



Vlaams  
Parlement

ingediend op **598** (2015-2016) – Nr. 6  
31 mei 2016 (2015-2016)

## **Verslag**

namens de Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie,  
Innovatie en Wetenschapsbeleid  
uitgebracht door Bart Van Malderen

over 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

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

*Voorzitter:* Axel Ronse.

*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:*

Jan Hofkens, Lieve Maes, Lorin Parys, Miranda Van Eetvelde, Paul Van Miert, Peter Wouters;

Jenne De Potter, Martine Fournier, Kathleen Helsen, Koen Van den Heuvel;

Lionel Bajart, Martine Taelman;

Rob Beenders, Güler Turan;

Wouter Vanbesien.

Documenten in het dossier:

- 598** (2015-2016) – Nr. 1: Voorstel van decreet
- Nr. 2: Advies van de Raad van State
- Nr. 3 t.e.m. 5: Amendementen

## INHOUD

1. Toelichting.....	4
2. Algemene bespreking.....	6
3. Artikelsgewijze bespreking.....	7
4. Eindstemming.....	14
Tekst aangenomen door de commissie.....	15

De Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Innovatie en Wetenschapsbeleid behandelde op 12 en 19 mei 2016 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.

Op 26 mei 2016 startte de commissie de bespreking van twee conceptnota's voor nieuwe regelgeving inzake handelshuur (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 690/1 en 730/1). Daarover wordt later verslag uitgebracht.

## 1. Toelichting

### *Context en motivering van het voorstel van decreet*

Lorin Parys geeft toelichting bij het voorstel van decreet. De economische realiteit vandaag is dat er veel leegstand is in de winkelsteden. Toch vinden ondernemers die een detailhandelsconcept willen uitproberen vaak geen eigenaars die bereid zijn hun leegstaande handelspand voor korte duur te verhuren. Vraag en aanbod lijken elkaar moeilijk te vinden. Het voorstel van decreet wil rechtszekerheid brengen door een eenvoudig en duidelijk juridisch kader te bieden voor een huur van korte termijn van detailhandelszaken. Dit kan deels tegemoetkomen aan de vragen die leven bij zowel ondernemers als eigenaars van panden en de steden en gemeenten.

Ondernemers die een idee hebben voor een detailhandelsconcept en dit willen uitproberen, zijn vaak genoodzaakt een huurcontract van negen jaar te aanvaarden, met een eerste opzeggingsmogelijkheid na drie jaar. Wanneer de ondernemer na enkele maanden of een jaar vaststelt dat het concept niet aanslaat, blijft hij gebonden door het contract. Dit is een barrière voor beginnende ondernemers om de stap te zetten naar duurzaam ondernemerschap. Een kader voor handelshuur van korte duur kan hen daarbij helpen.

Eigenaars zien hun handelspand niet graag leegstaan, maar zijn vaak toch niet geneigd het voor korte duur te verhuren. Een van de redenen is de vrees dat de tijdelijke huurovereenkomst als handelshuur zal worden geherkwalificeerd. De eigenaar is dan gebonden aan de doorgaans lagere huurprijs voor een termijn van potentieel 36 jaar.

Ook steden en gemeenten kennen het probleem. Uit een onderzoek van het 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 een of meer pop-upzaken aanwezig waren. 16 percent van de lokale besturen ondersteunt vandaag reeds pop-uphandelszaken. Een proefproject van Voka, het Vlaams netwerk van ondernemingen, in Kapellen in december 2013 en januari 2014 bracht 29 leegstaande panden in kaart, waarvan er 20 in aanmerking kwamen voor een tijdelijke huur. Daarvan werden er 12 ingevuld met een tijdelijk winkelconcept en werden er 8 geafficheerd als beschikbaar voor kortetermijnhuur. Van de 20 leegstaande panden zijn er vandaag, als resultaat van de tijdelijke huur van de panden, 9 ingevuld, waarvan 3 met een duurzame investering voor een detailhandelsconcept. Voor steden en gemeenten kan het voorstel van decreet dan ook positief zijn bij het tegengaan van leegstand. Het voorstel van decreet is geen oplossing voor alle leegstandproblemen, maar het kan een puzzelstuk zijn in het beleid. De tijdelijke invulling kan ook een nieuwe dynamiek creëren in een straat en andere ondernemers stimuleren.

