



Vlaams
Parlement

ingediend op **610** (2020-2021) – Nr. 1
19 januari 2021 (2020-2021)

Conceptnota voor nieuwe regelgeving

van Lorin Parys, Maaike De Vreese, Andries Gryffroy,
Axel Ronse, Rita Moors en Alessia Claes

over het optimaliseren van de handelshuur

I. Situering

1. Handelshuur als opportuniteit voor bruisend horeca-, detailhandel- en retailbeleid

Het aantrekkelijke, gezellige en bruisende horeca- en winkelaanbod dat Vlaanderen kenmerkt, staat onder druk. Analyses tonen aan dat de leegstand, zeker in de gemeente- en stadscentra, toeneemt. Er zijn drie duidelijke tendensen: een steeds verder groeiend aanbod aan winkeloppervlakte, een verschuiving naar de periferie van de lokale centra, en de toename van de e-commerce.

Die evoluties zijn door de coronacrisis in een stroomversnelling terechtgekomen. De maatregelen om het coronavirus in te dijken treffen de Vlaamse economie midscheeps. De cafés, restaurants en niet-essentiële winkels waren verplicht om te sluiten. Vandaag zijn alleen de niet-essentiële winkels weer opengegaan. Er is echter nog geen perspectief voor de heropening van de restaurants, de cafés en tal van andere ondernemingen. Terwijl de omzet van die ondernemers daalt, blijven de vaste kosten zoals de handelshuur doorlopen. Dat zorgt voor problemen. De Vlaamse maatregel met betrekking tot de handelshuurlening biedt een mogelijkheid om de handelshuur draaglijker te maken. Er kan daarnaast worden vastgesteld dat veel huurders en verhuurders vrijwillig een overeenkomst sluiten voor een solidaire en commercieel gedragen oplossing binnen de huidige contractuele context en in het kader van de Handelshuurwet.

De gevolgen van de coronacrisis zullen nog lang nazinderen. Binnen die moeilijke en uitdagende context merken we een ongekeerde veerkracht en creativiteit om oplossingen te zoeken. Het is aan de ondernemers om daar een inventief antwoord op te bieden en de opportuniteiten te verkennen. De overheid moet daarvoor ook kritisch naar de eigen regelgeving kunnen kijken. Een visie en aanpak zijn daarvoor prangender en urgenter geworden.

Het horeca- en winkelaanbod kan worden versterkt door een integraal kernversterkend beleid, gecombineerd met een goede afstemming met de periferie en de winkelcentra. Om het debat over kernversterking aan te gaan, heeft de N-VA-fractie op 5 oktober 2020 een conceptnota over kernversterking in de Vlaamse steden en gemeenten ingediend (*Parl.St. VI.Parl. 2020-21, nr. 472/1*). Op basis daarvan werd op 10 december 2020 een hoorzitting in de Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie georganiseerd met tal van betrokken actoren (*Parl.St. VI.Parl. 2020-21, nr. 472/2*). Tijdens die hoorzitting werd opgemerkt dat de vastgoedsector en een vertegenwoordiging van verhuurders en huurders niet vertegenwoordigd waren, hoewel die actoren een zeer belangrijke sleutel in handen hebben.

De indieners van deze conceptnota willen de mogelijkheden verkennen om de regelgeving voor de handelshuur dynamischer, performanter en slagkrachtiger te maken met het oog op een meer rechtszekere en duurzame overeenkomst tussen verhuurders en huurders. Daarmee reiken ze ideeën aan om beter te kunnen inspelen op ingrijpende gebeurtenissen zoals de coronacrisis en de toekomstige uitdagingen in het algemeen.

