



Vlaams
Parlement

ingediend op **610** (2020-2021) – Nr. 2
29 maart 2021 (2020-2021)

Verslag van de hoorzitting

namens de Commissie voor Economie, Werk,
Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie
uitgebracht door Imade Annouri

over de conceptnota voor nieuwe regelgeving

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

over het optimaliseren van de handelshuur

Samenstelling van de Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie:

Voorzitter: Robrecht Bothuyne.

Vaste leden:

Allessia Claes, Maaïke De Vreese, Andries Gryffroy, Rita Moors, Axel Ronse;

Yves Buysse, Ilse Malfroot, Els Sterckx;

Robrecht Bothuyne, Kurt Vanryckeghem;

Tom Ongena, Maurits Vande Reyde;

Meyrem Almaci, Imade Annouri;

Caroline Gennez.

Plaatsvervangers:

Annick De Ridder, Maarten De Veuster, Philippe Muyters, Elke Sleurs, Tine van der Vloet;

Kristof Slagmulder, Klaas Sloomans, Wim Verheyden;

Stijn De Roo, Loes Vandromme;

Steven Coenegrachts, Sihame El Kaouakibi;

Johan Danen, Björn Rzoska;

Els Robeyns.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

Documenten in het dossier:

610 (2020-2021) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving

INHOUD

1. Inleidende uiteenzettingen	4
1.1. Nicolas Carette, professor Faculteit Rechten, Universiteit Antwerpen	4
1.2. Lynn Jonckheere, juridisch adviseur, en Mia Vancompernelle, adviseur Ruimtelijke Ordening, UNIZO	6
1.3. Lora Nivesse, Head Policy Comeos	9
1.4. Koen Tengrootenhuysen, voorzitter Retail Forum Belgium	10
2. Vragen en opmerkingen van de leden	12
3. Antwoorden en repliek	14
3.1. Antwoord van Nicolas Carette	14
3.2. Antwoord van UNIZO	16
3.3. Antwoord van Comeos	17
3.4. Antwoord van Retail Forum Belgium	17
3.5. Repliek.....	19
Gebruikte afkortingen	20

Bijlagen: zie [dossierpagina](#) op www.vlaamsparlement.be

De Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie hield op 11 maart 2021 een hoorzitting over de conceptnota van Lorin Parys, Maaïke De Vreese, Andries Gryffroy, Axel Ronse, Rita Moors en Alessia Claes voor nieuwe regelgeving over het optimaliseren van de handelshuur.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

De getoonde presentaties zijn terug te vinden op de [dossierpagina](#) van dit document op www.vlaamsparlement.be.

1. Inleidende uiteenzettingen

1.1. Nicolas Carette, professor Faculteit Rechten, Universiteit Antwerpen

Nicolas Carette is professor aan de Faculteit Rechten van de Universiteit Antwerpen en partner van Equator Advocaten. Hij benadrukt dat hij de conceptnota bekijkt als jurist en dat hij niet aan een belangengroep is verbonden.

Doelstelling en voorstel

Nicolas Carette focust meteen op de kern van de conceptnota, met name de impact van de coronacrisis op de handelshuur. In 2016 vond er in de commissie al een hoorzitting plaats over de Handelshuurwet (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 690/2). Dat was een ruime oefening. Een nieuwe regeling hoeft nu niet te groot of te globaal worden gezien. Er is een zekere urgentie en de focus blijft dan ook het best behouden om te vermijden dat er geen nieuwe regeling komt of dat ze te laat komt.

De coronapandemie legt een zware druk op een segment dat al zwaar onder druk stond voordat de coronacrisis losbarstte. Het grootste probleem is wellicht dat de handelshuurprijs in de regel vast is. Of het nu goed of slecht gaat, de huurder betaalt evenveel. Op zich is dat logisch, want de huurder krijgt ook altijd evenveel van de verhuurder, namelijk het onroerend goed zelf waarin hij zijn business kan uitrollen.

De conceptnota voorziet in een specifieke bijkomende piste ten gunste van de handelshuurder. Wanneer een huurder in financiële moeilijkheden komt, is de verhuurder daar ook niet bij gebaat, omdat hij mogelijk op termijn een nieuwe huurder moet vinden. In de praktijk zijn verhuurders vaak bereid om rond de tafel te zitten en naar een oplossing te zoeken. Die oplossing is echter enkel mogelijk vanuit een duurzaamheidsgedachte. Maar dat is net het probleem binnen de Handelshuurwet. Die focust op een duurzaamheid voor de huurder maar biedt geen enkele duurzaamheid voor de verhuurder. Zo kan de verhuurder bereid zijn om een aantal maanden huur kwijt te schelden of akkoord te gaan met een huurprijsvermindering voor een bepaalde periode. Maar wat als dat bijvoorbeeld in het tweede jaar gebeurt en de huurder na zes maanden toch zijn opzeg geeft? Dat kan de gevraagde solidariteit onder druk zetten. Het probleem zit bij de blinde discretionaire opzegmogelijkheid van de huurder. Hoe kan men daaraan tegemoetkomen? Kan men tornen aan de opzegmogelijkheid voor de huurder? Dat is een zeer delicate en wellicht disproportionele piste.

De conceptnota schuift een andere piste naar voren, namelijk om de huurder maximaal te laten teruggeven wat hij heeft gekregen. Nicolas Carette ziet weinig juridische bezwaren tegen dat voorstel. Het hangt ervan af hoe dat voorstel effectief wordt geconcretiseerd in een regeling. Als de huurder niet zou opzeggen, is de financiële compensatie definitief verworven. Zegt hij echter voortijdig op, dan moet hij die teruggeven. Er valt veel voor te zeggen om dat dan renteloos te doen. De spreker beveelt ook aan om in het contract te laten bepalen hoeveel de

compensatie bedraagt en hoeveel daarvan eventueel moet worden terugbetaald. Die transparantie kan discussies achteraf vermijden.

Beoordeling

Nicolas Carette ziet de voordelen van die piste. Hij begrijpt dat die strikt suppletief zou zijn. De partijen worden op geen enkele manier verplicht om mee te stappen in die piste. De huurder én de verhuurder zullen volledig akkoord moeten gaan. In de regel zal de oplossing op maat gesneden en proportioneel zijn, aangezien de partijen die erdoor worden gevat aan het stuur zitten. De huurder kan ook niet worden gestraft, aangezien hij maximaal moet terugbetalen wat hij heeft gekregen. Dat hij niet meer moet terugbetalen dan dat, is daarbij een premisse.

Met dit voorstel wordt volgens de spreker de Handelshuurwet niet op stelten gezet. Het is een punctuele ingreep, al dan niet tijdelijk. De solidariteit ligt waar ze eigenlijk hoort te liggen, namelijk tussen de private betrokkenen binnen het economische evenwicht en zonder verdere overheidstussenkomst. De overheid faciliteert en creëert een mogelijkheid, maar er gaat geen belastinggeld naar die mogelijkheid en er valt geen fraude te vrezzen.

Er zijn dus een aantal voordelen. Maar de vraag is ook: wat zijn de alternatieven? Er zijn al alternatieve maatregelen genomen, zoals premies (met overheidsgeld) of fiscale stimuli. De handelshuurlening is op zich een goed instrument. Maar dan is er een risico voor de huurder, aangezien hij leent aan een rente van 2 procent. In het voorstel van de conceptnota zal de huurder in het slechtste geval, wanneer hij voortijdig opzegt of moet opzeggen, een renteloze lening hebben gehad.