### *Situatie vandaag*

Zoals al vermeld, is het probleem vandaag het toepassingsgebied van de handelshuurwetgeving, met lange termijnen tot gevolg. Er zijn andere opties, zoals de bezetting ter bede, een overeenkomst die niet wettelijk geregeld is maar gegroeid

is uit de rechtspraak. Omdat ze heel wat rechtsonzekerheid met zich meebrengt, wordt ze in de praktijk weinig gebruikt.

Een derde optie is zelf een contractuele regeling uitwerken onder de algemene huurbepalingen, maar dat is een complexe oefening die het best met de hulp van een advocaat gebeurt en dus kosten met zich meebrengt. Dit is vaak niet de moeite voor concepten die een opening voor enkele maanden veronderstellen, zoals bijvoorbeeld een tijdelijke winkel tijdens de kerstperiode.

#### *Inhoud van het voorstel van decreet*

Lorin Parys overloopt de hoofdstukken van het voorstel van decreet. Hoofdstuk 1 bevat een inleidende bepaling.

Hoofdstuk 2 betreft het toepassingsgebied van het voorstel van decreet. Artikel 2 stelt de criteria vast aan de hand waarvan kan worden bepaald of een overeenkomst valt onder de handelshuur in het algemeen dan wel onder de bijzondere bepalingen inzake de kortetermijnhandelshuur (het voorliggende voorstel van decreet). Het moet gaan om het uitoefenen van een kleinhandel of het bedrijf van een ambachtsman waarbij er een rechtstreeks contact is tussen de huurder en het publiek.

Hoofdstuk 3 betreft de duur en beëindiging. Het toepassingsgebied van de kortetermijnhandelshuur gaat uit van een huurperiode die beperkt is tot één jaar of minder. Indien de totale duur van de handelsovereenkomst meer dan één jaar bedraagt, valt ze onder het toepassingsgebied van de Handelshuurwet.

Op de einddatum van de huurovereenkomst eindigt de huur zonder dat er een opzegging nodig is. De bedoeling van de indieners is de administratieve last zoveel mogelijk te beperken.

In tegenstelling tot wat in beginsel geldt voor overeenkomsten van bepaalde duur, kan de huurder de huurovereenkomst stopzetten, mits hij of zij een maand van tevoren opzegt per gerechtsdeurwaarderexploit of per aangetekende brief. De verhuurder kan niet opzeggen. Dat is 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.

De voorgestelde regeling voor kortetermijnhandelshuur voorziet niet in een mogelijkheid tot uitzetting van de huurder. Voor de duidelijkheid bepaalt dit voorstel van decreet daarom expliciet dat bij de beëindiging van de kortetermijnhandelshuur de huurder geen aanspraak kan maken op een vergoeding wegens de beëindiging van de overeenkomst (tenzij de partijen anders overeenkomen). Omgekeerd, indien de partijen niets anders overeenkomen, is de huurder die de overeenkomst voortijdig opzegt, gehouden tot het betalen van de huur voor de duur van de opzegging (een maand).

Hoofdstuk 4 gaat over de huurprijs. De huurprijs houdt alle belastingen in die van toepassing zijn op het onroerend goed, zoals de onroerende voorheffing, eventuele gemeentelijke belastingen enzovoort. Het spreekt voor zich dat de kosten voor water, gas en elektriciteit aan de huurder toekomen. Er is voor gekozen om het bewijs van die kosten met alle middelen mogelijk te maken zodat de transactiekosten en formaliteiten beperkt blijven.

Lorin Parys merkt hierbij op dat vele bepalingen in het voorstel van decreet van suppletief recht zijn. De partijen hebben vaak de mogelijkheid om anders overeen te komen.

Hoofdstuk 5 bevat bepalingen over het recht van de huurder om het gehuurde goed te verbouwen. De regels met betrekking tot de inrichting van het pand worden volgens de filosofie van de handelshuurwetgeving behouden, maar aangepast aan het tijdelijke 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 één jaar huur. Beide partijen kunnen daar ook andere afspraken over maken in een geschreven overeenkomst.

Om bewijsproblemen te vermijden, wordt bepaald dat de huurder de verhuurder schriftelijk in kennis stelt van de verbouwingen. Na de huurperiode kan de verhuurder de verwijdering van de verbouwingen vorderen van de huurder.

Hoofdstuk 6 bepaalt dat de overdracht van huur en onderhuur te allen tijde verboden zijn. Dit spreekt volgens Lorin Parys voor zich gelet op de korte duur van de huur.

