

> Coördinator van het webinar: William Verstappen – adviseur studiedienst bij Brulocalis

WANNEER DE LOKALEN BESTUREN OVER HET MUURTJE KIJKEN: TWEE SUCCESVOLLE TRANSVERSALE PROJECTEN

Transversaliteit! Daar gaat dit webinar over.

Transversale samenwerking tussen gemeentediensten, maar ook tussen lokale besturen onderling: gemeenten, OCMW's en politiezones. Aan de hand van twee concrete projecten van de gemeentebesturen van Anderlecht en Schaarbeek.

Het webinar sloeg twee vliegen in één klap, want deze gemeentelijke projecten gaan over iets fundamenteels dat actueler is dan ooit: huisvesting en de strijd tegen de huisjesmelkers

Implementatie, best practices, valkuilen en oplossingen, de uitdagingen van morgen... Aan de hand van deze twee praktijkervaringen werden ideeën en sleutels aangereikt om zelf binnen het eigen bestuur te gebruiken

Naast de presentaties van de gemeenten waren er ook uiteenzettingen over de uitdagingen rond ordehandhaving, over het eventuele belangrijke optreden van de OCMW's en over het technische en wettelijke kader waarbinnen de informatie-uitwisseling moet gebeuren en databanken moeten aangemaakt worden.

De sprekers zetten de grote lijnen uit.



> **Laura Vandenhauten, referent huisvesting bij de gemeente Anderlecht**

DE STRIJD TEGEN HUISJESMELKERS: DIGNITY1070, EEN INITIATIEF VAN DE GEMEENTE ANDERLECHT

Een van de grootste problemen in onze hoofdstad is de huisvestingscrisis. Net als in andere Brusselse gemeenten overtreft als gevolg van de demografische groei ook in Anderlecht de vraag naar woningen het aanbod. Dat leidt tot hogere huurprijzen en meer concurrentie tussen huurders. Hierdoor ontstond de "huisjesmelker", wat in artikel 433decies van het Strafwetboek omschreven wordt als hij die misbruik maakt van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert door, met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren, een roerend goed, een deel ervan, een onroerend goed, een kamer te verkopen, te verhuren of ter beschikking te stellen in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid.



> **Laura Vandenhauten, referent huisvesting bij Anderlecht**

Er zijn maar weinig slachtoffers die een klacht indienen, uit angst om hun woning te verliezen, hun situatie erger te maken of vaak omdat ze niet kunnen (taalbarrière, financiële, administratieve hinderpalen, enz.). Dat komt vooral door de ingewikkelde klachtenprocedures vanwege de versnipperde verantwoordelijkheden tussen verschillende gemeentelijke diensten. Het gebrek aan informatie-uitwisseling en coördinatie tussen deze diensten leidt tot geïsoleerde acties. Het gevolg is dat de huisjesmelker niet direct verontrust wordt, hij zijn activiteiten voortzet, de slachtoffers geen hulp krijgen en het gebouw verder in verval raakt, wat zowel voor de bewoners als voor de omliggende openbare ruimte een gevaar vormt.

HET NIEUWE SAMENWERKINGSPLATFORM DIGNITY 1070

In 2021 werd op initiatief van de schepen van Stedenbouw en Preventie, de burgemeester en met de steun van het college het platform "Dignity1070" opgericht om transversaal de strijd aan te kunnen binden tegen de huisjesmelkers. DIGNITY groepeer

een aantal gemeentelijke diensten zoals de diensten Hygiëne, Stedenbouw, Bevolking, de preventiedienst en de juridische dienst. Er wordt ook nauw samengewerkt met het OCMW en de politie. De bedoeling van deze samenwerking is informatie te centraliseren en te bundelen en daardoor probleemwoningen gemakkelijker op te sporen. Op die manier kunnen de interventies doeltreffend worden gecoördineerd en kunnen de administratieve en juridische procedures in deze delicate situaties sneller en efficiënter verlopen.

WERKING

Verdachte adressen worden gemeld op dignity@anderlecht.brussels. Het Single Point of Contact (SPOC) trekt de echtheid van de melding na, alerteert en coördineert de operaties. Er wordt informatie uitgewisseld via een gedeelde tabel, waarin de verschillende diensten de informatie invullen waarover ze beschikken. Afhankelijk van de ernst van de situatie worden de operaties op kleur ingedeeld en op prioriteit gerangschikt: groen (actie ondernomen/afgerond), oranje (sterk vermoeden van een misdrijf, melding binnen een maand, ondersteuning van



slachtoffers op middellange termijn), rood (vermoeden van een BELANGRIJK en/of DRINGEND misdrijf). Als een adres de code rood krijgt, wordt er binnen 10 dagen een transversale operatie uitgevoerd en krijgen slachtoffers ondersteuning van maatschappelijk werkers als de woning niet langer bewoond mag worden.

Zodra het adres bekend is, wordt enkele dagen voor de interventie een voorbereidende vergadering met de teams belegd. Op de dag van de operatie komen ambtenaren van de dienst Hygiëne, van de dienst Stedenbouwkundige Inspectie en Conformiteit (SIC) (stedenbouwkundige controle), de politie, preventie-medewerkers en het OCMW samen op een plaats waar slachtoffers zullen worden opgevangen bij een eventuele evacuatie. Hier vindt een laatste debriefing plaats voordat de mensen naar het opgegeven adres gaat. Tijdens het bezoek zullen de betrokken technische diensten eventuele stedenbouwkundige inbreuken vaststellen en de staat van het gebouw beoordelen. Tegelijkertijd zullen de sociale diensten de huurders bevragen over hun situatie, terwijl de politie de slachtoffers zal ondervragen.