Als alternatieven gaan in de richting van een gedwongen solidariteit van de verhuurder, bijvoorbeeld dat die aan aantal maanden een huurprijsreductie of kwijtschelding zou moeten toestaan, is de kans zeer groot dat die regeling de grondwettelijke en de Europeesrechtelijke eigendomsbescherming niet zal doorstaan.

Nicolas Carette wil twee elementen meegeven waarmee men vooral rekening moet houden als men de last bij de verhuurder legt. Ten eerste, het exploitatierisico ligt bij de huurder, niet bij de verhuurder. Als de zaken goed gaan, dan verdient de huurder meer. Als de zaken slecht gaan, dan verdient hij minder. Als de verhuurder tijdens deze crisis verplicht wordt om solidair te zijn in de miserie van de huurder, zou er in goede tijden ook een stuk omzet moeten terugvloeien naar de verhuurder. Maar dat is natuurlijk niet de kern van huren en verhuren; het exploitatierisico ligt immers niet bij de verhuurder. Ten tweede, Nicolas Carette is niet principieel tegen solidariteit langs de zijde van de verhuurder. Maar een dergelijke regeling moet er alleszins rekening mee houden dat de verhuurder niet kan ingrijpen op de business van de huurder. De verhuurder zou verplicht worden om een exploitatierisico te nemen zonder op die exploitatie te kunnen ingrijpen. Een huurder die zijn zaak moet sluiten, kan nadenken over bepaalde alternatieven, bijvoorbeeld het uitvoeren van bepaalde werken of het uitrollen van afhaal- of onlineverkoop. De huurder kan de schade nog wat beperken. De verhuurder heeft daar echter geen enkele impact op. Nicolas Carette is er niet per definitie tegen, maar wil benadrukken dat er belangrijke elementen in rekening moeten worden gebracht, ook bij de beoordeling van de proportionaliteit.

De conceptnota verwijst naar een ander alternatief: de verlenging van de duurtijd van de huur naargelang de compensatie. Stel dat de verhuurder drie maanden huur kwijtscheldt, dan wordt de huurperiode met drie maanden verlengd. De bezwaren daartegen zijn veel groter. Een huurder is immers niet altijd gediend met een verlenging. Sommige huurders hebben bewust een bepaalde temporele

dimensie in hun overeenkomst, bijvoorbeeld indien de activiteit seizoensgebonden is. Maar ook hier is het risico dat de huurder voortijdig opzegt.

Wetgevend optreden?

Is er een wetgevende ingreep nodig? Kan de contractvrijheid niet al meteen spelen? Het probleem is dat de opzegmogelijkheid van de huurder zeer strikt wordt geïnterpreteerd. Nicolas Carette verwijst naar een arrest van het Hof van Cassatie van 9 september 2019. Dat zegt dat als de huurder en de verhuurder bepalen dat bepaalde voordelen wegvallen voor de huurder wanneer die van zijn eenzijdige opzegmogelijkheid gebruikmaakt, die bepalingen ongeldig zijn. Dat is hier het probleem. Geldt die rechtspraak ook in deze specifieke situatie? Dat antwoord zal minstens rechtsonzekerheid creëren en zal er alleszins in de feiten toe leiden dat de verhuurder niet graag dat risico zal nemen.

Flexibele termijnen

Nicolas Carette sluit af met een opmerking over punt 1.6 op pagina 9 van de conceptnota, dat over flexibele termijnen handelt. Daarin lijkt de algemene vraag te worden gesteld of de termijnen binnen de handelshuur moeten worden geflexibiliseerd. Het uitgangspunt van de Handelshuurwet is een negenjarige huur, omwille van de stabiliteit. Een huurder moet een zeker comfort en een tijdsperspectief krijgen om zijn handelszaak uit te bouwen, om te kunnen investeren, een rentabiliteit te kunnen bereiken en kredietwaardig te zijn. De periode kan langer zijn, maar in principe niet korter, tenzij ze heel kort is. De zogenaamde pop-upregeling, die ook op Vlaams niveau is gerealiseerd, laat een heel korte periode van één jaar toe. Er is een groot verschil tussen één en negen jaar. Het lijkt de spreker niet verstandig om de minimumduur van negen jaar los te laten. Die geeft immers de stabiliteit die nodig lijkt te zijn en de Handelshuurwet steunt op die stabiliteit.

Men zou wel kunnen overwegen om tussen één en negen jaar veeleer uitzonderlijk iets toe te laten, mits er sprake is van een bijzondere motivering en een tussenkomst van een neutrale derde, bijvoorbeeld een notaris of een vrederechter. Dat laatste zou een waarborg kunnen zijn en ligt in lijn met het idee van de Handelshuurwet dat een derde tussenkomt wanneer de stabiliteit voor de huurder in het gedrang komt. Nicolas Carette benadrukt het belang van een dergelijke beschermingsformaliteit. Dat was een vraag in de vorige algemene conceptnota: is de tussenkomst van de vrederechter en de notaris geen nodeloze formaliteit? In Wallonië heeft men die formaliteit afgeschaft en is er enkel een geregistreerd geschrift vereist. Dat vindt de spreker geen goed idee. Die formaliteit is er niet om het de partijen lastig te maken, maar net om hen te beschermen.

1.2. Lynn Jonckheere, juridisch adviseur, en Mia Vancompernelle, adviseur Ruimtelijke Ordening, UNIZO

Lynn Jonckheere, juridisch adviseur bij UNIZO, stelt dat het thema van de handelshuur heel belangrijk is voor de UNIZO-leden. Die leden zijn zowel huurders als verhuurders. UNIZO spreekt dan ook in naam van beide partijen.

De conceptnota bestaat uit drie delen. Lynn Jonckheere gaat in op de voorstellen in het eerste luik, over het optimaliseren van de Handelshuurwet, die uitgebreid werden besproken door professor Carette. De voorstellen over het tweede en derde luik worden toegelicht door Mia Vancompernelle.

Optimaliseren van de Handelshuurwet – terugbetalen financiële compensatie door de huurder

Het eerste voorstel voorziet in de mogelijkheid om overeen te komen dat de financiële compensaties gedaan door de verhuurder, gedeeltelijk of volledig door de huurder worden terugbetaald indien hij gebruikmaakt van zijn opzegmogelijkheid. UNIZO is enerzijds heel tevreden dat er een oplossing wordt gezocht voor de problematiek van de handelshuur. Uit een recente bevraging van UNIZO bleek immers dat het probleem heel groot is. 53 procent van de huurders geeft aan de huur niet meer te kunnen betalen of dat op korte termijn niet meer te kunnen doen. Daartegenover staan de verhuurders, waarvan 41 procent aangeeft dat de huurinkomsten in grote mate van belang zijn om de eigen liquiditeitspositie te garanderen.

Dat brengt de spreker tot een eerste bezorgdheid: het evenwicht tussen huurder en verhuurder, dat te allen tijde moet worden bewaard. UNIZO is bezorgd dat de regeling eerder in het nadeel van de huurder zou uitvallen. Ook de aangesloten sectoren zijn bezorgd dat het recht van de huurder om de handelsovereenkomst op te zeggen onrechtstreeks wordt ingeperkt indien hij die compensaties moet terugbetalen. De conceptnota laat de mogelijkheid open dat de huurder de compensaties volledig moet terugbetalen. UNIZO raadt aan om daarop toch minstens een beperking te plaatsen.