Hoofdstuk 7 betreft de vervreemding van het verhuurde goed. Ook bij een overdracht van het gehuurde goed, is een uitzetting van de huurder door de nieuwe eigenaar niet mogelijk. Een vervroegde beëindiging van de kortetermijnhandelshuur is slechts mogelijk op initiatief van de huurder of in onderling overleg.

De bepalingen in hoofdstuk 8 betreffen de rechtspleging en regelen de geschillen omtrent kortetermijnhandelshuur op analoge wijze met de handelshuur in het algemeen. Hoofdstuk 9 bevat de inwerkingtreedingsbepaling.

#### *Advies van de Raad van State*

Het voorstel van decreet werd op vraag van de indieners voor advies voorgelegd aan de Raad van State. Het advies werd op 18 februari 2016 uitgebracht (*Parl.St. VI.Parl. 2015-16, nr. 598/2*). Het heeft aanleiding gegeven tot amendementen die onduidelijkheden wegwerken en andere die een technische aanpassing betreffen. De amendementen van de indieners van het voorstel van decreet zijn gepubliceerd in *Parl.St. VI.Parl. 2015-16, nr. 598/3* en 4.

## **2. Algemene bespreking**

*Güler Turan* zegt dat haar fractie het initiatief om een voorstel van decreet voor huur van korte duur voor handel en ambacht in te dienen enkel kan toejuichen. In de praktijk probeert men in de grootsteden al jaren om leegstaande winkelhallen nieuw leven in te blazen en starters de gelegenheid te geven om tijdelijk en aan flexibele voorwaarden een handelszaak te starten. Het is inderdaad een hiaat in de handelshuurwetgeving en dat zorgde voor moeilijkheden bij het opstellen van een contract voor korte duur. Het voorstel van decreet kan in die zin meer juridische zekerheid geven aan een bestaande praktijk.

Ook *Bart Van Malderen* drukt zijn appreciatie uit voor het voorstel van decreet. Het kan een leemte in de wetgeving opvullen. Het is ook positief dat de indieners van het voorstel van decreet het advies van de Raad van State hebben gevraagd. Het voorstel van decreet vult ook deels een nieuwe bevoegdheid in. Er zijn ook al conceptnota's voor nieuwe regelgeving over handelshuur in het algemeen ingediend. Dergelijke initiatieven om nieuwe bevoegdheden actief in te vullen, zijn volgens het lid aan te moedigen.

De sp.a-fractie zal twee amendementen indienen om het voorstel van decreet aan te vullen. Het betreft amendementen over het uitsluiten van het niet-concurrentiebeding in de huurovereenkomsten die onder toepassing van het voorstel van decreet worden gesloten en over het invoeren van een tijdelijk voorrecht op huur (*Parl.St. VI.Parl. 2015-16, nr. 598/5*).

*Lorin Parys* is tevreden met de steun van de sp.a-fractie voor het voorstel van decreet. Het is inderdaad de bedoeling van de indieners om een leemte in te vullen en aan de slag te gaan met de nieuwe bevoegdheid voor de handelshuurwetgeving.

*An Christiaens* meent dat het voorstel van decreet inspeelt op de economische realiteit en is tevreden dat er ook steun van de oppositie is. Pop-upwinkels zijn een winwinsituatie: de lokale besturen zijn tevreden dat een leegstaand pand wordt gebruikt, de nieuwe ondernemers/huurders kunnen een concept uittesten en verhuurders/eigenaars kunnen hun inkomensverlies door leegstand minstens tijdelijk beperken.

### **3. Artikelsgewijze bespreking**

De amendementen zijn gepubliceerd in *Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 598/3 tot en met 598/5.

#### Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

##### Artikel 1

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

#### Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

##### Artikel 2

Amendement nr. 10 van *Lorin Parys*, *An Christiaens*, *Willem-Frederik Schiltz*, *Jos Lantmeeters*, *Katrien Partyka* en *Andries Gryffroy* strekt ertoe op de tweede en derde regel de woorden "hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de huurder, hetzij" te schrappen. Deze aanpassing strekt ertoe een onduidelijkheid op te heffen: een stilzwijgende ingenottreding via een uitdrukkelijke overeenkomst houdt een tegenspraak in.

Amendement nr. 1 van dezelfde indieners strekt ertoe op de vierde en vijfde regel tussen de woorden "door de huurder" en de woorden "gebruikt worden" de woorden "in hoofdzaak" in te voegen. Dit amendement betreft een technische aanpassing ingevolge een opmerking in het advies van de Raad van State.

