

HOORZITTING VLAAMS PARLEMENT

COMMISSIE ECONOMIE

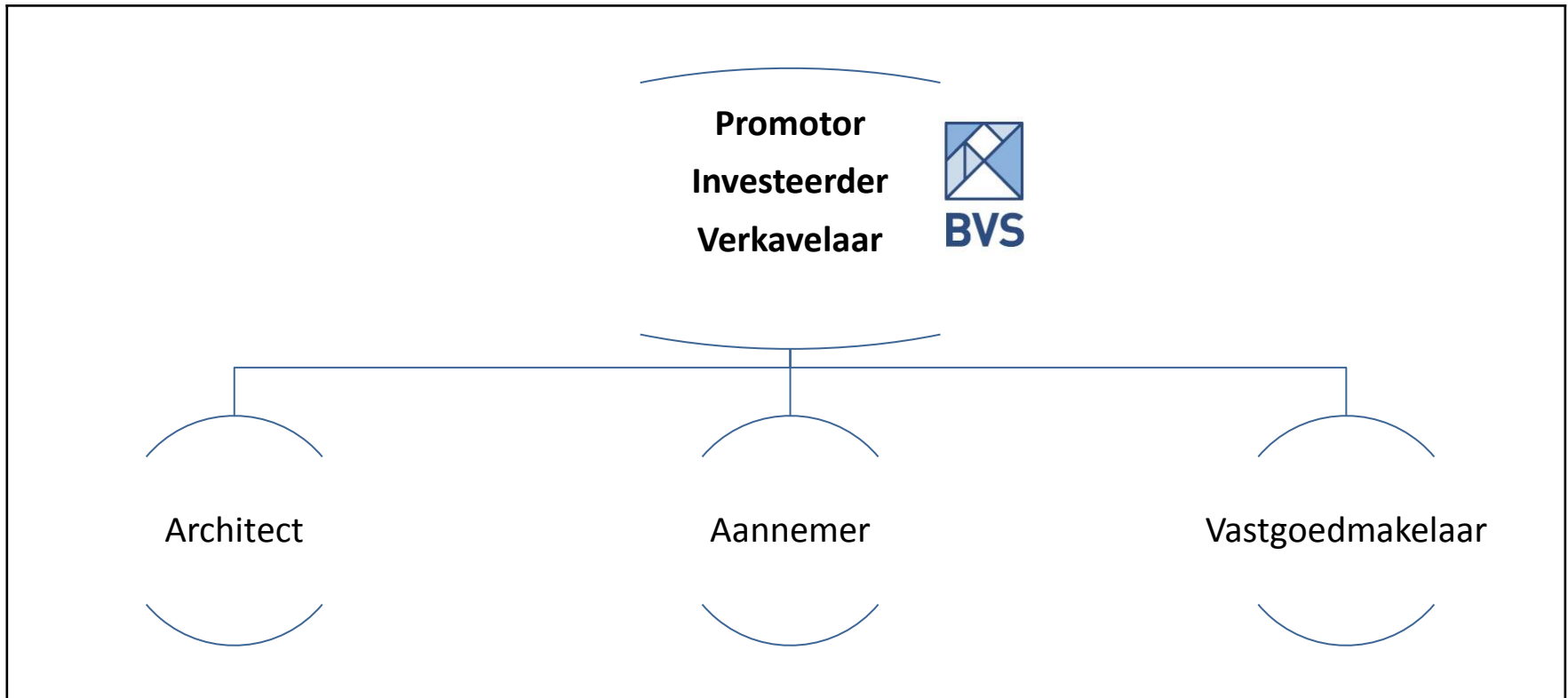
CONCEPTNOTA'S HANDELSHUUR 730 & 690

Dinsdag 20 september 2016

Spreker

Dhr. Olivier CARRETTE – Afgevaardigd Bestuurder BVS

