



Vlaams
Parlement

ingediend op **319** (2014-2015) – Nr. 1
15 april 2015 (2014-2015)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Lorin Parys en Jos Lantmeeters

betreffende kortetermijnhuur van handelspanden

INHOUD

1. Context	3
1.1. Economische realiteit	3
1.2. Tijdelijke handelsconcepten als springplank naar duurzame detailhandel	3
1.3. Juridische noodzaak	5
1.3.1. Rechtszekerheid	5
1.3.2. Eenvoud en duidelijkheid	5
2. Belanghebbenden	6
2.1. Ondernemers: risico's beperken	6
2.2. Eigenaars: drempels wegnemen	7
2.3. Lokale besturen: leegstand bestrijden en autonomie laten spelen....	7
2.3.1. Leegstand.....	8
2.3.2. Lokale autonomie	9
3. Waar gaat het fout vandaag?	10
3.1. Handelshuurwet	10
3.2. Toepassingsgebied Handelshuurwet.....	11
3.3. Algemene huurbepalingen.....	11
3.4. Bezetting ter bedde	11
3.5. Na de zesde staatshervorming	12
4. Beleidsvoorstellen	13
4.1. Een korte duur	13
4.2. Opzeg	13
4.3. Huurprijs	13
4.4. Inrichting van het gehuurde goed	14
4.5. Overdracht van huur en onderhuur.....	14
4.6. Geschillen	14
4.7. Lopende huurovereenkomsten	14
4.8. Besluitend schema	15
Bijlage: ontwerptekst voor een voorstel van decreet.....	17

1. Context

Deze conceptnota is het resultaat van overleg met vrederechters, detailhandelaars en eigenaars van commercieel vastgoed. Ze vertrekt vanuit de juridische noodzaak om een duidelijk kader te scheppen voor kortetermijnhuur van handelspanden. Daardoor verlagen we de drempel voor eigenaars van leegstaande panden om hun vastgoed te verhuren. Tegelijkertijd maken we het eenvoudiger voor ondernemers om tijdelijk een handelspand te huren als springplank naar een duurzame vestiging van een detailhandelszaak. Deze conceptnota verandert daarbij niets aan de bestaande lokale autonomie om handelszaken te reglementeren, bijvoorbeeld op het vlak van de socio-economische vergunning of op het vlak van ruimtelijke ordening.

1.1. Economische realiteit

Dit voorstel voor nieuwe regelgeving komt tegemoet aan een economische realiteit. Een toenemend aantal ondernemers wil gebruikmaken van leegstaande panden om de levensvatbaarheid van een detailhandelsconcept te testen alvorens over te gaan tot een duurzame investering.

Uit onderzoek van het NSZ, Neutraal Syndicaat voor Zelfstandigen, bij de 308 Vlaamse steden en gemeenten, blijkt dat er de afgelopen twee jaar in een kwart van de Vlaamse steden en gemeenten één of meerdere pop-upzaken aanwezig zijn of waren. Een tendens die de komende jaren zal versterken. Zestien percent van de lokale besturen ondersteunen vandaag reeds pop-uphandelszaken. Ze doen dat op de meest diverse manieren, via onder meer subsidies en materiële ondersteuning bij het herschikken van het pand.

Maar ondernemers die een detailhandelsconcept willen uitproberen, botsen vaak op eigenaars van leegstaande handelspanden die geen tijdelijke invulling aan hun vacant commercieel vastgoed willen geven. Die terughoudendheid vloeit enerzijds voort uit vrees dat een tijdelijke huurovereenkomst geherkwalificeerd zal worden als handelshuur en anderzijds uit de relatief hoge transactiekosten en formaliteiten indien hierover zekerheid dient te worden geschapen.

1.2. Tijdelijke handelsconcepten als springplank naar duurzame detailhandel

Een tijdelijke invulling van handelspanden heeft een aantal voordelen.

Philippe Muyters, Vlaams minister van Werk, Economie, Innovatie en Sport verklaarde op 9 oktober 2014 in het Vlaams Parlement dat:

“Voor de lokale overheden kunnen de pop-ups een positieve impact hebben op de leegstand. Ik ben het er ook mee eens dat de consumenten dit appreciëren vanwege de dynamiek die door de pop-ups in de handelscentra wordt veroorzaakt.”.

Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding en bevoegd voor Stedenbeleid antwoordde het volgende op een schriftelijke vraag van 16 oktober 2014 van Vlaams volksvertegenwoordiger Peter Van Rompuy:

“Pop-upwinkels hebben meerdere baten. Ze zijn de ideale manier om tijdelijk leegstaande handelspanden in te vullen en mee te helpen aan de revitalisatie van stadsdelen. Ze zetten de negatieve uitstraling van leegstaande panden om in positieve aandacht en extra aantrekkingskracht voor de handelskern. Ook voor de beginnende ondernemer of ‘pop-upretailer’ is het een unieke kans om de voor- en

nadelen van een eigen winkel aan den lijve te ondervinden en de overlevingsgraad van hun onderneming te vergroten. Ik zie de ondersteuning van pop-upwinkels dan ook als een opportuniteit om de lokale economie te versterken.”.

