzaamheden van de commissie. Zij beperkten de mogelijkheid om de feiten volledig uit te spitten, alle verzamelde elementen te toetsen en de eventuele verantwoordelijkheden in al hun omvang vast te stellen. Een onderzoekscommissie kan haar democratische controleopdracht alleen maar ten volle vervullen als zij beschikt over de nodige tijd, middelen en informatie om haar voorrechten uit te oefenen.

De slotbevindingen van dit verslag dienen dus te worden beoordeeld in het licht van voormelde beperkingen, die het verloop van de werkzaamheden van de commissie objectief hebben gehinderd.

Aanbevelingen

1. De structurele oorzaken van de druk bij toewijzingen aanpakken

Er bestaat een direct en in politiek-wetenschappelijke studies ruimschoots aangetoond verband tussen een bezuinigingsbeleid dat de schaarste van het openbare vastgoedbestand en het tekort aan sociale woningen vergroot, en de ontwikkeling van cliëntelisme. Het neoliberale beleid heeft geleid tot een afname van de overheidsinvesteringen in de stad en heeft van huisvesting een schaars en verhandelbaar goed gemaakt. Cliëntelisme duikt dan op als een politieke manier om met dat tekort om te gaan, waarbij een universeel sociaal recht wordt omgevormd tot een gunst die selectief wordt toegekend. Zolang de kern van het probleem niet wordt aangepakt, blijft er een vruchtbare voedingsbodem bestaan waarin dergelijke praktijken verder kunnen gedijen.

De onregelmatigheden bij de Anderlechtse Haard die aan het licht zijn gebracht, kunnen daarom niet los worden

persistante de logements sociaux et abordables en Région de Bruxelles-Capitale. Cette pénurie résulte tant de l'insuffisance du nombre de logements disponibles que d'une inadéquation entre l'offre et les besoins réels des ménages, notamment en ce qui concerne les logements destinés aux familles nombreuses. Il manque en effet énormément de logements à plusieurs chambres permettant de loger dans de bonnes conditions les enfants et leurs parents. Elle est également aggravée par l'état de vétusté d'une partie importante du parc immobilier, qui réduit le nombre de logements effectivement attribuables.

Par ailleurs, l'augmentation continue du nombre de ménages sur la liste d'attente, des demandes bénéficiant d'un régime prioritaire ou dérogatoire contribue à accroître la complexité des décisions d'attribution et exerce une pression croissante sur les mécanismes de sélection.

Quand 40 personnes porteuses de handicap font la demande pour obtenir un logement social et que beaucoup trop peu de logements sont disponibles, comment définir qui peut obtenir une priorité ou pas quand ces 40 personnes sont toutes en fait prioritaires? Comment définir un choix dans les urgences quand de plus en plus de ménages risquent de se retrouver à la rue faute d'avoir retrouvé à se reloger, tant les loyers sont explosifs à Bruxelles? La logique de marchandisation du logement, à le voir comme un investissement qui doit rapporter le plus possible et non comme un droit fondamental conduit à cette explosion des loyers dans notre région et à une part grandissante de non accessibilité au logement pour de plus en plus de ménages.

Tous ces ménages sont dans une situation de panique et en mode de survie et tentent tant bien que mal à frapper à toutes les portes pour trouver un toit. Tout cela opère une pression de plus en plus grande sur les attributions des logements publics.

Nous estimons dès lors indispensable de poursuivre les politiques de construction et de rénovation du parc de logements sociaux, tout en veillant à une meilleure adéquation entre les caractéristiques des logements disponibles et les besoins de la population, de manière à réduire la pression sur les attributions.

2. Instaurer une véritable politique budgétaire

L'explosion des dépenses en communication au sein du Foyer Anderlechtois, passées de 500 € en 2023 à près de 195 000 € en 2024 (année électorale), a été à maintes fois relevée lors des auditions.

Dans un cadre de refinancement structurel de la SLRB et des SISF pour leurs besoins, chaque société devrait être tenue d'adopter des enveloppes budgétaires annuelles par

gezien van het aanhoudende tekort aan sociale en betaalbare woningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dat tekort is zowel het gevolg van het ontoereikende aantal beschikbare woningen als van een mismatch tussen het aanbod en de werkelijke behoeften van de gezinnen. Dat geldt in het bijzonder voor woningen voor kroostrijke gezinnen. Er is namelijk een enorm tekort aan woningen met meerdere slaapkamers waarin kinderen en hun ouders in goede omstandigheden kunnen wonen. De verouderde staat waarin een groot deel van die woningen zich bevindt, maakt de situatie nog erger. Daardoor valt het aantal daadwerkelijk toewijsbare woningen nog lager uit.

Bovendien draagt de aanhoudende stijging van het aantal gezinnen op de wachtlijst en van het aantal aanvragen die in aanmerking komen voor een voorrangregeling of een afwijkende regeling, bij aan de toenemende complexiteit van de toewijzingsbeslissingen en de steeds groter wordende druk op de selectiemechanismen.

Wanneer veertig personen met een handicap een aanvraag indienen voor een sociale woning en er veel te weinig woningen beschikbaar zijn, hoe wordt dan bepaald wie voorrang krijgt en wie niet, terwijl ze eigenlijk alle veertig voorrang zouden moeten krijgen? Hoe kan men in dringende gevallen een keuze maken als steeds meer gezinnen het risico lopen om op straat te belanden, omdat ze door de explosief gestegen huurprijzen in Brussel geen woning vinden? De logica om huisvesting te commercialiseren en te beschouwen als een investering die zoveel mogelijk moet opbrengen in plaats van als een fundamenteel recht ligt aan de grondslag van die explosieve stijging van de huurprijzen in ons gewest en van de toename van het aantal gezinnen dat geen toegang heeft tot huisvesting.

Al die gezinnen zijn de wanhoop nabij en moeten zich beredderen om de eindjes aan elkaar te knopen. Ze proberen zo goed en zo kwaad als het kan overal aan te kloppen om toch maar een dak boven hun hoofd te vinden. Dat alles leidt tot een steeds grotere druk bij de toewijzing van openbare woningen.

Wij vinden het daarom absoluut nodig om het beleid voor de bouw en renovatie van sociale woningen voort te zetten en daarbij de kenmerken van de beschikbare woningen beter af te stemmen op de behoeften van de bevolking, zodat er minder druk is bij de toewijzingen.

2. Een volwaardig budgettair beleid invoeren

Tijdens de hoorzittingen is meermaals ter sprake gekomen dat de uitgaven van de Anderlechtse Haard voor communicatie explosief zijn gestegen van 500 euro in 2023 tot bijna 195.000 euro in 2024 (verkiezingsjaar).

Met het oog op een structurele herfinanciering van de BGHM en de OVM's om in hun behoeften te voorzien, zou elke huisvestingsmaatschappij verplicht moeten worden

catégorie de dépenses, notamment en matière de communication, de consultance, de frais de représentation, de réunions ou d'événements. En période électorale établir une «période de prudence» où il y a un contrôle très strict.

L'exécution de ces budgets devrait faire l'objet d'un suivi régulier au moyen de tableaux de bord normalisés soumis au conseil d'administration et, le cas échéant, à la SLRB.

Une telle approche permettrait de renforcer la transparence de la gestion, d'améliorer la prévisibilité des dépenses et de détecter plus rapidement les dérives budgétaires.

3. Réinternaliser les services de proximité

Nous recommandons d'engager une politique progressive de ré internalisation des missions directement liées au service aux locataires.

Les SISP devraient renforcer leurs équipes techniques, administratives et sociales afin de réduire leur dépendance à la sous-traitance lorsque celle-ci ne se justifie pas par des considérations objectives d'efficacité ou de spécialisation.

Une telle orientation permettrait d'améliorer la qualité du service rendu, de réduire les délais d'intervention, de préserver les compétences au sein des organismes publics et de garantir une meilleure maîtrise des coûts.

4. Réformer les procédures d'attribution dérogatoires

Nous recommandons la suppression du comité de dérogation.

Les décisions dérogatoires devraient être intégrées aux compétences du comité de gestion, lequel serait tenu de motiver chacune de ses décisions au regard de critères objectifs, préalablement définis et publiquement accessibles.

Le respect de ces critères devrait faire l'objet d'un contrôle systématique au sein du comité de gestion.

5. Garantir l'absence de toute intervention politique dans les dossiers individuels

Nous rappelons que l'attribution d'un logement social constitue une décision administrative qui doit exclusivement reposer sur les critères fixés par la réglementation.

En conséquence, toute intervention de mandataires politiques dans le traitement de dossiers individuels doit être

om jaarlijks budgettaire enveloppes per uitgavencategorie vast te stellen voor onder meer communicatie, consultancy, representatiekosten, vergaderingen en evenementen. Tijdens verkiezingsperiodes zou dan een "sperperiode" gelden, waarop zeer streng wordt gecontroleerd.

De uitvoering van die begrotingen dient regelmatig te worden opgevolgd aan de hand van gestandaardiseerde boardtabellen die aan de raad van bestuur en zo nodig aan de BGHM worden voorgelegd.

Een dergelijke aanpak moet leiden tot een transparanter beheer en beter voorspelbare uitgaven en moet het mogelijk maken om budgettaire ontsparingen sneller aan het licht te brengen.

3. Opnieuw zelf instaan voor de buurtdiensten

Wij bevelen aan om de opdrachten die rechtstreeks verband houden met de dienstverlening aan de huurders, geleidelijk opnieuw zelf uit te voeren.

De OVM's dienen hun technische, administratieve en sociale teams te versterken om minder aangewezen te zijn op onderaannemers, wanneer dat niet kan worden verantwoord op basis van objectieve redenen die verband houden met efficiëntie of specialisatie.

Een dergelijke koers zou toelaten om de kwaliteit van de dienstverlening te verbeteren, de wachttijden in te korten, de openbare instellingen aanhoudend te laten beschikken over eigen knowhow en de kosten beter onder controle te houden.

4. De procedures voor afwijkende toewijzingen hervormen

Wij bevelen aan om het afwijkingscomité af te schaffen.

De afwijkingsbeslissingen zouden onder de bevoegdheid van het beheerscomité moeten vallen, dat zijn beslissingen dan verplicht zou moeten verantwoorden aan de hand van objectieve, vooraf bepaalde en openbaar raadpleegbare criteria.

Binnen het beheerscomité dient er stelselmatig te worden toegezien op de naleving van die criteria.

5. Garanderen dat er geen politieke inmenging plaatsvindt in individuele dossiers

Wij benadrukken dat de toewijzing van een sociale woning een administratieve beslissing is die enkel en alleen gebaseerd mag zijn op criteria die in de regelgeving zijn vastgelegd.

Bijgevolg moet elke inmenging van politieke vertegenwoordigers in de behandeling van individuele dossiers worden

proscrite. Les élus ne devraient intervenir ni dans l'instruction des demandes, ni dans les enquêtes sociales, ni dans l'appréciation des situations individuelles.

Cette séparation constitue une garantie essentielle d'impartialité et d'égalité de traitement. Les mandataires ne peuvent dès lors pas avoir de contact individuel avec les assistants sociaux, ne peuvent pas être présents lors d'enquête sociale.

6. Associer davantage la société civile à la gouvernance

Nous recommandons d'institutionnaliser une concertation régulière entre la SISP et les représentants des locataires et les organisations de la société civile concernées par le logement social.

Cette participation contribuerait à renforcer la transparence de la gouvernance et la légitimité des décisions prises.

7. Renforcer les moyens des Conseils consultatifs des locataires

Les Conseils consultatifs des locataires (CoCoLo) devraient disposer de moyens humains et matériels suffisants pour exercer effectivement leurs missions.

Nous recommandons notamment la mise à disposition d'un permanent chargé d'assurer le fonctionnement de ces instances, le suivi des dossiers et l'accompagnement des représentants des locataires, et qui pourra aussi avoir un regard sur la gestion de la SISP.

8. Renforcer le pluralisme au sein de la SLRB

Afin de consolider le contrôle démocratique exercé sur le secteur du logement social, nous demandons que l'opposition parlementaire ainsi que les représentants des travailleurs soient représentés au sein du conseil d'administration de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

9. Renforcer les délégués sociaux à la SLRB

Renforcer les délégués sociaux afin qu'ils aient les moyens de contrôle nécessaires sur les dossiers individuels et surtout de dérogations afin de vérifier que les critères d'attribution sont bien respectés.

10. Mettre en place un dispositif structuré de signalement des irrégularités

Nous recommandons la création d'un dispositif permanent de recueil des signalements émanant de lanceurs d'alerte au sein de la SLRB. Une adresse électronique sécurisée devrait être instituée à cette fin.

verboden. Verkozenen mogen zich niet bemoeien met de behandeling van aanvragen, sociale onderzoeken en de beoordeling van individuele situaties.

Een dergelijke terughoudendheid vormt een essentiële garantie voor onpartijdigheid en gelijke behandeling. Politici mogen bijgevolg geen persoonlijk contact hebben met maatschappelijk assistenten en mogen niet aanwezig zijn bij sociale onderzoeken.

6. Het maatschappelijk middenveld nauwer bij het bestuur betrekken

Wij bevelen aan om regelmatig officieel overleg te organiseren tussen de OVM's, vertegenwoordigers van de huurders en organisaties van het maatschappelijk middenveld die betrokken zijn bij sociale huisvesting.

Een dergelijke vorm van inspraak zou helpen om het bestuur transparanter en de genomen beslissingen legitiemer te maken.

7. De middelen van de adviesraden van de huurders versterken

De adviesraden van de huurders moeten over voldoende personele en materiële middelen beschikken om hun opdrachten te kunnen uitvoeren.

Daarom bevelen wij onder meer aan om een vaste medewerker aan te stellen die verantwoordelijk is voor de werking van die organen, de opvolging van de dossiers en de begeleiding van de vertegenwoordigers van de huurders en die ook toezicht krijgt op het beheer van de OVM's.

8. Het pluralisme binnen de BGHM vergroten

Om de democratische controle op de sociale huisvestingssector te versterken vragen wij dat zowel de parlementaire oppositie als de vertegenwoordigers van de werknemers een zitje krijgen in de raad van bestuur van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij.

9. De rol van de sociaal afgevaardigden bij de BGHM versterken

De sociaal afgevaardigden moeten een sterkere rol toebedeeld krijgen, zodat zij individuele dossiers en vooral afwijkingen beter kunnen controleren en nagaan of de toewijzingscriteria worden nageleefd.

10. Een structureel meldpunt voor onregelmatigheden oprichten

Wij bevelen aan om binnen de BGHM een permanent meldpunt voor klokkenluiders op te richten, met een beveiligd e-mailadres.

Les signalements devraient faire l'objet d'une procédure d'instruction clairement définie et d'un rapport périodique présenté au conseil d'administration de la SLRB retraçant:

- le nombre de signalements reçus;
- leur état de traitement;
- les enquêtes réalisées;
- les mesures correctrices adoptées.

11. Renforcer le contrôle des marchés publics

Les auditions ont mis en évidence de graves insuffisances dans la gestion des marchés publics du Foyer Anderlechtois.

Près de quatre factures sur cinq examinées ne respectaient pas les exigences relatives à la mise en concurrence. Une part importante des bons de commande présentait également des irrégularités, tandis que le recours aux procédures d'urgence apparaissait particulièrement fréquent.

Les audits réalisés ont relevé une progression importante des dépenses consacrées à la communication et à la consultance, ainsi que plusieurs situations susceptibles de soulever des interrogations quant au respect des règles de concurrence et à l'utilisation de fonds publics à des fins étrangères à l'objet social de la société.

Les irrégularités relevées au sein du Foyer Anderlechtois démontrent la nécessité d'un renforcement substantiel des mécanismes de contrôle applicables aux marchés publics.

Les recommandations de l'audit doivent être obligatoirement mises en place: mise en concurrence systématique, validation et réception des travaux, analyse financière rigoureuse, formation du personnel, surveillance des pratiques abusives,...

De meldingen moeten worden onderworpen aan een duidelijk omschreven onderzoeksprocedure en er moet een periodiek verslag worden voorgelegd aan de raad van bestuur van de BGHM, met de volgende informatie:

- het aantal ontvangen meldingen;
- de stand van zaken met betrekking tot de verwerking van de meldingen;
- de uitgevoerde onderzoeken;
- de getroffen corrigerende maatregelen.

11. De controle op overheidsopdrachten versterken

Tijdens de hoorzittingen zijn verregaande onregelmatigheden aan het licht gekomen in het beheer van de overheidsopdrachten van de Anderlechtse Haard.

Bijna vier op de vijf onderzochte facturen voldeden niet aan de vereisten inzake mededinging. Een groot deel van de bestelbonnen vertoonde onregelmatigheden en er werd gretig gebruikgemaakt van spoedprocedures.

Uit de doorlichtingen is gebleken dat de uitgaven voor communicatie en consultancy sterk toegenomen zijn. Er hebben zich meermaals situaties voorgedaan die de vraag doen rijzen of de mededingingsregels wel werden nageleefd en of belastinggeld gebruikt werd voor doeleinden die eigenlijk geen verband hielden met het maatschappelijk doel van de huisvestingsmaatschappij.

De onregelmatigheden bij de Anderlechtse Haard tonen aan dat de controlemechanismen voor overheidsopdrachten aanzienlijk moeten worden versterkt.

De aanbevelingen van de doorlichting moeten verplicht worden uitgevoerd: stelselmatige inmededingingstelling, goedkeuring en oplevering van de werken, nauwgezette financiële analyse, opleiding van het personeel, toezicht op misbruik, ...

Propositions de recommandations du groupe Ecolo

Voorstellen van aanbevelingen van de Ecolo-fractie

Constats

Dès le départ, cette commission d'enquête a été placée sous une contrainte politique plutôt que sous une exigence de vérité. Un calendrier irréaliste a été imposé, avec une échéance fixée au 21 juillet alors même que l'ampleur des faits à examiner était connue. Elle a également fonctionné à l'envers, en commençant des auditions sans disposer des documents nécessaires à son démarrage. L'engagement pris par le Bureau de la commission d'enquête de ne pas organiser d'audition sans avoir reçu les documents nécessaires 48 heures avant ne fut d'ailleurs pas respecté. Les auditions se sont enchaînées à un rythme effréné, parfois jusque tard dans la nuit pour reprendre dès le lendemain matin, tandis que les membres de la commission recevaient les documents essentiels au dernier moment, voire en pleine audition. Ces auditions menées au pas de charge nous ont quand même permis de détecter de potentielles irrégularités assez graves qui méritaient des investigations plus poussées. Cette précipitation n'a jamais servi la recherche de la vérité, elle a surtout empêché le Parlement de travailler dans les conditions que mérite un exercice aussi exceptionnel.

À cela se sont ajoutés d'autres éléments qui auraient dû nous conduire à ralentir le rythme:

- la présence de l'avocat du Foyer lors de certaines auditions de travailleurs, susceptible de dissuader une parole totalement libre,
- des témoignages laissant apparaître une préparation en amont de certains témoins,
- des contradictions et des suspicions de mensonges qui appelaient des vérifications complémentaires.

Pris isolément, chacun de ces éléments mérite d'être examiné, mis bout à bout, ils auraient dû nous conduire à approfondir nos investigations plutôt qu'à accélérer encore le calendrier.

Au lieu de cela, les auditions se sont achevées au pas de course, alors même que des milliers de pages de documents, obtenues parfois seulement après une intervention judiciaire, arrivaient enfin à la disposition de la commission. Une commission d'enquête ne peut pas se satisfaire d'un simple exercice de collecte: elle doit prendre le temps de confronter les pièces aux témoignages, de réentendre, si nécessaire, certains intervenants et de lever les zones d'ombre. Ce temps, nous ne l'avons pas eu.

