



Vlaams
Parlement

ingediend op **690** (2015-2016) – Nr. 2
15 november 2016 (2016-2017)

Verslag van de hoorzittingen

namens de Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie,
Innovatie en Wetenschapsbeleid
uitgebracht door Emmily Talpe en Güler Turan

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Jos Lantmeeters en Lorin Parys

**betreffende de overdracht en modernisering van
de Handelshuurwet**

en over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

van An Christiaens, Peter Van Rompuy, Robrecht Bothuyne, Sonja Claes,
Koen Van den Heuvel en Katrien Schryvers

over de handelshuur

Samenstelling van de Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Innovatie en Wetenschapsbeleid:

Voorzitter: Jos Lantmeeters.

Vaste leden:

Matthias Diependaele, Andries Gryffroy, Jos Lantmeeters, Grete Remen, Axel Ronse, Sabine Vermeulen;
Robrecht Bothuyne, An Christiaens, Sonja Claes, Peter Van Rompuy;
Willem-Frederik Schiltz, Emmily Talpe;
Yasmine Kherbache, Bart Van Malderen;
Imade Annouri.

Plaatsvervangers:

Paul Cordy, Annick De Ridder, Lieve Maes, Lorin Parys, Miranda Van Eetvelde, Peter Wouters;
Jenne De Potter, Martine Fournier, Kathleen Helsen, Koen Van den Heuvel;
Lionel Bajart, Martine Taelman;
Rob Beenders, Güler Turan;
Wouter Vanbesien.

Toegevoegde leden:

Guy D'haeseleer.

Documenten in het dossier:

690 (2015-2016) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

730 (2015-2016) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

I.	Hoorzitting van 20 september 2016	4
1.	Inleidende uiteenzettingen.....	4
1.1.	Comeos	4
1.2.	Beroepsvereniging van de Vastgoedsector	5
1.3.	Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen	8
1.4.	Retail Forum Belgium.....	12
2.	Vragen van de leden	14
3.	Antwoorden	16
II.	Hoorzitting van 6 oktober 2016	17
1.	Inleidende uiteenzettingen.....	17
1.1.	Verenigde Eigenaars	17
1.2.	UNIZO	21
1.3.	Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers	22
2.	Vragen van de leden	25
3.	Antwoorden	28
III.	Hoorzitting van 20 oktober 2016	30
1.	Inleidende uiteenzettingen.....	30
1.1.	Kristof Vanhove, Integra Advocaten	30
1.2.	Dave Mertens, advocatenkantoor Schoups en Universiteit Antwerpen.....	32
1.3.	Astrid Clabots, Villa Juris Advocaten.....	34
1.4.	Nicolas Carette, Equator Advocaten en Universiteit Antwerpen...	35
2.	Vragen van de leden	37
3.	Antwoorden	39
	Gebruikte afkortingen	46
	Bijlagen: zie dossierpagina op www.vlaamsparlement.be	

De Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Innovatie en Wetenschapsbeleid hield op 20 september, 6 en 20 oktober 2016 hoorzittingen over de conceptnota van Jos Lantmeeters en Lorin Parys betreffende de overdracht en modernisering van de Handelshuurwet (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 690/1) en de conceptnota voor nieuwe regelgeving van An Christiaens, Peter Van Rompuy, Robrecht Bothuyne, Sonja Claes, Koen Van den Heuvel en Katrien Schryvers over de handelshuur (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 730/1).

Op 20 september 2016 werden vertegenwoordigers van Comeos, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector, Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen en Retail Forum Belgium gehoord in de commissie.

Op 6 oktober 2016 hoorde de commissie vertegenwoordigers van Verenigde Eigenaars, Unie van Zelfstandige Ondernemers en de Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers.

Op 20 oktober 2016 werd een hoorzitting gehouden met juristen gespecialiseerd in de handelshuurwetgeving.

De getoonde presentaties zijn terug te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

I. Hoorzitting van 20 september 2016

1. Inleidende uiteenzettingen

1.1. Comeos

Lora Nivesse, associate regulatory affairs, Comeos, stelt haar organisatie voor. Comeos is de beroepsfederatie voor handel en diensten. Ze vertegenwoordigt achttien zeer uiteenlopende sectoren, onder meer food, fashion en elektro. De leden zijn ketens met meerdere vestigingen doorheen het hele land. Comeos vertegenwoordigt ook restaurantketens, cateringbedrijven en e-commerce-bedrijven. De meeste leden hebben winkels in de drie gewesten. Het gaat dan ook om een nationale beroepsfederatie.

De leden van Comeos vertegenwoordigen een heel belangrijke sector. De omzet van de handel in Vlaanderen bedraagt meer dan 45 miljard euro per jaar. De handel realiseert bijna 16 percent van de toegevoegde waarde en is goed voor 40 percent van de gezinsuitgaven. De handel zorgt voor 270.000 jobs, in 52.000 winkelpunten.

Uniformiteit en evenwicht

De leden van Comeos – voor het merendeel huurders, maar soms ook eigenaars en verhuurders – staan redelijk positief tegenover de huidige Handelshuurwet. Ze vinden dat er een goed evenwicht is tussen de huurders en de verhuurders. De huidige wet biedt de noodzakelijke rechtszekerheid en is in het algemeen niet te detaillistisch. Hier en daar zijn er wel formalistische bepalingen die kunnen worden weggewerkt.

Een belangrijk punt is dat de leden van Comeos een uniforme wetgeving in de drie gewesten willen. Het bestaan van drie verschillende wetgevingen in België zou leiden tot een verhoging van de administratieve lasten en transactiekosten. Dat zou de investeerders nog meer afschrikken. Er is nu al Europese, federale en gewestelijke wetgeving en ook lokale bepalingen over fiscaliteit bijvoorbeeld. Het zou dus goed zijn om over uniforme regels te onderhandelen met de andere gewesten.

Minder formalisme bij huurhernieuwing

De huidige wet is volgens de leden van Comeos evenwichtig, maar toch zijn er verbeteringen mogelijk. De wet is soms te formalistisch, zoals in de twee conceptnota's wordt aangehaald. Er is bijvoorbeeld een overdreven formalisme in de termijnen en de verplichte vermeldingen in het aangetekend schrijven bij huurvernieuwing. Dat is soms moeilijk op te volgen, vooral voor de huurder. Er bestaat dan ook heel wat rechtspraak rond de artikelen 13 en 14 van de huidige wet. Daarom zou een vereenvoudiging welkom zijn voor Comeos. De straffen zijn ook disproportioneel streng: de voorwaarden moeten worden nageleefd op straffe van verval.

Comeos vraagt een omkering van het initiatief. Op dit ogenblik loopt de overeenkomst automatisch af. Comeos pleit voor een automatische vernieuwing, zoals die in de buurlanden geldt. Het vraagt ook dat de hoofdhuurder en de onderhuurder inzake de termijnen van de huurvernieuwing op gelijke voet zouden worden behandeld. Dat moet het eenvoudiger maken om de termijnen op te volgen.

Niet raken aan opzeggingsmodaliteiten

Comeos vraagt om niet te raken aan de opzeggingsmodaliteiten. Artikel 3 van de huidige wet voorziet in drie mogelijkheden. De huurder kan de overeenkomst om de drie jaar opzeggen. De verhuurder kan dit doen indien het opgenomen is in het contract en om persoonlijke redenen. De mogelijkheid tot beëindiging in onderling overleg moet natuurlijk worden behouden. De opzeggingsprocedure kan inderdaad worden vereenvoudigd door ze te laten verlopen via een eenvoudige registratie en niet via een authentieke akte. De bestaande overeenkomsten die met een authentieke akte zijn gesloten, kunnen uiteraard niet met een eenvoudige registratie worden beëindigd.

Meer zekerheid voor huurders bij prijssherziening

Comeos vraagt ook meer zekerheid voor de huurders bij huurprijssherziening. Soms is de voorgestelde huurprijs namelijk niet haalbaar voor de handelaar. Momenteel oordeelt de rechter daarover op basis van vrij ruime criteria, vastgelegd in artikel 19. Comeos vraagt naar een duidelijk kwaliteitswaarborgsysteem, met een methodologisch handboek, zodat de herziening van de huurprijs op een transparante manier kan verlopen.

Huurders beschermen bij verkoop pand

Comeos vraagt ook een bescherming van de handelaars bij de verkoop van een pand. Op dit ogenblik heeft de huurder al prioriteit bij de vernieuwing van de huur. Het zou goed zijn als hij ook prioriteit zou hebben bij een verkoop van het pand, zoals in de buurlanden al het geval is.

Lora Nivesse vat samen dat voor Comeos de huidige Handelshuurwet evenwichtig is. Voor de federatie is uniformiteit in de drie gewesten belangrijk. Ze vraagt begrip voor de nu al moeilijke situatie van de ondernemers.

1.2. Beroepsvereniging van de Vastgoedsector

Olivier Carrette, gedelegeerd bestuurder, Beroepsvereniging van de Vastgoedsector (BVS), verheugt zich erover dat de visie van Comeos op veel punten overeenstemt met die van BVS.

BVS vertegenwoordigt de projectontwikkelaars, de investeerders en de verkavelaars. Net als Comeos is het een federale beroepsvereniging. De leden van BVS

zijn betrokken bij 40 percent van de woningen die in het land gebouwd worden, bij 85 percent van de kantoren, 60 percent van de winkels en 80 percent van de logistiek.

Retail in België

De spreker toont een tabel met het investeringsvolume van verschillende sectoren van 2001 tot 2015. De Belgische retailers zijn volgens de laatste cijfers van de Investor Survey in 2016 goed voor een investeringsbedrag van ongeveer 2 miljard euro. Om de investeringen in ons land te garanderen, is het belangrijk om de uniformiteit te behouden.

De volgende slide toont de belangrijkste polen voor de retail in België. De shopping-centra zijn daar ook in opgenomen. Op basis van de prime rents, de huurprijzen per vierkante meter, en de voids, de leegstand, kan men de waarde van een locatie beoordelen. In de centra van Antwerpen en Brussel bedraagt de huurprijs ongeveer 2000 euro per vierkante meter en is er slechts een percent leegstand. Dat zijn de AAA-locations. Aan het andere uiterste zijn er steden zoals Sint-Niklaas, Bergen, Charleroi en Lier. Het verschil in de huurprijzen is duidelijk spraakmakend.

Regionalisering van de handelshuur

BVS wil de economische groei en de werkgelegenheid stimuleren via vastgoedontwikkeling. Daarom wil het participeren in de uitwerking van een duidelijk juridisch kader dat rechtszekerheid biedt aan de investeerders. De huidige handelshuurwetgeving die al meer dan vijftig jaar bestaat en waarvan de spelregels bekend zijn, zorgt voor de nodige rechtszekerheid. Daarom dient men voorzichtig tewerk te gaan bij een eventuele regionalisering ervan. Uit economische overwegingen vraagt BVS ook coherentie tussen de gewesten. Het zou moeilijk uit te leggen zijn aan een internationaal bedrijf dat er in een klein land als België drie totaal verschillende handelshuurwetgevingen zijn. Het kan ook niet de bedoeling zijn om oneerlijke concurrentie te creëren tussen de regio's. Deze coherentie is ook belangrijk om buitenlandse investeerders aan te trekken, om de aanwezige investeerders te consolideren en om de globale tewerkstelling in de sector te bevorderen.

Conceptnota voor nieuwe regelgeving over de handelshuur (Parl.St. VI.Parl. 2015-16, nr. 730/1)

De spreker gaat eerst in op conceptnota nr. 730/1. De nota pleit voor het behoud van de minimumduur van de handelshuurovereenkomst van negen jaar. Artikel 3 van de huidige wetgeving bepaalt dat de huurder de overeenkomst om de drie jaar kan opzeggen. De mensen die een kortere huurtermijn willen, kunnen verwijzen naar het zogenaamde Pop-updecreet (decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht). Daarom ziet BVS geen nood aan een bijkomend regelgevend initiatief. De voorgestelde bekrachtiging door de vrederechter vindt BVS te formalistisch. Een stopzetting via registratie is sneller, goedkoper en efficiënter. Het voorstel impliceert dat de verhuurder de huurder in principe niet voortijdig kan uitzetten bij contracten van bepaalde duur. Dit dient van suppletieve aard te zijn. BVS ziet het nut van deze bepaling niet in. Eventuele uitzonderingen moeten goed worden omkaderd.

De conceptnota stelt inzake huurhernieuwing voor om de handelshuurovereenkomst automatisch voor onbepaalde duur voort te zetten indien er geen actie is van de huurder, met opzegmogelijkheden. BVS ziet de noodzaak van deze bepaling niet in. Het Grondwettelijk Hof heeft in 2014 immers geoordeeld dat de bestaande regel zorgt voor een evenwichtige behandeling van huurder en verhuurder. BVS pleit in dit kader voor de contractuele vrijheid. De federatie is ook geen voorstander van een typetekst bij huurhernieuwing. Als de typetekst niet letterlijk wordt overge-

nomen, is er toch discussie. BVS pleit wel voor een vereenvoudiging en een modernisering. Als men toch een typetekst wil opnemen, dan moeten bepaalde topics daar zeker worden in opgenomen: de wettelijke termijn waarbinnen de huurhernieuwing moet gebeuren, de aanvraag via aangetekend schrijven, de aanduiding van de voorgestelde aangepaste voorwaarden, zo niet blijven de vroegere voorwaarden van toepassing en de sanctie bij het niet-respecteren van deze formaliteiten, namelijk de nietigheid van de aanvraag. Deze strengheid is in het belang van huurder en verhuurder. De verplichte vermelding van de exacte datum in het huurcontract lijkt evident, maar is dat eigenlijk niet. Voor bestaande panden is dat mogelijk, maar niet voor nieuwe panden en grote herontwikkelingen. Contracten voor projecten zoals Uplace of het herontwikkelde Waasland Shopping Center worden steeds ondertekend onder opschortende voorwaarde van het verkrijgen van een vergunning. Dan begint het contract te lopen vanaf de verwezenlijking van deze opschortende voorwaarde. Bij het omvormen van de huidige actieplicht van de huurder inzake huurhernieuwing tot een initiatiefrecht voor beide partijen heeft BVS geen opmerkingen.

BVS is zeker voorstander van het uitbreiden van de mogelijkheden van de verhuurder om de handelshuur stop te zetten en van het verduidelijken van de mogelijkheid tot opzegging ten voordele van een rechtspersoon. Op dit ogenblik worden de meeste handelshuurovereenkomsten afgesloten met rechtspersonen, namelijk met kapitaalsvennootschappen. De eigenaars zijn nog zelden privépersonen. De wetgeving moet deze evolutie volgen. BVS kan akkoord gaan met de mogelijkheid van stopzetting in onderling akkoord en met het toelaten van contractuele afwijkingen inzake opzegtermijnen. De contractuele vrijheid dient daar te primeren. Het afstemmen van de opzegmogelijkheden van huurder en verhuurder bij opzeg na verval van recht op hernieuwing is een specifiek item. De huidige opzegtermijn van een maand voor de huurder die in een pand blijft na een huurhernieuwing die niet volgens de regels van de kunst verlopen is, wordt als te kort ervaren.

De nota pleit voor het invoeren van een duidelijke regeling voor herstellingen, verbouwingen en kosten, met een opsomming van de herstellingen die ten laste zijn van de huurder en van de verhuurder. BVS merkt op dat het gemeen recht op dat vlak al voldoende houvast biedt.

Conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende de overdracht en modernisering van de Handelhuurswet (Parl.St. VI.Parl. 2015-16, nr. 690/1)

De conceptnota nr. 690/1 stelt meer flexibiliteit voor bij het bepalen van de contract-modules. BVS kan zich aansluiten bij de vraag naar meer flexibiliteit, voorspelbaarheid, duidelijkheid en rechtszekerheid en kan zeker akkoord gaan met het schrapping van artikel 17. Voor het herbekijken van de strikte minimumduur van negen jaar verwijst de spreker naar zijn opmerkingen bij de vorige conceptnota. Er is momenteel al voldoende flexibiliteit. BVS kan niet akkoord gaan met het automatisch voortzetten van de handelshuurovereenkomst voor onbepaalde duur indien er geen actie is van de huurder. BVS pleit voor het behoud van de bestaande regels, die heel duidelijk zijn. De vereniging is niet tegen een modernisering van de wetgeving maar de spelregels moeten gekend en duidelijk zijn. De leden van BVS zijn actief in de drie gewesten. Als de investeerders consultants moeten betalen voor het opvolgen van drie verschillende wetgevingen, dan zullen ze ervoor kiezen om te investeren in een buurland met één uniforme wetgeving. BVS heeft geen probleem met de omvorming van de huidige actieplicht van de huurder inzake huurhernieuwing naar een initiatiefrecht voor beide partijen en kan zich ook vinden in de vraag naar meer contractuele vrijheid.

BVS kan dan weer niet akkoord gaan met het afschaffen van het recht om huurhernieuwing te weigeren bij een hoger bod van een derde. De verhuurder

moet de mogelijkheid behouden om een hoger bod van een derde te aanvaarden bij een herziening van de huurprijs.

Inzake een regelgevend optreden rond de huurwaarborg vindt BVS dat de contractuele vrijheid moet primeren. De grote ketens die met BVS een contract afsluiten, betalen tegenwoordig zelfs geen huurwaarborg meer. De moedermaatschappij stelt zich borg voor de dochtervennootschap. Ook hier dient de contractuele vrijheid dus te primeren.

De conceptnota vraagt naar een screening en vereenvoudiging van de hernieuwingsprocedure. BVS vindt dat de huidige procedure goed functioneert en vraagt om daaraan niets te veranderen. BVS heeft echter geen probleem met de omvorming van de huidige actieplicht van de huurder inzake de huurhernieuwing in een initiatiefrecht voor beide partijen. Voor BVS is het echter onaanvaardbaar dat men de verhuurder zou verplichten om het hernieuwingsproces minstens een jaar vooraf in gang te zetten. Dat is namelijk een omkering van de bewijslast. Nu heeft de huurder het initiatiefrecht en dat lijkt ook normaal. Hij moet tussen de vijftiende en de achttiende maand voor het einde van het contract een huurhernieuwing aanvragen.

Met de handelskernversterking en met het raadplegen van alle stakeholders kan BVS uiteraard wel akkoord gaan.

Ten slotte vraagt BVS aandacht voor overgangsmaatregelen. De spelregels moeten voldoende lang op voorhand bekend zijn en er moet duidelijkheid zijn over de inwerkingtreding. De markt moet voldoende tijd hebben om zich in te werken in de wetgeving en in de regels rond de uitvoering. Een evaluatie van de nieuwe regelgeving na een jaar moet toelaten om eventuele problemen op te lossen.

1.3. Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen

Peggy Verzele, directeur studiedienst, verduidelijkt dat CIB Vlaanderen een privaatrechtelijke beroepsorganisatie is. Momenteel zijn er 1500 kantoren. Het gaat om vastgoedmakelaars-bemiddelaars voor residentieel, toeristisch en bedrijfsmatig vastgoed, vastgoedmakelaars-beheerders, dus syndici en rentmeesters, vastgoedpromotoren en vastgoedexperten. CIB Vlaanderen telt 48 medewerkers.

