

ingediend op **610** (2020-2021) – Nr. 3
5 januari 2022 (2021-2022)

Verslag

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

Documenten in het dossier:

- 610** (2020-2021) – Nr. 1: Conceptnota voor nieuwe regelgeving
- Nr. 2: Verslag van de hoorzitting

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, Ann De Martelaer;
Els Robeyns.

Toegevoegde leden:

Jos D'Haese.

INHOUD

1.	Toelichting	4
2.	Bespreking	5
2.1.	Tussenkomensten van de leden	5
2.2.	Repliek van de indieners	6

Op 11 februari 2021 besprak de Commissie voor Economie, Werk, Sociale Economie, Wetenschap en Innovatie de conceptnota voor nieuwe regelgeving over het optimaliseren van de handelshuur.

(Deze vergadering werd als videoconferentie georganiseerd.)

Op 11 maart 2021 hield de commissie over deze conceptnota een hoorzitting met:

- Nicolas Carette, professor aan de Faculteit Rechten van de Universiteit Antwerpen;
- Lynn Jonckheere, juridisch adviseur, en Mia Vancompernelle, adviseur Ruimtelijke Ordening van de Unie van Zelfstandige Ondernemers (UNIZO);
- Lora Nivesse, Head Policy van Comeos;
- Koen Tengrootenhuysen, voorzitter van Retail Forum Belgium.

Over deze hoorzitting werd verslag uitgebracht in *Parl.St.* VI.Parl. 2020-21, nr. 610/2. De conceptnota werd daarna niet verder behandeld.

1. Toelichting

Lorin Parys geeft toelichting bij de conceptnota over het optimaliseren van de handelshuur die hij samen met andere leden van de N-VA-fractie schreef. De Vlaamse Regering zette het instrument van de handelshuurlening al in de markt. Het opzet van de conceptnota is bijkomende mogelijkheden te bieden aan de huurders en verhuurders die in deze coronatijden nog niet tot een overeenkomst over de verschuldigde handelshuur kwamen. De conceptnota vormt in die zin een aanvulling bij de maatregel van de handelshuurlening.

De conceptnota wil het mogelijk maken dat huurders en verhuurders hun contractuele vrijheid ten volle benutten. Ten gevolge van een arrest van het Hof van Cassatie kunnen huurders en verhuurders momenteel niet volledig vrij contracteren. Wanneer een verhuurder door de coronacrisis bijvoorbeeld besluit om drie maanden huur kwijt te schelden, kan daarover een contract worden gesloten. Maar in dat contract mag momenteel niet worden gestipuleerd dat wanneer de huurder gebruik maakt van een driejarige optie om het huurcontract op te zeggen, een deel van die huurkijtschelding kan worden gerecupereerd. Dat weerhoudt een aantal verhuurders ervan dergelijke overeenkomst te sluiten.

Daarom stelt de conceptnota voor om die contractuele vrijheid wel mogelijk te maken, bijvoorbeeld tot eind 2021. Dit met als doel meer overeenkomsten tussen huurders en verhuurders te laten afsluiten om de effecten van de coronacrisis op te vangen. Het voorstel werd met diverse belanghebbenden besproken en er lijkt volgens het lid een draagvlak voor te bestaan.

Het voorstel in de conceptnota is volgens Lorin Parys ook evenwichtig. Zo wordt het bijvoorbeeld niet verboden om het huurcontract op te zeggen in geval van huurkijtschelding – dat zou immers een disproportionele inbreuk zijn op de rechten van de huurder. De contracterende partijen kunnen wel afspreken om in voorkomend geval de huurkijtschelding geheel of gedeeltelijk terug te betalen. Afhankelijk van de omstandigheden kunnen huurders en verhuurders dus een proportionele overeenkomst sluiten.

De indieners van de conceptnota vragen om op korte termijn een hoorzitting met een aantal belangrijke actoren te houden over deze conceptnota. Bijzondere aandacht zou daarbij kunnen uitgaan naar hun standpunt over de flexibilisering van de termijnen voor de handelshuur, aldus Lorin Parys.

2. Bespreking

2.1. Tussenkomensten van de leden

Tussenkomenst van Maurits Vande Reyde

Maurits Vande Reyde steunt het voorstel om een hoorzitting te organiseren en nadien de bespreking ten gronde te voeren. Hij vindt het alvast een interessante conceptnota over een prangend thema. Dat bleek uit de contacten die hij het voorbije jaar had met verhuurders en huurders van handelspanden. De flexibilisering op basis van wederzijdse toestemming lijkt hem een waardevol uitgangspunt. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat verhuurders het volledige risico moeten dragen.