Een tweede bezorgdheid is dat de compensaties die moeten worden terugbetaald niet beperkt zijn tot compensaties inzake de betaling van de handelshuur. Het gaat dus niet enkel over kwijtschelding van de handelshuur, maar ook over de terugbetaling van andere financiële tegemoetkomingen. Partijen zouden kunnen overeenkomen om financiële compensaties, toegestaan in het kader van eender welke overeenkomst die tussen hen speelt, te laten terugbetalen indien de huurder vroegtijdig gebruikmaakt van zijn opzegmogelijkheid. Ook dat vindt UNIZO te ver gaan. Daarom raadt UNIZO aan om ook die compensaties te beperken.

Tot slot vreest UNIZO dat, hoewel die regeling suppletief is en partijen die kunnen overeenkomen, de verhuurder niet langer zonder meer financiële toegevingen zal doen, maar er altijd iets tegenover zal stellen.

Naar aanleiding van de hoorzitting heeft UNIZO de Confederatie van Immobiliënberoepen Vlaanderen geconsulteerd. Ook CIB uit de bezorgdheid dat het voorstel aan de essentie van een kwijtschelding raakt en dat het recht van de huurder om de handelshuurovereenkomst op te zeggen onrechtstreeks wordt ingeperkt. Het grootste verhuurrisico ligt nu in het faillissement van de huurder, eerder dan dat die de huurovereenkomst voortijdig zal opzeggen. Is het niet beter om na de opzegtermijn van zes maanden in zee te gaan met een andere huurder in plaats van vast te houden aan een huurder die de huur niet kan betalen?

UNIZO is van mening dat een fiscale of financiële stimulans een geschikter instrument is om de verhuurder te overhalen om huur kwijt te schelden. Die fiscale stimulans is er in beperkte mate, voor een beperkt aantal maanden, op federaal niveau gekomen.

Optimaliseren van de Handelshuurwet – invoeren van flexibele termijnen

Het tweede voorstel in het eerste luik is het invoeren van flexibele termijnen. De conceptnota doet daarover echter geen concrete voorstellen. UNIZO heeft in dat verband twee aanbevelingen: een eerste over de huurhernieuwing en een tweede over de pop-uphuur.

De huidige wetgeving bepaalt dat de huurhernieuwing moet worden aangevraagd tussen de achttien en vijftien maanden voor het aflopen van de handelshuur-

overeenkomst. Op anderhalf jaar tijd kan de situatie echter erg veranderen. Daarom beveelt UNIZO een verkorting van die termijn aan, bijvoorbeeld naar één jaar. Ook hier moet het evenwicht tussen de huurder en de verhuurder worden gerespecteerd. De termijn mag dan ook zeker niet te kort zijn.

De huidige wetgeving bepaalt dat het contract voor pop-uphuur voor maximaal één jaar kan worden gesloten. De UNIZO-leden geven aan dat één jaar net te kort is. Maar drie jaar, wanneer de eerste opzegmogelijkheid zich aandient, is dan weer te lang. Is er geen tussenmogelijkheid, zoals een verlenging van de pop-uphuur, bijvoorbeeld voor een duur van twee jaar, eventueel met een opzegvergoeding?

Betrekken van verhuurder en vastgoedsector in een kernversterkend economisch en handelsbeleid

Mia Vancompernelle, adviseur Ruimtelijke Ordening bij UNIZO, gaat in op het tweede hoofdstuk van de conceptnota. Daarin staat dat de verhuurders en de vastgoedsector wel degelijk betrokken moeten zijn in een kernversterkend economisch en handelsbeleid. Volgens UNIZO is dat terecht. Die betrokkenheid was tot nu toe ondermaats. Een aantal aspecten werden te weinig onderzocht en een aantal relaties werden te weinig gelegd.

Om die relaties te verbeteren, pleit UNIZO voor een duidelijk investeringsklimaat, een duidelijk kader dat wordt gecreëerd door de Vlaamse overheid en door de gemeenten, waarbij een goede return on investment wordt gegarandeerd. Het beleidsplan Detailhandel moet een duidelijk kader creëren waarin het voor investeerders duidelijk moet zijn waarin zij kunnen investeren op lange termijn. Dat plan moet dan over diverse legislaturen lopen.

Om kernversterking te realiseren, beschikken de gemeenten over instrumenten uit het Integraal Handelsvestigingsbeleid. Die worden volgens UNIZO echter nog veel te weinig gebruikt.

Het zou een goede stap vooruit zijn om een aantal best practices te realiseren, waarbij zowel een binnenstedelijke kwalitatieve invulling als een reconversie van perifere sites mogelijk is. Eventueel kan de Vlaamse overheid daarin begeleiden door een aantal goede praktijken te organiseren in een aantal gemeenten, zodat ook de vastgoedsector en de verhuurders duidelijk zien dat er mogelijkheden zijn om de binnenstedelijke kwalitatieve invulling te realiseren. Die best practices worden het best gerealiseerd via een pps-constructie. Heel wat gemeenten hebben immers geen grote financiële buffer meer.

Instrumenten voor lokale besturen ter bestrijding van de leegstand

Mia Vancompernelle gaat in op het derde luik van de conceptnota, over de instrumenten voor lokale besturen. De conceptnota vermeldt de twee bestaande instrumenten, de leegstandsheffing en de onroerende voorheffing, waarbij opcentiemen kunnen worden gediversifieerd. De leegstandsheffing heeft echter niet het beoogde resultaat; de leegstand blijft stijgen. De verhuurders moeten de leegstandsheffing blijven betalen, terwijl het voor hen soms onmogelijk is om het pand te verhuren. De diversificatie van de opcentiemen van de onroerende voorheffing zou op dat vlak een oplossing kunnen zijn, maar ook die mogelijkheid wordt in Vlaanderen nog veel te weinig gebruikt. Indien de gemeenten binnen een kernwinkelgebied lagere opcentiemen heffen, wordt de stimulans om daar te investeren wat hoger.

Wat zijn de aanbevelingen van UNIZO? De kernafbakening en de winkelarme gebieden uit het Integraal Handelsvestigingsbeleid moeten zo veel mogelijk worden uitgevoerd. Belangrijk daarbij is het investeringskader, zodat er een goede return on investment is.

Daarnaast is het creatief faciliteren van een aantal mogelijkheden binnen de ruimtelijke ordening van belang. Zo kan de vergunning van functiewijziging bij gewijzigde economische omstandigheden sneller en soepeler worden doorgevoerd. Hetzelfde geldt voor stedenbouwkundige voorschriften. Een aantal stedenbouwkundige voorschriften kunnen worden ingezet ter bestrijding van de leegstand, bijvoorbeeld door de mogelijkheid te geven kleinere panden samen te voegen. De laatste cijfers van Locatus gaven duidelijk aan dat het vooral kleine panden zijn, onder de 150 vierkante meter, die blijven leegstaan. De mogelijkheid om kleine panden samen te voegen, zou een oplossing kunnen zijn.

Een volgende creatieve facilitering ziet Mia Vancompennolle bij de regelluwe zones, waarbij een verweving van functies in de kernwinkelgebieden, zoals winkel, reparatie en horeca mogelijk wordt gemaakt. Die verweving moet dan geburen in combinatie met het herbekijken van de inname van het openbaar domein, dat tijdens de coronacrisis aan belang heeft gewonnen. Hoe kan het openbaar domein worden ingezet, bijvoorbeeld door grotere ruimte voor terrassen ter beschikking te stellen?