Het Vlaams netwerk van ondernemingen (Voka) – Kamer van Koophandel Antwerpen – heeft een expertise ontwikkeld in deze materie en zette een project op poten rond ‘pop-upstores’. De ondernemersorganisatie bracht een aantal voordelen van het concept in kaart:

- “De pop-upstore zorgt voor een win-winsituatie voor de verschillende stakeholders:
- ze verbeteren de beeldkwaliteit van leegstaande handelspanden of buurten met (veel) leegstand. De consument kan in een aangename omgeving winkelen en de eigenaar zet zijn pand op een positieve manier in de kijker;
 - door achtereenvolgens tijdelijke invullingen toe te laten, wordt verloedering en vandalisme tegengegaan; [...]
 - pop-upstores kunnen de handelskern commercieel versterken door consumenten de mogelijkheid te geven om langer in het winkelgebied te blijven en extra bezoekers aan te trekken;
 - ze brengen nieuwe dynamiek in buurten met leegstand;
 - ze bieden ondernemers de kans om zonder al teveel risico’s en zonder meteen gebonden te zijn aan handelshuurovereenkomst op lange termijn, uit te proberen of een winkel (op een bepaalde locatie) überhaupt kans van slagen heeft. De pop-up kan worden gezien als een proefperiode, om marktonderzoek te doen. Pop-upstores stimuleren zo ondernemerschap.”.

Een Voka-proefproject in Kapellen in december 2013 en januari 2014 bracht 29 leegstaande panden in kaart waarvan 20 in aanmerking kwamen voor een tijdelijke huur. Twaalf werden ingevuld met een tijdelijk winkelconcept en acht werden bestickerd als beschikbaar voor kortetermijnhuur. Van de twintig leegstaande panden zijn er vandaag, als resultaat van de tijdelijke huur van deze panden, negen panden ingevuld, waarvan drie met een duurzame investering voor een detailhandelsconcept. Toch vraagt Voka, gebaseerd op hun ervaring, een duidelijk kader voor kortetermijnhuur. Op die manier kunnen de drempels worden verlaagd voor detailhandelaars en voor eigenaars van commerciële panden. Zonder dergelijk kader is de medewerking van eigenaars vaak beperkt en missen lokale detailhandelsprogramma’s een deel van hun potentieel. Voka zegt hierover:

“De creatie van een kader voor de pop-upstore door de Vlaamse overheid is van belang om de strijd tegen de leegstand in handelskernen in een stroomversnelling te brengen¹ en ondernemerschap te stimuleren.”.

Ook de Unie van Zelfstandige Ondernemers (UNIZO) steunt lokale pop-up-projecten, zoals in de Stationsstraat in Sint-Niklaas.

“UNIZO Sint-Niklaas verwelkomt elke vorm van dynamisme die de stadskern ondersteunt mits dit alles in orde is betreffende vergunningen, de klant kan kiezen voor dienst na verkoop zoals bij de vaste winkels in de stadskern, en dit kadert in een globale visie om het centrum van Sint-Niklaas terug zijn winkelhart te geven zoals vroeger.”.

Hoewel er dus een aantal voordelen zijn, loopt het verenigen van de belangen van ondernemers, steden en vastgoedeigenaars in de praktijk erg stroef.

¹ Uiteraard is het faciliteren van pop-upstores alleen niet voldoende om de leegstand aan te pakken. De acties moeten kaderen binnen een duidelijke en gedragen detailhandelsvisie, waar ook andere maatregelen worden genomen.

1.3. Juridische noodzaak

1.3.1. Rechtszekerheid

Door de uitdrukkelijke uitsluiting van huur met een looptijd van minder dan een jaar uit het toepassingsgebied van de Handelshuurwet, verkeert dergelijke huur in een situatie van grote juridische onzekerheid. Eigenaars die hun pand weigeren te verhuren voor kortetermijnhuur vrezen dat dergelijke overeenkomst toch onder het toepassingsgebied van de Handelshuurwet zou kunnen vallen. Dat zou dan betekenen dat een eigenaar potentieel voor 36 jaar verbonden is aan een huur-overeenkomst tegen een relatief lage prijs die de huurder bedong voor een kortetermijnhuur. Het resultaat van deze rechtsonzekerheid is dat vastgoedeigenaars verkiezen om panden leeg te laten staan tot ze een langetermijnhuurder vinden. Astrid Clabots van Argus Advocaten schetst op de website van Argus de juridische onzekerheid waaraan een eigenaar van een handelspand zich blootgeeft indien hij vandaag kortetermijnhuur toestaat:

"[W]at indien de huurder merkt dat zijn tijdelijke uitbating uitdraait op een zodanig succes, dat hij de huurovereenkomst wenst verder te zetten ...? Kan deze plots opperen dat de feitelijke gegevens moeten doen besluiten tot de toepasselijkheid van de dwingende Handelshuurwet ... en zich in functie van herkwalificatie beroepen op een overeenkomst van 9 jaren? De kans is reëel, aangezien men, zonder duidelijke bewoordingen in de overeenkomst over de oorspronkelijke bedoeling van partijen bezwaarlijk kan (zelfs: mag) spreken van een 'proefperiode', waar het in deze wel op zou neerkomen. Dergelijke 'proefperiode' toestaan, zou haaks staan tegenover de geest van de overeenkomst daar waar deze een absolute minimum-duur van 9 jaren vooropstelt!".

1.3.2. Eenvoud en duidelijkheid

Alhoewel theoretisch de mogelijkheid bestaat om de juridische onzekerheid rond het al dan niet van toepassing zijn van de handelshuur op een kortetermijnhuur-overeenkomst te stipuleren in een uitgebreid contract, gebeurt dat in de praktijk niet. De reden is dat de transactiekost en de administratieve afhandeling van dergelijke afspraken niet opwegen tegen de beperkte inkomsten die een kortetermijnhuur genereert.

