

## **ADVIES UNIZO OP CONCEPTNOTA VOOR NIEUWE REGELGEVING OVER HET OPTIMALISEREN VAN DE HANDELSHUUR**

Op 19 januari 2021 werd de Conceptnota voor nieuwe regelgeving over het optimaliseren van de handelshuur<sup>1</sup> ingediend in het Vlaams Parlement, o.a. door parlementsleden L. Parys en M. De Vreese. De Conceptnota strekt er in het bijzonder toe enkele voorstellen te formuleren om tegemoet te komen aan de handelshuurproblematiek in het kader van de COVID-19 pandemie.

Het betalen van de handelshuur in deze pandemie blijft voor vele ondernemers inderdaad een groot probleem. Uit een recente<sup>2</sup> bevraging van UNIZO bleek namelijk dat één op vijf handelshuurders de huur momenteel niet meer kan betalen (21%). Bijna evenveel handelshuurders (18%) verwachten dat nog hooguit drie maanden te kunnen doen, 10% in het beste geval twee maanden en nog eens 4% spreekt van één maand. Van die 53% handelshuurders in effectieve of dreigende betalingsnood geeft bijna 60% bovendien aan momenteel nog geen minnelijke regeling te hebben gesloten met de verhuurder (bv. in de vorm van een kwijtschelding of huurprijvermindering). Niet iedere verhuurder kan zich namelijk zo'n minnelijke regeling veroorloven: 41 % van de verhuurders geeft aan dat de huurinkomsten in grote mate van belang zijn om de eigen liquiditeitspositie te garanderen.

Hoewel de Vlaamse handelshuurlening sinds de uitbreiding op 4 januari 2021 van het aantal maanden handelshuur waarvoor geleend kan worden<sup>3</sup> een groot succes<sup>4</sup> kent, verwelkomt UNIZO ieder bijkomend initiatief om aan die problematiek tegemoet te komen.

In deze nota zet UNIZO kort de voorstellen van de Conceptnota uiteen alsook haar bezorgdheden en aanbeveling omtrent deze voorstellen.

### **I. MOGELIJKHEID VOOR PARTIJEN OM TE CONTRACTEREN OVER MOGELIJKE FINANCIËLE TEGEMOETKOMINGEN**

Het eerste voorstel uiteengezet in de Conceptnota heeft als doel de verhuurder aan te zetten tot het toestaan van compensaties aan de huurder, die kunnen bestaan in een volledige of gedeeltelijke kwijtschelding van huur of andere financiële tegemoetkomingen. De indieners van de Conceptnota zijn echter van mening dat beide partijen het risico moeten dragen en niet enkel de verhuurder. De Conceptnota wenst daarom de mogelijkheid te creëren voor partijen om vrij te contracteren over die financiële tegemoetkomingen en over bepaalde garanties naar de verhuurder toe.<sup>5</sup> Ze kunnen dan meer bepaald overeenkomen dat de huurder de (in geld waardeerbare) compensaties (volledig

<sup>1</sup> 610 (2020-2021) nr. 1; hierna "Conceptnota".

<sup>2</sup> December 2020.

<sup>3</sup> Het is sinds 4 januari 2021 mogelijk om een lening aan te gaan voor 4 maanden handelshuur in plaats van 2 maanden zoals voorheen, zonder een verhoging van het aantal maanden kwijtschelding door de verhuurder.

<sup>4</sup> Aantal aanvragen op 5 maart 2021: 1.930, waarvan er reeds 1.430 zijn goedgekeurd.

<sup>5</sup> Zie punten 1.4 en 1.5 van de Conceptnota.

of gedeeltelijk) moet terugbetalen als hij gebruikmaakt van zijn opzegmogelijkheid na de eerste en tweede driejaarlijkse periode binnen de lopende handelshuur.

Volgens de indieners van de Conceptnota is een decretaal ingrijpen noodzakelijk, vermits het Hof van Cassatie in een recent arrest<sup>6</sup> de mogelijkheid tot het sluiten van zulke overeenkomsten verboden heeft.

De voorgestelde maatregel is bovendien tijdelijk. De Conceptnota stelt voor de maatregel in te voeren voor *“handelshuurcontracten in 2020 en 2021 en de maatregel van rechtswege te laten eindigen op 31 december 2021”*, behoudens een verlenging van de einddatum door de Vlaamse Regering.<sup>7</sup>

#### OPMERKINGEN

UNIZO is tevreden met een bijkomend initiatief op Vlaams niveau om tegemoet te komen aan de problematiek van de handelshuur.