Het is uiterst belangrijk dat slachtoffers kunnen rekenen op maatschappelijke steun. De maatschappelijk werkers spelen een sleutelrol door de slachtoffers gerust te stellen en steun op gang te brengen. Tegelijkertijd komt het OCMW tussenbeide om waar mogelijk rechten te openen. Er worden ook stappen ondernomen om de aanwezigheid van tolken tijdens interventies te garanderen.

Na het bezoek worden er verschillende rapporten opgemaakt. Daarna zullen de juridische dienst en het kabinet van de burgemeester de eigenaar ontbieden en ondervragen en een procedure opstarten bij het openbaar ministerie.

Dankzij transversale samenwerking tussen de verschillende diensten wordt de efficiëntie verhoogd. Het is soms echter niet eenvoudig om samen te werken. Een andere agenda en een ander perspectief kunnen voor problemen zorgen. Een concreet voorbeeld zijn de verschillende benaderingen tussen maatschappelijk werkers en politiediensten. Terwijl maatschappelijk werkers zich richten op de slachtoffers en hun nazorg, is de politie verantwoordelijk voor het waarborgen van de veiligheid van de hulpverleners en de slachtoffers. Hoewel deze benaderingen verschillen, zijn ze complementair en noodzakelijk.

RESULTATEN: EEN PAAR CIJFERS EN RESULTATEN

Tussen 12 oktober 2021 en 10 november 2022 heeft het platform DIGNITY 1070 42 adressen verwerkt en 238 woningen bezocht. Een tiental adressen werd met spoed behandeld (code rood), waarbij er gecoördineerde actie- en hulpverleningstrajecten voor de slachtoffers werden opgesteld. De concrete resultaten omvatten 23 processen-verbaal voor stedenbouwkundige inbreuken, 12 processen-verbaal die naar het parket werden gestuurd, 8 waarschuwingen, 9 onbewoonbaar verklaarde woningen en 3

gedwongen sluitingen van woningen, evenals 8 dossiers met betrekking tot maatschappelijke bijstand (administratieve/sociale/financiële bijstand, rechten, wederhuisvesting, enz.).

Dat zijn niet alleen bemoedigende cijfers, DIGNITY kan ook terugvallen op concrete succesverhalen: een clandestien gebedshuis in Kuregem werd met succes aangepakt door het DIGNITY-project. De eigenaar, die bedolven werd onder de sancties, stemde ermee in om het desbetreffende gebouw te verkopen. Een bekende muzikant heeft het pand vervolgens aangekocht en er een opnamestudio in ondergebracht. Hij biedt er nu ook onderdak aan rondtrekkende artiesten.

EEN SAMENWERKING

De kracht van DIGNITY schuilt ook in haar capaciteit om zich aan te passen aan het terrein door samen te werken met externe partners. Zo kon het project na een vermoedelijk illegaal kinderdagverblijf rekenen op de aanwezigheid van ONE om de kinderen tijdens de interventie op te vangen en onderdak te bieden.

Het platform stelde ook een driepartijenovereenkomst op voor de terbeschikkingstelling van accommodatie die gebruikt kan worden als transitopvang voor de slachtoffers. De gemeente, het OCMW en de Anderlechtse Haard zijn bij dit initiatief betrokken.

DIGNITY 1070 laat zien dat een transversale aanpak een troef kan zijn als je de complexe situaties rond huisjesmelkers wilt aanpakken. Ook al vereist deze aanpak een nauwgezette coördinatie tussen verschillende diensten met verschillende benaderingen, het menselijke element blijft toch centraal staan in dit initiatief. Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de rechten van de slachtoffers. Als samenwerkingsmodel laat het platform zien dat het mogelijk is om een verschil te maken. Samenwerken is de boodschap om huisjesmelkerij tegen te gaan.



Een **huisjesmelker** is een verhuurder die een woning verhuurt door misbruik te maken van de **kwetsbare situatie** (financieel, sociaal, administratief...) van de huurder, onder omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid.

Slechte huisvesting betekent dat een woning in **zeer slechte staat verkeert**, gevaarlijk is en niet voldoet aan minimale normen.

Dignity is een gemeentelijk project voor de bestrijding van huisjesmelkers, waarbij de controlediensten en de sociale diensten van de gemeente, de politie en het OCMW samenwerken.



> Céline Grégoire, referentiepersoon ILHO Urbanisme, gemeentebestuur van Schaarbeek

INVESTIGATION LOGEMENT HUISVESTING ONDERZOEK (ILHO) IN SCHAARBEEK: EEN TRANSVERSAAL SAMENWERKINGSVERBAND

Het transversale samenwerkingsverband ILHO zag het daglicht in 2015 en bestrijdt alle soorten huisvestingsproblemen: overbewoning, onbewoonbaarheid, huisjesmelkers, stedenbouwkundige overtredingen, problemen met de inschrijving, enz



> Céline Grégoire, referentiepersoon ILHO

WETTELIJK KADER

Huisbazen kunnen zich verrijken door slechte woningen te verhuren tegen woekerprijzen, vaak ten koste van een kansarme bevolking.

Vooraleer een verhuurder beschouwd kan worden als een huisjesmelker, in de strafrechtelijke betekenis van het woord, moeten er vijf elementen aanwezig zijn in het dossier:

- Een terbeschikkingstelling, huur of verkoop
- Van een roerend goed, gebouw, kamer of ruimte
- In strijd zijn met de menselijke waardigheid
- Een misbruik van de kwetsbare toestand waarin een persoon verkeert
- Een abnormaal profijt

In vele gevallen komen deze vijf elementen niet voor en is er toch sprake van een problematische huisvesting.