Een eenvoudig kader, zoals vervat in deze nota, schept voor huurder en verhuurder rechtszekerheid over het feit dat een huurovereenkomst van een handelspand voor korte termijn niet onder de Handelshuurwet valt. Op die manier kunnen partijen onnodige administratieve formaliteiten en transactiekosten vermijden.

Ten slotte heeft dit voorstel ook als voordeel dat eindelijk alle huren van handelsuitbatingen gereguleerd zullen zijn. Daarbij raken we niet aan de klassieke handelshuurwetgeving. Die bevat immers een uitgebalanceerd evenwicht tussen de belangen van huurders en verhuurders. We vinden het niet verstandig om daar aan te morrelen. Daar waar de Handelshuurwet van 1951 aanvankelijk, in de voorbereidende werken, het doel had om alle handelshuurovereenkomsten te reglementeren, heeft men destijds afgezien van dit voornemen voor de huurovereenkomsten die de duur van een jaar niet bereikten. Sindsdien is de economische realiteit gewijzigd, zodat in de praktijk de vraag naar duidelijkheid bij huur van handelsruimtes voor korte duur steeds sterker luidt.

2. Belanghebbenden

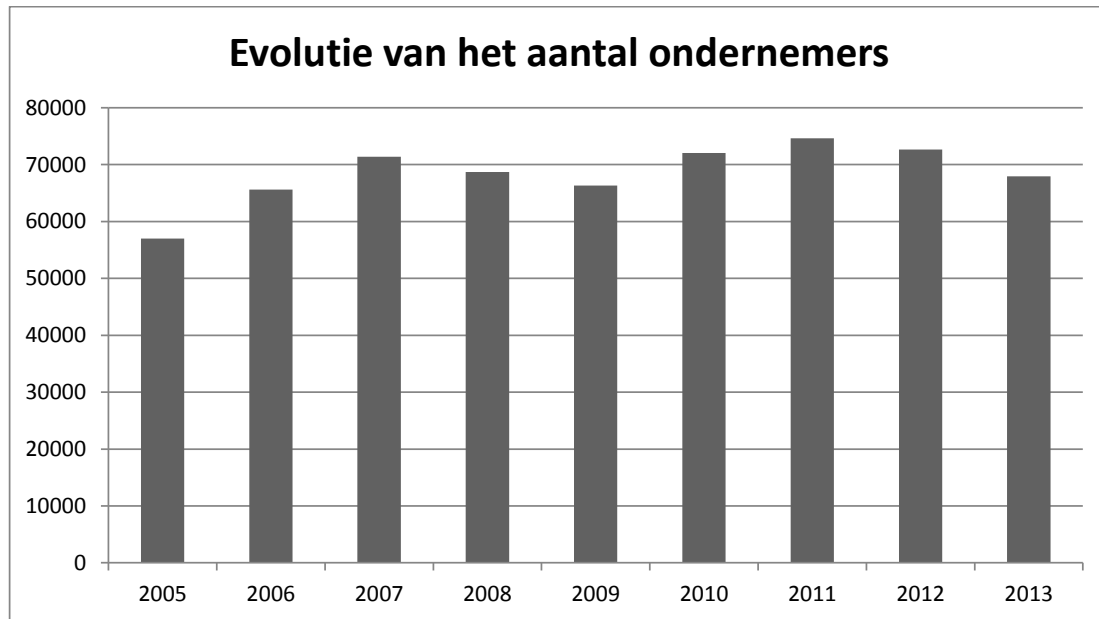
Hieronder staan we kort stil bij elk van de belanghebbende partijen bij de invoering van regelgeving met betrekking tot kortetermijnhuur voor handelspanden.

2.1. Ondernemers: risico's beperken

Kortetermijnhuur van een handelspand biedt startende ondernemers in de detailhandel de kans om zich voor te stellen en naamsbekendheid te verwerven door een fysieke aanwezigheid in handelskernen. Ze bieden vaak jonge ondernemers de gelegenheid om zonder veel risico's uit te proberen of een nieuw winkelconcept kans op slagen heeft. Ze zijn immers niet gebonden aan een handelshuurovereenkomst op lange termijn, wat het ondernemersrisico verlaagt, en huren vaak aan een verlaagd tarief. Het is dus een effectieve en efficiënte methode om aan marktonderzoek te doen. Tijdelijke winkels kunnen uiteraard ook in het verlengde liggen van reeds bestaande handelszaken en op die manier de drempel naar innovatie verlagen. Zo zijn er voorbeelden van onlinewinkels die een fysiek winkelpunt uitproberen om een bepaald product aan de man te brengen, bestaande handelszaken die een seizoensoutlet openen of horeca-ondernemers die een nieuw concept uitproberen. Kortetermijnhuur helpt zo de drempels naar het ondernemerschap te verlagen. Dat is belangrijk omdat het aantal ondernemers in Vlaanderen de afgelopen jaren is gedaald.



In 2012 verminderde het aantal ondernemers in Vlaanderen met 5% ten opzichte van het aantal ondernemers in 2011. In 2013 zette die daling zich verder met een daling van 8,3% ten opzichte van het voorgaande jaar.