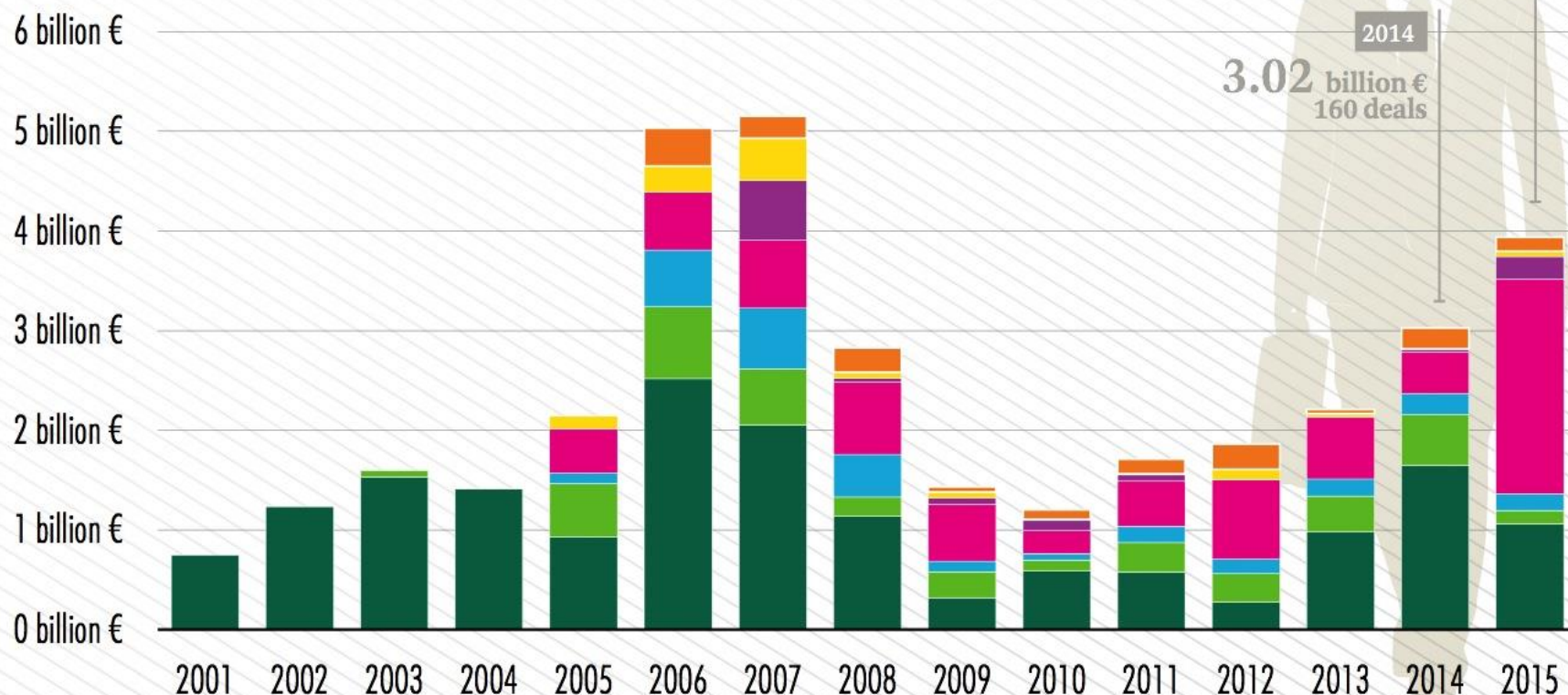
Vastgoedproces



Residentieel 40%	Kantoren 85%	Winkels 60%	Logistiek 80%
----------------------------	------------------------	-----------------------	-------------------------