2. De handelshuur, een belangrijke vaste uitgave

Wie een horecazaak of een handelszaak uitbaat, heeft ruimte nodig om de onderneming in onder te brengen. Verschillende factoren beïnvloeden de keuze om een pand te kopen of te huren, onder meer het beschikbare budget en de beschikbaarheid van de panden. Huren geeft over het algemeen meer flexibiliteit om een zaak te starten en uit te bouwen. De handelshuur vormt een belangrijke vaste kostenpost voor een ondernemer die beslist om een handelspand te huren. De

huurkosten zijn in veel gevallen onafhankelijk van de omzet. Omzethuur vormt daarop een uitzondering. De regelgeving over de handelshuur geeft aan dat de huurprijs 'bepaald of bepaalbaar' moet zijn en dus kan worden losgekoppeld van de huurwaarde. Dat maakt het mogelijk om de huurprijs, volledig of gedeeltelijk, te koppelen aan de omzet.

3. Handelshuurovereenkomst

Wie een handelsactiviteit opstart en geen eigen pand heeft of geen pand wil aankopen, gaat op de huurmarkt op zoek naar een handelspand. Wie dus een gebouw huurt om een handelsactiviteit uit te oefenen, valt onder een specifieke regelgeving, namelijk de Handelshuurwet.¹

De handelshuurovereenkomst regelt de rechten en plichten van de huurder en de verhuurder van een onroerend goed dat dienstdoet als handelspand. De wet op de handelshuurovereenkomsten is van toepassing op een handelshuurovereenkomst met betrekking tot alle winkels, horecazaken (voor zover het niet gaat om een concessie- of brouwerijovereenkomst) of ambachtslieden die in rechtstreeks contact staan met het publiek.

De Handelshuurwet voorziet in bepaalde aspecten die dwingend van aard zijn. Dat wil zeggen dat de huurder en verhuurder voor die punten niet van het decretale regime kunnen afwijken. De onderstaande bepalingen zijn dwingend in de handelshuurovereenkomst.

3.1. Duurtijd en opzegmogelijkheid door de huurder en verhuurder

Bij de handelshuurovereenkomst gelden specifieke termijnen om de huurder een betere bescherming te geven dan bij een huurovereenkomst van gemeen recht. Een handelshuurovereenkomst wordt voor minimaal negen jaar gesloten en de huurder heeft recht op drie huurvernieuwingen. De huurder heeft na de negen jaar het voorrecht om de huurovereenkomst te vernieuwen. Hij moet die vernieuwing aanvragen op zijn vroegst achttien maanden en uiterlijk vijftien maanden voor het eindigen van de lopende huurperiode van negen jaar.

De huurder kan om de drie jaar de huur opzeggen. Hij moet het huurcontract minstens zes maanden voor de driejaarlijkse vervaldatum met een aangetekende brief opzeggen.

Ook de verhuurder kan het contract om de drie jaar opzeggen, maar dan moeten er enkele voorwaarden vervuld worden:

- er geldt een opzegtermijn van één jaar;
- het gaat om een geschreven huurcontract;
- het contract opzeggen kan alleen in de volgende gevallen:
 - de verhuurder neemt het pand zelf voor handel in gebruik;
 - een van de in de wet vermelde personen neemt het pand in gebruik;
 - de handelsbestemming van het pand wordt stopgezet;
 - er worden grote werkzaamheden uitgevoerd;
 - er zijn enorme tekortkomingen door de huurder;
- de mogelijkheid om het contract op te zeggen is uitdrukkelijk in het lopende handelshuurcontract opgenomen.

Als de verhuurder het pand tijdens de huurperiode verkoopt, dan wordt de nieuwe eigenaar de nieuwe verhuurder en treedt hij op in de rechten en de plichten van de vorige verhuurder.

¹ <https://www.vlaanderen.be/handelshuurovereenkomst> en http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=1951043030&table_name=wet

Na het einde van de eerste huurperiode wordt de huur voortgezet als geen van beide partijen heeft gereageerd en als de huurder het pand blijft betrekken. Er ontstaat dan een huurovereenkomst van onbepaalde duur die opzegbaar is met een termijn van achttien maanden.