DE DOELSTELLINGEN VAN ILHO

ILHO streeft volgende doelstellingen na:

- De strijd aanbinden tegen slechte huisvesting in de breedste zin van het woord (de aanzienlijke overbewoning van gebouwen in Schaarbeek, de uitbuiting van kansarmen en ongezonde leefomstandigheden)
- Een betere kennis van de feitelijke situatie (wat leidt tot een betere correlatie van administratieve gegevens: stedenbouwkundige gegevens (*wettelijke toestand*) met bevolkingsgegevens (*feitelijke toestand*), kadastrale gegevens (*aangifte*), enz.
- Zorgen voor de administratieve verwerking van elke situatie door de verschillende diensten (stedenbouw, bevolking, kadaster, belastingen, enz.) op basis van dezelfde objectieve elementen.
- Kansarme mensen helpen met hun administratieve formaliteiten om hun levenskwaliteit te verbeteren.

Deze doelstellingen kunnen alleen worden bereikt door een samenwerking tussen verschillende diensten tot stand te brengen.

SAMENWERKING TUSSEN VERSCHILLENDE DIENSTEN IS NODIG

ILHO werkt transversaal. Het zorgt ervoor dat verschillende gemeentelijke, parageemeentelijke en externe diensten samenwerken en dat er duurzame partnerschappen gevormd en onderhouden worden.

In 2023 zal ILHO bestaan uit een 6-tal gemeentelijke diensten (Stedenbouw, Bevolking, Stedelijk Preventieprogramma, Openbare Netheid en Groene Ruimten, Bestuurlijke Politie en Belastingen-Retributies), twee parageemeentelijke diensten (OCMW en RenovaS), verschillende verenigingen (Loyers Négociés, Huurdersbond, ...), de politiezone POLBRUNO en gewestelijke partners (DGHl en URBAN) en federale partners (Openbaar Ministerie, kadaster, ...).

PROBLEMEN GOED AANGEPAKT

De uitdaging van de transversale aanpak is om de verschillende belanghebbenden te informeren en te motiveren om samen te werken en om deze samenwerking op lange termijn te behouden.

Elke partner heeft zijn eigen problemen, zoals tijdgebrek, personeelsgebrek en gebrek aan middelen. De ILHO-opdracht is immers slechts een van de vele en heeft natuurlijk niet altijd prioriteit.

We proberen bijeenkomsten te organiseren tussen de verschillende partners om het programma en zijn missies voor te stellen en vooral om het belang van het werk van elke partner en elk personeelslid voor de goede werking van het programma in de verf te zetten.

De gemeente Schaarbeek bouwt speciale partnerschappen op door nauwe banden te smeden met een contactpersoon voor elke dienst/partner.

Elke partner heeft ook zijn eigen werkmethode. Daarom is het soms belangrijk om administratieve procedures in het leven te roepen wanneer dat nuttig en nodig is (bijvoorbeeld met de politie, de dienst bevolking, het parket, enz.)

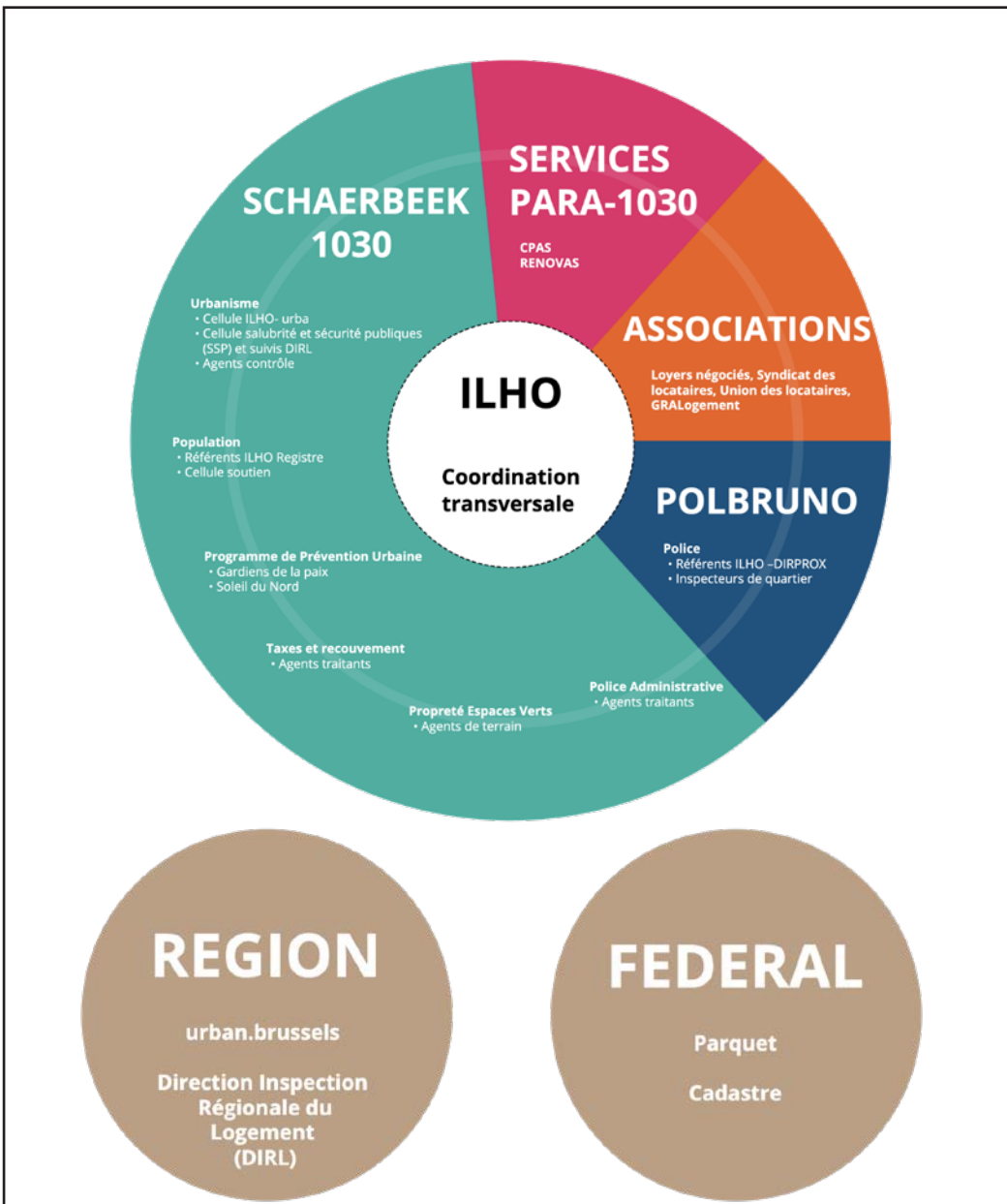
Elke dienst werkt op basis van wetgeving met betrekking tot zijn vakgebied en ILHO is er om de acties op deze verschillende gebieden (stedenbouw, bevolking, politie, enz.) te coördineren en ervoor te zorgen dat er een betere correlatie is tussen de gegevens.