Vaststellingen

De politieke druk op deze onderzoekscommissie was van bij het begin groter dan de eis dat zij de waarheid aan het licht zou brengen. Er werd een onrealistisch tijdschema opgelegd, met de deadline op 21 juli, terwijl maar al te goed geweten was dat er heel veel feiten onder de loep genomen dienden te worden. De commissie werkte bovendien in omgekeerde volgorde. Ze begon met hoorzittingen, zonder dat ze bij haar opstart beschikte over de nodige stukken. Het Bureau van de onderzoekscommissie had er zich overigens toe verbonden geen hoorzitting te organiseren als het 48 uur op voorhand niet de nodige stukken had ontvangen. Die verbintenis is niet nagekomen. De hoorzittingen volgden elkaar in een razend tempo op, soms tot laat in de nacht, om de volgende ochtend meteen weer verder te gaan, terwijl de commissieleden de essentiële stukken pas op het laatste moment of zelfs midden in een hoorzitting kregen. Toch zijn we er tijdens de snel op elkaar volgende hoorzittingen in geslaagd enkele mogelijke, vrij ernstige onregelmatigheden aan het licht te brengen die nader onderzoek verdienden. Deze overhaaste aanpak was er niet op gericht de waarheid te achterhalen. Zij heeft vooral verhinderd dat het parlement zijn werk kon doen in de omstandigheden waarin een dergelijke uitzonderlijke oefening zou moeten plaatsvinden.

Daarnaast waren er nog enkele andere factoren die ons er toe hadden moeten aanzetten om wat gas terug te nemen:

de aanwezigheid van de advocaat van de Anderlechtse Haard bij sommige hoorzittingen met werknemers, waardoor die mogelijk niet vrijuit durfden te spreken,

getuigenverklaringen waaruit bleek dat sommige getuigen vooraf waren klaargestoomd,

tegenstrijdigheden en vermoedens van leugens die bijkomend onderzoek vergden.

Het zou de moeite lonen om elk van die elementen afzonderlijk uit te spitten. In hun geheel beschouwd hadden ze er ons toe moeten aanzetten grondiger onderzoek te verrichten in plaats van de werkzaamheden nog meer in een stroomversnelling te brengen.

De hoorzittingen werden in een hels tempo afgerond, waarbij duizenden pagina's aan stukken soms pas na gerechtelijke tussenkomst uiteindelijk in het bezit van de commissie kwamen. Een onderzoekscommissie mag zich niet beperken tot het louter verzamelen van bewijsmateriaal: zij moet de tijd nemen om de stukken te toetsen aan de getuigenverklaringen, bepaalde getuigen indien nodig opnieuw te horen en onduidelijkheden op te helderen. Die tijd hadden we niet.

C'est donc dans ce contexte que ce rapport est produit, les conditions ne sont à nos yeux pas réunies pour produire un rapport tel que nous le voulions, le plus abouti possible, ni les recommandations les plus solides. C'est d'autant plus préoccupant que la qualité de nos conclusions déterminera la capacité du Parlement à prévenir de nouveaux dysfonctionnements.

À force de comprimer les délais, de limiter le temps d'analyse et de compliquer l'accès à l'information, certains donnent le sentiment que l'objectif n'est plus de construire les meilleures recommandations pour prévenir de nouveaux abus, mais de refermer ce dossier au plus vite. Les premières victimes de cette méthode seront les dizaines de milliers de candidats à un logement social qui étaient en droit d'attendre de cette commission des conclusions incontestables et des réformes ambitieuses. Les citoyens bruxellois étaient en droit d'attendre que la lumière soit faite sur la manière dont l'argent et le patrimoine public avaient été utilisés, ce que les conditions de la Commission n'auront pas permis.

Recommandations

Au regard de l'audit, des auditions et des dysfonctionnements qui reviennent de manière récurrente (gouvernance, contrôle interne, attributions, rôle de la SLRB, fonctionnement du conseil d'administration), les recommandations pourraient s'articuler autour de plusieurs axes.

Gouvernance

- Clarifier strictement la répartition des compétences entre le Président, le Conseil d'administration, ou toute instance existante et/ou en création et la Direction générale, en interdisant toute intervention individuelle d'un administrateur dans la gestion quotidienne;
- Interdire la mise à disposition ou la sollicitation d'un.e membre du personnel au service d'un.e administrateur.ice;
- Interdire toutes les permanences d'un.e administrateur.ice sur les lieux de la SISF et en utilisant les ressources de la SISF;
- Créer un point de contact unique pour toutes les demandes relatives aux candidats locataires et aux locataires. Chaque demande doit obligatoirement être renvoyée vers ce point de contact. Un listing de toutes les demandes doit être établi et être accessible à toute la ligne hiérarchique (excluant

Dat is de context waarin dit verslag tot stand is gekomen. Naar ons oordeel zijn de voorwaarden om conform onze wens een zo volledig mogelijk verslag op te stellen en zo stevig mogelijke aanbevelingen te formuleren niet vervuld. Dat is des te zorgwekkender, omdat de kwaliteit van onze conclusies bepalend zal zijn voor de mate waarin het parlement in staat zal zijn om wantoestanden in de toekomst te voorkomen.

Door de termijn zo sterk in te korten, maar weinig tijd te laten om de zaken te onderzoeken en de toegang tot informatie te bemoeilijken wekken sommigen de indruk dat het niet langer het doel is om zo goed mogelijke aanbevelingen op te stellen die nieuw misbruik moeten helpen voorkomen, maar wel om dit dossier zo snel mogelijk af te sluiten. De eerste slachtoffers van een dergelijke werkwijze zijn de tienduizenden kandidaten die op de wachtlijst voor een sociale woning staan. Zij hadden alle recht om van deze commissie onbetwistbare conclusies en ambitieuze hervormingen te verwachten. De Brusselaars hadden alle recht om te verwachten dat er klaarheid geschapen zou worden over de manier waarop omgesprongen is met overheidsgeld en met het openbare woningenbestand. Door de omstandigheden waarin de commissie heeft moeten werken, was dat echter niet mogelijk.

Aanbevelingen

Op basis van de doorlichting, de hoorzittingen en de herhaaldelijk voorkomende wantoestanden (op het vlak van governance, interne controle, toewijzingen, de rol van de BGHM en de werking van de raad van bestuur), zouden de aanbevelingen ingedeeld kunnen worden in verschillende pijlers.

Governance

Verduidelijken hoe de bevoegdheden strikt verdeeld zijn tussen de voorzitter, de raad van bestuur, elke bestaande en/of nog op te richten instantie en de algemene directie, en elke individuele inmenging van een bestuurder in het dagelijkse beheer verbieden.

Verbieden om een personeelslid ter beschikking te stellen aan of te laten inschakelen door een bestuurder.

Bestuurders verbieden om spreekuren te houden in de lokalen van een OVM en daarbij gebruik te maken van de middelen van de OVM.

Eén aanspreekpunt opzetten voor alle aanvragen met betrekking tot kandidaat-huurders en huurders. Elke aanvraag moet verplicht naar dat contactpunt worden doorgestuurd. Er dient een lijst met alle aanvragen te worden opgesteld, die de hele hiërarchie moet kunnen inkijken (behalve de raad van bestuur). Er moet een ticketsysteem

le CA). Un système de “ticket” doit être établi pour permettre à chacun de savoir où sa demande est placée dans la liste;

- Adopter une Charte de gouvernance (en s’inspirant de celle du Foyer du Sud) contraignante applicable à l’ensemble des sociétés de logement social et assortir le non-respect des dispositions de la Charte de sanctions afin qu’il soit réellement dissuasif de contourner les règles;
- Renforcer les règles relatives aux conflits d’intérêts, avec obligation de déclaration annuelle et publication des intérêts pertinents;
- Rendre obligatoire une évaluation externe périodique du fonctionnement des Conseils d’administration;
- Dépolitiser les organes d’attribution (en prenant Schaarbeek comme modèle);
- Interdire le cumul député/échevin et Président de SISP;
- Interdire toute intervention politique dans le processus de recrutement des membres du personnel opérationnel et tous les jurys de sélection doivent obligatoirement être validé pour le CA;
- Sécuriser un temps (9 mois) avant les élections pour empêcher toute activité, publicité ou communication des mandataires: interdire la présence du politique aux activités diverses ou aux communications de la SISP 9 mois avant l’échéance;
- Mener une étude juridique sur le statut légal des SISP et sur l’opportunité de transformer le statut des SISP en organisme public;
- Adjoindre à l’interdiction d’affichage dans les espaces communs et les extérieurs une sanction vis-à-vis du candidat affiché;

Attributions de logements

- Supprimer toute possibilité de dérogation sur base de l’article 33 et passer par les mécanismes dérogatoires des articles 35, 36, 36bis et 37 (dérogations via des conventions) pour régler les situations urgentes;
- Publier annuellement des statistiques anonymisées sur les dérogations (motifs, profils, décisions);

worden opgezet, zodat iedereen te weten kan komen op welke plaats zijn aanvraag op de lijst staat.

Een bindend bestuurshandvest aannemen (naar het voorbeeld van dat van de Zuiderhaard) dat van toepassing is op alle sociale huisvestingsmaatschappijen en aan de niet-naleving van de bepalingen van dat handvest sancties koppelen, die het omzeilen van de regels moeten ontraden.

De regels inzake belangenconflicten aanscherpen, met een verplichte jaarlijkse aangifte en openbaarmaking van de relevante belangen.

Een periodieke externe evaluatie van de werking van de raden van bestuur verplicht maken.

De organen die woningen toewijzen, depolitiseren (naar het voorbeeld van Schaarbeek).

Het combineren van het ambt van parlements lid/schepen en voorzitter van een OVM verbieden.

Elke vorm van politieke inmenging in de aanwervingsprocedure voor operationeel personeel verbieden en alle examencommissies verplicht laten goedkeuren door de raad van bestuur.

Een periode (van negen maanden) voor de verkiezingen afbakenen waarin mandatarissen geen activiteiten mogen ondernemen, reclame mogen maken of communiceren: politici verbieden om aanwezig te zijn bij de verschillende activiteiten of zich te laten vernoemen in de mededelingen van de OVM’s gedurende de negen maanden die voorafgaan aan de verkiezingen.

Een juridische studie uitvoeren over het wettelijke statuut van de OVM’s en over de wenselijkheid om de OVM’s het statuut van openbare instelling te geven.

Aan het verbod om affiches te plakken in de gemene delen of aan de buitenkant een sanctie koppelen voor de kandidaat die op de affiche staat.

Toewijzing van woningen

Elke mogelijkheid om afwijkingen toe te passen op basis van artikel 33 afschaffen en gebruikmaken van de afwijkingsregelingen in de artikelen 35, 36, 36bis en 37 (afwijkingen via overeenkomsten) om spoedeisende situaties op te lossen.

Jaarlijks geanonimiseerde statistieken over de afwijkingen bekendmaken (met vermelding van de redenen, profielen en beslissingen).

- Prévoir un contrôle systématique d'un échantillon de décisions par la SLRB;
- Dépolitiser tous les organes gérant la procédure d'attribution en amont du CA;
- Faire mentionner sur les courriers d'octroi d'un logement social la procédure qui a amené à cet octroi (sur base du nombre de points obtenus par le candidat locataire) et mentionner également la personne de contact pour le suivi du dossier;
- La signature des courriers d'octroi et de refus de logement doit être exclusivement réservée aux Directions de département ou à la Direction générale;
- Mettre en place un "Immoweb social";

Relations avec les ASBL

- Interdire toute mise à disposition de logements à des personnes morales en dehors de critères définis par ordonnance;
- Encadrer les conventions avec les ASBL par des appels à projets transparents;
- Prévoir une évaluation régulière de l'utilité sociale des conventions;
- Publier l'ensemble des conventions et des avantages accordés;

Contrôle interne

- L'audit interne doit être rattaché au Conseil d'administration ou au Comité d'audit, et non à la direction générale ou financière. Nomination/révocation: la nomination, l'évaluation et la révocation du responsable de l'audit interne relèvent du Comité d'audit, pas du Directeur général;
- Rendre obligatoires des plans d'action assortis d'échéances après chaque audit;
- Prévoir un suivi semestriel des recommandations par le conseil d'administration, ainsi que la SLRB (et/ou le Comité d'audit);

Tutelle de la SLRB

- Établir un cadastre des bonnes pratiques dans les différents domaines d'action des SISP et les mettre à disposition des organes de gestion, des directions mais aussi des travailleurs des SISP;

Stelselmatig een steekproef van beslissingen van de BGHM controleren.

Alle organen die de toewijzingsprocedure beheren vóór de raad van bestuur, depolitiseren.

In de brieven over de toewijzing van een sociale woning een verwijzing opnemen naar de procedure die (op basis van het aantal punten van de kandidaat-huurder) tot de toewijzing heeft geleid en tevens de contactpersoon vermelden die instaat voor de opvolging van het dossier.

Alleen de afdelingsdirecties of de algemene directie mogen de brieven over de toewijzing of weigering van een woning ondertekenen.

Een Immoweb voor sociale woningen ontwerpen.

Betrekkingen met de vzw's

Verbieden om woningen ter beschikking te stellen van rechtspersonen buiten de bij ordonnantie bepaalde criteria om.

Transparante projectoproepen koppelen aan de overeenkomsten met de vzw's.

Het sociale nut van de overeenkomsten regelmatig evalueren.

Alle overeenkomsten en toegekende voordelen openbaar maken.

Interne contrôle

De interne doorlichting moet onder de raad van bestuur of het auditcomité vallen en niet onder de algemene of financiële directie. Benoeming/ontslag: het auditcomité en niet de algemeen directeur is bevoegd om de verantwoordelijke voor de interne doorlichting te benoemen, te evalueren en te ontslaan.

De verplichting invoeren om na elke doorlichting actieplannen op te stellen waaraan deadlines zijn gekoppeld.

Zorgen voor een halfjaarlijkse follow-up van de aanbevelingen door de raad van bestuur en door de BGHM (en/of het auditcomité).

Toezichthoudende rol van de BGHM

Een overzicht opstellen van de goede praktijken in de verschillende werkgebieden van de OVM's en die ter beschikking stellen van de beheersorganen en de directies, maar ook van de medewerkers van de OVM's.

- Travailler à l'amélioration de l'image du secteur du logement social:
- Mener des actions afin de promouvoir le travail de qualité qui est réalisé quotidiennement dans le logement social;
- Mener des actions pour mettre en lumière le rôle primordial que joue le logement social en matière de cohésion sociale au sein des quartiers ainsi que son impact réel et cohérent sur la ville;
- Définir des indicateurs d'alerte automatiques déclenchant une intervention de la SLRB;
- Rendre obligatoire un suivi formalisé des recommandations adressées aux sociétés;
- Prévoir un mécanisme d'escalade lorsque des recommandations restent sans effet;
- Clarifier/renforcer son rôle de contrôle dans les baux commerciaux;
- Renforcer les pouvoirs d'injonction de la SLRB;
- Harmoniser totalement par le biais de la tutelle les pratiques de gouvernance et d'attribution des logements sociaux entre les SISP;
- Renforcer le rôle des délégués sociaux dans les processus d'attribution et protéger leur indépendance;
- Harmoniser les avis et les décisions des délégués sociaux afin d'assurer une équité de traitement des locataires via un inventaire de leurs missions, la jurisprudence et la récolte des critères suivis et de leurs motivations;
- Renforcer l'indépendance des assistant.e.s sociaux.ales;
- Pas de différenciation entre les assistant.e.s sociaux.ales, tout.e.s seraient employé.e.s via la SASLS;
- Redéfinir la concertation entre SLRB et SISP en tenant compte des différents niveaux de pilotage allant du stratégique jusqu'à l'opérationnel;
- Procéder à un audit externe, par la Cour des comptes, de la SLRB;

Inspanningen leveren om het imago van de sociale huisvestingssector te verbeteren:

initiatieven op touw zetten om het kwaliteitsvolle werk dat dagelijks in de sociale huisvestingssector wordt verricht, onder de aandacht te brengen;

initiatieven op touw zetten om de cruciale rol te benadrukken die de sociale huisvestingssector speelt om de sociale cohesie van de wijken te bevorderen en de schijnwerpers te richten op de tastbare en consistente impact die deze sector heeft op de stad.

Automatische waarschuwingsindicatoren vaststellen die ertoe leiden dat de BGHM ingrijpt.

De formele follow-up van de aanbevelingen voor de huisvestingsmaatschappijen verplicht maken.

Een escalatiemechanisme opzetten voor wanneer aanbevelingen zonder gevolg blijven.

De rol van de instelling bij de controle op handelshuurovereenkomsten verduidelijken en versterken.

De bevoegdheid van de BGHM om bindende aanwijzingen te geven versterken.

De praktijken van de OVM's op het gebied van bestuur en de toewijzing van sociale woningen volledig op elkaar afstemmen via de toezichthoudende instantie.

De rol van de sociaal afgevaardigden in de toewijzingsprocessen versterken en hun onafhankelijkheid beschermen.

De adviezen en beslissingen van de sociaal afgevaardigden eenvormig maken om een gelijke behandeling van de huurders te waarborgen door een overzicht op te stellen van hun opdrachten, te kijken naar de jurisprudentie en de gevolgde criteria en de bijhorende motiveringen te verzamelen.

De onafhankelijkheid van de maatschappelijk assistenten versterken.

Geen onderscheid maken tussen de maatschappelijk assistenten, die allemaal via de DMBSH tewerkgesteld zouden worden.

Het overleg tussen de BGHM en de OVM's hertekenen, rekening houdend met de verschillende niveaus waarop de aansturing gebeurt, zowel op strategisch als op operationeel vlak.

Een externe doorlichting van de BGHM door het Rekenhof laten uitvoeren.

- Limiter l'accès à la Banque de Données Régionale (BDR) aux travailleur.euse.s dont les fonctions sont en lien direct avec les candidats locataires et revoir régulièrement ces accès;
- Créer une plateforme permettant aux candidats locataires de consulter leur classement en ligne;

Fonctionnement des conseils d'administration

- Former de manière continue et obligatoire les administrateurs aux enjeux et fonctionnement du secteur du logement social, aux marchés publics, aux règles de gouvernance et à la déontologie;
- Prévoir une procédure permettant aux administrateurs de saisir directement la tutelle lorsqu'il constate des dysfonctionnements graves;

Marchés publics

- Revoir à la baisse le seuil (actuellement 30.000 Euros) pour le passage obligatoire par un marché public;
- Éviter la multiplication des marchés publics pour un même service;
- Prévoir un mécanisme régulier de vérification de l'ensemble des fournisseurs et des montants payés qui puisse être représentés en CA tous les mois ou deux mois;
- Faire valider par le CA toute dépense non récurrente, et/ou non liée à l'activité récurrente de l'entreprise;
- Prévoir un mécanisme régulier de vérification de l'ensemble des fournisseurs et des montants payés qui puisse être représentés en CA tous les mois ou deux mois;

Responsabilités politique et administrative

- Clarifier les responsabilités respectives des sociétés de logement, de la SLRB et du Gouvernement, via les contrats de gestion de niveau 1 et de niveau 2;
- Prévoir un rapport annuel de gouvernance par la SLRB présenté devant le Parlement;
- Organiser un suivi parlementaire régulier de la mise en œuvre des recommandations issues du rapport de la Commission d'enquête;

De gewestelijke gegevensbank enkel raadpleegbaar maken voor medewerkers wier taken rechtstreeks verband houden met de kandidaat-huurders, en de raadplegingsrechten regelmatig herbekijken.

Een platform opzetten waarop kandidaat-huurders hun plaats in de rangschikking online kunnen raadplegen.

Werking van de raden van bestuur

De bestuurders voortdurend en verplicht opleidingen laten volgen over de uitdagingen en de werking van de sociale huisvestingssector, overheidsopdrachten, regels van goed bestuur en deontologie.

Een procedure invoeren op basis waarvan bestuurders zich rechtstreeks tot de toezichthoudende instantie kunnen wenden wanneer ze ernstige tekortkomingen vaststellen.

Overheidsopdrachten

De drempel waarboven het verplicht is om een overheidsopdracht uit te schrijven (op dit ogenblik 30.000 euro) verlagen.