INVESTMENT

Investment volume



Offices Brussels



Offices Regions



Industrial & Logistics



Retail



Residential



Elderly homes



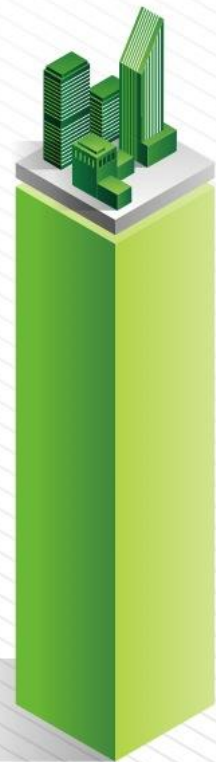
Hotels & leisure



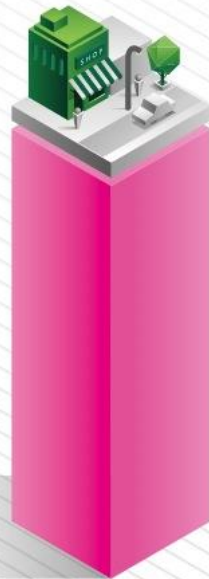
CBRE

Asset allocation in 2016

€6.4 billion
of total potential investment capital



Offices
€2.7 billion



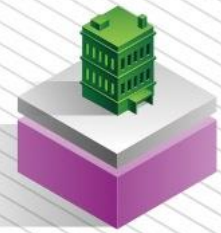
Retail
€2.0 billion



Industrial
€885 million



Housing & Senior living
€696 million

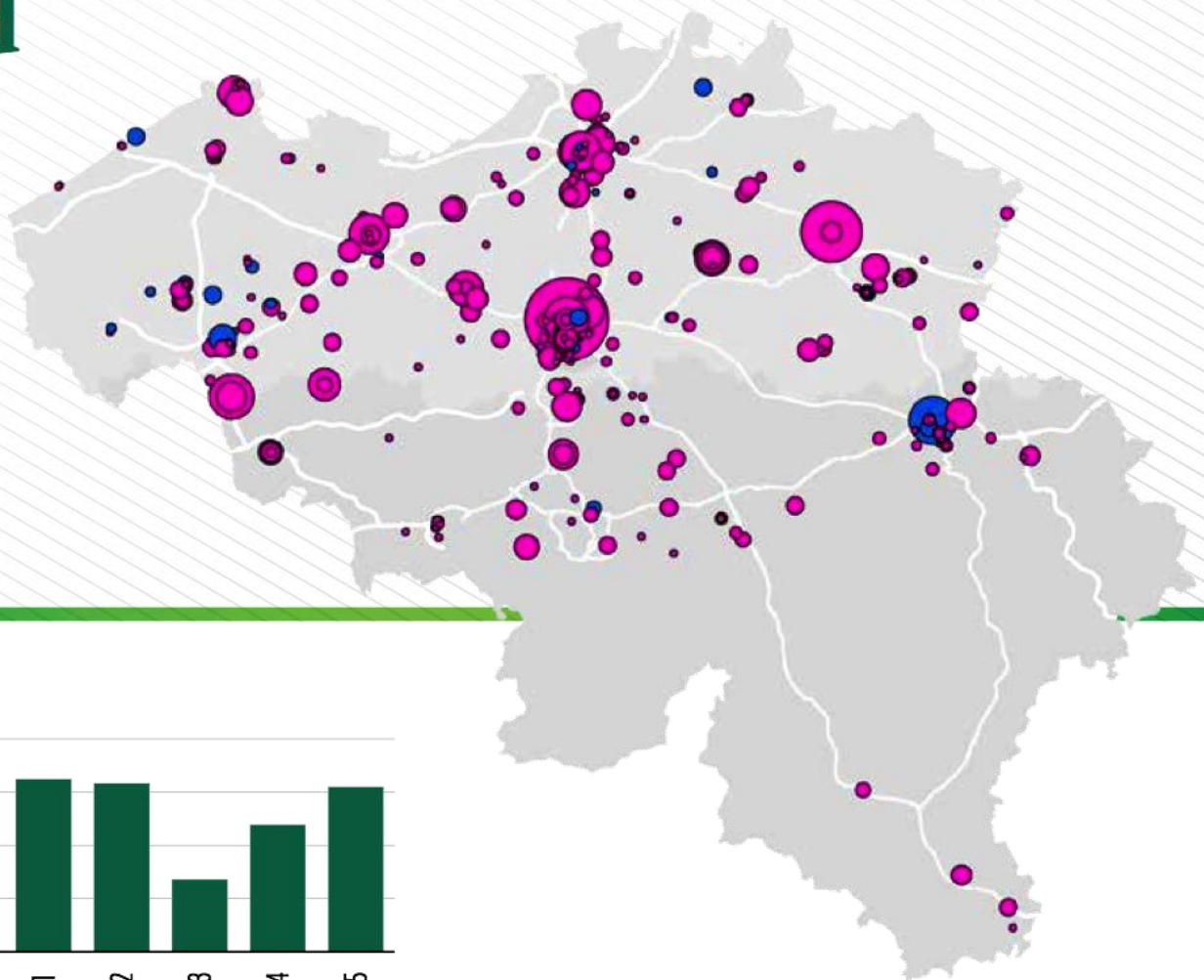


Others
€100 million

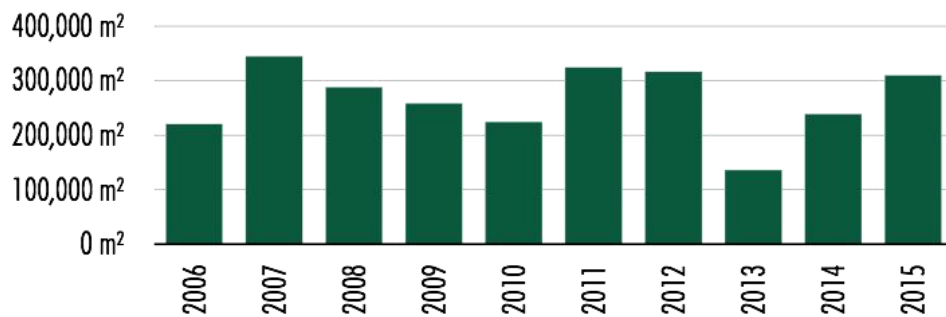
