



Vlaams
Parlement

ingediend op **598** (2015-2016) – Nr. 5
19 mei 2016 (2015-2016)

Amendementen

op het voorstel van decreet

van Lorin Parys, An Christiaens, Willem-Frederik Schiltz,
Jos Lantmeeters, Katrien Partyka en Andries Gryffroy

houdende huur van korte duur
voor handel en ambacht

Documenten in het dossier:

- 598** (2015-2016) – Nr. 1: Voorstel van decreet
– Nr. 2: Advies van de Raad van State
– Nr. 3 en 4: Amendementen

AMENDEMENT Nr. 14**voorgesteld door Bart Van Malderen en Güler Turan**

Artikel 7/1 (nieuw)

Aan hoofdstuk 3 een artikel 7/1 toevoegen, dat luidt als volgt:

"Art. 7/1. In huurovereenkomsten die onder de toepassing van dit decreet worden afgesloten, wordt elk niet-concurrentiebeding zoals bepaald in artikel 65 van de wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten, uitgesloten."

VERANTWOORDING

Het voorstel van decreet wil een kader creëren voor kortetermijnhuur van handelspanden. Het creëren van een springplank naar een duurzame handelsactiviteit wordt mee als doelstelling gedefinieerd. Eigen aan het pop-upconcept is dat een vervolgactiviteit heel vaak, soms bijna per definitie, niet op dezelfde locatie zal plaatsvinden. Het inschrijven van een niet-concurrentiebeding staat haaks op deze doelstelling.

Artikel 65, §1, van de wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten geeft volgende definitie van niet-concurrentiebeding:

"Art. 65. §1. Onder concurrentiebeding wordt verstaan het beding waarbij de werkman de verbintenis aangaat bij zijn vertrek uit de onderneming geen soortgelijke activiteiten uit te oefenen, hetzij door zelf een onderneming uit te baten, hetzij door in dienst te treden bij een concurrerende werkgever, waardoor hij de mogelijkheid heeft de onderneming, die hij heeft verlaten, nadeel te berokkenen door de kennis, die eigen is aan die onderneming en die hij op industrieel of op handelsgebied in die onderneming heeft verworven, voor zichzelf of ten voordele van een concurrerende onderneming aan te wenden."

Aangezien ook bij handelshuurcontracten frequent een niet-concurrentiebeding wordt ingeschreven, is het aangewezen ook in het decreet dat korte handelshuur regelt in een bepaling ter zake te voorzien.

Dit amendement voorziet in een verbod op het inschrijven van een niet-concurrentiebeding in huurovereenkomsten die in het kader van kortetermijnhandelshuur worden gesloten.

**AMENDEMENT Nr. 15****voorgesteld door Güler Turan en Bart Van Malderen**

Hoofdstuk 7/1 (nieuw)

Een hoofdstuk 7/1, dat bestaat uit een artikel 14/1, invoegen, dat luidt als volgt:

"Hoofdstuk 7/1. Tijdelijk voorrecht op huur

Art. 14/1. Indien de verhuurder na beëindiging of stopzetting van de tijdelijke huurovereenkomst, het pand wil verhuren aan een andere kandidaat-huurder, dient hij de kortetermijnhuurder per aangetekend schrijven of bij deurwaarders-exploot op de hoogte te stellen van zijn voornemen om te verhuren en laat hij deze laatste de voorwaarden weten. De kortetermijnhuurder die aan die voorwaarden een huurovereenkomst wil sluiten, laat dit aan de verhuurder weten binnen de zeven werkdagen.

Dit voorrecht op huur is tijdelijk en gaat in op de dag volgend op beëindiging of stopzetting van de kortetermijnhandelshuur voor een periode gelijk aan de duur van de kortetermijnhuur met een maximum van zes maanden."

VERANTWOORDING

In artikel 5 van het voorstel van decreet wordt uitdrukkelijk voorzien in een mogelijkheid om de huur-overeenkomst te laten stopzetten door de huurder. De verhuurder kan niet opzeggen. Dit is volgens de indieners van het voorstel een bewuste keuze omdat het hier om kortetermijncontracten gaat maar evenzeer omdat het niet wenselijk is dat een verhuurder bij een succesvolle tijdelijke kleinhandel zelf een soortgelijke handel in het pand start.

Na afloop van de kortetermijnhandelshuur, bij het verstrijken van de duur van de huur of bij beëindiging ervan kunnen partijen in onderling overleg een nieuwe huurovereenkomst opstellen die onder de handelshuur in het algemeen valt.

Om te voorkomen dat een verhuurder te hoge huurvoorwaarden eist van de tijdelijke succesvolle kortetermijnhuurder, is het aangewezen om tijdelijk deze huurder een 'voorkeursrecht' van huur te geven naar analogie van het bestaande voorkooprecht. Essentieel is dat dit voorrecht slechts tijdelijk moet zijn, namelijk een periode even lang als de kortetermijnhuur met een maximum van zes maanden.

Het recht van voorkoop is een wettelijk recht dat de houder van dat recht de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die verkocht worden, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen, voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden.

In casu zou dat betekenen dat de huurder conform dit decreet tijdelijk houder is van een recht van huur op gebouwen die verhuurd worden en waar hij zelf een tijdelijke kleinhandel in heeft uitgebaat, bij voorrang op de kandidaat-huurder voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden.

