

Het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, een eigen huurregime voor pop-ups?

Lee UYTENHOVE

Advocaat

GSJ ADVOCATEN

Op 26 juli 2016 werd het decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. Dit decreet heeft de bedoeling een antwoord te bieden op de problemen die huurders en verhuurders ervaren in het kader van pop-ups. Vraag is of het decreet voldoende zekerheid biedt, of dat het zijn doel mist?

INHOUD

| | | |
|------|---|-----|
| I. | Pop-ups, <i>what's in a name?</i> | 161 |
| II. | Het huidige regelgevende kader, divers en onzeker? | 161 |
| III. | Het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht | 163 |
| | A. De wettekst | 163 |
| | B. De praktijk | 163 |
| IV. | Besluit | 163 |

I. Pop-ups, *what's in a name?*

De eerste pop-upwinkel zou zijn deuren geopend hebben in 1999 in Los Angeles. De pop-upwinkel bood onverkochte stock aan en sloot de deuren zodra de voorraad op was. Een nieuw handelsconcept zag het levenslicht: op de juiste locatie op een kleine ruimte een beperkt aantal producten aanbieden tegen een lage prijs met als enige doel de consumenten aan te zetten tot kopen.¹

De pop-upwinkels zijn de dag van vandaag niet meer uit het straatbeeld weg te denken: pop-uprestaurants, pop-upwinkels, pop-upgalerijen, ...

Hoe is het succes van dit recente handelsconcept te verklaren? De sterkte van de pop-up ligt in diens flexibiliteit en rendabiliteit. Vanuit het perspectief van de handelaar is het handelsconcept van de pop-up om verschillende redenen interessant. Een

beginnend handelaar kan op die manier de knepen van het vak leren op kleine schaal, het succes van een nieuw product of een nieuwe verkooplocatie kan onderzocht worden, resterende stock kan verkocht worden, marketing, tijdens verbouwwerken van het vaste handelspand kan de handelaar zijn handel tijdelijk op een andere plaats voortzetten. De eigenaars van een onroerend goed, dat leegstaat in afwachting van renovaties of verkoop of dat gedurende langere tijd onverhuurd blijft, genieten op hun beurt ook van dergelijke tijdelijke contracten. Tot slot draagt de aanwezigheid van pop-upwinkels ook bij tot de opwaardering van een (handels-)buurt, zodat ook de gemeenten en steden vaak een ondersteunende rol spelen in dit nieuwe handelsconcept. Dit gebeurt bijvoorbeeld in Kapellen, Brussel en Antwerpen.

Wat ook het commercieel doel van de handelaar is bij het uitbaten van een pop-upwinkel of de reden van de verhuurder om een pand voor een pop-up ter beschikking te stellen, het essentiële element dat beide partijen nastreven is een overeenkomst van korte duur waarbij ze contact met de consumenten nastreven.

II. Het huidige regelgevende kader, divers en onzeker?

Het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht treedt in werking op 1 september 2016. Ik onderzoek eerst het vorige regelgevende kader.

Het begrip ‘pop-up’ dekt vele ladingen. De overeenkomst tussen de verhuurder en huurder dient steeds afgestemd te worden op de specifieke bedoeling van partijen. Ik bespreek de juridische mogelijkheden op basis van de verschillende commerciële invullingen die aan het begrip ‘pop-up’ gegeven worden en dit vanuit het perspectief van de kandidaat-huurder en de kandidaat-verhuurder. De volgende hypothesen zijn denkbaar.

1. Pierre-Nicolas SCHWAB, “Pop-up stores: wat brengt de toekomst voor de detailhandel?”, www.intotheminds.com.

De kandidaat-huurder wenst een nieuw product te lanceren, een nieuwe verkoopslocatie te testen, de knepen van het vak te leren, stock te verkopen. Cruciaal is om na te kijken welke handel de handelaar wenst te voeren en welk cliënteel hij wenst te bereiken.