Bron: Ondernemersatlas 2014

Zeventien percent van alle startende ondernemers begint een onderneming in detailhandel of horeca. Het aantal ondernemers in de detailhandel in 2013 bedroeg 7476 in België. In de horeca, een andere sector met populaire pop-ups, ging het om 4603 ondernemers. Maar detailhandel en horeca zijn ook bijzonder kwetsbare sectoren wat overlevingsgraad betreft. In de horeca bijvoorbeeld bestaat vijf jaar na oprichting bijna de helft van de ondernemingen niet meer.

Kortetermijnhuur van handelspanden kan helpen om het ondernemersrisico in detailhandel en horeca te beperken. Ondernemers willen vaak geen langdurige handelshuurovereenkomst aangaan omdat ze de levensvatbaarheid van hun onderneming moeilijk kunnen inschatten. Met een tijdelijke huur aan een relatief beperkte prijs krijgen ze dus de kans om omzetprognoses in te schatten en hun concept bij te vijlen.

2.2. Eigenaars: drempels wegnemen

Voor zowel huurders als verhuurders zijn de mogelijkheden voor kortetermijnhuur van handelspanden voorlopig beperkt. Zoals hierboven beschreven zijn eigenaars weigerachtig om hun leegstaande panden tijdelijk te verhuren omwille van rechtsonzekerheid en hoge transactiekosten bij het afsluiten van een contract. Het juridische kader maar ook praktische afspraken over het kadastraal inkomen en onroerende voorheffing, zijn hiervoor van belang.

2.3. Lokale besturen: leegstand bestrijden en autonomie laten spelen

Leegstand is een groeiend fenomeen en lokale besturen hebben er dus belang bij dat eigenaars van leegstaande panden meewerken aan een kernversterkend beleid. In hun detailhandelsbeleid behouden ze uiteraard de volledige autonomie over de reglementering van handelszaken, ook als deze maar voor korte termijn actief zijn en gebruikmaken van kortetermijnhuur.

2.3.1. Leegstand

De leegstand van handelspanden in winkelkernen is een probleem dat de laatste jaren is toegenomen. In totaal staat, volgens een interprovinciale studie over detailhandel, nu 7,4% van de totale winkelloppervlakte in Vlaanderen leeg. Niet alle leegstand is problematisch. Een leegstandspercentage tot ongeveer 5% is doorgaans het gevolg van het wisselen van winkeliers, de zogenaamde frictieleegstand. Leegstandspercentages die daar ver boven liggen, duiden op een meer structurele leegstand.

De leegstandstoename vindt vooral plaats in de winkelkernen van Vlaamse steden en gemeenten, minder in ondersteunende winkelgebieden. Uit de tussentijdse resultaten (2014) van een interprovinciale studie omtrent detailhandel blijkt dat het aanbod van winkelvastgoed is gestegen met ruim 1,3 miljoen m² (11,9%). Het werkelijke detailhandelsaanbod in Vlaanderen is in dezelfde periode met bijna 1 miljoen m² (9,1%) tot 11,7 miljoen m² toegenomen.

Aanbod naar VRIND-klasse	Vlaanderen als geheel	Grootsteden	Centrumsteden	Grootstedelijke rand	Kleinstedelijk provinciaal	Overgangsgebied	Platteland	Stedelijk gebied rond Brussel	Regionaal stedelijke rand	Structuurondersteunende steden
Evolutie aanbod in m² (inclusief leegstand)	11,9%	11,4%	10,2%	7,9%	10,7%	12,6%	11,2%	36,1%	11,8%	9,8%
Evolutie gebruikte oppervlakte in m²	9,1%	8,9%	7,1%	6,6%	7,8%	9,9%	9,4%	33,1%	9,9%	5,9%
Evolutie in leegstand in m²	66,11%	39,1%	59,4%	38,3%	62%	86,3%	47,8%	151,1%	56,9%	110,2%
Huidige leegstand in m²	7,2%	10,5%	8,5%	5,1%	7,6%	6%	6,4%	4,7%	5,6%	7,2%

Bron: Locatus, bewerking door IDEA Consult

Het hoogste leegstandspercentage is te vinden in de grootsteden en centrumsteden. De laagste percentages vinden we dan weer in het stedelijk gebied rond Brussel en de grootstedelijke rand. De leegstand verschilt ook sterk per provincie:

Leegstand per provincie	Leegstandsvolume in m ²	Leegstand in verhouding tot het provinciale aanbod	Leegstand per 1000 inwoners
Antwerpen	282469	8,1%	159
Limburg	155221	8,5%	183
Oost-Vlaanderen	190150	6,9%	131
West-Vlaanderen	197948	7,1%	169
Vlaams-Brabant	89485	5,0%	82
Vlaanderen totaal	915273	7,2%	144

Bron: Locatus, bewerking door IDEA Consult

Tijdelijke invullingen van handelspanden kunnen een deel van een geïntegreerd beleid tegen leegstand vormen. Ze kunnen bijdragen aan de dynamiek in een winkelstraat of handelskern, nieuwe bezoekers lokken en kortetermijnhuurders overtuigen van het potentieel van een locatie voor een duurzame vestiging van een detailhandelsconcept.