De inbreng van CIB Vlaanderen vertrekt dus van het standpunt van de vastgoedmakelaardij als tussenpersoon bij de verhuur van panden. De voorgestelde maatregelen zullen zich dan ook situeren tussen deze van de verhuurder en de huurder in. De leden van CIB Vlaanderen opereren in een heel gediversifieerde markt. Het gaat om topwinkelstraten, maar ook om baanwinkels en zelfs om de kruidenierszaak om de hoek. De uitdaging bestaat erin om wetgeving tot stand te brengen die de hele markt bestrijkt.

De leden van CIB Vlaanderen staan positief tegenover de Handelshuurwet wegens haar stabiliteit. Die verhoogt namelijk de kenbaarheid en de rechtszekerheid. De wet wordt ook ervaren als evenwichtig. Ze is echter niet meer grondig geëvalueerd sinds 1951. CIB Vlaanderen kan akkoord gaan met de stelling van beide conceptnota's dat er heel wat potentieel is voor modernisering, dat er nood is aan meer flexibiliteit voor de partijen, onder meer inzake duur van het contract en dat het overdreven formalisme best zou worden aangepakt.

Inkanteling

Behalve over de inhoud van de handelshuurwetgeving moet ook over de inkanteling ervan een keuze worden gemaakt. Het groenboek Zesde Staatshervorming heeft heel wat aandacht besteed aan de woninghuurwetgeving, die ingekanteld zou

worden in het Burgerlijk Wetboek of in de Vlaamse Wooncode of die voorwerp zou uitmaken van een afzonderlijk Vlaams decreet. Voor de handelshuurwetgeving had het groenboek echter weinig aandacht. CIB Vlaanderen vindt het vooral belangrijk dat men voor de handelshuurwetgeving dezelfde aanpak hanteert als voor de woninghuurwetgeving. De conceptnota's lijken een voorkeur te hebben voor een afzonderlijk Vlaams decreet. Het recente decreet voor pop-uphandelzaken heeft eigenlijk een voorafname gedaan op de evaluatie van de handelshuurwetgeving. CIB ziet de regionalisering als een opportuniteit om alle recht rond de handelsverhuuringen te integreren in een enkele rechtsbron.

Duurtijd

Er is zeker nood aan meer flexibiliteit op het vlak van duurtijd. CIB Vlaanderen houdt vast aan het uitgangspunt van een standaard minimumduur van negen jaar. Die is belangrijk voor de uitbouw van handelszaken en voor het afschrijven van investeringen. In tegenstelling tot BVS is CIB Vlaanderen wel vragende partij voor een uitzondering op die termijn. Er is namelijk heel wat vraag naar huurcontracten van korte duur, voor een vaste korte duur van bijvoorbeeld vier of zes jaar. Die valt niet onder de pop-upregelgeving. Vandaag worden er vaak kunstmatige constructies opgezet om die korte duur te kunnen realiseren. Er wordt bijvoorbeeld een handelshuurcontract afgesloten voor een duur van negen jaar, met een sideletter waarin de partijen overeenkomen om het contract na vijf jaar minnelijk te beëindigen. Probleem voor de verhuurder is dat dit moet worden bekrachtigd door de vrederechter of via notariële akte. Als de huurder na vijf jaar zijn woord niet houdt is, is er rechtsonzekerheid voor de verhuurder.

Bij de contracten van kortere duur vindt ook CIB Vlaanderen een toezicht door een neutrale derde, bijvoorbeeld een vrederechter, niet nodig. Ook bij de pop-upverhuur is dat niet vereist.

CIB is geen voorstander van het voorstel in de CD&V-conceptnota om binnen die vaste korte duur ook een eenmalige verlenging voor een korte duur mogelijk te maken. Dat zou tot zeer veel opties inzake duurtijd leiden waardoor de standaard-duurtijd van negen jaar wordt ondermijnd. Daarom pleit CIB voor het zuiver houden van de opties: ofwel een pop-up voor een korte termijn van enkele maanden tot maximaal een jaar, ofwel een vaste korte duur ofwel de standaardtermijn van negen jaar. Uit de conceptnota's kan Peggy Verzele niet afleiden of men de kortetermijncontracten ziet als een soort van proefhuur dan wel als contracten met een vaste, korte duur. CIB is voorstander van een vaste korte duur. Voor een proefhuur is er al het Pop-updecreet. Indien men een proefhuur zou beogen, is het beter om beide te integreren.

Automatische voortzetting

Inzake de automatische voortzetting beseft CIB dat het formalisme bij huurhernieuwing gevaren inhoudt voor de huurder. Het doel moet zijn om de rechtszekerheid en de continuïteit van de handelszaak te bevorderen. In de praktijk worden er veel fouten gemaakt tegen de bepalingen over de vorm en over de termijnen. Die worden vaak ingeroepen door de verhuurder, ook als de huurder zware investeringen gedaan heeft. De helft van de vragen op de studiedienst van CIB gaan over de handelshuurhernieuwing.

De conceptnota's pleiten voor een automatische voortzetting voor onbepaalde duur in plaats van een automatische beëindiging, tegen dezelfde voorwaarden en met opzegmogelijkheden. CIB staat daar positief tegenover omdat het de rechtszekerheid bevordert.

Huurhernieuwing

De leden van CIB zijn voorstander van één wettelijke huurhernieuwing van negen jaar, dus in totaal voor maximaal 18 jaar, gevolgd door een automatische voortzetting of vrijwillige verdere huurhernieuwingen. Contracten van 36 jaar vinden onze leden totaal voorbijgestreefd. Als partijen onmiddellijk een contract voor een langere termijn wensen te sluiten, dan kunnen ze dat doen via een notariële akte.

CIB heeft net als BVS bedenkingen bij een standaardformulering in de handelshuurwet die de rechtszekerheid zou moeten bevorderen. Een afwijking van de standaardtekst kan toch opnieuw tot procedures leiden. CIB is zeker geen voorstander van het expliciteren van de datums. Dan zal er ook discussie zijn over de vraag of het om werkdagen dan wel om kalenderdagen moet gaan. Zo dreigt men de foutenmarge nog te vergroten.

De initiatie van de hernieuwingsprocedure moet minstens een jaar vooraf gebeuren. De tegenpartij heeft drie maanden om te reageren. Als de procedure te dicht bij de termijn van een jaar ligt, dan resteren er nog slechts negen maanden en dat is te weinig. Daarom heeft CIB voorgesteld om de hernieuwingsprocedure tussen de vijftiende en de twaalfde maand te laten initiëren. Zowel de huurder als de verhuurder zouden dan het initiatiefrecht hebben. Het antwoord zou er uiterlijk in de twaalfde maand moeten zijn. Dan heeft men een jaar voor het einde van het contract uitsluitel over de toekomst. Dat kan de foutenmarge rond datums en termijnen kleiner maken.

CIB pleit ook voor minder formalisme bij huurhernieuwing voor een kortere duur in onderling akkoord. Nu geldt een huurhernieuwing in principe voor negen jaar. Een kortere termijn is mogelijk, maar dat vergt een notariële tussenkomst of een verschijning voor de vrederechter.

De spreekster gaat in deze context ook in op de federale problematiek van de registratie van hernieuwde handelshuurovereenkomsten. Daarvoor hanteren alle registratiekantoren een eigen interpretatie. In sommige kantoren is het voldoende om de aanvraag te registreren voor vijftig euro, zeker wanneer de verhuurder niet heeft gereageerd. In andere kantoren gaat men ervan uit dat de zowel de aanvraag als de bevestiging geregistreerd moeten worden aan 0,2 percent. Desnoods moet men een bevestiging van de verhuurder afdwingen via de rechtbank.

Beëindiging van de handelshuur

De opzegmogelijkheden voor de verhuurder zijn op dit ogenblik zeer beperkt. Dat draagt mede bij tot het rigide karakter van de handelshuur. CIB onderschrijft dus het standpunt van de conceptnota van CD&V dat er nood is aan onderzoek naar de opportuniteit van uitbreiding van de opzegmogelijkheden door de verhuurder.

De federatie staat ook achter het wegwerken van de discriminatie tussen personenvennootschappen en kapitaalvennootschappen. Het begrip 'opzeg voor eigen gebruik' zou wel ruimer moeten kunnen worden geïnterpreteerd, zodat het niet alleen gaat om het uitoefenen van een handel, maar ook om het eigen gebruik voor een vrij beroep of voor bewoning.

CIB sluit zich aan bij het standpunt dat de beëindiging in onderling akkoord het best gebeurt via het registratiekantoor, eerder dan via de notaris of de rechter.

Bij de voortzetting van een contract van onbepaalde duur pleit CIB voor meer evenwichtige beëindigingsmogelijkheden. Op dit ogenblik bedraagt de opzegtermijn voor de verhuurder in dat geval 18 maanden. CIB pleit voor een opzegtermijn van 12 maanden, zoals bij de opzeg voor eigen gebruik. Voor de huurder

zou er een opzegtermijn van zes maanden moeten komen. Zo krijgt die de kans om zijn handelszaak af te handelen en wordt leegstand en de derving van inkomsten voor de verhuurder voorkomen.

Huurprijzen

CIB voelt niets voor het voorstel van N-VA om een huurprijsherziening contractueel uit te sluiten. Dit is namelijk een belangrijke bescherming, zowel voor huurder als voor verhuurder, want de omstandigheden kunnen soms snel veranderen, bijvoorbeeld wegenwerken die lang aanslepen of wijzigingen aan het mobiliteitsplan. De voorwaarden voor de huurprijsherziening zijn bovendien vrij stringent.

CIB ziet niet direct een noodzaak om de bepaling rond het hoger bod van een derde partij te schrappen. Het gaat volgens de federatie niet over speculatie en het kan ook niet de bedoeling zijn om elke vorm van concurrentie uit te sluiten.

CIB hoopt dat de regionalisering van de handelshuurwet meer duidelijkheid zal brengen over de progressieve huurprijzen. Op dit ogenblik zijn er rechtbanken die geen progressieve huurprijzen aanvaarden.

Werken

De bepalingen rond de verbouwingswerken hoeven voor CIB niet aangepast te worden. Als verfraaiingswerken een meerwaarde geven aan het pand en conform de bestemming zijn, dan kunnen die worden uitgevoerd. Maar er zijn veel betwistingen over niet-wegneembare verbeteringswerken. Er zijn namelijk twee stellingen. De ene stelling luidt dat de huurder vergoed moet worden voor de noodzakelijke en nuttige uitgaven en niet voor de luxe-uitgaven. De andere stelling is dat een huurder in dat geval niet moet worden vergoed. CIB sluit zich aan bij de minderheidsstrekking dat de huurder in dat geval niet vergoed dient te worden. Een nieuwe huurder kan namelijk toch beslissen om de aanpassingen af te breken.

Voor de herstellingswerken gaat CIB ervan uit dat het gemeen huurrecht voldoende houvast biedt. Voor het beschrijven van de verantwoordelijkheid kan men zich best beperken tot de grote principes. De kosten die te maken hebben met de structuur van het gebouw vallen ten laste van de verhuurder, de uitbatingskosten ten laste van de huurder.

De kosten die voortvloeien uit nieuwe wetgeving zijn niet eenduidig ten laste van een partij te leggen. Er zal sowieso een onderscheid moeten worden gemaakt tussen de kosten die inherent zijn aan de activiteit van de huurder en de kosten die louter gerelateerd zijn aan het gebouw. Een eventuele bepaling hierover zou best van suppletieve aard zijn.

Algemeen – toepassingsgebied

Peggy Verzele vermeldt nog enkele algemene problemen, los van de conceptnota's. Het toepassingsgebied van de handelshuurwetgeving geeft in de praktijk aanleiding tot heel wat problemen. Het is dus niet altijd duidelijk of het dient te gaan om een contract van handelshuur dan wel om een contract van gemeen huurrecht. Daardoor komen heel wat activiteiten in een schemerzone terecht.

Een ander discussiepunt houdt verband met de uitoefening van een hoofd- of een bijberoep. De handelshuurbestemming moet de exclusieve of hoofdzakelijke bestemming zijn. Sommige rechtbanken besluiten daaruit dat het moet gaan om de uitoefening van een hoofdberoep. Het zou dus goed zijn om via een aanpassing van de definitie of de toelichting bij het decreet te verduidelijken dat het ook kan in bijberoep.

Er is evolutieve rechtsleer en rechtspraak rond 'diensten in het klein'. Het gaat bijvoorbeeld om crèches, rotatieparkings, uitzendkantoren en vastgoedmakelaarskantoren. Vastgoedmakelaars hebben een dubbel statuut: enerzijds is het een vrij beroep, anderzijds een private handelsonderneming. Soms gaat de rechtsleer en rechtspraak ervan uit dat de vastgoedmakelaars geen handelshuurcontract hoeven te krijgen omdat de contacten doorgaans plaatsvinden in het te verhuren pand. Anderen stellen echter dat de locatie bepalend is voor het werven van cliënteel en dat de handelshuurwetgeving toch van toepassing is. Dat is bijvoorbeeld het geval voor de toeristische verhuurkantoren aan de kust, omdat het contact met het publiek daar belangrijk is. Nochtans gebeuren er binnen die sector net heel veel onlineboekingen.

De huidige wet zegt ook dat goederen met een gering kadastraal inkomen niet binnen het toepassingsgebied van de handelshuurwetgeving vallen. De gehanteerde bedragen zijn echter verouderd. Ofwel moet die bepaling worden geschrapt, ofwel moeten de bedragen worden geactualiseerd.

De nieuwe wetgeving zal ook voldoende robuust moeten zijn om rekening te kunnen houden met innovatieve concepten. Foodtrucks kunnen bijvoorbeeld onroerend zijn door bestemming. Pop-ups kunnen opduiken binnen handelsverhuringen.

Algemeen – overdracht handelshuur

De leden van CIB zijn ook vragende partij voor een aanpassing van de wet inzake de overdracht van handelshuur. Huuroverdracht is momenteel toegestaan, tenzij het anders bepaald is in het contract. De verhuurder kan zich verzetten tegen huuroverdracht als de huurder de activiteit nog geen twee jaar uitoefent of als er minder dan twee jaar verstreken zijn sinds de huurhernieuwing. Vooral dat laatste is een probleem. Het is namelijk een ideale situatie als men een handelszaak kan overdragen op het ogenblik dat men een nieuw contract in handen heeft. In de praktijk gebeurt het echter vrij vaak dat de verhuurder zich daartegen verzet. Als de huurder nog twee jaar moet wachten om de zaak over te laten, kan hij de overnemer nog slechts een contract van zeven jaar aanbieden. Daarom vraagt CIB om die laatste bepaling te schrappen.

Conclusie

CIB ziet dus opportuniteiten voor een modernisering van de handelshuurwetgeving. Het is voorstander van een standaardduur van negen jaar, maar met de mogelijkheid van een afwijking voor een handelshuur van korte duur. De notariële of gerechtelijke bekrachtiging zou waar mogelijk moeten worden afgeschaft. CIB staat achter de automatische voortzetting met evenwichtige opzegmogelijkheden. Het beseft dat contracten van 36 jaar en het formalisme rond de huurhernieuwing niet meer actueel zijn. Het staat positief tegenover een initiatiefrecht van de verhuurder en tegenover het herbekijken van de opzegmogelijkheden. CIB vraagt om een verduidelijking van het toepassingsgebied. Het vraagt ook om na te denken over een evolutie naar een ondernemershuurrecht, waarbij het huidige handelshuurrecht zou uitgebreid worden naar verstrekkers van economische diensten en eventueel ook naar vrije beroepen.

1.4. Retail Forum Belgium

Patrick Aerts, lid van de raad van bestuur van RFB, verduidelijkt dat zijn organisatie alleen actief is op het terrein van het vastgoed. Ze is ontstaan in 1993, na een kort conflict tussen twee belangrijke retailers die behoefte hadden aan meer onderling overleg. In de beginfase heeft het RFB vooral geprobeerd om een oplossing te vinden voor het aanbod en heeft het gezocht naar standaardisatie.

RFB heeft bijvoorbeeld een standaardhuurovereenkomst opgesteld die vandaag door heel wat partijen binnen het RFB wordt gehanteerd.

Het RFB vertegenwoordigt vandaag meer dan honderd enseignes, goed voor meer dan tienduizend winkelpunten in België. De belangrijkste leden van het forum staan opgesomd in de rondgedeelde nota.

Het RFB wil niet alleen een platform creëren voor de eigen leden, maar ook voor andere aanbieders in de markt, zoals bijvoorbeeld Uplace en Waasland Shopping Center.

Stany De Rechter, lid van de raad van bestuur van RFB, sluit zich aan bij een aantal uitspraken van de vorige sprekers. Ook RFB vindt een wijziging van de wetgeving niet direct noodzakelijk. Deze wetgeving heeft in het verleden immers al ruimschoots bewezen dat ze vrij goed functioneert. De huidige wetgeving realiseert een goed evenwicht tussen huurder en verhuurder. De leden van RFB zijn actief in de drie gewesten. Daarom zou het niet goed zijn als de drie gewesten in de toekomst andere regels zouden hanteren. Een Nederlander reageerde spontaan dat de Belgische wetgeving zo al moeilijk genoeg is om uit te leggen en dat internationale investeerders niet zullen begrijpen dat er regionale wetgevingen inzake handelshuur zouden komen. Het zou wel positief zijn om bepaalde bepalingen van dwingend recht en van aanvullend recht preciezer te definiëren. Als het dan toch de bedoeling is om bepaalde dingen te veranderen, dan wil RFB wel een aantal suggesties formuleren.

Duur van de handelsovereenkomst

RFB kan akkoord gaan met het behoud van de duur van de handelshuurovereenkomst. Een minimumduur van negen jaar is belangrijk om een zaak te kunnen uitbouwen. Het recente Pop-updecreet kan een oplossing bieden voor een aantal ontwikkelingen, maar dat is iets anders dan een nieuwe handelshuurwetgeving.

Huurhernieuwing

RFB is voorstander van een stilzwijgende automatische voortzetting van de overeenkomst. Op die manier kunnen de spijtige situaties worden voorkomen die voortvloeien uit een ongeldige of niet-tijdige aanvraag. De ongeldige aanvraag heeft meestal te maken met vormvereisten van dwingend recht. Wat betreft de niet-tijdige aanvraag, zou bij het behoud van de huidige regeling de ultieme datum voor aanvraag tot huurhernieuwing aangepast kunnen worden van 15 naar ten laatste 12 maanden vóór de afloop van de overeenkomst. Een te vroege afwikkeling van de handelshuurhernieuwing leidt soms tot schrijnende situaties en zware procedures.

Daarom zou het mogelijk moeten zijn om, gedurende de looptijd van de overeenkomst, op eender welk moment een onderhands akkoord te sluiten over de verderzetting van de huurovereenkomst na de negenjarige periode. Dat is vooral aangewezen indien de huurder grondige aanpassingswerken wil uitvoeren enkele jaren vóór het einde van de looptijd, bijvoorbeeld om een nieuw winkelconcept uit te werken.

Herziening van de huurprijs

De mogelijkheid om de huurprijs lopende de overeenkomst aan te passen op initiatief van de partijen kan volgens RFB beter geschrapt worden. De zogenaamde 15 percent-regel blijkt in de praktijk moeilijk toe te passen.