- *Indien* het geen detailhandel of ambacht betreft en/of er enkel aan professionelen (B2B) diensten worden aangeboden of verkocht, is het gemeen huurrecht van toepassing. In dit kader kunnen partijen de looptijd van de huurovereenkomst vrij bepalen. Dit betreft bijvoorbeeld de tijdelijke, gezamenlijke businessplatforms waarbij aan beginnende ondernemers kantoorruimte ter beschikking wordt gesteld.
- *Indien* de pop-upwinkel een detailhandel betreft waarbij de consument het voornaamste doelpublik uitmaakt, dringen de dwingende bepalingen van de Handelshuurwet zich op. In die hypothese doet zich een probleem voor. Immers, artikel 3 van de Handelshuurwet bepaalt dat de duur van de handelshuur niet korter dan 9 jaar mag zijn. De regels van de Handelshuurwet druisen in tegen de essentie van het handelsconcept van de pop-up. De Handelshuurwet voorziet in vroegtijdige opzegmogelijkheden voor de huurder en de mogelijkheid hiertoe voor de verhuurder. Voornoemde opzeggingstermijnen zijn echter vaak te ruim in het kader van een pop-upwinkel. Partijen kunnen conventioneel in kortere opzeggingstermijnen voorzien voor de huurder, doch de verhuurder zal hier eerder weigerachtig tegenover staan. Hij kan dergelijke flexibiliteit immers niet in zijn eigen voordeel aanwenden, omdat de Handelshuurwet een dwingend karakter heeft. Artikel 3, 4e lid van de Handelshuurwet voorziet wel dat partijen de lopende huur voortijdig kunnen beëindigen in zoverre zij dit in onderling overleg en middels authentieke akte of verklaring voor de rechter doen. Bij een dergelijke oplossing is de rechtsonzekerheid troef. Immers, wanneer de huurder en de verhuurder op voorhand een overeenkomst tot beëindiging van de huurovereenkomst sluiten, kan de huurder zich er op het ogenblik van de conventioneel overeengekomen beëindiging steeds tegen verzetten. De onverenigbaarheden tussen het handelsconcept van de pop-up en de dwingende bepalingen van de Handelshuurwet leiden ertoe dat de kandidaat-verhuurder er eerder voor zal kiezen om de huurovereenkomst niet af te sluiten en het pand verder leeg te laten staan. Temeer, nu de kandidaat-verhuurder riskeert – gelet op de mogelijkheid tot aanvraag van de handelshuurhernieuwing – zijn pand gedurende een periode van 27 jaar te moeten verhuren.

De kandidaat-huurder wenst een pop-upwinkel uit te baten met kerstversiering, een strandbar uit te baten, een vernissage of expositie te houden. In de feiten ressorteren dergelijke handelsconcepten onder de toepassing van de Handelshuurwet. De Handelshuurwet sluit handelsconcepten in kader van een gelegenheidshuur uit van haar toepassingsgebied. Artikel 2, lid 1 van de Handelshuurwet omschrijft de gelegenheidshuur als de huur “die wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan een jaar”. Klassiek wordt de gelegenheidshuur uitgesloten van de bepalingen van de Handelshuurwet. De regels van het gemeen huurrecht zijn van toepassing. Pop-ups die seizoensgebonden zijn, verbonden zijn aan een specifiek evenement (bv. een kerstbeurs) of onder het klassieke concept van de pop-up vallen (stockverkoop, tijdelijk uittesten van een product of locatie) kunnen geregeld worden als gelegenheidshuur. De overeenkomst tot gelegenheidshuur dient met de nodige aandacht te worden opgesteld. Indien de bedoeling van de partijen (gelegenheidshuur, de klassieke pop-up) niet duidelijk is, kan de rechter de gelegenheidshuurovereenkomst herkwalficeren tot een handelshuurovereenkomst. Het risico op herkwalficatie neemt toe indien de overeenkomst voorziet in een mogelijkheid tot verlenging van de huurovereenkomst na de oorspronkelijk voorziene, korte duur of het verloop van het seizoen of het evenement.

