PARLEMENT BRUXELLOIS
BRUSSELS PARLEMENT

A-342/1 – 2026/2027

GEWONE ZITTING 2026-2027

29 OKTOBER 2026

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK PARLEMENT

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, met het oog op de verplichte integrale terugvordering van onterecht verkregen sociale voordelen bij vastgestelde fraude

(ingediend door de heer Bob DE BRABANDERE (NL))

SESSION ORDINAIRE 2026-2027

29 OCTOBRE 2026

PARLEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant le Code bruxellois du Logement en vue d'instaurer la récupération intégrale et obligatoire des avantages sociaux indûment perçus en cas de fraude avérée

(déposée par M. Bob DE BRABANDERE (NL))

Samenvatting*

Dit voorstel wijzigt de Brusselse Huisvestingscode om de OVM's, de BGHM en de SVK's te verplichten sociale voordelen die onterecht werden verkregen door fraude, integraal terug te vorderen, met interest. Het bevat een definitie van fraude, het voorziet in de verplichting voor kandidaat-huurders, huurders en leden van hun gezin om relevante veranderingen te melden, het legt regels vast voor een tegensprekelijke procedure en het reguleert de terugvorderingsbeslissingen. Daarnaast voorziet het in de toestemming voor de OVM's en de BGHM om de nodige gegevens te verwerken.

* Samenvatting opgesteld door de diensten van het parlement.

Résumé*

La proposition modifie le Code bruxellois du Logement afin d'imposer aux SISP, à la SLRB et aux AIS la récupération intégrale, avec intérêts, des avantages sociaux indûment obtenus par fraude. Elle définit la fraude, impose aux candidats-locataires, locataires et membres de leur ménage de signaler les changements pertinents, organise une procédure contradictoire et encadre les décisions de récupération. Elle autorise en outre les traitements de données nécessaires par les SISP et la SLRB.

* Résumé établi par les services du Parlement.

Fiche van het dossier: A-342 – 2026/2027

Fiche du dossier: A-342 – 2026/2027

Toelichting

De Brusselse Huisvestingscode bevat thans geen algemene, uitdrukkelijke en dwingende bepaling die de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM's), de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) of de sociale verhuurkantoren (SVK's) ertoe verplicht om, wanneer fraude wordt vastgesteld, over te gaan tot de integrale terugvordering van alle ten onrechte verkregen sociale voordelen.

Wat de openbare vastgoedmaatschappijen en de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij betreft, voorziet Titel VI van de Brusselse Huisvestingscode weliswaar in een algemeen normatief kader inzake sociale huisvesting. Artikel 140 machtigt de Regering onder meer om de berekeningswijze van de huurprijzen, de toegangsvoorwaarden, de contractuele clausules en de toepasselijke sancties vast te stellen. Artikel 141 voorziet in het gebruik van standaardhuurovereenkomsten. Artikel 142 regelt de duur en de evaluatie van de huurovereenkomst. Artikel 143 voert een solidariteitsbijdrage in voor huurders met een hoger inkomen. Artikel 144 heeft betrekking op de inschrijving en toewijzing van kandidaat-huurders. Deze bepalingen structureren het huurrechtelijke en organisatorische kader van de sociale huisvesting, doch zij bevatten geen algemene rechtsnorm die oplegt dat, bij vaststelling van fraude, alle onrechtmatig verkregen voordelen integraal dienen te worden teruggevorderd.

Ook ten aanzien van de sociale verhuurkantoren ontbreekt een dergelijke algemene verplichting. Artikel 125 bepaalt dat een valse verklaring bij de aanvraag aanleiding kan geven tot de beëindiging van de huurovereenkomst, met inachtneming van een opzeggingstermijn van zes maanden. Deze bepaling beoogt evenwel uitsluitend een huurrechtelijke sanctie mogelijk te maken en strekt niet tot de invoering van een algemene regeling inzake de integrale financiële recuperatie van ten onrechte verkregen voordelen. Artikel 126 beperkt zich bovendien tot de terugbetaling van de in artikel 123 bedoelde subsidies wanneer de in de Code vervatte voorwaarden niet zijn vervuld. Deze bepaling regelt evenwel uitsluitend de verhouding tussen de overheid en het sociale verhuurkantoor en kan derhalve niet worden aangemerkt als een algemene terugvorderingsplicht ten aanzien van de betrokken huurder.

Hieruit volgt dat de huidige regeling een normatieve leemte vertoont. Hoewel de Brusselse Huisvestingscode op verschillende punten voorziet in voorwaarden, sanctiemechanismen en terugbetalingsverplichtingen, ontbreekt thans een algemene, ondubbelzinnige en bindende bepaling die voorschrijft dat, zodra fraude wordt vastgesteld, alle ten onrechte verkregen sociale voordelen integraal moeten worden teruggevorderd.

De voorgestelde ordonnantie beoogt aan deze leemte te verhelpen door middel van vijf onderling samenhangende

Développements

Le Code bruxellois du Logement ne contient actuellement aucune disposition générale, expresse et impérative qui oblige les sociétés immobilières de service public (SISP), la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) ou les agences immobilières sociales (AIS) à procéder, en cas de fraude avérée, à la récupération intégrale de tous les avantages sociaux indûment perçus.