Amendement nr. 2 van dezelfde indieners strekt ertoe op de zevende en achtste regel de zinsnede "die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken wordt toegestaan voor minder dan een jaar" te vervangen door de zinsnede "die uitdrukkelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar". *Lorin Parys* licht toe dat amendement nr. 2 tegemoetkomt aan de opmerking van de Raad van State dat de uitgewerkte regeling tot rechtsonzekerheid zou kunnen leiden. Enkel indien de partijen uitdrukkelijk afspreken om de duur van de huur te beperken tot één jaar of minder, valt deze onder het toepassingsgebied van dit voorstel van decreet en dus onder de bijzondere bepalingen inzake de kortetermijnhandelshuur.

De amendementen nr. 10, 1 en 2 worden aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

Het artikel wordt aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

### Hoofdstuk 3. Duur en beëindiging

#### Artikel 3

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

#### Artikel 4

Amendement nr. 3 van de indieners van het voorstel van decreet strekt ertoe in het tweede lid, op de derde regel, de woorden "de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur" te vervangen door de woorden "boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek". Het betreft een technische aanpassing ingevolge een opmerking in het advies van de Raad van State.

Het amendement en het artikel worden aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

#### Artikel 5

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

#### Artikel 6

Amendement nr. 4 van de indieners van het voorstel van decreet strekt ertoe op de vierde en vijfde regel de woorden "de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur" te vervangen door de woorden "boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek".

Het amendement en het artikel worden aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

#### Artikel 7

Amendement nr. 5 van de indieners van het voorstel van decreet strekt ertoe op de eerste en tweede regel tussen de woorden "van de huurovereenkomst" en de woorden ", noch bij een tussentijdse beëindiging" de woorden "in toepassing van artikel 6" in te voegen.

Amendement nr. 6 van dezelfde indieners stelt voor op de tweede regel het woord "tussentijdse" te vervangen door het woord "voortijdige". Beide amendementen vloeien voort uit opmerkingen van de Raad van State.

Amendement nr. 5 en 6 worden aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

Het artikel wordt aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.



## Artikel 7/1 (nieuw)

Amendement nr. 14 van Bart Van Malderen en Güler Turan strekt ertoe aan hoofdstuk 3 een artikel 7/1 toe te voegen, 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."

*Bart Van Malderen* stelt vast dat het voorstel van decreet terecht de huurder/initiatiefnemer beschermt door te bepalen dat de verhuurder, gelet op de korte duur van de overeenkomst, het huurcontract niet kan opzeggen. Het creëren van een springplank naar een duurzame vestiging van handelsactiviteit wordt mee als doelstelling van het voorstel van decreet gedefinieerd. Eigen aan het pop-upconcept is echter dat een vervolgactiviteit heel vaak, soms bijna per definitie, niet op dezelfde locatie zal worden voortgezet. De mogelijkheid tot het inschrijven van een niet-concurrentiebeding in de huurovereenkomst staat haaks op deze doelstelling.

Artikel 65, §1, van de wet van 3 juli 1978 betreffende de arbeidsovereenkomsten geeft een definitie van het niet-concurrentiebeding. Aangezien ook bij handelshuurcontracten frequent een niet-concurrentiebeding wordt ingeschreven, is het aangegeven om in de regeling voor korte handelshuur een bepaling ter zake op te nemen. Het amendement wil op die manier degene die het initiatief neemt en het risico draagt nog beter beschermen.

*Lorin Parys* stelt voor de problematiek van het niet-concurrentiebeding mee te nemen in de bespreking van de conceptnota's over de handelshuurwetgeving in het algemeen. Indien dit principe zou worden aanvaard, is het belangrijk er een algemeen principe van te maken. Om oneerlijke concurrentie te vermijden, is het inderdaad zo dat de verhuurder niet de mogelijkheid heeft de kortetermijnovereenkomst op te zeggen. Het is voorts correct dat niet-concurrentiebedingen vaak in handelshuurcontracten worden opgenomen. Maar verwijzen naar de wet op de arbeidsovereenkomsten zou voor verwarring kunnen zorgen omdat twee wetgevingen met elkaar worden vermengd. Dit onderwerp verdient een grondige bespreking bij de behandeling van de conceptnota's.