UNIZO is echter bezorgd dat in de voorgestelde regeling het **evenwicht** tussen de belangen van de huurder en de verhuurder, wat te allen tijde bewaard moet blijven, niet bereikt wordt en dat de regeling eerder zal uitvallen in het **nadeel van de huurder**.

- UNIZO is bezorgd dat het recht van de huurder om de handelshuurovereenkomst op te zeggen onrechtstreeks wordt ingeperkt indien hij de door de verhuurder gedane compensaties moet terugbetalen. Die bezorgdheid geldt des te meer aangezien de Conceptnota de mogelijkheid laat om de huurder de compensaties *volledig* te laten terugbetalen. UNIZO raadt daarom aan om **minstens een beperking** te plaatsen op de terug te betalen compensaties.
- De compensaties waarvan de terugbetaling gekoppeld kan worden aan het al dan niet opzeggen van de handelshuurovereenkomst, zijn bovendien niet enkel beperkt tot compensaties omtrent de betaling van de handelshuur. De Conceptnota laat immers de ruimte om ook de terugbetaling van **“andere financiële tegemoetkomingen”** aan het opzeggen van de handelshuurovereenkomst te verbinden. Partijen zouden dus kunnen overeenkomen om financiële compensaties toegestaan in het kader van eender welke overeenkomst te laten terugbetalen bij het vroegtijdig stopzetten van de handelshuur. Dat gaat volgens UNIZO te ver. De mogelijkheid om overeenkomsten te sluiten over financiële compensaties zou volgens UNIZO **beperkt** moeten worden **tot toegevingen gedaan omtrent de betaling van de handelshuur**.
- Bijkomend vreest UNIZO dat het voorstel tot gevolg zal hebben dat de verhuurder niet zo snel meer “zonder meer” geneigd zal zijn om huur kwijt te schelden.

---

<sup>6</sup> Cass. 9 september 2019, AR.C.18.0493.N.

<sup>7</sup> Zie punt 1.5 van de Conceptnota.

De **vastgoedsector**<sup>8</sup> uitte naar UNIZO anderzijds ook de volgende **bezorgdheden**:

- De voorgestelde regeling perkt het recht van de huurder om de huurovereenkomst voortijdig op te zeggen onrechtstreeks in en raakt aan de **essentie van kwijtschelding**.
- Verhuurders geven aan dat het **grootste verhuurrisico** heden ligt in een eventueel **faillissement van de huurder**. In het geval van een opzeg van de huurder van de huurovereenkomst, blijft de huurder verplicht om een opzegtermijn van 6 maand te respecteren en dus ook de verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst te eerbiedigen, met name de verdere betaling van de huurgelden tijdens de opzegperiode. Tijdens deze periode heeft de verhuurder echter de gelegenheid om reeds de zoektocht naar een andere kandidaat-huurder te starten. CIB Vlaanderen gaf in die zin aan dat het **dus beter is om, na de opzegtermijn van 6 maanden, in zee te gaan met een andere huurder in plaats van vast te houden aan een huurder die de huur niet kan betalen**.

Samengevat is UNIZO tevreden dat er gedacht wordt aan bijkomende maatregelen om de verhuurder aan te zetten tot het kwijtschelden van handelshuur. UNIZO is echter van mening dat het evenwicht tussen huurders en verhuurders te allen tijde bewaard moet worden. Zoals uiteengezet, is UNIZO bezorgd dat de regeling uitgewerkt in de Conceptnota te veel in het nadeel kan uitvallen van de huurder. Bovendien geven ook verhuurders aan verschillende bezorgdheden te hebben omtrent de voorgestelde regeling. Een maatregel die volgens UNIZO geschikter is om verhuurders aan te zetten om huur kwijt te schelden, mits respect voor het evenwicht tussen partijen, is **het invoeren van een fiscale of financiële stimulans voor de verhuurder**.

## II. HET TOEPASSEN VAN FLEXIBELE TERMIJNEN

De Conceptnota stelt bovendien dat zowel de verhuurders als de huurders aangeven dat ze *“in wederzijds overleg de termijnen van de handelshuur flexibeler zouden willen toepassen”*.<sup>9</sup> De Conceptnota bevat daaromtrent echter geen precieze voorstellen.

