

ingediend op **1826** (2023-2024) – Nr. 1
28 september 2023 (2023-2024)

Voorstel van decreet

van Hannelore Goeman, Ludwig Vandenhove,
Maxim Veys, Hannes Anaf, Thijs Verbeurgt en Katia Segers

tot wijziging van de Handelshuurwet,
wat een betere bescherming
van de handelshuurder betreft

TOELICHTING

1. Algemene toelichting

De handelshuur wordt geregeld door de bepalingen van de wet van 30 april 1951, opgenomen in boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling 2bis, van het oud Burgerlijk Wetboek, hierna de Handelshuurwet te noemen.

Die wetgeving werd indertijd in het leven geroepen om te zorgen voor een stabiele huurovereenkomst voor de (klein)handelaar en de ambachtsman. In de praktijk wordt evenwel vastgesteld dat er onvoldoende evenwicht is tussen de huurder en verhuurder.

De concrete aanleiding voor dit voorstel van decreet is de problematiek van de brouwerijcontracten. Dit voorstel strekt er evenwel toe om elke handelshuurder – ongeacht het type van uitbating – een betere bescherming te bieden.

1.1. Gewestbevoegdheid

Op grond van artikel 6, §1, VI, eerste lid, 7°, van de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen zijn de gewesten bevoegd voor de specifieke regels van de handelshuur. Daarom kan volgens de Raad van State worden aangenomen dat brouwerijcontracten voor het deel ervan dat betrekking heeft op de huur van het onroerend goed dat bestemd is voor horeca-activiteiten, kunnen worden beschouwd als een vorm van handelshuur in de zin van de voormelde wetsbepaling.¹

Bij een federaal initiatief tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek, wat de opzegging van een handelshuurovereenkomst ingevolge het niet naleven van een afnameverplichting betreft (naar aanleiding van de covidcrisis), werd overigens zowel door federale als gewestelijke overheden aan de opstellers gesignaleerd dat het wetsvoorstel in kwestie (DOC 55 1458/001) een gewestbevoegdheid betrof. Het Vlaamse Gewest vroeg dan ook om de behandeling van het wetsvoorstel stop te zetten en de bevoegdheid van het Vlaamse Gewest in die materie te respecteren.²

1.2. Loskoppeling van handelshuur en andere verbintenissen

Heel wat horeca-uitbaters zijn via de handelshuur op de een of andere manier gebonden aan een contract voor drankafname. Dat houdt in dat de huurovereenkomst, naast een opsomming van de rechten en plichten die te maken hebben met de huur van het pand, ook altijd afnameverplichtingen bevat. Het kan dan gaan om exclusieve afnameverplichtingen en/of minimale afnameverplichtingen.

Bij afnameverplichtingen gaat het altijd om eenzijdige verbintenissen ten laste van de huurder. De afnameverplichtingen en de huurovereenkomst worden op die manier aan elkaar gekoppeld en de horecaondernemer loopt daardoor altijd het risico dat de verhuurder de huurovereenkomst opzegt als de afnameverplichtingen niet worden nageleefd. Bovendien is er voor de huurder-uitbater zo goed als geen onderhandelingsmarge voor de contractuele bepalingen in verband met de afnameverplichtingen.

¹ Advies nr. 68.423/3 van 11 december 2020 van de Raad van State n.a.v. een bijzonderemachtenbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering over het toekennen van handelshuurleningen.

² Advies van 26 maart 2021 namens de Vlaamse minister van Economie, Innovatie, Werk, Sociale Economie en Landbouw. Ref: TG/2021/003HC-2021.

Hoewel afnameverplichtingen niets te maken hebben met de wijze waarop de caféhouder het pand zal mogen of moeten gebruiken, maken ze onlosmakelijk deel uit van de huurovereenkomst. De koppeling van die verplichtingen aan de huurovereenkomst gaat zelfs zo ver dat in de huurovereenkomst niet zelden gestipuleerd wordt dat de verhuurder de huurovereenkomst mag opzeggen als de caféhouder tekortschiet in zijn afnameverplichtingen. Op die manier volgt de huurovereenkomst het lot van de afnameverplichtingen en wordt ze daaraan ondergeschikt gesteld. Dat wordt verklaard doordat de winst uit de afnameverplichtingen voor de eigenaar van het pand (brouwer en/of drankenhandel) veel groter is dan de huuropbrengst. De huurovereenkomst is op die manier alleen maar een middel om een zo groot mogelijk volume aan dranken, andere producten en zelfs diensten te verkopen aan de caféhouder.

Door middel van die zogenaamde brouwerijcontracten wordt er voorbijgegaan aan de essentie van de huur, namelijk het ter beschikking stellen door de verhuurder, tegen betaling van een bepaalde prijs door de huurder, van het genot en gebruik van een onroerend goed dat dient voor de specifieke activiteiten die vallen onder de handelshuur (een kleinhandel of het bedrijf van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek).