Einde van de overeenkomst

RFB vindt dat de stopzettingmogelijkheden van de verhuurder niet verder mogen worden uitgebreid. Bij een vroegtijdige beëindiging van de overeenkomst vindt RFB het ook niet nodig om te voorzien in de tussenkomst van een vrederechter of een notaris. Het forum staat ook weigerachtig tegenover de mogelijkheid om een overdracht te doen via rechtspersonen. Rechtspersonen kunnen door aandelenoverdracht gemakkelijk van eigenaar veranderen, en dat zou de deur openzetten voor oneigenlijk gebruik van deze procedure.

Herstellingen en onderhoud

In tegenstelling tot andere sprekers is RFB wel voorstander van een betere regelgeving in de handelshuurwetgeving rond herstellingen en onderhoud. Dat kan een bepaling van suppletieve aard zijn. In veel overeenkomsten wordt er momenteel nog verwezen naar de artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek, die vrij verouderd zijn.

Bod van derde

RFB is voorstander van de afschaffing van de mogelijkheid waarbij de verhuurder de hernieuwing kan weigeren op basis van het bod van een derde. Ook daar zijn er heel wat misbruiken. Biedingen van derden worden systematisch gesimuleerd.

Waarborg

RFB is geen voorstander van het opleggen van een maximumwaarborg. Dat zou er namelijk toe leiden dat die maximumduur automatisch gehanteerd wordt. Bovendien wordt er vaak gebruik gemaakt van concerngaranties, wat de verhuurder toch een sterke waarborg biedt.

Figuur van de authentieke akte

Op dit ogenblik dient een handelshuurovereenkomst van meer dan negen jaar te worden vastgesteld met een authentieke akte. Dat lijkt RFB overbodig omdat de overeenkomst toch geregistreerd dient te worden. Het verplicht opmaken van een authentieke akte is niet alleen duur, maar ook tijdrovend. Een registratie zonder verplichte tussenkomst van de notaris dient dus de regel te zijn.

2. Vragen van de leden

Jos Lantmeeters stelt vast dat alle sprekers hun tussenkomst begonnen met de opmerking dat de regelgeving in de drie gewesten dezelfde dient te blijven. De wetgever heeft er echter anders over beslist: Vlaanderen is bevoegd geworden voor het uitschrijven van een eigen reglementering. Als men op de andere gewesten zou moeten wachten, dan zou men er niet in slagen om een wijziging door te voeren. Ondertussen zeggen de sprekers wel dat ze een aantal opmerkingen hebben bij de bestaande wetgeving. Op sommige punten verschillen ze wel van mening. De ene is bijvoorbeeld van oordeel dat de handelshuur automatisch moet aflopen als de huurhernieuwing niet wordt aangevraagd. Een ander zegt dat er dan een verlenging van de huurovereenkomst voor onbepaalde duur dient te komen.

De standpunten waren duidelijk en de commissieleden zullen die op een rijtje moeten zetten. Daarna zullen ze opnieuw contact opnemen met de stakeholders. Het is niet de bedoeling om de wetgeving overijld te wijzigen of om een grondige herziening door te voeren, wel om de handelshuurwetgeving op een doordachte manier te moderniseren.

Lorin Parys sluit zich aan bij de tussenkomst van Jos Lantmeeters. De handelshuurwetgeving bewijst al meer dan zestig jaar haar degelijkheid. Na een modernisering kan deze wetgeving opnieuw zestig jaar onaangeroerd blijven. Die stabiliteit is belangrijk voor het investeringsklimaat. De sprekers zijn bezorgd omdat er in één land drie soorten handelshuur kunnen ontstaan. Voor andere materies zoals Leefmilieu en Ruimtelijke Ordening is dat echter al langer het geval. Als Vlaanderen erin slaagt om het voortouw te nemen en een goed evenwicht te realiseren, dan kunnen de twee andere gewesten zich daarbij aansluiten.

De federaties die vandaag aan het woord kwamen, hebben alle een economisch belang bij de materie. Maar toch is er een diametraal tegenovergestelde visie inzake de huurhernieuwingen, de minimumduur en de huurherziening bij hoger bod van een derde. Daarom kan er alleen op basis van overleg met alle betrokkenen een beslissing worden genomen. De commissie zal de volgende weken nog hoorzittingen organiseren en op basis daarvan zoeken naar een consensus.

An Christiaens stelt vast dat de sprekers op korte tijd veel informatie hebben gegeven. Het is niet opportuun om nu al in te gaan op juridisch-technische punten. De commissieleden moeten die eerst verder bestuderen en ze moeten nog andere stakeholders raadplegen.

De Handelshuurwet is inderdaad een goed functionerende wet. Met de zesde staatshervorming is handelshuur echter een Vlaamse bevoegdheid geworden. Dat is een goede aanleiding en een goed moment voor een evaluatie van deze wet. Alle sprekers hebben een aantal punten aangestipt die voor verbetering vatbaar zijn. Het is de bedoeling om die punten aan te pakken, niet om de wet grondig door elkaar te schudden. Het creëren van meer rechtszekerheid en duidelijkheid moet bijdragen tot een nog aantrekkelijker ondernemers- en handelaarsklimaat.

Het lid begrijpt dat de helft van de vragen die aan de studiedienst van de CIB worden voorgelegd te maken hebben met het toepassingsgebied van de handelshuurwetgeving. De conceptnota's gaan daar niet op in. Wat is de mening van de andere sprekers hierover? Het veranderen van het toepassingsgebied van de wet is immers een essentiële ingreep.

Güler Turan stelt vast dat er vandaag twee conceptnota's worden behandeld, afkomstig van twee verschillende meerderheidspartijen. Ze besluit daaruit dat er binnen de meerderheid geen eensgezindheid is over deze materie.

Ze vraagt zich af of dit te maken heeft met profileringsdrang of met het onderwerp zelf. Met de zesde staatshervorming werd de bevoegdheid voor de handelshuur overgeheveld naar de gewesten. Er zijn weliswaar heel wat vragen en rechtszaken over handelshuur geweest, maar de rechtspraak is intussen goed gevestigd. Bij een dergelijke oude wet zal een modernisering altijd wel mogelijk zijn, maar toch blijft het de vraag of het wel nodig is om deze wet te wijzigen. Het is trouwens de eerste keer dat het lid sprekers tijdens een hoorzitting hoort zeggen dat er binnen hun sector geen behoefte is aan een wetswijziging.

Een belangrijke vraag is wel waar men deze materie wil inbedden. Moet men niet nadenken over een ondernemershuurrecht? Moet men de vrije beroepen daar ook bij betrekken? Aan de genodigden wil ze vragen of de voordelen van een modernisering van de wet zullen opwegen tegen de nadelen, zoals de onduidelijkheid voor internationale investeerders door de verschillen tussen de gewesten. Het lid stelt trouwens vast dat het knutselen met wetgeving al begonnen is. Enkele maanden geleden werd er namelijk al een Pop-updecreet goedgekeurd.

Lorin Parys merkt op dat de sp.a de zesde staatshervorming mee heeft goedgekeurd en dus de overdracht van de handelshuur heeft mogelijk gemaakt. De N-VA was

niet bij de staatshervorming betrokken. Güler Turan heeft ook het Pop-updecreet mee goedgekeurd. Met het indienen van een conceptnota willen Jos Lantmeeters en hijzelf de handelshuur zeker niet ingewikkelder maken. Ze willen het bestaande decreet moderniseren. Hij hoopt dat de andere gewesten de ontwikkelingen in Vlaanderen zullen volgen.

Jos Lantmeeters sluit zich aan bij de opmerking van Lorin Parys. Met het Pop-updecreet is bewezen dat een eenvoudig decreet duidelijkheid kan bieden voor heel wat betrokkenen. Commissielid Güler Turan vraagt aan de genodigden of ze de bestaande duidelijke wetgeving verkiezen boven het creëren van een onduidelijke situatie in de toekomst. De sprekers zullen natuurlijk allemaal antwoorden dat ze een duidelijke tekst wensen. De vraag is echter hoe ze erbij komt dat dit initiatief tot onduidelijkheid zal leiden. Als N-VA en CD&V elk een eigen tekst voorleggen, dan is dat om een duidelijke reactie van de stakeholders mogelijk te maken. Op basis daarvan willen de indieners een duidelijke tekst uitwerken. Die werkwijze heeft dus niets te maken met profileringsdrang. De indieners willen gebruik maken van de bevoegdheden waarover Vlaanderen beschikt. Het is al langer mogelijk om de gewesten fiscaal tegen elkaar uit te spelen. Nu is het ook inzake de handelshuurwetgeving mogelijk om Vlaanderen beter op de kaart te zetten dan de andere twee gewesten. Het staat de andere gewesten vrij om mee te doen. De Handelshuurwet zal alleen gewijzigd worden als dat in het voordeel is van iedereen.

An Christiaens herinnert eraan dat Lorin Parys het initiatief heeft genomen voor het Pop-updecreet. Daarmee ging hij in op een vraag van het veld om een heel specifieke situatie te regelen. Binnen de meerderheid was er op dat ogenblik al sprake van een eventuele wijziging van de handelshuurwetgeving, maar het was duidelijk dat dit meer tijd zou vergen. Het is uiteraard de bedoeling om het Pop-updecreet mettertijd in het algemene decreet te integreren.

3. Antwoorden

Lora Nivesse bevestigt dat Comeos geen vragende partij is voor een wetswijziging. Als er echter een wetswijziging komt, dan zal haar organisatie daar actief aan meewerken om de belangen van de betrokken sector te behartigen. Ze hoopt dat het niet gaat om een politiek spel of communautaire armworsteling.

Peggy Verzele antwoordt dat CIB een aanpassing van de wetgeving niet per se noodzakelijk vindt, maar ziet wel een aantal knelpunten in rechtspraak en rechtsleer. In de praktijk is er bijvoorbeeld een vervaging tussen handel in het klein en diensten in het klein, met heel wat discussies tot gevolg. Als vrije beroepen een overeenkomst van onbepaalde duur volgens gemeen recht afsluiten, is die door beide partijen opzegbaar met een vooropzeg van een maand. Dat biedt weinig rechtszekerheid. Een regionalisering van de handelshuurwetgeving biedt opportuniteiten om die knelpunten op te lossen. Het is dus de moeite waard om daarover na te denken.

Olivier Carrette antwoordt op de vraag over het toepassingsgebied van de wetgeving. BVS vertegenwoordigt professionele eigenaars en ontwikkelaars. Die beschikken over eigen experts en hebben minder problemen bij een handelshuurvernieuwing dan de kleinere handelszaken.

Hij sluit zich aan bij het antwoord van de twee vorige sprekers op de vraag van Güler Turan. Hij is geen voorstander van een totale wijziging van de wetgeving, maar een gezonde modernisering kan wel nuttig zijn. Hij hoopt dat de andere gewesten in dat geval zullen volgen.

Stany De Rechter kan vanuit de retailsector die hij vertegenwoordigt, de grote enseignes, moeilijk antwoorden op de vraag of het toepassingsgebied van de

wetgeving moet worden gewijzigd. Ook de huurhernieuwing biedt voor deze sector weinig problemen. De grote enseignes beschikken over software die hen automatisch verwittigt als de termijn voor de huurhernieuwing begint te lopen. De leden van RFB zijn in hoofdorde geen vragende partij voor een wijziging van de regelgeving. In bijkomende orde erkennen ze wel dat er hier en daar problemen met de bestaande wetgeving zijn. Alle sprekers hebben bijvoorbeeld gepleit voor een vermindering van het formalisme. Duidelijkheid van de wetgeving is heel belangrijk.

II. Hoorzitting van 6 oktober 2016

1. Inleidende uiteenzettingen

1.1. Verenigde Eigenaars

Katelijne D'Hauwers, directeur van Verenigde Eigenaars, stelt de belangen-groep voor, die sinds drie jaar verzelfstandigd is. Voordien was het een nationale vereniging. Verenigde Eigenaars volgt de regelgeving op, doet lobbywerk in Brussel en Wallonië en is vertegenwoordigd in de Woonraad van beide gewesten. Voor Wallonië volgt men de wetgeving nog wel op, maar is er geen sprake meer van actief lobbywerk.

Er zijn zowat 12.000 particuliere leden die private eigenaar zijn. De vereniging groepeerd eigenaar-verhuurders, mede-eigenaars en professionals zoals syndici, vastgoed- en patrimoniumvennootschappen en dergelijke. Ze vertegenwoordigt in feite de kleine verhuurder. Naar schatting heeft een op drie van de leden een of meer handelspanden. De juridische dienst wordt dan ook vaak geraadpleegd over handelshuur, wat een delicate materie blijkt die enige juridische kennis vereist. De wetgeving ter zake dateert van 1951. De bestaande wetgeving is doorgedrongen en de meeste betrokkenen weten hoe die in elkaar zit.

Behalve lobbyen, informeert de vereniging de leden vooral over wat reilt en zeilt in de vastgoedwereld. Uitspraken van rechtbanken over handelshuur worden bekendgemaakt en geduid in het eigen magazine. Rechtsleer en rechtspraak zijn een voorname bron van recht. Er worden ook aangepaste handelshuurovereenkomsten uitgegeven. Een goed contract is het begin van een goede contractuele relatie.

Huidige situatie van de verhuurder en de Handelshuurwet

Er wordt dagelijks juridisch advies verleend en uit die contacten blijkt dat handelsverhuurders het moeilijk hebben. Er is heel wat leegstand, zeker in de provincie-steden, maar ook in grotere stedelijke omgevingen zoals Antwerpen, Brussel en Gent. Het is niet vanzelfsprekend om panden opnieuw in verhuur te krijgen voor handelsdoeleinden. Zo wil men in Brussel geen omvorming meer van handelspanden naar kantoren. Het is de bedoeling zoveel mogelijk handelaars aan te trekken, maar dat blijkt niet evident.

Bovendien geven de statistieken aan dat ook wanbetaling de jongste tijd een alsmear groter probleem wordt. Voor de leden maakt de vereniging ook eenvoudige verzoekschriften op waarmee ze dan zonder advocaat naar de rechter kunnen. In 85 percent van de gevallen gaat het om huurachterstal. In de laatste zes maanden zijn er steeds meer wanbetalingen van handelshuurders. Eén van de oorzaken is het onlinewinkelen, dat een grote directe concurrentie betekent voor handelszaken. De vereniging pleit er daarom voor de verhuurder te ondersteunen.

De handelshuurwetgeving is oorspronkelijk geschreven ter bescherming van de kleine ambachtsman en winkelier die in de jaren 50 moest opboksen tegen de zogenaamde rijkere verhuurder. Intussen is dat beeld vaak veranderd. Het is niet

zelden de kleinere verhuurder die het moet opnemen tegen grote winkelketens die de centra meer en meer innemen, maar ook bijvoorbeeld tegen grote brouwerijen. Die onderhandelingen zijn in het eerste geval niet eenvoudig en in het tweede gaat het meer om een toetredingscontract dan onderhandelen: er valt weinig in te brengen door de verhuurder. De vereniging stelt daarom dat de wetgeving kan worden aangepast maar dat de balans niet al te zeer naar de andere kant mag doorwegen.

Verenigde Eigenaars pleit derhalve voor het behoud van de handelshuurwetgeving zoals ze voorligt. Die is bij de particulier intussen genoegzaam bekend. Behoud het fundament en verander niet te veel, omwille van de rechtszekerheid.

Heel vaak verhuren de leden van de vereniging niet alleen in Vlaanderen, maar ook in Brussel en Wallonië. Een te versnipperde wetgeving voor de drie regio's, voor zowel woninghuur als handelshuur, maakt alles nog complexer. Particulieren begrijpen die complexiteit en de nuances moeilijker. De gewesten kunnen tegen elkaar gaan opbieden met de meest aantrekkelijke wetgeving voor het investeren in handelspanden en het opzetten van een handelszaak. De Handelshuurwet moest de continuïteit van handelszaken garanderen en doet dat vandaag al naar behoren. De rechten van de verhuurder mogen niet verder worden uitgehold.

Duur

Wat betreft de duur in de handelshuurwetgeving, wil de vereniging de termijn van negen jaar als minimumduur behouden. Dat past in het doel van de wetgeving, met name de verzekering van de continuïteit aan de handelaar, voor wie zijn zaak een broodwinning is. De periode van negen jaar beschouwt Katelijne D'Hauwers veeleer als een hinderpaal voor de verhuurder dan voor de huurder: negen jaar om zich te binden met een risico van driemaal huurverlenging tot 36 jaar is een lange termijn voor de verhuurder. Verdere uitholling lijkt niet wenselijk omdat de huurder nu al elke drie jaar de mogelijkheid heeft om de huurovereenkomst op te zeggen, mits vooropzeg van zes maanden.

Beëindiging

Het is moeilijk om een huurder die weg wil tegen te houden. De vereniging is voorstander van tussentijdse opzegmogelijkheden voor de huurder. Het standaardcontract bevat een vrij in te vullen clausule, bijvoorbeeld voor opzegbaarheid op elk ogenblik, met een vooropzeg van zes maanden en mits een verbrekingsvergoeding. De vooropzeg moet de verhuurder ook toelaten een nieuwe huurder te vinden.

Verenigde Eigenaars vindt het Pop-updecreet een zeer goed initiatief, dat ontstond vanuit een reële behoefte. De maximumduur van een jaar is goed. Kleine kritiek luidt onder meer dat een maand vooropzeg vanwege de huurder vrij kort is. De huurder heeft met dit nieuwe decreet dus al mogelijkheden om voor korte duur te opteren en daarom wenst de vereniging de regeling van negen jaar te vrijwaren.

Eigenaars die het pop-upsysteem willen leren kennen, kunnen bij de vereniging terecht, die dan helpt bij de opmaak van het contract. Na een jaar pop-upregeling en zonder verdere actie van de huurder, wordt de reguliere handelshuurwetgeving van kracht. Het pop-upcontract dat initieel wordt opgemaakt is niet altijd aangepast aan een huurperiode van negen jaar. Begeleiding bij het sluiten van pop-up-overeenkomst is dus aangewezen volgens Katelijne D'Hauwers.

Wat de beëindiging van de handelshuurovereenkomst aangaat, wil Verenigde Eigenaars vooral vermijden dat al te lichtzinnig huurcontracten worden afgesloten door de huurders. Ze raadt aan een opzegtermijn en -vergoeding van zes maanden in te schrijven omdat dat een rem zet op het al te lichtzinnig tekenen

van een contract. Supplementaire opzegmogelijkheden voor de verhuurder acht de vereniging niet nodig. Dat strookt niet met de nood aan continuïteit en broodwinning van de huurder.

Het onderscheid in artikel 3 tussen personenvennootschap en kapitaalsvennootschap mag worden opgeheven, omdat het gewoon niet nuttig meer is. Ook de verplichting om de vroegtijdige beëindiging bij authentieke akte te laten vaststellen door een notaris of vrederechter mag voor Verenigde Eigenaars vervallen. Het zou volgens een conceptnota vervangen worden door een verplichte registratie, en zelfs dat vindt de spreekster niet nodig. Als beide partijen akkoord zijn om een huurcontract te beëindigen, ook al gaat het initiatief uit van de huurder, dan lijkt het volkomen zinloos om nodeloos administratieve en juridische kosten te maken. Verenigde Eigenaars pleit ter zake voor het afschaffen van nodeloos formalisme.