En ce qui concerne les sociétés immobilières de service public et la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, certes, le titre VI du Code bruxellois du Logement prévoit un cadre normatif général en matière de logement social. L'article 140 habilite notamment le Gouvernement à déterminer le mode de calcul des loyers, les conditions d'admission, les clauses contractuelles et les sanctions applicables. L'article 141 prévoit l'utilisation de contrats de bail type. L'article 142 régit la durée et la vérification du bail. L'article 143 instaure une cotisation de solidarité pour les locataires disposant de revenus supérieurs. L'article 144 porte sur l'inscription et l'attribution des logements aux candidats locataires. Ces dispositions définissent le cadre légal en matière de bail et le cadre organisationnel du logement social, mais elles ne contiennent aucune norme juridique générale imposant, en cas de constatation d'une fraude, la récupération intégrale de tous les avantages indûment perçus.

Il n'existe pas non plus d'obligation générale de ce type pour les agences immobilières sociales. L'article 125 prévoit qu'une fausse déclaration lors de l'introduction de la demande peut entraîner la résiliation du bail, moyennant un préavis de six mois. Cependant, cette disposition vise exclusivement à permettre l'application d'une sanction sur le plan du droit locatif, et non pas à instaurer une réglementation générale relative à la récupération financière intégrale des avantages indûment perçus. En outre, l'article 126 se limite au remboursement des subventions visées à l'article 123 en cas de non-respect des conditions prévues par le Code. Cette disposition régit toutefois exclusivement la relation entre le Gouvernement et l'agence immobilière sociale, et ne peut donc pas être considérée comme une obligation générale de procéder à la récupération des avantages indûment perçus par le locataire concerné.

Il en résulte que la réglementation actuelle présente une lacune normative. Bien que le Code bruxellois du Logement prévoie à plusieurs égards des conditions, des mécanismes de sanction et des obligations de remboursement, il manque actuellement une disposition générale, univoque et contraignante stipulant que, dès qu'une fraude est constatée, tous les avantages sociaux indûment perçus doivent être intégralement récupérés.

L'ordonnance proposée vise à combler cette lacune au moyen de cinq aménagements interdépendants. Tout

ingrepen. Vooreerst worden de begrippen “fraude” en “onterecht verkregen sociaal voordeel” uitdrukkelijk omschreven. Daarmee wordt beoogd de draagwijdte van de regeling te preciseren en de rechtszekerheid te versterken. Vervolgens wordt in Titel VI van de Brusselse Huisvestingscode een autonome kernbepaling ingevoegd die de openbare vastgoedmaatschappijen en, in voorkomend geval, de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij verplicht om, na een tegensprekelijke vaststelling van fraude, integraal over te gaan tot de terugvordering van alle onterecht verkregen sociale voordelen.

Artikel 143 wordt aangescherpt met het oog op het specifieke geval van fraude met betrekking tot het inkomen en de gezinssamenstelling. Op die wijze wordt voor een bijzonder frequente en voor de sociale huur wezenlijke vorm van fraude voorzien in een explicieter normatief kader.

Daarnaast wordt voorzien in een eigen rechtsgrond voor de verwerking van persoonsgegevens met het oog op de controle en de invordering ten aanzien van huurders. De bestaande regeling van artikel 144 is immers in hoofdzaak gericht op kandidaat-huurders en op de procedures inzake inschrijving en toewijzing, zodat zij geen afdoende grondslag biedt voor gegevensverwerking in het kader van controle en terugvordering ten aanzien van zittende huurders.

Tot slot wordt voor de sociale verhuurkantoren een spiegelbepaling ingevoerd in Titel IV, teneinde ook voor die sector te voorzien in een uitdrukkelijke en dwingende verplichting tot integrale terugvordering in geval van vastgestelde fraude.

Een wijziging van artikel 136 is daarbij niet noodzakelijk. Dat artikel bepaalt reeds dat de instellingen die bevoegd zijn inzake huisvesting hun opdrachten uitoefenen overeenkomstig de Brusselse Huisvestingscode en onder toezicht van de Regering. Het verleent de Regering bovendien de bevoegdheid om, na voorafgaande waarschuwing, zich in de plaats te stellen van een instelling die haar verplichtingen uit hoofde van de Code niet nakomt. Zodra de terugvordering in Titel VI en, wat de sociale verhuurkantoren betreft, in Titel IV als wettelijke verplichting wordt geformuleerd, bestaat derhalve reeds een toereikende toezichtshefboom om een nalaten van optreden te verhelpen.