Een derde aanbeveling is de leegstandsinventaris gebruiken als een actief instrument zodat beide partijen, verhuurder en huurder, met elkaar in contact worden gebracht. Dat gebeurt al in een aantal gemeenten, maar volgens UNIZO nog veel te weinig.

Ten slotte beveelt UNIZO aan om in grotere steden een ontwikkelingsbedrijf op te richten, waarbij er een rollend fonds kan worden gecreëerd. De stad zit dan mee aan het stuur, om met investeerders en eigenaars uit te zoeken hoe cruciale panden opnieuw op de markt kunnen worden gebracht. In Mechelen, Kortrijk en Roeselare heeft het stadsbestuur daartoe al zelf initiatief genomen.

1.3. Lora Nivesse, head Policy Comeos

Context

Lora Nivesse, head Policy van Comeos, vindt het belangrijk om de context te schetsen. Er is een ongeziene crisis die alle sectoren heeft getroffen, maar een aantal sectoren, zoals de handel en de horeca, werden harder en zwaarder getroffen. De spreker toont een grafiek met de evolutie van het omzetcijfer van de detailhandel in 2020. Daaruit blijkt dat de sector van de textiel, schoenen en lederwaren een verschrikkelijk jaar 2020 heeft gekend. Dat geldt ook voor de detailhandel van audio, video en elektro. De horeca wordt op de slide niet vermeld, maar die is nog altijd gesloten.

Onderzoeksbureau Locatus waarschuwt vandaag dat de impact van de crisis eigenlijk nog niet zichtbaar is, maar in de komende maanden steeds duidelijker zal worden. Locatus voorspelt twintigduizend sluitingen in de retail in de volgende achttien maanden en drieduizend extra lege panden. Het probleem zal zich vooral voordoen in de winkelstraten van grote binnensteden. Daar bevinden zich voornamelijk ketens en die hebben, naast het personeel, de huur als grootste vaste kost. De huurders hebben van bij het begin van de coronacrisis solidariteit gevraagd.

De Vlaamse overheid heeft heel snel een maatregel genomen, de handelshuurlening. Dat is een goede maatregel, die echter beperkt is tot 150.000 euro per huurder. Wie meerdere winkels heeft, wordt dus beknot in de ambitie om te groeien. In buurlanden zijn er veel sterkere tussenkomsten in de vaste kosten. Ook de fiscale maatregel op federaal niveau blijft beperkt tot slechts 30 procent belastingkrediet en richt zich op kleinere ondernemingen. Wie meerdere winkels heeft, is in het nadeel.

Comeos wil een duidelijke boodschap brengen. De huidige crisis is ongezien. De handelaar mag niet de enige zijn die daarvan de last draagt. De handelaar moest verplicht sluiten, de restaurants en cafés zijn nog steeds verplicht gesloten. De overheid en de verhuurder moeten ook bijdragen in deze crisis, dat is niet meer dan normaal.

Voorstel conceptnota

De conceptnota is volgens Lora Nivesse een goede poging tot het bieden van hulp aan de huurders. De conclusie van Comeos luidt echter: too little, too late, en dat om een aantal redenen.

Ten eerste hebben de meeste huurders en verhuurders ondertussen al een akkoord gesloten. In de meeste gevallen gaat het om een fiftyfiftyregeling, onder andere omdat Comeos, RFB, BLSC en BVS hiertoe hadden opgeroepen. Indien het voorstel in deze conceptnota wordt aangenomen, wat dan met al die akkoorden? Retroactiviteit zou het moeilijk verworven evenwicht kunnen verstoren.

Ten tweede is er eigenlijk geen vraag naar meer flexibiliteit, maar naar financiële solidariteit. Het gebrek aan cash is het grootste probleem voor de handelaars. Voor een handelaar of restauranthouder is het niet mogelijk de kwijtgescholden huur terug te betalen.

Ten derde, de reden waarom een handelaar een vrijstelling van huur vraagt, is omdat die zich in een situatie bevindt waarin hij de huur financieel niet aankan. Die huur kan tot 20 of 30 procent van zijn vaste kost bedragen. Als de handelaar die vrijgestelde huur dan moet terugbetalen wanneer hij de zaak niet kan voortzetten en de overeenkomst moet opzeggen, wordt zijn situatie alleen maar erger. Om die reden vindt Comeos het geen goed voorstel. Mocht er een aanpassing komen, zou er wettelijk moeten worden vastgelegd dat er bij een calamiteit een fiftyfiftyregeling geldt tussen de huurder en verhuurder. Op die manier wordt de solidariteit verankerd en is er geen discussie mogelijk.

Hervorming handelshuur

Ten slotte benadrukt Lora Nivesse dat het standpunt van Comeos inzake de hervorming van de handelshuur in het algemeen niet gewijzigd is. Comeos is absoluut geen vragende partij voor een hervorming van de handelshuur.

De Handelshuurwet is een oude dame van 70 jaar. De wet dateert van 1951 en is niet perfect. Maar er is wel een evenwicht verkregen tussen huurders en verhuurders en dat evenwicht is essentieel. Er is veel rechtspraak en rechtsleer over. Als er aan één klein element wordt gesleuteld, kan het hele evenwicht worden onderuitgehaald. Comeos vraagt dus om zeer omzichtig te werk te gaan. Indien er een aanpassing van de handelshuurwetgeving wordt doorgevoerd, is het aangewezen dat die aanpassing geldt voor de drie gewesten. Dit om te vermijden dat ondernemers die in de drie gewesten actief zijn met drie verschillende wetgevingen en dus met meer administratieve lasten worden geconfronteerd.

1.4. Koen Tengrootenhuysen, voorzitter Retail Forum Belgium

Koen Tengrootenhuysen is voorzitter van Retail Forum Belgium. RFB vertegenwoordigt de grotere winkelketens in de retailsector in België, die het zeer zwaar te verduren heeft.

De spreker verwijst naar de nota die RFB heeft bezorgd. Hij zal in zijn uiteenzetting inzoomen op een aantal aspecten van de conceptnota. Retail Forum Belgium sluit zich eigenlijk volledig aan bij het standpunt van Comeos. RFB heeft als eerste

organisatie, samen met Comeos, opgeroepen om de problematiek van de huurkortingen bespreekbaar te maken en om in te zetten op de duurzaamheid van de lopende handelshuurovereenkomsten.

Handelshuurwet

De spreker gaat vooral in op het eerste gedeelte van de conceptnota, waar ook de essentie zich bevindt, met name de huurproblematiek. Koen Tengrootenhuysen wil de andere elementen, zoals kernversterking en leegstand, zeker niet minimaliseren. Maar de conceptnota heeft toch duidelijk als eerste bedoeling om een regeling voor te bereiden waarbij getroffen huurders het gekregen voordeel moeten terugbetalen. Dat is onbespreekbaar voor RFB.

De handelshuurwetgeving is gebaseerd op evenwichten. Er is vanuit de retailsector of van de kant van de verhuurders vandaag geen enkele vraag om daarin wijzigingen aan te brengen. Wat ontbreekt in het hele debat is dat de coronacrisis niet gewenst is door de huurders, maar ook niet door de verhuurders of de overheid. De spreker vindt het frappant dat er een voorstel wordt ingediend waarbij de crisis wordt aangewend om ervoor te zorgen dat de hulp of steun die handelaars – die met het sluiten van hun commerciële organisatie werden geconfronteerd – krijgen, kan worden teruggevraagd indien het heel slecht gaat met de handelszaak. De spreker kan daar in de verste verte niet bij. Er wordt op die manier geraakt aan een 70 jaar oude wet die zorgt voor het evenwicht tussen de verschillende partijen in een handelshuurrelatie.