*Jos Lantmeeters* bedankt de leden van de oppositie voor hun constructieve houding. Hij vindt dat het amendement uitgaat van de verkeerde beschouwing dat de eigenaar zelf handel zou willen gaan drijven. Een verhuurder is iemand die een onroerend goed ter beschikking stelt, terwijl de huurder een ondernemer is. Bij het uitbaten van een handelszaak komt heel wat meer kijken dan het verhuren van een pand. Het lid sluit zich aan bij het voorstel van Lorin Parys om dit grondig te bespreken bij de behandeling van de conceptnota's en het niet op te nemen in het voorstel van decreet. Verwijzen naar de wet op de arbeidsovereenkomsten is ook voor Jos Lantmeeters geen goede manier van werken. Hij wijst ook op de contractuele vrijheid van de partijen om een regeling uit te werken.

*An Christiaens* vindt het verbod op het inschrijven van een niet-concurrentiebeding een piste waarover verder kan worden nagedacht. De figuur komt niet ter sprake in de twee voorliggende conceptnota's over de algemene handelshuurwetgeving, maar kan bij de bespreking daarvan aan bod komen. Ze betwijfelt of het aangewezen is een bepaling over het niet-concurrentiebeding in te schrijven in het voorliggende voorstel van decreet, omdat het de regelgeving voor huur van korte duur – maximum één jaar – zou verzwaren.

*Willem-Frederik Schiltz* kent het niet-concurrentiebeding vooral in de context van arbeidsrelaties. Hier gaat het echter om een andere relatie, namelijk die tussen huurder en verhuurder. Het lid ziet geen reden waarom een niet-concurrentiebeding

moet worden uitgesloten. De tijdelijkheid van een pop-upconcept brengt met zich mee dat een dergelijk beding in sommige overeenkomsten wel degelijk nut kan hebben.

*Bart Van Malderen* repliceert dat de indieners van het voorstel van decreet terecht verwijzen naar de doelstelling om een eenvoudig kader te creëren. Door een niet-concurrentiebeding uit te sluiten, wordt gevolg gegeven aan de waarschuwing die van alle kanten aan beginnende handelaars wordt gegeven: let op met het niet-concurrentiebeding. Er is ook veel rechtspraak en literatuur daarover. De filosofie van het voorstel van decreet indachtig, kan het amendement bijdragen tot het creëren van een eenvoudig kader voor huur van korte duur. De verwijzing naar de wet betreffende de arbeidsovereenkomsten betreft enkel de definitie. Het lid staat open voor voorstellen die een betere definitie aanreiken.

Bart Van Malderen stelt vast dat de indieners van het voorstel van decreet het debat hierover verwijzen naar de bespreking van de conceptnota's over handelshuur. Zijn fractie houdt het amendement aan, maar is bereid de discussie later opnieuw te voeren.

*Jos Lantmeeters* wijst erop dat de contractuele vrijheid niet wordt beperkt. De partijen kunnen dus het niet-concurrentiebeding opnemen in de overeenkomst. Het lid haalt nog een praktisch voorbeeld aan. Een eigenaar verhuurt een benzinestation maar wil in de kortetermijnhuurovereenkomst opnemen dat de huurder na het beëindigen ervan geen zelfde activiteit mag uitoefenen in dezelfde straat. Indien dit decretaal wordt uitgesloten, zal de eigenaar niet meer geneigd zijn het voor korte termijn te verhuren. Hij herhaalt dat deze problematiek ten gronde kan worden besproken bij de behandeling van de conceptnota's.

Amendement nr. 14 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

#### Hoofdstuk 4. Huurprijs

##### Artikel 8

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

#### Hoofdstuk 5. Verbouwingen

##### Artikelen 9 tot en met 12

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

#### Hoofdstuk 6. Overdracht van huur en onderverhuuring

##### Artikel 13

Dit artikel wordt zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

## Hoofdstuk 7. Vervreemding van het verhuurde goed

### Artikel 14

Amendement nr. 11 van de indieners van het voorstel van decreet strekt ertoe op de derde regel de woorden “van dit decreet” te schrappen.

Het amendement en het artikel worden aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

## Hoofdstuk 7/1. Tijdelijk voorrecht op huur (nieuw)

### Artikel 14/1 (nieuw)

Amendement nr. 15 van Güler Turan en Bart Van Malderen strekt ertoe een nieuw hoofdstuk 7/1 in te voegen over het tijdelijk voorrecht op huur. Het voorgestelde artikel 14/1 luidt als volgt:

“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 deurwaardersexploot 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.”.