Het decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht maakt het mogelijk om een handelspand te huren voor een termijn korter dan één jaar (voor een pop-upzaak). Dat geeft de ondernemers de mogelijkheid om een nieuw concept uit te testen en na te gaan of de handelszaak rendabel is.²

3.2. Werkzaamheden aan het pand

De huurder heeft het recht om, na uitgebreide kennisgeving aan de verhuurder, een verbouwing uit te voeren in het gehuurde pand die nodig is voor de onderneming. Er moet rekening mee gehouden worden dat de kosten van die verbouwing niet meer dan drie jaar huur mogen bedragen, en dat de veiligheid, de salubriteit en de esthetische waarde van het gebouw niet in het gedrang mogen komen. De verhuurder heeft wel de mogelijkheid om zich tegen de uitvoering van de plannen te verzetten. Het is nodig dat daarover in de huurovereenkomst een goede contractuele clausule is opgenomen.

3.3. Specifieke bepalingen

Daarnaast zijn er nog een aantal specifieke bepalingen:

- een indexering van de huurprijs kan pas worden doorgevoerd als die ook in de overeenkomst is opgenomen;
- de huurder of de verhuurder kan om de drie jaar een herziening van de huurprijs aanvragen bij de vrederechter. In dat geval moet de aanvrager aantonen dat door nieuwe omstandigheden de huurwaarde van het gebouw 15 procent hoger of lager ligt dan de huurprijs die in de overeenkomst is vermeld of die bij de laatste herziening is vastgesteld;
- er zijn mogelijkheden voor de huurder om de huur over te dragen of in onderhuur te geven;
- het huurcontract moet binnen vier maanden na het sluiten van het huurcontract worden geregistreerd bij het plaatselijk kantoor Rechtszekerheid van de FOD Financiën.

3.4. Wat de verhuurders en huurders zelf bepalen

Tot slot hebben de huurder en de verhuurder de mogelijkheid om bijkomende afspraken te maken. Binnen het kader van de Handelshuurwet moeten de volgende afspraken worden gemaakt: de huurprijs en de mogelijke indexering, een gedetailleerde bestemming van het pand, de huurwaarborg, onderhoud en herstellingen, verzekeringen, plaatsbeschrijving, het lot van uitgevoerde werkzaamheden enzovoort.

4. Uitdagingen

De horeca, de detailhandel en de retail staan voor enorme uitdagingen. Er is een kentering zichtbaar in het gedrag van de consumenten, die balanceren tussen het 'runshoppen' met de focus op dagelijkse praktische aankopen van de basisvoorzieningen en het 'funshoppen' waarbij de beleving vooropstaat. Ook de technologische en digitale ontwikkelingen hebben een enorme impact op de consumenten en hun koopgedrag. Het aandeel van de e-commerce neemt dan ook stelselmatig toe. In 2019 kocht 71 procent van de Vlamingen tussen de 16 en de

² http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2016061722&table_name=wet

74 jaar goederen of diensten voor privégebruik via een website of via een app. In 2005 was dat nog maar 16 procent. Het EU28-gemiddelde is 63 procent.³

In 2019 waren er in het Vlaamse Gewest 5763 faillissementen, dat is een stijging van bijna 16 procent in vergelijking met 2018. In een kwart van de gevallen ging het om een horeca- of kleinhandelszaak. Concreet zijn er in 2019 982 horecazaken (+ 4,2 procent in vergelijking met 2018) en 577 kleinhandelszaken (+ 13,6 procent in vergelijking met 2018) failliet gegaan. Dat gaat samen met het verdwijnen van 1875 banen in de horeca en 931 in de kleinhandel.⁴

