

EINDELIJK HUURCONTRACT VOOR POP UPS!

written by Dennis_ Rombaut_ | september 23, 2016



Sinds de eerste pop up 'The Ritual Expo', die in 1999 doorging in Los Angeles (Amerika), is deze vorm van handel drijven in opmars. Sindsdien is www.govacant.be bij de pioniers voor wat betreft de organisatie van deze vernieuwde vorm van handel drijven. Dezer dagen zijn [pop ups](#) ook bij ons zéér populair en niet meer weg te denken uit het huidige straatbeeld. Zo bestaan er tegenwoordig niet alleen pop up bars, maar ook restaurants, winkels, shows,...

Voor de opstart van een pop up is het belangrijk om een (handels)pand te kunnen huren voor een korte duur. Tot op heden was daaromtrent geen juridische houvast. De huurregimes die tot voor kort bestonden zorgden niet voor een passende juridische oplossing. Huurovereenkomsten binnen de handelshuurwet voorzien immers geen mogelijkheid tot het (ver)huren op korte termijn, zijnde minder dan 1 jaar. Men zocht dan ook toevlucht o.a. tot de bezetting ter bede.[1]

[Vanaf 1 september 2016](#) zal er in Vlaanderen een juridisch kader bestaan voor de verhuring van handelspanden voor een korte duur.[2] Het Decreet van 17 juni 2016[3] houdende huur van korte duur voor handel en ambacht zal vanaf die datum in werking treden. Het is niet van toepassing op lopende huurovereenkomsten. Deze regelgeving komt zowel de ondernemers, eigenaars van de handelspanden en de lokale besturen ten goede. Zo is zij mede in het leven geroepen om de leegstand van handelspanden te voorkomen en te helpen aan de revitalisatie van stadskernen.[4]

Voorwaarden

Om binnen het toepassingsgebied van dit nieuwe huurregime te vallen dient er aan een aantal voorwaarden te worden voldaan, namelijk:

1. er bestaat een overeenkomst tussen partijen voor een termijn die gelijk aan of korter is dan 1 jaar;
2. de huur heeft betrekking op een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed;

3. het gehuurde goed wordt door de huurder in hoofdzaak gebruikt voor het uitoefenen van een kleinhandel of het bedrijf van de ambachtsman;
4. er is sprake van rechtstreeks contact tussen de huurder en het publiek;
5. huurovereenkomst heeft betrekking op een onroerend goed of een gedeelte van een onroerend goed dat is gelegen in het Vlaamse Gewest.

De duur en hernieuwing van de huur

De huurovereenkomsten die worden afgesloten in het licht van dit nieuwe decreet mogen slechts voor een maximale duur van 1 jaar. Bijgevolg eindigen deze van rechtswege op hun einddatum zonder dat de overeenkomst dient te worden opgezegd en zonder dat de huurder recht heeft op een huurhernieuwing. De huurder kan de huurovereenkomst ten allen tijde vroegtijdig beëindigen indien hij een maand van tevoren per aangetekend schrijven of per deurwaardersexploot opzegt.

Het principe van de huurhernieuwing zoals opgenomen in de handelshuurwet is niet van toepassing op dergelijke huurovereenkomsten. Doch is een verlenging mogelijk indien dit door partijen schriftelijk wordt bevestigd en onder dezelfde voorwaarden als de oorspronkelijke overeenkomst. De totale duur mag de periode van 1 jaar niet overschrijden. Indien de periode van 1 jaar toch zou worden overschreden dan valt de huurovereenkomst onder het toepassingsgebied van de handelshuurwet en wordt zij geacht te zijn afgesloten voor een periode van 9 jaar, dit te rekenen vanaf de startdatum van de aanvankelijke huurovereenkomst.

Huurprijs

Alle kosten worden geacht te zijn opgenomen in de huurprijs, dit met uitzondering van de nutsvoorzieningen.

Verbouwingen

Tenzij schriftelijk anders overeengekomen heeft de huurder het recht om het gehuurde goed te verbouwen. De verhuurder dient steeds schriftelijk en voorafgaand in kennis worden gesteld. De kosten van de verbouwingen mogen de

kosten van een jaar huur niet te boven gaan.

[1] Vred. Arendonk 18 juni 2013, *RW* 2013-2014, 993.

[2] T. VAN GREMBERGHE, "Vlaams Decreet creëert kader voor huur van pop-uplocaties", *Juristenkrant* 2016, afl. 33, 6.

[3] Decreet van 17 juni 2016 houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, *BS* 26 juli 2016; http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&table_name=wet&cn=2016061722 (laatst geraadpleegd op 19-09-2016).

[4] Voorstel van decreet houdende huur van korte duur voor handel en ambacht, *Parl. St.* Kamer 2015-2016, nr. 598. <https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1022140> (laatste geraadpleegd op 19-09-2016).

Publicaties & medialinks:

<https://www.facebook.com/Studio-Legale-140460979359015/?fref=ts>

http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&table_name=wet&cn=2016061722

<https://www.vlaamsparlement.be/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1022140>

Wenst u meer informatie omtrent deze overeenkomsten, aarzel dan niet om ons te [contacteren](#). Wij helpen u graag verder.