Aangezien elke dienst vaak zijn eigen informatica-tools heeft, wordt er ten slotte gestreefd naar een centralisatie van de gegevens om de uitwisseling van informatie te verbeteren en te evolueren naar een

geautomatiseerde gegevensuitwisseling (bv. integratie van de Saphir-signalerings voor de inschrijving in een door de DGHI verboden woning, integratie van de stedenbouwkundige gegevens in Nova en Saphir, enz.)

De gemeente Schaarbeek is voortdurend op zoek naar nieuwe partners (vrederechter, verenigingen voor de begeleiding van huurders, enz.).

Om ervoor te zorgen dat deze transdisciplinaire aanpak werkt en standhoudt, is communicatie van essentieel belang. Daarom is er ook een brochure "Contacten 1030" gemaakt die onder het publiek en de verschillende partners wordt verspreid. Er komt ook een nieuwe nieuwsbrief.



> Structuur van ILHO (organigram van de gemeente Schaarbeek)

> Lejla Celikovic, juridisch adviseur studiedienst bij Brulocalis

DE GEMEENTEN: TRANSVERSALITEIT EN OPENBARE ORDE

Rond wonen zijn er verschillende bevoegdheden en actieterreinen met elkaar verweven. Het transversale karakter van deze bevoegdheden en actieterreinen hoeft geen betoog. Burgemeesters kunnen bijvoorbeeld politiebepalingen uitvaardigen om de openbare orde te handhaven¹.

A. OPENBAAR KARAKTER VAN DE ORDEVERSTORING

De burgemeester mag zijn politietaken uitoefenen over de hele gemeente. Volgens artikel 135, §2 van de Nieuwe Gemeentewet (NGW) zijn dit de “openbare wegen, straten, kaden en pleinen”, de “plaatsen waar veel mensen samenkomen”, of nog de “jaarmarkten en markten, openbare vermakelijkheden en plechtigheden, vertoningen en spelen, drankgelegenheden, kerken en andere openbare plaatsen”.

De ordeverstoring (of mogelijke ordeverstoring) moet openbaar zijn, wat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de ordeverstoring op de openbare weg moet plaatsvinden; het is voldoende dat de ordeverstoring plaatsvindt op of gevolgen heeft voor de openbare

weg of publiek toegankelijke plaatsen om een gemeentelijk optreden te rechtvaardigen. Anderzijds valt een mogelijke ordeverstoring, zelfs een zeer ernstige dreiging, die geen gevolgen heeft op de openbare weg, niet onder het toepassingsgebied van de algemene bestuurlijke politie.

Een vervuilde woning in een woonblok bijvoorbeeld, die enkel schadelijk is voor de gezondheid van de bewoners of bezoekers, zonder dat de oorzaken of gevolgen van de vervuiling zich naar buiten verspreiden, vormt geen openbare ordeverstoring.

Echter, volgens de jurisprudentie van de Raad van State, “kan een buurtconflict [...] ook aanleiding geven tot een openbare ordeverstoring of een aantasting van de openbare gezondheid en rust, en is de burgemeester in dat opzicht bevoegd om op te treden” en “is het niet omdat de oorsprong van de



1. In dit artikel richten we ons alleen op de openbare gezondheid. Het is echter belangrijk om in gedachten te houden dat de openbare orde bestaat uit openbare rust, veiligheid, netheid en gezondheid.

voormelde ordeverstoring op privé-eigendom ligt, dat de burgemeester de bevoegdheid zou worden ontnomen om op te treden[...]”².

Dit wordt ook algemeen aangenomen voor onbewoonbare woningen, maar rekening houdend met deze verduidelijking van de Raad van State in de context van artikel 135, §2 van de NGW: “het begrip “onbewoonbaar” moet worden beoordeeld aan de hand van hygiënische criteria: een onbewoonbare woning is een woning waarvan de bewoning besmettelijke ziekten kan veroorzaken of hun verspreiding kan bevorderen, of die een besmettingshaard is of niet meer voldoet aan wat tegenwoordig als het strikte minimum op het gebied van hygiëne wordt beschouwd, en die niet alleen een bedreiging vormt voor de gezondheid van de bewoners, maar ook voor de volksgezondheid in het algemeen”³.