Daarom wenst UNIZO enkele voorstellen te doen:

- **Huurhernieuwing**: de handelshuurwet<sup>10</sup> stelt dat huurhernieuwing aangevraagd moet worden tussen de achttien en vijftien maanden voor het aflopen van de huurovereenkomst. De voorafgaande periode waarbinnen huurhernieuwing aangevraagd moet worden is dus vrij lang. Op anderhalf jaar kan er veel gebeuren. UNIZO vraagt daarom om de termijn in te korten naar bijvoorbeeld één jaar voor het eindigen van de huurovereenkomst. De belangen van de verhuurder dienen hierbij uiteraard ook gerespecteerd te worden.

---

<sup>8</sup> Met name CIB Vlaanderen (aangesloten bij UNIZO).

<sup>9</sup> Zie punt 1.6 van de Conceptnota.

<sup>10</sup> Artikel 14 handelshuurwet.

- **Een uitbreiding van de pop-up handelshuur:** partijen kunnen genieten van de regels van de “pop-up huur” voor huurovereenkomsten die de duur van één jaar niet overschrijden.<sup>11</sup> Vanuit de praktijk blijkt er een noodzaak om een pop-up handelshuur overeen te kunnen komen voor een periode van twee jaar. UNIZO beveelt daarom aan om de termijn van de toepassing van de regels van de pop-up huur te verlengen tot twee jaar, eventueel mits het betalen van een opzegvergoeding van één of twee maanden huur met het oog op het bewaren van het evenwicht tussen huurder en verhuurder.

### III. DE VERHUURDERS EN DE VASTGOEDSECTOR NAUW BETREKKEN

De Conceptnota kaart ook het belang aan van een kernversterkend, economisch en handelsbeleid en van de betrokkenheid van de verhuurders en de vastgoedsector bij het uittekenen van een geïntegreerde detailhandelsvisie in dit verband.<sup>12</sup>

- UNIZO benadrukt dat het belangrijk is om een visie te ontwikkelen waaraan de **nodige instrumenten** (o.a. voorhanden in het **Integraal Handelsvestigingsbeleid**<sup>13</sup>) worden gekoppeld. Dat garandeert een zekerder investeringsklimaat en Return on Investment, zowel voor grote als kleine investeerders/eigenaars.
- Een beleidsplan met **kernversterking als focus** kan leiden tot synergiën in de vorm van PPS, gezamenlijke projecten met aandacht voor het openbaar domein. Investerings en acties vanuit de gemeenten in een duurzame en toekomstgerichte aanpak van de kern kunnen het vertrouwen van verhuurders en vastgoedsector verhogen.
- Tegelijk moeten de mogelijkheden voor detailhandel in de periferie herbekeken en zelfs afgebouwd worden, waarbij **reconversie van bestaande sites** begeleid wordt vanuit de overheid.
- Een aantal **voorbeeldprojecten** dienen daartoe uitgewerkt te worden van binnenstedelijke kwalitatieve invulling, optimalisatie vastgoed en onderlinge versterking publiek-privaat.

### IV. INSTRUMENTEN VOOR DE LOKALE BESTUREN

De Conceptnota reikt tot slot enkele **instrumenten** aan voor **de lokale besturen ter bestrijding van de leegstand**.

UNIZO doet bijkomend nog de volgende aanbevelingen:

- **Gebruik de bestaande instrumenten van het IHB** om een degelijk kader te creëren.<sup>14</sup>

---

<sup>11</sup> Art. 3 van het Decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

<sup>12</sup> Zie punt 2 van de Conceptnota.

<sup>13</sup> Hierna “IHB”.

<sup>14</sup> Zie hierboven onder punt 3.

- Het faciliteren van functiewijzigingen, het herbekijken van remmende stedenbouwkundige voorschriften en het creëren van regelluwe zones kunnen hier al een aanzet geven.
- Gebruik de **leegstandsinventaris** als een actief instrument waarbij mogelijkheden en investeerders aan elkaar gekoppeld worden. Werk met ‘activeringsteams’ om de leegstand ingevuld te krijgen, promoot de mogelijkheden voor de eigenaars én de mogelijk nieuwe gebruiker met o.a. *best practices*, begeleiding en (financiële) ondersteuning.
- Creëer een ‘**rollend fonds**’ met inbreng van panden, in combinatie met gegarandeerde huurinkomsten (naar analogie afspraken Sociale verhuurkantoren met eigenaars voor woningen) – zie bvb MEST (Mechelen) of Kortrijk Zaaït.

\*            \*  
                 \*

UNIZO staat steeds ter beschikking om haar standpunten verder toe te lichten. In geval van verdere vragen of opmerkingen, gelieve u te richten tot onze studiedienst ([johan.bortier@unizo.be](mailto:johan.bortier@unizo.be)).