Onderzoek toont aan dat de leegstand in de gemeente- en stadskernen stelselmatig toeneemt. Het onderzoek van de ULB over het winkellandschap⁵ toont aan dat in Vlaanderen een op de tien winkelpanden leegstaat. Vlaanderen telt nu 45.594 verkooppunten. Dat zijn er 8341 minder dan tien jaar geleden. Een op de vijf winkels is dus de laatste tien jaar verdwenen. De leegstand steeg het afgelopen decennium met 60 procent.⁶

De afgelopen maanden werd duidelijk dat bij een onverwachte gebeurtenis met een enorme impact de handelshuur een zware dobber is. De coronacrisis treft de samenleving en maatschappij zeer hard. De Nationale Veiligheidsraad en het Overlegcomité namen tal van maatregelen om de verspreiding van het coronavirus in te dijken. Sinds 18 maart 2020 zijn de handelszaken en winkels namelijk gedurende lange tijd verplicht gesloten geweest.⁷ Sinds 19 oktober 2020, het begin van de tweede golf van COVID-19, zijn alle restaurants en cafés gesloten. De zogenaamde niet-essentiële winkels werden gesloten vanaf 2 november 2020.⁸ Sinds 1 december 2020 zijn ze weer open, maar met grote beperkingen. Handelaars die tijdens een sluiting van overheidswege een handelspand huren, worden geconfronteerd met het feit dat ze nog steeds huur moeten betalen terwijl ze geen inkomsten meer ontvangen. Ook tijdens de periode van de versoepeling van die maatregelen werden de handelaars geconfronteerd met omzetverliezen en bijkomende investeringen om COVID-19 tegen te gaan. Dat brengt de continuïteit van de handelszaak en de handelshuurovereenkomst in het gedrang, en verhoogt het risico op leegstand in de winkelstraten van de Vlaamse gemeenten. Het risico op discontinuïteit speelt niet alleen tijdens de duur van de (strengste) maatregelen, maar zal ook een rol spelen in de nasleep ervan.

5. COVID-19-maatregel: de handelshuurlening

De handelshuurlening⁹ werd ingevoerd om ondernemingen te ondersteunen die het moeilijk hebben om de handelshuur te betalen. Terwijl de omzet drastisch vermindert of volledig wegvalt, blijven de kosten van de handelshuur immers doorlopen. Op 29 mei 2020 heeft de Vlaamse Regering het besluit goedgekeurd over het verlenen van een handelshuurlening aan huurders die verplicht zijn te sluiten ten gevolge van de coronamaatregelen die de Nationale Veiligheidsraad vanaf 12 maart 2020 heeft genomen. Op 1 december 2020 keurde de Vlaamse Regering een wijziging van de handelshuurlening goed, die op 4 januari 2021 in werking is getreden¹⁰.

³ <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/onlineaankopen-bij-burgers-voor-priv%C3%A9gebruik>

⁴ <https://graydon.be/downloads/report-studie-faillissementen-2019-jaaroverzicht>

⁵ <https://difusion.ulb.ac.be/vufind/Record/ULB-DIPOT:oai:dipot.ulb.ac.be:2013/301468/Details>

⁶ <https://www.retaildetail.be/nl/news/algemeen/minder-winkels-toch-meer-concurrentie-retail-gaat-het-rood>

⁷ Zie het ministerieel besluit van 18 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken (Belgisch Staatsblad, 18 maart 2020); zie ook het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken (Belgisch Staatsblad, 23 maart 2020).

⁸ Zie de ministeriële besluiten van 18 oktober, 23 oktober en 28 oktober 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken.

⁹ <https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/handelshuurlening>

¹⁰ http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2020120103&table_name=wet

De handelshuurlening is gebaseerd op een vrijwillige overeenkomst tussen de huurder en verhuurder, waarbij de verplichting van de huurder om de handelshuur te betalen wordt opgeschort. De verhuurder scheldt minstens één maand huur kwijt en de Vlaamse overheid schiet maximaal vier maanden huur voor via een achtergestelde lening aan de huurder. De Vlaamse overheid betaalt rechtstreeks aan de verhuurder. De huurder moet die lening binnen 24 maanden terugbetalen. De eerste zes maanden is er een vrijstelling van betaling. De rente bedraagt 2 procent per jaar. De handelshuurlening kan tot 1 maart 2021 worden aangevraagd.