De kandidaat-huurder en kandidaat-verhuurder wensen een overeenkomst van korte duur aan te gaan in afwachting van verbouwwerken of de verkoop van een onroerend goed. Noch de kandidaat-huurder, noch de kandidaat-verhuurder kent de exacte datum waarop de werken starten of eindigen of een pand verkocht zal zijn. Er bestaat m.a.w. onzekerheid over het tijdstip van beëindiging van de overeenkomst. In deze hypothese kunnen partijen het gebruik van een onroerend goed toestaan tegen betaling van een prijs in afwachting van de verkoop of het starten en eindigen van werkzaamheden. Ook hier is een correct opgestelde overeenkomst van onmiskenbaar belang. Het precaire karakter en de bedoeling van partijen moet duidelijk blijken, zodat het risico op herkwalficatie van de overeenkomst bezetting ter bedde door de vrederechter tot een handelshuurovereenkomst vermeden wordt.

De vroegere regelgeving liet m.a.w. ruimte voor het nieuwe handelsconcept van een pop-up. Er bestaat in sommige hypothesen (de gelegenheidshuur, de bezetting ter bedde) risico op een herkwalficatie door de vrederechter, doch dit risico kan ernstig beperkt worden indien de overeenkomst in duidelijke bewoordingen wordt opgesteld en de bedoeling van partijen met zorg wordt omschreven.

III. Het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht

A. De wettekst

Het Vlaams Parlement werkte met dit decreet een regelgeving uit voor de hypothese waarin de kandidaat-huurder gedurende een korte tijd een detailhandel wenst uit te baten met het oog op verkoop op de particuliere markt.²

Het decreet van 17 juni 2016 geeft de kandidaat-huurder en de kandidaat-verhuurder de mogelijkheid om een overeenkomst, die normaal gezien onder toepassing van de Handelshuurwet valt en dus voor een minimumtermijn van 9 jaar afgesloten moet worden, af te sluiten voor een periode van maximum 1 jaar.³ De wetgever hoopte alzo de laatste aarzeling van de kandidaat-verhuurders (angst voor herkwalificatie) weg te nemen. Bovendien heeft de huurder geen recht op enige vergoeding bij uitzetting⁴ en heeft de verhuurder de keuze om eventuele verbouwingswerken te laten afbreken door de huurder of ze kosteloos te behouden.⁵ Partijen kunnen hiervan in onderling akkoord afwijken in de overeenkomst.

Ook aan de kandidaat-huurders werd gedacht. De huurder kan de huurovereenkomst te allen tijde opzeggen rekening houdende met een opzegtermijn van een maand.⁶ De belastingen op het onroerend goed worden geacht mee in de huurprijs opgenomen te zijn.⁷ De huurder mag verbouwingen in het pand uitvoeren die dienstig zijn voor zijn onderneming.⁸

Gelet op de kenmerkende, korte duurtijd van de overeenkomsten voor een pop-upwinkel sloot de wetgever de mogelijkheid tot overdracht van de huur en onderhuur terecht uit.⁹

B. De praktijk

Is de verkorte huurtijd gegarandeerd? Ja en nee. Ja, de verkorte duurtijd is gegarandeerd voor zover de totale duurtijd van de huurovereenkomst van korte duur de maximumtermijn van 1 jaar niet overschrijdt. Nee, indien de maximale huurtijd van een jaar wordt overschreden door de stilzwijgende voortzetting van de huurovereenkomst van korte duur of door een hernieuwing van een dergelijke overeenkomst die *in globo* een periode van een jaar overschrijdt. In voorgaande hypotheses wordt de overeenkomst van korte

duur van rechtswege omgezet naar een handelshuurovereenkomst van 9 jaar.

