

## RECHT IN DE ONDERNEMING

Als ondernemer krijgt u met heel wat juridische aspecten te maken. Om een helder inzicht te krijgen in deze soms moeilijke materie wijst Crivits & Persyn u graag de weg. In onze nieuwsbrief belichten we elke maand een recent juridisch topic dat relevant kan zijn voor u en uw onderneming. Voor meer specifiek advies of een antwoord op concrete vragen staan we u graag persoonlijk te woord.

### In Recht in de Onderneming nr. 76 - 28 mei 2019:

#### Vlaanderen vakantieland: wat na de invoering van een vakantiewoningenstop in mijn stad?

Het (ver)huren van een kamer, appartement of volledige woning via onlineplatforms zoals Booking.com of Airbnb kan anno 2019 nog amper worden weggedacht. Alsmear meer eigenaars en huurders van woningen proberen via deze kanalen een centje bij te verdienen door (een deel van) hun woning te verhuren als vakantieverblijf.

Vrij recent hebben een aantal Vlaamse steden echter een stedenbouwkundige vakantiewoningenstop ingevoerd, meestal beperkt tot woningen in de binnenstad. Dit betekent dat er voor die woningen geen omgevingsvergunningen meer zullen worden verleend voor de (functie)wijziging van een woning naar een vakantieverblijf.

Stel, u wenst (een deel van) uw woning te verhuren als vakantieverblijf, maar u heeft hiervoor niet de vereiste omgevingsvergunning. Betekent een vakantiewoningenstop dat u uw woning (of een gedeelte ervan) helemaal niet meer mag verhuren als vakantieverblijf? Neen, dat kan wel degelijk nog steeds. Het Vlaamse regelgevende kader biedt immers een aantal mogelijkheden.

[Lees meer...](#)

#### Kantoor Crivits & Persyn in the picture

Op 12 mei 2019 maakte Brugge zich klaar voor het loopevent van het jaar: Dwars door Brugge. Crivits en Persyn was opnieuw van de partij. **Evelien Vanhauter**, **Magali Van Landegem**, **Sam Huysentruyt** en **Lore Rammeloo** trotseerden de 5 en de 15 km over de Brugse kasseien. Een mooie prestatie!

[Lees meer...](#)



#### **Keuzerecht overnemer mbt personeel bij gerechtelijke reorganisatie op de helling?**

In België kan de overnemer bij een gerechtelijke reorganisatie onder gerechtelijk gezag (GROG) kiezen welke werknemers hij overneemt waarbij de keuze moet zijn ingegeven door technische, economische en organisatorische redenen en zonder verboden differentiatie. Op 16 mei 2019 oordeelde het Europees Hof van Justitie (zaak Plessers) dat dit keuzerecht strijdig is met Europees recht.

Uitzonderingen op de automatische overgang van het personeel bij een overdracht van onderneming zijn volgens Europees recht enkel mogelijk wanneer 1) de vervreemder in een faillissement of een soortgelijke procedure zit, 2) met het oog op de

## WVV onder de loep

### De coöperatieve vennootschap: terug naar de oorsprong?

In het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) worden de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (CVBA) en de coöperatieve vennootschap met onbeperkte aansprakelijkheid (CVOA) afgeschaft. Het WVV behoudt enkel de coöperatieve vennootschap (CV). Het is de bedoeling deze vorm voor te behouden voor vennootschappen die volgens de 'ware coöperatieve gedachte' werken. Betekent dit dat de CV niet langer bruikbaar zou zijn voor bijvoorbeeld professionele vennootschappen en alle vrije beroepers zich verplicht zullen moeten omvormen?

[Lees meer...](#)

### Seminaries en studiedagen

In onze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de seminars en studiedagen waarop onze advocaten spreken. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of studiedag bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail [advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

[Lees meer...](#)

liquidatie van het vermogen van de vervreemder 3) onder toezicht van de overheid.