Huurhernieuwing

Wat betreft huurhernieuwing is het volgens Katelijne D'Hauwers overbodig om een typetekst in artikel 14 op te nemen. Dit artikel is zeer duidelijk en bevat al de verplichte vermeldingen in de aanvraag.

Voorts is er de suggestie om de exacte periode te vermelden in de huurovereenkomst, dus ook de begin- en einddatum van de periode waarin de huurhernieuwing moet worden aangevraagd. Dat houdt volgens de spreekster een groot risico op vergissingen in. Zo wordt bij contracten van negen jaar niet zelden 31 december als einddatum aangegeven, waardoor het contract de facto tien jaar loopt. De vereniging vindt het duidelijk zoals het is: tussen de vijftiende en de achttiende maand.

De vereniging is het eens met de waarschuwing dat de verhuurder geacht wordt in te stemmen met de huurhernieuwing als hij de aanvraag niet adequaat beantwoordt, een ook met de aanvraag om de verschillende houdingen te bepalen. In artikel 14 zou men enkel veranderd willen zien dat de woordgroep "op dezelfde wijze" in "de verhuurder dient op dezelfde wijze te antwoorden" wordt aangepast in "bij aangetekend schrijven of deurwaardersexploot". Dat laatste kan handig zijn als het op luttele dagen aankomt.

Met betrekking tot het hoger bod van een derde is er een voorstel tot afschaffing. Het komt in de praktijk zeer zelden voor bij de leden van Verenigde Eigenaars. Een verhuurder met een goede huurder is doorgaans blij als die blijft. Mocht het toch gebeuren, wegens een veel te lage huurprijs bijvoorbeeld, dan is het een van de weinige bepalingen in de Handelshuurwet die de verhuurder beschermt en het mogelijk maakt om tot een marktconforme prijs te komen. De bestaande regelgeving omvat voldoende bescherming van de huurder.

Voor artikel 16 is er een voorstel om de weigeringsgrond 'persoonlijk gebruik' nader te omschrijven om de rechtszekerheid te bevorderen. Daarmee is de vereniging het eens, aangezien het de duidelijkheid ten goede komt. Ook in dat verband mag het onderscheid tussen kapitaalsvennootschap en personenvennootschap vervallen.

Inzake huurhernieuwing pleit Verenigde Eigenaars dus eigenlijk voor het behoud van het bestaande systeem. Ongeacht het formalisme is er nog een reddingsmiddel, met name dat de verhuurder zich in geval van vergetelheid bereid verklaart om alsnog een conventionele huurhernieuwing af te sluiten aan dezelfde voorwaarden. Dat komt in de praktijk wekelijks voor.

Moeilijker ligt het als beide partijen de huurhernieuwing vergeten. Als het huurcontract dan van onbepaalde duur wordt, dan treedt het systeem met achttien maanden opzegtermijn voor de verhuurder in werking, met het recht om dan

opnieuw een vraag tot huurhernieuwing te stellen. Dat terwijl de huurder slechts de gemeenrechtelijke termijn van een maand moet respecteren. Dat is veel te kort om een nieuwe huurder te vinden, zeker in een periode waarin handelsverhuur moeilijker wordt. De vereniging stelt een termijn van zes maanden voor.

De bestaande wetgeving stipuleert dat als de verhuurder de huurhernieuwing afhankelijk stelt van andere voorwaarden, de huurder moet reageren binnen dertig dagen na het antwoord van de verhuurder, op straffe van verval. Hij kan dan bij de vrederechter een vordering instellen of de voorwaarden aanvaarden. Het zou logischer en minder formalistisch zijn als er staat dat de huurder geacht wordt de nieuwe voorwaarden te aanvaarden tenzij hij zich binnen de dertig dagen tot de rechter wendt.

Herstellingen – verbouwingen – kosten

Wat betreft herstellingen, verbouwingen en kosten vindt Verenigde Eigenaars het niet nodig een regeling in te voeren, aangezien het onmogelijk is om alle gevallen te vatten. Er is bovendien al voldoende rechtspraak en rechtsleer om een houvast te bieden.

Herziening huurprijs

Er is sprake van de mogelijkheid voor beide partijen tot herziening van de huurprijs om de drie jaar, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde ingevolge nieuwe omstandigheden vijftien percent hoger of lager ligt dan voordien. Ook in dat verband klinkt een pleidooi voor behoud van de bestaande regeling. De vraag komt niet zo vaak voor. De huurprijs wijzigt in de loop van de negen jaar niet gemakkelijk.

Door de huurders worden er wel steeds vaker, en buiten elke termijn, verlagingen gevraagd, tot wel de helft van de prijs. Wegens de slechte economische toestand en de veelvuldige leegstand wordt vaak een vermindering van dertig tot veertig percent toegestaan.

Een mogelijkheid tot het contractueel uitsluiten van verhoging van de huurprijs is voor Verenigde Eigenaars geen optie. De huidige vijftien percent gaat in beide richtingen ten voordele van huurder of verhuurder. Prijsherziening staat bovendien onder toezicht van de rechter die doorgaans een deskundige aanstelt, die zich op de gangbare huurprijzen richt.

Dat bij decreet de modaliteiten van huurprijsherziening in onderling overleg worden vastgelegd, kan Verenigde Eigenaars aanvaarden.

Huurwaarborg

Met betrekking tot de huurwaarborg wenst Verenigde Eigenaars de bestaande contractuele vrijheid inzake vorm en hoogte te behouden. Men hoedt zich voor de verplichting om de waarborg op een geblokkeerde rekening te zetten, omdat bij faillissement die waarborg in de massa verdwijnt en daarmee ook het bevoorrecht verhaalsobject van de verhuurder. Hij is dan het eerste slachtoffer van een faillissement, aangezien in dat geval vaak de huur niet meer wordt betaald. Daarom wordt ervoor gepleit dat de waarborg het exclusief executieobject van de verhuurder blijft.

Vroeger was het courant om zes maanden huur als waarborg te vragen, en dat is inmiddels teruggebracht tot drie maanden. Verenigde Eigenaars wil de vrijheid inzake hoogte en vorm behouden omdat juist de waarborg de verhuurders vaak nog over de streep trekt als het om kandidaat-huurders gaat die startende onder-

nemers zijn. Verhuurders zijn dan vaker bereid in te binden op hoogte van huurprijs, maar niet op de waarborg.

1.2. UNIZO

Kristof Willekens, medewerker studiedienst UNIZO, refereert aan de uiteenzetting van CIB tijdens de vorige hoorzitting. Het standpunt van UNIZO ligt in lijn met dat van CIB. De spreker overloopt enkele specifieke aandachtspunten van UNIZO, dat onder zijn leden overwegend huurders telt, maar ook verhuurders. Veel zelfstandigen verhuren ook, vaak ook in aanvulling op hun pensioen of andere inkomsten, in woninghuur, handelshuur of gemene huur.

UNIZO wil vooral stabiliteit en evenwicht in de handelshuurwetgeving. Huurder en verhuurder moeten beiden weten wat de modaliteiten van de huur zijn in een bepaald tijdsperspectief. Er moet een evenwicht zijn tussen contractuele verplichtingen, dus tussen economische en juridische belangen, tussen huurprijs en de aard van de activiteit, en de vraag of de huurder al dan niet een starter is, eventueel gecompenseerd door een hogere huurwaarborg.

De wetgeving is 65 jaar oud en werkte vrij goed, al zijn er voor UNIZO enkele verouderde bepalingen. De wet dateert van een periode toen er nog geen elektronisch dataverkeer en informatie-uitwisseling was. Het formalisme is soms nodeloos of overdreven. Een aanpassing aan moderne tijden kan voor UNIZO.

Duur

De duur van negen jaar, met eventueel iets meer of minder, is voor UNIZO geen probleem. Een belangrijk punt in het kader van de hervorming kan de invoering van een handelshuur van korte duur zijn. Vaak probeert men de minimumduur van negen jaar te omzeilen door een soort van oneigenlijke huurovereenkomst op proef. Dan wordt een huurovereenkomst afgesloten voor bijvoorbeeld een jaar, waarbij men onderling afsprekt tussen huurder en verhuurder om zich niet te beroepen op de wettelijke duurtijd. Elke huurovereenkomst van minder dan negen jaar is de facto nietig, maar die nietigheid is relatief omdat het altijd de beschermde partij is die de bescherming die in de wet is ingebouwd, moet vragen. Als de huurder niet vraagt om de huurovereenkomst van korte duur te herkwalficeren in een huurovereenkomst van lange duur, dan is er geen probleem vanuit het perspectief van de verhuurder. Dat leidt vaak tot gekunstelde overeenkomsten. In het belang van huurder en verhuurder lijkt het zinvol om daarmee komaf te maken via een handelshuurovereenkomst van korte duur. Die zou dan beperkt moeten zijn tot één periode van een of twee jaar, waarna er ofwel een periode van negen jaar volgt of een einde komt aan de huurovereenkomst.

Een handelshuurovereenkomst kan volgens de huidige wet maximaal lopen voor 36 jaar. Het gaat om een overeenkomst van negen jaar met drie hernieuwingen. Een inkorting van die periode, bijvoorbeeld negen jaar met een eenmalige verlenging voor dezelfde periode, is voor UNIZO bespreekbaar.

Hernieuwing

Het tijds kader waarin de aanvraag tot hernieuwing moet gebeuren, geeft inderdaad nogal eens aanleiding tot 'ongelukken'. Mensen zijn vaak overtuigd dat ze juist handelden, maar ze maken de verkeerde berekening. Om dat te vermijden, zou men kunnen overwegen de aanvraag een jaar op voorhand te voorzien, of toch een periode van ongeveer een jaar. Dat vermijdt misvattingen, bijvoorbeeld omdat de handelshuur aanvangt in de tweede jaarhelft.

Opzegmogelijkheden

Tegen het uitbreiden van de opzegmogelijkheden voor de verhuurder heeft UNIZO principieel geen bezwaren. De spreker houdt er wel rekening mee dat die uitbreiding wordt getemperd door de markt, de omstandigheden en feiten inzake huur. Een goed geïnformeerde huurder kan een onderscheid maken tussen de clausules die in het voordeel van de verhuurder zijn en wettelijk verplicht en de contractuele bepalingen die het gevolg zijn van de contractuele invulling van suppletief recht. Het omgekeerde geldt evenzeer. Beide partijen zullen zich indien nodig laten bijstaan en kunnen inschatten of het de moeite loont om op een suppletieve clause toe te geven in ruil voor een andere voorwaarde.

Toepassingsgebied

Het toepassingsgebied van de handelshuur is voorwerp van discussie. Initieel ging het om kleinhandel of een ambacht in rechtstreeks contact met het publiek. Sinds de goedkeuring van de wet 65 jaar geleden zijn er heel wat nieuwe en afgeleide activiteiten ontstaan. Wat te doen met de vrije beroepen die voorsnog uitgesloten zijn van de handelshuur? Zal men het toepassingsgebied uitbreiden tot elke zelfstandige activiteit – handel, ambacht of vrij beroep? Ook hierover denkt UNIZO dat de realiteit zal uitmaken wat kan en niet kan. Voor bepaalde beroepen, zoals kinderopvang, die kenmerken van verschillende types verenigen, lijkt het zinvol om het toepassingsgebied ruimer te maken. UNIZO waarschuwt ervoor dat zoiets in twee richtingen werkt. Het kan een vloek zijn maar ook een zegen. Als meer huurders of kandidaat-huurders in aanmerking komen voor bescherming onder de Handelshuurwet, kan dat een andere ingesteldheid bij verhuurders tot gevolg hebben. Er moet rekening gehouden worden met effecten aan beide kanten.

Verbouwingen

Verbouwingen, verbeteringen en verfraaiingen zijn vaak voorwerp van discussie, zeker bij het einde van een contract tussen huurder en verhuurder. Het lijkt UNIZO onmogelijk om exhaustief te zijn en elke situatie wettelijk te regelen. Maar men kan wel middels een aantal regels de grote categorieën beter onderscheiden, bijvoorbeeld door betere definiëring van wat een verbouwing inhoudt, wat een verbetering en wat een verfraaiing is, zonder exhaustief te worden. Voor elke activiteit kan de nuance tussen een verbetering en een verfraaiing anders zijn.

Concessieovereenkomst

In de marge van handelshuur en gemene huur is er nog een derde vorm van het contractueel mogelijk maken van het gebruik van een beroepsruimte door een zelfstandige, met name de concessieovereenkomst, die gesloten wordt tussen handelaars of ambachten en overheden. Voor de horecasector bijvoorbeeld zijn er nogal wat scheefgetrokken situaties en die kunnen worden rechtgezet. De concessienemer beschikt immers niet over dezelfde beschermingsmechanismen als de huurder in handelshuur: er is geen minimumduur en er zijn vrij eenvoudige opzegmogelijkheden. Daarvoor vraagt UNIZO aandacht.

1.3. Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers

Filip de Bois, lid van de BLSC, legt uit dat zijn organisatie de belangen behartigt van investeerders, managers en eigenaars van shoppingcenters, retail- en shoppingparken in België en deel uitmaakt van de International Council of Shopping Centers. Die staat in voor de belangen van eigenaars en investeerders en managers van grotere shoppingcenters en retailparken. De BLSC vertegenwoordigt ongeveer 120 firma's, die op hun beurt vertegenwoordigd worden door zowat 190 leden in de raad.

De spreker verwijst naar de vorige sprekers wanneer die het hadden over evenwicht en stabiliteit. Ook BLSC wil liever niet te veel morrelen aan een systeem dat al meer dan 60 jaar zijn deugdelijkheid heeft bewezen. Daarnaast zijn stabiliteit en contractuele vrijheid termen die voor BLSC centraal staan. Het geheel mag worden 'afgestoft', maar de fundamenten zijn goed.

De ratio legis van de wet van 30 april 1951 was het zoeken van een evenwicht tussen het respect voor enerzijds het handelsfonds van de ambachtsman of van de handelaar die een pak geld investeert in zijn zaak en de tijd en mogelijkheden moet krijgen om die investering terug te winnen en anderzijds het eigendomsrecht van de verhuurder. Het evenwicht en de stabiliteit zijn er, het is een goed werkend systeem, maar hier en daar is er misschien wel enige modernisering mogelijk.

Retail is sterk veranderd sinds de totstandkoming van de wet. Onder meer digitalisering kan een punt zijn, bijvoorbeeld van de huuraanvraag. De tijd van aangekende brieven is voorbij. Papierloze aanvragen moeten het doel zijn, zij het wettelijk conform.

Standpunt

De BLSC is dus absoluut voorstander van stabiliteit en coherentie. Als investeerder, promotor, ontwikkelaar en/of eigenaar krijgen de leden van de organisatie vaak te maken met zowel kleine handelaars als internationale ketens. Voor die laatste moet het zo gemakkelijk mogelijk zijn om zich te vestigen in een klein land als België. Ze vinden het land met drie regio's bijzonder complex en moeten voor vergunningen een beroep doen op adviseurs. Efficiëntie en eenvoud in het systeem moet de grote tewerkstelling die ze meebrengen, garanderen.

De spreker treedt de vorige sprekers bij in de vaststelling dat over kalenderdagen en werkdagen geregeld discussie is, vooral in verband met de periode tussen de achttiende en de vijftiende maand. Het komt soms op een dag aan om te bepalen of een aanvraag wettelijk is. Een verduidelijking van de wetgeving kan iedereen ten goede komen.

Do's

Wat moet er gebeuren volgens het BLSC? Wat betreft het toepassingsgebied van de wet sluit de spreker aan bij wat eerder is gesteld: uitsluitend privatieve ruimtes, dus uitsluiten van de handelswet voor gemeenschappelijke delen. In shoppingcenters is al eens discussie over het feit of de mall al dan niet onder handelshuur valt. Artikel 1 geeft ook aanleiding tot dispuut over de parkings die gemeenschappelijk zijn of ook gebruikt worden voor het naastliggende appartementsblok: ressorteren die onder de handelshuur of niet? Er kan beter gedefinieerd worden wat elk begrip inhoudt en wat uitdrukkelijk of stilzwijgend bij de handelszaak hoort.

Met betrekking tot een versoepeling van het beëindigingsrecht voor de huurder (artikel 3), refereert ook de spreker aan het recente Pop-updecreet en het feit dat de handelshuurwetgeving het recht geeft op verbreking na drie jaar. De BLSC veronderstelt dat dat zou moeten volstaan maar staat wel open voor de vooropgestelde versoepeling van de duurtijden. Belangrijkste aspect blijft het wederzijdse respect. Contractuele vrijheid moet evenwel primeren, BLSC wil niet te veel betutteling door de structuren qua duurtijd te gaan verankeren.

De bekrachtiging van de onmiddellijke verbreking door rechter of notaris vindt ook de BLSC een verouderd formalisme. De uitgespaarde middelen daarvoor kunnen beter worden geïnvesteerd waardoor er nog een meerwaarde is voor economie en tewerkstelling. Ook BLSC ziet heil in het vermijden van overdreven papierwerk.

Het onderscheid tussen kapitaalsvennootschap en personenvennootschap is voorbijgestreefd en kan worden afgeschaft (artikelen 16.I en 17).

Dont's

Wat mag er vooral niet gebeuren? De contractuele vrijheid tussen huurder en verhuurder moet maximaal gevrijwaard blijven. Bijkomende regelgeving en formalisme moet worden vermeden. De huurprijs is voorwerp van vrije discussie tussen huurder en verhuurder in een vrije markt, en dat moet zo blijven.

Huurprijsherziening is inderdaad mogelijk elke drie jaar bij specifieke omstandigheden. De spreker bevestigt dat het zelden voorkomt. Hij kan niet meteen uitmaken of dat punt al dan niet uit de wetgeving moet verdwijnen. Het kan ook nuttig blijken om het erin te laten, aangezien een straat volledig kan veranderen door infrastructurele ingrepen of andere werken die de waarde ervan wijzigen.

Wat betreft huurwaarborg verwijst de spreker opnieuw naar de contractuele vrijheid en ook naar het eigendomsrecht van de verhuurder. Die heeft een pand waarin in de meeste gevallen heel wat geld is geïnvesteerd. Hij verdient derhalve een zekerheid in de vorm van een waarborg. De huurwaarborg van drie maanden in de plaats van zes maanden vindt steeds meer ingang. Het biedt een zekerheid inzake de solvabiliteit van de huurders.

Het huurhernieuwingsproces verloopt tot op heden zonder al te veel problemen, al is het nogal formalistisch en kan het hier en daar worden bijgeschaafd. De procedures, voorwaarden en redenen voor al dan niet toekenning zijn echter al vrij duidelijk. BLSC is absoluut geen voorstander van een aanpassing in de richting van een automatisme. Het moet mogelijk zijn om na negen jaar voorwaarden en huurprijs te herzien. Het kan niet dat bij vergetelheid van de huurder om een hernieuwing te vragen, men de facto opnieuw voor een periode van negen jaar betrokken is. Dat zou het evenwicht uit balans brengen.