Veel steden en gemeenten voeren reeds een inventief kernversterkend beleid. Hierboven is reeds het Voka-project in Kapellen beschreven. Een ander concreet voorbeeld is te vinden in de Korte Zoutstraat in Aalst. Deze winkelstraat in het midden van de Aalsterse handelskern kreeg te maken met heel wat leegstand waardoor de resterende handelaars hun omzet zagen dalen. Mede door de steun van het stadsbestuur openden in november 2014 vijf nieuwe tijdelijke handelsconcepten. Net voor de eindejaarsperiode daalde de leegstand dus significant en kreeg de straat enkele nieuwe publiekstrekkingen. Ook in Edegem, Kuurne, Beveren, Deurne en Zelzate zagen dergelijke projecten het licht.

In West-Vlaanderen lanceerde de stad Kortrijk onder de noemer 'Kortrijk Zaait' een ambitieus project om de leegstand aan te pakken en tegelijkertijd jonge, startende ondernemers inhoudelijk en fysiek te ondersteunen bij de opstart van hun onderneming. Het stadsbestuur nam volgende maatregelen:

- aanpassing en verstrenging van het leegstandsreglement;
- bijkomende vrijstelling van heffing voorzien in het leegstandsreglement voor eigenaars die hun pand aan bepaalde voorwaarden willen ter beschikking stellen aan jonge, startende ondernemers;
- inzet op inhoudelijke ondersteuning (coaching) van jonge, startende ondernemers via haar partners;
- behoud van een leegstandspremie.

Indien eigenaars van handelspanden kunnen bogen op juridische zekerheid en lage transactiekosten, zullen ze sneller bereid zijn mee te werken aan dergelijke initiatieven.

2.3.2. Lokale autonomie

Of een handelszaak slechts tijdelijk dan wel permanent open is, ontslaat haar van geen enkele wettelijke of reglementaire verplichting die te maken heeft met de uitbating ervan. Deze huurregelgeving verandert daar niets aan. Dat benadrukt ook Liesbeth Homans, viceminister-president van de Vlaamse Regering en Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding en bevoegd voor Stedenbeleid, in een antwoord op een schriftelijke vraag van 16 oktober 2014 van Vlaams volksvertegenwoordiger Peter Van Rompuy:

"Het behoort ook tot de lokale autonomie om hier optimaal en op maat van de stad op in te spelen. Het is logisch dat pop-upconcepten aan dezelfde regelgeving moeten voldoen als andere reguliere ondernemingen, onder andere met betrekking tot vergunningen, om oneerlijke concurrentie voor bestaande ondernemingen tegen te gaan. Tegelijkertijd kunnen steden binnen hun lokale autonomie en de bestaande regelgeving bijzondere aandacht hebben voor het ondersteunen van pop-upconcepten."

De rol van de lokale besturen is erg belangrijk in een handelsbeleid aangezien elke situatie een aangepast antwoord vereist. Geen twee kernen zijn immers gelijk wat ligging en aanbod betreft. Lokale besturen kunnen dan ook via vergunningen en reglementen sturen op beschikbaarheid, type, uitstraling en oppervlaktes van wenselijke detailhandelsconcepten.

3. Waar gaat het fout vandaag?

Huur wordt geregeld in het burgerlijk wetboek (BW), maar bestaat uit verschillende delen. De twee hoofddelen zijn de Woninghuurwet en de Handelshuurwet. We zetten hieronder kort de principes van de handelshuurwetgeving uiteen, onderzoeken tijdelijke huur en staan stil bij de figuur van de bezetting ter bedde en de situatie na de zesde staatshervorming.

3.1. Handelshuurwet

De Handelshuurwet specificeert dat “de huur van onroerende goederen of gedeelten ervan die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend, vanaf de ingebruikname door de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst tussen partijen in de loop van de huurperiode door de huurder of door een onderhuurder in hoofdzaak gebruikt worden voor het drijven van een kleinhandel of voor het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek”. Zowel mondelinge als schriftelijke overeenkomsten zijn toegestaan. Het is uiteraard aangewezen om een schriftelijke overeenkomst op te maken, waarin de handelsbestemming ondubbelzinnig vermeld wordt. Op die manier vermijden contractanten bewijsproblemen en discussies.

De duur van een handelsovereenkomst bedraagt minimum negen jaar. De huurder heeft, onder de handelshuur, recht op drie hernieuwingen van het contract van telkens negen jaar. De totale huurperiode, inclusief de eerste periode van negen jaar, kan dus oplopen tot 36 jaar. Pas na drie verstreken hernieuwingen heeft de verhuurder, behoudens een aantal uitzonderingen, het recht de huurder te verplichten het pand te ontruimen. In tegenstelling tot het gemeen recht waar huuroverdracht of onderverhuur door een geschreven verbodsbepaling kunnen worden verhinderd, is huuroverdracht of onderhuur in de handelshuurwetgeving in bepaalde gevallen wel mogelijk, ondanks een eventueel geschreven verbodsbepaling.

Indien de verhuurder de huurder in het goed laat, dan wordt dit beschouwd als een bezetting zonder geschreven overeenkomst, een mondelinge huur die door het gemeen recht wordt beheerst.

Enkel bij het verstrijken van elke driejarige periode hebben de partijen het recht om aan de vrederechter een herziening van de huurprijs te vragen, mits er bewijzen aangebracht worden dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15% hoger of lager is dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening is vastgelegd. Deze nieuwe omstandigheden moeten onafhankelijk zijn van de wil van de huurder of verhuurder. Bovendien moeten deze hun invloed hebben over de ganse driejarige periode.