Volgens het Hof voldoet een GROG niet aan deze voorwaarden. Concreet: de werknemers van de vervreemders gaan automatisch over op de verkrijger én de overgang op zich vormt geen reden tot ontslag. Ontslag wegens economische, technische of organisatorische redenen die wijzigingen voor de werkgelegenheid met zich brengen, blijft wel mogelijk.

Uit de motivering blijkt dat het Hof vooral hekelt dat het keuzerecht van de verkrijger niet gelinkt is aan de verplichting om te bewijzen dat de ontslagen in het kader van de overgang gebaseerd zijn op technische, economische of organisatorische redenen. Het keuzerecht bij de GROG lijkt dus nog niet ten dode opgeschreven maar om richtlijnconform te zijn, dringt een aanpassing zich op.

---

## **Vlaanderen vakantieoord: wat na de invoering van een vakantiewoningenstop in mijn stad?**



**Evelien Vanhouter**  
**Advocaat**

[evelien.vanhouter@crivits-persyn.be](mailto:evelien.vanhouter@crivits-persyn.be)

Het (ver)huren van een kamer, appartement of volledige woning via onlineplatforms zoals Booking.com of Airbnb kan anno 2019 nog amper worden weggedacht. Alsmar meer eigenaars en huurders van woningen proberen via deze kanalen een centje bij te verdienen door (een deel van) hun woning te verhuren als vakantieverblijf.

Vrij recent hebben een aantal Vlaamse steden echter een stedenbouwkundige vakantiewoningenstop ingevoerd, meestal beperkt tot woningen in de binnenstad. Dit betekent dat er voor die woningen



### **Elektronische facturatie verplicht bij overheidsopdrachten**

De wetgever heeft recent de overheidsopdrachtenwet aangepast door te voorzien dat de facturatie voortaan elektronisch moet gebeuren. Deze maatregel vormt de omzetting van een Europese richtlijn van 2014. Hiermee wordt administratieve vereenvoudiging nagestreefd en de intracommunautaire handel

geen omgevingsvergunningen meer zullen worden verleend voor de (functie)wijziging van een woning naar een vakantieverblijf.

Stel, u wenst (een deel van) uw woning te verhuren als vakantieverblijf, maar u heeft hiervoor niet de vereiste omgevingsvergunning. Betekent een vakantiewoningenstop dat u uw woning (of een gedeelte ervan) helemaal niet meer mag verhuren als vakantieverblijf? Neen, dat kan wel degelijk nog steeds. Het Vlaamse regelgevende kader biedt immers een aantal mogelijkheden.

### **Wat is een vakantiewoningenstop juridisch gezien?**

Elk perceel heeft op grond van stedenbouwkundige voorschriften een welbepaalde functie, bijvoorbeeld wonen, verblijfsrecreatie, kantoor, detailhandel ... Percelen in stadskernen krijgen over het algemeen een woonfunctie. Voor het wijzigen hiervan naar een andere functie, zoals verblijfsrecreatie in het geval van een vakantieverblijf, is principieel een omgevingsvergunning vereist, ook al worden er geen werken uitgevoerd. Met een vakantiewoningenstop beslissen de lokale overheden echter om op structurele basis geen vergunningen meer te verlenen voor zo'n functiewijziging. Elke vergunningsaanvraag hiervoor wordt dus principieel geweigerd.

Dit betekent evenwel niet dat u uw woning – stedenbouwkundig gezien – helemaal niet meer zou mogen verhuren als vakantieverblijf. Hierna bespreken wij twee mogelijkheden om de functie van uw woning te wijzigen naar verblijfsrecreatie zonder dat u hiervoor een omgevingsvergunning hoeft aan te vragen: een tijdelijke functiewijziging en een complementaire functie.

### **Tijdelijke functiewijziging**

De Vlaamse regelgeving maakt het mogelijk om uw (volledige) woning voor een beperkte periode te wijzigen naar een vakantieverblijf. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat het gaat om een *tijdelijke* functiewijziging: dit kan slechts voor een maximale periode van vier keer dertig aaneengesloten kalenderdagen. In de periodes waarin het pand niet wordt verhuurd als vakantieverblijf moet de woonfunctie van het gebouw behouden blijven.