De gekozen wetgevingstechniek is bovendien coherent met de bestaande opbouw van de Brusselse Huisvestingscode. Ook elders in de Code komen reeds mechanismen voor van retroactieve terugbetaling, terugvordering, dwangbevel en administratieve bestraffing. Zo dient, bij niet-naleving van de gereglementeerde huurprijzen in het kader van het openbaar beheersrecht, het verschil retroactief aan de huurder te worden terugbetaald. Artikel 159 laat de terugbetaling van tegemoetkomingen voor middelgrote woningen toe, desgevallend bij dwangbevel. Artikel 183

d'abord, les notions de «fraude» et d'«avantage social indûment perçu» sont expressément définies. L'objectif est ainsi de préciser la portée de la réglementation et de renforcer la sécurité juridique. Ensuite, une disposition fondamentale autonome est insérée au titre VI du Code bruxellois du Logement, qui oblige les sociétés immobilières de service public et, le cas échéant, la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale, à la suite d'une constatation contradictoire de fraude, à procéder à la récupération intégrale de tous les avantages sociaux indûment perçus.

L'article 143 est complété afin d’englober les cas spécifiques de fraude concernant les revenus et la composition de ménage. De cette manière, un cadre normatif plus explicite est prévu pour une forme de fraude particulièrement fréquente et inhérente au logement social.

En outre, une base juridique propre est prévue pour le traitement des données à caractère personnel aux fins du contrôle et du recouvrement à l’égard des locataires. En effet, la réglementation actuelle de l'article 144 vise principalement les candidats locataires et les procédures d'inscription et d'attribution. En l’état, elle ne constitue pas une base suffisante pour le traitement des données dans le cadre du contrôle et de la récupération à l'égard des locataires en place.

Enfin, une disposition analogue est introduite au titre IV pour les agences immobilières sociales, afin d'imposer également à ce secteur une obligation expresse et impérative de récupération intégrale des avantages indûment perçus en cas de fraude avérée.

La modification de l'article 136 n'est pas nécessaire à cet égard. Cet article stipule déjà que les organismes compétents en matière de logement exercent leur mission conformément au Code bruxellois du Logement et sous le contrôle du Gouvernement. Il confère en outre au Gouvernement le pouvoir, après avertissements, de se substituer à un organisme en cas de non-respect par ce dernier des obligations lui incombant en vertu du Code. Dès lors que la récupération est formulée au titre VI comme une obligation légale, et au titre IV en ce qui concerne les agences immobilières sociales, il existe donc déjà un levier de contrôle suffisant pour pallier une absence d’action.

La technique législative choisie est en outre cohérente avec la structure actuelle du Code bruxellois du Logement. D’autres dispositions du Code prévoient déjà des mécanismes de remboursement rétroactif, de récupération, de contrainte et de sanction administrative. Ainsi, en cas de non-respect des loyers réglementés dans le cadre du droit de gestion publique, la différence doit être remboursée rétroactivement au locataire. L'article 159 permet d’exiger le remboursement des aides allouées pour le logement moyen et, le cas échéant, de

laat de Regering toe de berekeningswijze van opgelegde terugbetalingen te bepalen. Artikel 190 voorziet in de mogelijkheid van terugbetaling van tegemoetkomingen, verhoogd met een administratieve geldboete. De voorgestelde ordonnantie introduceert derhalve geen regeling die vreemd is aan de bestaande logica van de Code, maar trekt een reeds gekende normatieve benadering door naar het domein van de sociale huur in geval van fraude.

De ordonnantie beperkt zich evenwel tot het dwingend maken van de financiële recuperatie. Zij laat de bestaande regels inzake de beëindiging van de huurovereenkomst onverlet. Die keuze is bewust. De Brusselse Huisvestingscode voorziet reeds thans in beëindigingssancties in een aantal specifieke gevallen, zoals bij een valse verklaring in het kader van de toegang tot een sociale verhuur via een SVK of bij de niet-naleving van de verplichting tot betaling van de solidariteitsbijdrage in de sociale huur. Het voorstel voegt aan die bestaande mechanismen een verplichte recuperatie van het onterecht verkregen financiële voordeel toe, zonder van die terugvordering op zich een automatische grond tot uitzetting of beëindiging van de huurovereenkomst te maken.

Het voorliggende voorstel strekt er aldus toe de rechtszekerheid te versterken, de eenvormige toepassing van de regelgeving te bevorderen en te waarborgen dat misbruik van sociale huisvestingsmechanismen op een doeltreffende en juridisch heldere wijze wordt gesanctioneerd.

Commentaar bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen commentaar.

Artikel 2

Artikel 2, § 1, bevat de definities van de Code. Nieuwe definities zijn nodig om te vermijden dat begrippen als “fraude” en “onterecht verkregen sociaal voordeel” in de praktijk te vaag blijven. De Code bevat vandaag al tal van technische definities in art. 2, maar geen definitie van fraude voor deze context. Door beide begrippen in titel I te plaatsen, gelden zij voor de hele Code en kunnen zij zowel in titel VI als in de SVK-bepaling worden gebruikt

Artikel 3

Artikel 140 van de Code is de juiste delegatiebepaling om de uitvoeringsregels te verankeren. Dat artikel laat de Regering nu al de huurprijsmethode, de

décerner une contrainte. L'article 183 autorise le gouvernement à fixer le mode de calcul des remboursements imposés. L'article 190 prévoit la possibilité de réclamer un remboursement des aides, majoré d'une amende administrative. L'ordonnance proposée n'introduit donc pas un dispositif en rupture avec la logique existante du Code, mais elle étend une approche normative déjà connue au domaine du logement social en cas de fraude.