Huurders hebben het recht om verbouwingen door te voeren aan het pand. Het betreft echter enkel de handelslokalen. De verbouwingen moeten niet ‘noodzakelijk’ zijn, het is voldoende dat ze ‘nuttig’ zijn. De kosten van de verbouwing mogen niet hoger zijn dan drie jaar huur, tenzij anders overeengekomen tussen huurder en verhuurder. De huurder moet de verhuurder wel voorafgaand in kennis stellen.

3.2. Toepassingsgebied Handelshuurwet

Tijdelijke uitbating van een handelspand voor een periode van minder dan een jaar, valt in principe niet onder de handelshuurwetgeving:

“Art. 2. De bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing:

1° op de huur die, wegens die aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan een jaar.”.

Maar het is niet duidelijk in de rechtsspraak of voorlopige verhuring an sich buiten de Handelshuurwet valt. Sommige pop-upwinkels zijn slechts open voor enkele weken of maanden, anderen langer dan een jaar, al dan niet door opeenvolgende huurverlengingen. Er kan wel een handelshuurovereenkomst worden gesloten met bijkomende opzegmogelijkheden. Deze kunnen echter enkel worden bedongen in het voordeel van de huurder waardoor de rechtsonzekerheid blijft voor de verhuurder. Ook dit is dus geen sluitende oplossing om de eigenaar van een leegstand pand te overtuigen zijn onroerend goed tijdelijk te verhuren.

3.3. Algemene huurbepalingen

Wanneer de huur niet onder woninghuur of handelshuur valt, gelden de algemene bepalingen van het burgerlijk wetboek met betrekking tot huur (artikel 1714 BW e.v.).

Artikel 1737 BW:

“Indien de huur bij geschrift is aangegaan, eindigt zij van rechtswege wanneer de bepaalde tijd verstreken is, zonder dat een opzegging is vereist.”.

Artikel 1738 BW:

“Indien de huurder, na beëindiging van een voor een bepaalde duur bij geschrift gesloten overeenkomst, het goed zonder verzet van de verhuurder verder blijft bewonen, is er wederinhuring tegen dezelfde voorwaarden, ook wat de duur betreft.”.

Wanneer bij het verstrijken van de termijn van het tijdelijk huurcontract de verhuurder niet protesteert en de huurder blijft in het gehuurde goed, dan wordt het contract verdergezet voor dezelfde termijn als bepaald in het oorspronkelijke contract. Wanneer huurder en verhuurder bijgevolg blijven stilzitten dan kan de huur telkens worden verlengd. Maar een huur die langer dan een jaar beslaat, wordt automatisch handelshuur aangezien die bepalingen van dwingend recht zijn. Voor verhuurders en huurders die een kortetermijnhuur willen aangaan bieden de algemene huurbepalingen uit het burgerlijk wetboek weinig soelaas. Ze zijn immers verplicht om een uitgebreide contractuele regeling uit te werken waardoor de transactiekost oploopt.

3.4. Bezetting ter bedde

De bezetting ter bedde is een onbenoemde overeenkomst die niet wettelijk geregeld is maar gegroeid uit de rechtspraktijk. Bij dit soort overeenkomst verleent de eigenaar een gunst aan iemand om tot wederopzegging een bepaald onroerend goed te gebruiken. Dit gebeurt in afwachting tot de eigenaar aan dit onroerend goed zijn definitieve bestemming geeft of tot wederopzegging. Dit tijdelijke recht van gebruik kan gratis zijn of tegen een eerder symbolische vergoeding.

Zowel huurder als verhuurder zijn bij dergelijke overeenkomst niet gebonden aan de strengere voorwaarden uit de handelshuurwetgeving. Voor de verhuurder kan dit nuttig zijn, daar hij de huurder makkelijk uit het pand kan zetten indien nodig. Het mes snijdt echter aan twee kanten: ook de huurder kan eenvoudig het pand verlaten zonder dat hij een vergoeding moet betalen. Aangezien de bezetting ter bedde is gegroeid vanuit de rechtspraak en er geen wettelijke regeling voor bestaat, brengt ze heel wat rechtsonzekerheid met zich mee waardoor ze in de praktijk relatief weinig gebruikt wordt.

3.5. Na de zesde staatshervorming

Naar aanleiding van de staatshervorming van 1980 besloot de wetgever de aangelegenheid huisvesting over te dragen aan de gewesten. Het burgerlijk recht met daarin de private huurwetgeving bleef echter federale bevoegdheid. Met de zesde staatshervorming heeft de wetgever vanaf 1 juli 2014 wel de private huurwetgeving overgedragen aan de gewesten. De bevoegdheidsoverdracht omvat meer bepaald "de specifieke regels betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan, de specifieke regels betreffende de pacht en de veepacht" en "de specifieke regels betreffende de handelshuur". Dit maakt het mogelijk voor Vlaanderen om een integraal handelsvestigingsbeleid te voeren. De bestaande regelgeving blijft van kracht tot een gemeenschap of een gewest over wijzigingen of nieuwe regels beslist.

4. Beleidsvoorstellen

Zoals reeds aangehaald, heeft deze conceptnota niet tot doel om decreetgeving tot stand te brengen die de bestaande handelshuurwetgeving aanpast of vervangt. Ze biedt wel een duidelijk kader voor het laatste deel van de huurwetgeving dat nog niet gereguleerd is, de huur van een handelsruimte voor minder dan een jaar.