Elke periode van dertig dagen begint te lopen vanaf de eerste dag van verhuur van het vakantieverblijf. Het feit dat het vakantieverblijf geen dertig dagen wordt verhuurd, speelt daarbij geen rol. Met andere woorden, als u uw woning slechts vijf dagen verhuurt en vervolgens vijftwintig dagen niet, is de eerste periode van dertig dagen opgebruikt.

De mogelijkheid van de tijdelijke functiewijziging biedt als voordeel dat u de volledige woning kunt aanbieden als vakantieverblijf. Het nadeel is

bevorderd. Ook zou elektronisch factureren tot een daling van het aantal geschillen leiden en brengt dit ook gunstige milieu-effecten met zich mee. Aanbesteders zullen de verplichte elektronische facturatie in hun opdrachtdocumenten moeten vermelden. Zij moeten er ook voor zorgen dat zij voorbereid zijn om facturen elektronisch te kunnen ontvangen en verwerken.

De Koning zal nog bepalen wanneer deze maatregel ingaat, evenals het drempelbedrag voor opdrachten van beperkte waarde waarvoor deze verplichting niet geldt.



### **Inwerkingtreding wet rechtsbijstand op 1 september 2019**

In onze vorige nieuwsbrief deelden wij u reeds mee dat de wet op de rechtsbijstandverzekering van 22 april 2019 was goedgekeurd.

De effectieve datum van inwerkingtreding is nu ook bekend. Op 8 mei 2019 werd de wet gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, waarbij de inwerkingtreding werd vastgelegd op 1 september 2019. Enkel de premies betaald na deze datum zijn fiscaal aftrekbaar.

De rechtsbijstandsverzekeraar zal de erelonen en kosten van advocaten ten laste nemen ten belope van door de Koning vastgestelde bedragen.

natuurlijk wel dat de woonfunctie slechts voor een zeer beperkte periode kan worden gewijzigd naar de functie van verblijfsrecreatie.

### **Complementaire functie**

Als u niet gebonden wil zijn aan enige tijdslimiet, heeft u de mogelijkheid om een beperkt gedeelte van uw woning, bijvoorbeeld enkele kamers, te verhuren als vakantieverblijf. Dat kan het hele jaar door, mits naleving van een aantal voorwaarden:

- Uw woning moet gelegen zijn in woongebied of een daarmee vergelijkbaar gebied.
- De woonfunctie moet nog steeds behouden blijven als hoofdfunctie van het gebouw. De functie van verblijfsrecreatie blijft ondergeschikt.
- Het vakantieverblijf moet in vloeroppervlakte kleiner zijn dan de woonruimte en mag nooit groter zijn dan honderd vierkante meter.
- Het voorzien van een vakantieverblijf mag niet strijdig zijn met stedenbouwkundige voorschriften die vervat zijn in bijvoorbeeld gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, bijzondere plannen van aanleg, stedenbouwkundige verordeningen ...

De mogelijkheid van de complementaire functie heeft als voordeel dat u het vakantieverblijf het hele jaar door kunt aanbieden. Het nadeel is dat u beperkt bent in vloeroppervlakte voor recreatieverhuur.

### **Voorzichtigheid blijft geboden**

Hoewel het Vlaamse regelgevende kader een aantal mogelijkheden voorziet om uw woning te wijzigen naar een vakantieverblijf zonder omgevingsvergunning, blijft voorzichtigheid geboden. De lokale stedenbouwkundige voorschriften moeten grondig worden nagezien, bijvoorbeeld omdat lokale overheden een aanmeldingsplicht van het vakantieverblijf kunnen voorzien.

Bovendien zijn hierboven enkel de stedenbouwkundige aspecten van de vakantie woningen stop vermeld. Daarnaast gelden ook nog andere regels en voorschriften, bijvoorbeeld op fiscaal vlak de toeristenbelasting, of de voorschriften van het Logiesdecreet in verband met de kwaliteit van het aangeboden vakantieverblijf. Als u huurder van een woning bent en die woning wenst aan te bieden als vakantieverblijf, moet u ook zeker zijn dat onderverhuur niet verboden wordt in de huurovereenkomst.