Het schrappen van het hoger bod van een derde is ook voorgesteld. De mogelijkheden van de eigenaars om na negen jaar naar een markthuur te gaan, zijn sowieso vrij beperkt. Er zijn diverse redenen om een hernieuwing te weigeren: eigen exploitatie, personenvennootschap, al dan niet met kapitaalsvennootschap, een zware investering gelijk aan een aantal jaren huur enzovoort. De verhuurder kan de huurhernieuwing toestaan, maar dan heeft de huurder het recht om de huurprijs te betwisten bij de vrederechter. De zaak komt dan in de praktijk bij een gerechtsexpert terecht. Die doet er dan heel lang over om tot een nieuwe huurprijs te komen die niet altijd even marktconform is. BLSC staat erop dat het derde bod mogelijk blijft, het is vaak de enige mogelijkheid voor de verhuurder om een zekerheid te houden over een marktconforme huurprijs en de concurrentie te laten spelen.

Inzake het wettelijk voorkeepsrecht van de huurder wijst Filip de Bois op het eigendomsrecht van de verhuurder. Als een verhuurder verplicht is om een voorkeepsrecht te geven aan een huurder van een handelszaak, heeft dat automatisch gevolgen voor de waarde van zijn eigendom. Dat kan niet de bedoeling zijn, het zou het evenwicht tussen de belangen van huurder en verhuurder in gevaar brengen.

De huurprijs laten bepalen door derden – via de vrederechter door een gerechtelijk expert – is zoals eerder vermeld tijdrovend en ontzettend duur. Voor grote firma's komt het bij een juridisch departement terecht voor maanden of jaren. Voor kleine handelaars is het een verschrikking vanwege de grote onzekerheid die het creëert.

Conclusie

Tot slot treedt Filip de Bois nogmaals de voorgaande sprekers bij in de vraag om de bestaande regelgeving maximaal behouden omwille van de stabiliteit en het evenwicht. Hier en daar kan er wel wat worden afgestoft. Termen mogen worden gemoderniseerd en het overdreven formalisme mag worden aangepakt. Digitalisering is daarbij een goede optie, als het juridisch kan. De doos van Pandora helemaal openzetten, acht BLSC gevaarlijk.

Lieven Peeters, lid van de BLSC, voegt eraan toe dat het in casu gaat om een speciaal huursysteem. Het wil bepaalde belangen verdedigen en dat is in het verleden gebeurd door de rechten van het handelsfonds te vrijwaren alsook het eigendomsrecht van de verhuurder. In de voorbije decennia heeft zich zowel aan de kant van de huurders als de verhuurders een grotere professionalisering doorgezet. Het landschap is veranderd en al zijn er nog kleine handelaars, toch is er duidelijk ketenvorming van de meest bekende spelers in de winkelcentra en -straten. Zij weten zeer goed hoe met de bestaande regelgeving om te springen en houden op die manier het bestaande evenwicht in balans. Een totaal herschrijven van de Handelshuurwet zou voor Vlaanderen nadelig kunnen zijn, gelet op het verschil met de regeling in Brussel en Wallonië. Hetzelfde deed zich voor met de kantoor-gebouwen net buiten en net binnen het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest. Er was een competitie om huurders aan te trekken door bepaalde belastingen al dan niet te heffen en dat moet worden vermeden. Voor andere specifieke huurregimes zoals woninghuur, kan Lieven Peeters begrijpen dat er expliciete beschermingen ingebouwd worden omdat niet alle partijen even professioneel zijn. In het handels-huurrecht is dat overbodig gelet op de professionalisering en juridische ondersteuning van de partijen.

2. Vragen van de leden

Lorin Parys wil de bezorgdheid van de sprekers wegnemen en aantonen dat hij hun opmerkingen begrijpt. De deugdelijkheid van de fundamenteën van de bestaande regelgeving worden erkend. Het is niet de bedoeling dat de decreetgever de bestaande evenwichten gaat verstoren. Er is respect voor een wetgeving die zolang functioneel is zonder noemenswaardige revoltes.

Er kunnen wel enkele verbeteringen worden aangebracht. De wet moet volgens het lid bij de tijd gebracht worden zonder de evenwichten op de helling te zetten.

Sommige betrokkenen zagen liever dat de wet federaal was gebleven, maar dat is nu eenmaal niet het geval. Vlaanderen kan wachten op een initiatief van het Waalse of Brusselse Hoofdstedelijke Gewest en dan zien of het dat volgt, of het kan zelf het voortouw nemen en de wet bij de tijd brengen. De sprekers in de hoorzittingen, vertegenwoordigers van federaties die vaak in het hele land actief zijn, spelen daarin een cruciale rol. Indien het Vlaams Parlement tot een gedragen consensus kan komen over de aanpassingen die de wet behoeft, kan die modernisering een opportuniteit zijn om ook in de andere gewesten dezelfde aanpassingen voor te stellen. De aanval lijkt het lid in deze de beste verdediging.

Inzake herstellingen, verbouwingen en kosten stelde Katelijne D'Hauwers dat er geen wettelijke regeling nodig is. Maar is de rechtspraak en rechtsleer dan eenduidig genoeg?

De opmerking van UNIZO over de concessieovereenkomst lijkt Lorin Parys interessant. Er moet wel worden nagegaan of dit een Vlaamse bevoegdheid is.

Het lid onthoudt dat er in de conceptnota's te weinig is ingegaan op het toepassings-gebied, artikel 1 van de Handelshuurwet. Indien het voor interpretatieconflicten en

verrassingen zorgt, moet het zeker worden meegenomen bij het afstoffen van de wet.

An Christiaens stelt dezelfde bekommernissen te delen als de sprekers. Het is niet de bedoeling om nu snel de Handelshuurwet grondig te gaan wijzigen. Het evenwicht tussen huurder en verhuurder komt goed tot zijn recht en wellicht daarom zijn er al die tijd ook geen grondige aanpassingen gebeurd. Er is veel formalisme, maar dat kan soms nodig zijn om het evenwicht te bewaren.

Ook het lid geeft aan dat de indieners van de conceptnota's, na de regionalisering van de materie, hun verantwoordelijkheid wilden opnemen en een voortrekkersrol wilden spelen. Het is absoluut niet de bedoeling de doos van Pandora te openen en de wet compleet door elkaar te schudden. De indieners zijn er met de fijne kam doorgegaan en doen een aantal suggesties, zonder onmiddellijk met grote voorstellen te komen. Er worden verschillende opties naast elkaar gezet en afgewogen, soms met verwijzingen naar buurlanden. Het is ook steeds de bedoeling geweest om het overleg met de sector zo breed mogelijk te voeren. Na de hoorzittingen moet alles op een rijtje worden gezet om te zien waar er een consensus kan worden bereikt. Dit wordt geen gemakkelijke oefening, gelet op de verschillende standpunten.

De federaties benadrukken de contractuele vrijheid. Dat is ook opgenomen in de conceptnota's, al is er altijd een moeilijk evenwicht met de rechtszekerheid en de duidelijkheid. Het gaat om de afweging van de geïnformeerde tegenover de minder geïnformeerde partner. Er wordt gewag gemaakt van een professionalisering aan beide kanten, maar het lid stelt met Katelijne D'Hauwers vast dat het ook vaak de omgekeerde wereld is in vergelijking met zestig jaar geleden. Er zijn steeds meer kleine particuliere verhuurders ten overstaan van grote ketens die degelijke juridische ondersteuning hebben en geen fouten zullen maken inzake huurhernieuwing.

An Christiaens verbaast zich erover dat er bij de sprekers geen consensus blijkt te zijn over het formalisme en de vele vergissingen inzake huurhernieuwing, wat toch een van de aanleidingen was voor de conceptnota's.

Het toepassingsgebied is niet in de conceptnota's meegenomen en dat is, gelet op tendensen zoals een toenemende leegstand, een tekortkoming erkent het lid. Het toepassingsgebied aanpakken, kan positieve gevolgen hebben voor onder meer die leegstand.

Als het tot een politiek akkoord over de wijziging van de Handelshuurwet komt, zal opnieuw met de betrokkenen worden overlegd, besluit An Christiaens.

Güler Turan hoort vanuit de sector van het vastgoed en de eigenaars vooral een vraag naar continuïteit en de mogelijkheid tot het 'afstoffen' van de bestaande wetgeving, die goed blijkt te functioneren. Geen grondige wijziging, maar behoud van de evenwichten.

Als er één wet in de rechtspraktijk goed verbeterd en aangevuld is, is het de Handelshuurwet. Er is zoveel rechtspraak over dat er, ondanks de slechte verwoording van sommige bepalingen en de mogelijke vergissingen inzake timing, toch sprake is van een goede wetgeving die al jaren standhoudt.

De hoorzittingen zijn ingegeven door de zesde staatshervorming en de overheveling van de bevoegdheid naar Vlaanderen. Er zijn twee conceptnota's geschreven als startschot voor de hoorzittingen. Güler Turan is tevreden van de indieners te horen dat na de hoorzittingen nog ruimte is voor een brede gespreksronde. Het lid is benieuwd naar de consensus waarmee de meerderheid zal komen en vraagt zich af hoe ze vanuit de oppositie een bijdrage zal kunnen leveren. Bovenal mag het

voor het lid geen partijpolitieke zaak worden, ze is vragende partij voor samenwerking tussen meerderheid en oppositie.

Er is een evenwicht, zij het een moeilijk evenwicht, tussen huurder en verhuurder. Het lid volgt de redenering dat het nu vaak de verhuurder is die in een zwakke positie staat tegenover de grote retailers. Maar het is ooit anders geweest.

De sprekers van vandaag bevestigen wat uit de eerdere hoorzitting bleek, met name dat de wetgeving best grotendeels behouden blijft. Wat goed werkt, hoeft niet in allerijl te worden veranderd. Het lid waardeert dat de indieners van de conceptnota's niet overhaast te werk willen gaan maar wel het heft in eigen handen willen nemen. Ze kan enkel wensen dat ook in de andere gewesten op dezelfde manier wordt gewerkt en dat dezelfde federaties worden gehoord.

Als men toch aan de wet wil tornen, kunnen een aantal formaliteiten worden aangepakt. Door de digitalisering zijn die vaak voorbijgestreefd en zijn er alternatieven. Maar het lid is niet overtuigd dat men vandaag al met het afstoffen moet beginnen. Ze kijkt ernaar uit alle stemmen te horen en het overleg dat daaruit zal volgen.

Enkele sprekers wezen op de grote leegstand en de moeilijkheden waarmee de eigenaars vandaag worden geconfronteerd. In Antwerpen heeft de komst van een shoppingcenter zijn effect gehad. Er is in het centrum weliswaar een succesvolle shoppingzone met als de Meir en omgeving, maar de winkellussen in de districten hebben te kampen met een enorme leegstand. Er is een probleem van invulling ondanks verwoede pogingen van alle besturen. Het blijkt ook niet altijd eenvoudig om eigenaars van een bestemmingswijziging te overtuigen. Zo zouden sommige winkellussen misschien beter worden ingekort en bijvoorbeeld naar woningen omgevormd. Enerzijds krijgt men er panden niet verhuurd vanwege gebrek aan interesse, maar anderzijds is er een hoge onroerende voorheffing. Is de procedure voor herziening daarvan te lang of te moeilijk? Er kunnen een aantal uitzonderingen gevraagd worden wegens langdurige leegstand, maar dat veronderstelt heel wat formaliteiten. Is het een optie om dat te bekijken?

Vanuit haar praktijkervaring meent Güler Turan dat goed moet worden nagedacht over wat er wordt aangepast indien toch wordt beslist om de wet af te stoffen.

Jos Lantmeeters deelt vanuit zijn praktijkervaring de mening van Güler Turan niet. Hij ziet wel problemen.

De zesde staatshervorming heeft ertoe geleid dat Vlaanderen de bevoegdheid voor de handelshuurwetgeving onder zijn vleugels krijgt. Het kan niet de bedoeling zijn daar conservatief mee om te gaan en evenmin dat men de handelshuurwetgeving pas kan wijzigen als de andere regio's erin meegaan. Er mag een concurrentie tussen de regio's zijn, de zesde staatshervorming heeft die mogelijk gemaakt. Die mag ook aangescherpt worden en dat kan onder meer via de handelshuurwetgeving. Vlaanderen kan zich aantrekkelijker voorstellen en dat zou gunstige investeringseffecten kunnen hebben.

Het lid herhaalt dat het absoluut niet de bedoeling is de volledige handelshuurwetgeving overhoop te halen en alle evenwichten overboord te gooien. De indieners willen wel bekijken of er misschien nood is aan nieuwe evenwichten. De wet dateert van 1951 en de situatie is nu anders, de risico's liggen elders hoort het lid. Het gaat erom de mogelijkheden af te toetsen en te zoeken waar dat nieuwe evenwicht kan liggen. Nu de bevoegdheid bij Vlaanderen ligt, willen de indieners van mensen uit de praktijk horen wat hun mening is. De conceptnota's worden onderbouwd door meningen uit de rechtspraak. De doctoraatsstudie ter zake wordt niet zonder meer overgenomen, maar er wordt in hoorzittingen nagegaan wat nuttig kan zijn.

De gehoorde instanties kunnen nieuwe ideeën inbrengen en dat gebeurt ook. Er volgt nog een derde hoorzitting met juristen uit de rechtspraak. Jos Lantmeeters onderstreept dat het inderdaad geen partijpolitieke discussie mag worden en roept op tot een constructieve houding. De bedoeling moet zijn om samen, in overleg met de sector, tot een gedragen oplossing te komen.

Het lid beschouwt behalve de huurhernieuwing ook de huurprijsherziening als een statisch gegeven. Er wordt voor gepleit om er niet aan te raken, onder meer omdat er niet veel gebruik van wordt gemaakt. De vraag is echter niet of het in de wet blijft staan, maar wel of het soepeler kan, zowel in het voordeel van de huurder als van de verhuurder. Wat is daarover de mening van de sprekers?

3. Antwoorden

Katelijne D'Hauwers antwoordt dat er inzake herstellingen, verbouwingen en werken juist wel eenduidigheid is. De handelshuurwetgeving is onderdeel van het Burgerlijk Wetboek, meer bepaald het hoofdstuk Huur van goederen. Zoals voor alle specifieke wetgeving het geval is, wordt alles wat niet is geregeld door de specifieke wet, teruggevoerd op de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek. Dat geldt ook voor de verdeling van bijvoorbeeld kosten bij verbouwing, herstelling en dergelijke.

In verband met de herziening van de wetgeving inzake woninghuur is maandenlang vergaderd over de verdeling van de kosten op billijke wijze tussen verhuurder en huurder. De conclusie luidde dat men zich best aan het algemeen principe houdt, dat genoegzaam bekend is bij alle partijen. Alle herstellingen die de ruwbouw en de structuur van een gebouw aangaan en alle werken die te maken hebben met veroudering en slijtage zijn voor de verhuurder. De handelshuur, de uitbating van de huur, het handelsfonds, en alles wat te maken heeft met kosten te wijten aan foutief gebruik of gebrek aan onderhoud zijn voor de huurder. Verder gaan dan dat, met een exhaustieve lijst, lijkt de spreekster niet haalbaar. Ze pleit ervoor de algemene bepalingen van het Burgerlijk Wetboek te laten werken en ze niet in een apart decreet op te nemen. Rechtspraak en rechtsleer hierover is er in overvloed en die zijn ook goed gekend.

In geval van leegstand is het voor een verhuurder bijna altijd kiezen of delen. De verhuurder kan een vrijstelling van onroerende voorheffing bekomen in Vlaanderen. Daarbij moet hij wel rekening houden met het risico op een leegstandsheffing. De aanvraag voor een vermindering van onroerende voorheffing brengt vaak mee dat men in het vizier van de leegstandstaks komt. Een andere mogelijkheid is een vermindering vragen van het kadastraal inkomen, dat vaak hoog is in oude winkelstraten. Dat is aarts moeilijk en vergt zelfs medewerking van de burgemeester. Kathelijn D'Hauwers kent vanuit haar jarenlange ervaring slechts enkele gevallen waarin dit is gelukt. Er is ter zake federale regelgeving, en het kadastraal inkomen is de basis voor zowel personenbelasting als voor onroerende voorheffing.

Kristof Willekens stelt dat inzake herziening van de huurprijs een onderscheid kan worden gemaakt tussen het geval waarin een huurder en verhuurder als gelijken tegenover elkaar staan en dat waarin de verhuurder een professioneel is of een grotere rechtspersoon en de huurder bijvoorbeeld een zelfstandige. Er zijn bitter weinig procedures voor herziening van de huurprijs. Als een zelfstandige aan een andere zelfstandige verhuurt, worden doorgaans afspraken gemaakt, bijvoorbeeld in de vorm van een instaphuur. De verhuurder weet dan dat hij zichzelf met een herziening van de huurprijs in een moeilijke positie kan brengen. Omgekeerd weet de huurder dat hij het recht heeft om de procedure voor een verlaging van de huurprijs in te zetten, maar hij houdt meteen ook rekening met het feit dat dit een invloed kan hebben op zijn zekerheid om op lange termijn te huren. In sommige regio's is er een overaanbod en in andere onvoldoende aanbod. Het nut

van de herziening wordt zo gerelativeerd door de praktijk en feitelijke omstandigheden. Hetzelfde geldt voor andere aspecten, zoals verbouwingen, verbeteringen en verfraaiingen die vaak in der minne worden geregeld.

Lieven Peeters gaat nog in op de opmerking over contractuele vrijheid. Hij blijft erbij dat partijen aan beide zijden veel professioneler zijn geworden. Een oplossing is evenwel in de handelshuurwetgeving in een suppletieve regeling te voorzien, die als vangnet kan dienen voor partijen die geen afspraken hebben gemaakt. Het laat nog steeds aan goed onderhandelende partijen toe een andere regeling te treffen. Als een suppletieve bepaling minder goed ingelichte partijen kan beschermen, dan behoort dat tot de mogelijkheden.

Ook hij kreeg nog maar enkele keren de vraag om een huurprijsherziening te bepleiten voor de vrederechter. Hij waarschuwde de cliënt steeds dat een expert zou worden aangesteld en dat het daarmee alle kanten op kan. De discussie wordt dan uiteindelijk beslecht door een derde die niet dezelfde voeling heeft met de zaak dan de beide partijen.

Wat een mogelijke versoepeling betreft, is het nuttig om in de omringende landen te gaan kijken om inzicht te krijgen in de mechanismen die daar worden angewend. Het huurprijsniveau dat wordt afgesproken bij aanvang van de overeenkomst – uitgaande van een initiële duurtijd van negen jaar – houdt rekening met de investeringen die beide partijen in het pand zullen doen. Het systeem versoepelen door bijvoorbeeld een jaarlijkse herziening mogelijk te maken, houdt het risico in dat een van de partijen ernstig geschaad wordt, met een stijging dan wel een daling van 15 of 20 percent. In werkelijkheid kan de huurder bovendien vertrekken na drie of zes jaar. Bij het overwegen van een versoepeling van de regeling moet men uitgaan van de economische inzichten van beide partijen, die een bepaald initieel huurprijsniveau voorstaan.

Leegstand en verloedering in een stad als Antwerpen houdt in dat een aantal minder primaire winkellassen compleet teloor gaan. Oorzaak is de hoogte van het ki, dat de verhuurder verplicht een bepaald huurniveau op te leggen waarvoor er geen kandidaat-huurders zijn. Over de flexibiliteit daarvan moet ernstig worden nagedacht.