*Güler Turan* merkt op dat in artikel 5 van het voorstel van decreet uitdrukkelijk wordt voorzien in een mogelijkheid om de huurovereenkomst te laten stopzetten door de huurder. De verhuurder kan niet opzeggen. Volgens de indieners van het voorstel is dit een bewuste keuze omdat het hier om kortetermijncontracten gaat, maar ook omdat het niet wenselijk is dat een verhuurder bij een succesvolle tijdelijke kleinhandel zelf een soortgelijke handel in het pand start.

Die argumentatie geldt volgens Güler Turan evenzeer bij het verstrijken van de duur van de huur of bij beëindiging ervan. Uit de bestaande praktijk in steden zoals Antwerpen blijkt dat een succesvolle tijdelijke handelszaak een positief effect kan hebben op de hele handelskern. De tijdelijke huurder mag onder bepaalde voorwaarden ook investeren in het pand, waardoor het aantrekkelijker kan worden. Die investering kan verloren gaan bij het aflopen van de overeenkomst. Om te voorkomen dat een verhuurder te hoge huurvoorwaarden stelt aan een succesvolle kortetermijnhuurder na afloop van de overeenkomst, is het aangewezen om de huurder tijdelijk een ‘voorkeurrecht’ van huur te geven naar analogie van het bestaande voorkeurrecht. Essentieel is dat dit voorrecht slechts tijdelijk is, namelijk een periode even lang als de kortetermijnhuur met een maximum van zes maanden.

*Lorin Parys* zegt geen voorstander te zijn van het invoeren van een dergelijk tijdelijk voorrecht op huur. Het voorstel van decreet wil aan de verhuurders en huurders een regelluw en eenvoudig kader aanbieden, dat hen moet overtuigen om een kortetermijnhuur aan te durven en uit te proberen. Het invoeren van een voorkeurrecht voor de huurder zou de bereidheid bij de verhuurders om in deze constructie te stappen, kunnen doen afnemen. Een verhuurder zou zichzelf op termijn immers nadeel kunnen berokkenen door een kortetermijnovereenkomst aan te gaan.

*Jos Lantmeeters* stelt dat in het voorstel van decreet al een afweging werd gemaakt tussen de belangen van de huurder en de verhuurder. Het invoeren van een tijdelijk voorrecht op huur zou de bedoeling ervan kunnen doorkruisen. Het voorliggende voorstel van decreet houdt in dat een eigenaar zijn pand – zonder vrees voor verdere gevolgen – gedurende een bepaalde korte termijn, maximum één jaar, ter beschikking kan stellen. De verhuurder weet dat hij na die korte termijn geen verplichting meer heeft ten aanzien van de huurder. De huurder die handel drijft, weet dat hij gedurende die periode het recht heeft om over het pand te beschikken en bovendien om vroegtijdig het pand te verlaten indien de handelszaak niet het gewenste succes heeft. Het toekennen van een voorkeurrecht aan de huurder maakt de einddatum onzeker en dit zou de bereidheid van de verhuurder om een dergelijke overeenkomst aan te gaan, inderdaad kunnen belemmeren. Een dergelijk voorkeurrecht is volgens het lid ook in tegenstrijd met de keuzevrijheid om een overeenkomst van korte duur aan te gaan. Die vrijheid moet worden gerespecteerd, maar ook de gevolgen daarvan. Dit neemt niet weg dat de contractuele vrijheid tussen de partijen blijft gelden. Ze kunnen nog altijd overeenkomen om een dergelijke voorkeurclausule in te schrijven. De mogelijkheid bestaat, maar *Jos Lantmeeters* pleit ervoor ze niet decretaal vast te leggen.

*An Christiaens* sluit zich aan bij de argumenten van de vorige sprekers. Het lid meent dat er zich in de praktijk weinig problemen zullen voordoen wanneer de betrokken partijen, na het beëindigen van een huurovereenkomst van korte duur, een gewone handelshuurovereenkomst willen sluiten. Een verplichting of een wetgevend kader zou tot meer problemen kunnen leiden dan ze oplossingen zouden bieden. De keuzevrijheid van de verhuurder mag geen onrecht worden aangedaan.

*Willem-Frederik Schiltz* kan voor een deel de logica van het tijdelijk voorrecht op huur volgen. Wie succes heeft met een concept en wil doorgroeien, kan na een jaar worden geconfronteerd met het feit dat hij moet stoppen omdat de eigenaar een andere huurder heeft, zelfs als hij bereid is aan dezelfde voorwaarden te huren. Vanuit het perspectief dat het voorstel van decreet beginnende ondernemers de mogelijkheid wil bieden om naar duurzame economische activiteiten door te groeien, kan het een lovenswaardig voorstel zijn. Maar de indieners van het voorstel van decreet willen ook bij de verhuurders de vrees wegnemen dat het tijdelijk verhuren van een pand zou leiden tot het strenge keurslijf van de handelshuurwetgeving en haar termijnen. Het is dus niet alleen een kwestie van de huurprijs. De verhuurder moet ook de gelegenheid krijgen ervaring op te doen met de beginnende ondernemer. Het lid begrijpt de verantwoording van het amendement maar vindt het te stringent, het zou de bereidwilligheid van de verhuurders kunnen wegnemen.