RFB heeft, samen met Comeos, opgeroepen om in te zetten op duurzaamheid, op de langetermijnrelatie, waardoor handelshuurovereenkomsten goed kunnen worden uitgevoerd. Als het debat ruimer zou gaan dan de pandemie, zou er een andere insteek zijn. Maar in deze nota worden de getroffen huurders gevisieerd. Er is een essentieel verschil tussen huurders en verhuurders in deze crisis: huurders hebben hun inkomsten en hun omzet zien wegvallen. De akkoorden die werden gesloten gaan niet over die eerste lijn, ze gaan over de huurgelden en dus de vaste kosten. RFB wil dat er minstens een deel van die vaste kosten wegvalt. De verhuurders behouden hun gebouwen en de waarde daarvan. Toch ontvangen zij in de gesloten deals 50 procent van hun huurinkomsten. RFB heeft die fiftyfiftyregeling van in het begin verdedigd omdat ze de duurzaamheid en de stabiliteit van de handelshuurrelatie weergeeft.

Koen Tengrootenhuysen geeft toe dat er sinds het ontstaan van de Handelshuurwet in 1951 wel een aantal evoluties zijn in de retailsector, waardoor er wellicht aanpassingen nodig zijn omdat de wetgever daar toen niet aan heeft gedacht. Maar de voorgestelde aanpassingen in de conceptnota zijn opportunistisch, niet gericht op het evenwicht tussen de verschillende partijen en bovendien onder het mom van contractuele vrijheid.

Zowel voor de eerste als voor de tweede lockdown hebben Comeos en RFB samen met de belangenorganisaties voorstellen gedaan aan de overheid, om ervoor te zorgen dat de smart door beide partijen wordt gedeeld. Bij de tweede lockdown hebben ze een oproep gedaan aan de overheden, met een voorstel naar Frans model.

De spreker sluit zich aan bij de woorden van Comeos over het voorliggende voorstel: too little too late. Hij vindt het onaanvaardbaar dat de pandemie wordt gebruikt om de retailsector te laten opdraaien voor de terugbetaling van de huurkortingen. Op het kabinet van federaal minister Vincent Van Peteghem wordt een voorstel besproken om een belastingvoordeel toe te kennen aan de verhuurders in het kader van de toegekende huurkortingen. Dat zou al helemaal zorgen voor een onevenwicht tussen de partijen.

Btw-wetgeving

Koen Tengrootenhuysen verwijst naar de wetgeving in het kader van de btw-aftrek bij nieuwe onroerende verhuur. Als men vandaag een huurpand huurt, wordt de waarde van dat gebouw vertaald in de huurprijs. De wetgeving bepaalt dat de verhuurder van nieuwbouwhandelshuurgebouwen de btw volledig mag aftrekken van zijn belastingen. Dat voordeel voor de verhuurder wordt natuurlijk niet verrekend in de prijs die de huurder moet betalen. Dat is voor geen enkele nieuwbouw het geval, er wordt nergens 21 procent van de huurprijs afgetrokken.

Standpunt RFB

Koen Tengrootenhuysen vindt het niet correct dat de initiatiefnemers van de conceptnota en professor Carette beweren dat het om een suppletief recht gaat. Hij benadrukt dat de huurder in zowat alle dossiers in een ondergeschikte positie staat ten opzichte van de verhuurder. Het is haast onmogelijk om in een winkelstraat of shoppingcenter de modaliteiten van een handelshuurovereenkomst te wijzigen. Het kan dan niet dat de huurders die vandaag door de crisis worden getroffen, eventuele deals zouden moeten terugbetalen. Om die deals te sluiten, is hemel en aarde bewogen.

Een covidclausule zou de stabiele wetgeving en de vastgelegde evenwichten enkel ondermijnen. De spreker vindt het erg jammer dat dit initiatief er enkel komt in het kader van de pandemie.

Uiteraard is RFB ertoe bereid om een debat te voeren rond bepaalde evoluties in de retailsector, zoals de digitalisering. Maar RFB zegt duidelijk neen tegen opportunistische maatregelen, en zeker wanneer die op basis van een pandemie worden genomen. De spreker pleit voor een gedeelde smart tussen huurders en verhuurders.

2. Vragen en opmerkingen van de leden

Tussenkomst van Lorin Parys

Lorin Parys zegt dat tijdens deze hoorzitting duidelijke standpunten werden ingenomen die één kant van het verhaal betreffen. Hij is benieuwd naar de standpunten van de andere betrokken partijen.

Aan het opstellen van de conceptnota is overleg voorafgegaan. Kan professor Carette verduidelijken op welke manier de evenwichten in de conceptnota behouden blijven?

Professor Carette stelde voor dat er bijzondere redenen worden vastgelegd voor een duurtijd tussen één en negen jaar voor de handelshuur en dat met tussenkomst van een neutrale derde partij, zoals een notaris. Welke bijzondere redenen kunnen dat zijn en wat is daarin precies de rol van de notaris?

De vertegenwoordigers van UNIZO pleiten voor het vastleggen van een beperking van de terugbetaling van de kwijtgescholden huur, waardoor de huurder het gekregen voordeel niet volledig moet terugbetalen. Bij het opstellen van de conceptnota werd ervan uitgegaan dat de huurder in het slechtste geval een renteloze lening had gekregen. De sprekers van Comeos en RFB vonden de voorstellen dan weer too little, too late. Lorin Parys begrijpt dat UNIZO voor die beperking pleit in het belang van de huurders, maar als er al een kwijtschelding zou zijn, zou die al zijn gebeurd. Waarom zou een verhuurder die vandaag nog niet is ingegaan op de handelshuurlening, met de kwijtschelding die daarin vervat zit, of die nog geen

gewone kwijtschelding heeft gedaan dat in de toekomst nog overwegen? De voorstellen in de conceptnota zijn bedoeld als aanvullend op de bestaande maatregelen.

Het lid vindt de suggestie van UNIZO om de termijn voor huurhernieuwing van achttien maanden terug te brengen naar twaalf maanden interessant. Maar op die manier wordt weer aan één kant van het evenwicht gesleuteld.

Ook de suggestie van UNIZO om voor pop-uphuur de maximale duur tot twee jaar te verlengen, verdient het om te worden onderzocht. De regeling voor pop-uphuur werd in vorige regeerperiode via een voorstel van decreet goedgekeurd en de termijn aanpassen kan vrij vlot gebeuren. Wat is de mening van de andere sprekers daarover?

De fiftyfiftyverdeling verplichten, zoals Comeos voorstelt, is net wat de indieners van de conceptnota niet willen. Dat zou betekenen dat de overheid inbreekt in de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder. Volgens Lorin Parys zal geen enkele wetgever dat ooit opleggen, wat niet wegneemt dat een belangenorganisatie daarom kan vragen.

Lorin Parys heeft begrip voor de opmerking dat de handelshuurwetgeving al zeventig jaar bestaat en voor de vraag niet aan het evenwicht te raken. Die stem hoort thuis in het debat. Maar er gaan ook meer en meer stemmen op om wel aan de termijnen te sleutelen en meer opties te bieden. Het voorstel van professor Carette om de huidige termijn als standaard te hanteren maar om wegens bijzondere redenen een andere termijn mogelijk te maken, is dan interessant.