Güler Turan vindt het belangrijk dat wat voorligt niet in eerste instantie gaat over de voortrekkersrol van Vlaanderen, dat als eerste iets verandert en moderniseert. Het mag evenmin gaan over partijen of politiek. Het Pop-updecreet wordt positief onthaald zijn omdat het beantwoordt aan de behoefte van de sector. Voor andere wijzigingen moet naar een meerwaarde worden gezocht, in samenspraak met de sector. Vlaanderen aantrekkelijker maken, is ondergeschikt aan het scheppen van nog meer stabiliteit.

Jos Lantmeeters, voorzitter, herhaalt dat deze hoorzitting geen eindpunt is maar het startpunt voor verder overleg met de federaties. Het is geenszins de bedoeling om ondoordachte wijzigingen door te voeren.

III. Hoorzitting van 20 oktober 2016

1. Inleidende uiteenzettingen

1.1. Kristof Vanhove, Integra Advocaten

Kristof Vanhove, Integra Advocaten, voerde zijn doctoraatsonderzoek uit over het onderwerp. Op dat moment was de wet 50 jaar oud, ondertussen 65. Opzet van het onderzoek was na te gaan of de Handelshuurwet effectief een goed evenwicht realiseerde tussen de belangen van de verschillende partijen, en of dat belangen-evenwicht nog steeds gold.

Onderzoek

Tijdens de eerste stap werd aan de hand van bronnenonderzoek vergeleken welke belangen het recht in Nederland, Frankrijk en het Verenigd Koninkrijk in dit domein detecteert. Zij bleken grotendeels overeen te stemmen: voor de huurder de stabiliteit van de handelszaak, en voor de verhuurder het eigendomsrecht.

Vervolgens onderzocht hij of de regels in die landen de belangen ook reflecteren, gevolgd door een evaluatie in het licht van het criterium belangenoptimalisatie, wat neerkomt op de versterking van de belangen van de ene zonder dat ingeboet wordt op die van de andere. In de laatste stap werd gezocht naar een nieuw evenwicht en 'best solutions', met andere woorden welke wetten en rechtsregels daaraan kunnen worden gekoppeld.

Algemene conclusie was dat de Belgische handelshuurwetgeving een zeer goed evenwicht bevat tussen het genoemde eigendomsrecht en de stabiliteit en continuïteit van de handelszaak, zowel op het niveau van de individuele regel als op het algemene niveau van de wet. Wel bleek dat op een aantal punten optimalisatie noodzakelijk werd geacht.

Kristof Vanhove gaat in zijn verdere uiteenzetting in op twee belangrijke, wenselijke aanpassingen, met name op het vlak van duur en hernieuwing.

Duur

De huidige minimumduur bedraagt negen jaar, in Nederland tien jaar en in Frankrijk negen jaar, terwijl ook in de Engelse, zelfregulerende praktijk gestreefd wordt naar contracten van tien jaar. Aangezien hiermee aan de huurder stabiliteit wordt gegarandeerd, bepleit hij om niet te raken aan dat belangrijke principe en negen jaar te behouden als standaardregime.

Dat betekent echter niet dat de hele regelgeving inzake duur op dit moment optimaal is. De spreker staat met name achter het streven naar flexibiliteit inzake duur, dat beide conceptnota's naar voren schuiven. Hij stelde in 2009 dat België zich onderscheidde van de andere onderzochte landen doordat er geen mogelijkheid bestond om contracten van korte duur te sluiten. Inmiddels maakt het decreet van 8 juni 2016 contracten van korte duur al mogelijk, doch alleen voor de duur van een jaar. In de praktijk is meer flexibiliteit nodig dan de keuze tussen één en negen jaar. Negen jaar blijft best het standaardregime, maar daarnaast moeten partijen op eenvoudige manier contracten van korte duur kunnen sluiten. Nederland laat afwijkingen van het default-regime toe, weliswaar onder het strikte toezicht van een neutrale derde (notaris of rechter). Kristof Vanhove suggereert dat ook Vlaanderen die mogelijkheid creëert en herinnert eraan dat die mogelijkheid aanvankelijk in de voorbereiding van wet van 1951 was ingeschreven maar net voor de goedkeuring

werd afgevoerd. Onder controle van een neutrale derde moet de partijen worden toegelaten om flexibel de duur van de overeenkomst te regelen.

Hernieuwing

De tweede suggestie betreft de hernieuwing van de huur en is minder controversieel maar zeker zo belangrijk in de praktijk als de eerste. Kristof Vanhove spreekt liever van voortzetting van huur dan van hernieuwing. Inzake hernieuwing wijkt de Handelshuurwet sterk af van de buurlanden. Nederland, Frankrijk en Engeland kennen een systeem van automatische continuïteit, terwijl in België juist automatische stopzetting geldt, wat vreemd is in het licht van het belang van de stabiliteit. In onze wetgeving is daaraan bovendien een zeer formalistische actieplicht in hoofde van de huurder gekoppeld, waartegen zelfs professionele raadsmanen fouten maken. Gevolg is dat veel huurders op dat moment in de problemen komen. Minstens kost een nieuwe afdwinging van stabiliteit hun veel geld. De huurder moet er ook tijdig aan denken, wat niet evident is na 7,5 jaar. Dergelijke regels zijn volgens de spreker niet meer van deze tijd.

Als de huurder geen hernieuwing aanvraagt, biedt het default-regime onvoldoende bescherming. Het systeem van artikel 14, derde lid, is problematisch. Niemand weet goed wat de regels van huur van onbepaalde duur zijn. De spreker pleit voor een tabula rasa met een eenvoudig en duidelijk voortzettingsregime. Het Grondwettelijk Hof acht de huidige regelgeving niet in strijd met het gelijkheidsbeginsel, maar dat belet de decreetgever niet om verder te gaan en aan te sluiten bij het regime dat ook in andere Europese landen geldt. De spreker geeft het voorbeeld van de uitbaters van een lokale supermarkt met twintig werknemers die door een vergetelheid inzake hernieuwing dreigden uitgezet te worden.

Als pijlers van een nieuw regime noemt Kristof Vanhove de automatische voortzetting en het initiatiefrecht voor beide partijen. De combinatie daarvan leidt bij het einde van de huur tot vier mogelijkheden:

- opzegging door de huurder;
- hernieuwingsaanvraag door de huurder;
- opzegging door de verhuurder met een hernieuwingsaanbod;
- opzegging door de verhuurder met weigering tot hernieuwing.

Daarop toont hij een schema, waarin het huidige en eventuele nieuwe regime worden weergegeven. Zijn voorstel creëert twee nieuwe ingangen zonder het bestaande systeem in het gedrang te brengen. Het is toe te juichen dat op het einde van elke weg, of er een akkoord is of niet, altijd een rechter controleert of een en ander correct is verlopen. Een tegensprekelijk, gerechtelijk debat is altijd mogelijk en dat moet zo blijven. Wel moeten huurder en verhuurder in het debat over voortzetting en huurvoorwaarden op voet van gelijkheid worden behandeld. Dat betekent dat niet alleen een huurder een aanvraag kan doen, maar een verhuurder ook een aanbod, en dat beiden kunnen opzeggen. Door die aanvulling worden de belangen van beide partijen en het evenwicht daartussen beter gediend.

Conclusie

De spreker vat samen dat beide kwesties snel en met relatief eenvoudige ingrepen kunnen worden opgelost. Voor de andere punten sluit hij zich aan bij de concept-nota's, ook al zijn ze minder prioritair dan de flexibiliteit inzake duur en voortzetting van de huur.

Het debat moet gaan over de hernieuwing en de voorwaarden van de huur en niet over formaliteiten.

1.2. Dave Mertens, Advocatenkantoor Schoups en Universiteit Antwerpen

Dave Mertens, Advocatenkantoor Schoups en Universiteit Antwerpen, sluit zich aan bij de beoordeling van de vorige spreker: de wetgever heeft in 1951 zijn werk goed gedaan. Hij is tevreden te horen dat men dat werk niet helemaal wil overdoen. Als het parlement er toch aan sleutelt, moet het erop letten dat alles samenhangt in een delicaat evenwicht. Hij erkent dat er problemen zijn met de wet maar roept meteen de vraag op of een poging tot oplossing er niet nog meer zal veroorzaken. Enkele beperkte ingrepen kunnen wel een meerwaarde opleveren, maar een grondige hervorming zeker niet.

Duur

De spreker pleit voor de afschaffing van de tussenkomst van een notaris of rechter bij minnelijke beëindiging, die immers overbodige kosten met zich meebrengt.

Hij staat wel sceptischer dan de vorige spreker tegenover de flexibilisering van de duur. De termijn van negen jaar blijft verantwoord. In bepaalde omstandigheden kunnen beide partijen tot een akkoord komen over een kortere termijn onder bepaalde voorwaarden. Dat kan nu strikt genomen niet en de alternatieve oplossing om een nieuwe overeenkomst te sluiten en die onmiddellijk te beëindigen met latere ingang, wordt betwist. Bij goed geïnformeerde partijen kan dat een meerwaarde zijn. De kans op misbruik van de voorgestelde flexibilisering acht Dave Mertens echter te groot. Bovendien is flexibilisering minder nodig geworden sinds het Pop-updecreet, dat reeds kortere duur mogelijk maakt ingeval van hernieuwing. Kortere duur ten gunste van de huurder is onder het huidige recht perfect mogelijk gelet op de relatieve nietigheid.

De uitbreiding van de opzeggingsmogelijkheden ten gunste van de huurder kan nu al contractueel worden vastgelegd, al is het geen slecht idee om de aandacht van de partijen daarop te vestigen. Meer dwingende mogelijkheden zijn niet wenselijk, omdat ze in vele gevallen niet nodig zijn en uiteindelijk door de huurder worden betaald. Dat de huurder zich niet verbindt tot meer huurzekerheid ten aanzien van de verhuurder, heeft immers impact op de huurprijs. Erover onderhandelen kan echter nu al.

Wat de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder betreft, vindt hij het onderscheid tussen de natuurlijke persoon die als eigenaar over zijn goed wil kunnen beschikken voor persoonlijk gebruik, en de kapitaalsvennootschap, waarvoor het een puur economische investering is, nog altijd relevant. De spreker vreest voor misbruik door die laatste categorie ten aanzien van kleine huurders. Hij is dan ook eerder tegen een uitbreiding van de opzeggingsmogelijkheden voor de verhuurder.

Hernieuwing

Het grootste probleem met de huidige wetgeving is de huurhernieuwing. De verplichte aanvraag door de huurder vormde in 1951 de prijs voor zijn vele rechten. De verplichting is helder, want als er niets gebeurt, weten de partijen onmiddellijk waar ze aan toe zijn. De verhuurder kan over zijn pand beschikken zonder de rechter te bezwaren met procedures. Anderzijds is de sanctie te zwaar bij vergetelheid te goeder trouw. Vaak vinden partijen een commerciële oplossing maar er zijn ook verhuurders die daarop speculeren, gesteund door het Hof van Cassatie, dat stelt dat men niet hoeft te antwoorden op een hernieuwingsaanvraag die niet correct is.

De vervanging van initiatiefplicht door initiatiefrecht vindt hij dan ook een goed idee. De wetgever moet wel oog hebben voor de consequenties. Wat gebeurt er als niemand handelt: wordt het dan onbepaalde duur of een nieuwe huur van

negen jaar? Het is niet zeker dat partijen die niet reageren dat laatste willen. Geldt in het geval van onbepaalde duur het bestaande opzeg- en hernieuwings-regime? En wat als een partij hernieuwing onder voorwaarden aanvraagt en geen reactie ontvangt? Geldt in dat geval dat zwijgen toestemmen is? Ook daarover moet worden nagedacht.

De sequentie van beide initiatiefrechten is een volgende vraag. Is het een kwestie van volgorde of kunnen beide parallel worden uitgeoefend? Hoe gaat men in dat laatste geval om met tegenstrijdige kennisgevingen, bijvoorbeeld een huurder die wil blijven en een verhuurder die wil opzeggen? Welke partij moet dagvaarden bij conflict? Kunnen beide partijen dagvaarden? Blijft het business as usual tot iemand dagvaardt? Gaat men in elk geval naar de rechter? Wat is de (verval)termijn voor de dagvaarding of kan worden gedagvaard wanneer de meest gerede partij dat nuttig acht?

Dave Mertens is het eens dat de huidige wetgeving iets te formalistisch is. Wel blijft hij voorstander van de aangetekende brief, de e-mail werkt niet wat hem betreft. Een gerechtsdeurwaardersexploot vindt hij te zwaar. Helderheid over de termijnen blijft noodzakelijk met het oog op rechtszekerheid. Voor de verplichte vermeldingen, die door het Hof van Cassatie erg strikt worden geïnterpreteerd, is een oplossing nodig: ofwel wordt het formalisme van de verplichte vermelding afgeschaft en wordt iedereen geacht de wet te kennen, ofwel voegt men een typetekst in. Dat laatste is ook weer formalistisch, erkent hij, maar sluit ook discussie uit en verleent rechtszekerheid.

De spreker beveelt aan om ook rekening te houden met onderhuur. Zorg ervoor dat de wijzigingen ook ten gunste van de onderhuurders doorwerken.

Het hoger bod van een derde, dat de indieners van de conceptnota's willen afschaffen, vormt volgens hem niet echt een zwaar probleem. Er is inderdaad ruimte voor misbruik, maar de spreker heeft niet kunnen vaststellen dat het veel voorkomt. Daar staat tegenover dat men het hoger bod als argument voor de marktconforme prijs kan gebruiken ten overstaan van de rechter. Het is immers in het belang van de verhuurder om een zo hoog mogelijke prijs te verkrijgen. Zelf neigt Dave Mertens eerder naar de afschaffing. Het is aan de decreetgever om de knoop door te hakken: heeft de verhuurder recht op een zo hoog mogelijke prijs dan wel op een marktconforme prijs, die bij discussie wordt vastgesteld door de vrederechter?

Nog wat de huurvernieuwing betreft, is hij voorstander van het behoud van de uitzondering voor kapitaalsvennootschappen. Het onderscheid is nog steeds relevant.

Verder vindt hij dat het mechanisme voor huurprijsherziening, dat niet vaak wordt ingeroepen, moet blijven bestaan. Partijen moeten wel, na vrije onderhandelingen, kunnen beslissen het uit te sluiten of het minder verregaand te maken.

Toepassingsgebied

Hoewel er een tendens is om van het begrip 'handelaar' naar het begrip 'onderneming' te gaan, vindt de spreker in deze context het huidige aanknopingspunt nog steeds relevant. Een handelszaak bouwt haar cliënteel op, wat een locatiegebonden investering is. Verhuizing bij einde huur kan hoge kosten met zich meebrengen. Dat is minder het geval bij vrije beroepen en groothandel. Bij vrije beroepen is het cliënteel minder locatie- en meer persoonsgebonden, en is het aanbod aan alternatieven in de onmiddellijke omgeving veel groter dan voor kleinhandel. Hij concludeert dat verfijning kan, maar loopt niet warm voor uitbreiding naar ondernemingen als dusdanig.

Inwerkingtreding

Tot slot gaat Dave Mertens in op de inwerkingtreding. Hij wijst op het territoriale aspect: veel vastgoedeigenaars en retailers hebben een Belgische portefeuille, waardoor wijziging in de regelgeving door een decreet kosten meebrengt. Die kunnen echter gerechtvaardigd worden door de meerwaarde die het decreet oplevert.

Daarnaast is de werking in de tijd een probleem. Geldt de wijziging ook voor lopende of alleen voor nieuwe overeenkomsten, waarbij hernieuwde huur ook een nieuwe overeenkomst is? Hij wijst erop dat in de retailsector sommige handels-huurcontracten notarieel worden gesloten voor 27 jaar.

De decreetgever moet zich bewust zijn dat wijzigingen voor een moeilijke overgangsperiode zorgen, zeker als ze de kern van de zaak raken, zoals het mechanisme van huurhernieuwing.

1.3. Astrid Clabots, Villa Juris Advocaten

Astrid Clabots, Villa Juris Advocaten, verzamelde pijnpunten uit haar praktijk als advocaat. Het is dus een meer praktische benadering dan de andere sprekers.

Ook Astrid Clabots bevestigt dat er een gezond evenwicht bestaat tussen huurders- en verhuurdersbelangen. Sleutelen aan de regelgeving moet dan ook voorzichtig gebeuren. Het klopt dat het formalisme tot ongelukken leidt bij handelaars die minder zorgvuldig omspringen met hun papierwerk. Maar anderzijds leidt het formalisme bij discussie wel tot duidelijkheid.

Duur

Wat de duurtijd betreft, is het probleem van de korte duur inmiddels van de baan dankzij het recente decretale initiatief. Een andere vraag is of voor de lange duur de termijn van negen jaar moet blijven gelden. In Nederland werkt men bijvoorbeeld met de boekhoudkundige periode van tien jaar. Bij investeringen dacht men vroeger vooral aan een investeringen om het gebouw aantrekkelijker te maken voor de klant. Tegenwoordig zijn groene investeringen meer aan de orde. Wat als een huurder wil investeren in de gezondheid van een gebouw en de milieu-effecten ervan? Is meer flexibiliteit en maatwerk inzake de duur niet aangewezen? Ze wijst ook op de groeiende interesse in het rendement van investeringen in handelspanden als alternatief voor financiële beleggingen. Vastgoed is op dit ogenblik aantrekkelijk voor investereerders.

Opzeg

Wat betreft de opzeg en het onderscheid tussen personen- en kapitaalsvennootschappen attendeert de spreker op het fenomeen dat sommige eigenaars familiaal in de eerste thuishoren maar toch opteren voor de structuur van een kapitaalsvennootschap. Volgens de rechtspraak is er geen discriminatie, maar het blijft voor haar een moeilijk punt. Mogelijk misbruik wordt als argument aangevoerd tegen de opzegmogelijkheid voor kapitaalsvennootschappen, maar de spreker suggereert in de plaats daarvan een antimisbruikmechanisme in te schrijven.

Hernieuwing

De handelshuurhernieuwing is het koninginnenstuk van het handelshuurrecht. Het formalisme van de procedure mag voor Astrid Clabots blijven bestaan, in het licht van de belangenafweging, al is wel meer veiligheid en duidelijkheid nodig in de

uitwerking. Het is altijd jammer wanneer grote belangen verloren gaan door een detail in de regelgeving. De spreker pleit voor klare en verstaanbare taal in de wetgeving.

Herstellingen

Het topic van de huurherstellingen wordt best aan de rechtspraak overgelaten, maar de vraag kan worden gesteld of al dan niet in een regeling moet voorzien worden voor de aanpassingen van handelspanden aan nieuwe, door de wetgever opgelegde reglementering zoals brandveiligheid. Wie moet zorgen voor de aanpassing van het pand aan de nieuwe regelgeving?

Gemengde huur

Dezelfde vraag geldt in de kwestie van gemengde huur: wat men conciërgewoningen of bijhorende appartementen of studio's? Moet de Handelshuurwet niet uitdrukkelijk ingaan op de eisen inzake woonkwaliteit? Of volgt de bijzaak in dit geval de hoofdzaak?