Vermijden dat er voor één en dezelfde dienst meerdere overheidsopdrachten worden uitgeschreven.

Een systeem invoeren om geregeld alle leveranciers en de betaalde bedragen te controleren, waarover maandelijks of om de twee maanden kan worden teruggekoppeld aan de raad van bestuur.

Alle niet-recurrente uitgaven en/of uitgaven die geen verband houden met de reguliere activiteiten van de onderneming, ter goedkeuring voorleggen aan de raad van bestuur.

Een systeem invoeren om geregeld alle leveranciers en de betaalde bedragen te controleren, waarover maandelijks of om de twee maanden kan worden teruggekoppeld aan de raad van bestuur.

Politieke en administratieve verantwoordelijkheden

De respectieve verantwoordelijkheden van de huisvestingsmaatschappijen, de BGHM en de regering verduidelijken via de beheersovereenkomsten van niveau 1 en 2.

De BGHM jaarlijks verslag laten uitbrengen aan het parlement over het bestuur.

Een regelmatige parlementaire opvolging instellen van de uitvoering van de aanbevelingen uit het verslag van de onderzoekscommissie.

- Assurer, via les contrats de gestion de niveau 1 et 2, la mise en place de la procédure de protection des lanceurs d'alerte dans les SISF et au niveau de la SLRB;

Recommandation spécifique au Foyer Anderlechtois:

- Éviter la concentration des décisions d'attribution dans les mains d'une seule personne.

Via de beheersovereenkomsten van niveau 1 en 2 de procedure voor de bescherming van klokkenluiders bij de OVM's en de BGHM van toepassing maken.

Specifieke aanbeveling voor de Anderlechtse Haard:

Vermijden dat de beslissingen over de toewijzing van woningen in handen van één persoon liggen.

Propositions de recommandations du groupe DÉFI

Chapitre premier: Sur le déroulement biaisé et inadéquat de la commission d'enquête et les conditions nécessaires à la manifestation de la vérité et la production de recommandations pertinentes et utiles

1. Donner à la commission d'enquête le temps nécessaire à la consultation des grandes quantités de documents collationnés afin de pouvoir organiser des auditions documentées et, au besoin, réorganiser les auditions pour lesquelles des éléments inconnus lors de la première série d'auditions seront découverts.
2. Poursuivre et compléter les auditions, notamment celle du directeur de la SLRB sur la période considérée, dont le contrôle sur le Foyer Anderlechtois a été défaillant et qui n'a pas été entendu à ce stade, privant la commission de réponses essentielles à la compréhension des circonstances durant lesquelles les irrégularités graves au Foyer Anderlechtois ont pu être durablement commises.
3. Réentendre la personne responsable des attributions du Foyer Anderlechtois, dont le témoignage mérite d'être reconsidéré et réinterrogé eu égard aux autres témoignages recueillis.
4. Solliciter la séance plénière du parlement pour disposer du temps nécessaire à l'établissement de la vérité, à la formulation de recommandations pertinentes et utiles, et faire sauter le verrou délétaire du 21 juillet.

Chapitre deux: Sur une meilleure gouvernance des sociétés de logements sociaux

A. Sur les attributions/mutations/transferts

5. Dépolitiser les procédures d'attribution des logements sociaux entendues au sens large (attributions, mutations ou transferts) en interdisant aux membres du conseil d'administration de la SISF, en ce compris le (ou la) président(e), de siéger au sein des organes décisionnels appelés à intervenir dans lesdites procédures et en attribuant au(x) membre(s) du personnel de la société désigné(s) une compétence exclusive pour l'ensemble des décisions d'attribution, de mutation et de transfert. Cf. l'exemple du Foyer schaarbeekois.
6. Revoir les règles d'attribution des logements sociaux en vue d'abroger l'ensemble des dispositions autorisant les SISF à déroger à l'ordre de la liste d'attente (à savoir les articles 33, 35, 36, 36bis, 37 et 38 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26

Voorstellen van aanbevelingen van de DÉFI-fractie

Hoofdstuk I: Het vooringenomen en inadequate verloop van de onderzoekscommissie en de noodzakelijke voorwaarden om de waarheid boven te spitten en zinvolle en nuttige aanbevelingen op te stellen

1. De onderzoekscommissie de nodige tijd geven om de stapels verzamelde documenten door te nemen en goed onderbouwde hoorzittingen te organiseren en, indien nodig, hoorzittingen over te doen wanneer elementen aan het licht komen die tijdens de eerste reeks hoorzittingen nog onbekend waren.
2. De hoorzittingen voortzetten en aanvullen, onder meer met de directeur van de BGHM gedurende de kwestieuze periode, wiens toezicht op de Anderlechtse Haard te wensen overliet en die tot nu toe nog niet is gehoord, waardoor de commissie essentiële antwoorden mist om inzicht te krijgen in de omstandigheden waarin de ernstige onregelmatigheden bij de Anderlechtse Haard langdurig en ongestoord konden plaatsvinden.
3. De verantwoordelijke voor de toewijzingen door de Anderlechtse Haard, opnieuw horen. Het zou goed zijn om haar getuigenis nog eens onder de loep te nemen en haar opnieuw aan de tand te voelen in het licht van de andere verzamelde getuigenissen.
4. De plenaire vergadering van het parlement de nodige tijd vragen om de waarheid te achterhalen, zinvolle en nuttige aanbevelingen op te stellen en het onderzoek over de verfoeilijke deadline van 21 juli te tillen.

Hoofdstuk II: Naar een beter bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappijen

A. Toewijzingen / mutaties / overplaatsingen

5. De procedures voor de toewijzing van sociale woningen in de ruime betekenis van het woord (toewijzingen, mutaties of overplaatsingen) depolitiseren door de leden van de raad van bestuur van de OVM, met inbegrip van de voorzitter, te verbieden zitting te hebben in de besluitvormingsorganen die bij die procedures betrokken zijn, en door het (de) aangewezen personeelslid(leden) van de huisvestingsmaatschappij exclusief bevoegd te maken voor alle toewijzings-, mutatie- en overplaatsingsbeslissingen. Zie als voorbeeld de Schaarbeekse Haard.
6. De regels voor de toewijzing van sociale woningen herbekijken en alle bepalingen opheffen die de OVM's toestaan af te wijken van de volgorde van de wachtlijst (namelijk de artikelen 33, 35, 36, 36bis, 37 en 38 van het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van

septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la SLRB ou par les SISP), de sorte que les SISP soient dorénavant tenues d'attribuer les logements sociaux uniquement en fonction de la position occupée par les candidats locataires sur la liste d'attente de la BDR, position déterminée par le nombre de titres de priorité accordés auxdits candidats et par la date de leur inscription initiale.

7. A titre subsidiaire, mettre fin aux dérogations ne relevant pas de la politique du logement, mais d'autres politiques: femmes victimes de violences familiales, lutte contre le sans-abrisme, qui exigent un accompagnement psychologique particulier pour ne conserver que les dérogations article 33 avec une encadrement juridique précis de la notion d'urgence. En parallèle, les politiques de lutte contre les violences conjugales et intra-familiales et de lutte contre le sans-abrisme seront renforcés.
8. A titre subsidiaire, en cas de maintien des dérogations, inscrire les demandes de dérogation dans un registre, conserver une archive de leur traitement, de l'origine des dossiers, ainsi que des décisions reconnaissant le caractère urgent ou dérogatoire, et soumettre cela au délégué social.
9. A titre subsidiaire, en cas de maintien des dérogations, assurer annuellement une information de tous les candidats locataires de la possibilité d'introduire une demande de dérogation, motivée, selon le régime d'attribution (voir règlement d'attribution du Foyer Anderlechtois).
10. Imposer aux SISP de numériser intégralement les procédures de mutations et de transferts et de communiquer de façon systématique à la SLRB l'ensemble des données ayant trait à ces procédures (liste complète et actualisée des candidats à la mutation ou au transfert, date d'introduction des demandes de mutation ou de transfert, motifs de ces demandes, décisions de mutations et de transferts, etc.).
11. Automatiser le travail d'appariement des ménages et des logements réalisés dans le cadre de toute procédures d'attribution, de mutation, et de transfert, en confiant à un logiciel informatique la mission de déterminer le logement qui sera attribué au candidat locataire bénéficiaire, et ce afin de prévenir les risques de favoritisme. Les algorithmes d'appariements seront conformes au choix politiques généraux décidés par le Conseil d'administration et transparents.
12. Veiller à ce que l'ensemble des courriers et des communications officielles visant à informer les (candidats) locataires des décisions d'attribution, de dérogation, de

26 septembre 1996 houdende de regeling van de verhuur van de woningen beheerd door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij of door de openbare vastgoedmaatschappijen), zodat de OVM's voortaan verplicht zouden zijn om sociale woningen uitsluitend toe te wijzen op basis van de plaats van de kandidaat-huurder op de wachtlijst van de BDROL, die wordt bepaald door het aantal voorkeurrechten dat aan die kandidaat is toegekend en door de datum van zijn of eerste inschrijving.

7. In bijkomende orde: een einde maken aan de afwijkingen die niet onder het huisvestingsbeleid, maar onder andere beleidsdomeinen vallen, zoals vrouwen die het slachtoffer zijn van familiaal geweld en de bestrijding van dakloosheid, waarbij er nood is aan specifieke psychologische begeleiding. Zodoende enkel de afwijkingen op grond van artikel 33 behouden, met een nauwkeurig juridisch regulering van het begrip "noodsituatie". Tegelijkertijd moeten de strijd tegen echtelijk en intrafamiliaal geweld en de strijd tegen dakloosheid worden opgedreven.
8. In bijkomende orde: indien de afwijkingen behouden blijven, de aanvragen tot afwijking opnemen in een register, een archief bijhouden van de behandeling ervan, de herkomst van de dossiers en de beslissingen waarin het dringende of afwijkende karakter wordt erkend, en dat alles voorleggen aan de sociaal afgevaardigde.
9. In bijkomende orde: indien de afwijkingen behouden blijven, alle kandidaat-huurders jaarlijks op de hoogte brengen van de mogelijkheid om een gemotiveerde aanvraag voor een afwijking in te dienen, overeenkomstig de toewijzingsregeling (zie toewijzingsreglement van de Anderlechtse Haard).
10. De OVM's verplichten om de procedures voor mutaties en overplaatsingen volledig te digitaliseren en stelselmatig alle gegevens met betrekking tot die procedures door te geven aan de BGHM (volledige en up-to-date lijst van de kandidaten voor een mutatie of overplaatsing, de datum van indiening van de aanvragen tot mutatie of overplaatsing, de motivering van die aanvragen, de beslissingen over mutaties en overplaatsingen, ...).
11. De koppeling van gezinnen aan woningen in het kader van toewijzings-, mutatie- en overplaatsingsprocedures automatiseren en via een computerprogramma bepalen welke woning aan een kandidaat-huurder wordt toegewezen, teneinde vriendjespolitiek te voorkomen. De koppelingsalgoritmen moeten overeenstemmen met de algemene beleidskeuzes van de raad van bestuur en transparant zijn.
12. Alle brieven en officiële mededelingen om (kandidaat-)huurders op de hoogte te brengen van een beslissing tot toewijzing, afwijking, mutatie of overplaatsing

mutation ou de transfert soient uniquement signés par le directeur général (ou par la directrice générale) de la SISP, ou son délégué, et non par un membre du conseil d'administration - et sans distinction selon que lesdites décisions soient favorables ou défavorables.

B. Sur la gouvernance des SISP

13. Séparer les missions stratégiques des membres du Conseil d'administration des missions opérationnelles, qui relèvent de l'administration de la SISP: en inscrire le principe dans les statuts de chaque SISP, les modalités dans le contrat de gestion de niveau 2, avec un contrôle annuel par la SLRB.
14. Clarifier, dans le contrat de gestion de niveau 2, les responsabilités et les rôles respectifs des Conseils d'administration et des directions des SISP.
15. Interdire aux présidents et vice-présidents des Conseils d'administration des SISP, de prélever des ressources de fonctionnement des SISP, telles que la mise à disposition d'un bureau et d'un collaborateur personnels. Cf. l'exemple du Foyer Schaerbeekois: une adresse mail générique gérée par l'administration et pas de bureau.
16. En vue de garantir un accès à l'information pour les administrateurs de SISP, prévoir, à l'instar ce que l'article 84 de la Nouvelle Loi Communale prévoit pour les conseils communaux, que les membres des Conseils d'administration des SISP aient tous le droit d'obtenir l'accès à toutes les pièces relevant de la gestion courante.
17. Charger le Conseil d'administration des SISP de fixer un plan annuel d'objectifs au directeur général, plan dont l'évaluation annuelle (ou bisannuelle) sera réalisée par un jury externe (SLRB) et présentée au Conseil d'administration à l'occasion de l'élaboration du cycle suivant.
18. Expliciter le droit des administrateurs (notamment minoritaires) et/ou des observateurs de l'opposition au sein des organes (Conseil d'administration et Comité de gestion) d'introduire une plainte auprès de la SLRB contre des décisions (ou absences de décisions) des organes de la SISP.
19. Inviter les conseils communaux qui désignent les membres des Conseils d'administration des SISP à prévoir pour ces derniers une formation sérieuse visant notamment à leur rappeler leurs responsabilités et les conséquences personnelles de leurs actes de gestion.
20. Imposer aux membres des Conseils d'administration

uitsluitend laten ondertekenen door de algemeen directeur van de OVM, of diens afgevaardigde - en niet door een lid van de raad van bestuur -, ongeacht of de beslissing gunstig of ongunstig is.

B. Het bestuur van de OVM's

13. De strategische opdrachten van de leden van de raad van bestuur scheiden van de operationele opdrachten, die onder de administratie van de OVM vallen: dit beginsel vastleggen in de statuten van elke OVM en de uitvoeringsbepalingen in de beheersovereenkomst van niveau 2, met een jaarlijkse controle door de BGHM.
14. In de beheersovereenkomst van niveau 2 de respectieve verantwoordelijkheden en rollen van de raden van bestuur en de directies van de OVM's verduidelijken.
15. De voorzitters en ondervoorzitters van de raden van bestuur van de OVM's verbieden om werkmiddelen van de OVM's te gebruiken, bijvoorbeeld in de vorm van de terbeschikkingstelling van een kantoor en een persoonlijke medewerker. Zie als voorbeeld de Schaarbeekse Haard: er is een algemeen e-mailadres dat door de administratie wordt beheerd en geen kantoor.
16. Om de informatie raadpleegbaar te maken voor de bestuurders van de OVM's, naar het voorbeeld van wat bepaald is in artikel 84 van de Nieuwe Gemeentewet voor de gemeenteraden, alle leden van de raden van bestuur van de OVM's het recht geven om toegang te krijgen tot alle stukken die verband houden met het dagelijkse beheer.
17. De raad van bestuur van de OVM's opdragen om een jaarlijks doelstellingenplan voor de algemeen directeur vast te stellen, waarvan de jaarlijkse (of tweejaarlijkse) evaluatie dient te worden uitgevoerd door een externe jury (BGHM) en aan de raad van bestuur dient te worden voorgelegd bij de uitwerking van de volgende cyclus.
18. Uitdrukkelijk vastleggen dat de bestuurders (met name de bestuurders die niet tot de meerderheid behoren) en/of waarnemers van de oppositie binnen de organen (raad van bestuur en beheerscomité) het recht hebben om bij de BGHM een klacht in te dienen tegen beslissingen (of het uitblijven van beslissingen) van de organen van de OVM.
19. De gemeenteraden die de leden van de raden van bestuur van de OVM's aanwijzen, verzoeken om voor die leden een grondige opleiding te organiseren die onder meer tot doel heeft hen te wijzen op hun verantwoordelijkheden en op de persoonlijke gevolgen van hun beheershandelingen.
20. De leden van de raden van bestuur van de OVM's verplichten om van bij het begin van hun mandaat de

des SISP de suivre, dès le début de leur mandat, les formations dispensées par SLRB en veillant à ce que les dites formations portent notamment sur les aspects suivants: le fonctionnement des SISP, la législation relative aux marchés publics, les règles d'attribution des logements sociaux, l'analyse des budgets, et les règles déontologiques.

21. Veiller à ce que les dossiers soient tous informatisés et archivés (pour éviter les interventions non traçables et justifiables - et éviter les pertes). Cf. recommandations 10 et 11.

C. Sur les mécanismes de contrôle et de transparence de la gestion des SISP (dans l'ordre: Conseils d'administration, délégués sociaux et SLRB)

22. Elargir le périmètre des audits organisationnels des SISP réalisés par la SLRB en demandant aux auditeurs d'examiner des processus supplémentaires, et notamment les procédures d'attribution, de mutation et de transfert ainsi que le traitement des plaintes introduites par les locataires et les candidats locataires.
23. Conférer un caractère contraignant aux recommandations essentielles émises par la cellule d'audit de la SLRB à l'intention des SISP auditées, élaborer un plan d'amélioration et contrôler son avancement.
24. Charger les auditeurs de la SLRB d'assurer un suivi semestriel de la mise en œuvre des recommandations adressées à la SISP et de transmettre un rapport de suivi semestriel au conseil d'administration de la SLRB ainsi qu'au Ministre ou au Secrétaire d'Etat ayant le Logement dans ses attributions.
25. Transmettre aux membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale chaque rapport d'audit élaboré par la cellule d'audit de la SLRB dans un délai de trois mois à compter de la date de la présentation de ce rapport au conseil d'administration de la SLRB.
26. Attribuer une mission de contrôle de légalité aux directeurs généraux, à l'instar de celle confiée aux secrétaires communaux; à charge pour eux de signaler d'éventuelles irrégularités 1° aux membres du Conseil d'administration à l'occasion de la délibération; 2° aux délégués sociaux, qui pourront suspendre ou annuler une décision du Conseil d'administration (ou du Comité de gestion); 3° à la SLRB.
27. Elargir les missions du délégué social, qui siège au Conseil d'administration ou au Comité de gestion, par un pouvoir de suspension et d'annulation de décisions de gestion courante non conformes aux principes de bonne gouvernance: octroi de moyens aux présidents,

opleidingen van de BGHM te volgen. In die opleidingen moet in het bijzonder aandacht uitgaan naar de volgende aspecten: de werking van de OVM's, de wetgeving inzake overheidsopdrachten, de regels voor de toewijzing van sociale woningen, de analyse van de budgetten en de deontologische regels.

21. Erop toezien dat alle dossiers gedigitaliseerd en gearriveerd worden (om niet-traceerbare en niet-verantwoordbare tussenkomsten te voorkomen en te vermijden dat informatie verloren gaat). Zie aanbevelingen 10 en 11.

C. De mechanismen om het beheer van de OVM's te controleren en transparant te maken (in volgorde: raden van bestuur, sociaal afgevaardigden en BGHM)

22. De reikwijdte van de door de BGHM uitgevoerde organisatorische doorlichtingen van de OVM's uitbreiden door de auditeurs te vragen extra processen te onderzoeken, inzonderheid de toewijzings-, mutatie- en overplaatsingsprocedures, alsook de behandeling van de klachten die door huurders en kandidaat-huurders zijn ingediend.
23. De essentiële aanbevelingen van de auditcel van de BGHM voor de doorgelichte OVM's bindend maken, een verbeterplan uitwerken en de voortgang ervan controleren.
24. De auditeurs van de BGHM opdragen om de uitvoering van de aanbevelingen voor de OVM halfjaarlijks te controleren en een halfjaarlijks opvolgingsverslag te bezorgen aan de raad van bestuur van de BGHM, alsook aan de minister of staatssecretaris die bevoegd is voor Huisvesting.
25. Elk auditverslag dat door de auditcel van de BGHM wordt opgesteld, binnen drie maanden nadat dat verslag aan de raad van bestuur van de BGHM is voorgelegd, bezorgen aan de leden van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement.
26. De algemeen directeurs belasten met een wettigheidscontrole, naar het voorbeeld van de opdracht die toevertrouwd is aan de gemeentesecretarissen. In dat verband dienen ze dan eventuele onregelmatigheden te melden: 1° aan de leden van de raad van bestuur bij de beraadslaging; 2° aan de sociaal afgevaardigden, die een beslissing van de raad van bestuur (of van het beheerscomité) kunnen schorsen of vernietigen; 3° aan de BGHM.
27. De opdrachten van de sociaal afgevaardigde, die zitting heeft in de raad van bestuur of het beheerscomité, uitbreiden met de bevoegdheid om beslissingen met betrekking tot het dagelijkse beheer die niet voldoen aan

vice-présidents ou administrateurs; procédure de marché non conformes, attributions non respectueuses.

