

Hoorzitting Conceptnota voor nieuwe regelgeving over het optimaliseren van de handelshuur

Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie
11 maart 2021

© Unizo



1

Doel en structuur conceptnota



- De handelshuurovereenkomst dynamischer in te zetten met het oog op:
 - onverwachte en ingrijpende gebeurtenissen met een enorme impact
 - het bestrijden van de leegstand en het versterken van de handelskernen



- I. **Optimaliseren** van de **handelshuurwet**
 - Mogelijkheid creëren om financiële toegevingen te koppelen aan opzeg van de handelshuurovereenkomst
 - Flexibele termijnen
- II. Betrekken verhuurders en vastgoedsector: **kernversterkend, economisch en handelsbeleid**
- III. **Instrumenten** voor lokale besturen ter **bestrijding** van de **leegstand**

© Unizo

2

2

I. Optimaliseren van de handelshuurwet



Voorstel 1: Contractvrijheid: (geheel of gedeeltelijk) terugbetalen financiële compensaties door huurder bij opzeg na de eerste en tweede driejaarlijkse periode.

- Voor handelshuurcontracten in 2020 en 2021 – einde: 31 december 2021.

Bezorgdheden en aanbevelingen

- **Evenwicht** tussen de belangen van de verhuurder en de huurder
 - Onrechtstreekse inperking van het recht van de huurder om de handelshuurovereenkomst op te zeggen
 - Mogelijkheid *volledige* terugbetaling => Minstens beperking
 - “Financiële tegemoetkomingen”: ruimer dan tegemoetkomingen in betaling van handelshuur => Minstens beperking tot betaling van de handelshuur
 - Verhuurder zal niet meer snel “gewoon” huur kwijtschelden
- **Vastgoedsector (CIB Vlaanderen):**
 - Raakt aan essentie van kwijtschelding
 - Grootste verhuurrisico: faillissement van de huurder => beter om na de opzegtermijn van 6 maanden in zee te gaan met andere huurder, dan vasthouden aan huurder die huur niet kan betalen

➤ **Financiële stimulans**

3

I. Optimaliseren van de handelshuurwet



Voorstel 2: Invoeren van flexibele termijnen

- Conceptnota bevat geen concrete voorstellen

Aanbevelingen UNIZO

- **Huurhernieuwing:**
 - Huidige wetgeving: moet aangevraagd worden tussen 18 en 15 maanden voor het aflopen van de handelshuurovereenkomst
 - Vraag tot verkorting: 1 jaar (evenwicht huurder en verhuurder!)
- **Pop-up huur:**
 - Huidige wetgeving: maximale duur is 1 jaar
 - Vraag tot verlenging van maximale duur bv. 2 jaar (eventueel mits opzegvergoeding)

© Unizo

4

4

II. Betrekken verhuurders en vastgoedsector: kernversterkend, economisch en handelsbeleid



- Conceptnota:
 - Belang van kernversterkend, economisch en handelsbeleid
 - Betrokkenheid van verhuurders en vastgoedsector

Aanbevelingen UNIZO

- Duidelijk kader / investeringsklimaat creëren (ROI)
 - Beleidsplan Detailhandel
 - Instrumenten IHB: kernversterking
- Best practices
 - Binnenstedelijke kwalitatieve invulling
 - Reconversie perifere sites

© Unizo

5

5

III. Instrumenten voor lokale besturen ter bestrijding van de leegstand



Bestaande instrumenten

- Leegstandsheffing
- Onroerende voorheffing – opcentiemen diversifiëren

Aanbevelingen UNIZO

- Kernafbakening + winkelarme gebieden(IHB)
- Creatief faciliteren
 - Functiewijzigingen
 - Stedenbouwkundige voorschriften
 - Regelluwe zones
- Leegstandsinventaris = actief instrument
- Stedelijk ontwikkelingsbedrijf
 - Rollend fonds

© Unizo

6

6

Vragen?

- Mia.Vancompernelle@unizo.be
- Lynn.jonckheere@unizo.be