Wilt u meer weten over het verhuren van een vakantieverblijf, dan staan we u graag bij met info en advies.

[top](#)

Overschrijdingen vallen ten laste van de cliënt. Het Koninklijk Besluit dat dit moet vastleggen, werd nog niet gepubliceerd.

In augustus zullen we een extra nieuwsbrief uitsturen, waarin wij het belang van deze wet en de modaliteiten ervan uitgebreid zullen toelichten.



### **Versoepeling van het scholingsbeding bij knelpuntberoepen**

De wet van 7 april 2019 betreffende de sociale bepalingen van de jobsdeal (BS 19 april 2019) wil werkgevers aanmoedigen om te investeren in de opleiding van werknemers en dit door een verdere versoepeling van het scholingsbeding.

Een scholingsbeding betekent dat een werknemer tijdens de arbeidsovereenkomst op kosten van de werkgever een opleiding kan volgen. De keerzijde is dat de werknemer een deel van de opleidingskosten moet terugbetalen indien hij de onderneming verlaat voor het einde van de afgesproken periode.

Het scholingsbeding is normaliter aan strikte voorwaarden onderworpen, waaronder bijvoorbeeld een loongrens (een jaarloon van minstens 34.819 EUR in 2019). Deze loonvoorwaarde werd voor de knelpuntberoepen eind 2018 reeds geschrapt. Het

## Kantoor Crivits & Persyn in the picture



### Crivits & Persyn Advocaten

[advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

Op 12 mei 2019 maakte Brugge zich klaar voor het loopevent van het jaar: Dwars door Brugge. Crivits en Persyn was opnieuw van de partij. **Evelien Vanhauter, Magali Van Landegem, Sam Huysentruyt en Lore Rammeloo** trotseerden de 5 en de 15 km over de Brugse kasseien. Een mooie prestatie!

[top](#)

---

## WVV onder de loep



### Crivits & Persyn Advocaten

[advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

#### De coöperatieve vennootschap: terug naar de oorsprong?

In het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) worden de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (CVBA) en de coöperatieve vennootschap met onbeperkte aansprakelijkheid (CVOA) afgeschaft. Het WVV behoudt enkel de coöperatieve vennootschap (CV). Het is de bedoeling deze vorm voor te behouden voor vennootschappen die volgens de 'ware coöperatieve gedachte' werken. Betekent dit dat de CV niet langer bruikbaar zou zijn voor bijvoorbeeld professionele vennootschappen en alle vrije beroepers zich verplicht zullen moeten omvormen?

De wetgever wil dat enkel echte samenwerkingsdoeleinden de vorm aannemen van een CV. In de Memorie van Toelichting wordt zelfs verwezen naar 7 algemeen erkende en aanvaarde ICA-beginselen (*International Co-operative Alliance*) die het coöperatief gedachtegoed kenmerken, zoals 'vrijwillig en open lidmaatschap' en 'democratische controle door de leden'. Zo zou komaf worden gemaakt met de talloze 'oneigenlijke' CVBA's.

De definitie van de CV is in het WVV echter ruim omschreven en bepaalt alleen dat de CV tot voornaamste doel heeft aan de behoeften van haar aandeelhouders dan wel derde belanghebbende partijen te voldoen en/of

scholingsbeding werd voor de knelpuntberoepen nu nog meer versoepeld: het scholingsbeding mag sinds 29 april 2019 ook betrekking hebben op een opleiding die verplicht is voor de uitoefening van het beroep, dit in tegenstelling tot de andere beroepen waar het volgen van de opleiding niet mag voortvloeien uit een wettelijke of reglementaire bepaling om het beroep uit te oefenen. Om geen problemen over het toepassingsgebied te hebben, heeft de VDAB online een lijst met de knelpuntberoepen gepubliceerd.