B. HET POLITIEBESLUIT VAN DE BURGEMEESTER

De NGW verplicht de burgemeester ervoor te zorgen dat de materiële openbare orde wordt gehandhaafd. Het doel van een politiebepaling is het opleggen van een beperking om een specifieke bedreiging voor de openbare orde weg te nemen.

In artikel 135, §2, van de NGW staan echter geen regels over het soort maatregelen dat de burgemeester kan nemen. Ze behoren dus tot zijn discretionaire bevoegdheid.

Hij kan bijvoorbeeld een dwangbevel of een verbod uitvaardigen; hij kan machtigingen of ontheffingen verlenen; hij kan ambtshalve maatregelen nemen (rechtshandhavingsambtenaren of gemeenteambtenaren de nodige maatregelen laten nemen om de materiële uitvoering van de bevolen bestuurlijke politiematregelen te bewerkstelligen). Hij kan de woning bijvoorbeeld onbewoonbaar verklaren of een beperkte bezetting opleggen.

Het besluit moet verder een motivering bevatten waaruit het risico voor de openbare orde **expliciet blijkt** en moet aannemelijk zijn, zoals aangetoond op basis van het administratief dossier. Anders is het besluit gebaseerd op ongegronde of onevenredige gronden⁴.

De beslissing om een politiematregel te nemen moet gebaseerd zijn op de best geïnformeerde beoordeling van de situatie en de meest geschikte maatregelen voorschrijven om de ordeverstoring te voorkomen of op te lossen.

Tot slot “heeft de burgemeester een discretionaire bevoegdheid bij het kiezen van de meest geschikte maatregel om het risico dat de woningen vormen te verhelpen en kan hij in ernstige gevallen zo nodig een woonverbod opleggen, zelfs zonder eerst de eigenaar de gelegenheid te geven om werkzaamheden uit te voeren”⁵.

C. PROCEDURE

Bij het uitvaardigen van een politiebepaling moeten verschillende rechtsprincipes nageleefd worden. Een daarvan is het principe *audi alteram partem*, volgens hetwelk de persoon tot wie het besluit is gericht, de kans moet krijgen om opmerkingen te maken voordat een ernstige maatregel zoals een onbewoonbaarverklaring, wordt uitvaardigd⁶.

Behalve in gevallen van bewezen urgentie mag een dergelijke maatregel niet worden genomen zonder dat de eigenaar de gelegenheid heeft gekregen, na vooraf duidelijk in kennis te zijn gesteld van de bevindingen, opmerkingen te maken over de feiten en de voorgestelde maatregelen.

Het besluit kan dan worden genomen na een met redenen omklede beslissing⁷ en met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel.

In de praktijk betekent dit dat de tekst van het besluit de juridische en feitelijke overwegingen moet bevatten waarop het besluit berust, zodat de betrokkenen het besluit kunnen begrijpen en kunnen nagaan of het vooraf is gegaan door een regelmatig onderzoek naar de omstandigheden van het geval.

De personen tot wie de maatregel is gericht, moeten in kennis worden gesteld van het besluit, dat zelfs ter plaatse kan worden opgehangen (bijvoorbeeld in het geval van een toegangsverbod tot een woning).

D. GEDWONGEN TENUITVOERLEGGING

Zoals hierboven vermeld, kan de burgemeester ambtshalve een uitvoeringsmaatregel nemen door de verschillende fasen van de procedure te doorlopen.

We hebben hier een artikel aan gewijd in onze artikelenreeks over de bestuurlijke politie⁸.

E. BESLUIT

Huisvesting stond centraal tijdens dit webinar, dat zich toespitste op het transversale karakter van de verschillende overheidsinstanties en -diensten binnen dezelfde organisatie.

Als het gaat om slechte woningen, zijn burgemeesters de bewakers van de openbare orde en moeten ze optreden door middel van een politiebepaling. Ze zijn vrij om de juiste maatregelen te nemen afhankelijk van het specifieke geval.

Hierbij is het echter van groot belang dat er sprake is van transversale samenwerking. Vooral bij het samenstellen van een degelijk administratief dossier zal de gemeente bijvoorbeeld moeten samenwerken met de politie, die het bewijs zal leveren van de staat van het pand of de hinder voor omliggende woningen.

Ook op het vlak van herhuisvesting en samenwerking tussen lokale besturen en OCMW's is een interdisciplinaire aanpak nodig. 

2. Vrij vertaald uit RvS, 11 januari 2005, [arrest nr. 139.082](#).
3. Vrij vertaald uit RvS, 27 maart 2002, nr. 105.215
4. RvS, 25 maart 2013, nr. 222.974 en RvS, 16 juli 2009, nr. 195.361.
5. RvS, 18 december 2019, nr. 264.441
6. In dit verband verwijzen we naar een artikel in ons tijdschrift Nieuwsbrief: “[De hoorplicht en handelingen van algemene bestuurlijke politie](#)”.
7. Aangezien het om een individuele beslissing gaat, moet het besluit ook een specifieke motivering bevatten, in overeenstemming met de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen.
8. L. CELIKOVIC, “Bestuurlijke politie: een compleet dossier (3/5). De verschillende soorten handelingen en de bevoegde partijen”, in *Nieuwsbrief*, maart-april 2023, p. 14.