De overeenkomst tussen de verhuurder en huurder kan betrekking hebben op verschillende panden, maar de toegekende lening kan nooit meer dan 60.000 euro per pand bedragen. Een ondernemer die verschillende panden huurt, kan tot maximaal 150.000 euro lenen.

Wie niet onmiddellijk met zijn verhuurder tot een overeenkomst komt, kan via het Agentschap Innoveren en Ondernemen (VLAIO) een bemiddeling aanvragen.¹¹

In de Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie werd op 7 januari 2021, tijdens de gedachtewisseling met de minister over de stand van zaken van de aanpak van de coronacrisis, aangegeven dat er op dat moment 610 handelshuurleningen waren goedgekeurd, voor een bedrag van ongeveer 5,2 miljoen euro. Er werden al 208 bemiddelingen opgestart. Bij 23 dossiers is een akkoord bereikt.

Uit contacten met huurders en verhuurders blijkt dat, naast de Vlaamse handelshuurlening, huurders en verhuurders soms ook tot een akkoord komen om de huurders een duwtje in de rug te geven. Dergelijke overeenkomsten zijn gebaseerd op vrijwilligheid en onderlinge solidariteit om de lasten van de coronacrisis evenwichtig te spreiden.

II. Voorstel

De indieners van deze conceptnota verkennen een aantal pistes om de verhuurders en huurders nauwer te betrekken en om de handelshuurovereenkomst dynamischer in te zetten met het oog op onverwachte en ingrijpende gebeurtenissen met een enorme impact, alsook om de leegstand te bestrijden en de handelskernen te versterken. Via hoorzittingen willen de indieners van deze conceptnota dat terrein verder verkennen en de visie vanuit de sector en de praktijk bestuderen.

1. Optimaliseren van de Handelshuurwet

1.1. Doelstelling

Met deze conceptnota proberen de indieners om de continuïteit van de handelszaak te verzekeren, rekening houdend met de economische impact van de coronamaatregelen op de bestaande huurovereenkomsten. Ze doen dat door te voorzien in de facultatieve mogelijkheid voor de handelshuurder en handelsverhuurder om een billijke minnelijke regeling uit te werken die rechtszeker en zo nodig afdwingbaar is, met het oog op een solidaire en duurzame oplossing tussen beide partijen. Aan de bestaande opzegmogelijkheden van de handelshuurder wordt niet getornd. Via een tijdelijke aanpassing aan de Handelshuurwet wordt alleen in het licht van de vigerende rechtspraak verduidelijkt dat de huurder en verhuurder toegekende voordelen of compensaties kunnen koppelen aan het niet-uitoefenen van de opzegmogelijkheid van de huurder.

¹¹ <https://www.vlaio.be/nl/content/aanvraag-bemiddeling-handelshuurlening>

1.2. Mogelijke tijdelijke aanpassingen

In het licht van de COVID-19-pandemie is het van cruciaal belang om te voorzien in een breed gedragen mogelijkheid opdat de continuïteit van de handelszaak kan worden gegarandeerd en de handelshuurder ademruimte krijgt. Beide partijen, dus zowel de huurder als de verhuurder, moeten die lasten solidair dragen. De lasten mogen niet integraal worden afgewenteld op de verhuurders: ze kunnen bezwaarlijk een exploitatierisico dragen en kunnen dat bovendien vaak ook niet zomaar zonder duurzame huurrelatie.