4.1. Een korte duur

De handelshuurwetgeving is niet geschikt voor een kortetermijnhuur aangezien ze werkt met termijnen van negen jaar. Anderzijds creëren de algemene huurbepalingen of de bezetting ter bedde veel onzekerheid voor beide partijen en worden daardoor weinig gebruikt in de praktijk. Indien de duur van de huur door een of meerdere hernieuwingen de looptijd van een jaar bereikt, is de handelshuurwetgeving van toepassing.

Dit kader voor kortetermijnhuur voor handelspanden gaat uit van een huurperiode die beperkt is tot minder dan één jaar. Die beperking is van toepassing op de gezamenlijke huurtermijn van opeenvolgende huurovereenkomsten. Een stilzwijgende verlenging van de huur is niet mogelijk. Het is immers niet de bedoeling om de klassieke handelshuurwetgeving met dit decreet uit te hollen. Een handelshuur van één jaar of meer valt dus gewoon onder de vigerende handelshuurwetgeving.

4.2. Opzeg

Op de einddatum van de huurovereenkomst, eindigt de huur zonder dat er een opzegging nodig is. We sluiten ook stilzwijgende verlenging uit.

De huurder kan de huurovereenkomst stopzetten, mits hij of zij een maand van tevoren opzegt. Dit kan per gerechtsdeurwaarderexploot of per aangetekende brief. De verhuurder kan niet opzeggen. Dat is een bewuste keuze omdat het hier om kortetermijncontracten gaat maar evenzeer omdat we niet willen dat een verhuurder bij een succesvolle tijdelijke kleinhandel zo zelf een soortgelijke handel start in het pand. We kiezen voor een kortere termijn dan in de normale huurwetgeving omwille van het feit dat de huurovereenkomst zelf de facto van korte duur is. Een nieuwe eigenaar moet zich aan dezelfde verplichtingen houden.

Partijen kunnen ook tijdens de huur en in onderling overleg de huur beëindigen. We laten ook de mogelijkheid om de huur te beëindigen in onderling overleg om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen die onder de handelshuurwetgeving valt. Op deze manier zorgen we ervoor dat een duurzame verderzetting van de kleinhandel mogelijk wordt indien de kleinhandelaar dit wenst voor de afloop van zijn kortetermijnhuur en beide partijen een akkoord bereiken over de voorwaarden. Het inlassen van deze flexibelere periodes voor zowel de huur op zich als het opzeggen van de huur maakt dat er minder zware financiële verplichtingen komen kijken bij het invullen van een tijdelijke winkel voor de huurder.

De huurder heeft geen recht op een vergoeding voor zijn uitzetting.

4.3. Huurprijs

De huurprijs houdt alle belastingen in die van toepassing zijn op het onroerend goed. Partijen kunnen hiervan afwijken. Het spreekt voor zich dat de kosten voor water, gas en elektriciteit aan de huurder toekomen. We hebben ervoor gekozen om het bewijs van deze kosten met alle middelen mogelijk te maken zodat de transactiekosten en formaliteiten beperkt blijven.

4.4. Inrichting van het gehuurde goed

We behouden voor de regels met betrekking tot de inrichting van het pand de filosofie van de handelshuurwetgeving, maar passen ze aan aan het tijdelijk karakter van de huur. De huurder heeft het recht om elke verbouwing door te voeren die nodig is voor zijn onderneming. De kosten mogen daarbij niet meer bedragen dan de prijs van een jaar huur. Beide partijen kunnen hier ook andere afspraken over maken in een geschreven overeenkomst. Na de huurperiode kan de verhuurder de verwijdering van de verbouwingen vorderen van de huurder.

4.5. Overdracht van huur en onderhuur

Gezien het gaat om een huurovereenkomst van beperkte duur, is het niet zinvol om overdracht van huur en onderhuur toe te staan. Deze zijn dan ook verboden.

4.6. Geschillen

Het lijkt ons logisch dat de vrederechter bevoegd is om geschillen die onder deze wetgeving vallen te beslechten. We voorzien in de mogelijkheid voor de eiser in een geschil om de tegenpartij op te roepen tot een minnelijke schikking. De rechter heeft een korte termijn van acht dagen om partijen op te roepen. Op deze manier houden we ook bij een geschil tijdens een huur voor korte termijn de transactiekosten van het geschil beperkt.

4.7. Lopende huurovereenkomsten

Lopende huurovereenkomsten voor kortetermijnhuur worden uitgesloten van het toepassingsgebied van een nieuwe regelgeving.

4.8. Besluitend schema



Lorin PARYS
Jos LANTMEETERS

BIJLAGE:

Ontwerptekst voor een voorstel van decreet

Artikel 1. Dit decreet behandelt een gewestaangelegenheid.

Hoofdstuk 1. Toepassingsgebied

Art. 2. De bepalingen van dit decreet zijn van toepassing op de huur van gebouwde onroerende goederen of gedeelten van gebouwde onroerende goederen die, hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder gebruikt worden voor het uitoefenen van een kleinhandel of het bedrijf van de ambachtsman, waarbij er een rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek en die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken wordt toegestaan voor minder dan een jaar. Hierbij is het zonder belang op welke wijze het contact tussen de huurder en het publiek tot stand komt en of de huurder al dan niet eigenaar is van de door hem in het gehuurde goed uitgeoefende handelszaak.

Hoofdstuk 2. Duur

Art. 3. De duur van de huur mag de duur van een geheel jaar niet bereiken of overtreffen.