#### **"De KMO regeert het land, beter dan ooit tevoren"**

Op 21 maart 2019 keurde het parlement een wetsontwerp goed met als oogmerk de contractuele vrijheid tussen ondernemingen in te perken. De wetgever heeft hiermee paal en perk willen stellen aan wurgcontracten die grotere spelers soms opdringen aan kleinere ondernemingen. Onder meer geïnspireerd op het consumentenrecht, heeft de wetgever op drie niveaus ingegrepen.

(1) Als eerste wordt het ondernemingen onder de nieuwe wet verboden misbruik te maken van een economische afhankelijke positie. Heeft een afnemer bijvoorbeeld moeite om een alternatieve handelspartner te vinden voor de goederen en diensten die zij opkoopt of nodig



hun economische en sociale activiteiten te ontwikkelen. Een absoluut wettelijk verbod voor professionele vennootschappen om te kiezen voor de CV lijkt dan ook niet aan de orde.

**Trouwens, wist je dat** het intern reglement van een CV veel verder kan gaan dan bij andere rechtspersonen, zoals bijvoorbeeld de BV. Zo kunnen onder meer materies waarvoor het WVV een statutaire bepaling vereist toch worden geregeld in het intern reglement van een CV. Dit intern reglement kan eveneens bijkomende en aanvullende bepalingen bevatten over de rechten van de aandeelhouders en de werking van de vennootschap. Bovendien moet het intern reglement van een CV niet worden gepubliceerd. Dit zou een reden kunnen zijn om de CV te verkiezen boven de BV.

[top](#)

---

## Seminaries en studiedagen



### Crivits & Persyn Advocaten

[advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

In onze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de seminars en studiedagen waarop onze advocaten spreken. Die staan dikwijls open voor iedere geïnteresseerde en niet alleen voor specifieke beroepsgroepen. Wenst u een seminarie of studiedag bij te wonen? Klik gewoon door op de bijhorende link. Heeft u daarover vragen? Stuur ons gerust een e-mail [advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

## Studieavond georganiseerd door commissie curatoren (4 juni 2019)

Mees ter [Rik Crivits](#) en meester [Mariël Van Vynckt](#) geven in samenwerking met de commissie curatoren van de afdeling Brugge een uiteenzetting omtrent de sociaalrechtelijke topic i.v.m. insolventie en over het faillissement van de vrije beroeper.

Locatie: Gerechtsgebouw Brugge

Meer info: specifieke doelgroep (curatoren en gerechtsmandatarissen van de balie West-Vlaanderen)

[top](#)

heeft, dan mag de aanbiedende onderneming hieruit geen opportuniteit putten om onbillijke prijzen of voorwaarden op te leggen.

(2) Ten tweede omvat het wetsontwerp een twaalfal onrechtmatige bedingen die ondernemingen niet langer mogen opnemen in hun voorwaarden, dan wel toetredings- of andere contracten. De verboden bedingen worden, naargelang de ernst ervan, ingedeeld in een zwarte en grijze lijst. De bedingen op de zwarte lijst zijn automatisch en in elk geval verboden. Voor wat betreft de bedingen op de grijze lijst daarentegen, kan een bewijs van geoorloofdheid worden geleverd. Net zoals in het consumentenrecht is er daarnaast een catch-all bepaling waaraan elk ander beding die een zgn. kennelijk onevenwicht creëert, kan worden getoetst.

(3) Tot slot concretiseert de wet een aantal oneerlijke en/of agressieve marktpraktijken, die onder meer met boetes bestraft worden.

De nieuwe bepalingen wijzigen de bestaande B2B-relatie drastisch. Een meer uitgebreide bespreking komt aan bod als hoofdartikel in de volgende editie van onze nieuwsbrief.

---

[www.crivits-persyn.be](http://www.crivits-persyn.be)

Ezelstraat 25 B-8000 BRUGGE | T +32(0)50 33 82 91 | F +32(0)50 47 16 59 | [advocaten@crivits-persyn.be](mailto:advocaten@crivits-persyn.be)

CVBA CRIVITS & PERSYN ADVOCATENKANTOOR | ONDERNEMINGSNR. 0446.760.521

---