1.4. Nicolas Carette, Equator Advocaten en Universiteit Antwerpen

Nicolas Carette, Equator Advocaten en Universiteit Antwerpen, wil wijzen op een aantal juridische aandachtspunten. De beleidsmogelijkheden zijn ruim en in de conceptnota's worden een aantal ideeën aangereikt. De invalshoek van de spreker is echter juridisch.

De spreker vindt de conceptnota's zeer verdienstelijk. Ze getuigen van realisme in hun terughoudendheid. Men moet opletten met wetgeving die over regio's verspreid is, waarbij de spreker wijst op het risico voor investeerders met gemengde portefeuilles, zowel bij verhuurders als huurders. Ook een handelaar kan immers verschillende vestigingen hebben.

De spreker wijst ter inleiding kort op de belangrijkste principes van de Handelshuurwet. Het specifieke toepassingsgebied van de wet is de bescherming van de plaatsgebonden handelszaak verzoenen met het belang van de eigenaar (waarde/rendement).

Kernelementen zijn:

- stabiliteit, met de minimumduur, hernieuwingsmogelijkheid, eventuele uitzettingsvergoeding en specifieke bescherming ingeval van overdracht van het gehuurde goed;
- beschikbaarheid van de handelszaak, met huuroverdracht en onderhuur;
- initiatiefrecht van de huurder, onder meer om bepaalde werken op te dringen;
- het systeem van huurprijsherziening.

Het toepassingsgebied wordt door de conceptnota's niet ter discussie gesteld. Dat is op zich een beleidsvraag, maar zelf staat hij zeer terughoudend tegenover uitbreiding tot groothandel, nijverheid of vrije beroepen. Vraag daarbij is niet zozeer of de locatie van belang is, wat eigenlijk altijd het geval is bij onroerende verhuur, dan wel of de categorieën van partijen bescherming behoeven en het verantwoord is van de gemeenrechtelijke contractvrijheid af te wijken. Dat betwijfelt de spreker voor de categorieën die thans niet onder de wet vallen.

Bij een eventuele wijziging kan best ook van de gelegenheid worden gebruikgemaakt om punctuele onzorgvuldigheden in de wet weg te werken, bijvoorbeeld: moet bij huurprijsherziening worden vergeleken met de toenmalige huurwaarde of met de huurprijs? Geldt in artikel 10 dezelfde definitie van familie als in artikel 3, vijfde lid, en artikel 16, I, 1?

Minimumduur

De kern van de nota's ligt bij (minimum)duur, hernieuwing en beëindiging. Wat de minimumduur betreft, leert de praktijk dat er grote behoefte bestaat om de kloof tussen negen jaar als default en de heel korte duur uit het Pop-updecreet te overbruggen. Vraag is of daarvoor een vorm vereist is. Zo ja, is hem niet duidelijk waarom de conceptnota nr. 730/1 alleen over een vrederechter spreekt en niet over een notaris. Zelf vindt Nicolas Carette dat de tussenkomst van een derde inderdaad wenselijk is. Als alle mogelijkheden onderhands kunnen worden geregeld, blijft van de minimumduur van negen jaar als default immers weinig over. Daarom meent hij dat een formalisme verantwoord is, althans als de decreetgever de negenjarige duur als default wenst te behouden.

Aandachtspunt is verder welk regime geldt voor de kortere duur. De pop-upregeling is geen handelshuur van korte duur maar een bijzonder regime, waarin een aantal oude regels niet van toepassing zijn en een aantal nieuwe wel. Beoogt men met de overeenkomsten tussen één en negen jaar korte handelshuurovereenkomsten met alles erop en eraan, zoals een huurprijsherzieningsmogelijkheid om de drie jaar? Of komen er daarvoor bijzondere regels? Wat bij verlenging of hernieuwing in die gevallen? Inkantelen in het systeem van negen jaar is een mogelijkheid, maar dan moet dat wel duidelijk worden geregeld. De spreker merkt op dat dit in het pop-upsysteem niet zonder meer het geval is.

Hernieuwing

Bij de hernieuwing zijn er drie problemen. Het initiatief ligt enkel bij de huurder maar elke fout in zijn initiatief wordt zwaar bestraft. Voor de onderhandeling over de voorwaarden is de termijn van een maand te kort. Ten derde roept het vangnet van onbepaalde duur heel wat vragen op. Het is een onduidelijk regime, met een veel te korte opzegtermijn van een maand en bijvoorbeeld de vraag hoeveel hernieuwingen er mogelijk zijn.

De nota's bieden alleen oplossingen voor het eerste en het derde, die de spreker overwegend bijtreedt. Het principe van de continuïteit vindt hij prima, omdat het de hardheid van de sanctie mildert, in combinatie met een initiatiefmogelijkheid van de verhuurder. Vraag is wel waarom men eerst in onbepaalde duur terechtkomt. Is het niet beter meteen naar een hernieuwing te gaan, eventueel van kortere duur zoals drie of zes jaar? Andere vraag is of de beperking tot drie hernieuwingen al dan niet behouden blijft. Tellen de onbepaalde duur en de automatische hernieuwing daarin mee?

Men kan moeilijk principieel tegen het voorstel zijn om te werken met een standaardbrief, maar de vraag is: wat is de sanctie? In welke mate mag men ervan afwijken zonder de geldigheid te verliezen? Principieel heeft hij geen bezwaar, maar hij vraagt zich af of dat voorstel veel duidelijkheid oplevert.

Nicolas Carette is evenzeer terughoudend ten aanzien van transparantie over het moment waarop de termijnen van de hernieuwing beginnen te lopen, de inwerking-treding. Het is immers vaak niet duidelijk wanneer een termijn begint te lopen, bijvoorbeeld omdat hij gekoppeld is aan de beëindiging van werken. Men zou kunnen werken met een aangetekende brief, maar wat is de sanctie als dat niet gebeurt?

Beëindigingsmogelijkheden

Thans zijn er drie beëindigingsmogelijkheden: een zeer restrictieve opzeggingsmogelijkheid voor de verhuurder (als het is bedongen), een ruime voor de huurder en een minnelijke met formalisme. Of de eerste moet uitgebreid worden, is op zich

een beleidsvraag. Als wordt geoordeeld dat het nodig is, kan men bijvoorbeeld de default over de bedinging omkeren of de weigeringsmogelijkheden als grond voor opzegging aanreiken na een bepaalde termijn.

Wat de beëindigingsmogelijkheid van de huurder betreft, wijst hij op de voordelen die een huurder vaak krijgt bij de aanvang van de huur, zoals gratis maanden, progressieve huurprijs of investeringswerken door de verhuurder. Om te vermijden dat de huurder daarna opzegt, wordt in de praktijk vaak gewerkt met de voorwaarde dat de toegekende voordelen verloren gaan als de huurder na drie jaar opzegt. Maar die mogelijkheid wordt door sommigen betwist, met rechtsonzekerheid tot gevolg. De verhuurder kan ook de voordelen uitstellen, ze bijvoorbeeld in het vierde jaar laten ingaan, maar dat is dan weer niet steeds in het voordeel van de huurder. De bescherming van de huurder kan zich op die manier tegen hem keren. Als compromis voor die situaties stelt de spreker voor om de beëindigingsmogelijkheid te behouden maar met de mogelijkheid om de verplichting toe te voegen dat de toegekende voordelen dan geheel of gedeeltelijk worden terugbetaald, naar analogie met het scholingsbeding in het arbeidsrecht.

Bij de minnelijke beëindiging is de vraag of zij beschermd moet worden. Zo ja, lijkt een bezoek aan het registratiekantoor onvoldoende. Volgens Nicolas Carette moet dan een derde tussenkomen die minstens de overeenkomst bekijkt.

Varia

Het Grondwettelijk Hof heeft in twee relatief recente arresten (van 2012 en 2014) niet tot de ongrondwettigheid van het onderscheid tussen personen- en kapitaalvennootschappen besloten. Het voorstel om naar Nederlands recht meer naar de inhoud en de belangen van de betrokkenen te kijken, is het overwegen waard.

Het argument van mogelijke misbruiken doet hem aarzelen over het afschaffen van het hoger bod van een derde. Gooit men het kind met het badwater weg of tracht men de misbruiken te verhelpen?

De spreker ziet weinig nood om de regeling rond herstellingen, verbouwingen en kosten te wijzigen. In de conceptnota nr. 730/1 wordt verwezen naar de artikelen 605 en 606 van het Burgerlijk Wetboek, maar die bepalingen zijn geen cadeau voor de huurder. Het restrictieve onderscheid tussen grove herstellingen en alle andere herstellingen stamt nog uit de tijd van Napoleon. De spreker pleit voor terughoudendheid in het gebruik daarvan in moderne wetgeving. Zelfs als men de idee genegen is de verhuurder tot minder herstellingen te verplichten, moet men die bepalingen minstens updaten.

Nicolas Carette vraagt zich af of de sector vragende partij is voor een regeling van de huurwaarborg. Juridisch is er in elk geval geen noodzaak.

Tot slot ziet hij weinig bezwaar tegen de bepaling van artikel 6 van de Handelshuurwet over de huurprijs Herziening, die rekening houdt met de imprevisie. De vraag is of dit moet worden uitgesloten bij contracten van lange duur, wat een omgekeerde beweging ten aanzien van het gemeen recht zou zijn. Het mechanisme is trouwens zeer restrictief: om de drie jaar, drempel van 15 percent en de aanwezigheid van objectieve omstandigheden.

2. Vragen van de leden

An Christiaens verzekert dat er geen tabula rasa komt, wel een evaluatie na 65 jaar werking van een op zich goed in elkaar zittende wetgeving. De essentie daarvan lijkt te zitten in duur en hernieuwing. Zij heeft begrepen dat de problemen met het eerste niet volledig geregeld worden door het Pop-updecreet en dat in het tweede

het formalisme te stringent is. Over de noodzaak om andere bepalingen aan te passen bestaat minder eensgezindheid, ook niet bij de sprekers van de voorgaande hoorzittingen. Doel moet zijn meer duidelijkheid en rechtszekerheid te bekomen zonder aan het noodzakelijke formalisme te tornen en zonder de flexibiliteit te beperken.

Hoe staan Kristof Vanhove en Astrid Clabots tegenover de uitbreiding van het toepassingsgebied van de Handelshuurwet? De andere sprekers gaven al hun mening. Moet in de Handelshuurwetgeving ook een bepaling opgenomen worden over de gemengde huur?

Lorin Parys waarschuwt dat de gemakkelijke hervormingen niet talrijk zijn. Over het overbodige formalisme is men het weliswaar eens, maar over de aanpak daarvan beginnen de opinies meteen te divergeren. Wat het hoger bod van een derde betreft, waarschuwt hij voor misbruik door een eigenaar die van een huurder wil afraken door een akkoord te sluiten met een makelaar die verschillende klanten in zijn portefeuille heeft. Het lid heeft er weet van dat dergelijke situaties effectief voorkomen bij grotere eigenaars en huurders. Kunnen de sprekers hun standpunt daarover verduidelijken?

Zijn de sprekers het verder eens dat een onderhuurder bij het einde van de hoofdhuur een vorm van recht op hernieuwing moet krijgen of zien zij andere oplossingen?

Güler Turan stelt eens te meer vast dat over de bestaande wetgeving lovende woorden worden gesproken. De Handelshuurwet hoeft niet absoluut gewijzigd te worden maar er zijn wel mogelijke verbeterpunten. Weegt het aanpakken van die verbeterpunten in het Vlaamse Gewest – het afstoffen van de wet zoals het in een eerdere hoorzitting werd genoemd – wel op tegen het nadeel voor grote retailers die in heel België actief zijn en thans genieten van de uniformiteit van de wetgeving? Aan de vraag naar het kortetermijnhuren wordt al in grote mate tegemoetgekomen door het Pop-updecreet.

Het lid erkent dat de regio's nu bevoegd zijn geworden voor de Handelshuurwet. Maar is het, gelet op de ingeburgerde rechtspraak en rechtspraktijk van de bestaande wet en mede in het licht van de aan de gang zijnde transformatie van economie en handel, niet aangewezen te wachten op een betere opportuniteit? Güler Turan wil een constructieve houding aannemen ten aanzien van de concept-nota's maar hoorde alvast uit de vastgoedsector nog geen duidelijke vraag om een dergelijke, onmiddellijke wijziging.

Bart Van Malderen informeert bij Astrid Clabots of huurprijsherziening in de huidige praktijk vaak voorkomt. Hoe vaak leidt dat effectief tot problemen?

Vervolgens wijst het lid op een mogelijk probleem met het Pop-updecreet. Aangezien dat geen overgang naar de algemene handelshuurwetgeving regelt, kan een eigenaar ervan gebruik maken om na een jaar de huur stop te zetten en zelf de vruchten te plukken van een geslaagd experiment, waarbij een niet-concurrentiebeding er zelfs kan voor zorgen dat de oorspronkelijke initiatiefnemer niet kan herbeginnen in een ander pand in de buurt. Hoe staan de sprekers tegenover de sp.a-amendementen om dergelijk beding te verbieden en voortzetting bij voorrang mogelijk te maken (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/5)?

Lorin Parys vindt de houding van Güler Turan enigszins paradoxaal. Haar partij keurde federaal de regionalisering van de bevoegdheid inzake handelshuur goed, maar heeft verder niet de intentie om daar iets mee te doen. Op zich is de vraag of er wel een wijziging van de Handelshuurwet moet komen echter een pertinente vraag. Tijdens de vorige hoorzitting bleek volgens het lid dat investeerders en huurders,

die vaak in meerdere gewesten actief zijn, de grootst mogelijke zekerheid wensen. Dat is evident vanuit hun standpunt. Als men een goede werkende wet verandert, moet dat zijn om ze te moderniseren, waarna opnieuw zekerheid wordt geboden. Zo goed als alle sprekers hebben ook erkend dat er wel verbeteringen mogelijk zijn. Er zijn ook federaties die hebben getuigd dat Vlaanderen het voortouw kan nemen om de wet te actualiseren en moderniseren, zonder de fundamentele evenwichten in de wet onderuit te halen. Het Vlaamse initiatief kan een voorbeeld zijn voor de andere gewesten. Als over de mogelijke verbeteringen een grote consensus wordt bereikt met de betrokken federaties, die in een aantal gevallen federaal zijn georganiseerd, kunnen die op hun beurt een stimulerende rol spelen in de implementatie in de andere gewesten.

Jos Lantmeeters is het eens dat de geregionaliseerde wet niet in stenen tafels is gebeiteld. Vlaanderen moet juist van deze nieuwe gelegenheid gebruikmaken om zich aantrekkelijk te maken voor investeerders en ondernemers. Het deed dat trouwens al met de goedkeuring en inwerkingtreding van het zogenaamde Pop-updecreet, het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht. Die regeling verschilt nu al van die in de andere regio's.

Over bepaalde punten is er eensgezindheid, zoals het vergaande formalisme inzake onder meer de handelshuurhervorming. Vinden de sprekers dat er in de praktijk van vandaag nog steeds een evenwicht is tussen de belangen van huurders en verhuurders, zoals dat in 1951 werd beoogd?

Waar ziet Dave Mertens mogelijk misbruik door kapitaalsvennootschappen? Kan dat niet evengoed als gewoon gebruik worden gezien? Tijdens de vorige hoorzittingen werd gepleit voor de afschaffing van het onderscheid tussen kapitaals- en personenvennootschappen. Er waren nogal wat wijzigingen in het vennootschapsrecht en het onderscheid tussen beide vormen is niet meer zo duidelijk. Er werd voor gepleit hen dezelfde rechten te geven, wat zou betekenen dat ze gewoon gebruik maken van de situatie zonder er misbruik van te maken.

Dave Mertens stelt dat minnelijke beëindiging mogelijk moet zijn zonder tussenkomst van een notaris of rechter. Inzake flexibele duur, een overeenkomst voor minder dan negen jaar, pleit hij wel voor tussenkomst van een neutrale derde. Hoe kan men garanderen dat bij zogeheten minnelijke beëindiging de arm van huurder of verhuurder niet wordt omgewrongen?

Jos Lantmeeters wil tot slot weten of de sprekers vinden dat de huidige regeling inzake huurprijsherziening behouden moet blijven, afgeschaft moet worden of vergemakkelijkt.

3. Antwoorden

Kristof Vanhove antwoordt, wat de vragen over het toepassingsgebied betreft, dat men de wet als een geheel moet bekijken. In 1951 was de wetgever van mening dat een bepaalde categorie van huurders bescherming verdiende, namelijk die met een locatiegebonden handelszaak. Omdat iedereen die deze bescherming nodig heeft haar ook vindt, pleit hij ervoor het toepassingsgebied ongewijzigd te laten. Er zijn enkele uitzonderingen, maar de vraag is of men daarvoor de bestaande bescherming op het spel moet zetten. De spreker wijst er ook op dat de rechtspraak van het Hof van Cassatie op dit punt evolueerde naar verruiming, tot met name dienstverleners en dergelijke. Recent stelde het Openbaar Ministerie dat men geen daden van koophandel moet verrichten om een kleinhandelaar te zijn, wat de weg opent naar vrije beroepen. Hij verwacht dat deze natuurlijke evolutie naar een toepassingsgebied op maat zich zal doorzetten zonder gesleutel aan de wetgeving zelf.

Gemengde huur is geen zaak die in de Handelshuurwet moet geregeld worden. De vereisten inzake woongelegenheden horen daar niet in thuis.

Vanuit het oogpunt van het evenwicht tussen de belangen, met name stabiliteit voor de huurder en marktconforme prijs voor de verhuurder, is hij voorstander van de afschaffing van het hoger bod als specifieke regeling. Vraag en aanbod moeten volstaan voor de afweging. Als een nieuwe huurder zich aandient met enkel een hogere prijs, moet de voorkeur gegeven worden aan de zittende huurder. Als de prijs alleen inzet is, kan dat via de andere voorwaarden (artikel 18) geregeld worden en beoordeeld door een rechter of deskundige.

Inzake onderhuur gaat hij ervan uit dat de onderhuurder in dit geval de eigenaar is van de handelszaak. De handelszaak moet de bescherming krijgen boven het spel van hoofd- en onderhuur.

Artikel 6 over de huurprijsherziening vindt hij op dit moment geen zaak die moet worden aangepakt. Doordat het zo stringent is, zijn er relatief weinig discussies over. Die verminderen zelfs nog doordat de rechtspraak vernauwt. Het artikel is een pure toepassing van de imprevisie, die België in principe niet kent, omdat hij strijdig is met de bindende kracht van overeenkomsten. Artikel 6 geeft de mogelijkheid van herziening bij onvoorziene omstandigheden op een vrij evenwichtige manier vorm. Het concept van omzethuren, waarbij de huurprijs omzetmatig wordt bepaald, is er wel moeilijk in te passen. De vraag is of men de hele regelgeving moet aanpassen voor dit ene aspect.

Wat het zogenaamde Pop-updecreet betreft, dat in feite ruimer is dan alleen maar een regeling voor pop-uphandelszaken, begrijpt de spreker de zorg over het recht op verlenging en niet-concurrentieregeling maar hij meent niet dat deze kwesties zwaar mogen doorwegen in korteduurcontracten. Hij zou ze dan ook niet opnemen in die regelgeving. In zijn appreciatie is immers nog te weinig cliënteel opgebouwd om vergaande rechten aan de huurder toe te kennen.

