



**Kamer van de Middenstand**

# **INITIATIEFADVIES**

**Betreffende de regionalisatie van de wetgeving op de  
handelshuurovereenkomsten**

**14 juni 2016**

<b>Aanvraag behandeld door</b>	Kamer van de Middenstand
<b>Aanvraag behandeld op</b>	7 maart, 10 en 25 mei en 14 juni 2016
<b>Advies uitgebracht door de Kamer op</b>	14 juni 2016

## Vooraf

Als gevolg van het institutioneel akkoord betreffende de zesde Staatshervorming, heeft **de Kamer van de Middenstand** op 15 mei 2012 een initiatiefadvies uitgebracht met betrekking tot de overheveling van bevoegdheden van de federale overheid naar de Gewesten op het vlak van handelshuurovereenkomsten.

De zesde Staatshervorming is werkelijkheid geworden met de bijzondere wet van 6 januari 2014 en de kwestie van de handelshuurovereenkomsten is een prioriteit gebleven voor de handelaars die door de middenstandsorganisaties in de Economische en Sociale Raad worden vertegenwoordigd. Gelet op de achteruitgang die de laatste 4 jaar werd vastgesteld, vond **de Kamer** het bijgevolg noodzakelijk om het advies bij te werken dat zij voorheen had uitgebracht, door aanpassingen aan het huidige regelgevende kader in functie van de noden van de Brusselse handelaars voor te stellen.

Alvorens de voorgestelde aanpassingen te onderzoeken die **de Kamer** heeft geformuleerd, is het nuttig om het huidige rechtskader en de eigenheden van de Brusselse handel kort in herinnering te brengen.

### 1. Huidig rechtskader

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

Ondanks enkele andere bijzondere voorwaarden om onder het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 op de handelshuurovereenkomsten 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 welbepaalde doelstellingen. Wanneer de wet op de handelshuurovereenkomsten van toepassing is, ligt het voordeel voor de huurder hoofdzakelijk in de stabiliteit van zijn handelsfonds en de instelling van een gunstig kader voor de uitoefening van de handelsgerichte economische activiteit die in de ruimten wordt uitgeoefend. De wet biedt hem voor zijn huurovereenkomst een minimale duur van 9 jaar, evenals het recht om de hernieuwing van de huurovereenkomst te vragen.

Het streven naar een evenwicht tussen de belangen van beide partijen, dat ten grondslag van het huidige rechtskader ligt, moet worden gevrijwaard.

### 2. Specifieke situaties in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

In de voorbije twee decennia is het handelslandschap van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest als gevolg van de internationalisatie van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voortdurend geëvolueerd.

De evenwichten die tussen eigenaars en huurders bestonden, zijn dus veranderd. Zo zijn een groot deel van de eigenaars niet meer in een rechtstreekse relatie bereikbaar, omdat ze gezien ze niet in Brussel wonen gebruik maken van de professionele diensten van de vastgoedsector. Deze situatie bemoeilijkt de relaties tussen de bewoner-huurder, die in de eerste plaats bekommerd is om zijn handelsactiviteit, en de eigenaar. Anderzijds zijn er vooral in de rand al dan niet gespecialiseerde megawinkels opgedoken. Tegelijkertijd is het aantal zelfstandigen afgenomen en hebben de franchisingsituaties zich vermenigvuldigd.

Op dezelfde wijze wordt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een groter deel van de handelsruimten gehuurd dan in de andere twee Gewesten. Dit verklaart waarom de uitdagingen die met het huren samengaan, er nog meer geladen zijn.

Voorts zijn heel wat wijken het voorwerp van een intense speculatie op het vlak van handelsgebouwen. Dit heeft tot gevolg dat diegenen die voldoende gewapend zijn om deze speculatie het hoofd te bieden, ten nadele van de kleine zelfstandige worden bevoordeeld. Ook de toepassing van de drempel<sup>1</sup> is in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest wijd verspreid en brengt een aantal misbruiken met zich mee die de zelfstandige handelaars nog meer benadelen.

Hoewel er bovendien in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest meer ondernemingen worden opgericht dan in de twee andere Gewesten, ligt het aantal faillissementen er ook hoger<sup>2</sup>. Men dient dus op een meer specifieke wijze rekening te houden met de situatie van oprichters van ondernemingen (starters), om hen zo de beste slaagkansen tijdens de eerste 3 jaren van het bestaan van hun onderneming te bieden<sup>3</sup>. In dat opzicht moet men vaststellen dat hoewel een groot aantal Brusselaars hun handelsactiviteit in de vorm van een pop-up store opstarten, er momenteel geen enkel rechtskader bestaat dat een vorm van rechtszekerheid zou kunnen bieden wanneer het om huurovereenkomsten van minder dan één jaar gaat.

