

Hoorzitting Conceptnota's Handelshuurwet

Voorstelling CIB Vlaanderen

- Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen
- Privaatrechtelijke beroepsorganisatie
- 1500 kantoren
 - ❖ Vastgoedmakelaars-bemiddelaars (residentieel-toeristisch-bedrijfsmatig)
 - ❖ Vastgoedmakelaars-beheerders (syndici en rentmeesters)
 - ❖ Vastgoedpromotoren
 - ❖ Vastgoedexperten
- 48 medewerkers

Inleiding

- Insteek van de vastgoedprofessional als tussenpersonen bij verhuur handelspanden
- Gediversifieerde markt (topwinkelstraten, baanwinkels, kruidenier om de hoek, ...)
- Globale evaluatie Handelshuurwet
 - Positief
 - ❖ stabiliteit ➡ kenbaarheid + rechtszekerheid
 - ❖ ervaren als evenwichtig
 - Maar: heel wat bepalingen niet meer aangepast aan noden van vandaag

Inleiding

- Heel wat potentieel voor modernisering
- Nood aan meer flexibiliteit voor de partijen, o.m. inzake de duurtijd van het contract
- Overdreven en nodeloos formalisme moet worden aangepakt

Inkanteling

- Naast inhoud moet ook over de wijze van inkanteling een keuze worden gemaakt
- Weinig aandacht voor opties inkanteling HHW in Groenboek Zesde Staatshervorming. Wel uitgebreid behandeld voor Woninghuurrecht:
 - Burgerlijk Wetboek
 - Inkanteling in Vlaamse Wooncode
 - Apart Vlaams decreet
- CIB Vlaanderen:
 - Inkanteling HHW en WHW alligneren
 - Burgerlijk Wetboek of apart Vlaams decreet
- Afstemming met pop-updecreet: integratie van regelgeving voor alle handelsverhuringen in één rechtsbron

Duurtijd

- Nood aan meer flexibiliteit
- Behoud van een standaard minimumduur als uitgangspunt
- Heden – vraag naar huurcontracten van korte duur (geen pop-up) : dwingend recht
→ kunstmatige constructies via minnelijke beëindiging (formalistisch + rechtsonzekerheid)
- Nood aan een uitzonderingsregime op minimale duurtijd van 9 jaar: kortere bindende duur in onderling akkoord
- Idealiter eenvoudig systeem, zonder ‘toezicht/bekrachtiging door neutrale derde’ (= administratieve lasten en kosten; toezicht door neutrale derde ook niet vereist voor pop-up)
- Eénmalige verlenging korte duur zouden leiden tot extra complexiteit: teveel mogelijkheden inzake duurtijd → Pleidooi voor zuivere pop-up/korte duur zonder varianten/standaardduur
- Contracten van korte duur: volwaardige overeenkomsten, geen ‘proefhuur’

Automatische voortzetting

- Formalisme bij huurhernieuwing houdt gevaren in voor de huurder
 - Doel : bevorderen rechtszekerheid & continuïteit HZ
 - Fouten qua vorm/termijn - vaak ingeroepen door verhuurders (ook na aanzienlijke investeringen door huurder)
- 50 % vragen CIB studiedienst handelshuurhernieuwing
- Conceptnota's: automatische voortzetting voor onbepaalde duur i.p.v. automatische beëindiging, tegen dezelfde voorwaarden en met opzegmogelijkheden
- CIB Vlaanderen ondersteunt deze piste : automatische voortzetting bevordert de rechtszekerheid

Huurhernieuwing

- Contracten van 36 jaar totaal voorbijgestreefd en niet meer van deze tijd
- Voorstander één enkele wettelijke huurhernieuwing (18 jaar i.p.v. 36 jaar), gevolgd door automatische voortzetting of vrijwillige verdere huurhernieuwingen
- Standaardformulering in HHW - niet zaligmakend - tekstuele afwijkingen → eveneens procedures?
- GEEN voorstander expliciteren data → meer fouten (werkdagen, kalenderdagen, feestdagen, ..?)
- Initiatie hernieuwingsprocedure minstens 1 jaar op voorhand. Indien dicht tegen de 1 jaar → 3 maanden om te reageren → resterende 9 maanden is te kort
- Voorstel CIB uiterlijk 15e maand aan te vragen door één van beiden - antwoord uiterlijk 12e maand

Huurhernieuwing

- Minder formalisme bij huurhernieuwing voor een kortere duur in onderling akkoord: notariële tussenkomst of verschijning voor de rechter hebben weinig meerwaarde
- CIB Vlaanderen voorstander van initiatiefrecht voor zowel huurder als verhuurder
- Problematiek registratie van hernieuwde handelshuurovereenkomsten (federaal)
 - registratie hernieuwingsaanvraag à 50€ - a fortiori bij stilzitten verhuurder
 - registratie beide documenten à 0,20%