RETAIL

Retail demand is strong

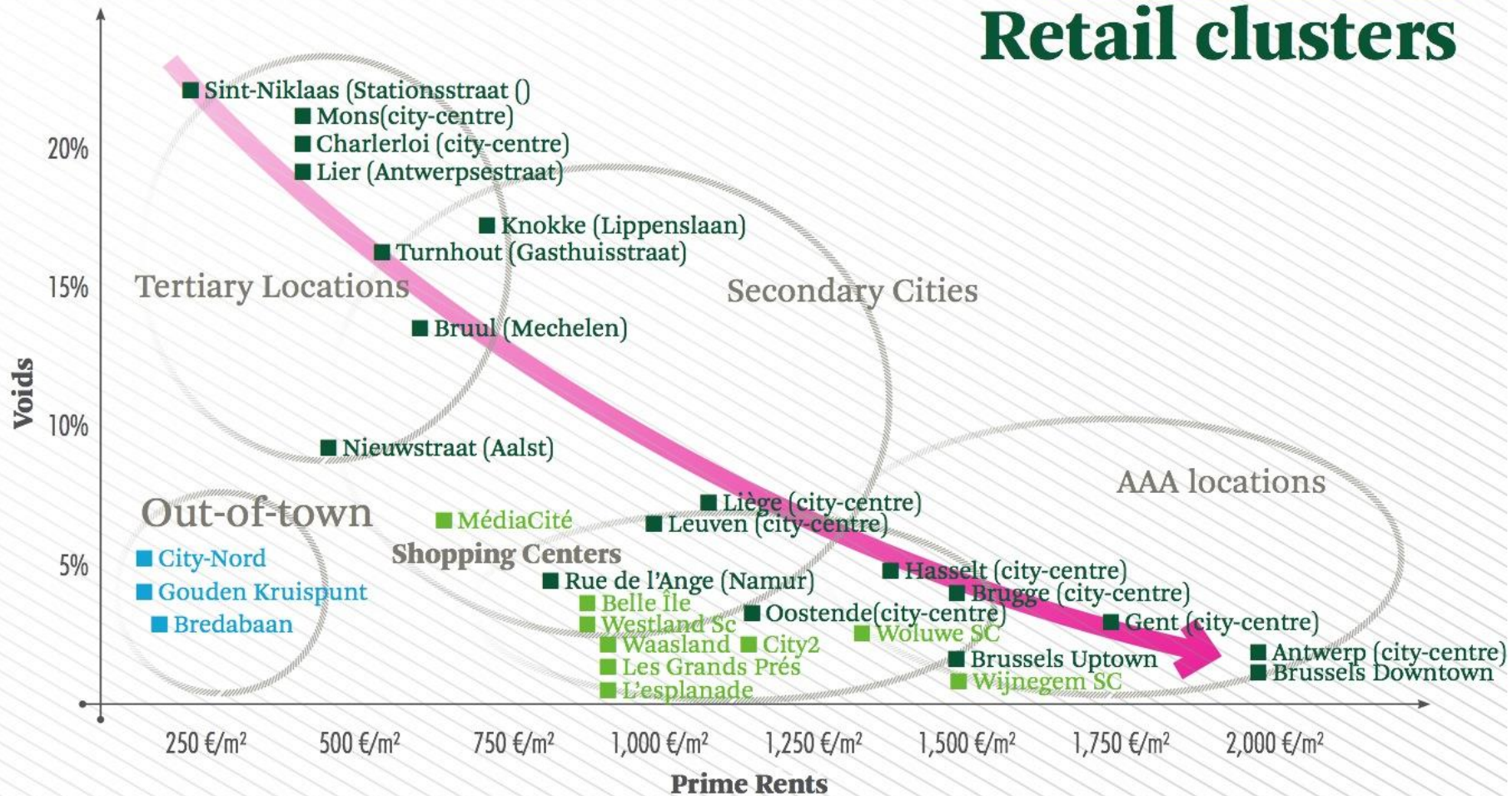
Transactions 2015



Take-up evolution



Retail clusters



CBRE

REGIONALISERING HANDELSHUURWET VLAAMS GEWEST

(1) CONCEPTNOTA : NIEUWE REGELGEVING HANDELSHUUR - DOC [730](#)

(2) CONCEPTNOTA : NIEUWE REGELGEVING OVERDRACHT & MODERNISERING HANDELSHUURWET - DOC [690](#)

Algemene doelstellingen van BVS :

- Stimuleren van economische groei & werkgelegenheid via vastgoedontwikkeling;
- Participeren aan de uitwerking van een duidelijk en rechtszeker juridisch kader dat investeerders uitnodigt om in het Vlaams Gewest te investeren

VOORWOORD BVS

De huidige Handelshuurwet zorgt op heden niet voor noemenswaardige problemen. De wet is het resultaat van intense discussies in het verleden tussen diverse belanghebbende actoren ; het huidig resultaat is een **evenwichtig compromis**.

De BVS beklemtoont het duurzaam en evenwichtig karakter van de **huidige wetgeving** die een belangrijke rechtszekerheid biedt aan de (institutionele) investeerders. Wij dringen er dus op aan om voorzichtig om te gaan met de regionalisering van de handelshuurwetgeving en de eventuele hervorming.