De redenering dat handeldrijven gemakkelijker is wanneer de regelgeving dezelfde is in de drie gewesten kan ook worden omgekeerd. Het is ook mogelijk dat de twee andere gewesten zich aan de meest actuele regelgeving aanpassen. Vroeg of laat zal een van de deelstaatparlementen de regelgeving inzake handelshuur wijzigen. De conceptnota gaat uit van een zogenaamde 'sunset clause': de regelgeving op zich wordt niet gewijzigd maar er wordt wel een extra mogelijkheid ingebouwd. Of die dan structureel wordt gemaakt of niet, kan nog worden bekeken. Dat zou toch aan die bezorgdheid moeten tegemoetkomen.

Tussenkoms van Ilse Malfroot

Ilse Malfroot vindt de materie heel boeiend. Ze had heel wat vragen en bedenkingen bij de conceptnota maar die zijn al door de sprekers beantwoord. De belangengroepen hadden het terecht over too little, too late. De conceptnota lijkt daarmee van tafel geveegd.

Het is hoe dan duidelijk dat er toch minstens aan de voorstellen moet worden gesleuteld om een overeenstemming te bereiken en dat in het belang van huurders en verhuurders.

Tussenkoms van Maurits Vande Reyde

Maurits Vande Reyde merkt op dat een conceptnota maar een aanzet is, maar hij vindt het wel een goede aanzet. Ook de reacties van de sprekers waren interessant.

De opmerking van Lorin Parys dat het niet de bedoeling is in de contractuele relatie in te breken, is terecht. Het voorstel is om de ruimte te geven aan partijen om zelf een regeling te treffen die zo gepast en flexibel mogelijk is, ook in situaties die niet kunnen worden voorzien. Het komt in de huidige crisis misschien te laat, maar in de toekomst kunnen zich nog moeilijke situaties voordoen. Meer flexibiliteit is goed als de betrokken partijen zich daar goed bij voelen.

Maurits Vande Reyde sluit zich aan bij de vragen van Lorin Parys. Een bijkomende vraag aan professor Carette is hoe hij verklaart dat er het voorbije jaar vaak heel uiteenlopende rechterlijke uitspraken waren in geschillen omtrent handelshuur, die voor het lid gelijkaardig leken. Kan de huidige wetgeving dan tot zo veel verschillende interpretaties leiden?

Bestaan er in het buitenland nog goede voorbeelden van wetgeving die een grotere flexibiliteit mogelijk maken?

Tussenkomenst van Maaïke De Vreese

Maaïke De Vreese verwijst naar het voorstel dat werd gedaan door professor Carette. Er is de duurtijd van een jaar voor de pop-uphuur en de gewone termijn van negen jaar voor handelshuur. Het is belangrijk die stabiliteit te waarborgen. De spreker suggereerde om na te gaan of uitzonderingen mogelijk zijn om bijzondere redenen. In dat geval zou de tussenkomenst van een neutrale derde aangewezen zijn. Wat vinden de andere sprekers van dat voorstel? Eventueel kan daarover later nog een standpunt worden bezorgd.

Het lid verwijst ook naar de conceptnota van de N-VA-fractie over kernversterking in Vlaamse steden en gemeenten en de hoorzittingen die daarover werden georganiseerd (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 472/1 en 2). Daaruit bleek dat er out of the box moeten worden gedacht om de toenemende leegstand in de handelskernen aan te pakken. De coronacrisis zal daarop nog een impact hebben. Daarover wordt een voorstel van resolutie voorbereid (*Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 704/1).

Het voorstel van UNIZO om een pop-uphuur mogelijk te maken voor een termijn van twee jaar, lijkt Maaïke De Vreese interessant. Wat is de reactie van de andere sprekers op dit voorstel?

Tussenkomenst van Robrecht Bothuyne

Robrecht Bothuyne merkt op dat het debat ruimer kan worden gevoerd dan de voorstellen in de conceptnota.

Wat die voorstellen betreft, stelt hij vast dat die door de sprekers als te laat worden ervaren. Er zijn in deze crisis vaak al afspraken gemaakt tussen huurders en verhuurders en nieuwe regels zouden die onderuit kunnen halen. Wat als de voorstellen in de toekomst worden gedaan, binnen een of twee jaar en los van de coronapandemie? Er staan de retailsector hoe dan ook nog moeilijke jaren te wachten. Zouden de voorstellen in de toekomst op meer goedkeuring kunnen rekenen?

Er werd al opgemerkt dat ook de andere deelstaten initiatieven kunnen nemen. Hebben de sprekers weet van initiatieven die in Brussel of Wallonië worden genomen?

UNIZO wijst op andere instrumenten, naast de aanpassing van de handelshuur, zoals de leegstandsheffing en het differentiëren van de opcentiemen op de onroerende voorheffing. Die kunnen ook een impact hebben op de huurprijzen in de handelskernen. Wat denken de andere sprekers daarover?

3. Antwoorden en repliek

3.1. Antwoord van Nicolas Carette

Professor *Nicolas Carette* antwoordt eerst op de vragen over de evenwichten in de voorstellen en in de conceptnota. Hij heeft vooral ideeën en aandachtspunten willen aanreiken in het debat. De opmerking werd gemaakt dat het onaanvaardbaar

is dat de huurder de compensaties moet teruggeven. Nicolas Carette merkt daarbij op dat de handelshuurlening altijd moet worden terugbetaald, behalve een kleine kwijtschelding.

De compensaties in zijn voorstel moeten niet worden teruggegeven, tenzij de gevraagde solidariteit, die verantwoord is vanuit het perspectief van duurzaamheid, onderuit wordt gehaald. Het is voor hem niet uitgesloten dat het voorstel van de conceptnota nog wordt aangepast en dat een deel van het idee van de handelshuurlening wordt meegenomen. Er kan dan een regeling worden getroffen voor het geval er geen volledige terugbetaling mogelijk is op het einde van de rit. Dan ontstaat een situatie die gelijkaardig is aan de handelshuurlening, die wel positief werd onthaald, maar die geen middelen van de overheid vergt. Een deel van de kwijtschelding kan definitief worden gemaakt, het andere voorwaardelijk. Indien de handelszaak kan overleven, wordt de kwijtschelding definitief. Indien het toch misloopt, moet de kwijtschelding (deels) worden terugbetaald, zoals de handelshuurlening. Dat bezwaar kan dus worden opgelost als er een consensus over wordt gevonden. Het is voor de spreker vreemd dat de handelshuurlening, die moet worden terugbetaald, positief wordt onthaald en dit voorstel, dat uitgaat van een mogelijke integrale kwijtschelding, niet.

Dit voorstel kan ook worden gecombineerd met andere ingrepen en incentives, zelfs premies. Het reikt de partijen enkel maar flexibiliteit aan. De vraag is hoe men de verhuurder ertoe kan bewegen die stap te zetten. Uit zijn praktijk als advocaat weet Nicolas Carette dat verhuurders vaak bereid zijn te onderhandelen maar wel een rechtszekere oplossing willen. Het voorstel is minimalistisch en suppletief van aard. Indien er geen akkoord is, kan het niet worden toegepast. Maar zijn inschatting is dat het akkoorden kan faciliteren, wat niet betekent dat dit de enige zaligmakende oplossing is. Het is voor de spreker niet duidelijk hoe dit voorstel de huurder zou kunnen schaden, zodat hij de kritiek langs huurderszijde niet begrijpt.