Is het mogelijk dat partijen een overeenkomst van korte duur overeenkomstig het decreet sluiten en nadien een overeenkomst overeenkomstig de Handelshuurwet afsluiten? Ja, dit kan. In de gegeven omstandigheden zou de huurder tijdens de eerste korte huurperiode een lagere huurprijs kunnen onderhandelen. Pas nadat het succes van de pop-up is gebleken zouden partijen een huurovereenkomst kunnen afsluiten overeenkomstig de Handelshuurwet en dit tegen een nieuwe huurprijs. Het risico voor de huurder bestaat erin dat de verhuurder een exuberante huurprijs vraagt, doch indien de verhuurder de leegstand van het pand wenst te vermijden zal een marktconforme huurprijs in het belang van beide partijen zijn.

Kan de huurder de voortzetting van de huurovereenkomst na verloop van de duurtijd van korte duur vrijwaren door een voorrecht van huur in de huurovereenkomst van korte duur te laten opnemen? Dit kan. De wetgever overwoog zelfs om het voorrecht van huur in de wet in te schrijven. Het voorrecht van huur verplicht dat de verhuurder om de huurder van korte duur in kennis te stellen van het voornemen om het pand te verhuren aan een derde kandidaat-huurder en de huurvoorwaarden, zodat de huurder van korte duur ervoor kan opteren om de huurovereenkomst tegen diezelfde voorwaarden als vermeld in de kennisgeving aan te gaan. De tegenstemmen argumenteerden dat dergelijke toevoeging aan de wet voor een nieuw obstakel zorgt voor de verhuurder waardoor die zou kunnen afzien van het sluiten van de huurovereenkomst. Na stemming werd besloten om een dergelijke clause niet van rechtswege op te leggen.¹⁰

IV. Besluit

Het decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht wordt in de bestaande regelgeving verankerd door een wijziging van de wet van 30 april 1951 betreffende de handelshuur. Huidig artikel 2, 1° van voormelde wet luidde: “de bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing op de huur die, wegens de aard of de bestemming van het goed of volgens de gebruiken, normaal wordt toegestaan voor minder dan een jaar”. Vanaf 1 september 2016 wijzigt dit artikel als volgt: “De bepalingen van deze afdeling zijn evenwel niet van toepassing op de huur die schriftelijk is afgesloten voor een termijn die

2. Voorstel van decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, *Parl.St. VI.Parl. 2015-16*, nr. 598, 2-10.

3. Art. 2 en 3 van het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

4. Art. 7 van het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

5. Art. 12 van het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

6. Art. 5 van het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

7. Art. 8 van het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

8. Art. 9 e.v. het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

9. Art. 13 van het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht.

10. Voorstel van decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, *Parl.St. VI.Parl. 2015-16*, nr. 598, 11-13.

gelijk is aan of korter is dan één jaar.” Deze wetswijziging heeft tot gevolg dat het principe van de gelegenheidshuur wordt afgeschaft en handelsconcepten die verbonden zijn aan een bepaald seizoen of evenement ofwel onder toepassing van het decreet, ofwel onder de toepassing van de regels van de klassieke handelshuur ressorteren.

Biedt het decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht een antwoord op de rechtsonzekerheid waarmee kandidaat-huurders en kandidaat-verhuurders van een pop-upwinkel geconfronteerd werden?

In de hypothese van een detailhandel of ambacht gericht op consumenten biedt het decreet wel degelijk

een bijkomende zekerheid. Dit ontslaat de contractspartijen er echter niet van om bijzondere aandacht te geven aan de wijze waarop ze dergelijke overeenkomst opstellen. Immers, indien de bedoeling van de partijen onvoldoende blijkt uit de overeenkomst en de overeenkomst voorziet in stilzwijgende verlengingen die de maximale duurtijd van een jaar overschrijdt, bestaat er nog steeds een risico op herkwalificatie.

Het decreet mag echter niet tot een automatische toepassing leiden. Immers, afhankelijk van de commerciële doelstelling van de pop-up kan een bezetting ter bede (renovatiewerken, verhuur in afwachting van een verkoop) meer geschikt zijn om de verhoudingen tussen huurder en verhuurder vast te leggen.