Beëindiging van de handelshuur

- Opzegmogelijkheden voor de verhuurder zeer beperkt: draagt bij tot rigide karakter
- CIB Vlaanderen onderschrijft CD&V-conceptnota: nood aan onderzoek naar opportuniteit van uitbreiding van de opzegmogelijkheden voor de verhuurder
- Herinterpretatie 'eigen gebruik' RP positief - best breder dan commercieel (vrij beroep, woning,..)
- Beëindiging in onderling akkoord: idd. best via registratiekantoor, eerder dan notarieel of via rechter
- Consensuele aanpak opzegmogelijkheden bij afwijkende huurtermijn logisch
- Nood aan evenwichtige beëindigingsmogelijkheden bij voortzetting voor onbepaalde duur (zelfde opzeggingstermijnen voor en na cesuur van 9 jaar)
 - Verhuurder 12 maanden i.p.v. 18 maanden
 - Huurder 6 maanden i.p.v. 1 maand. Huurder afhandeling HZ/verhuurder vermijden leegstand en derving inkomsten.

Huurprijs

- N-VA conceptnota : voorstel contractuele uitsluiting huurprijsherziening
- CIB : geen voorstander contractuele uitsluiting
- Belangrijke bescherming voor huurder én verhuurder: nieuwe omstandigheden kunnen grote impact hebben op rendabiliteit (cfr. wegenwerken, wijziging mobiliteitsplan, ..)
- Net nood aan mogelijkheden om sneller op de bal te spelen: quid temporele beperking 3 jaar?
 - ➔ sowieso gerechtelijke herzieningstermijn aan te passen bij contracten van korte duur
 - ➔ voorwaarden zijn stringent
- Behoud hoger bod derde partij : is geen speculatie - zo niet uitsluiting iedere vorm van concurrentie
- Tegenstrijdige rechtspraak over progressieve huurprijs: hoop op uitsluitel

Werken

- Verbouwingswerken : niet meteen nood aan aanpassingen
- Verbeteringswerken : een duidelijke regeling van suppletief recht rond niet-wegneembare verbeteringswerken kan veel betwistingen uitsluiten.
 - ➡ Twee stellingen : vergoeding noodzakelijke & nuttige/niet luxe versus geen vergoeding
 - ➡ CIB voorstander geen vergoeding aan huurder
- Herstellingen : beschrijving verantwoordelijkheid - best beperkt tot grote principes : kosten structuur gebouw voor verhuurder vs. uitbatingskosten voor huurder
- Bepaling in de HHW die aanduidt wie kosten draagt die voortvloeien uit nieuwe regelgeving
 - Onderscheid noodzakelijk
 - ❖ Kosten nieuwe wetgeving inherent à activiteit huurder (verkoop gevaarlijke producten, extra brandveiligheidsvereisten, ..)
 - ❖ Kosten zuiver gebouw gerelateerd

Algemeen - Toepassingsgebied

- In de praktijk veel twijfel of welbepaalde contracten al dan niet onder de HHW ressorteren
- ‘In hoofd- of in bijberoep’
- Activiteiten in de schemerzone – evolutieve RS & RL naar “diensten in het klein”:
 - Crèches
 - Rotatieparkings
 - Uitzendkantoren/vastgoedmakelaarskantoren
 - ➔ Aanpassing definitie of ruimer toepassingsgebied (diensten-vrije beroepen)
Laatstgenoemde enkel vanuit premisse mogelijkheid contracten korte duur
- Gering KI: actualisatie bedragen (vb. 350€ gemeenten agglomeratie Gent) of afschaffing
- Innovatieve concepten (foodtrucks, winkel-in-winkel, ..)

Algemeen – Overdracht handelshuur

- Huuroverdracht toegestaan, tenzij anders bepaald
- Verhuurder kan zich verzetten tegen overdracht van de huur :
 - Huurder oefent activiteit in het pand nog geen 2 jaar uit
 - < 2 jaar zijn verstreken sinds huurhernieuwing = problematisch
Men kan overnemer nog slechts contract van 7 jaar aanbieden
 - ➔ Schrapping tweede deel art.10 HHW

Conclusie conceptnota's

- Opportuniteiten voor modernisering met meer flexibiliteit en minder formalisme
- Standaardduur + afwijking in onderling akkoord - handelshuur van korte duur (geen pop-up)
- Afschaffing notariële/gerechtelijke bekrachtiging
- Automatische voortzetting, met proportionele opzegmogelijkheden
- Contracten van 36 jaar niet meer actueel – formalisme huurhernieuwing idem
- Initiatiefrecht verhuurder + herbekijken opzegmogelijkheden: positief
- Opheldering toepassingsgebied: wegwerken schemerzone
→ Naar een 'ondernemershuurrecht'?

Einde

Vragen?

Dank voor uw aandacht