> Met de medewerking van François Du Mortier, External Relations Manager bij Paradigm (bijdrage verwerkt door de dienst Informatie-Communicatie van Brulocalis)

IMPLEMENTATIE VAN DATABANKEN: VOORDELEN, VALKUILEN, TOOLS EN TOEPASSELIJKE WETGEVING

Om de uitwisseling van informatie tussen overheidsinstanties en de behandeling van transversale dossiers – zoals eerder aangekaart door de gemeenten Anderlecht en Schaarbeek omtrent de strijd tegen huisjesmelkers – te vergemakkelijken, zijn betrouwbare databanken nodig die aan elkaar gekoppeld zijn. Paradigm, de instelling belast met digitalisering in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, neemt de databanken met gegevens over huisvesting in het Brussels Gewest onder de loep voor dergelijke dossiers.



AUTHENTIEKE BRONNEN VERSTERKEN

Wat adressen en gebouwen betreft, wil het Gewest via Paradigm gebruikmaken van authentieke bronnen, namelijk databanken die voldoen aan een aantal criteria en die regelmatig bijgewerkt worden door officiële bronnen. Dit helpt fouten te vermijden, zoals een slechte postbedeling, oproepingsbrieven voor verkiezingen die niet bij de bestemming geraken, politie-invalen op het verkeerde adres, hulpdiensten die kostbare minuten verliezen om een woning in een gebouw terug te vinden, fraude op het hoofdkantoor van een bedrijf, enzovoort.

De gewestelijke databank Brussels UrbIS, die up-to-date gehouden wordt door een team van cartografen van Paradigm, bevat adres- en bouwgegevens. Die gegevens zijn echter onvolledig, zowel voor de adressen (postbusnummers) als voor de gebouwen, waarvoor er enkel een 3D-envelop is zonder verdere onderverdeling in gebouweenheden.

Momenteel is men volop bezig om Brussels UrbIS aan te vullen met postbusnummers. Een van de grootste problemen – en dat heeft niets te maken met de gegevens zelf – is dat het nummer van de gebouwen en postbussen niet altijd op de gevel of brievenbus staat.

Door deze authentieke bronnen van adressen en gebouwen te creëren, waarbij ook rekening gehouden wordt met de postbus en de gebouweenheid, kunnen de gegevens met zekerheid aan elkaar gekoppeld worden.

EEN NOODZAKELIJKE KOPPELING

Naast Brussels UrbIS zijn er nog andere databanken, die op hun beurt versnipperd en onvolledig zijn, zoals het Rijksregister, de Kruispuntbank van Ondernemingen (KBO), de kadastrale legger van de FOD Financiën en Nova. Het Rijksregister bevat bijvoorbeeld alleen de personen die gedomicilieerd zijn op een adres, dus geen tweede verblijven en woningen die bewoond zijn door mensen zonder papieren, en daar ging het webinar net over. Het doel van het Gewest is ook om de link te leggen met de kadastrale gegevens. Binnen de kadastrale legger moet elk patrimoniaal perceel gekoppeld kunnen worden aan het gebouw zelf en aan de gebouweenheid.

Momenteel wordt de informatie in Brussels UrbIS niet rechtstreeks aangeleverd door de opstellers van de authentieke gegevens, namelijk de gemeenten.

De negentien Brusselse gemeenten coderen daarentegen al een aantal bevolkingsgegevens (adres en rijksregisternummer) in de toepassing Saphir van Civadis en andere gegevens in Nova, de toepassing waarmee het Gewest de procedure voor de afgifte van stedenbouwkundige vergunningen opvolgt en uitvoert.

Nova bevat dus potentiële adressen van rechtssituaties en Saphir adressen van feitelijke situaties, die ook verondersteld worden rechtssituaties te zijn. Bij huisjesmelkerij gaat het vaak om situaties waarbij dat niet het geval is.

Nova stuurt dan informatie over de stedenbouwkundige vergunningen naar de FOD Financiën. Zodra de stedenbouwkundige vergunning toegekend werd, zal de FOD Financiën de eigenaar om meer inlichtingen over de uitvoering van de vergunning vragen. Wanneer de eigenaar verklaart dat de werken voltooid zijn, worden de gegevens van de patrimoniale percelen in de kadastrale legger bijgewerkt in overeenstemming met de nieuwe situatie.

Via de ontwikkeling van webdiensten zal Paradigm alle gegevens aan elkaar koppelen, ook die van toepassingen zoals Nova, zodat stedenbouwkundige vergunningen geregistreerd worden op geldige adressen die opgenomen zijn in de authentieke bron. De bedoeling is om alleen nog authentieke gegevens te gebruiken, en geen gegevens die door verschillende diensten gecodeerd zijn.

De gegevens, zoals die van Nova in dit voorbeeld, worden vervolgens ter beschikking gesteld van BOSA, de federale dienstenintegrator, die op zijn beurt de toepassingen aanvult van de FOD Financiën, het Rijksregister, de KBO, bpost, enzovoort. Alle federale partners en alle instanties die de gegevens nodig hebben, zullen erover kunnen beschikken via deze webdiensten.

In elk geval zullen de gegevens die door de gemeenten in Saphir en Nova gecodeerd worden uiteindelijk ook toegevoegd worden aan de authentieke bronnen, zoals Brussels UrbIS.

Hoewel de gemeenten Paradigm nog altijd aanvullende informatie kunnen sturen, zou de frequentie van de communicatie mettertijd moeten afnemen, omdat de

toepassingen voortaan efficiënt aan elkaar gekoppeld zijn. Daardoor wordt de authentieke bron voortdurend bijgewerkt en moeten gegevens niet langer meermaals ingevoerd worden met het risico op dubbels.



VERANDERING VAN HET WETTELIJK KADER

Naast het kader van de AVG liggen er nog andere initiatieven op tafel bij de regering, zoals het Brussels Wetboek voor governance en gegevensbeheer voor de uitwisseling van informatie tussen besturen. In dit wetboek wordt ook de uitvoering van de Europese PSI-richtlijn (Public Sector Information) inzake het hergebruik van overheidsinformatie en de gegevensstromen van de privésector naar de publieke sector geïmplementeerd. Het doel is om 'data governance' te organiseren en een platform ter beschikking te stellen van de gemeenten, waar zij op een uniforme manier toegang hebben tot al deze gegevens.