De binnen de Kamer vertegenwoordigde middenstandsorganisaties zijn zich ervan bewust dat een te specifieke Brusselse wetgeving situaties van interregionale concurrentie zou kunnen doen ontstaan en ze vragen dan ook om de coherentie, het opzet en het evenwicht van de bestaande teksten te vrijwaren. Niettemin willen ze wijzen op de moeilijkheden die de toepassing van de huidige wetgeving met zich meebrengt en die de uitbreiding van bepaalde handelsactiviteiten soms bemoeilijken. Tot slot geven ze aan dat er in de vaststelling van een handelsbeleid voor Brussel maatregelen zouden moeten zijn vervat, die ernaar streven om de handelszaken van het Gewest tegen de Brabantse handelssteden en de aangrenzende provincies te verdedigen.

## Advies

### 1. Het sluiten van de huurovereenkomst

**De Kamer** dringt erop aan dat het noodzakelijk is dat de beide partijen bij het sluiten van de overeenkomst over een goede en gelijke informatie beschikken. Daarom stelt ze voor dat de opmaak van een geschrift een voorwaarde zou worden voor de rechtsgeldigheid van de handelshuurovereenkomst en raadt ze eveneens aan om een informatieplicht ten laste van de verhuurder in te stellen, die waarborgt dat de beide partijen wel degelijk over alle relevante informatie beschikken

---

<sup>1</sup> Hoewel er geen wettelijke definitie van de drempel bestaat, wijzen we er niettemin op dat het Hof van Beroep van Brussel de volgende (Franstalige) definitie ervan heeft gegeven : « *la somme qu'un locataire accepte de payer au moment de la conclusion du contrat indépendamment des obligations qui naissent de ce contrat. Le pas de porte peut être, dans l'intention des parties, soit un supplément de loyer payé à l'avance, soit la contrepartie d'éléments de natures diverses, tels des travaux effectivement réalisés ou une situation privilégiée* » (cf. Brussel, 29 januari 1992, J.T., 1992, blz. 743.) ; te noteren dat dit begrip zeer duidelijk van het begrip handelsfonds verschilt.

<sup>2</sup> Zie de gegevens op de website [Statistics Belgium](https://www.statistics.belgium).

<sup>3</sup> Zie in dit verband het initiatiefadvies [A-2013-001-KvM](#) betreffende de problematiek van de faillissementen van Brusselse ondernemingen tijdens de drie eerste jaren na hun oprichting.

met betrekking tot de procedures die moeten worden gevolgd en de data waarop de hernieuwingstermijn van de overeenkomst aanvangt en afloopt. Deze verplichting zou gepaard moeten kunnen gaan met sancties wanneer de verhuurder aan zijn informatieplicht verzaakt.

## 2. Herziening van de huurprijs

**De Kamer** stelt voor dat ingeval van een driejaarlijkse herziening van de huurprijs naar boven toe, die het voorwerp van een beslissing van de vrederechter is, de huurder binnen een termijn van één maand na de betekening van de uitspraak afstand van de huurovereenkomst kan doen.

## 3. Hernieuwing van de huurovereenkomst

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

Momenteel voorziet de wet op een uiterst formele wijze dat de huurder elke uitdrukkelijke aanvraag tot hernieuwing verplicht moet indienen tussen de 15<sup>de</sup> en de 18<sup>de</sup> maand die de vervaldag voorafgaat<sup>4</sup>. 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** pleit voor een omkering van de logica die vandaag aan de basis van de hernieuwing van de huurovereenkomsten ligt en stelt voor dat de hernieuwing van de huurovereenkomst in tegendeel automatisch zou gebeuren. In dat geval zou de verhuurder de mogelijkheid hebben om de huurder te laten weten dat hij de huurovereenkomst niet wenst te hernieuwen, tussen de 18<sup>de</sup> en 15<sup>de</sup> maand voor het verstrijken ervan, op voorwaarde dat hij zijn weigering motiveert krachtens de modaliteiten die in artikel 16 van de wet van 30 april 1951 zijn voorzien.

In de veronderstelling dat er zich, bij zwijgen van de verhuurder, bij het verstrijken van de oorspronkelijke huurovereenkomst een automatische hernieuwing zou voordoen, zou de huurder die dit zou wensen niettemin de mogelijkheid hebben om zich voorafgaandelijk van de toekomstige overeenkomst te ontdoen, mits hij 6 maanden tevoren opzegt, krachtens dezelfde modaliteiten als deze die zijn voorzien in artikel 3 van de wet die het de huurder toelaat om de huurovereenkomst bij het verstrijken van de laatste driejarige periode te ontbinden.