Het evenwicht in de concrete onderhandelingspositie is thans mogelijk het omgekeerde van dat in 1951. In deze tijden van grote retailers zijn eerder de huurders de machtige blokken geworden. Maar in de regelgeving gaat het om het evenwicht tussen belangen die op het spel staan, en die zijn onveranderd gebleven, ongeacht de onderhandelingspositie van de partijen die aan tafel zitten.

Wat kapitaals- en personenvennootschappen betreft, vindt Kristof Vanhove dat men niet naar de vorm maar naar de inhoud moet kijken. Hij pleit voor het afschaffen van het onderscheid in de Handelshuurwet en het hanteren van een, naar het voorbeeld van Nederlands recht, inhoudelijk criterium dat op maat voor alle soorten vennootschappen is gemaakt.

De spreker blijft voorstander van de onafhankelijke tussenkomst van een rechter of notaris bij een minnelijke beëindiging, omdat anders de garantie wegvalt dat de beëindiging wordt gesloten na het oorspronkelijke contract. Het gevolg kan zijn dat men eerst de beëindiging laat ondertekenen en dan pas het contract, om de minimumduur, waarover er toch een consensus is, te ontlopen. Die bezorgdheid is ongewijzigd sinds 1951.

Het probleem van de verhouding tussen de opzegmogelijkheid en de voordelen die aan de huurder worden toegekend, kan worden opgelost met zijn suggestie van flexibiliteit. Daarin wordt het hele duurregime en de afwijking van de algemene regel onderworpen aan toetsing door rechter of notaris. In de plaats van de huidige absolute onmogelijkheid zou men naar een relatieve onmogelijkheid kunnen gaan. Daarin blijft de regel dat de huurder altijd kan opzeggen behoudens indien er

goede redenen zijn, zoals een zware investering door de verhuurder die daarom een garantie voor bijvoorbeeld negen jaar wilt.

De bevoegdheid inzake handelshuur is overgedragen naar de gewesten. Efficiënte regelgeving moet het doel zijn, meent Kristof Vanhove. Daarom deed hij enkele suggesties tot snelle verbetering van de wet, zonder een revolutie te prediken. Wat zou de decreetgever tegenhouden om zijn bevoegdheid uit te oefenen? De andere gewesten zullen wellicht volgen. Praktische bezwaren mogen geen belemmering zijn om efficiënte regelgeving te maken.

Voor *Dave Mertens* moet men inzake het toepassingsgebied blijven uitgaan van de bescherming van het cliënteel. De gemengde huur laat men beter uit de Handelshuurwet, al heeft hij daar geen uitgesproken standpunt over.

In de gepubliceerde rechtspraak en -leer verschijnen weinig zaken van misbruik van het hoger bod van een derde, maar dat komt misschien doordat het bij zwakkere partijen niet tot een vonnis komt. Omdat het moeilijk te bewijzen is, neigt hij toch tot de afschaffing van de mogelijkheid, mede omdat de verhuurder volgens hem niet zozeer recht heeft op de hoogste dan wel op een marktconforme prijs.

Bij onderhuur moet de positie van de onderhuurder en de continuïteit van zijn handelszaak gegarandeerd blijven.

De vraag werd gesteld of het wel nodig is de Handelshuurwet te wijzigen. Regels wijzigen brengt altijd een kostprijs mee omdat een bepaalde onzekerheid wordt gecreëerd. Verandering is niet noodzakelijk altijd goed. Ondernemingen zijn echter bereid die kostprijs te betalen als de kwaliteit van de wijzigingen voldoende hoog is. Die verantwoordelijkheid ligt bij het parlement. Voor uitstel of wachten op een betere opportuniteit ziet hij niet meteen een reden, wel voor voldoende reflectie over de eventuele wijziging.

De bestaande regeling over huurprijsherziening is inderdaad een gezonde bepaling, die een goed vangnet vormt voor extreme gevallen die zich niet vaak voordoen. De spreker pleit voor behoud van de regeling. Hij is echter niet tegen de afschaffing van de verplichting ervan, ook al hoeft ingrijpen in de regeling op zich niet.

Het zogenaamde Pop-updecreet is goed omdat het beantwoordt aan een reële vraag, maar het introduceert wel een nieuwe hakbijl met een handelshuur voor negen jaar. De regeling is volgens Dave Mertens geschikt voor echte pop-up-handelszaken, niet als proefperiode om een zaak uit te testen en daarna op die locatie te blijven. Vanuit die filosofie lijkt het niet opnemen van een bepaling over een concurrentiebeding geen probleem.

Volgens *Bart Van Malderen* is de goedgekeurde omschrijving vager dan dat. Dat het doek valt na de beëindiging van de pop-upzaak, staat niet zo duidelijk in het decreet.

Dave Mertens nuanceert dat hij niet kan bevestigen dat het zo bedoeld is, maar hij zou in elk geval niemand adviseren het decreet voor een proefperiode te gebruiken.

Kristof Vanhove denkt dat proefhuur wel mogelijk is op basis van de bepalingen van het decreet. Als alles goed loopt, gaat de korte duur automatisch over in een handelshuur van negen jaar. Hoewel de tekst en de parlementaire voorbereiding zeggen dat stilzwijgende wederinhuring na zes maanden niet mogelijk is, dat feitelijk wel het geval, zij het na een verlenging van zes maanden onder dezelfde voorwaarden conform artikel 1738 van het Burgerlijk Wetboek. Een reguliere huur van negen jaar krijgt men immers pas boven het jaar. De spreker publiceert binnenkort een artikel over deze kwestie.

Jos Lantmeeters wijst erop dat de titel Pop-updecreet geen officiële benaming is. De indieners van het voorstel van decreet hebben het nooit zo genoemd. Het doel was in de eerste plaats om het handeldrijven te faciliteren. De decreetgever wilde ondernemers de mogelijkheid te geven om een activiteit uit te testen zonder de hakbijl van een contract van negen jaar met zware opzegtermijnen. Het lid spreekt liever van het aanmoedigen van start-ups. De indieners stonden dan ook huiverig tegenover het voorstel tot uitsluiting van een concurrentiebeding.

Lorin Parys herinnert zich het voorbeeld van een verhuur voor korte duur van een benzinstation dat werd gegeven bij de bespreking van het voorstel van decreet (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/6).

Ook *Dave Mertens* vindt het een minder goed idee om een concurrentiebeding aan de partijen op te leggen.

Inzake de huurprijsherziening sluit hij zich aan bij de al gegeven antwoorden.

Inzake de duur stelt hij dat zijn ervaring leert dat notarissen niet inhoudelijk beoordelen. Dat mag men van hen ook niet vragen. De sterkte van de Handelshuurwet is juist dat zij met haar formalisme de onzekerheid over het oordeel van rechter of notaris beperkt, evenals de daarmee samenhangende kosten. De tussenkomst van een rechter of notaris moet niet per se worden afgeschaft, maar de meerwaarde ervan lijkt de spreker beperkt. Hij herinnert eraan dat de minnelijke beëindigingsovereenkomst slechts relatief nietig is en de cliënten-huurders vragen zich dan af of het echt nodig is om naar de notaris te gaan.

Dave Mertens is niet tegen het inschrijven van de mogelijkheid van flexibele huur maar geeft toch de voorkeur aan de bestaande mechanismen: de pop-up, de afwijkende langere duur en een kortere duur door de inbouw van een proefperiode van bijvoorbeeld een jaar. Dat laatste is nu al mogelijk in de huidige regelgeving. Bij een flexibele duur biedt de tussenkomst van een rechter een zekere garantie, doch enkel formalistisch. Elke inhoudelijke beoordeling creëert onwenselijke rechts-onzekerheid.

Astrid Clabots houdt inzake het toepassingsgebied vast aan de oorspronkelijke bezorgdheid van de wetgever om het contact met het cliënteel en de aan een locatie gebonden opbouw van het cliënteel te beschermen. Zij pleit er wel voor deze ratio legis helder te herformuleren voor een goed begrip door de rechtsonderhorigen. Haar praktijkervaring leert dat dit vaak nog uitleg behoeft. De verdere ontwikkeling van wat onder het toepassingsgebied valt, laat ze over aan rechtspraak en -leer.

De bezorgdheid om de woningkwaliteit komt uit de praktijk. Zij roept op tot een kleine verwijzing in de wet, naar analogie met artikel 2 van de Woninghuurwet, al erkent zij dat het om een zijsprong in de Handelshuurwet zou gaan.

De spreker weet uit ervaring dat men in de vastgoedsector geneigd is naar elkaar te kijken en af te wachten bij nieuwe fenomenen, zoals cohousing, die nog niet helemaal in de wetgeving passen. Zij waardeert dan ook de poging in de concept-nota's om de cirkel te doorbreken voor wat de handelshuur betreft. Een signaal van de overheid dat een ontwikkeling ondersteunt of er ruimte voor creëert, versnelt de ontwikkeling en doet twijfelaars erin meestappen.

Astrid Clabots volgt de suggestie van Kristof Vanhove wat het onderscheid tussen kapitaals- en personenvennootschappen betreft. De mogelijkheid zou moeten bestaan om in de concrete casus na te gaan of er gebruik dan wel misbruik van wordt gemaakt. Het fiscaal-financiële onderscheid is een voorbijgestreefd gezichtspunt.

Nicolas Carette herbevestigt zijn terughoudendheid ten aanzien van een uitbreiding van het toepassingsgebied. De wet focust nu op het rechtstreekse contact met het cliënteel. Locatie is het uitgangspunt van elke onroerende verhuur maar verantwoordt daarom nog geen dwingende, afwijkende wetgeving.

Gemengde huur roept vragen op maar hij denkt niet dat ze in de handelshuurwetgeving moeten worden beantwoord. Het is ook niet zo dat daar thans totaal geen regels voor zijn. Het opnemen in de Handelshuurwet heeft voor hem geen toegevoegde waarde.

Een van de redenen voor de bepaling over het hoger bod van een derde is het rendement. Het oordeel van de rechter daarover is echter niet altijd even voorspelbaar of snel als het bod van een derde. Een meer principiële (beleids)vraag is of het belang van de concurrent die tot de markt wil toetreden, moet primeren, dan wel dat van degene die er al zit. De vraag is ook of misbruiken de afschaffing rechtvaardigen dan wel nopen tot remediëring, waarbij de spreker erop wijst dat het hoger bod geen lichtzinnig instrument is maar aan voorwaarden gebonden.

Nicolas Carette treedt het voorstel van Kristof Vanhove bij over onderhuur en hernieuwing, dat goed is en complexe vragen vermijdt door ze zonder voorwerp te maken, bijvoorbeeld over een gedeeltelijke onderhuurder die rechtstreekse huurder wordt.

Bepalen wanneer het een goed moment is om van de bevoegdheid gebruik te maken en de Handelshuurwet te wijzigen, is moeilijk te voorspellen. De vraag is eerder of men ze moet aanpassen of niet. De spreker noemt de conceptnota's heel realistisch in dit opzicht. Zij prediken geen revolutie, maar zijn doordacht en gaan uit van een aantal problemen die de indieners geremedieerd willen zien. Als de aanpassingen goed zijn, is de kans reëel dat ze in andere regio's worden gevolgd. Er meteen voor zorgen dat het voorstel zo breed mogelijk gedragen wordt, levert alleszins een voordeel op, want dan gaat iedereen erop vooruit. Maar anderzijds is het niet omdat sommigen stilstaan, niemand mag vooruitgaan. De voorgestelde aanpassingen in de conceptnota's zijn evenwichtig en verstoren het bestaande juridische evenwicht niet.

Wat de huurprijsherziening betreft, is Nicolas Carette er geen voorstander van om de figuur van de imprevisie uit de regeling te halen. De bestaande bepaling noemt hij evenwichtig en billijk.

Een aandachtspunt bij de regeling van huurovereenkomsten van korte duur is hun lot op het einde. De wet zegt dat er voor de overgang naar een contract van negen jaar een akkoord moet zijn. Wat gebeurt er als er geen akkoord is en de huurder in het pand blijft? Is er dan stilzwijgende wederinhuring, zoals men lijkt te mogen besluiten op grond van de algemene regels van contract- en huurrecht? In de parlementaire voorbereiding wordt dit evenwel afgewezen.

Verder is hij terughoudend tegenover de verplichte opname van een concurrentiebeding. Als dat in sommige omstandigheden aangewezen lijkt, belet niets te partijen om daarin te voorzien.

De tussenkomst van een neutrale derde is juridisch niet noodzakelijk. Hoofdvraag is of men het negenjarige systeem tot default wil maken of niet. Indien niet, is formalisme niet nodig. Als men van negen jaar wel de standaard wil maken, dan vreest de spreker dat die niet wordt gehaald zonder tussenkomst van een derde.

Omdat in de huidige context een kortere duur dan negen jaar niet mogelijk is, afgezien van het recente decreet, komt men in de praktijk tot een kortere duur via de minnelijke ontbinding met een formalisme. In de praktijk levert dat weinig

problemen op. Als de wet ab initio een huur van kortere duur toelaat, wordt die omweg eigenlijk bekrachtigd, evenals het bijhorende formalisme.

Ook Nicolas Carette vindt het Nederlandse systeem om de vennootschappen te beoordelen goed. Het bestaande onderscheid tussen kapitaals- en personenvennootschappen is wellicht achterhaald.

In verband met de eventuele beperking van de opzegmogelijkheden van de huurder, onder toezicht van een neutrale derde, herhaalt hij zijn verwijzing naar de analogie met het scholingsbeding in het arbeidsrecht, waarin een compensatie wordt geregeld.

Kristof Vanhove meent dat indien men negen jaar als default-regime oplegt, de afwijking daarvan alleen kan worden georganiseerd door de tussenkomst van een neutrale derde. Dat kan de vrederechter of een notaris zijn. Het is overigens niet zo dat een notaris alleen maar stempels zet, zoals in de praktijk soms wordt gedacht. De notaris moet op het einde van de akte bevestigen dat die geen onevenwichtige bedingen bevat, dat is een wettelijke verplichting op grond van artikel 9 van de Ventôsewet. Via de rechter is ook een mogelijkheid, zij het dat die waarschijnlijk trager zal verlopen.

Güler Turan pleit er andermaal voor om – na de indiening van twee conceptnota's door twee meerderheidspartijen, wat op zich al wijst op onenigheid – eerst goed te luisteren naar wat de sector vraagt. Waarvoor wil de vastgoedsector dat de overheid ruimte creëert? Daarover kreeg het lid geen duidelijk signaal tijdens de eerdere hoorzittingen. Als men een oude wet wil afstoffen, moet de decreetgever immers ook de vragen beantwoorden die in de sector leven. Moet men bijvoorbeeld het formalisme verminderen of er juist de merites van erkennen, zoals rechtszekerheid en duidelijkheid? Er moet grondig over worden nagedacht, vandaar haar vraag of het wel aangewezen is de wet nu aan te passen enkel omdat Vlaanderen nu bevoegd is geworden.

Astrid Clabots noemt als voorbeeld van een probleem dat de sector opgelost wil zien, de specifieke investeringen die de huurder doet in een handelspand in functie van het leefmilieu, zoals energie-efficiëntie. De afschrijving daarvan belooft vaak meer dan negen jaar. Een andere fenomeen dat zou mogen doorsijpelen (en al voorkomt in Londen en zelfs Brussel) is dat van gezondheidsattesten op de kantoormarkt. Een gezonde werkomgeving is een goede zaak voor kantoorbedienden maar ook voor handelaars en het gebouwenpark in het algemeen. De invoering van flexibiliteit in duur en huurprijs zou de cirkel kunnen doorbreken waarin spelers thans die opdracht naar elkaar doorschuiven. Er zou een opening kunnen worden gemaakt voor maatwerk en gemeenschappelijke investeringen. Iedereen voelt aan dat dergelijke transitie nodig is, ook de vastgoedsector, maar wie zet de eerste stap? De huidige wet afstoffen is op zich al een stevig signaal dat de decreetgever mee wil gaan in moderne ontwikkelingen, besluit de spreker.

Lorin Parys heeft tijdens de hoorzittingen met vertegenwoordigers van de sector een andere teneur gehoord dan Güler Turan.

Güler Turan zegt juist op zoek te zijn naar signalen als die van mevrouw Clabots. Dergelijke grotere investeringen vergen een andere kijk dan die van de conceptnota's, die vooral over de basiswetgeving gaan. Doelt de spreker op fiscaal maatwerk?

Jos Lantmeeters, voorzitter, vraagt bij het onderwerp te blijven. Het gaat vandaag over handelshuur, niet over energie en fiscaliteit. Die bevoegdheden worden in andere commissies besproken. Voor hoorzittingen daarover zouden ook andere instanties moeten worden uitgenodigd.

An Christiaens verzekert dat het niet de bedoeling is van de indieners van de conceptnota's om te veranderen om te veranderen. Ze merkt op dat zowel de belanghebbenden als de experts uiteenlopende meningen ventileerden. Organisaties zoals UNIZO, CIB en Verenigde Eigenaars namen een genuanceerder standpunt in dan andere federaties. Dat is ook logisch omdat ze andere belangen vertegenwoordigen. Doel van het initiatief is om te verbeteren wat beter moet, met name in de richting van meer flexibiliteit en duidelijkheid. Het lid hoopt op de verdere medewerking van de sector en ondersteuning door de experts.

Kristof Vanhove vindt de reflectie over deze materie in niet minder dan twee nota's terecht. Hij herhaalt zijn waardering voor de beperking tot enkele essentiële wijzigingen zonder alles overboord te gooien. Duur en hernieuwing zijn fundamentele aspecten die moeten worden geregeld. Elke mislukte hernieuwing is er een te veel. Hij geeft opnieuw het voorbeeld van de uitbaters van supermarkt met twintig werknemers die door een vergetelheid dreigden uitgezet te worden. Het parlement moet dergelijke zaken van algemeen belang aanpakken, of de sector daar nu formeel om vraagt of niet.

Nicolas Carette bevestigt het gerichte karakter van de aanpassingen, die rechtszekerheid willen geven aan bestaande praktijken zoals de minnelijke beëindiging. Hij herhaalt dat hij de conceptnota's realistisch en terughoudend vindt.

Dave Mertens nuanceert dat de genoemde praktijk van minnelijke beëindiging minstens rechtsonzeker en hoogst discutabel is. Sommige notarissen gaan erin mee, andere niet. Het is niet zeker wat het Hof van Cassatie daarmee gaat doen.

Nicolas Carette legt uit dat hij de voorliggende nota's net waardeert omdat ze tot meer rechtszekerheid kunnen leiden.

Jos Lantmeeters herhaalt dat de indieners grondig gaan nadenken over het gevolg dat aan de conceptnota's wordt gegeven. De hoorzittingen hebben tot nuttige inzichten geleid. De bestaande regelgeving werd tegen het licht gehouden en er werd gekeken waar verbetering mogelijk is. De sector en de specialisten zullen bij het verdere traject worden betrokken.

Jos LANTMEETERS,
voorzitter

Emmily TALPE
Güler TURAN,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BLSC	Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers
BVS	Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen
Comeos	federatie van handel en diensten
ki	kadastraal inkomen
RFB	Retail Forum Belgium
UNIZO	Unie van Zelfstandige Ondernemers