28. Imposer aux SISP de mettre à la disposition des délégués sociaux les moyens matériels nécessaires à la bonne exécution de leur mission.
29. Transmettre aux membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale les rapports semestriels et annuels des délégués sociaux en y joignant un document de synthèse dressant, pour chacune des seize SISP bruxelloises, la liste des éventuels dysfonctionnements et des éventuelles irrégularités observées dans les procédures d'attribution des logements sociaux.
30. Prévoir une évaluation externe (par la SLRB) des directeurs généraux des SISP.
31. Inviter le Conseil d'administration de la SLRB à proposer, en application de l'article 78 du Code du logement, au gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale de désigner un commissaire spécial et de charger ce dernier de régulariser la situation au Foyer Anderlechtois en adoptant toutes les mesures nécessaires visant à restaurer le bon fonctionnement des organes de gestion de la SISP, à garantir le respect strict des procédures d'attribution des logements sociaux et de la législation relative aux marchés publics, à assurer la pleine transparence sur la gestion opérationnelle de la SISP et à apaiser les relations sociales au sein de la société.
32. Réformer et renforcer la tutelle régionale sur les SISP en opérant une distinction claire entre, d'une part, les missions de financement, de soutien et d'accompagnement des SISP assurées par la SLRB, et d'autre part, les missions de tutelle administrative dont l'exercice serait dorénavant confié à l'administration régionale bruxelloise (Bruxelles Logement), à l'instar de la réforme mise en œuvre en Flandre.
33. Soumettre à tutelle administrative l'ensemble des actes des SISP, en ce compris sur leur patrimoine privé (location de garages, locaux commerciaux ou associatifs, etc.).
34. Exploiter plus intensivement les instruments actuels (articles 41 et 78 du Code du logement) et déployer des instruments intermédiaires d'intervention de la tutelle sur les SISP.
35. Réévaluer les différents rapports annuels que les SISP doivent soumettre à la SLRB (article 45 du Code du

de beginselen van goed bestuur, te schorsen of te vernietigen: de toekenning van middelen aan voorzitters, ondervoorzitters of bestuurders, procedures voor overheidsopdrachten die niet volgens de regels verlopen, niet-naleving van de toewijzingsregels.

28. De OVM's verplichten om de sociaal afgevaardigden de materiële middelen ter beschikking te stellen die zij nodig hebben om hun opdracht naar behoren te kunnen uitvoeren.
29. De halfjaarlijkse en jaarlijkse verslagen van de sociaal afgevaardigden bezorgen aan de leden van het Brussels Hoofdstedelijk Parlement, met daarbij een samenvattend document waarin voor elk van de zestien Brusselse OVM's de eventuele wantoestanden en onregelmatigheden worden opgelijst die werden vastgesteld in de procedures voor de toewijzing van sociale woningen.
30. Een externe evaluatie (door de BGHM) van de algemeen directeurs van de OVM's invoeren.
31. De raad van bestuur van de BGHM verzoeken om, in toepassing van artikel 78 van de Huisvestingscode, aan de Brusselse Hoofdstedelijke Regering voor te stellen een bijzondere commissaris aan te stellen en die ermee te belasten de toestand bij de Anderlechtse Haard te regulariseren door alle nodige maatregelen te nemen om de goede werking van de beheersorganen van de OVM te herstellen, de strikte naleving van de procedures voor de toewijzing van sociale woningen en van de wetgeving inzake overheidsopdrachten te waarborgen, volledige transparantie over het operationele beheer van de OVM te garanderen en de sociale rust binnen de huisvestingsmaatschappij te herstellen.
32. Het gewestelijke toezicht op de OVM's hervormen en versterken door een duidelijk onderscheid te maken tussen, enerzijds, de opdrachten van de BGHM om de OVM's te financieren, te ondersteunen en te begeleiden en, anderzijds, de opdrachten die verband houden met het administratief toezicht en voortaan toevertrouwd zouden worden aan het Brusselse gewestbestuur (Brussel Huisvesting), naar het voorbeeld van de hervorming die in Vlaanderen werd doorgevoerd.
33. Alle handelingen van de OVM's onderwerpen aan het administratief toezicht, met inbegrip van de handelingen die betrekking hebben op hun privé-eigendommen (verhuur van garages, handelsruimten, verenigingslokalen enzovoort).
34. De bestaande instrumenten (artikelen 41 en 78 van de Huisvestingscode) intensiever benutten en tussentijdse instrumenten voor het toezicht op de OVM's invoeren.
35. De verschillende jaarverslagen die de OVM's aan de BGHM moeten voorleggen (overeenkomstig artikel 45

logement) et la SLRB au Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

D. Sur la confidentialité et la sécurité des banques de données

36. Réserver strictement l'accès à la banque de données BDRoll (contenant des données personnelles très sensibles), aux seuls intervenants sociaux, assistants sociaux de métier, ayant prêté serment, en prévoyant toutefois un accès restreint pour le personnel d'accueil limité aux données strictement nécessaires à l'exercice de ses missions (noms, prénoms, adresses, ordre dans la liste, n° d'inscription et n° de registre national). Interdire aux membres des conseils d'administration des SISP (et aux éventuels collaborateurs mis à leur disposition et placés sous leur autorité directe) d'accéder à la BDR.

37. Imposer une gestion stricte et encadrée, dans le respect du RGPD, des autres banques de données gérées par les SISP: plans de mutations, demandes de transferts, demandes d'intervention et de réparations et garantir le contrôle des priorités (chronologique ou autre).

E. Sur les pratiques les plus exigeantes

38. Créer un label «SISP fonctionnant selon les meilleurs standards de gouvernance et de déontologie» attribué par le service d'audit de la SLRB, en vertu duquel les SISP s'engagent notamment à dépolitiser les procédures d'attribution, à interdire aux administrateurs d'intervenir dans la gestion administrative et sociale de la SISP, à ne pas proposer de bureau ou de secrétaire ou d'assistant à des membres du Conseil d'administration.

39. Imposer le code de déontologie aux membres des Conseils d'administration des SISP en vue d'inscrire la conduite déontologique dans le secteur du logement social.

van de Huisvestingscode) en die de BGHM aan het Brussels Hoofdstedelijk Parlement moet bezorgen, herbekijken.

D. De vertrouwelijkheid en beveiliging van de databases

36. De toegang tot de gegevensbank BDROL (die zeer gevoelige persoonsgegevens bevat) strikt voorbehouden aan de maatschappelijk werkers, meer bepaald personen die het beroep van maatschappelijk assistent uitoefenen en de eed hebben afgelegd, waarbij evenwel wordt voorzien in een beperkte toegang voor onthaalmedewerkers, die enkel de gegevens zouden kunnen raadplegen die ze nodig hebben voor de uitoefening van hun opdrachten (naam, voornaam, adres, volgorde op de lijst, inschrijvingsnummer en rijksregisternummer). De leden van de raden van bestuur van de OVM's (en de eventuele medewerkers die hun ter beschikking worden gesteld en onder hun rechtstreekse gezag staan) verbieden om de gegevensbank BDROL te raadplegen.

37. Een strikt en gereguleerd beheer, met inachtneming van de AVG, opleggen van de andere databanken die door de OVM's worden beheerd: mutatieplannen, aanvragen tot overplaatsing, aanvragen van ingrepen en herstellingen en de (chronologische of andersoortige) controle op de prioriteiten waarborgen.

E. De hoogste standaarden

38. Een label "OVM die voldoet aan de hoogste normen inzake bestuur en deontologie" invoeren, dat wordt toegekend door de auditdienst van de BGHM, op grond waarvan de OVM's zich er onder meer toe verbinden de toewijzingsprocedures te depolitiseren, de bestuurders te verbieden zich te mengen in het administratieve en sociale beheer van de OVM, en geen kantoor, secretaris of assistent aan leden van de raad van bestuur ter beschikking te stellen.

39. De leden van de raden van bestuur van de OVM's verplichten de deontologische code na te leven, om deontologische gedragsregels in de sociale huisvestingssector te verankeren.

Propositions de recommandations du groupe Team Fouad Ahidar

Voortellen van aanbevelingen van de Team Fouad Ahidar-fractie

Introduction

Les travaux de la commission d'enquête parlementaire sur le Foyer anderlechtois ont mis au jour une série d'irrégularités au sein de la société immobilière de service public (SISP) Foyer anderlechtois. Les auditions, les rapports d'audit, les documents transmis à la commission et les révélations du reportage *Pano* ont progressivement révélé des manquements structurels qui dépassent largement la simple responsabilité individuelle de certains acteurs.

Ces constats invitent à une réflexion plus large sur le fonctionnement du secteur du logement social bruxellois. Bien qu'il appartienne au pouvoir judiciaire de déterminer les éventuelles responsabilités individuelles, la commission d'enquête a pour mission d'identifier les manquements institutionnels qui ont permis à de telles situations de se produire et de perdurer.

La présente note n'a donc pas pour objectif de revenir sur les responsabilités personnelles des personnes auditionnées, mais entend recenser les principaux problèmes mis en lumière au cours des travaux et formuler des recommandations susceptibles de renforcer durablement la transparence, l'égalité de traitement des candidats locataires et la confiance à l'égard des SISP.

I. Principaux problèmes constatés et recommandations

1. Un flou croissant entre administration politique et gestion opérationnelle et administrative

L'un des constats les plus frappants posés lors des auditions est celui de l'estompage progressif de la frontière entre les rôles du conseil d'administration, du président et de l'administration.

Plusieurs témoins ont décrit comment le président intervenait directement dans des dossiers individuels, recevait des candidats, donnait des instructions concernant certaines attributions ou participait au choix des logements à attribuer.

Dans une organisation publique moderne, le pouvoir politique définit les orientations générales, tandis que l'administration applique la réglementation de manière neutre et objective. Lorsque cette séparation s'estompe, il en résulte inévitablement des risques de favoritisme, de pressions ou, à tout le moins, un apparent manque d'impartialité.

Inleiding

De werkzaamheden van de parlementaire onderzoekscommissie over de Anderlechtse Haard hebben een reeks onregelmatigheden binnen de Openbare Vastgoedmaatschappij Anderlechtse Haard aan het licht gebracht. De hoorzittingen, auditrapporten, documenten die aan de commissie werden overgemaakt en de onthullingen uit de *Pano*-reportage hebben geleidelijk structurele tekortkomingen blootgelegd die de louter individuele verantwoordelijkheid van bepaalde actoren ruimschoots overstijgen.

Deze vaststellingen nodigen uit tot een bredere reflectie over de werking van de Brusselse sociale huisvestingssector. Hoewel het aan de rechterlijke macht is om eventuele individuele verantwoordelijkheden vast te stellen, bestaat de opdracht van de onderzoekscommissie erin de institutionele tekortkomingen te identificeren die hebben toegelaten dat dergelijke situaties konden ontstaan en voortduren.

Deze nota heeft dan ook niet tot doel terug te komen op de persoonlijke verantwoordelijkheden van de gehoorde personen, maar wil de belangrijkste problemen die tijdens de werkzaamheden aan het licht zijn gekomen in kaart brengen en aanbevelingen formuleren die de transparantie, de gelijke behandeling van kandidaat-huurders en het vertrouwen in de OVM's duurzaam kunnen versterken.

I. De belangrijkste vastgestelde problemen en onze aanbevelingen

1. Een toenemende vervaging tussen politiek bestuur en operationeel en administratief beheer

Een van de meest opvallende vaststellingen tijdens de hoorzittingen is het geleidelijk vervagen van de grens tussen de rol van de raad van bestuur, die van de voorzitter en die van de administratie.

Verschillende getuigen beschreven hoe de voorzitter rechtstreeks tussenkwam in individuele dossiers, kandidaten ontving, instructies gaf met betrekking tot bepaalde toewijzingen of betrokken was bij de keuze van de toe te wijzen woningen.

In een moderne overheidsorganisatie bepaalt de politiek de algemene beleidslijnen, terwijl de administratie de regelgeving op een neutrale en objectieve manier toepast. Wanneer deze scheiding vervaagt, ontstaan onvermijdelijk risico's op favoritisme, druk of op zijn minst de schijn daarvan.

Même si, en fin de compte, aucune irrégularité n'est constatée, le sentiment d'une ingérence politique suffit à ébranler la confiance des citoyens dans l'institution.

Recommandations

- Interdire toute intervention d'un administrateur ou du président dans les dossiers individuels.
- Définir clairement les compétences respectives du conseil d'administration, de la direction et des services opérationnels.
- Prévoir des sanctions disciplinaires en cas d'ingérence illicite dans les dossiers individuels.

2. Un système de dérogations insuffisamment encadré

Le principe des dérogations en soi n'est pas remis en cause. Le logement social doit en effet pouvoir répondre à des situations exceptionnelles, telles que les violences intrafamiliales, un handicap, une urgence médicale, une catastrophe ou d'autres circonstances particulières.

Les auditions montrent toutefois que le comité de dérogation s'est progressivement vu attribuer un rôle allant bien au-delà de ce que prévoyait initialement la réglementation.

L'absence d'une base statutaire claire, la présence d'acteurs politiques au sein du comité et un manque de contrôle ont amené ce mécanisme dérogatoire à se transformer en une voie parallèle d'attribution des logements sociaux.

En outre, plus le nombre de dérogations augmente, plus il est difficile de garantir l'égalité de traitement des candidats locataires.

Recommandations

Il convient de maintenir les dérogations, mais de les réformer en profondeur. À cette fin, il est proposé:

- de créer un comité de dérogation totalement indépendant, composé exclusivement de profils administratifs et techniques;
- d'exclure toute participation de mandataires ou administrateurs élus aux décisions individuelles;
- d'exiger une motivation juridique circonstanciée pour chaque dérogation;
- de garantir la traçabilité complète de chaque décision et l'archivage de tous les documents justificatifs;

Zelfs wanneer uiteindelijk geen onregelmatigheden worden vastgesteld, volstaat de indruk van politieke inmenging om het vertrouwen van de burgers in de instelling te ondermijnen.

Aanbevelingen

- Verbied uitdrukkelijk elke tussenkomst van een bestuurder of de voorzitter in individuele dossiers.
- Omschrijf duidelijk de respectieve bevoegdheden van de raad van bestuur, de directie en de operationele diensten.
- Voorzie tuchtsancties in geval van ongeoorloofde inmenging in individuele dossiers.

2. Een systeem van afwijkingen dat onvoldoende is omkaderd

Het principe van afwijkingen staat op zich niet ter discussie. De sociale huisvesting moet immers kunnen inspelen op uitzonderlijke situaties, zoals intrafamiliaal geweld, een handicap, medische urgentie, een ramp of andere bijzondere omstandigheden.

De hoorzittingen tonen echter aan dat het afwijkingscomité geleidelijk een rol heeft gekregen die veel verder ging dan oorspronkelijk in de regelgeving was voorzien.

Het ontbreken van een duidelijke statutaire basis, de aanwezigheid van politieke actoren binnen het comité en een gebrek aan controle hebben ertoe geleid dat dit uitzonderingsmechanisme evolueerde naar een parallel kanaal voor de toewijzing van sociale woningen.

Hoe groter het aantal afwijkingen wordt, hoe moeilijker het bovendien wordt om de gelijke behandeling van kandidaat-huurders te waarborgen.

Aanbevelingen

Afwijkingen moeten behouden blijven, maar grondig worden hervormd. Daartoe wordt voorgesteld om:

- een volledig onafhankelijk afwijkingscomité op te richten, uitsluitend samengesteld uit administratieve en technische profielen;
- elke deelname van verkozen mandatarissen of bestuurders aan individuele beslissingen uit te sluiten;
- voor elke afwijking een uitvoerige juridische motivering te verplichten;
- de volledige traceerbaarheid van elke beslissing en de archivering van alle onderliggende stukken te waarborgen;

- de permettre un contrôle systématique par la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Par ailleurs, une réforme importante pourrait consister à vérifier systématiquement, pour chaque demande de dérogation, s'il existe plus haut sur la liste d'attente des candidats se trouvant dans une situation comparable.

Une telle vérification permettrait d'éviter qu'une dérogation n'entraîne une nouvelle forme d'inégalité entre les candidats locataires.

3. Une traçabilité insuffisante des décisions

L'une des principales difficultés auxquelles la commission d'enquête a été confrontée a été de reconstituer certaines décisions.

La disparition de documents, l'absence d'historique complet et la difficulté à retracer le parcours de certains dossiers ont considérablement compliqué le travail d'enquête.

Une administration publique ne peut pas être tributaire de la mémoire de ses collaborateurs.

Toute décision importante doit pouvoir être entièrement reconstituée, même des années après avoir été prise. Une bonne traçabilité constitue une garantie essentielle tant pour le citoyen que pour les collaborateurs eux-mêmes.

Recommandations

Chaque étape d'une procédure d'attribution doit être enregistrée automatiquement, en précisant:

- l'identité du décideur;
- la date de la décision;
- les critères appliqués;
- les documents consultés;
- la motivation de la décision;
- les éventuelles modifications apportées au cours du traitement du dossier.

Toutes ces données doivent être conservées dans un système informatique sécurisé et infalsifiable.

4. Un contrôle insuffisant des procédures

- een systematische controle door de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij mogelijk te maken.

Daarnaast zou een belangrijke hervorming erin kunnen bestaan om bij elke aanvraag tot afwijking systematisch na te gaan of zich hoger op de wachtlijst kandidaten bevinden die zich in een vergelijkbare situatie bevinden.

Een dergelijke controle zou ervoor zorgen dat een afwijking niet leidt tot een nieuwe vorm van ongelijkheid tussen kandidaat-huurders.

3. Onvoldoende traceerbaarheid van beslissingen

Een van de grootste moeilijkheden waarmee de onderzoekscommissie werd geconfronteerd, was het reconstrueren van bepaalde beslissingen.

Het verdwijnen van documenten, het ontbreken van een volledig historisch overzicht en de moeilijkheid om het verloop van bepaalde dossiers te reconstrueren, hebben het onderzoekswerk aanzienlijk bemoeilijkt.

Een overheidsadministratie mag niet afhankelijk zijn van het geheugen van haar medewerkers.

Elke belangrijke beslissing moet ook jaren na de beslissing nog volledig kunnen worden gereconstrueerd. Een goede traceerbaarheid vormt zowel voor de burger als voor de medewerkers zelf een essentiële waarborg.

Aanbevelingen

Elke stap in een toewijzingsprocedure moet automatisch worden geregistreerd, met vermelding van:

- de identiteit van de beslissingsnemer;
- de datum van de beslissing;
- de toegepaste criteria;
- de geraadpleegde documenten;
- de motivering van de beslissing;
- eventuele wijzigingen die tijdens de behandeling van het dossier werden aangebracht.

Al deze gegevens moeten worden bewaard in een beveiligd en fraudebestendig informaticasysteem.

4. Onvoldoende controle op de procedures

Il ressort des auditions que des mécanismes de contrôle existaient bel et bien. Des audits ont été réalisés, des délégués sociaux étaient présents et la SLRB a rempli sa mission de tutelle.

Les problèmes constatés n'en ont pas moins perduré pendant plusieurs années.

Le principal enseignement est que le contrôle intervient souvent trop tard dans le processus. Au moment où un dossier est soumis au délégué social, les décisions les plus importantes ont souvent déjà été préparées. Il est alors particulièrement difficile de déterminer si une influence a pu s'exercer plus tôt dans le processus.

Recommandations

Le contrôle doit porter sur l'intégralité de la procédure.