Omdat **de Kamer** in de praktijk teveel fraudes en « offres de complaisance » (schijnaanbiedingen) vaststelt, stelt ze overigens voor om de verhuurder de mogelijkheid te ontnemen om de niet-hernieuwing van de huurovereenkomst wegens een hogere aanbieding van een derde te motiveren, door punt 5 van artikel 16, I van de wet in te trekken. Indien deze bepaling zou worden gehandhaafd, beveelt ze op zijn minst aan dat de overheden mechanismen zouden instellen die het toelaten om misbruiken ter zake te voorkomen en dat ze aanzienlijke schadevergoedingen zouden voorzien ten voordele van de huurder die onrechtmatig zou zijn uitgezet. Tevens stelt **de Kamer** voor om de bescherming van de huurder te versterken ingeval de huurovereenkomst omwille van werken tot wederopbouw van het onroerende goed (cf. artikel 16, I, 3<sup>o</sup>) niet wordt hernieuwd, door de voorlegging van een stedenbouwkundige vergunning te eisen.

---

<sup>4</sup> Artikel 14, 1<sup>ste</sup> lid van de wet van 30 april 1951.

Wanneer het over vergoedingen wegens uitzetting gaat waarop de huurder ingeval van niet-hernieuwing van de huurovereenkomst recht heeft, vraagt **de Kamer** om de mogelijkheid om deze te verhogen met « met bedragen toereikend om de veroorzaakte schade geheel te vergoeden » die in artikel 16, IV is voorzien, te veralgemenen tot alle vormen van vergoedingen wegens uitzetting die de wet ten voordele van de huurder voorziet, en dit om hem een juiste vergoeding in functie van het bijzondere geval te waarborgen.

#### 4. Vervreemding van het gehuurde goed

Ingeval van vervreemding van het gehuurde goed, stelt **de Kamer** voor dat de wetgeving de huurder een redelijke vergoeding zou waarborgen, die echt rekening houdt met de investeringen die de huurder heeft gedaan.

Ze stelt voor om in de huurovereenkomst de aandacht van de huurder duidelijk te vestigen op het feit dat ingeval van vervreemding van het goed door de verhuurder, de nieuwe eigenaar over de mogelijkheid beschikt om de overeenkomst krachtens artikel 12 van de wet van 30 april 1951 op te zeggen. In hetzelfde artikel zou het eveneens aangewezen zijn om te verduidelijken dat de termijn van 3 maanden die voor de opzegging is voorzien, op de dag van het verlijden van de authentieke akte begint te lopen.

#### 5. Einde van de huurovereenkomst

Ten aanzien van het sterke huurverloop in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en omdat ze vaststelt dat procedures die aan het einde van de huurovereenkomst van toepassing zijn ingewikkeld zijn, vraagt **de Kamer** om de huidige vormvoorschriften minder zwaar te maken.

Ze geeft aan dat vereenvoudigde formaliteiten voor de opzegging van de handelshuurovereenkomst zouden moeten worden overwogen in het geval dat de overeenkomst in onderlinge overeenstemming tussen de partijen wordt ontbonden, zodat het momenteel verplichte beroep op een beslissing van de vrederechter of op een notariële akte onnodig wordt gemaakt, meer bepaald gelet op de kosten en de tijdsbesteding die dergelijke stappen met zich meebrengen.

#### 6. Ondersteuning van starters

Wanneer het om de registratie van de handelshuurovereenkomsten gaat, merkt **de Kamer** op dat starters vaak verplicht zijn om aanzienlijke bedragen te spenderen om de overeenkomst die zij met de verhuurder hebben gesloten te kunnen laten registreren, terwijl de meesten van hen een tekort aan liquide middelen hebben. Ze pleit er dus voor dat de modaliteiten voor de registratie van de huurovereenkomsten voor starters minder duur zouden worden gemaakt door de invoering van een vrijstelling van maximaal 1.080 euro op de registratierechten voor de huurovereenkomsten waarvan de over de duur van de huurovereenkomst gecumuleerde huurprijzen gelijk of lager zijn dan 540.000 euro (bedrag dat overeenstemt met een huurprijs van 5.000 euro per maand gedurende 96 maanden).

**De Kamer** vraagt om een specifieke wetgeving aan te nemen die, buiten de wet op de handelshuurovereenkomsten om, de verhuringen van handelsoppervlakten die minder dan één jaar duren zou omkaderen. Het aannemen van een dergelijk rechtskader zou het inderdaad toelaten om een vorm van rechtszekerheid te bieden aan ondernemers die van start gaan door bijvoorbeeld met een pop-up store te beginnen, alsook aan hun verhuurders. In dat geval zou het raadzaam zijn om een

dergelijke verhuur van het toepassingsgebied van de wet van 30 april 1951 uit te sluiten, door artikel 2 ervan te vervolledigen. In dat opzicht verwijst ze naar de wetgevende initiatieven die in Vlaanderen worden overwogen om dit type van huurovereenkomst te reglementeren<sup>5</sup>.

