
ADVIES

Ontwerp van bijzondere machtenbesluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering betreffende het verlenen van een handelshuurlening aan huurders in het kader van de COVID- 19-gezondheidscrisis

Aanvrager	Staatssecretaris Barbara Trachte
Aanvraag ontvangen op	4 december 2020
Aanvraag behandeld door	Raad van Bestuur dringende aanhangigmaking
Advies uitgebracht door de Raad van Bestuur van	11 december 2020
Advies bekrachtigd door de Plenaire zitting van	17 december 2020

Vooraf

Omwille van de COVID-19-gezondheids crisis ondervinden heel wat ondernemingen moeilijkheden om aan hun verplichtingen te voldoen, met name op het gebied van de handelshuurovereenkomsten. Dit weegt zwaar op de liquiditeit van de Brusselse ondernemingen.

Om enerzijds de liquiditeitsproblemen van de Brusselse ondernemers die een handelspand huren te verlichten, en om anderzijds de eigenaars (verhuurders) van deze panden meer zekerheid te bieden bij de betaling van de huur, heeft de Brusselse Hoofdstedelijke Regering op 7 juli 2020 de beslissing genomen om een stelsel van « handelshuurlening » te ontwikkelen.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het wettelijk kader voor de handelshuurlening voorziet in de toekenning van een handelshuurlening aan huurders in het kader van de COVID-19-gezondheids crisis, rekening houdend met een aantal principes die in overeenstemming zijn met een gelijkaardige maatregel die in Vlaanderen bestaat.

Er moet aan verschillende voorwaarden worden voldaan om te kunnen genieten van deze maatregel, die betrekking heeft op alle ondernemingen die getroffen zijn door de veiligheidsmaatregelen die in het kader van de COVID-19-gezondheids crisis zijn opgelegd. In tegenstelling tot de Vlaamse maatregel is er geen voorwaarde met betrekking tot de verplichte sluiting van het handelspand. Bijgevolg kunnen ondernemingen die niet hebben moeten sluiten, maar die wel te lijden hebben onder de economische gevolgen van de veiligheidsmaatregelen, ook van de handelshuurlening genieten.

Er is een begrotingsenveloppe van 30.000.000 euro bestemd voor deze maatregel, die de vorm aanneemt van een lening (voor een maximumbedrag van 25.000 euro en een maximum van twee maanden huur) over twee jaar, terugbetaalbaar over een periode van 18 maanden.

Advies

Alvorens beschouwingen bij het ontwerpbesluit te formuleren, stelt **Brupartners** nogmaals tot zijn spijt vast dat bepaalde technische parameters van de handelshuurlening, meer bepaald met betrekking tot het plafond en de aflossingstermijn, aan de pers zijn meegedeeld zonder te vermelden dat er momenteel nog steeds overleg wordt gepleegd, met name bij Brupartners. Hij vraagt zich dan ook af of er rekening is gehouden met de werkzaamheden van Brupartners en of de Regering bereid is om met respect voor de adviesorganen tewerk te gaan.

Brupartners betreurt het opnieuw dat de basisregels inzake overleg niet werden nageleefd en dat er helemaal geen rekening wordt gehouden met de toekomstige inhoud van zijn advies.

1. Algemene beschouwingen

Brupartners juicht de ontwikkeling van een dergelijke maatregel toe als antwoord op de aanzienlijke financiële moeilijkheden waarmee Brusselse ondernemingen te kampen hebben. Tegelijkertijd verlicht deze maatregel de verhuurders, die in de gezondheidscontext in verband met COVID-19 met het risico van niet-betaling worden geconfronteerd.

Brupartners steunt de uitbreiding van deze maatregel tot alle getroffen ondernemingen en niet alleen tot deze die hun deuren hebben gesloten.

Tevens steunt **Brupartners** de voorwaarde dat de verhuurder moet afzien van de betaling van één of twee maanden huur. Hierdoor kunnen de kosten van de crisis over een groter aantal actoren worden gespreid.

Brupartners steunt ook de voorwaardelijkheid die aan de naleving van de sociale en milieuverplichtingen en van het arbeidsrecht is gekoppeld.

Niettemin betreurt **Brupartners** de aanzienlijke vertraging tussen de beslissing om de maatregel « handelshuurlening » in te voeren en de opstelling van dit ontwerpbesluit tot vaststelling van het wettelijk kader. Omwille van de financiële achteruitgang van de Brusselse ondernemingen als gevolg van COVID-19 is het immers dringend noodzakelijk om, gelet op de omvang en het onuitgegeven karakter van de crisis, binnen een beperkt tijdsbestek maatregelen te ontwikkelen om de economie te ondersteunen en zo de dramatische economische en sociale gevolgen te voorkomen, die door de definitieve sluiting van ondernemingen kunnen worden veroorzaakt.