Des audits par échantillonnage pourraient être réalisés sur les dossiers de dérogation.

Par ailleurs, la SLRB devrait veiller régulièrement:

- au respect de l'ordre de succession de la liste BDRol;
- à la motivation des dérogations;
- aux modifications apportées au cours du traitement des dossiers;
- à la cohérence entre des dossiers comparables.

5. Une culture organisationnelle qui dissuade le signalement des irrégularités

Plusieurs collaborateurs ont préféré s'adresser à des journalistes plutôt que de se prévaloir des canaux de signalement internes. Indépendamment de la véracité des faits rapportés, ce constat pose en soi question.

Dans une organisation saine, les collaborateurs doivent avoir confiance dans les procédures internes. Lorsqu'ils choisissent de les contourner, cela témoigne d'une perte de confiance dans l'institution.

Recommandations

Chaque SISP devrait disposer:

- d'un système complet de protection des lanceurs d'alerte;
- d'un canal de signalement indépendant;
- d'une procédure garantissant que les lanceurs d'alerte ne subissent pas de représailles.

Uit de hoorzittingen blijkt dat er wel degelijk controlemechanismen bestonden. Er werden audits uitgevoerd, sociale afgevaardigden waren aanwezig en de BGHM oefende haar toezichthoudende opdracht uit.

Toch konden de vastgestelde problemen gedurende meerdere jaren blijven voortbestaan.

De belangrijkste les is dat de controle vaak te laat in het proces plaatsvindt. Tegen de tijd dat een dossier aan de sociale afgevaardigde wordt voorgelegd, zijn de belangrijkste beslissingen vaak al voorbereid. Eventuele beïnvloeding die eerder in het proces heeft plaatsgevonden, is dan bijzonder moeilijk nog vast te stellen.

Aanbevelingen

De controle moet betrekking hebben op het volledige verloop van de procedure.

Er zouden steekproefsgewijze audits kunnen worden uitgevoerd op afwijkingsdossiers.

Daarnaast zou de BGHM regelmatig moeten toezien op:

- de naleving van de volgorde van de BDRol-lijst;
- de motivering van de afwijkingen;
- de wijzigingen die tijdens de behandeling van dossiers werden aangebracht;
- de consistentie tussen vergelijkbare dossiers.

5. Een organisatiecultuur die het melden van onregelmatigheden ontmoedigt

Verschillende medewerkers verkozen zich tot journalisten te wenden in plaats van gebruik te maken van de interne meldingskanalen. Los van de juistheid van de gemelde feiten, roept deze vaststelling op zich al vragen op.

In een gezonde organisatie moeten medewerkers vertrouwen hebben in de interne procedures. Wanneer zij ervoor kiezen deze te omzeilen, wijst dat op een verlies aan vertrouwen in de instelling.

Aanbevelingen

Elke OVM zou moeten beschikken over:

- een volwaardig systeem ter bescherming van klokkenluiders;
- een onafhankelijk meldkanaal;
- een procedure die waarborgt dat melders geen represailles ondervinden.

6. Renforcer la gouvernance des marchés publics

Les auditions ont mis en évidence plusieurs problèmes majeurs dans la gestion des marchés publics: des interventions dans certaines procédures, des modifications de cahiers spéciaux des charges, un manque de traçabilité de certaines décisions ainsi qu'un contrôle interne insuffisant.

Les marchés publics représentent une part significative des dépenses des SISF, et constituent un domaine particulièrement sensible aux risques de favoritisme, de conflits d'intérêts et de violations du principe d'égalité entre les soumissionnaires.

TFA estime dès lors qu'un renforcement de la gouvernance en matière de marchés publics est une condition indispensable pour rétablir la confiance à l'égard de la gestion des SISF.

Recommandations

- Veiller à une séparation claire entre les fonctions consistant à définir les besoins, à élaborer le cahier spécial des charges, à évaluer les offres et à prendre une décision finale.
- Renforcer l'indépendance et les moyens du service d'achat, afin de lui permettre de remplir pleinement son rôle de garant du respect de la législation.
- Assurer une traçabilité complète de toutes les étapes de la procédure de passation de marchés (modifications du cahier spécial des charges, demandes d'informations complémentaires, évaluation des offres et décisions motivées).
- Organiser des formations obligatoires et régulières sur la réglementation relative aux marchés publics destinées aux administrateurs, aux membres de la direction et aux collaborateurs concernés.
- Prévoir la remise d'un rapport annuel au conseil d'administration et à la SLRB sur les principaux marchés publics attribués, les irrégularités constatées, les recours introduits et le suivi des recommandations issues des audits.
- Préciser, dans la réglementation et les procédures internes, les responsabilités respectives du directeur financier, du directeur général et du conseil d'administration en matière d'engagement des dépenses, de passation et de suivi des marchés publics, afin que chaque niveau décisionnel puisse assumer pleinement son rôle de contrôle et de responsabilité.

6. De governance van overheidsopdrachten versterken

De hoorzittingen hebben verschillende knelpunten blootgelegd in het beheer van overheidsopdrachten: tussenkomsten in bepaalde procedures, wijzigingen aan bestekken, een gebrek aan traceerbaarheid van bepaalde beslissingen en onvoldoende interne controle.

Overheidsopdrachten vertegenwoordigen een aanzienlijk deel van de uitgaven van de OVM's en vormen een bijzonder gevoelig domein voor risico's op favoritisme, belangenconflicten en schendingen van het gelijkheidsbeginsel tussen de inschrijvers.

TFA is dan ook van oordeel dat een versterking van de governance inzake overheidsopdrachten een onmisbare voorwaarde is om het vertrouwen in het beheer van de OVM's te herstellen.

Aanbevelingen

- Zorg voor een duidelijke scheiding tussen de functies van behoeftebepaling, het opstellen van het bestek, de beoordeling van de offertes en de uiteindelijke beslissing.
- Versterk de onafhankelijkheid en de middelen van de aankoopdienst, zodat deze zijn rol als bewaker van de naleving van de wetgeving ten volle kan vervullen.
- Zorg voor een volledige traceerbaarheid van alle stappen in de plaatsingsprocedure (wijzigingen aan het bestek, verzoeken om bijkomende informatie, beoordeling van de offertes en gemotiveerde beslissingen).
- Organiseer verplichte en regelmatige opleidingen over de regelgeving inzake overheidsopdrachten voor bestuurders, directieleden en de betrokken medewerkers.
- Voorzie een jaarlijkse rapportering aan de raad van bestuur en de BGHM over de belangrijkste gegunde overheidsopdrachten, de vastgestelde onregelmatigheden, de ingestelde beroepen en de opvolging van de aanbevelingen uit audits.
- Verduidelijk in de regelgeving en de interne procedures de respectieve verantwoordelijkheden van de financieel directeur, de directeur-generaal en de raad van bestuur inzake het aangaan van uitgaven, de plaatsing en de opvolging van overheidsopdrachten, zodat elk beslissingsniveau zijn controle- en verantwoordingsrol ten volle kan opnemen.

II. Tirer les enseignements du modèle flamand

Les autorités bruxelloises pourraient étudier de manière approfondie les réformes mises en œuvre ces dernières années en Flandre. Depuis 2024, les sociétés de logement social y ont été regroupées au sein de sociétés de logement. Ce système repose sur un certain nombre de principes particulièrement intéressants.

Tout d'abord, les règles d'attribution sont harmonisées. En outre, le classement des candidats s'effectue en grande partie sur la base de critères objectifs fixés dans la réglementation. Les collaborateurs administratifs appliquent ces règles. Les administrateurs n'interviennent pas dans les dossiers individuels. Chaque décision est enregistrée, et peut être entièrement reconstituée a posteriori.

Des dérogations restent possibles, mais elles conservent leur caractère exceptionnel, et doivent toujours être strictement motivées. Le principe fondamental est très simple: le politique fixe les règles, l'administration les applique.

Ce modèle présente plusieurs avantages:

- il limite les interventions individuelles;
- il réduit les risques de favoritisme;
- il améliore la traçabilité des décisions;
- il renforce la confiance des citoyens.

Sans porter atteinte à la spécificité institutionnelle de Bruxelles, il serait utile d'étudier différents mécanismes issus du modèle flamand, tels que:

- une automatisation accrue du classement des candidats;
- une séparation totale entre la gouvernance politique et les décisions d'attribution individuelles;
- une harmonisation des règles entre les différentes SISP;
- un contrôle renforcé des dossiers de dérogation;
- une meilleure traçabilité numérique des décisions;
- une procédure de recours plus accessible pour les candidats.

Il est préférable qu'une telle réflexion soit menée en collaboration avec «Wonen in Vlaanderen», afin d'identifier les bonnes pratiques susceptibles d'être adaptées au contexte bruxellois.

II. Lessen trekken uit het Vlaamse model

De Brusselse overheid zou de hervormingen die de voorbije jaren in Vlaanderen werden doorgevoerd, grondig kunnen bestuderen. Sinds 2024 zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen er samengebracht in woonmaatschappijen. Dit systeem steunt op een aantal bijzonder interessante uitgangspunten.

Vooreerst zijn de toewijzingsregels geharmoniseerd. Daarnaast gebeurt de rangschikking van kandidaten grotendeels op basis van objectieve criteria die in de regelgeving zijn vastgelegd. De administratieve medewerkers passen deze regels toe. Bestuurders komen niet tussen in individuele dossiers. Elke beslissing wordt geregistreerd en kan achteraf volledig worden gereconstrueerd.

Afwijkingen blijven mogelijk, maar behouden hun uitzonderlijk karakter en moeten steeds strikt worden gemotiveerd. Het fundamentele uitgangspunt is bijzonder eenvoudig: de politiek bepaalt de regels, de administratie past ze toe.

Dit model biedt verschillende voordelen:

- het beperkt individuele tussenkomsten;
- het vermindert de risico's op favoritisme;
- het verbetert de traceerbaarheid van beslissingen;
- het versterkt het vertrouwen van de burgers.

Zonder afbreuk te doen aan de institutionele eigenheid van Brussel, zouden verschillende mechanismen uit het Vlaamse model nuttig kunnen worden onderzocht, zoals:

- een verdere automatisering van de rangschikking van kandidaten;
- een volledige scheiding tussen politiek bestuur en individuele toewijzingsbeslissingen;
- een harmonisering van de regels tussen de verschillende OVM's;
- een versterkte controle op afwijkingsdossiers;
- een betere digitale traceerbaarheid van beslissingen;
- een toegankelijker beroepsprocedure voor kandidaten.

Een dergelijke denkoefening gebeurt best in samenwerking met Wonen in Vlaanderen, zodat kan worden nagegaan welke goede praktijken kunnen worden aangepast aan de Brusselse context.

III. Conclusion générale

Les travaux de la commission d'enquête montrent que les irrégularités constatées ne trouvent pas leur origine dans un seul événement isolé ni auprès d'une seule personne.

Elles résultent d'une accumulation de faiblesses institutionnelles: une confusion des rôles et des responsabilités, des contre-pouvoirs insuffisants, un contrôle lacunaire des procédures de dérogation, une traçabilité des décisions déficiente, des lacunes dans la gestion des documents et une culture interne peu propice au signalement des problèmes.

Les récentes controverses autour du logement social à Saint-Josse montrent en outre que les problèmes mis en lumière par cette commission ne peuvent être réduits au seul Foyer anderlechtsois. Elles mettent en évidence des faiblesses structurelles qui dépassent le cadre d'une seule SISF, et soulignent la nécessité de mener une réflexion approfondie sur l'organisation, les mécanismes de contrôle et la gouvernance de l'ensemble du secteur du logement social bruxellois. Les réformes proposées ne doivent donc pas uniquement viser à prévenir la répétition des problèmes constatés, mais aussi à renforcer durablement l'intégrité, la transparence et l'égalité de traitement au sein de l'ensemble du secteur.

Enfin, la manière dont cette commission d'enquête a dû mener ses travaux mérite également une attention particulière.

Les membres de la commission ont dû, dans un délai particulièrement court, organiser un grand nombre d'auditions, analyser des milliers de pages de documents, et traiter en permanence de nouvelles pièces transmises au cours de l'enquête.

Ces conditions de travail ne laissent pas suffisamment de marge pour prendre le recul nécessaire, confronter systématiquement toutes les pièces entre elles ou procéder à une analyse comparative approfondie avec d'autres modèles de gouvernance.

Il est donc important de reconnaître que les recommandations formulées aujourd'hui constituent avant tout un point de départ. Elles méritent d'être approfondies dans le cadre d'une réforme plus large du logement social bruxellois.

Une réforme durable exige du temps, une analyse approfondie, ainsi que la volonté de traduire concrètement les enseignements tirés de cette commission d'enquête en améliorations structurelles, afin de rétablir la confiance des citoyens à l'égard d'un service public essentiel tel que le logement social.

III. Algemene conclusie

De werkzaamheden van de onderzoekscommissie tonen aan dat de vastgestelde onregelmatigheden niet hun oorsprong vinden in één enkele gebeurtenis of bij één enkele persoon.

Ze zijn het gevolg van een opeenstapeling van institutionele kwetsbaarheden: een vervaging van de rollen en verantwoordelijkheden, zwakke tegenmachters, onvoldoende controle op afwijkingsprocedures, gebrekkige traceerbaarheid van beslissingen, tekortkomingen in het documentbeheer en een organisatiecultuur waarin het melden van problemen wordt ontmoedigd.

De recente controverses rond de sociale huisvesting in Sint-Joost tonen bovendien aan dat de vragen die deze commissie heeft blootgelegd niet kunnen worden herleid tot het Anderlechtse Haard alleen. Ze wijzen op structurele kwetsbaarheden die verder reiken dan één enkele OVM en maken duidelijk dat een grondige reflectie nodig is over de organisatie, de controlemechanismen en de governance van de volledige Brusselse sociale huisvestingssector. Het doel van de voorgestelde hervormingen moet dan ook niet alleen zijn om een herhaling van de vastgestelde problemen te voorkomen, maar ook om de integriteit, transparantie en gelijke behandeling binnen de hele sector duurzaam te versterken.

Tot slot verdient ook de manier waarop deze onderzoekscommissie haar werkzaamheden heeft moeten uitvoeren bijzondere aandacht.

De commissieleden moesten in een bijzonder korte tijdspanne een groot aantal hoorzittingen organiseren, duizenden pagina's aan documenten analyseren en voortdurend nieuwe stukken verwerken die tijdens het onderzoek werden overgemaakt.

Deze werkomstandigheden laten onvoldoende ruimte om de nodige afstand te nemen, alle stukken systematisch met elkaar te confronteren of een grondige vergelijkende analyse te maken met andere governance-modellen.

Het is daarom belangrijk te erkennen dat de aanbevelingen die vandaag worden geformuleerd in de eerste plaats een vertrekpunt vormen. Ze verdienen verdere verdieping in het kader van een bredere hervorming van de Brusselse sociale huisvesting.

Een duurzame hervorming vraagt tijd, een grondige analyse en de wil om de lessen uit deze onderzoekscommissie daadwerkelijk om te zetten in structurele verbeteringen, zodat het vertrouwen van de burger in een essentiële openbare dienstverlening als de sociale huisvesting kan worden hersteld.

Enfin, les recommandations de cette commission n'ont d'effet que si leur mise en œuvre fait l'objet d'un suivi rigoureux. C'est pourquoi il est essentiel de prévoir une évaluation indépendante de la mise en œuvre de ces recommandations, dans un délai de deux ans. Cette évaluation peut être confiée à un organisme externe ou faire l'objet d'un marché d'audit indépendant, afin de vérifier objectivement quelles recommandations ont été mises en œuvre, lesquelles ne l'ont pas été, pour quelles raisons, et quel impact les mesures prises ont eu sur la transparence, l'égalité de traitement des candidats et la qualité de la gouvernance au sein des SISF.

Une telle évaluation s'inscrit dans le prolongement logique des travaux de cette commission d'enquête. Elle offre au Parlement la possibilité d'assumer pleinement sa mission de contrôle. Sans un tel mécanisme de suivi, il existe un risque réel que les enseignements tirés de cette commission d'enquête ne se traduisent pas par les effets concrets attendus.

Il est préférable qu'une telle réflexion soit menée en collaboration avec «Wonen in Vlaanderen», afin d'identifier les bonnes pratiques susceptibles d'être adaptées au contexte bruxellois.

Tot slot zullen de aanbevelingen van deze commissie slechts effect hebben indien de uitvoering ervan nauwgezet wordt opgevolgd. Daarom is het essentieel om binnen een termijn van twee jaar een onafhankelijke evaluatie te voorzien van de uitvoering van deze aanbevelingen. Deze evaluatie kan worden toevertrouwd aan een externe instantie of een onafhankelijke auditopdracht, met als doel op objectieve wijze na te gaan welke aanbevelingen werden uitgevoerd, welke niet, om welke redenen en welke impact de genomen maatregelen hebben gehad op de transparantie, de gelijke behandeling van kandidaten en de kwaliteit van de governance binnen de OVM's.

Een dergelijke evaluatie vormt het logische vervolg op de werkzaamheden van deze onderzoekscommissie. Ze biedt het Parlement de mogelijkheid om zijn controlerende rol ten volle op te nemen. Zonder een dergelijk opvolgingsmechanisme bestaat het reële risico dat de lessen uit deze onderzoekscommissie niet de concrete gevolgen zullen hebben die ervan worden verwacht.

Een dergelijke denkoefening gebeurt best in samenwerking met Wonen in Vlaanderen, zodat kan worden nagegaan welke goede praktijken kunnen worden aangepast aan de Brusselse context.

Propositions de recommandations du groupe N-VA

La politique de logement social doit revenir à l'essentiel: offrir un toit, et non des avantages sociaux.

Sur le plan institutionnel

Il existe encore toujours 16 sociétés immobilières de service public et 22 agences immobilières sociales qui gèrent chacune leur propre parc immobilier et appliquent leurs propres procédures. Les pratiques varient d'une société immobilière de service public à l'autre, car les contrats de gestion diffèrent et la réglementation – notamment celle relative aux dérogations (articles 33 à 38 de l'arrêté du 26 septembre 1996) – favorise ces disparités. En outre, chaque société immobilière de service public organise ses propres activités de rénovation, ce qui augmente considérablement les coûts (pénurie de personnel qualifié, formation, etc.).

La SLRB compte 196 collaborateurs, Bruxelles Logement environ 150 collaborateurs et les 16 sociétés immobilières de service public, à elles toutes, environ 1.500 ETP. Au total, cela représente près de 2.000 ETP, soit environ un ETP pour vingt logements sociaux, sans même compter les collaborateurs des agences immobilières sociales, les agents communaux et les innombrables ASBL.

Le budget de la SLRB s'élève cette année à plus de 900 millions d'euros, soit 11,7 % du budget bruxellois, et pourtant, seules quelques centaines de logements sociaux sont construits chaque année. Le nombre de candidats sur la liste d'attente a explosé ces dernières années pour dépasser les 60.000, et le délai d'attente s'est allongé pour atteindre en moyenne treize ans. Il est clair que les moyens ne sont pas utilisés efficacement et que la construction, la gestion et la mise à disposition de logements sociaux dans le secteur du logement ne sont pas menées de manière efficace.

- Pour ces raisons, nous rationalisons les nombreuses institutions compétentes en matière de politique du logement social en transformant la SLRB, l'administration de Bruxelles Logement, les sociétés immobilières de service public et les agences immobilières sociales en une seule et même société de logement social performante pour la capitale. Nous pourrions ainsi mener une politique intégrée du logement et de la rénovation qui renforce à la fois la qualité de l'habitat et la durabilité du patrimoine, tout en garantissant une politique uniforme en matière de liste d'attente et d'éventuelles dérogations. Nous transférons le patrimoine immobilier des communes et des CPAS. Social Housing Brussels, la fédération professionnelle des sociétés immobilières de service public, devient ainsi superflue. Par ailleurs, nous examinons quelles ASBL ou structures intermédiaires sont susceptibles d'être intégrées en complément dans ce cadre.