De regering heeft op het laatste moment beslist om een ordonnantie die enkele jaren geleden opgesteld werd op te nemen in het wetboek om van Brussels UrbIS een databank te maken met gegevens uit authentieke bronnen. De tekst van het wetboek werd op 20 juli in eerste lezing voorgelegd en de gegevensbeschermingsautoriteit heeft op 20 oktober een advies uitgebracht. Het wetboek zal dan waarschijnlijk nog voor het einde van de legislatuur goedgekeurd worden.

In het kader van het Renolution-programma met als doel het energieverbruik van woningen met een derde te verminderen en in de tertiaire sector energieneutraliteit te bereiken, houdt een werkgroep zich bezig met de regelgeving, instrumenten en administratieve vereenvoudiging. Paradigm werkt hieraan mee binnen

een project rond de invoering van een 'gebouwenpas', een databank om gebouwen en gebouweenheden te identificeren en die gepaard zou gaan met de oprichting van een 'kruispuntbank van gebouwen en hun bewoning'. De werkgroep heeft ook een nieuwe ordonnantie uitgevaardigd over de renovatiestrategie voor het gebouwenbestand, zodat elke gebouweenheid in het Brusselse Gewest tegen 2030 over een EPB-certificaat beschikt. De tekst is op 19 juli in tweede lezing voorgelegd. Op basis van de uiterst gedetailleerde gegevens in de EPB-certificaten zal belangrijke informatie over de gebouweenheden vastgelegd kunnen worden en kan de authentieke bron verder aangevuld worden.

Tot slot komt er een nieuwe ordonnantie voor de registratie van huurwoningen die het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening (BWRO) zal aanvullen. Door de identificatie van huurwoningen kan informatie verkregen worden over het type woning, de kadastrale referentie en het adres. De ordonnantie is op 7 juli in eerste lezing voorgelegd en op 20 oktober heeft de gegevensbeschermingsautoriteit opnieuw een advies uitgebracht.

Hoewel bepaalde gegevens uit verschillende bronnen in een eerste fase zeer nuttig zullen zijn om de initiële versie van de authentieke bronnen van adressen en gebouweenheden samen te stellen, zouden ze later overbodig worden naarmate deze authentieke bronnen opgenomen worden in het ecosysteem van gewestelijke gegevens. Dat is althans het doel van het Gewest.



SINDS 1999 BESTRIJD ONZE KMO DE PRODUCTIE VAN PLASTIC AFVAL EN VERVUILEND TRANSPORT, EN BIEDT GEZUIVERD HEERLIJK WATER. EN HOE ZIT HET MET U? HEBT U ZICH AL AANGESLOTEN BIJ DE BEWEGING VOOR EEN SCHONERE STAD?

WIJ BIEDEN EEN ASSORTIMENT NETWERKDRINKFONTEINEN DIE GESCHIKT ZIJN VOOR KANTOREN, SCHOLEN, GEMEENSCHAPPEN, WERKPLAATSEN, HORECA, EN ALLE OPENBARE OF PRIVÉ PLAATSEN. VERKOOP OF VERHUUR, INCLUSIEF EERSTELAS SERVICE. GRATIS STUDIE EN OFFERTE OP MAAT.



PERFECTA N.V.
BEVRIJDIINGSLAAN, 86
1640 SINT-GENESIUS-RODE
TEL. 02/378 41 25
CONTACT@AQUAPERFECTA.BE

> Coördinator van het webinar: William Verstappen – Adviseur studiedienst bij Brulocalis

DE CONCLUSIES VAN HET WEBINAR

KERNGEDACHTEN

De projecten van Anderlecht en Schaarbeek zijn complementair en werden voorgesteld vanuit resultaatdoel wat het eerste project betreft en vanuit de praktische uitvoering van deze transversale aanpak voor het tweede project.

Dignity, dat in 2021 van start ging, wil een antwoord bieden op de situatie van mensen wier kwetsbaarheid wordt uitgebuit en tegelijk een sterk en krachtig signaal afgeven: geen straffeloosheid voor de huisjesmelkers.

De resultaten tonen aan hoe relevant en nuttig deze gecoördineerde aanpak is. Het project beperkt zich niet alleen tot het menselijke aspect, want Dignity draagt ook bij tot stadsvernieuwing. Woningen die aan de vereiste normen voldoen, worden immers opnieuw op de markt gebracht. Tot slot speelt het project in op de concrete realiteit, zoals blijkt uit de reactie op de verdenkingen van een illegale crèche in de gemeente.

Met bijna 10 jaar ervaring belicht ILHO, van Schaarbeek, de implementatie en werking van deze transversale aanpak. Haar actierrein omvat slechte huisvesting in de breedste zin van het woord en heeft ook tot doel de lokale kennis op het vlak van stedenbouw, bevolking en kadaster te verbeteren.

Bij de implementatie impliceert ILHO een viervoudige transversaliteit: tussen gemeentelijke diensten, tussen lokale besturen, tussen parageemeentelijke diensten en ten slotte met andere bestuursniveaus. Net als zijn tegenhanger in Anderlecht is ILHO voortdurend in beweging en altijd op zoek naar nieuwe partners.

Zij steunen op drie pijlers: opleiding, samenwerking en voortdurende communicatie.

