



Kamer van de Middenstand

Initiatiefadvies betreffende de bevoegdhedenoverdracht van de federale Overheid naar de Gewesten op het vlak van handelshuur

2012

**Het advies werd goedgekeurd tijdens de plenaire zitting van 15 mei 2012
van de Kamer van de Middenstand**

Historiek

Het in het Regeerakkoord van 1 december 2011 vervatte institutioneel akkoord voor de zesde Staatshervorming heeft betrekking op heel wat aangelegenheden.

Tijdens zijn bezoek aan het Brussels Economisch en Sociaal Overlegcomité (BESOC) van 13 februari 2012 heeft Minister-President Charles Picqué de leden van de Economische en Sociale Raad verzocht om de Brusselse specifieke kenmerken te analyseren en om hieruit lessen te trekken voor de toekomst van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het kader van de zesde Staatshervorming.

De Kamer van de Middenstand heeft in eerste instantie twee aangelegenheden weerhouden en deze aan de Brusselse specifieke kenmerken getoetst.

De eerste aangelegenheid heeft betrekking op de regionalisering van de handelshuur.

Plan

Historiek	2
Plan.....	2
Regionalisering van de handelshuur.....	3
1. Huidig rechtskader	3
2. Specifieke situaties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest	3
3. Hernieuwing van de huurovereenkomst.....	4
4. Verhouding tot de andere wetgevingen	4
5. Slotopmerkingen	5
6. Besluiten.....	5

Regionalisering van de handelshuur

1. Huidig rechtskader

Momenteel wordt de huur van de exploitatieruimten van de kleinhandel geregeld door de wetgeving op de handelshuur.

Ondanks enkele andere bijzondere voorwaarden om onder de wet op de handelshuur te vallen, is een handelshuur de huur van een gebouw dat hoofdzakelijk wordt gebruikt voor de uitoefening van een kleinhandel of van een ambacht door de huurder of de onderhuurder in rechtstreeks contact met het publiek.

Deze wet beantwoordt aan een welbepaalde doelstelling. Wanneer de wet op de handelshuur van toepassing is, ligt aldus het voordeel voor de huurder hoofdzakelijk in de stabiliteit van zijn handelsfonds. De wet biedt hem voor zijn huurovereenkomst een minimale duur van 9 jaar, evenals het recht op hernieuwing van de huur.

Naast de kwesties van duur en verlenging bevat deze wet ook andere bepalingen. Deze bepalingen hebben betrekking op de vaststelling en de wijziging van de huurprijzen, de opzegging en de verbouwingen.

Allen streven ze ernaar om een gunstig kader te kunnen instellen voor de uitoefening van de handelsgerichte economische activiteit die in de ruimten wordt uitgeoefend.

2. Specifieke situaties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest omvat 104 in het GBP geïdentificeerde handelskernlinten, 18 galerijen, 4 handelscentra en meer dan 20.000 handelszaken¹.

In de voorbije twee decennia is het handelslandschap in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest veranderd. Vooral in de rand zijn er al dan niet gespecialiseerde megawinkels opgedoken. Tegelijkertijd is het aantal zelfstandigen afgenomen ; ook de franchising heeft zich verder ontwikkeld.

De bestaande evenwichten tussen eigenaars en huurders zijn veranderd.

Een goed handelsbeleid bevat maatregelen die ernaar streven om de handel in Brussel te verdedigen tegenover de handelssteden uit Brabant en de omliggende provincies.

Volgens de bemerkingen van de representatieve middenstandsorganisaties die tot de Kamer behoren, wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een groter aandeel van de handelsruimten gehuurd dan in de andere twee Gewesten. De huurproblematiek is er dus nog meer geladen.

Bovendien wijzen deze organisaties erop dat een groot deel van de eigenaars niet « face to face » kunnen worden benaderd. Deze eigenaars verblijven immers niet in Brussel of doen een beroep op

de diensten van professionals uit de vastgoedsector. Dit alles bemoeilijkt de verhoudingen tussen de bewoners-huurders, die in de eerste plaats bezorgd zijn om hun handelsactiviteit, en de eigenaars.

De Kamer van de Middenstand wijst erop dat een aantal wijken het voorwerp zijn van speculatie op het vlak van handelsgebouwen. Dit heeft tot gevolg dat diegenen die voldoende gewapend zijn om deze speculatie het hoofd te bieden, worden bevoordeeld ten nadele van de kleine zelfstandige.

De Kamer van de Middenstand is zich ervan bewust dat een al te specifieke Brusselse wetgeving situaties van interregionale concurrentie zou kunnen doen ontstaan en drukt dan ook de wil uit dat de samenhang, het opzet en het evenwicht van de bestaande teksten zou worden gehandhaafd. Niettemin wil ze de Brusselse specifieke kenmerken aanstippen, die in de toepassing van de huidige wet soms bepaalde handelsactiviteiten hypothekeren.