*Güler Turan* verwijst naar de ervaring in de stad Antwerpen wat het bestrijden van leegstand en het stimuleren van pop-upwinkels betreft. Het amendement is gebaseerd op een incident dat zich daar heeft voorgedaan. Het lid begrijpt dat het voorstel van decreet de bereidwilligheid van verhuurders om starters een kans te geven, wil vergroten. Maar ook een jonge ondernemer investeert veel in een tijdelijke zaak. Er moet een evenwicht worden gevonden. Daarom krijgt de kortetermijnhuurder in haar voorstel enkel voorrang op de kandidaat-huurder onder dezelfde prijs en dezelfde voorwaarden.

*Willem-Frederik Schiltz* herhaalt dat bij de voorbereiding van het voorstel van decreet gewaakt werd over het evenwicht tussen de belangen van de huurder en de verhuurder. De prijs is bovendien niet het enige argument bij handelshuurcontracten. Omdat het over langetermijnverbintenissen gaat, is ook de relatie met de verhuurder van belang, bijvoorbeeld de verstandhouding over het onderhoud van het pand. Het geven van een voorrecht zou dan tot moeilijke situaties kunnen leiden. Indien de partijen echter vertrouwen hebben in elkaar, kunnen ze bij het sluiten van de overeenkomst voor korte duur een dergelijk voorrecht op huur inschrijven. Het lid meent dat de vrijheid aan de partijen moet worden gelaten.

*An Christiaens* herhaalt dat het de bedoeling van het voorstel van decreet is in een regelluw kader te voorzien voor handelshuur van korte duur. Het evenwicht tussen de belangen van de huurder en de verhuurder wordt hierbij bewaard. De discussie kan worden voortgezet bij de bespreking van de conceptnota's, maar nu het amendement van de sp.a goedkeuren, zou het nagestreefde evenwicht kunnen verstoren.

Amendement nr. 15 wordt verworpen met 12 stemmen tegen 2 bij 1 onthouding.

## Hoofdstuk 8. Rechtspleging

### Artikel 15

Amendement nr. 7 van de indieners van het voorstel van decreet strekt ertoe op de eerste regel het woord "hoofdstuk" te vervangen door het woord "decreet".

Het amendement en het artikel worden aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

### Artikel 16

Amendement nr. 12 van de indieners van het voorstel van decreet strekt ertoe in het eerste lid, op de eerste regel, de woorden "van dit hoofdstuk" te vervangen door de woorden "van dit decreet".

Het amendement en het artikel worden aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

### Artikelen 17 en 18

Deze artikelen worden zonder opmerkingen aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

## Hoofdstuk 8/1. Wijzigingen aan het Burgerlijk Wetboek (nieuw) (hernummerd hoofdstuk 9)

### Artikel 18/1 (hernummerd artikel 19)

Amendement nr. 8 van de indieners van het voorstel van decreet strekt ertoe een hoofdstuk 8/1, dat bestaat uit een artikel 18/1, in te voegen. Het voorgestelde artikel vervangt in artikel 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek, de bepaling onder punt 1<sup>o</sup> door wat volgt:

"1<sup>o</sup> op de huur die schriftelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar;"

*Lorin Parys* licht toe dat het amendement samen moet worden gelezen met amendement nr. 2. Op aangeven van de Raad van State wordt artikel 2, 1<sup>o</sup>, van de Handelshuurwet vervangen om het toepassingsgebied van het boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek anders af te bakenen en af te stemmen op het voorstel van decreet. In theorie bestaat de mogelijkheid, hoewel dit een beperkte categorie van overeenkomsten betreft, dat bepaalde lopende overeenkomsten onder deze uitzonderingsgrond vallen, omdat de huur werd gesloten voor meer dan één jaar, terwijl die normaal wordt toegestaan voor minder dan één jaar (cf. huidig artikel 2, 1<sup>o</sup>, Handelshuurwet). Daarom wordt in artikel 19 (hernummerd

artikel 20) van dit voorstel van decreet voorzien dat lopende overeenkomsten buiten het toepassingsgebied van dit voorstel van decreet vallen.

