

Hoorzitting conceptnota's handelshuur

Vlaams Parlement, 20 september 2016

Onze link met handelshuur

- Handel in Vlaanderen
 - 270.000 jobs (12,5 % tewerkstelling privé-sector)
 - 52.000 winkels
 - 45 miljard euro omzet per jaar
 - 15,9% van de bruto toegevoegde waarde
 - 40% van de gezinsuitgaven
- Comeos Vlaanderen = vertegenwoordiger handel & diensten.
 - 18 sectoren - B2C en B2B
 - Zowel binnenlandse als buitenlandse handelaars
 - Steeds winkels in 3 gewesten
 - Vaak huurder, soms eigenaar, sommige verhuurder

Onze uitgangspunten: uniformiteit & evenwicht

- **Eenzelfde regelgeving in de 3 gewesten**
 - Handelaar steeds vaker meerdere winkelpunten
 - Uniforme regels en handhaving
 - Verhoging transactiekosten
 - Forumshopping
- **Huidige handelshuurwet is **evenwicht tussen huurder en verhuurder****
 - Handelaar geniet juist beschermingsniveau
 - Rechtszekerheid
 - Algemene normen
 - Geen detaillistische regels en procedures nodig
 - Geen overregulering – contractsvrijheid laten spelen

Minder formalisme bij huurhernieuwing

- Vraag huurhernieuwing te formalistisch en disproportionele strenge straffen
 - Termijnen, verplichte vermeldingen, ...
 - Vaak gerechtelijke procedure om rechten te vrijwaren
- Omkering initiatief
 - Hernieuwing tenzij wordt beëindigd
- Timing bij onderhuur
 - Onderhuurder & hoofdhuurder zelfde periode voor aanvraag huurhernieuwing
 - Hoofdhuurder tijd laten na vraag huurhernieuwing door onderhuurder om deze aanvraag door te zetten naar verhuurder

Niet raken aan opzeggingsmodaliteiten

- Opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder enkel als expliciet voorzien in overeenkomst
- Timing bij onderhuur
 - Onderhuurder & hoofdhuurder zelfde periode voor opzegging
 - Hoofdhuurder tijd laten na opzeg door onderhuurder om deze door te zetten naar verhuurder
- Beëindiging in onderling overleg
 - Overdreven formalisme
 - Vaststellen met onderhandse akte met registratie
- Huidige opzeggingsmogelijkheden voor huurder behouden

Meer zekerheid voor huurders bij huurprijsherziening

- Bij vaststelling van nieuwe huurprijs huurder mogelijkheid bieden om afstand te doen van huurovereenkomst
 - Nieuwe huurprijs kan onhoudbaar zijn voor handelaar gelet op zijn marges
- Meer voorspelbaarheid in bepaling van huurprijs door rechter en expert
 - Kwaliteitsborgsysteem voor schatting door gerechtsexperts
 - Methodologisch handboek
 - Database bij ontvanger registratierechten

Huurders beschermen bij verkoop pand

- Bij verkoop van handelspand de handelaar een wettelijk voorkooprecht bieden