Voorstellen van aanbevelingen van de N-VA-fractie

Sociaal huisvestingsbeleid moet terug naar de essentie: een dak boven het hoofd bieden, geen sociale voordelen.

Institutioneel

Er zijn nog steeds 16 openbare vastgoedmaatschappijen en 22 sociale verhuurkantoren die elk hun eigen woningbestand beheren en hun eigen procedures hebben. De praktijken tussen de openbare vastgoedmaatschappijen verschillen omdat de beheerscontracten verschillen en de reglementering, zoals die omtrent de afwijkingen (artikels 33-38 van het Besluit van 26 september 1996) verschillen in de hand werken. Tevens ontwikkelt elke openbare vastgoedmaatschappij apart diens renovatieactiviteiten, wat de kosten aanzienlijk verhoogt (tekort aan gekwalificeerd personeel, opleiding, enz.).

De BGHM telt 196 personeelsleden, Brussel Huisvesting ongeveer 150 personeelsleden en de 16 openbare vastgoedmaatschappijen samen ongeveer 1.500 VTE's. In totaal komt dat neer op bijna 2.000 VTE's, oftewel ongeveer 1 VTE per 20 sociale woningen en daarbij zijn de medewerkers van de sociale verhuurkantoren, gemeentelijke medewerkers en de talloze vzw's nog niet eens meegerekend.

Het budget voor de BGHM is dit jaar ruim 900 miljoen euro ofwel 11,7 procent van de Brusselse begroting, en toch worden er slechts een paar honderd sociale woningen per jaar gebouwd. Het aantal kandidaten op de wachtlijst is de voorbije jaren explosief toegenomen tot meer dan zestigduizend en de wachttijd is gestegen tot gemiddeld dertien jaar. Het is duidelijk dat de middelen niet efficiënt worden ingezet en het bouwen, het beheer en het ter beschikking stellen van sociale woningen in de huisvestingssector niet doeltreffend gebeurt.

- Daarom rationaliseren we de talrijke instellingen bevoegd voor sociaal woonbeleid door de BGHM, de administratie van Brussel Huisvesting, de openbare vastgoedmaatschappijen en sociale verhuurkantoren om te vormen tot één enkele performante hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij. Zo kunnen we een geïntegreerd woon- en renovatiebeleid voeren dat zowel de woonkwaliteit als de duurzaamheid van het patrimonium versterkt, en zorgen we tegelijk voor een uniform beleid inzake de wachtlijst en eventuele afwijkingen. Het woonpatrimonium van de gemeenten en de OCMW's hevelen we over. SoHo Brussels, de beroepsfederatie van openbare vastgoedmaatschappijen, wordt daardoor overbodig. We onderzoeken verder welke vzw's of tussenstructuren we hierbij aanvullend kunnen integreren.

- Les millions d'euros économisés grâce à la suppression des doubles mandats d'administrateur, des chevauchements au niveau des directions et des marchés publics fragmentés doivent être intégralement et impérativement réservés à la rénovation et à la mise en conformité avec les critères de durabilité du patrimoine existant.

Il ressort des audits du Foyer anderlechtsois pour les années 2020 et 2024 réalisés par la SLRB que les problèmes constatés en 2020 n'ont pas été fondamentalement résolus et qu'ils se sont en partie aggravés ou persistent de manière structurelle. Les audits des sociétés immobilières de service public réalisés par la SLRB ne font l'objet d'aucun suivi. Et lorsque ce suivi existe, il est insuffisant. Le contrôle exercé par la SLRB sur les sociétés immobilières de service public est insuffisant, tant sur le plan juridique que sur le plan pratique. En mettant fin à la fragmentation du modèle actuel, la fusion permettra un contrôle plus efficace et un suivi systématique des conclusions d'audit.

- Compte tenu des graves problèmes administratifs et opérationnels au sein du Foyer anderlechtsois, la SLRB en assume temporairement les responsabilités.
- Un audit forensique indépendant doit être mené sur l'ensemble des flux financiers, marchés publics et attributions des dix dernières années. Les administrateurs ou membres du personnel qui se sont rendus coupables de fraude, de négligence grave ou de conflit d'intérêts doivent être tenus personnellement responsables sur les plans financier et pénal. L'argent volé ou gaspillé doit être récupéré dans toute la mesure du possible. Les logements sociaux attribués à tort doivent être restitués et les prestations sociales éventuellement perçues indûment remboursées.
- Malgré les preuves et les témoignages accablants de clientélisme et de mauvaise gestion, la commission d'enquête n'a pas pu mener à bien sa mission. Plusieurs questions relatives à la gestion restent sans réponse. Le gouvernement doit désormais assumer cette responsabilité et élaborer dès que possible un plan d'action visant à résoudre les problèmes financiers et opérationnels au sein du Foyer anderlechtsois. Cela doit se faire en toute indépendance et en toute transparence. Un rapport d'avancement intermédiaire sera présenté au Parlement.
- Une cellule de crise mise en place par la SLRB doit recenser les points sensibles au sein du secteur du logement social bruxellois et préparer l'opération de fusion. La fusion doit être entièrement mise en œuvre d'ici la mi-2029. Une expertise indépendante doit également être sollicitée à cet effet. Le gouvernement bruxellois tire les leçons de l'opération de fusion de nombreuses sociétés de logement flamandes.
- Au sein de la nouvelle société de logement social de la capitale, un système de contrôle interne doit être mis

- De miljoenen euro's die bespaard worden door het schrappen van dubbele bestuursmandaten, overlappende directies en gefragmenteerde overheidsopdrachten, moeten integraal en dwingend worden gereserveerd voor de renovatie en verduurzaming van het bestaande patrimonium.

Uit de audits van de Anderlechtse Haard over 2020 en 2024 door de BGHM blijkt dat de in 2020 vastgestelde problemen niet fundamenteel zijn opgelost en deels verergerd of structureel blijven. De audits van de openbare vastgoedmaatschappijen door de BGHM worden dus niet of onvoldoende opgevolgd. Het toezicht van de BGHM op de openbare vastgoedmaatschappijen is zowel juridisch als in de praktijk ontoereikend. Door de versnippering van het huidige model weg te nemen, maakt de fusie een efficiëntere controle en een systematische opvolging van auditbevindingen mogelijk.

- Gezien de ernstige bestuurlijke en operationele problemen binnen de Anderlechtse Haard neemt de BGHM tijdelijk de verantwoordelijkheden over.
- Er moet een onafhankelijke forensische audit komen naar alle geldstromen, aanbestedingen en toewijzingen van de afgelopen tien jaar. Bestuurders of personeel die zich schuldig hebben gemaakt aan fraude, grove nalatigheid of belangenvermenging, moeten persoonlijk financieel en strafrechtelijk aansprakelijk worden gesteld. Gestolen of verspild geld moet maximaal worden teruggevorderd. Onterecht toegekende sociale woningen moeten worden teruggegeven en eventueel onterecht verkregen sociale voordelen moeten worden terugbetaald.
- De onderzoekscommissie kon haar opdracht, ondanks de sterke bewijzen en getuigenissen van cliëntelisme en wanbeheer, niet voltooien. Een aantal beheersvragen blijven onbeantwoord. De regering moet deze verantwoordelijkheid nu op zich nemen en zo snel mogelijk een actieplan samenstellen om de financiële en operationele problemen binnen de Anderlechtse Haard aan te pakken. Dit moet in alle onafhankelijkheid in transparantie gebeuren. Een tussentijdse voortgangsrapportering aan het parlement wordt voorzien.
- Een door de BGHM aangesteld crisisteam moet de knelpunten binnen de Brusselse sociale huisvestingssector in kaart brengen en de fusieoperatie voorbereiden. De fusie moet voor medio 2029 volledig zijn uitgevoerd. Ook onafhankelijke expertise moet hierbij worden betrokken. De Brusselse regering trekt lessen uit de fusieoperatie van vele Vlaamse woonmaatschappijen.
- Binnen de nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale

en place avec les objectifs suivants: des procédures et des missions claires, des cartographies des risques, des outils de rapportage et de pilotage fiables et efficaces, un suivi continu, ainsi qu'une communication transparente. Les erreurs, fraudes et inefficacités pourront ainsi être détectées et corrigées à temps, afin que la nouvelle société de logement social de la capitale puisse fonctionner de manière fiable, efficace et performante.

- Nous mettons en place un service d'audit indépendant, Audit Brussel, chargé de contrôler la gestion interne, les risques et la bonne gouvernance d'institutions telles que la nouvelle société de logement social de la capitale, et de formuler des recommandations visant à améliorer les processus, la transparence et le fonctionnement.

Dérogations

- Nous dépolitisons les procédures et la prise de décision relatives à l'attribution des logements sociaux. Les attributions se font uniquement sur la base de paramètres objectifs. Un mandataire politique n'a pas son mot à dire dans les dossiers d'attribution individuels.
- Seul le personnel opérationnel statue sur les dérogations, sur la base de procédures claires et vérifiables. Le conseil d'administration de la nouvelle société de logement social de la capitale se limite à contrôler le fonctionnement du système et à définir les missions stratégiques.
- Nous réformons le système des dérogations, des mutations et des transferts régis par l'arrêté du 26 septembre 1996 afin de rendre impossible toute forme de clientélisme. Nous supprimons les articles dérogatoires (art. 33 à 38) et visons en particulier l'article 33, qui permet le principe vague et général du «*fait du prince*». À l'instar de la Flandre, nous mettons en place un modèle intégré reposant sur quatre piliers pour les attributions exceptionnelles ou accélérées. Les attributions accélérées sont possibles pour des groupes cibles prédéfinis, à savoir les personnes sans abri, les jeunes en accompagnement, les personnes souffrant de troubles mentaux, les personnes en situation de logement précaire et les candidats se trouvant dans des circonstances sociales particulières. Ces attributions s'inscrivent dans le cadre du système d'attribution ordinaire et s'effectuent sur la base de règles et de règlements préétablis.
- Nous utilisons des logiciels et l'intelligence artificielle pour perfectionner la mise en adéquation entre les (candidats) locataires et les logements, et ainsi garantir une attribution correcte, efficace et rationnelle des logements sociaux.
- Nous interdisons la création d'un comité de dérogation.

woonmaatschappij moet een intern controlesysteem komen met volgende doelstellingen: duidelijke procedures en taken, risicokaarten, betrouwbare en doeltreffende rapportage- en stuurinstrumenten, voortdurende monitoring en transparante communicatie. Fouten, fraude en inefficiënties kunnen zo tijdig gedetecteerd en verbeterd worden, zodat de nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij betrouwbaar, efficiënt en doeltreffend kan functioneren.

- We voeren een onafhankelijke auditdienst in, Audit Brussel, die instellingen zoals de nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij controleert op intern beheer, risico's en efficiënt bestuur en aanbevelingen beveelt om de processen, transparantie en werking te verbeteren.

Afwijkingen

- We depolitiseren de procedures en besluitvorming met betrekking tot de toewijzing van sociale woningen. Toewijzingen gebeuren louter op basis van objectieve parameters. Een politieke mandataris heeft geen inspraak bij individuele toewijzingsdossiers.
- Alleen het operationele personeel beslist over afwijkingen op basis van duidelijke en controleerbare procedures. De raad van bestuur van de nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij beperkt zich tot het louter controleren van het functioneren van het systeem en het bepalen van de strategische opdrachten.
- We hervormen het systeem van afwijkingen, mutaties en overplaatsingen geregeld via het Besluit van 26 september 1996 opdat elke vorm van cliëntelisme onmogelijk wordt. We schrappen de uitzonderingsartikels (art. 33-38) en viseren in het bijzonder artikel 33, dat het vage en algemene principe "*le fait du prince*" mogelijk maakt. Net zoals in Vlaanderen voeren we een geïntegreerd model met vier pijlers in voor uitzonderlijke of versnelde toewijzingen. Versnelde toewijzingen zijn mogelijk voor vooraf omschreven doelgroepen, namelijk dak- en thuislozen, jongeren in begeleiding, personen met een geestelijk gezondheidsprobleem, personen in slechte huisvesting en kandidaten in bijzondere sociale omstandigheden. Deze toewijzingen maken deel uit van het reguliere toewijzingssysteem en gebeuren op basis van vooraf vastgelegde regels en reglementen.
- We gebruiken software en artificiële intelligentie om de matching tussen (kandidaat-)huurders en woningen te perfectioneren en zo een correcte, efficiënte en doelmatige toewijzing van sociale woningen te garanderen.
- We verbieden de oprichting van een afwijkingscomité.

Réformes internes

- Les représentants de l'opposition au sein du conseil d'administration de la nouvelle société de logement social de la capitale se voient accorder un droit de vote à part entière.
- Au moins un tiers des membres du conseil d'administration de la nouvelle société de logement social de la capitale est composé d'experts indépendants.
- Nous attendons des administrateurs de la nouvelle société de logement social de la capitale qu'ils possèdent l'expertise nécessaire en la matière et qu'ils participent activement au processus décisionnel. C'est pourquoi nous les obligeons à suivre des formations sur leur rôle, leurs missions, leurs responsabilités et le cadre juridique général.
- Nous garantissons le respect du code de déontologie des mandataires publics bruxellois et mettons en place un système général de sanctions. La nouvelle société de logement social de la capitale inclut un compte rendu à ce sujet dans son rapport annuel adressé au gouvernement et au Parlement. Le non-respect du code de déontologie entraîne des sanctions, dont l'interdiction de siéger à l'avenir au sein des conseils d'administration de personnes morales chargées de missions d'intérêt général.
- Nous rendons le mandat de président de la nouvelle société de logement social de la capitale incompatible avec les mandats de bourgmestre, d'échevin, de président de CPAS, de député bruxellois et de membre de l'Assemblée réunie de la Cocom.
- Nous prévoyons que le mandat de président de la nouvelle société de logement social de la capitale ne donne pas droit à un collaborateur attitré.
- Nous rationalisons et uniformisons les règles de travail de tous les collaborateurs du secteur du logement en vue d'un statut régional uniforme du personnel. Nous visons une contractualisation maximale plutôt qu'une statutarisation.
- Les assistants sociaux doivent pouvoir mener à bien leurs missions en toute indépendance vis-à-vis de toute influence politique et avec l'objectivité requise. C'est pourquoi leur statut sera adapté. Ils se concentreront sur leur mission principale: la recherche de solutions de logement. Pour les autres problématiques sociales, il sera fait appel à des partenaires, en premier lieu les CPAS.
- À l'heure actuelle, seule l'évaluation de la Direction gé-

Interne hervormingen

- De oppositievertegenwoordigers in de raad van bestuur van de nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij krijgen volwaardig stemrecht.
- Minstens een derde van de leden van de raad van bestuur van de nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij bestaat uit onafhankelijke experts.
- We verwachten van de bestuurders van de nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij de nodige inhoudelijke expertise en een actieve deelname aan het besluitvormingsproces. Daarom verplichten we hen om vormingen te volgen over hun rol, taken, verantwoordelijkheden en het bredere juridische kader.
- We waarborgen de naleving van de deontologische code van de Brusselse openbare mandatarissen en voeren een algemeen sanctiesysteem in. De nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij neemt een rapportering op in haar jaarlijks verslag aan de regering en het Parlement. Niet-naleving van de deontologische code leidt tot sancties, waaronder een verbod om nog te zeten in raden van bestuur van rechtspersonen met taken van algemeen belang.
- We maken het mandaat van voorzitter van de nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij onverenigbaar met het mandaat van burgemeester, schepen, OCMW-voorzitter, Brussels Parlementslid en lid van de Verenigde Vergadering van de GGC.
- We voorzien dat het mandaat van voorzitter van de nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij geen recht geeft op een eigen medewerker.
- We rationaliseren en uniformiseren de arbeidsregels van alle medewerkers in de huisvestingssector tot een uniform gewestelijk personeelsstatuut. We streven naar maximale contractualisering in plaats van statutarisering.
- Sociaal assistenten moeten hun opdrachten onafhankelijk van politieke beïnvloeding en met de nodige objectiviteit kunnen uitvoeren. Daarom wordt hun statuut aangepast. Zij focussen zich op hun kerntaak: het zoeken van woonoplossingen. Voor andere maatschappelijke problematieken wordt een beroep gedaan op partners waaronder in de eerste plaats de OCMW's.
- Enkel voor de beoordeling van de Algemene Directie (Di-

nérale fait l'objet d'un jury externe. Nous mettons également en place des procédures d'évaluation formelles et des jurys externes pour les autres directions. Nous rationalisons le nombre de postes de direction et de cadres supérieurs.

- La charte éthique ne doit pas seulement être intégrée au règlement du travail; nous en faisons également un élément de la culture générale de la nouvelle société de logement social de la capitale.

Liste d'attente

- Seules certaines descriptions de poste bien définies donnent accès à la liste d'attente unique ou à d'autres listes contenant les données à caractère personnel des locataires sociaux.
- Chaque candidat peut à tout moment consulter lui-même sa place sur la liste par le biais d'un site web public.
- Toute ingérence politique dans les demandes individuelles figurant sur la liste d'attente est expressément interdite.

Transparence

- Nous rendons publics tous les rapports d'audit relatifs à la politique de logement social.
- Nous misons sur une administration entièrement numérique afin d'accroître l'efficacité, l'accessibilité et la transparence de notre fonctionnement.
- Nous mettons en place un dispositif de lanceur d'alerte permettant aux membres du personnel de signaler d'éventuels abus de manière sûre et confidentielle.
- Nous limitons et déléguons clairement les pouvoirs de signature: chaque dépense nécessite une double validation, avec des signatures identiques dans les procédures normales et exceptionnelles.

Finances (cf. examen des dépenses)

- Tout projet de rénovation ou de construction de logements sociaux doit pouvoir compter sur un financement garanti et suffisant.
- En raison des loyers limités qu'elles peuvent percevoir auprès de leurs locataires, les sociétés immobilières de service public affichent en 2024 un déficit cumulé de 45,68 millions d'euros sur leurs comptes courants, alors qu'elles enregistraient encore un excédent de 36,79 millions d'euros en 2020. En raison du faible niveau des loyers sociaux – le loyer réel moyen d'un logement social s'élevait à 413,50 euros par mois en 2024 – , la Région doit verser chaque mois plusieurs centaines

rection Générale) is er momenteel een externe jury voorzien. Wij voeren ook voor de andere directies formele beoordelingsprocedures en externe jury's in. We rationaliseren het aantal directie- en hoger managementfuncties.

- Het ethisch charter moet niet alleen opgenomen worden in het arbeidsreglement, maar we maken het deel van de algemene cultuur van de nieuw gevormde hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij.

Wachtlijst

- Enkel welbepaalde functieomschrijvingen krijgen toegang tot de unieke wachtlijst of andere lijsten met persoonsgegevens van sociale huurders.
- Elke kandidaat kan te allen tijde zelf zijn plaats op de lijst consulteren via een openbare website.
- Elke politieke inmenging bij individuele aanvragen op de wachtlijst wordt uitdrukkelijk verboden.

Transparantie

- We maken alle auditrapporten over het sociale huisvestingsbeleid publiek toegankelijk.
- We zetten in op een volledig digitale administratie om de efficiëntie, toegankelijkheid en transparantie van de werking te verhogen.
- We voeren een klokkenluidersregeling in die personeelsleden de mogelijkheid biedt om op een veilige en vertrouwelijke manier mogelijke misstanden te melden.
- We beperken en delegeren de ondertekeningsbevoegdheden duidelijk: elke uitgave vereist dubbele validatie, met identieke handtekeningen in normale en uitzonderingsprocedures.