L'ordonnance se limite toutefois à rendre obligatoire la récupération financière. Elle ne porte pas atteinte aux règles existantes relatives à la résiliation du bail. Ce choix est délibéré. Le Code bruxellois du Logement prévoit déjà des sanctions de résiliation du bail dans un certain nombre de cas spécifiques, tels qu'une fausse déclaration dans le cadre de l'accès à un logement social par l'intermédiaire d'une AIS ou le non-respect de l'obligation de verser la cotisation de solidarité, dans le cadre de l’occupation d'un logement social. La proposition ajoute à ces mécanismes existants une obligation de recouvrement de l'avantage financier indûment perçu, sans que cette récupération, à elle seule, constitue un motif automatique d'expulsion ou de résiliation du bail.

La présente proposition vise ainsi à renforcer la sécurité juridique, à favoriser une application uniforme de la réglementation et à garantir que l’utilisation abusive des mécanismes de logement social soit sanctionnée de manière efficace et dans un cadre juridique clair.

Commentaire des articles

Article 1er

Cet article n’appelle pas de commentaire.

Article 2

L'article 2, § 1er, contient les définitions du Code. De nouvelles définitions sont nécessaires pour éviter que des notions telles que «fraude» et «avantage social indûment perçu» demeurent trop vagues dans la pratique. Le Code contient déjà aujourd'hui de nombreuses définitions techniques à l'article 2, mais aucune définition de la fraude dans ce contexte. Ces deux notions, puisqu’elles sont insérées au titre I, s'appliquent à l'ensemble du Code, et elles peuvent être utilisées aussi bien au titre VI que dans la disposition relative aux AIS.

Article 3

L'article 140 du Code constitue la bonne disposition en matière de délégation pour fixer les règles d'application. Cet article permet déjà au gouvernement de fixer la

inschrijvingsvoorwaarden, de toegangsvoorwaarden, de contractclausules en de sancties bepalen. Omdat artikel 141 van de Code bovendien voorziet in standaardhuurovereenkomsten, hoeft artikel 141 zelf niet te worden gewijzigd: een nieuw 10° in artikel 140 volstaat om de verplichte terugvorderingsclausules ook in de standaardcontracten te laten opnemen.

Artikel 4

Het nieuwe art. 142*bis* van de Code is de kern van het voorstel. Artikel 142 regelt vandaag vooral duur en evaluatie van de sociale huur, maar bevat geen autonome financiële terugvorderingsplicht bij fraude. Het nieuwe artikel koppelt daarom de vastgestelde fraude rechtstreeks aan een gebonden bevoegdheid: de sociale verhuurder moet integraal terugvorderen. De verwijzing naar de volledige niet-verjaarde fraudeperiode beoogt een juridisch robuuste formulering: ze garandeert volledige recuperatie binnen de grenzen van de algemene verjaringsregels.

Artikel 5

Artikel 143 van de Code bevat vandaag de solidariteitsbijdrage voor huurders van een sociale woning met een inkomen boven het toegangsinkomen, en verbindt aan de niet-naleving daarvan vooral een huurrechtelijke sanctie. Het artikel zegt evenwel niet uitdrukkelijk dat bij bedrieglijk verzwijgen of vervalsen van inkomens- of gezinsgegevens de niet-geïnde bijdragen retroactief en integraal moeten worden teruggevorderd. De nieuwe § 1*bis* sluit die lacune.

Artikel 6

Het huidige artikel 144 van de Code betreft hoofdzakelijk de inschrijving van kandidaat-huurders, de gewestelijke gegevensbank, de controle van toelatingsvoorwaarden en voorrangsrechten, en het beheer van de toewijzingen. Het artikel is dus niet geschreven voor de fase van fraudevaststelling en invordering ten aanzien van zittende huurders. Daarom wordt niet gekozen voor een kleine aanvulling van artikel 144, maar voor een afzonderlijk artikel 144*bis*, dat specifiek op controle en invordering is toegesneden.

Artikel 7

Voor de SVK's volstaat titel VI van de Code niet, omdat de SVK's vandaag apart zijn geregeld in hoofdstuk VII van titel IV. Artikel 125 bevat wel een toegangssanctie bij valse verklaring, maar geen integrale financiële recuperatie;

méthode de calcul du loyer, les conditions d'inscription, les conditions d'accès, les clauses contractuelles et les sanctions. Étant donné que l'article 141 du Code prévoit en outre des contrats de bail types, il n'est pas nécessaire de modifier l'article 141 lui-même: l'ajout d'un nouveau point 10° à l'article 140 suffit pour que les clauses de récupération obligatoire soient également intégrées dans les contrats types.

Article 4

Le nouvel article 142*bis* du Code constitue le cœur de la proposition. Aujourd'hui, l'article 142 régit principalement la durée et la vérification du loyer social, mais il ne prévoit pas d'obligation de récupération autonome en cas de fraude. Le nouvel article établit donc un lien direct entre la fraude avérée et une compétence liée: le bailleur social est tenu de procéder à la récupération intégrale. La référence à l'ensemble de la période de fraude non prescrite vise à garantir une formulation juridiquement solide: elle assure la récupération intégrale, dans les limites des règles générales de prescription.