Verschillende opties lagen op tafel en de wenselijkheid ervan werd afgetoetst aan de bepalingen van de Handelshuurwet en werd doorgesproken binnen de sector. Die opties waren onder meer:

- de mogelijkheid om de huurbetalingen tijdelijk op te schorten en de lopende handelshuur evenredig te verlengen;
- de mogelijkheid dat de huurder en verhuurder vrij contracteren over financiële tegemoetkomingen (volledige of gedeeltelijke kwijtschelding van huur of andere financiële tegemoetkomingen) van de verhuurder ten voordele van de huurder, op voorwaarde dat bepaalde garanties tegenover die tegemoetkomingen staan.

1.3. Tijdelijke opschorting van huurbetalingen en evenredige verlenging van de handelsduur

De mogelijkheid om de huurbetalingen tijdelijk op te schorten en de lopende handelshuur evenredig te verlengen brengt zowel juridische als praktische problemen met zich mee. Dat is problematisch om onder meer de volgende redenen:

- er bestaat vooralsnog geen zekerheid over de periode waarin de maatregelen zullen gelden en dus ook niet over de periode waarmee de handelshuurovereenkomst zal worden verlengd. Dat is in het licht van de Handelshuurwet problematisch, gelet op de verschillende termijnen die gelden (niet alleen opzegtermijnen, maar bijvoorbeeld ook termijnen om de handelshuurhernieuwing aan te vragen enzovoort), de gevallen van onderhuur én omdat er – gelet op het feit dat bepaalde handelszaken de deuren wel al opnieuw mochten openen – geen algemeen sluitende regeling kan worden getroffen die rekening houdt met de onderscheiden belangen van huurder en verhuurder;
- conform artikel 3, derde lid, van de Handelshuurwet beschikt de huurder over de mogelijkheid om na het verstrijken van elke driejarige periode zijn handelshuurovereenkomst op te zeggen, waardoor de verlenging, die ertoe dient om de tegemoetkomingen van de verhuurder te compenseren, zich niet met zekerheid zal realiseren. Er moeten bijgevolg wijzigingen aan die opzegvoorwaarden worden doorgevoerd of de opzegmogelijkheid moet worden ontnomen. Dat zorgt ervoor dat een dergelijke maatregel niet tegemoetkomt aan de solidariteit die met die maatregel net wordt beoogd, noch voor de huurder, noch voor de verhuurder;
- uit de sector blijkt dat bij het sluiten van die huurovereenkomsten rekening is gehouden met de seizoenen, zeker als het om kledingwinkels gaat. De zittende handelshuurder is in dat geval niet geïnteresseerd in een verlenging van de handelshuurovereenkomst zonder dat hij zich daarnaar kan organiseren.

Samengevat biedt deze optie geen zekerheid voor de huurder en evenmin voor de verhuurder, en vereist ze een verregaande ingreep in de Handelshuurwet om daadkrachtig te zijn.

1.4. De huurder en verhuurder contracteren vrij over mogelijke financiële tegemoetkomingen

Een andere mogelijkheid is dat de contractvrijheid tussen de huurder en de verhuurder wordt gefaciliteerd. De mogelijkheid van de volledige of gedeeltelijke kwijtschelding van de huur voor een bepaalde periode stuit vaak op verzet van de verhuurder. De verhuurder krijgt immers geen enkele garantie dat de huurder geen gebruik zal maken van zijn driejaarlijkse opzegmogelijkheid, die is opgenomen in artikel 3, derde lid, van de Handelshuurwet. Anderzijds zou het ontnemen van die opzegmogelijkheid disproportioneel zijn. Het decreet heeft alleen tot doel om de niet-uitoefening van de opzegmogelijkheid, vermeld in artikel 3, derde lid, van de Handelshuurwet, als voorwaarde te koppelen aan de financiële tegemoetkoming die de verhuurder toestaat.