2. Bijzondere beschouwingen

2.1 De ondernemingen informeren over de toegekende steun

Brupartners vindt het belangrijk om de ondernemingen te informeren over de verschillende soorten steun waarop ze aanspraak kunnen maken, en over hoe ze daar toegang toe kunnen krijgen. Een brede campagne via de verschillende communicatiekanalen van het Gewest naar de betrokken doelgroep toe zal ertoe bijdragen dat deze maatregel meer ingang vindt.

2.2 Combinatie van een schadeloosstelling en een handelshuurlening

Brupartners drukt zijn belangstelling uit opdat een dergelijke maatregel op een structurele wijze aan de Brusselse handelszaken zou worden aangeboden, in het kader van de overlast die op of aan de rand van een bouwplaats wordt veroorzaakt.

Brupartners herhaalt dat ondernemingen die werkzaam zijn in bepaalde activiteitensectoren (handelaars, horecavestigingen, enz.) momenteel kunnen genieten van een schadeloosstelling, die varieert in functie van het aantal voltijdse equivalenten.

Brupartners wil daarom dat er over een combinatie van een schadeloosstelling en een handelshuurlening zou worden nagedacht.

2.3 Fiscale stimulans

De maatregel houdt in dat de verhuurder op vrijwillige basis afziet van ten minste één of twee maanden huur (inclusief lasten), opdat de betaling van zijn huur zou worden gewaarborgd.

Brupartners stelt voor om de mogelijkheid te onderzoeken om andere vormen van stimuli in te voeren, met name door middel van een vrijstelling van de onroerende voorheffing of een belastingvrijstelling (federaal wetsvoorstel in behandeling) of een belastingkrediet om eigenaars aan te moedigen, door het mogelijke rendement voor de Brusselse economie te onderzoeken.

De voorgestelde fiscale stimuli kunnen immers als facilitatoren voor overeenkomsten tussen eigenaars en huurders worden beschouwd. Deze overeenkomsten zullen een positief effect hebben op het behoud van het bedrijfsleven en de economische activiteit.

Bovendien zal deze maatregel, samen met andere maatregelen (werkloosheid, overbruggingsrecht, premies, ...), het mogelijk maken om bepaalde faillissementen en ontslagen te voorkomen en zo het Brusselse economische weefsel te ondersteunen.

Brupartners herhaalt dat investeringen in termen van overheidsuitgaven een positief effect hebben op de aantrekkingskracht van de economie, doordat ze de globale productiviteit verhogen.

2.4 Sluiten van een overeenkomst tussen eigenaar en huurder

Brupartners stelt voor om in het kader van het sluiten van een overeenkomst tussen eigenaar en huurder een beroep te doen op een privébemiddelaar. Voor de financiering van een dergelijke procedure zou een specifiek budget kunnen worden voorzien.

2.5 Evaluatie van de maatregel

Brupartners is van mening dat een efficiënt gebruik van overheidsmiddelen in deze tijden van fiscale beperkingen belangrijk is. Een evaluatie van de doeltreffendheid van deze maatregel ten gunste van de Brusselse ondernemingen is noodzakelijk in termen van ondernemingscontinuïteit.

In dit kader vraagt **Brupartners** om een evaluatie te verrichten van alle maatregelen ten behoeve van de ondernemingen, die in het kader van de gezondheidscontext in verband met de COVID-19-pandemie zijn ontwikkeld. Aan de hand van deze evaluatie zullen de effecten van de ingevoerde gewestelijke maatregelen kunnen worden vastgesteld op basis van de omvang van de onderneming, de activiteitensector, de financiële situatie, de rentabiliteit, enz.

2.6 Begrotingsenveloppe

Brupartners vraagt zich af of de geplande begrotingsenveloppe van 30.000.000 euro ook de wanbetalingen op leningen omvat.

3. Artikelsgewijze beschouwingen

3.1 Artikel 1, 4°

Brupartners vraagt zich af of de definitie van handelspand, zoals gedefinieerd in artikel 1, 4°, kan worden uitgebreid tot de verhuur van opslagplaatsen, met name bij de evenementensector en de lokalen van zorgverleners. Hij vraagt dat deze definitie zich niet zou beperken tot enkel handelszaken of de activiteit van een ambachtsman die rechtstreeks in contact staat met het publiek. Hij vraagt of dat mogelijk is ten aanzien van de slotbepalingen van artikel 18 van het ontwerpbesluit.