Article 5

L'article 143 du Code impose actuellement une cotisation de solidarité pour les locataires d'un logement social dont les revenus sont supérieurs au revenu d'admission, et prévoit essentiellement, en cas de non-respect de cette obligation, une sanction sur le plan du droit locatif. Cet article ne prévoit toutefois pas expressément que, en cas de dissimulation ou de falsification frauduleuse de données relatives aux revenus ou à la composition du ménage, les cotisations non perçues doivent être récupérées rétroactivement et intégralement. Le nouveau § 1*bis* comble cette lacune.

Article 6

L'article 144 actuel du Code porte principalement sur l'inscription des candidats locataires, la base de données régionale, le contrôle des conditions d'admission et des titres de priorité, ainsi que la gestion des attributions. Cet article n'a donc pas été conçu pour régir la phase de constatation de fraude et de recouvrement à l'égard des locataires en place. C'est pourquoi il est décidé non pas d'apporter un simple ajout à l'article 144, mais d'introduire un article 144*bis* distinct, spécifiquement consacré au contrôle et au recouvrement.

Article 7

En ce qui concerne les AIS, le titre VI du Code n'est pas suffisant, car les AIS font aujourd'hui l'objet d'une réglementation distincte au chapitre VII du titre IV. L'article 125 prévoit certes une sanction concernant

artikel 126 ziet toe op de terugbetaling van subsidies aan het SVK. Het nieuwe artikel 125*bis* is daarom de spiegelbepaling die de terugvorderingsplicht ook voor SVK's invoert, met overeenkomstige toepassing van de modaliteiten uit artikel 142*bis*, §§ 3 tot 6.

Artikel 8

Dit overgangsartikel vermijdt onnodige betwisting over reeds definitief beslechte dossiers. Het voorstel laat vroegere definitieve administratieve en rechterlijke beslissingen ongemoeid, maar maakt de nieuwe regels wel toepasselijk op toekomstige terugvorderingsbeslissingen.

Artikel 9

Een uitgestelde, maar begrensde inwerkingtreding is wenselijk omdat de Regering de uitvoeringsregels moet vaststellen op basis van artikel 140 en, voor de SVK's, de tegensprekelijke procedure moet uitwerken. De termijn van uiterlijk zes maanden vermijdt dat de ordonnantie dode letter blijft.

Bob DE BRABANDERE (NL)

l'accès à un logement social en cas de fausse déclaration, mais pas de récupération financière intégrale; l'article 126 porte sur le remboursement des subventions aux AIS. Le nouvel article 125*bis* constitue dès lors une disposition analogue qui instaure également l'obligation de récupération pour les AIS, en rendant applicables par analogie les modalités prévues à l'article 142*bis*, §§ 3 à 6.

Article 8

Cet article transitoire permet d'éviter toute contestation inutile concernant des dossiers ayant déjà fait l'objet d'une décision définitive. La proposition ne remet pas en cause les décisions administratives et judiciaires définitives antérieures, mais rend les nouvelles règles applicables aux futures décisions de récupération.

Article 9

Une entrée en vigueur différée, mais limitée dans le temps, est souhaitable, car le gouvernement doit arrêter les règles d'application sur la base de l'article 140 et, en ce qui concerne les AIS, mettre en place la procédure contradictoire. Le délai maximal de six mois permet d'éviter que l'ordonnance ne reste lettre morte.

VOORSTEL VAN ORDONNANTIE

tot wijziging van de Brusselse Huisvestingscode, met het oog op de verplichte integrale terugvordering van onterecht verkregen sociale voordelen bij vastgestelde fraude

Artikel 1

Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Artikel 2

In artikel 2, § 1, van de Brusselse Huisvestingscode worden de bepalingen onder 49° en 50° ingevoegd, die als volgt luiden:

"49° fraude: elk opzettelijk handelen of nalaten, met inbegrip van het afleggen, gebruiken of laten gebruiken van een valse, onvolledige of misleidende verklaring of van stukken, dan wel het opzettelijk verzwijgen van een relevant gegeven, met de bedoeling een woning, een voorkeursbehandeling, een huurprijs, een huurvermindering, een vrijstelling, een bijdragevermindering of enig ander voordeel geregeld door deze Code of haar uitvoeringsbesluiten te verkrijgen, te behouden of te laten voortduren in strijd met die bepalingen;

"50° onterecht verkregen sociaal voordeel: elk rechtstreeks of onrechtstreeks in geld waardeerbaar voordeel dat door fraude werd verkregen of behouden, met inbegrip van:

a) het verschil tussen het werkelijk betaalde bedrag en het bedrag dat zonder fraude verschuldigd zou zijn geweest;

b) elke ten onrechte toegekende huurvermindering, vrijstelling of vermindering;

c) elke ten onrechte niet-geïnde solidariteitsbijdrage;

d) elk ander voordeel dat overeenkomstig een door de Regering vastgestelde objectieve methode wordt gewaardeerd.".