Natuurlijk is het mogelijk dat de verhuurder zonder meer (een deel van) de huurlasten kwijtscheldt. Dit voorstel doet geen afbreuk aan die mogelijkheid. Het laat alleen daarnaast de mogelijkheid toe om op rechtszekere wijze de compensaties te verbinden aan een duurzame huurrelatie, waardoor meer verhuurders bereid kunnen worden gevonden om solidair met de huurders de lasten van de huidige crisis te dragen.

De achterliggende reden daarvan is dat de compensatie die door de verhuurder wordt toegestaan, kan worden gemilderd door de duurtijd van de handelshuurovereenkomst. De doelstellingen van de Handelshuurwet worden daarbij ook niet miskend. De continuïteit van de handelszaak en de extra maatregelen die daarop gericht zijn (met name de financiële tegemoetkomingen van de verhuurder), vereisen namelijk een langdurigere duurzame relatie. Een eventuele opzegging – dus een geval van discontinuïteit – zou de doelstelling van de maatregelen miskennen wegens het ontbreken van een langdurige relatie, wat een koppeling van de tegemoetkomingen aan de opzegmogelijkheden verantwoordt. Een dergelijke werkwijze moet de verhuurder ook voldoende comfort geven om dergelijke financiële tegemoetkomingen aan de huurder toe te staan, waardoor de huurder meer ruimte heeft om te ijveren voor de continuïteit van zijn handelszaak. Solidariteit gaat op die manier hand in hand met duurzaamheid, aan beide kanten. Het is immers vrij evident dat een verhuurder zich weinig solidair zal opstellen ten aanzien van een huurder die op het eerste mogelijke moment het contract beëindigt en de verhuurder met een leegstaand pand achterlaat.

In die zin wordt voorgesteld om beide partijen, zowel de huurder als de verhuurder, de mogelijkheid te geven om facultatief commerciële akkoorden te sluiten over de door de verhuurder toegezegde solidariteit, bijvoorbeeld in de vorm van een kwijtschelding. De partijen zouden daarbij kunnen overeenkomen dat in de mate dat er compensaties worden toegestaan die in geld waardeerbaar zijn, de huurder die compensaties (volledig of gedeeltelijk) moet terugbetalen als hij gebruikmaakt van zijn opzegmogelijkheid na de eerste en tweede driejaarlijkse periode binnen de lopende handelshuur. Het is van cruciaal belang dat daardoor niet geraakt wordt aan de eigenlijke en wettelijk vastgestelde opzegmogelijkheid van de huurder. Die is immers ingegeven door het feit dat de handelszaak als beschermd goed door de Handelshuurwet mogelijk niet de financiële middelen genereert die de ondernemer toelaat om gedurende een volgende driejaarlijkse periode verder te blijven huren.

1.5. Beleidsaanbeveling

Om de huurders en verhuurders de mogelijkheid te geven om facultatief commerciële akkoorden te sluiten zoals hierboven is beschreven, is een decretaal ingrijpen noodzakelijk omdat het Hof van Cassatie in zijn arrest van 9 september 2019 (AR C.18.0493.N) geoordeeld heeft dat een beding dat voorziet in het verlies van een contractueel bedongen voordeel voor het geval de huurder van die mogelijkheid tot

vroegtijdige beëindiging gebruikmaakt, een verboden afwijking inhoudt van artikel 3, derde lid, van de Handelshuurwet en daarom nietig is. Hoewel er kan worden gediscussieerd over de vraag of die rechtspraak al dan niet van toepassing zal zijn op financiële compensaties die worden toegestaan in het raam van de coronacrisis, is het met het oog op de rechtszekerheid wenselijk dat dit wordt verduidelijkt voor de maatregelen die in dit voorstel beoogd worden en dat er rechtszekerheid wordt geboden, wat minnelijke akkoorden alleen maar faciliteert.

Er wordt voorgesteld om die maatregel in te voeren voor handelshuurcontracten in 2020 en 2021 en de maatregel van rechtswege te laten eindigen op 31 december 2021. De einddatum kan bij een besluit van de Vlaamse Regering nog worden verlengd op basis van de genomen maatregelen met betrekking tot COVID-19.

