

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD
OPENBARE ZITTING van 19/11/2020

Aanwezig : **Veerle Haemers**, voorzitter; **Walter Vansteenkiste**, burgemeester; **Monique Van der Straeten, Christian Andries, Roger Mertens, Raf De Visscher, Vincent Jonckheere**, schepenen; **Didier Noltincx, Wies Herpol, Steve Goeman, Monique Froment, Sven Frankard, Erwin Ollivier, Dirk Vandervelden, Mireille Van Acker, Arlette De Ridder, Said Kheddoumi, Laura Deneve, Marc Installé, Gil Vandevoorde, Driss Fadoul, Céline Mombeek, Houda Khamal Arbit, Carol Delers, Glenn Vincent**, raadsleden; **Audrey Monsieur**, algemeen directeur;

Titel	Aanvullende politieverordening 'De verplichting om de huurprijs, de gemeentelijke lasten en het EPC van private huurwoningen bekend te maken opvolgen en inbreuken op die verplichting beboeten'
Dienst	Huisvesting
Stemming	Goedgekeurd met 22 stemmen voor bij 3 onthoudingen (Sven Frankard, Mireille Van Acker en Houda Khamal Arbit)

Feiten en context

- De gemeente heeft op de gemeenteraad van 20/06/2019 gekozen voor de aanvullende activiteit 1.6 'De verplichting om de huurprijs en de gemeentelijke lasten van private huurwoningen bekend te maken opvolgen en inbreuken op die verplichting beboeten.'
- Er wordt ook gecontroleerd of het EPC wordt vermeld. De verhuurder die het EPC niet vermeldt, kan een boete krijgen van het Vlaamse Energieagentschap van 250 tot 5.000 euro.
- Cf. artikel 4 Vlaams Woninghuurdecreet van 09/11/2018 moet elke officiële of publieke mededeling van een goed dat bestemd is voor bewoning in de ruime betekenis, en dat wordt verhuurd, minstens het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de kosten en lasten vermelden.
- De bedoeling is om de kandidaat-huurder een beeld te geven van de totale woonkost. Daarbij gaat het enkel over de kosten en lasten die de verhuurder aanrekent aan zijn huurder en niet over variabele kosten zoals water- en energieverbruik die door de huurder rechtstreeks aan de water- of energieleverancier worden betaald.
- De gemeente wil dat deze wettelijke bepaling wordt toegepast en zal overtredingen vaststellen, vervolgen en bestraffen. De gemeente kan een administratieve boete opleggen van 80 euro tot 350 euro.
- Deze activiteit zal als volgt aangepakt worden:
 - Opstellen van een plan van aanpak samen met de GASvaststeller en Gasambtenaar
 - Opmaak/aanpassing gemeentelijke verordening
 - Uitwerken en bijhouden van een registratiesysteem
 - Toepassing plan van aanpak en gemeentelijke verordening
 - Handhaving door GASambtenaar, GASvaststeller of politie
- Na advies van An Van den Stockt, de sanctionerende ambtenaar van Haviland, wordt volgende clausule voorgesteld: 'Inbreuken op deze verplichting kunnen door de gemeente worden bestraft met een administratieve geldboete tussen 80 euro en 350 euro.'
- Op 08/10/2020 gaf het College van burgemeester en schepenen zijn akkoord op de voorgestelde verordening.

- 22/10/2020: Het College van burgemeester en schepenen vraag de verordening aan te passen en gelijk te schakelen naar de andere GAS-boetes: de gemeente kan een administratieve boete opleggen van 80 euro tot 350 euro.

