



11 maart 2021

Hoorzitting Vlaams Parlement.

Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie.

“Conceptnota voor nieuwe regelgeving over het optimaliseren van de handelshuur”.

1. Context

Retail Forum Belgium :

- Tijdens de gehele corona crisis heeft **RFB** de stem vertolkt van de retail (in het bijzonder winkelketens) in België die het zeer zwaar te verduren heeft.
- RFB heeft als eerste organisatie alle stakeholders opgeroepen om de voorliggende problematiek van “**huurkortingen**” bespreekbaar te maken en om in te zetten op de **duurzame continuïteit van lopende handelshuurovereenkomsten**.

Handelshuurwet van 1951 :

- Wetgeving gebaseerd op **evenwichten** die zowel door verhuurders als huurders worden erkend. Er bestaat tot op heden **geen enkele vraag** vanuit de retailsector om hieraan te raken, ook niet tijdens de COVID-19 crisis.
- Nieuwe duurzame wetgevende initiatieven zouden voor RFB kunnen om digitale, duurzaamheids-... evoluties uit **snel veranderende retailwereld** te verankeren, dit na een grondig debat met alle stakeholders.
- Nieuwe initiatieven in **regionale** handelshuurwetgevingen zullen zorgen voor een toenemende complexiteit voor nationale en internationale retailers, dit ten nadele van groei en expansie van de retailsector.

Covid-19 :

- De pandemie heeft jammer genoeg tot **winkelsluitingen** geleid wat een “**overmachtsituatie**” creëerde die zowel huurders als verhuurders getroffen heeft.
- Voor **lockdown 1** hebben belangenorganisaties van verhuurders (BLSC en BVS) en huurders (COMEOS en RFB) samen opgeroepen om een 50%-50% regeling te aanvaarden, wetende dat huurders al hun inkomsten (omzet!) zagen wegvallen en toch 50% van huurgelden (kosten!) betaalden, terwijl verhuurders 50% huurgelden (opbrengsten!) ontvingen en hun gebouwen integraal behielden.
- Voor **lockdown 2** was RFB de drijvende kracht achter de gezamenlijke oproep van dezelfde belangenorganisaties aan alle betrokken overheden, zijnde een voorstel “ $\frac{1}{3}$ ” naar Frans model, zijnde een voorstel dat een fiscale vrijstelling door de overheid voorzag t.v.v. de verhuurder, indien deze huurgelden zou kwijtschelden aan de huurder.
- Voor de meerderheid van de winkelpanden werden tot op heden inmiddels reeds 50%-50% deals gesloten, op basis van goede trouw en vertrouwen tussen partijen, dit met het oog op het instandhouden van langetermijnrelaties.
- Het **vooriggende voorstel** van de N-VA om “tijdelijke periode” van COVID-19 te dekken, is voor vele retailers... “**too little, too late**”. Meer nog, de pandemie gebruiken om de retailers te laten opdraaien voor de terugbetaling van door de verhuurder toegestane huurkortingen, is onaanvaardbaar! Waarom de initiatiefnemers van dit voorstel de zwakkere partij in de handelsrelatie laten opdraaien voor de pandemie is een compleet raadsel.
- Eenzelfde standpunt is het RFB toegedaan m.b.t. het voorliggende voorstel van **Federaal Minister Van Peteghem** om een belastingvoordeel toe te kennen aan de verhuurders in het kader van de toegekende huurkortingen, wat onomstotelijk zal zorgen voor een nog groter onevenwicht tussen contractspartijen.

Wetgeving BTW-aftrek nieuwe onroerend verhuur :

- De opbouw en insteek van deze recente wetgeving is interessant in onderhavig debat want is ook gestoeld op de “**contractuele vrijheid van beide partijen**”.
- Deze wetgeving heeft het de verhuurders het mogelijk gemaakt, mits akkoord van de huurders, om BTW op nieuwbouw af te trekken.
- Voor de toepassing van deze wetgeving is dus ook het onderling akkoord vereist, maar dit heeft tot op heden **hoegenaamd niet geleid tot enig voordeel voor de huurder** (om minder huur te moeten betalen), **dan wel enige correctie (lees : daling) van de markthuurprijzen.**

2. Standpunt Retail Forum Belgium

- Aan de vigerende handelshuurwetgeving mag er absoluut **niet (verder)** geraakt worden, zeker **niet om “ad hoc” redenen** zoals t.g.v. de huidige pandemie én zeker niet op

een retroactieve manier daar een meerderheid van akkoorden reeds afgesloten zijn tussen huurders en verhuurders.

- Een **Covid clause** zal de stabiele wetgeving en vastgelegde evenwichten, zo onder meer aangaande de driejaarlijkse opzegmogelijkheid van de huurder en het verbod om hieraan financiële sancties te koppelen, bevestigd door het Hof van Cassatie, enkel ondermijnen.

Informatie over RFB

Retail Forum Belgium, beter bekend als RFB, werd in 1999 opgericht door leidinggevende retailers. Sinds ons ontstaan bieden wij winkelketens een platform voor innovatie en consultatie – www.rfb-frw.be

RFB : Koen Tengrootenhuysen, Voorzitter, tengrootenhuysen@decathlon.com (0477/30.41.60)

* * *