3.2 Artikel 3, 3°

Artikel 3, 3° van het ontwerpbesluit bepaalt dat de maatregel betrekking heeft op de huurder die sinds minstens 18 maart 2020 één of meer handelspanden van de verhuurder huurt.

Brupartners vraagt om de datum van de huurovereenkomst te versoepelen, rekening houdend met de onderhandelingen die nadien tussen de eigenaar en de huurder zouden kunnen worden gevoerd, met name met het oog op een snelle herneming.

3.3 Artikel 6, 2°

Brupartners stelt de volgende formulering voor : « *de kwijtschelding door de Verhuurder, per Handelsond, van één of twee maanden huur, inclusief lasten, die de partijen uitdrukkelijk aanduiden* ».

De toevoeging van de term « uitdrukkelijk » laat het toe om duidelijk te bepalen in welke maanden de huur wordt geschraapt en in welke maanden de huur via de handelshuurlening wordt betaald.

3.4 Artikel 6, 3°

Brupartners stelt de volgende formulering voor : « *het akkoord van de partijen dat twee andere maanden huur, inclusief lasten, die de partijen uitdrukkelijk aanduiden, worden gedekt door de Handelshuurlening* ».

De toevoeging van de term « uitdrukkelijk » laat het toe om te bepalen of het om één of twee maanden huur gaat in functie van het feit dat de eigenaar van één of twee maanden huur afziet.

3.5 Artikel 7

Dit artikel verduidelijkt dat het bedrag van de lening(en) op de handelshuur voor alle handelsonden van de huurder maximaal 25.000 euro bedraagt.

Brupartners vraagt zich af of het plafond van 25.000 euro wel voldoende zal zijn, gelet op de huurprijzen in Brussel.

Brupartners herinnert eraan dat in het Vlaams Gewest het plafond 35.000 euro bedroeg en werd verhoogd tot 60.000 euro met een lening van maximaal 4 maanden huur (met ingang van 4 januari 2021).

Brupartners stelt vast dat de mogelijkheid om deze plafonds te wijzigen in artikel 18 is voorzien.

3.6 Artikel 8, 1°

Brupartners stelt een duidelijkere formulering van artikel 8, §1 voor : « *De handelshuurlening, inclusief rente, wordt uiterlijk 24 maanden na de toekenning van de lening volledig terugbetaald. Terugbetalingen zijn pas zes maanden na het verstrekken van de handelshuurlening verschuldigd. De terugbetalingen worden gelijkmatig gespreid over de 18 maanden die volgen op de eerste zes maanden waarin geen terugbetalingen worden verricht* ».

3.7 Artikel 11

Brupartners is van mening dat de door artikel 11 vastgestelde termijn van 6 maanden tussen de ontvangst van de aanvragen en de behandeling ervan tot een rechtsonzekerheid voor de ondernemingen kan leiden.

Brupartners benadrukt dat deze behandelingstermijn te lang is. Hij vraagt om de dossiers te behandelen zoals ze worden ontvangen, om zo de wachttijden te verkorten.

Brupartners vraagt dat de lening uiterlijk op 31 augustus 2021 zou kunnen worden verstrekt.

3.8 Artikel 14 en artikel 17

De terugvordering van de uitstaande bedragen is een structureel onderdeel van de maatregel, die in dit ontwerpbesluit wordt voorgesteld. Het zou mogelijk moeten zijn om dit met omzichtigheid te doen, met mogelijke ruimtes voor onderhandeling (verlenging van de aflossingsvrije termijn, langere spreiding van de terugbetalingstermijn, enz.) voor beide partijen (huurders en Regering).

Brupartners vraagt of de invordering van de uitstaande bedragen op grond van artikel 14 kan worden uitbesteed, zonder echter de regels ten aanzien van artikel 17 van het ontwerpbesluit te schenden.

Verder vraagt **Brupartners** zich af wat de beweegruimte van het Bestuur en/of zijn onderaannemer bij het oplossen van geschillen is. Hij vraagt zich af of bemiddeling mogelijk is om tot een minnelijke schikking te komen.

3.9 Artikel 16, 1°

Brupartners geeft aan dat het ministerieel besluit van 23 maart 2020 houdende dringende maatregelen om de verspreiding van het coronavirus COVID-19 te beperken, werd geschrapt. De sancties met betrekking tot latere wetgevingen kunnen ook een uitsluitingsgrond vormen.

3.10 Artikel 16, 3°

Brupartners vraagt om te verduidelijken dat de faillissementsprocedure vóór 18 maart 2020 is begonnen.

*
* *