De Handelshuurwet is een wetgeving die van dwingend recht is ter bescherming van de ene en andere partij afhankelijk van de bepaling die aan de orde is. Het strijdt met de bescherming van de dwingende bepalingen ten voordele van de huurder, dat deze tenietgedaan zouden worden, minstens negatief beïnvloed zou kunnen worden door bepalingen van 'gekoppelde' overeenkomsten die niet aan die dwingende bescherming van de handelshuurder krachtens de Handelshuurwet zijn onderworpen.³

Specifiek voor de horeca werd in 2015 de 'Gedragscode voor goede relaties tussen brouwers, drankenhandelaars en horecasector' opgesteld. Die gedragscode doet dienst als referentie bij het sluiten en uitvoeren van drankafnameovereenkomsten. Een van de verboden clausules en praktijken in die gedragscode is: "De bepaling dat de huurovereenkomst, behoudens grove tekortkomingen van de huurder, ook verbroken kan worden wegens het niet voldoen aan de minimale afnameverplichtingen" (p. 5).

De gedragscode – die momenteel door de bevoegde federale ministers aan een evaluatie onderworpen wordt – betekende voor heel wat uitbaters een stap vooruit, maar enkele van de zwaktes kunnen niet genegeerd worden, namelijk:

- 1° niet alle sectororganisaties en beroepsverenigingen hebben de gedragscode onderschreven, waardoor er een ongelijkheid werd gecreëerd tussen uitbaters naargelang hun verhuurder al dan niet aan de code onderworpen is;
- 2° een gedragscode biedt niet dezelfde rechtszekerheid als een wet.

Handelshuurders die hun verbintenissen uit de Handelshuurwet en de handelshuurovereenkomst nakomen, moeten de zekerheid hebben dat ze hun handelshuur kunnen behouden.

Dit voorstel van decreet heeft dan ook tot doel om een scheiding in te voeren tussen enerzijds handelshuurcontracten, en anderzijds ieder ander contract dat de handelshuurder wil aangaan met de verhuurder in het kader van de uitbatingsactiviteiten *stricto sensu*.

Handelshuurders moeten een wettelijke zekerheid hebben dat bij naleving van hun verplichtingen op grond van de handelshuur, hun uitbatingslocatie wordt gevrijwaard. Die uitbatingslocatie is immers cruciaal voor de mogelijkheid om verder in hun broodwinning te voorzien.

³ Gwendolyn VAN KERCKVOORDE, advies van 23 maart 2021 over wetsvoorstel 55 1458/001. Niet gepubliceerd.

De partijen bij de handelshuurovereenkomst blijven uiteraard nog steeds vrij om contractuele verbintenissen aan te gaan die specifiek betrekking hebben op de uitbatingwijze en de uitbatingvoorwaarden. De niet-naleving van die verbintenissen zal nog altijd bestraft kunnen worden op basis van het overeengekomen schade- of boetebeding. Dat is immers de essentie van artikel 5.69 van het Burgerlijk Wetboek.⁴ Maar de huurder zal na deze wetswijziging niet langer meteen ook zijn uitbatingslocatie kunnen kwijtspelen.

1.3. Gedeeltelijke doorstorting van het 'drempelgeld' aan de voormalige huurder

Bij het sluiten van een handelshuurovereenkomst wordt door de verhuurder vaak een zogenaamd drempelgeld bedongen; dat is het bedrag dat de nieuwe huurder betaalt om het genot over te nemen van een al opgebouwde handelszaak of van de naam en faam die gecreëerd werd tijdens eerdere uitbatingen. Er is geen wettelijk kader voor het drempelgeld. De partijen kunnen dus vrij kiezen of het betaald zal worden, welke benaming ze eraan geven en wat eronder valt. Het kan om uiteenlopende zaken gaan zoals cliënteel, meubilair, leveranciers, voorraden enzovoort.

Het bedrag dat tegenover dat drempelgeld staat (en dus boven op de huurprijs wordt betaald), is in grote mate een verdienste van de vorige uitbater of huurder. Daarom wordt voorgesteld om de helft van dat bedrag aan die vorige uitbater of huurder door te storten als aan een aantal criteria voldaan is.

2. Toelichting bij de artikelen

Artikel 1

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 2

Met dit voorstel van decreet willen de indieners het opzeggen van de handelshuurovereenkomst verbieden als sanctie voor het niet-voldoen aan een in de overeenkomst opgenomen verplichting die niet raakt aan de handelshuur zelf, zoals bijvoorbeeld een exclusieve en/of minimale afnameverplichting.

Op die manier blijft het huurcontract gevrijwaard als een andere verbintenis niet wordt nagekomen. Dat geldt uiteraard in de mate dat de huurdersverbintenissen wel worden nagekomen.