Dignity en ILHO benadrukken ook de rol van twee belangrijke spelers: de burgemeester en de OCMW's. De burgemeester is niet alleen het "hoofd van de gemeente", hij of zij is ook de autoriteit verantwoordelijk voor de bestuurlijke politiek in de gemeente. In die hoedanigheid heeft de burgemeester een aanzienlijke speelruimte op het vlak van gezonde woningen en heeft hij of zij de bevoegdheid om verordeningen te nemen en in actie te schieten om een einde te maken aan illegale praktijken.

Tot slot zijn de OCMW's in deze transversale aanpak ongetwijfeld de meest voor de hand liggende partners van de gemeenten, waarmee het meeste synergie bestaat. Hoe kunnen we niet de link leggen tussen artikel 1 van de organieke wet, "Elke persoon heeft recht op

maatschappelijke dienstverlening. Deze heeft tot doel eenieder in de mogelijkheid te stellen een leven te leiden dat beantwoordt aan de menselijke waardigheid" en artikel 433decies van het Wetboek van Strafrecht, dat de handelingen van huisjesmelkers definieert als "omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid"? De OCMW's spelen een cruciale rol in Dignity en ILHO en doen ons beseffen dat, hoewel ze vaak worden voorgesteld als "het laatste vangnet", ze ook de eerste springplank zijn.

WELKE UITDAGEN IN HET VERSCHIJT?

Aan de hand van de voorbeelden van Anderlecht en Schaarbeek vragen we ons af voor welke uitdagingen lokale besturen staan en nog zullen komen te staan om succesvolle transversale projecten te kunnen opzetten?

De financiële uitdaging: als je in een steeds moeilijker wordende financiële context dit soort initiatieven wil lanceren, moet je moeilijke keuzes maken. Want meestal hebben de gemeenten alleen zichzelf om op terug te vallen. Dit was het geval voor Dignity en ILHO. De twee projecten werden met eigen middelen betaald.

Wettelijke uitdaging: er zijn steeds meer en steeds complexere wetteksten. Het is belangrijk dat gewijzigde wetgeving en nieuwe voorschriften zorgvuldig en nauwgezet in de gaten gehouden worden. In de strijd tegen huisjesmelkers moeten ambtenaren jongleren met de nieuwe gemeentewet, het strafwetboek en alle gewestelijke wetgeving rond huisvesting. Aan de andere kant is er ook nog de fundamentele uitwisseling van gegevens, gekoppeld aan een nieuw juridisch arsenaal dat nog volop in uitbouw is en nog steeds verwerkt moet worden door ambtenaren, zoals de GDPR.

Technische uitdaging: overheidsdiensten zijn hun applicaties aan het moderniseren. Informatiebeheer en elektronisch documentbeheer (EDM) zijn van fundamenteel belang voor de lokale besturen. Terwijl ze nog volop in ontwikkeling zijn, vergt hun implementatie tijd en aanzienlijk wat investeringen.

De cartografische databank UrbiS, afgeleid van authentieke bronnen, vat deze drie uitdagingen samen. Dit gewestelijk platform, dat tijdens het webinar werd voorgesteld, heeft als doel alle kadastrale percelen met hun corresponderende adressen en de daaraan toegekende reële rechten in kaart te brengen door kruisverwijzingen en centralisatie van gegevens van een vijftiental Brusselse overheidsdiensten. Voor

veel gewestelijke projecten is de ontwikkeling van deze unieke identificatie van gebouw-eenheden een centraal element dat ook voor lokale besturen van vitaal belang zal zijn. Het is onmisbaar voor de uitvoering van de Renoluiton-strategie, maar ook voor de ontwikkeling van het gebouwenpaspoort, de aangifte van huurovereenkomsten, uitgebreide patrimoniumdocumentatie en de verbetering van een gedifferentieerde onroerende voorheffing. Het kan ook helpen bij het in kaart brengen van nieuwe vormen van huisvesting, zoals gemeenschappelijke woningen of Airbnb, en de strijd tegen huisjesmelkers ondersteunen. In deze context moet de verdere implementatie van UrbiS een van de prioriteiten van het gewest zijn.

Uitdaging op het vlak van personeel, zowel organisatorisch als wat betreft het anders gaan werken van de ambtenaren.

De gemeenten zijn bezig hun organisatorische en operationele structuren om te vormen om dienstoverschrijdende samenwerking en uitwisselingen tussen diensten te stimuleren. Een van de doelstellingen is om de filosofie van de "silowerking" zoveel mogelijk aan banden te leggen. In de mate van het mogelijke krijgt dit concreet vorm door de verschillende diensten op dezelfde site onder te brengen. Verschillende nieuwe gemeentehuizen zijn met dit idee in het achterhoofd ook uitgetekend.

Voor ambtenaren kan deze transversale aanpak wat beangstigend zijn, omdat men het ziet als een ontwrichting van hun gewoonten. Hun manier van werken verandert. Maar het houdt ook kansen in: men leert nieuwe beroepen kennen, men werkt beter in team en er ontstaat een groter gevoel deel uit te maken van een verbindend project, enz.

Zowel voor de gemeente zelf als voor haar personeel vormt het omgaan met veranderingen ongetwijfeld een van de grootste uitdagingen voor de komende jaren.

Politieke uitdaging: deze rol is essentieel. Als initiators, natuurlijk, maar ook als spelers: succesvolle transfunctionaliteit vereist ook politiek eigenaarschap van het project. Het overstijgt gemeenteraden, ideologische tegenstellingen en legislaturen. Het betekent ook een voortdurende dialoog en nauwe samenwerking met hun administratie.

De lokale besturen kunnen rekenen op de steun van Brulocalis en de Federatie van Brusselse OCMW's om de vele uitdagingen die voor hen liggen aan te gaan.