Tot slot dringt de BVS aan op de nood aan **coherentie tussen de drie Gewesten**, en dit om volgende fundamentele redenen :

- Geen oneerlijke concurrentie bewerkstellingen tussen regio's
- Geen complexe regelgeving vaststellen voor huurders die hun rechten zien variëren naargelang het Gewest waarin zij handel wensen te drijven
- Aantrekken van (buitenlandse) investeerders en winkelketens in ons land in een globaliserende wereldeconomie
- Bevorderen van de globale tewerkstelling in de sector over de gewestgrenzen heen

CONCEPTNOTA : NIEUWE REGELGEVING HANDELSHUUR - DOC 730		OPMERKINGEN BVS
THEMA	VOORSTELLEN	
I. Minimumduur handelshuur ↓ flexibiliteit tvv huurder	1.1. Behouden minimumduur 9j	Deze minimumduur : suppletieve aard zijn
	1.2. Mogelijk maken van kortere termijn op basis van contractuele vrijheid, mits bekrachtiging vrederechter : Maximaal 1 x verlengbaar met een nog overeen te komen maximale termijn en nadien belandt men automatisch in het 9-jarig stelsel	• geen nood aan regelgevend initiatief - mogelijkheden nu reeds voorhanden : - Decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte door voor handel en ambacht ("pop-updecreet") : contracten van 1 jaar (artikel 3) - Handelshuurwet : mogelijkheid tot opzegging door huurder bij elke driejarige periode (artikel 3 Handelshuurwet) • Bekrachtiging vrederechter wordt hoe dan ook als te formalistisch ervaren • Dit dient van suppletieve aard te zijn; contractuele vrijheid dient te primeren
	1.3. Voorzien dat verhuurder de huurder <u>in principe</u> niet vroegtijdig kan uitzetten bij contracten voor bepaalde duur	Dit dient van suppletieve aard te zijn; contractuele vrijheid dient te primeren Uitzonderingen best goed omkaderen

		OPMERKINGEN BVS
II. Huurhernieuwing  continuïteit versus huidige discontinuïteit	2.1. Automatisch voortzetten van handelshuurovereenkomst voor onbepaalde duur indien er geen actie is van huurder EN met opzegmogelijkheid	Er is geen nood voor wetgevend optreden- het Grondwettelijk Hof heeft de bestaande regeling recent nog Grondwetconform geacht en wees hierbij op een evenwichtige behandeling van huurder en verhuurder : http://www.const-court.be/public/n/2014/2014-084n.pdf Indien men dit toch wenst te voorzien, mag dit enkel van suppletief recht zijn. Contractuele vrijheid dient te primeren
	2.2. Voorzien in een typetekst in de regelgeving die huurders dan kunnen opnemen in hun aanvraag tot huurhernieuwing	geen voorstander van een “typetekst” in de regelgeving WEL : vereenvoudiging & modernisering van artikel 14, al. 1 Handelshuurwet, gebaseerd op volgende uitgangspunten : - de huurhernieuwing wordt aangevraagd binnen de wettelijk voorziene termijn - Aanvraag via aangetekend schrijven - aanduiding van de voorgestelde aangepaste voorwaarden, bij gebreke waarvan de bestaande voorwaarden zullen gelden bij aanvaarding van de huurhernieuwing - Sanctie bij niet-respecteren van deze formaliteiten : nietigheid van de aanvraag tot huurhernieuwing

		OPMERKINGEN BVS
	2.3. Verplicht vermelden in het huurcontract van de exacte datum vanaf wanneer tot wanneer de huurder het contract kan vernieuwen	In de praktijk zal dat bij het sluiten van het contract moeilijk exact te bepalen zijn => bij nieuwe ontwikkelingen of herontwikkeling van specifieke sites, o.a. indien het contract wordt afgesloten onder opschortende voorwaarde(n) ; het is onmogelijk om reeds vooraf het tijdstip te kennen waarop de opschortende voorwaarde vervuld zou zijn
	2.4. Omvormen van de huidige actieplicht van de huurder inzake huurhernieuwing tot een initiatiefrecht voor beide partijen	OK
III. Beëindiging van de huurovereenkomst	3.1. Uitbreiden van de mogelijkheid van de verhuurder om handelshuur stop te zetten	OK
	3.2. Verduidelijken van mogelijkheid tot opzegging ten voordele van een rechtspersoon (oa voor "persoonlijk gebruik")	afschaffing van artikel 17 Handelshuurwet, zoals ook wordt voorgesteld in de conceptnota voor nieuwe regelgeving betreffende de overdracht en modernisering van de Handelshuurwet (doc 690) en de motivering aldaar