Financieel (cf. spending review)

- Elk project voor de renovatie of bouw van sociale woningen moet kunnen rekenen op een gegarandeerde en toereikende financiering.
- Door de beperkte huurgelden die zij van hun huurders kunnen claimen, hebben de openbare vastgoedmaatschappijen in 2024 op hun lopende rekeningen samen een tekort van 45,68 miljoen euro, terwijl dat in 2020 nog een surplus van 36,79 miljoen euro was. Door de lage sociale huurprijzen – de gemiddelde reële huur van een sociale woning was 413,5 euro per maand in 2024 – moet het Gewest voor elke woning maandelijks honder-

d'euros de subvention pour chaque logement. En 2025, cela s'est traduit par une allocation régionale de solidarité de 59,75 millions d'euros versée aux sociétés immobilières de service public, un montant qui, selon l'examen des dépenses de 2022, ne fera qu'augmenter en raison de la paupérisation croissante de la population. En d'autres termes, chaque logement social supplémentaire engendre non seulement un coût de construction direct, mais aussi un coût de gestion qui exerce une pression financière supplémentaire sur les ressources régionales. C'est pourquoi nous souhaitons réformer l'allocation régionale de solidarité et revoir les loyers sociaux – éventuellement uniquement pour certains types de locataires ou de revenus – afin de rééquilibrer les loyers par rapport à l'avantage réellement obtenu et aux autres Régions.

- Selon l'examen des dépenses de 2022, la réduction de la liste d'attente des candidats locataires – qui s'est encore considérablement allongée depuis la publication du rapport – ne peut être obtenue que par un accroissement de l'offre de logements sociaux, mais aussi par une diminution de la demande. Aujourd'hui, environ la moitié (!) des Bruxellois sont éligibles à un logement social. C'est pourquoi nous souhaitons revoir les plafonds de revenus.
- Nous assouplissons les exigences en matière de nombre de pièces pour les familles nombreuses (cf. examen des dépenses de 2022). La N-VA souhaite une attribution efficace, correcte et équitable des rares logements sociaux aux personnes qui y ont réellement droit. Cela implique également qu'une rotation fluide des locataires sociaux est nécessaire si le logement n'est pas (ou n'est plus) adapté à leurs besoins. Le système actuel d'amendes n'existe que sur le papier, puisque les augmentations de loyer nécessaires et les sanctions financières supplémentaires ne font pratiquement l'objet d'aucun contrôle ni d'aucune application. Aujourd'hui, il n'est possible de déménager qu'au sein d'une même commune ou dans un rayon de cinq kilomètres. Ces règles rigides doivent être assouplies, ce que devrait faciliter la fusion des sociétés immobilières de service public en une seule société de logement social de la capitale.

Autres

- Nous lions expressément le logement social à Bruxelles à l'activation professionnelle. Les locataires sociaux aptes au travail doivent s'inscrire obligatoirement auprès d'Actiris et coopérer activement au processus d'insertion professionnelle. Nous instaurons une exigence linguistique selon laquelle les locataires sociaux doivent démontrer qu'ils possèdent une connaissance de base du néerlandais ou du français (niveau A2 du cadre européen commun de référence pour les langues). Un quartier ou un immeuble de logements sociaux au sein duquel les habitants ne se comprennent pas n'a rien de

den euro's bijpassen. In 2025 resulteerde dit in een Gewestelijke Solidariteitstoelage van 59,75 miljoen euro aan de openbare vastgoedmaatschappijen, een bedrag dat volgens de *spending review* uit 2022 enkel zal blijven toenemen als gevolg van de toenemende verarming van de bevolking. Met andere woorden, elke bijkomende sociale woning heeft een rechtstreekse bouwkost, maar ook een beheerkost die bijkomende financiële druk legt op gewestmiddelen. Daarom willen we de Gewestelijke Solidariteitstoelage hervormen en de sociale huurprijzen herbekijken – mogelijk alleen voor bepaalde types van huurders of inkomens – om de huurprijzen in balans te brengen met het reëel verkregen voordeel en de andere gewesten.

- Volgens de *spending review* uit 2022 kan de vermindering van de wachtlijst met kandidaat-huurders – die sinds de publicatie van het rapport nog enorm is toegenomen – niet alleen worden bereikt door een toename van het aanbod van sociale woningen, maar ook door een vermindering van de vraag. Vandaag komt ongeveer de helft (!) van de Brusselaars in aanmerking voor een sociale woning. Daarom willen we de inkomensdrempels herbekijken.
- We verlagen de eisen op het vlak van het aantal kamers voor grote gezinnen (cf. *spending review* uit 2022). De N-VA wil een efficiënte, correcte en rechtvaardige toewijzing van de schaarse sociale woningen aan de personen die er daadwerkelijk recht op hebben. Dit betekent ook dat een vlotte doorstroming van sociale huurders noodzakelijk is indien de woning niet (of niet meer) aangepast is aan de noden van de sociale huurder. Het huidige boetesysteem bestaat enkel op papier, aangezien de nodige verhogingen van de huurprijs en bijkomende financiële sancties zo goed als niet worden gecontroleerd of gehandhaafd. Vandaag is het enkel mogelijk om binnen eenzelfde gemeente of binnen een straal van vijf kilometer een verhuis door te voeren. Deze rigide regels moeten versoepeld worden, waarbij de fusie van de openbare vastgoedmaatschappijen tot één hoofdstedelijke sociale woonmaatschappij dit moet faciliteren.

Andere

- We koppelen sociale huisvesting in Brussel nadrukkelijk aan activering. Sociale huurders die kunnen werken moeten zich verplicht inschrijven bij Actiris en actief meewerken aan het proces richting werk. We voeren een taalkennisvereiste in waardoor sociale huurders moeten aantonen dat zij beschikken over een basiskennis Nederlands of Frans (niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Talen). Een sociale woonwijk of appartementsblok waar de bewoners elkaar niet begrijpen, is allesbehalve sociaal. Ook vanuit veiligheid- en leefbaarheidsoogpunt is het essentieel dat huurders zo snel

social. Du point de vue de la sécurité et de la qualité de vie, il est également essentiel que les locataires acquièrent le plus rapidement possible les connaissances linguistiques nécessaires.

- Les logements sociaux doivent être attribués aux familles qui y ont effectivement droit. À Bruxelles, il n'existe aucune politique de lutte contre la fraude sociale. Or, toute personne qui obtient indûment un logement social prend la place de quelqu'un d'autre. C'est injuste. C'est pourquoi nous procédons à un contrôle des ressources: lors de l'inscription et de l'attribution d'un logement social, ainsi que lors de la révision du contrat de location temporaire, les ressources du locataire social sont vérifiées. Par ailleurs, nous contrôlons le travail au noir, les biens immobiliers non déclarés ou la fraude au domicile. La législation en la matière à Bruxelles n'est pratiquement pas appliquée. À Bruxelles, il n'y a pratiquement aucun contrôle sur la détention d'un bien immobilier à l'étranger, alors que la loi l'interdit expressément. C'est pourquoi il faut contrôler les biens immobiliers et le patrimoine à l'étranger par le biais de bureaux d'enquête externes. La lutte contre la fraude sociale fait alors partie intégrante de la politique du logement et nous permet ainsi de réserver les logements sociaux à ceux qui y ont effectivement droit.

mogelijk de nodige talenkennis verwerven.

- Sociale woningen moeten gaan naar gezinnen die er effectief recht op hebben. Een beleid tegen sociale fraude is in Brussel onbestaande. Maar wie onterecht een sociale woning verkrijgt, pikt de plaats in van iemand anders. Dat is onrechtvaardig. Daarom voeren we een middelen-toets door: bij de inschrijving en de toewijzing van een sociale woning alsook bij de herziening van het tijdelijk huurcontract worden de middelen van de sociale huurder gecontroleerd. Daarnaast controleren we op zwartwerk, niet-aangegeven eigendommen of domicilie-fraude. De desbetreffende wetgeving in Brussel wordt zo goed als niet gehandhaafd. Er is zo goed als geen controle op het hebben van een buitenlandse eigendom in Brussel, terwijl de wet dit uitdrukkelijk verbiedt. Daarom moet er op eigendom en vermogen in het buitenland gecontroleerd worden via externe onderzoeksbureaus. De strijd tegen sociale fraude wordt een integraal onderdeel van het huisvestingsbeleid en zo kunnen we sociale woningen voorbehouden voor zij die er effectief recht op hebben.

Propositions de recommandations du groupe Vlaams Belang

Les faits et les témoignages relatifs au Foyer anderlechtsois montrent que le problème ne peut se résumer à une seule société, une seule administration ou un seul dossier. Le secteur du logement social bruxellois est confronté à des faiblesses structurelles: ingérence politique, fragmentation, manque de transparence, divergences dans les méthodes de travail entre les SISP, contrôle insuffisant des dossiers et suivi numérique insuffisant des candidats locataires.

L'objectif central est que les logements sociaux soient à nouveau attribués à ceux qui y ont droit selon des critères objectifs, contrôlables et transparents. Toute forme de clientélisme, de traitement de faveur ou d'ingérence politique nuit non seulement à la confiance à l'égard de l'administration, mais porte également préjudice aux nombreux Bruxellois qui figurent valablement sur la liste d'attente.

1. Dépolitisation totale des SISP

La Région de Bruxelles-Capitale doit s'atteler à la dépolitisation totale des sociétés immobilières de service public. Les mandats d'administration, les fonctions de direction et les pouvoirs de décision au sein des SISP ne doivent plus être utilisés comme un prolongement du pouvoir communal ou des partis politiques.

Par analogie avec l'exemple schaarbeekois, un cadre régional uniforme de dépolitisation doit être élaboré, dans lequel s'appliquent au minimum les principes suivants:

- Interdire le cumul entre des mandats politiques exécutifs, tels que ceux de bourgmestre, d'échevin ou de président du CPAS, et des fonctions de direction ou de décision au sein d'une SISP;
- renforcer le rôle des administrateurs indépendants disposant d'une expertise avérée en matière de logement, de gestion immobilière, de finances, de politique sociale, d'audit ou de gouvernance;
- définir une incompatibilité claire pour les collaborateurs de cabinet, les fonctionnaires d'un parti et les personnes liées par un lien direct de dépendance politique;
- rendre obligatoire la publication des mandats, des déclarations d'intérêts et des conflits d'intérêts éventuels;
- instaurer un code déontologique régional pour tous les administrateurs et les membres de la direction des SISP.

La SLRB doit mettre en place un parcours d'accompagnement pour toutes les SISP, assorti d'un calendrier contraignant, de critères de gouvernance minimaux et d'une évaluation annuelle. Les communes marquées de longue date par l'enchevêtrement politique doivent faire l'objet d'un

Voorstellen van aanbevelingen van de Vlaams Belang-fractie

De feiten en getuigenissen rond de Anderlechtse Haard tonen aan dat het probleem niet mag worden herleid tot één maatschappij, één bestuur of één dossier. De Brusselse sociale huisvestingssector kampt met structurele kwetsbaarheden: politieke beïnvloeding, versnippering, gebrekkige transparantie, uiteenlopende werkwijzen tussen OVM's, ontoereikende controle op dossiers en onvoldoende digitale opvolging voor kandidaat-huurders.

De centrale doelstelling zijn dat sociale woningen opnieuw terechtkomen bij wie er volgens objectieve, controleerbare en transparante criteria recht op heeft. Elke vorm van clientélisme, voorkeursbehandeling of politieke inmenging ondergraaft niet alleen het vertrouwen in het bestuur, maar benadeelt ook de vele Brusselaars die correct op de wachtlijst staan.

1. Volledige depolitisering van de OVM's

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest moet werk maken van een volledige depolitisering van de openbare vastgoedmaatschappijen. Bestuursmandaten, directiefuncties en beslissingsbevoegdheden binnen OVM's mogen niet langer worden gebruikt als verlengstuk van gemeentelijke of partijpolitieke macht.

Naar analogie met het Schaarbeekse voorbeeld moet een uniform gewestelijk depolitiseringskader worden uitgewerkt, waarbij minstens de volgende principes gelden:

- een verbod op cumulatie tussen uitvoerende politieke mandaten, zoals burgemeester, schepen of OCMW-voorzitter, en leidinggevende of beslissende functies binnen een OVM;
- een versterking van onafhankelijke bestuurders met aantoonbare expertise in huisvesting, vastgoedbeheer, financiën, sociaal beleid, audit of governance;
- duidelijke onverenigbaarheden voor kabinetsmedewerkers, partijfunctionarissen en personen met een rechtstreeks politiek afhankelijkheidsverband;
- verplichte publicatie van mandaten, belangenverklaringen en eventuele belangenconflicten;
- een gewestelijke deontologische code voor alle bestuurders en directieleden van OVM's.

De BGHM moet een begeleidingstraject opstellen voor alle OVM's, met een bindende kalender, minimale *governance-criteria* en een jaarlijkse evaluatie. Gemeenten waar politieke verstrengeling historisch sterk aanwezig is, moeten prioritair worden begeleid en opgevolgd.

accompagnement et d'un suivi prioritaires.

2. Vers une fusion du secteur du logement social

La fragmentation du secteur du logement social bruxellois entraîne des inégalités de traitement, des méthodes de travail divergentes, des cultures administratives différentes ainsi qu'un manque d'économies d'échelle. Les candidats locataires ne doivent pas dépendre de la commune ou de la SISP dont ils relèvent de manière fortuite.

La commission d'enquête parlementaire plaide donc en faveur d'une fusion progressive du secteur du logement social, en commençant par les SISP. À terme, Bruxelles doit évoluer vers une société régionale de logement social unique et intégrée, ou au moins vers un modèle de gestion largement centralisé sous la direction de la SLRB.

Cette réforme doit aboutir à :

- un traitement uniforme de toutes les candidatures;
- une logique de liste d'attente unique pour l'ensemble de la Région;
- une application uniforme des règles d'attribution;
- des contrôles uniformes des revenus, de la propriété, de la composition de ménage et des conditions de séjour;
- une gestion patrimoniale plus efficace;
- des économies d'échelle en matière de rénovation, d'entretien, d'informatique, d'assistance juridique et de lutte contre la fraude;
- moins de possibilités d'influence politique locale.

L'harmonisation obligatoire des procédures, des systèmes informatiques, des rapports et des profils du personnel peut constituer une première étape. Ensuite, un calendrier de fusion peut être élaboré, en donnant la priorité aux sociétés immobilières de service public (SISP) au sein desquelles des lacunes structurelles ou *des problèmes de gouvernance* ont été constatés.

3. Commission d'attribution indépendante

L'attribution des logements sociaux doit être dégagée de toute influence politique éventuelle. C'est pourquoi chaque SISP doit recourir à une commission d'attribution indépendante, composée de profils administratifs et juridiques, sans mandat politique direct.

La commission doit statuer sur la base d'un classement généré numériquement, de droits de préférence objectifs et de données des dossiers contrôlables. Toute dérogation doit être motivée individuellement et pouvoir faire l'objet

2. Naar een fusie van de sociale huisvestingssector

De versnippering van de Brusselse sociale huisvestingssector leidt tot ongelijke behandeling, uiteenlopende werkwijzen, verschillende administratieve culturen en een gebrek aan schaalvoordelen. Kandidaat-huurders mogen niet afhankelijk zijn van de gemeente of OVM waarbij zij toevallig terechtkomen.

De parlementaire onderzoekscommissie pleit daarom voor een gefaseerde fusie van de sociale huisvestingssector, te beginnen met de OVM's. Op termijn moet Brussel evolueren naar één geïntegreerde gewestelijke sociale huisvestingsmaatschappij of minstens naar een sterk gecentraliseerd beheersmodel onder leiding van de BGHM.

Die hervorming moet leiden tot:

- één uniforme behandeling van alle kandidaturen;
- één wachtlijstlogica voor het volledige gewest;
- gelijke toepassing van toewijzingsregels;
- uniforme controles op inkomen, eigendom, gezinssamenstelling en verblijfsvoorwaarden;
- efficiënter patrimoniumbeheer;
- schaalvoordelen bij renovatie, onderhoud, IT, juridische ondersteuning en fraudebestrijding;
- minder ruimte voor lokale politieke beïnvloeding.

Een eerste stap kan bestaan uit de verplichte harmonisering van procedures, IT-systemen, rapportering en personeelsprofielen. Daarna kan een fusiekalender worden uitgewerkt, met prioriteit voor OVM's waar structurele tekortkomingen of *governanceproblemen* werden vastgesteld.

3. Onafhankelijke toewijzingscommissie

Toewijzingen van sociale woningen moeten worden onttrokken aan elke mogelijke politieke beïnvloeding. Daarom moet elke OVM werken met een onafhankelijke toewijzingscommissie, samengesteld uit administratieve en juridische profielen, zonder rechtstreeks politiek mandaat.

De commissie moet beslissen op basis van een digitaal gegenereerde rangorde, objectieve voorkeurrechten en controleerbare dossiergegevens. Afwijkingen moeten afzonderlijk worden gemotiveerd en achteraf controleerbaar

d'un contrôle a posteriori.

Les mandataires politiques, les collaborateurs de cabinet, les fonctionnaires d'un parti ou les administrateurs ne peuvent plus transmettre, suivre ou influencer des dossiers individuels. Toute intervention dans un dossier individuel doit être enregistrée dans un carnet de bord des contacts obligatoire.

4. Encadrement strict des dérogations à la liste d'attente

L'application des mécanismes dérogatoires, notamment ledit article 33 du Code du logement, doit faire l'objet d'une réforme en profondeur. Les dérogations à la liste d'attente normale ne peuvent désormais être accordées que dans des cas strictement définis, avec une justification écrite et un contrôle préalable ou immédiat par la SLRB.

Chaque dérogation doit être inscrite dans un registre central comprenant au minimum:

- la date de la décision;
- la base légale;
- la justification;
- le type de logement concerné;
- les caractéristiques anonymes du dossier;
- l'organe de décision;
- l'intervention éventuelle de tiers;
- l'avis ou le contrôle par la SLRB.

Le nombre de dérogations par SISP doit faire l'objet d'un rapport public annuel. Lorsqu'une SISP s'écarte de la liste d'attente à de multiples reprises, un audit doit automatiquement être réalisé.

5. Signalement obligatoire des ingérences politiques

Une obligation de signalement doit être instaurée pour toute tentative d'ingérence politique dans un dossier de logement individuel. Les membres du personnel des SISP doivent bénéficier d'une protection lorsqu'ils signalent de telles ingérences.

Le signalement doit être adressé:

- à la direction de la SISP;
- au délégué social;
- à la SLRB;
- si nécessaire, au service de médiation bruxellois ou au parquet.

zijn.

Politieke mandatarissen, kabinetsmedewerkers, partijfunctionarissen of bestuurders mogen geen individuele dossiers meer doorgeven, opvolgen of beïnvloeden. Elke tussenkomst in een individueel dossier moet worden geregistreerd in een verplicht contactlogboek.

4. Strikte regeling voor afwijkingen op de wachtlijst

De toepassing van uitzonderingsmechanismen, waaronder het zogenaamde artikel 33 van de Wooncode, moet grondig worden hervormd. Afwijkingen op de normale wachtlijst mogen enkel nog in strikt omschreven gevallen, met schriftelijke motivering en voorafgaande of onmiddellijke controle door de BGHM.

Elke afwijking moet worden opgenomen in een centraal register met minstens:

- datum van de beslissing;
- wettelijke grondslag;
- motivering;
- betrokken woningtype;
- anonieme kenmerken van het dossier;
- beslissingsorgaan;
- eventuele tussenkomst van derden;
- advies of controle door de BGHM.

Het aantal afwijkingen per OVM moet jaarlijks publiek worden gerapporteerd. Wanneer een OVM buitensporig vaak afwijkt van de wachtlijst, moet automatisch een audit volgen.

5. Verplichte melding van politieke tussenkomsten

Er moet een meldplicht komen voor elke poging tot politieke tussenkomst in een individueel huisvestingsdossier. Personeelsleden van OVM's moeten beschermd worden wanneer zij dergelijke tussenkomsten melden.

De melding moet terechtkomen bij:

- de directie van de OVM;
- de sociaal afgevaardigde;
- de BGHM;
- indien nodig, de Brusselse Ombudsdienst of het parket.