Artikel 3

In artikel 140, eerste lid, van dezelfde Code wordt een 10° toegevoegd, dat als volgt luidt:

"10° de objectieve regels voor de vaststelling van fraude, de berekeningswijze van het onterecht verkregen sociaal voordeel, de nadere regels van de tegensprekelijke procedure, de kennisgeving van de beslissing, de betalingstermijnen, de toepasselijke interesten, de

PROPOSITION D'ORDONNANCE

modifiant le Code bruxellois du Logement en vue d'instaurer la récupération intégrale et obligatoire des avantages sociaux indûment perçus en cas de fraude avérée

Article 1er

La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Article 2

À l'article 2, § 1er, du Code bruxellois du Logement, sont ajoutés les points 47° et 48°, rédigés comme suit:

«47° fraude: tout acte ou omission intentionnel, y compris le fait de faire, d'utiliser ou de faire utiliser une déclaration ou des documents faux, incomplets ou trompeurs, ainsi que la dissimulation intentionnelle d'une donnée pertinente, dans le but d'obtenir, de faire obtenir, de conserver ou de faire conserver indûment un logement, un traitement de faveur, un loyer, une réduction de loyer, une exonération, une réduction des cotisations ou tout autre avantage régi par ce Code ou ses arrêtés d'exécution;

«50° avantage social indûment perçu: tout avantage, directement ou indirectement évaluable en argent, obtenu ou conservé frauduleusement, y compris:

a) la différence entre le montant effectivement payé et le montant qui aurait été dû en l'absence de fraude;

b) toute réduction de loyer, exonération ou réduction indûment allouée;

c) toute cotisation obligatoire de solidarité non versée;

d) tout autre avantage évalué selon une méthode objective fixée par le gouvernement.».

Article 3

À l'article 140, alinéa 1er, du même Code, un point 10° est ajouté, rédigé comme suit:

«10° les règles objectives relatives à la constatation de la fraude, le mode de calcul de l'avantage social indûment perçu, les modalités de la procédure contradictoire, la notification de la décision, les délais de paiement, les intérêts applicables, les conditions des plans de

voorwaarden voor afbetalingsplannen zonder kwijtschelding van de hoofdsom, alsook de clausules die verplicht in de standaardhuurovereenkomsten worden opgenomen met betrekking tot de in artikel 142*bis* bedoelde terugvordering.”.

Artikel 4

In titel VI van dezelfde Code wordt een artikel 142*bis* ingevoegd, dat als volgt luidt:

“Art. 142*bis,* § 1. De kandidaat-huurder, de huurder en de leden van zijn gezin delen onverwijld aan de openbare vastgoedmaatschappijen (OVM’s) of, in voorkomend geval, aan de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) elke wijziging mee van gegevens die invloed kunnen hebben op de inschrijving, de toewijzing, de toelatingsvoorwaarden, het behoud van de woning, de huurprijs, de huurverminderingen, de lasten, de solidariteitsbijdrage of enig ander financieel gevolg geregeld door deze Code of haar uitvoeringsbesluiten.

§ 2. Wanneer fraude wordt vastgesteld volgens de tegensprekelijke procedure bedoeld in artikel 140, eerste lid, 10°, is de OVM of, in voorkomend geval, de BGHM verplicht alle onterecht verkregen sociale voordelen integraal terug te vorderen.

§ 3. De terugvordering heeft betrekking op de volledige niet-verjaarde periode waarin het onterecht verkregen sociaal voordeel werd genoten en omvat ten minste:

1° elk verschil tussen de werkelijk betaalde huurprijs, lasten, bijdragen of vergoedingen en de bedragen die zonder fraude verschuldigd zouden zijn geweest;

2° elke ten onrechte toegekende huurvermindering, vrijstelling of vermindering;

3° elke ten onrechte niet-geïnde solidariteitsbijdrage;

4° elk ander in geld waardeerbaar voordeel dat overeenkomstig de door de Regering vastgestelde objectieve regels wordt begroot.

§ 4. Het terug te vorderen bedrag wordt van rechtswege verhoogd met de wettelijke interest vanaf de datum waarop elk onterecht voordeel werd genoten.

§ 5. De beslissing tot terugvordering is gemotiveerd, vermeldt de feitelijke en juridische gronden, de berekening van het bedrag, de betalingstermijn van ten minste dertig dagen en de beschikbare rechtsmiddelen.

§ 6. Indien niet vrijwillig wordt betaald binnen de gestelde termijn, is de OVM of, in voorkomend geval, de BGHM verplicht de invordering voort te zetten met alle wettige middelen, in voorkomend geval in rechte. Een afbetalingsplan kan worden toegestaan zonder afbreuk te

remboursement sans extinction du principal, ainsi que les clauses qui doivent figurer obligatoirement dans les contrats de bail types concernant la récupération visée à l'article 142*bis*.».

Article 4

Au titre VI du même Code, un article 142*bis* est inséré, rédigé comme suit:

«Art. 142*bis*, § 1er. Le candidat locataire, le locataire et les membres de son ménage signalent sans délai aux sociétés immobilières de service public (SISP) ou, le cas échéant, à la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) tout changement de données susceptible d’avoir une incidence sur l’inscription, l’attribution, les conditions d’admission, le maintien du logement, le loyer, les réductions de loyer, les charges, la cotisation de solidarité ou toute autre conséquence financière régie par le présent Code ou ses arrêtés d’exécution.

