

Conceptnota's 690 en 730 handelshuur

Hoorzitting Commissie Economie, Vlaams Parlement, 20/10/16

Prof dr Nicolas Carette
Universiteit Antwerpen
Partner Equator Advocaten Antwerpen/Brussel

Equator
Advocaten - Avocats - Attorneys

**Universiteit
Antwerpen**

Huidige HHW

- Doel:
 - bescherming plaatsgebonden HZ met verzoening waarde/rendement eig
 - > **toepassingsgebied (art 1-2)**
- Kernelementen:
 - **stabiliteit**
 - (min)duur (art 3-4)
 - Hernieuwing (art 13-24) – evt uitzettingsvergoeding (art 25 ev)
 - **Bescherming overdracht gehuurd goed (art 12)**
 - **beschikbaarheid**
 - **Huuroverdracht en onderhuur (art 10-11bis)**
 - **initiatief**
 - Werken (art 7-9)
 - **Hpherzienting (art 6)**

Equator
Advocaten - Avocats - Attorneys

**Universiteit
Antwerpen**

Conceptnota's – I. DUUR (i)

A. Minimumduur

- Default: 9 jaar
 - Vrij: (heel – te?) kort – “pop-updecreet”
 - Tussenmogelijkheden?
 - Formalisme?
 - ✓ Ook notaris!
 - ✓ Bescherming nodig?
 - Bekwaamheid?
 - Regime! (bv verlenging/hernieuwing, HHW)

Equator

Advocaten - Avocats - Attorneys

3



Conceptnota's – I. DUUR (ii)

B. Hernieuwing

- 3 problemen:
 - Initiatief huurder met zware sanctie
 - Onderhandeling over voorwaarden te kort (1m)
 - 'Vangnet' onbepaalde duur
- Conceptnota's:
 - Continuïteit (onbepaalde duur??)
 - Initiatief voor beide
 - “Lapmiddelen” (standaardbrief + datum -> sanctie?)
 - Aantal hernieuwingen?

Equator

Advocaten - Avocats - Attorneys

4



Conceptnota's – I. DUUR (iii)

C. Beëindigingsmogelijkheden

- Thans:
 - Verhuurder (als bedongen, 3j, zelf of familie handel)
 - Huurder (3j)
 - Minnelijk met formalisme
- Conceptnota's:
 - Verhuurder? Evt omkering default, (gratis) weigeringsgronden?
 - Huurder? Lot voordelen bij aanvang huur!
 - Minnelijk: *ratio* voor formalisme verantwoord?

Conceptnota's – Varia

A. Vennootschappen

- Onderscheid personen- en kapitaalvennootschappen
- 'verwantschap'

Let op: GwH

-> cf Nederlands recht

B. Hoger bod van derde

- Rentabiliteit + concurrentie

C. Herstellingen/verbouwingen/kosten

Let op: art 605-606 BW

D. Huurwaarborg

D. Huurprijsherziening

- Beperkt
- imprevisie

Prof dr Nicolas Carette

Prins Boudewijnlaan 18 | 2600 Antwerpen

Bischoffsheimlaan 36 | 1000 Brussel

www.eqtr.be

Equator
Advocaten • Avocats • Attorneys

 Universiteit
Antwerpen