## 7. Diverse opmerkingen

**De Kamer** vraagt dat de gewestelijke overheden de toepassing en gevolgen van de wetsbepalingen van de wet van 30 april zorgvuldig zouden 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, daadwerkelijk worden toegepast.

**De Kamer** pleit ervoor om het toepassingsgebied van de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten aan te passen in functie van de evoluties die de handel ondergaat, en dit om rekening te houden met de situatie van de oppervlakten die dienst doen als afhaalpunt voor goederen die op het internet werden aangekocht.

Gelet op de negatieve gevolgen die ze op de Brusselse handel heeft, vraagt **de Kamer** de gewestelijke overheden om de toepassing van de drempel te reglementeren, om zo de misbruiken ter zake te voorkomen die de kleine handelaars schaden. In dat opzicht wijst ze erop dat een wijziging van artikel 11 van de wet van 1951 een mogelijke oplossing zou kunnen bieden. Dit artikel laat het in zijn huidige formulering immers enkel toe om de huurovereenkomst over te dragen in het geval dat het handelsfonds wordt overgedragen, wat dus vereist dat de overnemer eenzelfde activiteit uitoefent.

Voorts geeft **de Kamer** aan dat de huurder stelselmatig moet worden geïnformeerd wanneer de verhuurder het gehuurde gebouw verkoopt, wat door het ontbreken van een clause in de huurovereenkomst momenteel niet het geval is.

Wat de onderverhuringen betreft, beveelt **de Kamer** aan dat de verschillende handelings- en beroepstermijnen die de wet voorziet in overeenstemming worden gebracht, om zo de doeltreffendheid van de bezwaren te verzekeren.

Als woordvoester van de zelfstandige handelaars vraagt **de Kamer** tot slot om bij de voorbereiding van de eventuele wijzigingen van het rechtskader te worden betrokken.

## 8. Besluiten

De huidige wet op de handelshuurovereenkomsten vindt zijn rechtvaardiging in de instelling van een gunstig kader voor de handelsgerichte economische activiteit. Deze vormde op het ogenblik waarop hij werd aangenomen een evenwicht tussen de belangen van de verhuurder en deze van de huurder.

In een handelsgewest zoals Brussel, waar handelsruimten vaker dan ergens anders worden gehuurd, kan het evenwicht tussen verhuurder en huurder worden verstoord door fenomenen zoals vastgoedspeculatie en concurrentie tussen handelssteden, gekoppeld aan mobiliteitsproblemen en de ontwikkeling van nieuwe handelsvormen, zoals franchising of megawinkels.

---

<sup>5</sup> Zie hieromtrent het ontwerp van decreet dat op 10 december 2015 in het Vlaams Parlement werd ingediend : « Voorstel van decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht » (nr.598 (2015-2016) - Nr. 1).

In deze context is het voor **de Kamer** van belang dat de gewestelijke overheden de maatregelen die de toepassing van de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten zouden kunnen verbeteren, goed onderscheiden van de eventuele wijzigingen van de wet van 1951 die met grote omzichtigheid moeten worden geëvalueerd.

**De Kamer** vestigt de aandacht op de kwestie van de hernieuwing van de huurovereenkomsten. Ze raadt aan dat de logica die momenteel aan de basis van de hernieuwing van een handelshuurovereenkomst ligt, zou worden omgekeerd zodat de hernieuwing automatisch zou gebeuren zonder dat de huurder uitdrukkelijke stappen moet ondernemen, en op zijn minst dat de huurovereenkomst duidelijk de data zou vermelden waarop de hernieuwingstermijn van de overeenkomst aanvangt en afloopt. Tot slot vraagt ze om bij het einde van een huurovereenkomst in der minne de huidige vormvoorschriften minder ingewikkeld te maken.

Bovendien pleit **de Kamer** voor maatregelen, die specifiek op starters zijn gericht en die het toelaten om hen modaliteiten te bieden die minder duur zijn voor wat de registratie van de huurovereenkomst betreft, evenals een zeker rechtskader voor verhuringen van minder dan één jaar.

Tot slot formuleert **de Kamer** diverse vragen met betrekking tot de wetgeving op de handelshuurovereenkomsten, en meer bepaald om de toepassing van drempels zo goed mogelijk te omkaderen om zo misbruiken ter zake te voorkomen.

\*  
\*       \*