Tout mandataire qui exerce des pressions sur une SISP afin d'influencer un dossier individuel doit pouvoir être tenu pour responsable sur le plan disciplinaire et politique. Les faits graves doivent faire l'objet d'un signalement automatique auprès du parquet.

6. Un dossier numérique unique pour les candidats locataires

La Région bruxelloise doit mettre en place un dossier numérique unique pour le logement social. Les candidats locataires doivent pouvoir vérifier à tout moment:

- si leur dossier est complet;
- les documents qui font défaut;
- le nombre de titres de priorité dont ils disposent;
- sur quelles listes d'attente ils figurent;
- les modifications enregistrées;
- les communications envoyées par la SISP;
- l'état d'avancement de leur candidature;
- les décisions prises concernant leur dossier.

La fermeture d'Appinest le 28 avril 2026 montre que Bruxelles fait un pas en arrière précisément lorsque la numérisation devient indispensable. Appinest permettait aux locataires de demander des interventions techniques, de consulter leur solde et leurs données personnelles, ainsi que de recevoir des informations de la SISP et de la SLRB. La SLRB affirme elle-même qu'une réactivation ou une extension vers une plateforme de type «Immoweb social» reste pertinente.

Une nouvelle plateforme numérique bruxelloise doit aller plus loin qu'Appinest, et s'adresser non seulement aux locataires, mais aussi aux candidats locataires. Elle doit être reliée à des sources authentiques, afin que les données relatives à la composition de ménage, aux revenus ainsi qu'à d'autres conditions puissent être vérifiées automatiquement, dans les limites autorisées par la loi.

7. Obligation de rapport trimestriel à la SLRB

Le cycle actuel de rapport et de contrôle est trop lent pour détecter à temps les problèmes structurels, les irrégularités ou les dérives. C'est pourquoi chaque SISP doit être tenue de transmettre chaque trimestre un rapport standardisé à la SLRB.

Ce rapport doit au moins contenir:

Wie als mandataris druk uitoefent op een OVM om een individueel dossier te beïnvloeden, moet tuchtrechtelijk en politiek verantwoordelijk kunnen worden gesteld. Bij ernstige feiten moet er een automatische melding aan het parquet volgen.

6. Eén digitaal dossier voor kandidaat-huurders

Het Brussels Gewest moet werk maken van één digitaal dossier voor sociale huisvesting. Kandidaat-huurders moeten op elk moment kunnen nagaan:

- of hun dossier volledig is;
- welke documenten ontbreken;
- hoeveel voorkeurrechten zij hebben;
- op welke wachtlijsten zij staan;
- welke wijzigingen werden geregistreerd;
- welke communicatie door de OVM werd verstuurd;
- hoe hun kandidatuur evolueert;
- welke beslissingen over hun dossier werden genomen.

De stopzetting van Appinest op 28 april 2026 toont aan dat Brussel net op het moment dat digitalisering noodzakelijker wordt, een stap achteruit zet. Appinest liet huurders technische interventies aanvragen, hun saldo en persoonsgegevens raadplegen en informatie van OVM en BGHM ontvangen. De BGHM stelt zelf dat een heractivering of uitbreiding richting een platform van het type "Sociale Immoweb" relevant blijft.

Een nieuw Brussels digitaal platform moet verder gaan dan Appinest en niet enkel huurders, maar ook kandidaat-huurders bedienen. Het moet gekoppeld worden aan authentieke bronnen, zodat gegevens over gezinssamenstelling, inkomen en andere voorwaarden automatisch kunnen worden gecontroleerd waar dat wettelijk mogelijk is.

7. Trimestriële rapporteringsplicht aan de BGHM

De huidige rapporterings- en toezichtscyclus is te traag om tijdig structurele problemen, onregelmatigheden of ontsporingen vast te stellen. Daarom moet elke OVM verplicht worden om per kwartaal een gestandaardiseerd rapport over te maken aan de BGHM.

Dat rapport moet minstens bevatten:

- le nombre de logements attribués, ventilé entre attributions normales, dérogations, mutations et urgences;
- le nombre de procédures dérogatoires appliquées, avec justification par catégorie;
- l'évolution de la liste d'attente et le délai d'attente moyen par type de logement;
- le nombre de candidatures refusées, radiées et réactivées;
- le nombre de contrôles réalisés auprès des locataires et des candidats-locataires;
- le nombre d'infractions, de cas de fraude et de sanctions constatés;
- les logements vacants, de dossiers de rénovation et de logements impropres à la location;
- les plaintes, les signalements internes et les procédures disciplinaires;
- les décisions dans lesquelles un mandataire politique, un administrateur ou un membre d'un cabinet a été impliqué ou est intervenu.

La SLRB ne doit pas se contenter de collecter ces rapports, elle doit aussi les analyser en fonction des profils de risque. Les SISF présentant des chiffres anormaux, un recours excessif aux procédures dérogatoires ou des plaintes répétées doivent automatiquement faire l'objet d'un processus de contrôle accru.

8. Renforcement du rôle des délégués sociaux

Les délégués sociaux de la SLRB assistent aujourd'hui aux réunions du conseil d'administration des SISF et rendent compte de l'application des règles administratives et sociales. Ce contrôle doit être renforcé.

Ils doivent recevoir des compétences supplémentaires pour:

- demander immédiatement des documents;
- suspendre temporairement des décisions en cas de suspicion d'irrégularité;
- contrôler des dossiers au hasard;
- enquêter systématiquement sur les anomalies dans la liste d'attente;
- rendre compte des manquements graves directement au Parlement ou à une instance indépendante de contrôle.

La SLRB doit disposer de personnel suffisant, d'outils infor-

- het aantal toegewezen woningen, opgesplitst volgens gewone toewijzing, afwijking, mutatie en urgentie;
- het aantal toepassingen van uitzonderingsprocedures, met motivering per categorie;
- de evolutie van de wachtlijst en de gemiddelde wachttijd per woningtype;
- het aantal geweigerde, geschrapte en opnieuw geactiveerde candidaturen;
- het aantal controles op huurders en kandidaat-huurders;
- het aantal vastgestelde inbreuken, fraudegevallen en sancties;
- de leegstand, renovatiedossiers en niet-verhuurbare woningen;
- klachten, interne meldingen en tuchtdossiers;
- beslissingen waarbij een politiek mandataris, bestuurder of kabinetsmedewerker betrokken was of tussenkwam.

De BGHM moet deze rapporten niet louter verzamelen, maar ook analyseren op risicoprofielen. OVM's met afwijkende cijfers, buitensporig gebruik van uitzonderingsprocedures of herhaaldelijke klachten moeten automatisch in een verhoogd toezichtstraject terechtkomen.

8. Versterking van de sociaal afgevaardigden

De sociaal afgevaardigden van de BGHM wonen vandaag bestuursvergaderingen van de OVM's bij en rapporteren over de toepassing van administratieve en sociale regels. Dat toezicht moet worden versterkt.

Zij moeten bijkomende bevoegdheden krijgen om:

- documenten onmiddellijk op te vragen;
- beslissingen tijdelijk te schorsen bij vermoeden van onregelmatigheid;
- dossiers steekproefsgewijs te controleren;
- afwijkingen op de wachtlijst systematisch te onderzoeken;
- rechtstreeks aan het parlement of aan een onafhankelijke toezichtsinstantie te rapporteren bij ernstige tekortkomingen.

De BGHM moet voldoende personeel, IT-instrumenten en juridische ondersteuning krijgen om dat toezicht effectief

matiques et d'un soutien juridique pour exercer efficacement cette surveillance.

9. Systématisation et publication des audits de toutes les SISP

Les audits ne peuvent constituer l'exception et n'être commandés qu'en cas de crise. Chaque SISP doit être soumise de façon périodique à un audit indépendant. Ces audits doivent porter sur:

- les procédures d'attribution;
- le recours aux mécanismes dérogatoires;
- la gestion de la liste d'attente;
- les flux financiers;
- les marchés publics;
- les conflits d'intérêts;
- la gestion du personnel;
- le traitement des plaintes;
- la gestion des logements vacants;
- le suivi des dossiers de rénovation et d'entretien;
- les contrôles des cas de fraude;
- le respect du Code bruxellois du logement et de l'arrêté locatif.

Les rapports d'audit doivent être rendus publics un maximum, après suppression des données personnelles et des éléments dont la divulgation est susceptible de nuire au bon déroulement des enquêtes judiciaires. La transparence doit constituer la règle et les secrets, rester l'exception.

En outre, un mécanisme de suivi doit être mis en place: tout audit doit donner lieu à un plan d'action assorti de délais, de responsables et de sanctions en cas de non-exécution.

10. Contrôle annuel des locataires sociaux

Étant donné le manque considérable de logements sociaux, la Région bruxelloise doit garantir que les logements sociaux restent occupés par des personnes qui y sont encore éligibles.

Aujourd'hui, l'accent est trop fortement mis sur le contrôle de la recevabilité lors du dépôt de la candidature. La commission d'enquête parlementaire plaide pour une actualisation annuelle de chaque dossier locataire, ce qui implique de révéifier au moins les éléments suivants:

- le revenu;

uit te oefenen.

9. Systematische en openbaar gemaakte audits van alle OVM's

Audits mogen niet uitzonderlijk zijn en mogen niet pas worden besteld wanneer een crisis uitbreekt. Elke OVM moet periodiek worden onderworpen aan een onafhankelijke audit. Die audits moeten betrekking hebben op:

- toewijzingsprocedures;
- gebruik van uitzonderingsmechanismen;
- wachtlijstbeheer;
- financiële stromen;
- overheidsopdrachten;
- belangenconflicten;
- personeelsbeleid;
- klachtenbehandeling;
- leegstandsbeheer;
- opvolging van renovatie- en onderhoudsdossiers;
- fraudecontroles;
- naleving van de Brusselse Huisvestingscode en het huurbesluit.

De auditverslagen moeten maximaal openbaar worden gemaakt, met weglating van persoonsgegevens en elementen die gerechtelijke onderzoeken kunnen schaden. Transparantie moet de regel zijn, geheimhouding de uitzondering.

Daarnaast moet er een opvolgingsmechanisme komen: elke audit moet resulteren in een actieplan met deadlines, verantwoordelijken en sancties bij niet-uitvoering.

10. Jaarlijkse hercontrole van sociale huurders

Gezien de grote schaarste aan sociale woningen moet het Brussels Gewest garanderen dat sociale woningen permanent worden bewoond door personen die nog altijd aan de voorwaarden voldoen.

Vandaag ligt de nadruk te sterk op de ontvankelijkheidscontrole bij de kandidatuur. De parlementaire onderzoekscommissie pleit voor een jaarlijkse actualisatie van elk huurdersdossier, waarbij minstens volgende elementen opnieuw worden gecontroleerd:

- inkomen;

- la composition de ménage;
- le lieu de résidence principal;
- les biens immobiliers en Belgique et à l'étranger;
- le statut de séjour;
- la résidence effective;
- l'existence éventuelle d'une cohabitation non déclarée;
- les changements susceptibles d'avoir un impact sur le montant du loyer et le droit à bénéficier d'un logement social.

Si le contrôle révèle que le locataire ne répond plus aux conditions requises, la SISF doit être tenue d'entamer une procédure endéans un délai légal court. Il n'est pas admissible que des logements sociaux continuent à être occupés pendant des années par des personnes ne répondant plus aux critères en vigueur, alors que des milliers de candidats-locataires sont en attente. Le contrôle doit être proportionné et juridiquement fondé, mais également systématique, et ne pas reposer uniquement sur des signalements fortuits.

11. Contrat-cadre avec des cabinets d'études privés pour la lutte contre la fraude

La condition relative à la propriété constitue un critère d'éligibilité essentiel pour l'accès au logement social. La SLRB précise elle-même que les candidats locataires et les membres de leur famille ne doivent en principe pas être propriétaires d'un bien immobilier, et qu'une déclaration erronée peut entraîner le rejet de la demande ou la résiliation du contrat de location.

La Région bruxelloise doit donc conclure un contrat-cadre avec des bureaux d'enquête privés agréés afin d'enquêter de manière ciblée sur les soupçons de fraude. Cela doit notamment être possible lorsqu'il existe des indices laissant supposer que:

- des données fiscales ont été dissimulées;
- un locataire ou candidat-locataire possède un bien immobilier à l'étranger;
- une propriété est cachée par le biais de membres de la famille, de sociétés ou de montages;
- la véritable composition de ménage diffère de celle officiellement renseignée;
- le logement n'est pas utilisé comme résidence principale.

- gezinssamenstelling;
- hoofdverblijfplaats;
- binnenlandse en buitenlandse eigendommen;
- verblijfsstatus;
- effectieve bewoning;
- eventuele niet-aangegeven samenwoning;
- wijzigingen die een impact hebben op de huurprijs of het recht op sociale huur.

Wanneer uit de controle blijkt dat een huurder niet langer aan de voorwaarden voldoet, moet de OVM verplicht worden om binnen een korte wettelijke termijn een procedure op te starten. Sociale woningen mogen niet jarenlang bezet blijven door personen die niet langer voldoen aan de voorwaarden terwijl duizenden kandidaat-huurders wachten. De controle moet proportioneel en juridisch sluitend gebeuren, maar wel systematisch, niet louter op basis van toevallige meldingen.

11. Raamovereenkomst met private onderzoeksbureaus voor fraudebestrijding

De eigendomsvoorwaarde is een essentiële toegangsdrempel voor sociale huisvesting. De BGHM vermeldt zelf dat kandidaat-huurders en hun gezinsleden in principe geen eigenaar mogen zijn van onroerend goed, en dat een onjuiste aangifte kan leiden tot schrapping van de aanvraag of verbreking van het huurcontract.

Het Brussels Gewest moet daarom een raamovereenkomst afsluiten met erkende private onderzoeksbureaus om vermoedens van fraude gericht te onderzoeken. Dat moet onder meer mogelijk zijn wanneer er aanwijzingen zijn dat:

- fiscale gegevens worden achtergehouden;
- een huurder of kandidaat-huurder onroerend goed bezit in het buitenland;
- eigendom wordt verborgen via familieleden, vennootschappen of constructies;
- de feitelijke gezinssamenstelling afwijkt van de officiële aangifte;
- de woning niet als hoofdverblijfplaats wordt gebruikt.

Le recours à des agences d'enquête privées doit être strictement encadré: uniquement après une analyse préalable des risques, dans le respect de la législation sur la protection de la vie privée, avec des règles claires en matière de rapports et sous la supervision de la SLRB. L'objectif n'est pas d'effectuer des contrôles arbitraires, mais de mener des enquêtes efficaces en cas de soupçons concrets.

À cet égard, la Région bruxelloise peut s'inspirer de l'expertise dont dispose déjà la Région flamande, où il existe un registre central d'inscription et des moyens de contrôle plus structurés. La Flandre utilise un registre central d'inscription numérique dans lequel les candidats peuvent consulter et modifier leur dossier en ligne.

12. Sanctions en cas de mauvaise gestion, de fraude ou d'entrave

Des recommandations dépourvues de sanctions risquent de rester sans effet. Il convient donc de mettre en place un cadre de sanctions clair pour les SISF, les administrateurs, les membres du personnel et les locataires. Les sanctions possibles sont les suivantes:

- l'obligation d'élaborer un plan de redressement;
- la mise sous surveillance renforcée à titre temporaire;
- la suspension ou le conditionnement des subventions;
- la suspension des pouvoirs décisionnels;
- la désignation d'un commissaire du gouvernement ou d'un administrateur provisoire;
- des sanctions disciplinaires à l'encontre des membres du personnel ou des administrateurs;
- le recouvrement des avantages indûment perçus;
- la résiliation des baux en cas de fraude;
- un dépôt de plainte pénale en cas de corruption, de faux, de conflit d'intérêts ou de fraude organisée.

Le cadre des sanctions doit être transparent et appliqué de manière cohérente.

13. Suivi parlementaire à l'issue de la commission d'enquête

La commission d'enquête parlementaire ne peut s'achever par un rapport voué à l'oubli dans un tiroir. Le Parlement bruxellois doit donc mettre en place un mécanisme de suivi permanent.

Le ministre compétent et la SLRB doivent établir un rapport semestriel sur:

- la mise en œuvre des recommandations;

De opdracht van private onderzoeksbureaus moet strikt worden omkaderd: enkel na voorafgaande risicoanalyse, met naleving van privacywetgeving, met duidelijke rapporteringsregels en onder toezicht van de BGHM. Het doel is niet willekeurige controle, maar doeltreffende opsporing bij concrete vermoedens.

Daarbij kan het Brussels Gewest inspiratie halen uit de expertise die het Vlaamse Gewest reeds heeft, waar een centraal inschrijvingsregister en meer gestructureerde controlemogelijkheden bestaan. Vlaanderen werkt met een digitaal centraal inschrijvingsregister waarin kandidaten hun dossier online kunnen bekijken en aanpassen.

12. Sancties bij wanbeheer, fraude of obstructie

Aanbevelingen zonder sancties zullen onvoldoende effect hebben. Er moet daarom een duidelijk sanctiekader komen voor OVM's, bestuurders, personeelsleden en huurders. Mogelijke sancties zijn:

- verplichte herstelplannen;
- tijdelijk verhoogd toezicht;
- inhouding of conditionering van subsidies;
- schorsing van beslissingsbevoegdheden;
- aanstelling van een regeringscommissaris of tijdelijk beheerder;
- tuchtsancties voor personeelsleden of bestuurders;
- terugvordering van onterecht genoten voordelen;
- verbreking van huurcontracten bij fraude;
- strafrechtelijke aangifte bij corruptie, valsheid, belangenvermenging of georganiseerde fraude.

Het sanctiekader moet transparant zijn en consequent worden toegepast.

13. Parlementaire opvolging na afloop van de onderzoekscommissie

De parlementaire onderzoekscommissie mag niet eindigen in een rapport dat nadien in een lade verdwijnt. Daarom moet het Brussels Parlement een vast opvolgingsmechanisme installeren.

De bevoegde minister en de BGHM moeten zesmaandelijks rapporteren over:

- de uitvoering van de aanbevelingen;

- la réforme des SISP;
- le nombre d'audits et leur suivi;
- l'évolution du nombre de dérogations;
- les résultats des contrôles de fraudes;
- l'avancement du dossier numérique;
- l'harmonisation ou la fusion du secteur.

Une première évaluation devra avoir lieu après un an. Après deux ans, le Parlement devra pouvoir constater dans quelle mesure les recommandations auront été mises en œuvre, que ce soit intégralement, en partie ou pas du tout.

Conclusion:

Le logement social bruxellois doit être libéré de toute ingérence politique, tout arbitraire administratif et tout manque de contrôle. Le logement social n'est pas un instrument de clientélisme, mais un bien public rare qui doit être alloué de manière équitable, transparente et contrôlable.

La réforme doit donc reposer sur cinq principes: dépolitisation, centralisation, numérisation, contrôle et sanctions. Ce n'est qu'ainsi que nous pourrons restaurer la confiance des citoyens et garantir que les logements sociaux reviennent à ceux qui y ont réellement droit.

- de hervorming van de OVM's;
- het aantal audits en de opvolging daarvan;
- de evolutie van het aantal afwijkingen;
- de resultaten van fraudecontroles;
- de voortgang van het digitale dossier;
- de harmonisering of fusie van de sector.

Na één jaar moet een eerste evaluatie plaatsvinden. Na twee jaar moet het parlement kunnen vaststellen welke aanbevelingen volledig, gedeeltelijk of niet werden uitgevoerd.

Conclusie:

De Brusselse sociale huisvesting moet worden bevrijd van politieke inmenging, administratieve willekeur en gebrek aan controle. Sociale woningen zijn geen instrument voor cliëntelisme, maar een schaars publiek goed dat eerlijk, transparant en controleerbaar moet worden toegewezen.

De hervorming moet daarom steunen op vijf principes: de-politisering, centralisering, digitalisering, controle en sanctionering. Alleen zo kan het vertrouwen van de burger worden hersteld en kan worden gegarandeerd dat sociale woningen terechtkomen bij wie er werkelijk recht op heeft.

|