Er werd gesteld dat de huurder per definitie de zwakke partij is. Dit kan het geval zijn en eventueel zelfs vaak voorkomen, maar het is zeker geen absoluut gegeven. De ervaring van Nicolas Carette is dat in vele gevallen de huurder kortingen kreeg in de eerste periode, in de vorm van huurvrije maanden. De verhuurder kan ook niet alles dragen, hij heeft ook vaste kosten en mogelijk lopen er ook leningen op de verhuurde panden. De flexibiliteit is er ook niet altijd voor de verhuurder, behalve vanuit solidariteit en het perspectief van duurzaamheid.

Nicolas Carette gaat vervolgens in op de vragen over de periode van de pop-uphuur en de gewone handelshuur. Een duurtijd van twee jaar voor de pop-uphuur vindt hij geen slecht idee. De periode van één jaar is kort en er zijn wellicht goede redenen om met een soort proefperiode van twee jaar te werken. Er moet dan wel worden gekeken of het regime voor de huur van korte duur niet moet worden aangepast. Een voorbehoud dat hij, vanuit het oogpunt van de bescherming van de huurder maakt, is hoe de overeenkomst wordt voortgezet na de periode van twee jaar. In een periode van twee jaar kan de handelszaak succesvol blijken en dan staat de verhuurder sterk om een hogere huurprijs te vragen.

Dat voor een termijn van één jaar werd gekozen, is ook terug te brengen tot de vroegere uitzonderingsregeling van de gelegenheidsduur. Daarbij waren er ook mogelijkheden voor een langere termijn dan één jaar, maar dat zorgde voor rechtsonzekerheid.

Nu zijn de mogelijkheden dus: de pop-uphuur voor de proefperiode van één jaar of de handelshuurovereenkomst voor negen jaar. Volgens Nicolas Carette zijn er echter ook situaties waarin er goede redenen zijn om met een termijn van bijvoorbeeld vier of vijf jaar te werken. In die gevallen is op dit ogenblik enkel de bezetting

ter bedde een oplossing. Die wordt niet uitdrukkelijk in de wet geregeld en wordt derhalve gekenmerkt door rechtsonzekerheid. Het is dan vaak finaal aan de rechter om te oordelen of de handelshuurwetgeving werd omzeild en of de termijnen daarvan moeten worden toegepast. De mogelijkheid om een pop-uphuurovereenkomst voor twee jaar aan te gaan, zou de rechtsonzekerheid van de bezetting ter bedde kunnen vermijden. De spreker ziet hiertegen geen principiële bezwaar, mits wordt nagegaan of er dan geen andere aanpassingen aan het regime van huur van korte duur moeten gebeuren.

Indien handelshuurovereenkomsten voor een periode van bijvoorbeeld vier of vijf jaar mogelijk worden gemaakt, is het volgens de spreker aangewezen dat er nog een tussenkomst is van een derde, zoals een vrederechter of notaris. Die kan aan de partijen duidelijk maken dat het niet de standaardtermijn van de handelshuurovereenkomst is. Dat is nu ook het geval bij een minnelijke beëindiging.

Mogelijke bijzondere redenen zijn dan in de eerste plaats de redenen die tot een bezetting ter bedde zouden kunnen leiden, zij het dat die minder rechtszekerheid biedt. Nicolas Carette denkt dan bijvoorbeeld aan iemand op gevorderde leeftijd die nog gedurende vijf of zes jaar een zaak wil runnen. Voor zes jaar zou hij een gewone handelshuurovereenkomst kunnen sluiten, maar dan gaat de verhuurder er misschien van uit dat het voor negen jaar wordt verhuurd. Maar waarom zou iemand die nog vijf jaar als handelaar wil werken tot het onzekere instrument van de bezetting ter bedde moeten worden verplicht?

Een volgende vraag was waarom de rechtspraak over de impact van de pandemie op de handelshuurovereenkomst zo uiteenlopend is. Die vraag is moeilijk te beantwoorden. De inschatting van Nicolas Carette is dat de (gepubliceerde) rechtspraak licht overheelt naar het niet weerhouden van overmacht. Maar er zijn zeker ook andere uitspraken die verwijzen naar solidariteit, rechtsmisbruik en overmacht.

De spreker is zeker niet principiële tegen solidariteit van de kant van de verhuurder. Maar bij een gedwongen solidariteit moet men toch rekening houden met het feit dat het exploitatierisico bij de huurder ligt, in goede en slechte tijden. Als in slechte tijden solidariteit wordt gevraagd, zal die vraag ook in zeer goede tijden rijzen. De verhuurder staat ook niet in voor de exploitatie en kan de business niet heroriënteren om bijvoorbeeld de kosten te beperken.

Een aandachtspunt is ook dat de verhuurder kan worden geraakt in zijn eigendomsrecht en dan is de vraag of die eigendomsbeperking wel grondwettelijk en proportioneel is. Dat zal dan meespelen in de beoordeling van het geschil.

Nicolas Carette is niet onmiddellijk op de hoogte van soortgelijke initiatieven in de andere gewesten of het buitenland. Dat zou enig onderzoekswerk vragen.

De laatste vraag ging over de andere instrumenten die door UNIZO werden aangehaald. Nicolas Carette heeft zich gefocust op de regelgeving inzake handelshuur.

3.2. Antwoord van UNIZO

Lynn Jonckheere, juridisch adviseur, antwoordt dat ook voor UNIZO het evenwicht tussen huurder en verhuurder in de voorgestelde regeling een bekommernis is. Er is de bezorgdheid dat de huurder op een bepaalde manier wordt vastgezet door de koppeling van de kwijtschelding van huur aan de opzegmogelijkheid. De concept-nota laat bovendien de mogelijkheid open om niet enkel de kwijtschelding maar ook ieder ander financieel akkoord dat er tussen de partijen worden gesloten, aan de opzegmogelijkheid te verbinden.

Indien met het voorstel wordt doorgedaan, wil UNIZO daarom enkele constructieve voorstellen doen om het evenwicht te herstellen. Een voorstel is om de compensaties die moeten worden terugbetaald, te beperken. In de conceptnota is nu de mogelijkheid opgenomen om de huurder die volledig te laten terugbetalen. Lynn Jonckheere kan er niet meteen een percentage op plakken maar een beperking tot bijvoorbeeld 30 procent zou een goede zaak kunnen zijn. Maar over dat percentage kan nog verder worden nagedacht.

Tot slot benadrukt Lynn Jonckheere dat, zoals ook door de andere sprekers werd aangehaald, de handelshuurwetgeving in de praktijk vrij goed werkt. Het is beter er niet te veel aan te sleutelen en zeker geen regeling in te voeren die heel sterk afwijkt van de andere gewesten. In een klein land is het niet opportuun om met verschillende wetgevingen voor handelshuur te werken.

Mia Vancompernelle, adviseur bij UNIZO, antwoordt op de vraag naar buitenlandse voorbeelden. Ze meent dat er in Nederland een systeem van pop-uphuur bestaat die in duurtijd onbeperkt kan zijn. De ervaring leert er echter dat na twee jaar de partijen om de tafel gaan zitten om een huurovereenkomst op te stellen. Ook professor Carette verwees naar een periode van twee jaar voor pop-up.

Mia Vancompernelle kijkt ook uit naar de reacties van de andere sprekers op de andere instrumenten voor kernversterking die door UNIZO werden aangehaald. Niet enkel de handelshuurwetgeving is een instrument om de leegstand aan te pakken.