Hoofdstuk 3. Beëindiging

Art. 4. De huurovereenkomsten welke onder de toepassing van dit decreet worden afgesloten eindigen van rechtswege op hun einddatum, zonder dat hiervoor een opzegging nodig is, en zonder dat de huurder recht heeft op een huurhernieuwing.

Art. 5. De huurder kan evenwel te allen tijde de lopende huur beëindigen, mits hij een maand van tevoren opzegt bij gerechtsdeurwaardersexploot of bij ter post aangetekende brief.

Art. 6. Partijen kunnen te allen tijde de lopende huur eveneens beëindigen, op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgesteld bij geschreven overeenkomst. Zij kunnen deze huur ook in onderling overleg beëindigen om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen, welke onder de toepassing van de wet van 30 april 1951 betreffende de Handelshuurwet valt.

Art. 7. Noch bij de contractuele beëindiging van de huurovereenkomst, noch bij een tussentijdse beëindiging ervan, heeft de huurder recht op enige vergoeding voor zijn uitzetting.

Hoofdstuk 4. Huurprijs

Art. 8. De op het onroerend goed van toepassing zijnde belastingen worden geacht in de huurprijs begrepen te zijn, tenzij anders wordt overeengekomen.

De kosten van de nutsvoorzieningen van het onroerend goed zijn ten laste van de huurder, en kunnen met alle middelen bewezen worden.

Hoofdstuk 5. Verbouwingen

Art. 9. Tenzij partijen hieromtrent een andersluidende geschreven overeenkomst sluiten, heeft de huurder het recht aan het gehuurde goed elke verbouwing uit te voeren die dienstig is voor zijn onderneming en waarvan de kosten een jaar huur niet te boven gaan, mits daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en mits hij hiervan de verhuurder voor de aanvang van de werken in kennis stelt.

Art. 10. Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan worden in acht genomen, kan de verhuurder de werken doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie.

De verhuurder heeft toegang tot de werken. Hij kan alle lasthebbers naar hun keus daarheen afvaardigen.

De uitvoering van de door de huurder ondernomen werken geschiedt op zijn risico.

Art. 11. De verhuurder kan, hetzij vóór, hetzij tijdens de uitvoering van de werken, eisen dat de huurder zijn eigen aansprakelijkheid verzekert, alsook die van de verhuurder en van de eigenaar, zowel ten opzichte van derden als ten opzichte van elkaar, uit hoofde van de door de huurder ondernomen werken.

Indien de huurder, bij eerste aanmaning van de verhuurder, het bewijs niet levert van het bestaan van een toereikend verzekeringscontract en van de betaling der premie, is deze gerechtigd de werken te doen stopzetten ingevolge een eenvoudige beschikking van de vrederechter, gegeven op verzoekschrift en uitvoerbaar op de minuut en vóór registratie. Het verbod kan niet worden opgeheven tenzij het bewijs van de verzekering en van de betaling der premie wordt geleverd.

Art. 12. Wanneer verbouwingen zijn uitgevoerd op kosten van de huurder, kan de verhuurder, behoudens andersluidende overeenkomst, de verwijdering ervan bij het vertrek van de huurder vorderen. Indien hij de aldus uitgevoerde verbouwingswerken behoudt, is hij geen vergoeding verschuldigd.

Hoofdstuk 6. Overdracht van huur en onderverhuring

Art. 13. Overdracht van huur en onderhuur zijn te allen tijde verboden.

Hoofdstuk 7. Vervreemding van het verhuurde goed

Art. 14. Hij die het verhuurde goed om niet of onder bezwarende titel verkrijgt, dient de geregistreerde huurovereenkomst na te leven, en kan de huurder er niet uitzetten, behoudens de toepassing van artikel 5 van dit decreet.

Hoofdstuk 8. Geschillen

Art. 15. De rechtsvorderingen op grond van deze afdeling ingesteld, evenals de daaraan verknochte rechtsvorderingen die mochten ontstaan uit de huur van een handelszaak, behoren, niettegenstaande elke andersluidende overeenkomst aangegaan naar keuze van de eiser vóór het ontstaan van het geschil, tot de bevoegdheid van de vrederechter van de plaats waar het voornaamste onroerend goed gelegen is, of van de plaats van het goed met het hoogste kadastraal inkomen, wanneer het verscheidene afzonderlijke onroerende goederen betreft.

Art. 16. Alvorens op grond van deze afdeling een vordering in te stellen, kan de eiser, bij een verzoekschrift, door hem, door zijn raadsman of door zijn bijzonder gevolmachtigde ondertekend, de toekomstige verweerder tot minnelijke schikking doen oproepen.

De griffier geeft een ontvangbewijs van het verzoekschrift; de rechter roept de partijen op binnen acht dagen na het indienen van het verzoekschrift.

Indien een akkoord tot stand komt, worden de bewoordingen in een proces-verbaal vastgelegd en de uitgifte geschiedt in executoriale vorm.

Indien geen akkoord tot stand komt, maakt de vrederechter proces-verbaal op.

Art. 17. Alle vonnissen, door de vrederechters gewezen bij toepassing van de bepalingen van deze afdeling, zijn vatbaar voor hoger beroep.

Art. 18. De vonnissen in de loop der instantie gewezen zijn uitvoerbaar bij voorraad, niettegenstaande enige daartegen gerichte voorziening.

Art. 19. Dit decreet is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten.