

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



De handelshuurovereenkomst

Wie een pand huurt om er handel te drijven, heeft behoefte aan een zekere duurzaamheid, zekerheid, stabiliteit. De handelshuurovereenkomst, zoals beschreven in de wet van 30 april 1951, beschermt de huurder tegen willekeur van de verhuurder.

1. Wat is een handelshuurovereenkomst ?

De **handelshuurwet** van 30 april 1951 is van toepassing zodra iemand tegen betaling van een huurprijs een **onroerend goed huurt** met de **bedoeling** dit hoofdzakelijk te gebruiken voor het **uitoefenen van een handelsactiviteit**.

- ☐ De handelshuurwet is niet van toepassing op huur die om verschillende redenen normaal wordt toegestaan voor minder dan één jaar. Voorbeelden hiervan zijn de verhuur voor een tentoonstelling of seizoensverhuring.
- ☐ Uitgesloten zijn eveneens de huur toegestaan door openbare besturen en de huur van onroerende goederen die een gering Kadastraal Inkomen hebben of die van grondbelasting zijn ontslagen of vrijgesteld.

In principe is het **niet verplicht** de huurovereenkomst **schriftelijk** op te maken. Maar wie het niet doet, heeft het achteraf natuurlijk niet gemakkelijk om te bewijzen wat er juist was afgesproken.

Anderzijds moet een geschreven overeenkomst **binnen de vier maanden geregistreerd** worden. Dat is vrij duur: de registratierechten bedragen 0,2 % van de totale huurprijs en lasten over de gehele huurperiode.

2. Wat is de duur van een handelshuurovereenkomst ?

Wettelijke minimumduur

De **wettelijke duur** van de huur kan **niet korter** zijn dan **negen jaar**. Vermeldt het contract geen duur, of een duur die korter is dan negen jaar, dan wordt de huurtijd van rechtswege tot negen jaar verlengd, behalve als de huurder zich toch op de kortere termijn beroept. Een mogelijkheid die de verhuurder niet heeft. Om de huurder te beschermen, is zo'n overeenkomst dus niet nietig!

Deze wettelijke termijn van negen jaar begint te lopen vanaf de datum van de werkelijke intrede van de huurder in het goed - dus niet vanaf het sluiten of de registratie van de overeenkomst. De looptijd van de eventuele onderhuur mag ook nooit korter zijn dan de looptijd van de hoofdhuur.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

✉ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

✉ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Het staat de partijen **vrij een langere termijn** (dan negen jaar) overeen te komen, maar dan moet het contract wel bij notariële akte afgesloten worden.

*Wat als de **huurder** vervroegd wil opzeggen?*

Zelfs als dat niet in de overeenkomst is bepaald, kan de **huurder** de lopende huur bij het verstrijken van **elke driejarige periode opzeggen**. Hij moet dan wel **zes maanden vooraf opzeggen**.

Van dit recht kan de huurder wel afstand doen. Maar daarvoor is dan ofwel een authentieke akte nodig, ofwel een verklaring, afgelegd voor de Vrederechter.

Clausules in de handelshuurovereenkomst die gunstiger zijn voor de huurder (zoals kortere opzegperiodes, of de mogelijkheid om per e-mail op te zeggen), worden geacht wel geldig te zijn.

*Wat als de **verhuurder** vervroegd wil opzeggen?*

De **verhuurder** kan de overeenkomst slechts **vervroegd beëindigen** bij het verstrijken van elke driejarige periode, met een opzeggingstermijn van één jaar, op **vier voorwaarden** :

- ❑ deze mogelijkheid is uitdrukkelijk bedongen in de huurovereenkomst (bij het sluiten ervan, of later toegevoegd).
- ❑ de wettelijke vereisten i.v.m. deze mogelijkheid staan uitdrukkelijk vermeld in de huurovereenkomst.
- ❑ de verhuurder zelf, of zijn echtgeno(o)t(e), afstammelingen of bloedverwanten in opgaande lijn willen in het verhuurde goed zelf een handelsactiviteit gaan uitoefenen.
- ❑ de opzegging wordt meegedeeld bij deurwaardersexploot of met een aangetekend schrijven.

Het blijft op elk moment mogelijk om met wederzijdse instemming een overeenkomst te beëindigen.

Die wederzijdse instemming moet dan wel vastgelegd worden in een authentieke akte, opgemaakt na het sluiten van de overeenkomst, of in een verklaring, afgelegd voor de Vrederechter. De laatste mogelijkheid is goedkoper.

Volgens de wet begint een handelshuurovereenkomst te lopen op het ogenblik dat de huurder werkelijk zijn intrede doet in het goed. De duurtijd van de overeenkomst kan niet korter zijn dan negen jaar. Als ze langer is, moet ze in een notariële akte worden vastgelegd.

De **huurder** kan de lopende huur bij het verstrijken van elke driejarige periode vervroegd opzeggen met een **opzegperiode van zes maanden**.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



De **verhuurder** kan de lopende huur alleen onder bepaalde, strikte voorwaarden vervroegd opzeggen, bij het **verstrijken van elke driejarige periode** en mits een **opzegperiode van een jaar**.

Een deurwaardersexploot heeft werking op de dag van de betekening. Een aangetekend schrijven heeft werking op de eerste werkdag na verzending.

3. Hoe wordt de handelshuurovereenkomst vernieuwd ?

Algemeen

Als de handelshuurovereenkomst verstrijkt, heeft de **huurder voorrang op alle andere personen** die het pand zouden willen huren, op voorwaarde dat hij er **dezelfde handel** wil voortzetten.

Voor het deel van het onroerend goed dat hij zelf voor een ander gebruik dan handel heeft onderverhuurd, kan hij géén aanspraak maken op dit hernieuwingsrecht.

Een huurhernieuwing kan **tot driemaal toe** worden toegekend. In principe geldt daarbij telkens de dwingende periode van negen jaar. Maar als de partijen het daarover eens zijn, kunnen ze, op het moment van de huurhernieuwing zelf, deze periode naar keuze beperken. Dit moet dan wel vastgesteld worden in een authentieke akte of in een verklaring voor de Vrederechter.

Een **stilzwijgende huurverlenging** voor onbepaalde duur komt automatisch tot stand zodra een huurder, na het verstrijken van de huurovereenkomst, in het gehuurde goed kan blijven zonder dat de verhuurder zich daartegen verzet. In dit geval kan de verhuurder op een later ogenblik de huur op elk moment beëindigen, zonder daarvoor een reden te moeten opgeven. Hij moet wel een opzegtermijn van minstens achttien maanden in acht nemen.

Procedure

Om geldig te zijn, moet de **huurvernieuwingsaanvraag van de huurder** aan een **aantal strenge criteria** voldoen. Ze moet aan de verhuurder overgemaakt worden bij deurwaardersexploot of via een aangetekend schrijven, tussen de **18de en de 15de maand** voor het **einde van de lopende huurovereenkomst**. Zij moet precies beschrijven onder welke voorwaarden de huurder bereid is de huur verder te zetten. En zij moet door de huurder ondertekend zijn.

De huurder heeft er alle belang bij niet slordig te zijn: als zijn aanvraag ongeldig is, hoeft de verhuurder er zelfs niet op te antwoorden en is er geen sprake van huurhernieuwing.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



Is de aanvraag wel geldig ingediend, dan moet de **verhuurder binnen de drie maanden reageren**. Doet hij dit niet, dan wordt de huur geacht te zijn hernieuwd onder de door de huurder voorgestelde voorwaarden.

Als de verhuurder het voorstel van de huurder niet aanvaardt, kan hij de huurder (steeds dus binnen de drie maanden) een tegenvoorstel doen. Ziet die het tegenvoorstel niet zitten en komt het dus niet tot een nieuwe overeenkomst, dan kan de huurder zich, binnen de 30 dagen na ontvangst van het tegenvoorstel, tot de Vrederechter wenden.

Kan de verhuurder de hernieuwing weigeren?

De verhuurder kan de **huurhernieuwing weigeren**, maar alleen onder **bepaalde voorwaarden**. De weigering moet aan de huurder meegedeeld worden binnen de drie maanden na ontvangst van de huurhernieuwingsaanvraag en gemotiveerd zijn.

De verhuurder kan hernieuwing weigeren :

- ☐ als hij, zijn echtgenote, zijn nabestaanden of bloedverwanten in opgaande lijn het goed zelf werkelijk en persoonlijk in gebruik willen nemen, als handel, winkel of huis.
- ☐ als hij het goed wil afbreken of als hij het enkel nog wil verhuren aan vrije beroepen, ambachtslui of als privé-verhuur.
- ☐ als hij de huurder grove tekortkomingen kan aanwrijven, zoals slecht onderhoud.
- ☐ als hij een hogere prijs aangeboden krijgt door een andere partij. In dit geval moet ook aan enkele wettelijke voorwaarden voldaan worden.

Uitzettingsvergoeding

De huurder die geen huurhernieuwing krijgt, heeft in bepaalde gevallen **recht op een vergoeding wegens uitzetting**. Dat is bijvoorbeeld het geval als de verhuurder de redenen, die hij had ingeroepen om de hernieuwing te weigeren, niet uitvoert. Of als hij het goed een bestemming geeft die elke handelsonderneming uitsluit.

Als er over zo'n vergoeding geen betwisting is (of mogelijk is), kan de huurder het gehuurde goed verder blijven gebruiken zonder de huurprijs te betalen, totdat de vergoeding volledig betaald is.

De huurder kan bij het verstrijken van de huurtermijn de hernieuwing van het contract eisen. Als hij dezelfde handel wil voortzetten, heeft hij voorrang op alle andere huurkandidaten. Een huurhernieuwing kan tot driemaal toegekend worden.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



4. Hoe wordt de huurprijs bepaald ?

Algemeen

De partijen zijn zowel bij de aanvang als in de loop van de huur of de huurhernieuwing volledig vrij de prijs te bepalen. Er kan ook overeengekomen worden dat de huurder geheel of gedeeltelijk bepaalde lasten op zich zal nemen, zoals de onroerende voorheffing of de kosten van verbouwingen.

Wanneer er echter bij de **huurhernieuwing onenigheid** zou ontstaan tussen huurder en verhuurder omtrent de huurprijs, dan zal de rechter naar billijkheid een huurprijs vaststellen. De rechter zal hierbij rekening houden met de ligging van het goed en met de huurprijzen die in de wijk gebruikelijk zijn, maar moet binnen de grenzen van het dispuut blijven: hij kan geen huurprijs opleggen die hoger is dan de door de verhuurder gevraagde prijs of lager dan de door de huurder voorgestelde prijs.

Driejaarlijkse herziening

Bij het verstrijken van elke driejarige periode hebben zowel de huurder als de verhuurder het recht aan de Vrederechter een **herziening van de huurprijs** te vragen. Zij kunnen enkel van dit recht afzien bij elke driejarige periode (en dus niet in de huurovereenkomst). De vordering tot herziening moet worden ingesteld gedurende de laatste drie maanden van de lopende driejarige periode.

Deze herziening is alleen mogelijk als de vragende partij kan bewijzen dat de **normale huurwaarde** van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden **ten minste 15 % hoger of lager is** dan de huurprijs die in de huurovereenkomst is bepaald of bij de laatste herziening werd vastgesteld.

De partijen zijn zowel bij de aanvang als in de loop van de huur of de huurhernieuwing volledig vrij de prijs te bepalen. Ze kunnen bovendien overeenkomen dat de huurder bepaalde lasten geheel of gedeeltelijk op zich neemt.

5. Wat met verbouwingen ?

De huurder heeft in principe het **recht om alle verbouwingen uit te voeren** die dienstig zijn voor zijn onderneming en waarvan de kosten niet hoger zijn dan drie jaar huur. Deze werken mogen de veiligheid en de stabiliteit van het gebouw niet in gevaar brengen.

PIETER DEVLOO

ZAAKVOERDER-VENNOOT

ERKEND ACCOUNTANT
&
BELASTINGCONSULENT

ERKENDE ADVIESINSTANTIE
STARTERSCHEQUES

WWW.VDVACCOUNTANTS.BE

☒ 9520 – VLIERZELE
TOMT 4

☒ 9000 – GENT
VOSKENS LAAN 127

TEL.
053/77 66 66

FAX
053/77 66 60

E-MAIL
DEVLOO@VDVACCOUNTANTS.BE



De verhuurder heeft op zijn beurt steeds toegang tot de werken en kan eisen dat de huurder de nodige verzekeringen aangaat. Onttrekt de huurder zich aan deze verzekeringsplicht, dan kan de verhuurder de werken laten stilleggen.

Bij het einde van de huur zijn de partijen in principe vrij te bepalen wat er met de uitgevoerde werken moet gebeuren.

Als de verbouwingswerken uitgevoerd werden zonder toestemming van de verhuurder, dan kan deze steeds het herstel van de oorspronkelijke toestand vorderen. Dat kan hij niet, als er wél toestemming was.

Indien de werken niet worden verwijderd, heeft de verhuurder de keuze: ofwel vergoedt hij aan de huurder de verkregen meerwaarde van het onroerend goed, ofwel betaalt hij de kosten van de verbouwing terug.

De huurder doet er goed aan om voorafgaande toestemming te vragen om verbouwingswerken uit te voeren

6. Besluit

Het is aan te raden de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen. Zo kunnen zowel huurder als verhuurder voor hen voordelige clausules bedingen of bepaalde verplichtingen uitsluiten of aan de andere partij opleggen. Door de wettelijke registratie worden deze voorwaarden tegenstelbaar.

Wanneer er keuze is tussen een authentieke akte of een verklaring voor de Vrederechter, zal deze laatste de goedkoopste optie zijn.

Opgemaakt te Gent,

Devloo Pieter
Belastingconsulent