3.3. Antwoord van Comeos

Lora Nivesse, head Policy bij Comeos, verwijst naar de uitspraak van professor Carette dat het voorliggende voorstel minimalistisch en suppletief is. Dat verklaart waarom het voor Comeos too little, too late is.

Zou het dan een goed voorstel zijn, mocht er zich in de komende jaren nog een dergelijke crisissituatie voordoen? Het antwoord is nee. De terugbetaling door de huurder geeft niet echt blijk van een vertrouwensrelatie. Comeos geeft dan de voorkeur aan betere steunmaatregelen, zoals het geval is in het buitenland. De tussenkomsten van de overheid in de vaste kosten zijn daar veel groter dan in België en Vlaanderen. Het is een uitzonderlijke crisissituatie en daarom is een bazoeka aan steunmaatregelen nodig.

Lora Nivesse kan voorts bevestigen dat er in de andere deelstaten niet wordt gesleuteld aan de handelshuurwetgeving. Er liggen geen soortgelijke voorstellen op tafel.

De overheid moet volgens Lora Nivesse niet tussenkomen in de contractuele relatie tussen huurder en verhuurder. De overheid moet dat soort ingrepen zo veel mogelijk vermijden. Indien er toch een voorstel wordt gedaan, zou een fiftyfiftyregeling beter zijn dan wat er nu op tafel ligt.

3.4. Antwoord van Retail Forum Belgium

Koen Tengrootenhuysen, voorzitter van RFB, vraagt om bij het nemen van beslissingen rekening te houden met de tendens op de huidige huurmarkt. De jaarlijkse indexatie van de huurprijs staat in elk handelshuurcontract. Dit betekent dat het elk jaar duurder wordt om een pand te huren. De laatste jaren daalt de fysieke omzet in de winkels zeer sterk. De eerstelijnsomzet, en dus ook het fysiek winkelen, blijven belangrijk maar staan onder druk. Ook het bezoekersaantal daalt.

De spreker mist ook de stem van de verhuurders in dit debat. De jaarlijkse indexatie zorgt voor een spreidstand, omdat de inkomsten van de fysieke winkels terugvallen. Het online winkelen neemt dan weer aan belang toe, maar dat compenseert de terugval van de fysieke winkels niet. Er moet niet enkel naar de omzet maar ook naar het resultaat worden gekeken en dan ligt de rendabiliteit van de online-omzet veel lager dan van de fysieke winkels. Er doet zich dus een shift voor in de retailsector en die wordt enkel versterkt door de pandemie. De fysieke winkel staat onder druk maar de huurprijs blijft dezelfde en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Koen Tengrootenhuysen begrijpt dan helemaal niet dat een pandemie wordt aangewend om een voorstel te doen waarbij, via een clause, de mogelijkheid wordt gecreëerd om het gedeelde verlies door de huurder te laten terugbetalen.

Het debat over leegstand en kernversterking is een ander en ruimer debat dan de terugbetaling van de huur. Er is wel een verband. De marktevolutie zorgt ervoor dat de druk toeneemt op de huurders en de retailers. Dat de leegstand dan nog zal stijgen, hoeft niet te verbazen. De spreker begrijpt niet dat de retailzaken, die ook de concurrentie van de grote internationale onlinespelers moeten ondergaan, nu nog compensaties zouden moeten terugbetalen.

Het voorstel is in de huidige omstandigheden inderdaad too little, too late. In de toekomst kunnen voorstellen worden bekeken, maar dan enkel indien het evenwicht tussen huurders en verhuurders wordt gerespecteerd.

RFB heeft de beste relaties met de Belgisch-Luxemburgse Raad voor Retail en Winkelcentra en de Beroepsvereniging van de Vastgoedsector. Volgens de spreker zijn ook deze organisaties geen voorstander van het nu snel wijzigen van de handelshuurregeling via een sunset clause.

Koen Tengrootenhuysen verwijst op zijn beurt naar Nederland, een van de eerste landen waar de organisaties van huurders en verhuurders de handen in elkaar hebben geslagen en hebben gepleit voor het formaliseren van de gemaakte afspraken. Daarin is geen enkele bepaling opgenomen over een eventuele terugbetaling.

De handelshuurwetgeving werd geregionaliseerd en dus hebben volksvertegenwoordigers het volste recht om die te wijzigen. Of het verstandig is de bestaande regels te regionaliseren, betwijfelt de spreker.

De pop-uphuur is voor Koen Tengrootenhuysen een totaal ander debat. Het eerdere voorstel werd in Comeos besproken en verdedigd. Het is goed dat er initiatieven voor retail worden genomen en decretaal ondersteund. Het is belangrijk dat de retail bepaalde zaken kan uitproberen. Over de duurtijd spreekt hij zich niet uit.

Als director Real Estate van Decathlon heeft Koen Tengrootenhuysen wel ervaring met een pop-upwinkel in een bepaald shoppingcenter. Toen het omzetten van de pop-uphuur in een gewone handelshuurovereenkomst werd besproken, bleek de huur per vierkante meter plots meer dan het driedubbele te bedragen. Het is in die situatie niet evident om als pop-uphuurder een prijs af te dwingen, ook al is Decathlon een sterk merk. De huurprijs was te nemen of te laten, ook al waren de andere huurders in het shoppingcentrum erg tevreden met de vestiging van Decathlon omdat die meer bezoekers aantrok. Veel retailers in shoppingcentra kunnen vandaag enkel hopen dat ze het einde van het jaar halen. In die omstandigheden nog compensatie van de huurders vragen, zou dan ook op geen enkel begrip kunnen rekenen. Dat blijkt ook uit een rondvraag bij de retailers.

De spreker wijst er nogmaals op dat de resultaten in de retailsector sterk onder druk staan, door onder meer de jaarlijkse indexering van de huurprijs en de stijgende vaste kosten, waaronder allerhande taksen. Is er dan solidariteit mogelijk

als het in de toekomst beter zou gaan? Er gaan hier en daar stemmen op om in sommige contracten, zeker voor shoppingcentra, een bepaling op te nemen over omzethuur. Indien de zaken goed gaan, zou dan onder bepaalde voorwaarden meer huur worden betaald. Die formule bestaat dus al. Maar hoe dan ook blijft de huurder in de meeste gevallen de zwakke partij.

Koen Tengrootenhuysen kent ook geen enkele verhuurder die heeft gecommuniceerd dat de huurprijs met 21 procent werd verlaagd als gevolg van de nieuwe btw-wetgeving inzake onroerende verhuur van nieuwbouwpanden.

3.5. Repliek

Lorin Parys is tevreden dat sommige sprekers in deze hoorzitting hun hart hebben kunnen luchten. Het valt de eerste indiener van de conceptnota wel op dat sommige sprekers in de voorbespreking daarvan wel enthousiast waren, of tenminste met het voorstel konden leven, maar er vandaag dan een andere mening op na houden. *Lorin Parys* is ook benieuwd naar de standpunten van de verhuurders.

Robrecht BOTHUYNE,
voorzitter

Imade ANNOURI,
verslaggever

Gebruikte afkortingen

BLSC	Belgian Luxembourg Council of Retail and Shopping Centers/Belgisch Luxemburgse Raad voor Retail en Winkelcentra
BVS	Beroepsvereniging van de Vastgoedsector
CIB	Confederatie van Immobiliënberoepen
Comeos	Belgische Federatie van de handel en de diensten
pps	publiek-private samenwerking
RFB	Retail Forum Belgium
UNIZO	Unie van Zelfstandige Ondernemers