§ 2. Lorsqu'une fraude est constatée dans le cadre de la procédure contradictoire visée à l'article 140, alinéa 1er, 10°, la SISP ou, le cas échéant, la SLRB est tenue de récupérer intégralement tous les avantages sociaux indûment perçus.

§ 3. La récupération porte sur l'ensemble de la période non prescrite durant laquelle l'avantage social indûment perçu a été obtenu, et inclut au moins:

1° tout écart entre le montant du loyer, des charges, des cotisations ou des indemnités effectivement payés et le montant qui aurait été dû en l'absence de fraude;

2° toute réduction de loyer, exonération ou réduction indûment accordée;

3° toute cotisation obligatoire de solidarité non versée;

4° tout autre avantage évaluable en argent, chiffré conformément aux règles objectives fixées par le gouvernement.

§ 4. Le montant à récupérer est majoré de plein droit des intérêts légaux, à compter de la date à laquelle chaque avantage indûment perçu a été obtenu.

§ 5. La décision de récupération est motivée, elle précise les motifs de fait et de droit, le calcul du montant, le délai de paiement d'au moins trente jours, ainsi que les voies de recours disponibles.

§ 6. À défaut de paiement volontaire dans le délai imparti, la SISP ou, le cas échéant, la SLRB est tenue de poursuivre la procédure de recouvrement par tous les moyens légaux, y compris, le cas échéant, par voie judiciaire. Un plan de remboursement peut être accordé, sans que cela

doen aan de integrale terugvordering van de hoofdsom en de interesten.

§ 7. Het niet-opstarten of niet-voortzetten van de in dit artikel bedoelde terugvordering vormt een niet-naleving van een door deze Code opgelegde verplichting.”.

Artikel 5

In titel VI van dezelfde Code wordt een nieuwe artikel 142*ter* ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 142*ter*- Wanneer het inkomen, de gezinssamenstelling of enig ander voor de toepassing van dit artikel relevant gegeven door fraude onjuist of onvolledig werd meegedeeld of verzwegen, vordert de OVM of, in voorkomend geval, de BGHM integraal de niet-geïnde solidariteitsbijdragen en elk ander onterecht verkregen sociaal voordeel terug overeenkomstig artikel 142*bis*.”.

Artikel 6

In titel VI van dezelfde Code wordt een artikel 144*bis* ingevoegd, dat als volgt luidt:

“Art. 144*bis*. § 1. Voor de toepassing van de artikelen 142*bis* en 142*ter*, mogen de OVM’s en, in voorkomend geval, de BGHM persoonsgegevens verwerken van kandidaat-huurders, huurders, voormalige huurders, leden van hun gezin en voormalige leden van hun gezin, voor zover dat noodzakelijk is om:

1° de betrokken personen te identificeren;

2° de naleving van de toelatingsvoorwaarden, de bezettingsvoorwaarden, de huurprijsregels, de huurverminderingen, de lasten en de solidariteitsbijdrage te controleren;

3° fraude op te sporen en vast te stellen;

4° het onterecht verkregen sociaal voordeel te berekenen;

5° de terugvorderingsbeslissing te betekenen, op te volgen en in te vorderen;

6° de rechten van de betrokkenen inzake persoonsgegevens te beheren.

§ 2. De verwerkte gegevens kunnen inzonderheid betrekking hebben op:

1° de burgerlijke identiteit en contactgegevens;

2° de hoofdverblijfplaats en de gezinssamenstelling;

3° het rijksregisternummer;

ne porte atteinte à la récupération intégrale du principal et des intérêts.

§ 7. Le fait de ne pas engager ou de ne pas poursuivre la procédure de récupération visée au présent article constitue un non-respect d’une obligation imposée par le présent Code.».

Article 5

Au titre VI du même Code, il est inséré un nouvel article 142*ter*, rédigé comme suit:

«Art. 142*ter*- Lorsque les revenus, la composition de ménage ou tout autre élément pertinent pour l'application du présent article ont été communiqués de manière inexacte ou incomplète, ou ont été dissimulés frauduleusement, la SISP ou, le cas échéant, la SLRB réclame de façon intégrale le versement des cotisations de solidarité qui sont dues, ainsi que la récupération de tout autre avantage social indûment perçu, conformément à l'article 142*bis*.».

Article 6

Au titre VI du même Code, un article 144*bis* est inséré, rédigé comme suit:

«Art. 144*bis*. § 1er. Pour l'application des articles 142*bis* et 142*ter*, les SISP et, le cas échéant, la SLRB peuvent traiter les données à caractère personnel des candidats locataires, des locataires, des anciens locataires, des membres de leur ménage et des anciens membres de leur ménage, dans la mesure où cela s'avère nécessaire pour:

1° identifier les personnes concernées;

2° contrôler le respect des conditions d'admission, des conditions d'occupation, des règles relatives au loyer, des réductions de loyer, des charges et de la cotisation de solidarité;

3° détecter et constater toute fraude;

4° calculer l'avantage social indûment perçu;

5° signifier la décision de récupération, en assurer le suivi et procéder à la récupération;

6° gérer les droits des intéressés en matière de données à caractère personnel.