Juridische gronden

- Artikel 170, §4 van de Grondwet
- Nieuwe Gemeentewet, inzonderheid art. 119, 119bis en 135 § 2
- Artikel 1716, van het Burgerlijk Wetboek
- Wet betreffende de gemeentelijke administratieve sancties van 24 juni 2013
- Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 16/11/2018 over het lokaal woonbeleid
- Decreet Lokaal Bestuur, inzonderheid art. 40, § 3 juncto, art. 41, lid 2, 2° en 288
- Artikel 4 Vlaams Woninghuurdecreet van 09/11/2018
- Algemene politieverordening van de gemeente Wemmel van 22 januari 2015
- Gemeenteraadbesluit van 20/06/2019 tot verderzetting van de Woonwinkel Noord tussen het bestuur van de gemeenten Grimbergen, Kampenhout, Steenokkerzeel, Wemmel, Zemst en Drogenbos en de goedkeuring van het subsidiedossier.

Advies

Voorgestelde verordening goedkeuren.

Motivatie

In het kader van het goedgekeurde subsidiedossier heeft de gemeente gekozen voor de aanvullende activiteit 1.6.'De verplichting om de huurprijs en de gemeentelijke lasten van private huurwoningen bekend te maken opvolgen en inbreuken op die verplichting beboeten.'

Deze activiteit zal als volgt aangepakt worden:

- Opstellen van een plan van aanpak samen met de GASvaststeller en Gasambtenaar
- Opmaak/aanpassing gemeentelijke verordening
- Uitwerken en bijhouden van een registratiesysteem
- Toepassing plan van aanpak en gemeentelijke verordening
- Handhaving door GASambtenaar, GASvaststeller of politie

Financiële gevolgen

/

Besluit

Op de zitting wordt een amendement voorgesteld nl. de juridische gronden en artikels 3, 4 en 5 van het besluit betreffende de strafbepaling, de inwerkingtreding en de bekendmaking worden aangepast nl:

- Nieuwe Gemeentewet, inzonderheid art. 119, 119bis en 135 § 2
- Wet betreffende de gemeentelijke administratieve sancties van 24 juni 2013
- Algemene politieverordening van de gemeente Wemmel van 22 januari 2015

worden toegevoegd in juridische gronden

Artikel 3 - Strafbepaling en hoogte van de administratieve sanctie wordt als volgt gewijzigd:

§ 1. De politie en de gemeenschapswacht-vaststellers zijn bevoegd voor de vaststelling van alle inbreuken vervat in deze aanvullende politieverordening.

§2. Voor zover door wetten, decreten, besluiten, algemene of provinciale verordeningen geen straffen of sancties zijn voorzien, kunnen de inbreuken tegen de bepalingen van deze politieverordening gestraft worden met een administratieve geldboete tussen 80€ en maximum 350 €. De maximum boete is in overeenkomstig met de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.



§3. De omvang van de administratieve geldboete is proportioneel op grond van de ernst van de inbreuk die de boete verantwoordt en eventuele herhaling. Herhaling bestaat wanneer de overtreder reeds werd gesanctioneerd voor eenzelfde inbreuk binnen de twaalf maanden voorafgaand aan de nieuwe vaststelling van de inbreuk.

§ 4. Alternatieve maatregelen voor de administratieve geldboete, zoals bedoeld in artikel 3 § 2, kunnen worden opgelegd:

- de gemeenschapsdienst, zijnde een prestatie van algemeen belang uitgevoerd door de overtreder ten gunste van de gemeenschap
- de lokale bemiddeling, zijnde een maatregel die het voor de overtreder mogelijk maakt om, door tussenkomst van een bemiddelaar, de veroorzaakte schade te herstellen of schadeloos te stellen.

Artikel 4 - Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking vanaf 1 januari 2021.

Artikel 5 - Bekendmaking

Een afschrift, ter kennisgeving, zal overgemaakt worden aan:

- de Procureur des Konings Halle-Vilvoorde
- de griffie van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Brussel
- de griffie van de Politierechtbank van Vilvoorde
- de Korpschef van de politiezone AMOW
- de Bestendige Deputatie van de Provincieraad
- de sanctionerend ambtenaar van Intercommunale Haviland

Dit amendement wordt goedgekeurd met 21 stemmen voor bij 2 tegen (Gil Vandevoorde, Laura Deneve) en 2 onthoudingen (Mireille Van Acker, Houda Khamal Arbit).