Het amendement wordt aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

Hoofdstuk 9. Inwerkingtredingsbepaling (hernummerd hoofdstuk 10)

Artikel 19 (hernummerd artikel 20)

Amendement nr. 9 van de indieners van het voorstel van decreet strekt ertoe op de tweede regel de woorden "de maand" te vervangen door de woorden "de tweede maand".

Amendement nr. 13 van dezelfde indieners strekt ertoe op de derde regel het woord "publicatie" te vervangen door het woord "bekendmaking".

De amendementen nr. 9 en 13 en het artikel worden aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

#### **4. Eindstemming**

Het gewijzigde voorstel van decreet wordt aangenomen met 14 stemmen bij 1 onthouding.

Axel RONSE,  
voorzitter

Bart VAN MALDEREN,  
verslaggever

## TEKST AANGENOMEN DOOR DE COMMISSIE

### Hoofdstuk 1. Inleidende bepaling

**Artikel 1.** Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

### Hoofdstuk 2. Toepassingsgebied

**Art. 2.** De bepalingen van dit decreet zijn van toepassing op de huur van onroerende goederen of gedeelten van onroerende goederen die krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de huur, door de huurder in hoofdzaak 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 uitdrukkelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar. Daarbij 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 3. Duur en beëindiging

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

**Art. 4.** De huurovereenkomsten die onder de toepassing van dit decreet worden afgesloten, eindigen van rechtswege op hun einddatum, zonder dat daarvoor een opzegging nodig is, en zonder dat de huurder recht heeft op een huurhernieuwing. De huurovereenkomst kan evenwel, op voorwaarde dat partijen daarmee akkoord gaan, eenmaal of meermaals enkel schriftelijk en onder dezelfde voorwaarden worden verlengd zonder dat de totale duur van de huur langer dan één jaar mag zijn.

Zodra op grond van opeenvolgende verlengingen de totale duur van de huur langer is dan één jaar, valt de huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIBis, van het Burgerlijk Wetboek, en wordt hij geacht te zijn aangegaan voor de duur van negen jaar, te rekenen vanaf de datum waarop de aanvankelijke huurovereenkomst van korte duur in werking is getreden.

**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 geschrift. Zij kunnen de huur ook in onderling overleg beëindigen om een nieuwe huurovereenkomst op te stellen die onder de toepassing van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIBis, van het Burgerlijk Wetboek valt.

**Art. 7.** Noch bij de contractuele beëindiging van de huurovereenkomst in toepassing van artikel 6, noch bij een voortijdige beëindiging ervan, heeft de huurder recht op enige vergoeding voor zijn uitzetting, tenzij anders is overeengekomen.

### 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 schriftelijk anders is overeengekomen, 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, op voorwaarde dat daardoor noch de veiligheid, noch de salubriteit, noch de esthetische waarde van het gebouw in het gedrang komen, en op voorwaarde dat hij de verhuurder voor de aanvang van de werken daarvan schriftelijk in kennis stelt.

**Art. 10.** Ingeval er werken worden uitgevoerd zonder instemming of machtiging of zonder dat de bepalingen daarvan in acht worden 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 van de premie, is de verhuurder gerechtigd de werken te laten 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 van de 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, leeft de geregistreerde huurovereenkomst na, en kan de huurder er niet uitzetten, behoudens de toepassing van artikel 4.

#### Hoofdstuk 8. Rechtspleging

**Art. 15.** De rechtstvorderingen op grond van dit decreet ingesteld, evenals de daaraan verknochte rechtstvorderingen 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 dit decreet 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 ontvangstbewijs 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 geschiedt de uitgifte 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 dit hoofdstuk, zijn vatbaar voor hoger beroep.

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

#### Hoofdstuk 9. Wijzigingen aan het Burgerlijk Wetboek

**Art. 19.** In artikel 2 van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIbis, van het Burgerlijk Wetboek wordt de bepaling onder punt 1° vervangen door wat volgt:

“1° op de huur die schriftelijk is gesloten voor een termijn die gelijk is aan of korter is dan één jaar;”.

#### Hoofdstuk 10. Inwerkingtredingsbepaling

**Art. 20.** Dit decreet is niet van toepassing op de lopende huurovereenkomsten. Dit decreet treedt in werking op de eerste dag van de tweede maand, volgend op de dag van de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.