		OPMERKINGEN BVS
	3.3. Stopzetten in onderling akkoord mogelijk maken zonder vereiste van authentieke akte of rechter, maar via registratie	OK
	3.4. Toelaten van contractuele afwijkingen inzake opzegtermijnen bij onderling overeengekomen duurtijd	OK, contractuele vrijheid primeert
	3.5. Afstemmen van opzegmogelijkheden van huurder en verhuurder bij opzeg na verval van recht op hernieuwing indien huurder het goed blijft betrekken	OK, de gemeenrechtelijke opzegtermijn van 1 maand voor de huurder wordt als te kort ervaren
IV. Herstellingen/verbouwingen/kosten bij nieuwe wetgeving	Invoeren van een duidelijke regeling met beschrijving welke herstellingen ten laste zijn van huurder/verhuurder	Het gemeen recht biedt voldoende houvast. Er is geen nood aan een decretale regeling Voldoende rechtsleer & rechtspraak

CONCEPTNOTA VOOR NIEUWE REGELGEVING BETREFFENDE DE OVERDRACHT EN MODERNISERING VAN DE HANDELSHUURWET (DOC 690)		OPMERKINGEN BVS
THEMA	VOORSTELLEN	
I. Voorzien van meer flexibiliteit bij het bepalen van contractmodules	1.1. Afschaffen van artikel 17 Handelshuurwet	OK
	1.2. Herbekijken van strikte minimumduur van 9 jaar & bijhorende opzeggingstermijnen	Idem 1.2. hierboven
	1.3. Automatisch voortzetten van handelshuurovereenkomst voor onbepaalde duur indien er geen actie is van huurder, met opzegmogelijkheid	Idem 2.1. hierboven
	1.4. Omvormen van de huidige actieplicht van de huurder inzake huurhernieuwing tot een initiatiefrecht voor beide partijen	OK

II. Herziening huurprijs	2.1. Meer contractuele vrijheid toelaten	OK
	2.2. Afschaffen van het recht om huurhernieuwing te weigeren bij hoger bod van een derde	De afschaffing van het recht van de verhuurder om een hernieuwing te weigeren indien hij een hoger bod van een derde heeft, is onaanvaardbaar voor de sector. De Handelshuurwet bevat in deze voldoende garanties opdat het bod van een derde voldoende robuust en betrouwbaar is
III. Waarborg	Regelgevend optreden inzake huurwaarborg	Contractuele vrijheid dient te primeren; indien er regelgevend wordt opgetreden, dient dit enkel van suppletieve aard te zijn
IV. Minder formalisme	4.1. Screenen en vereenvoudigen van hernieuwingsprocedure	Idem 2.2. hierboven
	4.2. Omvormen van de huidige actieplicht van de huurder inzake huurhernieuwing tot een initiatiefrecht voor beide partijen	OK

		OPMERKINGEN BVS
	4.3. Verplichten van verhuurder om hernieuwingsproces minstens 1 jaar vooraf in gang te zetten	Dit is onaanvaardbaar . Contractuele vrijheid dient te primeren; indien er regelgevend wordt opgetreden, dient dit enkel van suppletieve aard te zijn
V. Handelskernversterking	Raadplegen van alle stakeholders	OK

SLOTBEMERKINGEN

Aandacht voor overgangsmaatregelen – inwerkingtreding (geen retroactief kader) + evaluatie na 1 jaar van nieuwe regelgeving

CONTACTPERSOON

Dhr Olivier Carrette – Afgevaardigd Bestuurder BVS : 02/511.47.90 – 0477/61.61.40 (<http://www.upsi-bvs.be>)