Tussenkomenst van Caroline Gennez

De conceptnota legt volgens *Caroline Gennez* de vinger op de wonde: de kleinhandel en de horeca hebben het door de coronacrisis heel erg moeilijk. De handelshuur vertegenwoordigt een groot aandeel van de vaste kosten van de kleine handelaars.

Het lid vindt het zinvol om de regeling van de handelshuur minstens tijdelijk aan de realiteit aan te passen. Flexibilisering kan hier een goede zaak zijn. Het instrument handelshuurlening heeft volgens haar immers een aantal tekortkomingen. De verhuurder moet over de brug komen alvorens er sprake kan zijn van bemiddeling en de handelshuurlening. Dat is een te zware voorwaarde.

De conceptnota reikt een aantal interessante pistes aan. Wel dient erover te worden gewaakt dat de flexibilisering niet doorslaat. De handelshuurwetgeving beschermt beide partijen, maar zeker ook de zwakste contractant en dat is meestal de huurder. Er moet dan ook duidelijk worden afgebakend tot waar flexibilisering mogelijk is en dat zowel tijdens deze coronaperiode als op de langere termijn. De Vooruitfractie steunt het voorstel voor de organisatie van een hoorzitting.

Tussenkomenst van Imade Annouri

Imade Annouri onderschrijft het belang van deze conceptnota over een belangrijk en actueel thema. Hij deelt de inhoudelijke opmerkingen van de vorige sprekers, vooral over de behoefte aan evenwichtige maatregelen. Het lid sluit zich aan bij de oproep om hierover snel een hoorzitting te organiseren.

Tussenkomenst van Robrecht Bothuyne

Robrecht Bothuyne meent dat de conceptnota aansluit bij de eerdere besprekingen in deze commissie over het kernversterkend beleid en het winkelbeleid.

Het lid stelt dat ongewenste effecten moeten worden vermeden wanneer wordt geraakt aan de evenwichten in de handelshuur. Op dit moment zit de huurder vaak in een zwakke positie.

Een duizendtal ondernemers deed intussen een beroep op de handelshuurlening. Dat is goed, maar misschien zijn er nog mogelijkheden om stappen vooruit te zetten en meer mensen te bereiken.

Meer structureel, op het vlak van kernversterking en winkelbeleid, is er het probleem van overwaardering van een aantal panden. Het lid opperde eerder fiscale instrumenten in te zetten om een impact te hebben op de huurprijzen, bijvoorbeeld een lokaal gedifferentieerde onroerende voorheffing. Er kunnen ook verdere stap-

pen worden gezet op het vlak van leegstandsbeleid. De meerderheidsfracties bereiden een voorstel van resolutie over deze onderwerpen voor.

Tussenkomst van Yves Buysse

Yves Buysse steunt de conceptnota, die een mooie synthese van de handelshuurwetgeving bevat. De nota behandelt een zeer concreet en actueel onderwerp. Het lid pleit ervoor om de hoorzitting niet te koppelen aan andere dossiers die de behandeling van dit concrete voorstel zouden kunnen vertragen.

2.2. Replik van de indieners

Lorin Parys dankt de andere leden voor de positieve reacties. Weinig regelgeving is volgens hem zo standvastig als de Handelshuurwet, die al van 1951 dateert en waaraan sindsdien nauwelijks wijzigingen werden aangebracht. In de vorige regeerperiode werden hoorzittingen georganiseerd over een eventuele actualisering van de handelshuur (*Parl.St.* VI.Parl. 2015-16, nr. 690/2), maar er werd beslist om weinig te veranderen – net om het evenwichtige karakter te bewaren. De enige vernieuwing was de invoering van de pop-uphuur, een handelshuur tot één jaar, via het decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

Door de coronacrisis verschuiven de evenwichten tussen huurders en verhuurders, vandaar de vraag naar een eventuele flexibilisering. Het lid is het met de andere sprekers eens dat de evenwichten uiterst belangrijk zijn en goed bewaakt dienen te worden. Daarom ook het voorstel om de flexibilisering in een eerste fase te beperken tot eind 2021. De huurder zit misschien vaak in een zwakkere positie maar hij is niet gedwongen om een overeenkomst te sluiten. *Lorin Parys* kijkt uit naar de organisatie van de hoorzitting.

Robrecht BOTHUYNE,
voorzitter

Imade ANNOURI,
verslaggever