1.6. Flexibele termijnen

Zowel de verhuurders als de huurders laten signalen horen dat ze in wederzijds overleg de termijnen van de handelshuur flexibeler zouden willen toepassen. Er is nader onderzoek nodig om dat verder uit te klaren.

2. De verhuurders en de vastgoedsector nauw betrekken

De verhuurders en de vastgoedsector zijn belangrijke partners, die nauw betrokken moeten worden bij het uittekenen van een geïntegreerde detailhandelsvisie en het beleidsplan voor een beleid door de lokale besturen dat gericht is op kernversterking en een goed evenwicht met de periferie. Een kernversterkend, economisch en handelsbeleid behelst een brede waaier van bevoegdheden en beleidsdomeinen, zoals economie, ruimtelijke ordening, mobiliteit, milieu, toerisme, communicatie enzovoort. In die context hebben de lokale besturen een belangrijke verantwoordelijkheid om te zorgen voor een vlotte bereikbaarheid, een doordacht parkeerbeleid, voldoende ruimte en een attractief en uitnodigend openbaar domein.

De lokale besturen moeten het vergunningenbeleid op die visie afstemmen. Daarnaast kunnen ze stimulerende en sturende initiatieven nemen.

Het decreet van 15 juli 2016 betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid¹² voorziet in instrumenten voor de lokale besturen om een visie rond kernversterking en -handel uit te tekenen voor de stadskern en voor grootschalige projecten in de periferie. Die visie wordt vertaald in het vergunningenbeleid en het opmaken van ruimtelijke plannen.

3. Instrumenten voor de lokale besturen

De gemeenten kunnen een leegstandsheffing invoeren om de leegstand van gebouwen en woningen op hun grondgebied te voorkomen en te bestrijden. Dat kan alleen voor de gebouwen en woningen die zijn opgenomen in het leegstandsregister. Artikel 3.2.17, eerste lid, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid maakt dat mogelijk. Het is de taak van de gemeente om een register van leegstaande woningen en gebouwen bij te houden en dat minstens jaarlijks te actualiseren.¹³

De Vlaamse bevoegdheden voor fiscale ingrepen beperken zich tot de onroerende voorheffing. Lokale besturen kunnen de opcentiemen op de onroerende voorheffing in bepaalde buurten verlagen om probleebuurtten aantrekkelijker te maken. Door het kadastraal inkomen te verlagen, kunnen leegstaande handelspanden aantrek-

¹² http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=nl&nm=2016036197&la=N

¹³ <https://codex.vlaanderen.be/portals/codex/documenten/1017900.html> en <https://docs.vlaamsparlement.be/docs/stukken/2014-2015/g202-1.pdf>

kelijker worden gemaakt. Er zijn echter weinig lokale besturen die van die mogelijkheid gebruikmaken.¹⁴

4. Vraag om de organisatie van een hoorzitting

De indieners van deze conceptnota reiken ideeën aan om in dialoog te gaan en de regelgeving voor de handelshuur aan te passen zodat op korte termijn de ondernemers worden ondersteund om de coronacrisis door te komen en op langere termijn het handelsbeleid en de kernversterking worden ondersteund. Op basis van deze conceptnota vragen de indieners dat daarover tijdens een hoorzitting in de Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie van gedachten zou worden gewisseld met de sector en met de betrokkenen.

Lorin PARYS
Maaïke DE VREESE
Andries GRYFFROY
Axel RONSE
Rita MOORS
Alessia CLAES

¹⁴ <https://www.vlaanderen.be/uw-overheid/werking-en-structuur/hoe-werkt-de-vlaamse-overheid/belastingen-en-begroting/vlaamse-belastingen/onroerende-voorheffing/differentiering-van-gemeentelijke-opcentiemen-op-de-onroerende-voorheffing>