3. Hernieuwing van de huurovereenkomst

In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waar de handelszaken soms vlug verlopen, merken de binnen de Kamer aanwezige representatieve middenstandsorganisaties op dat huurovereenkomsten een einde kunnen nemen zonder dat de huurder zich hiervan rekenschap geeft en zo zijn toestand in gevaar brengt.

De wet voorziet momenteel op uiterst formele wijze dat de aanvraag tot hernieuwing verplicht moet gebeuren tussen de 15^{de} en de 18^{de} maand die de vervaldag voorafgaatⁱⁱ. Deze bepaling wordt echter zo vaak vergeten, ofwel omdat de handelaar de vervaldatum van de huurovereenkomst niet kent, ofwel omdat hij niet op de hoogte is van de wetsbepaling die de vervaldagen voor de hernieuwing vaststelt.

De Kamer van de Middenstand raadt enerzijds aan om de uiterste gebruiksdatum in de huurovereenkomst te vermelden en anderzijds om een openbaar register van de actieve handelshuurovereenkomsten in te voeren.

Eveneens in het licht van de sterke huurrotatie in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, stelt de Kamer van de Middenstand zware administratieve procedures vast ingeval van een einde van de huurovereenkomst in der minne en vraagt ze om de huidige vormvoorschriften in dat geval minder zwaar te maken.

4. Verhouding tot de andere wetgevingen

De Kamer van de Middenstand stelt vast dat er interacties kunnen bestaan of ontstaan tussen de wet op de handelshuur en andere gewestelijke of gemeentelijke wetteksten, onder meer inzake het verbod op bepaalde handelszaken die het imago van handelskernen schaden.

De Kamer vraagt om een grondig onderzoek te verrichten naar de interacties tussen de wet op de handelshuur en de toekomstige ordonnantie inzake de sociale gemengdheid, die de nieuwe vestigingen en handelszaken moet reguleren in functie van de afstemming op de identitaire handelsmix van de betrokken handelswijken.

5. Slotopmerkingen

De Kamer van de Middenstand vraagt om de toepassing en de gevolgen van de wetsbepalingen van de onderhavige wet te analyseren. Deze analyse zou het moeten toelaten om vast te stellen of de bepalingen die erin terug te vinden zijn, zoals deze betreffende de mogelijkheid om bij elke driejarige periode de hoogte van de huurprijs te wijzigen, effectief worden toegepast.

Bij de vervreemding van een goed stelt de Kamer van de Middenstand voor om de opzeggingsmodaliteiten te versterken om de handelaar te beschermen, door bijvoorbeeld te vragen om de verkregen stedenbouwkundige vergunning voor te leggen.

Als woordvoerder van de zelfstandige handelaars vraagt de Kamer van de Middenstand om bij de voorbereiding van de eventuele wijzigingen van het rechtskader te worden betrokken.

6. Besluiten

De huidige wet op de handelshuur vindt zijn rechtvaardiging in de invoering van een gunstig kader voor de handelsgerichte economische activiteit. Deze vormde op het ogenblik van zijn verschijning een evenwicht tussen de belangen van de verhuurder en de belangen van de huurder.

In een handelsstad zoals Brussel, waar de handelszaken vaker dan elders worden gehuurd en met fenomenen zoals vastgoedspeculatie, concurrentie met handelssteden gekoppeld aan de huidige vervoersmogelijkheden en de ontwikkeling van nieuwe handelsvormen, zoals franchising of megawinkels, wordt het evenwicht tussen verhuurder en huurder soms verstoord.

Voor de Kamer van de Middenstand is het van belang om aandachtig te zijn voor de kwesties van hernieuwing van de huur. Ze raadt enerzijds aan om de uiterste gebruiksdatum in de huurovereenkomst te vermelden en anderzijds om een openbaar register van de actieve handelshuurovereenkomsten in te voeren. Tot slot vraagt ze om ingeval van een einde van de huurovereenkomst in der minne de huidige vormvoorschriften in dat geval minder zwaar te maken.

De Kamer van de Middenstand dringt er ook op aan om een grondig onderzoek te verrichten naar de interactie tussen de huidige of toekomstige wetgevingen, zoals met de toekomstige ordonnantie inzake de sociale gemengdheid die de nieuwe vestigingen en handelszaken moet reguleren in functie van de afstemming op de identitaire handelsmix van de handelswijken.

Tot slot formuleert de Kamer twee vragen. Ten eerste om de toepassing van de huidige wetgeving stelselmatig te analyseren, en ten tweede om bij de voorbereiding van de eventuele wijzigingen van het rechtskader te worden betrokken.

ⁱ In Het schema voor handelsoontwikkeling in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest - 2008 - Overzicht van de handel - blz. 1.

ⁱⁱ Wet van 30 april 1951 - art. 14 , lid 1.