Artikel 3

Dit artikel zorgt ervoor dat discussies over (al dan niet exclusieve) afnameverplichtingen niet meer in acht kunnen worden genomen bij de kwalificatie 'grove tekortkoming' die een verhuurder een weigeringsgrond biedt voor de vernieuwing van de handelshuur.

Daarnaast wordt een zin toegevoegd aan artikel 16, I, 3°, zodat meer rechtszekerheid wordt geboden als de huurovereenkomst door een geplande wederopbouw niet wordt vernieuwd.

⁴ Een contract dat geldig tot stand is gekomen, strekt degenen die het hebben gesloten tot wet.

Artikel 4

Dit artikel bepaalt dat het bedrag dat de nieuwe huurder in voorkomend geval betaalt voor de overname van het genot van elementen die verbonden zijn aan de uitbating in kwestie, maar die buiten de huurprijs vallen, voor 50 procent wordt doorgestort aan de vorige uitbater of huurder als aan een aantal criteria voldaan is. Onder elementen die verbonden zijn aan de uitbating worden uiteenlopende zaken verstaan, zoals cliënteel, meubilair, leveranciers, voorraden enzovoort.

Voormalige huurders hebben geen recht op die doorstorting als hun, ook in het geval van een beëindiging op grond van artikel 3 van de wet, een grove tekortkoming kan worden verweten in de zin van artikel 16, I, 4°, van de wet.

De rechter kan dat percentage van 50 procent verhogen als de vorige huurder kan aantonen dat het bedrag dat hij op die manier verkrijgt, manifest ontoereikend is, gelet op de meerwaarde die hij gecreëerd heeft tijdens de uitbating van de handelszaak.

Artikel 5

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Hannelore GOEMAN
Ludwig VANDENHOVE
Maxim VEYS
Hannes ANAF
Thijs VERBEURGT
Katia SEGERS

VOORSTEL VAN DECREET

Artikel 1. Dit decreet regelt een gewestaangelegenheid.

Art. 2. In boek III, titel VIII, hoofdstuk II, afdeling IIBis, van het oud Burgerlijk Wetboek, het laatst gewijzigd bij het decreet van 17 juni 2016, wordt een artikel 3bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 3bis. Elk beding dat de verhuurder het recht geeft de huur te beëindigen wegens niet-nakoming door de huurder van enige andere verbintenis dan de verbintenissen die zijn opgenomen in afdeling IIBis van boek III, titel VIII, hoofdstuk II, van het oud Burgerlijk Wetboek, wordt als ongeschreven beschouwd.”.

Art. 3. In artikel 16, I, van hetzelfde wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht:

1° aan punt 3° wordt de volgende zin toegevoegd: “Als de verhuurder zich op die reden beroept, bezorgt hij aan de huurder de hem verleende omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen en een omstandig bestek of een omschrijving van de werkzaamheden, samen met een gedetailleerde kostenraming of een aannemingsovereenkomst.”;

2° er wordt een tweede lid toegevoegd, dat luidt als volgt:

“Verplichtingen die verband houden met een verbintenis tot exclusieve of minimale afname van goederen, worden niet in aanmerking genomen.”.

Art. 4. In paragraaf 7 van hetzelfde wetboek wordt een artikel 24bis ingevoegd, dat luidt als volgt:

“Art. 24bis. De verhuurder is ertoe gehouden om, met behoud van de toepassing van artikel 25, zesde lid, het bedrag dat in voorkomend geval door de nieuwe huurder betaald wordt om het genot over te nemen van elementen die verbonden zijn aan de uitbating in kwestie maar die buiten de huurprijs vallen, onverwijld voor 50 procent door te storten aan de afgaande huurder als aan al de volgende voorwaarden voldaan is:

- 1° de huur duurde minstens één driejarige periode;
- 2° aan de huur kwam een einde om een van de volgende redenen:
 - a) beëindiging met toepassing van artikel 3;
 - b) uitzetting met toepassing van de gronden tot weigering van de hernieuwing, vermeld in artikel 16, I, 1°, 3° en 5°;
- 3° de nieuwe huurovereenkomst werd gesloten binnen drie jaar na de beëindiging of de uitzetting.

In geval van handelsonderhuur kan de rechter het door de verhuurder door te storten bedrag verdelen tussen de afgaande hoofdhuurder en de onderhuurder.

Het eerste lid is niet van toepassing als de verhuurder, ongeacht de basis waarop de huur ten einde komt, kan bewijzen dat er sprake is van een grove tekortkoming van de huurder als vermeld in artikel 16, I, 4°.

De rechter kan het percentage, vermeld in het eerste lid, verhogen als de huurder kan aantonen dat het manifest ontoereikend is, gelet op de meerwaarde die hij gecreëerd heeft tijdens de uitbating van de handelszaak.”.

Art. 5. Dit decreet treedt in werking op de eerste dag van de derde maand na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad.

Hannelore GOEMAN
Ludwig VANDENHOVE
Maxim VEYS
Hannes ANAF
Thijs VERBEURGT
Katia SEGERS