Enig artikel

De gemeenteraad keurt volgende politieverordening goed:

Politieverordening op de verplichting om de huurprijs, de gemeentelijke lasten en het EPC van private huurwoningen bekend te maken

Artikel 1 - Definities

- Bewoning: alle vormen van wonen in de ruimst mogelijke zin (woningen, tweede verblijven, (studenten-)kamers,...)
- Materiële drager: manier van aankondigen door onder meer de klassieke affiches, annonces, aankondigingen in dagbladen, tijdschriften, op het internet,...
- Officiële of publieke mededeling: alle vormen van aankondiging wat ook de materiële drager zij;
- Onvolledig naleven: het niet vermelden van één van de verplichte mededelingen zijnde de huurprijs en de gemeenschappelijke lasten indien van toepassing.
- Energieprestatiecertificaat (EPC): informeert potentiële kopers en huurders over de energiezuinigheid van de woning en is verplicht vanaf het moment dat een woning te koop of te huur staat, zo niet riskeert de eigenaar een boete. Het EPC wordt opgemaakt door een erkende energiedeskundige type A.

Artikel 2 - Voorwerp

§1. Elke verhuring van een goed dat bestemd is voor bewoning houdt de verplichting in bij elke officiële of publieke mededeling, van welke materiële drager ook, het bedrag van de gevraagde huurprijs en van de gemeenschappelijke lasten te vermelden.

§2. Daarnaast worden ook de gegevens meegedeeld zoals vermeld in art. 11.2.1.§ 3 van het energiedecreet van 08.05.2009, ingevoegd bij decreet van 18 november 2011 m.b.t het energieprestatiecertificaat.

Artikel 3 - Strafbepaling en hoogte van de administratieve sanctie

§ 1. De politie en de gemeenschapswacht-vaststellers zijn bevoegd voor de vaststelling van alle inbreuken vervat in deze aanvullende politieverordening.

§2. Voor zover door wetten, decreten, besluiten, algemene of provinciale verordeningen geen straffen of sancties zijn voorzien, kunnen de inbreuken tegen de bepalingen van deze politieverordening gestraft worden met een administratieve geldboete tussen 80€ en maximum 350 €. De maximum boete is in overeenkomstig met de wet van 24 juni 2013 betreffende de gemeentelijke administratieve sancties.

§3. De omvang van de administratieve geldboete is proportioneel op grond van de ernst van de inbreuk die de boete verantwoordt en eventuele herhaling. Herhaling bestaat wanneer de overtreder reeds werd gesanctioneerd voor eenzelfde inbreuk binnen de twaalf maanden voorafgaand aan de nieuwe vaststelling van de inbreuk.

§ 4. Alternatieve maatregelen voor de administratieve geldboete, zoals bedoeld in artikel 3 § 2, kunnen worden opgelegd:

- de gemeenschapdienst, zijnde een prestatie van algemeen belang uitgevoerd door de overtreder ten gunste van de gemeenschap
- de lokale bemiddeling, zijnde een maatregel die het voor de overtreder mogelijk maakt om, door tussenkomst van een bemiddelaar, de veroorzaakte schade te herstellen of schadeloos te stellen.

Artikel 4 - Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking vanaf 1 januari 2021.

Artikel 5 - Bekendmaking

Een afschrift, ter kennisgeving, zal overgemaakt worden aan:

- de Procureur des Konings Halle-Vilvoorde
- de griffie van de Rechtbank van Eerste Aanleg van Brussel
- de griffie van de Politierechtbank van Vilvoorde
- de Korpschef van de politiezone AMOW
- de Bestendige Deputatie van de Provincieraad
- de sanctionerend ambtenaar van Intercommunale Haviland

Namens de gemeenteraad,

in opdracht:
de algemeen directeur

de voorzitter



Audrey Monsieur

Veerle Haemers

Voor eensluidend uittreksel
Wemmel, 23/12/2020,
in opdracht:
de algemeen directeur
Audrey Monsieur

de voorzitter
Veerle Haemers