§ 2. Les données traitées peuvent notamment concerner:

1° l’identité civile et les coordonnées;

2° la résidence principale et la composition de ménage;

3° le numéro de registre national;

4° de inkomens- en vermogensgegevens;

5° de gegevens betreffende onroerende rechten;

6° de gegevens betreffende de huurrelatie, de verschuldigde bedragen, de betalingen en de eventuele achterstallen;

7° alle andere gegevens die de Regering, met inachtneming van de beginselen van noodzakelijkheid en proportionaliteit, aanwijst als onontbeerlijk voor de in § 1 bedoelde doeleinden.

§ 3. De betrokken OVM en, in voorkomend geval, de BGHM zijn gezamenlijke verwerkingsverantwoordelijken voor de verwerkingen bedoeld in dit artikel.

§ 4. De persoonsgegevens worden niet langer bewaard dan noodzakelijk voor de controle, de vaststelling van fraude, de terugvordering en, in voorkomend geval, de behandeling van administratieve en gerechtelijke geschillen.

§ 5. De Regering bepaalt de nadere regels voor de toepassing van dit artikel, met inachtneming van de AVG.”.

Artikel 7

In hoofdstuk VII van titel IV van dezelfde Code wordt een artikel 125*bis* ingevoegd, luidende:

“Art. 125*bis*. § 1. De kandidaat-huurder, de huurder en de leden van zijn gezin delen onverwijld aan het sociaal verhuurkantoor elke wijziging mee van gegevens die invloed kunnen hebben op de toelatingsvoorwaarden, het behoud van de woning, het door het gezin verschuldigde huurbedrag of enig ander financieel voordeel geregeld door deze Code of haar uitvoeringsbesluiten.

§ 2. Onverminderd artikel 125, § 1, derde lid, is het sociaal verhuurkantoor, wanneer fraude wordt vastgesteld volgens een door de Regering bepaalde tegensprekelijke procedure, verplicht alle onterecht verkregen sociale voordelen integraal terug te vorderen.

§ 3. De Regering bepaalt de nadere regels voor de in § 2 bedoelde tegensprekelijke procedure.

§ 4. Artikel 142*bis*, §§ 3 tot 6, is van overeenkomstige toepassing.”.

Artikel 8

De artikelen 142*bis*, 142*ter*, 144*bis* en 125*bis* zijn van toepassing op de beslissingen tot terugvordering die worden genomen vanaf hun inwerkingtreding. Zij doen geen afbreuk aan administratieve of rechterlijke beslissingen die vóór die datum definitief zijn geworden.

4° les revenus et les données patrimoniales;

5° les données relatives aux droits immobiliers;

6° les données relatives à la relation locative, aux montants dus, aux paiements et aux éventuels arriérés;

7° toutes les autres données que le gouvernement, dans le respect des principes de nécessité et de proportionnalité, juge indispensables aux fins visées au § 1er.

§ 3. La SISP concernée et, le cas échéant, la SLRB sont des responsables conjoints du traitement pour les traitements visés dans le présent article.

§ 4. Les données à caractère personnel ne sont pas conservées au-delà du délai nécessaire au contrôle, à la constatation de fraude, à la récupération et, le cas échéant, au traitement des litiges administratifs et judiciaires.

§ 5. Le gouvernement arrête les modalités d'application du présent article, dans le respect du RGPD.».

Article 7

Au chapitre VII du titre IV du même Code, il est inséré un article 125*bis*, rédigé comme suit:

«Art. 125*bis*. § 1er. Le candidat locataire, le locataire et les membres de son ménage signalent sans délai à l’agence immobilière sociale tout changement de données susceptible d’avoir une incidence sur les conditions d’admission, le maintien du logement, le montant du loyer dû par le ménage ou tout autre avantage financier régi par le présent Code ou ses arrêtés d’exécution.

§ 2. Sans préjudice de l'article 125, § 1er, alinéa 3, lorsqu'une fraude est constatée dans le cadre d'une procédure contradictoire définie par le gouvernement, l'agence immobilière sociale est tenue de récupérer intégralement tous les avantages sociaux indûment perçus.

§ 3. Le gouvernement fixe les modalités d'application de la procédure contradictoire visée au § 2.

§ 4. L'article 142*bis*, §§ 3 à 6, s'applique par analogie.».

Article 8

Les articles 142*bis*, 142*ter*, 144*bis* et 125*bis* s'appliquent aux décisions de récupération qui sont prises à compter de leur entrée en vigueur. Ils ne portent pas préjudice aux décisions administratives ou judiciaires devenues définitives avant cette date.

Artikel 9

Deze ordonnantie treedt in werking op een door de Regering vast te stellen datum en uiterlijk zes maanden na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Bob DE BRABANDERE (NL)

Article 9

La présente ordonnance entre en vigueur à une date à déterminer par le gouvernement et au plus tard six mois à compter de sa publication au Moniteur belge.