

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. 73 - 26 februari 2019:

Leegstand of verwaarlozing komt u duur te staan

Een huis, appartement of bedrijfspand lange tijd ongebruikt of verwaarloosd laten, kan onvermoed zware fiscale lasten met zich meebrengen. Via de leegstandsheffing, de heffing op verwaarlozing van woningen of bedrijfsruimten en de heffing op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen wil de Vlaamse overheid eigenaars stimuleren om hun pand optimaal te benutten, te vernieuwen en verloedering tegen te gaan. Anderzijds wil ze via een subsidie eigenaars belonen die hun bedrijfsruimte saneren. We geven een kort overzicht van de regelgeving om u wegwijst te maken.

[Lees meer...](#)

Kantoor Crivits & Persyn in the picture

Mr. [Alex De Visscher](#) erkend bemiddelaar in burgerlijke en handelszaken

Bij beslissing van 14 februari 2019 heeft de Federale Bemiddelingscommissie van de Federale Overheidsdienst Justitie mr. Alex De Visscher erkend als bemiddelaar in burgerlijke en handelszaken. Bemiddeling – in essentie een door een bemiddelaar begeleid onderhandelingstraject ter oplossing van een geschil - is een alternatieve manier voor geschillenbeslechting met belangrijke voordelen vergeleken met een klassieke procedure. Niet alleen werkt het sneller en is het gevoelig minder duur maar vooral houden de betrokken partijen de regie en de oplossing van het conflict in eigen handen waardoor het bereikte akkoord gedragen wordt. Een akkoord bereikt met tussenkomst van een erkend bemiddelaar kan bovendien bekrachtigd worden door een rechtbank waardoor het akkoord zo nodig gedwongen kan uitgevoerd worden. Een advocaat-bemiddelaar



Mobiliteitsbudget onderweg!

Het mobiliteitsbudget strekt ertoe om werknemers een som geld te laten verdelen over verschillende vervoersmiddelen. Dit bedrag is gelijk aan de totale jaarlijkse brutokostprijs (dus inclusief brandstof en verzekering) van een bedrijfswagen voor de werkgever. Het kan naar keuze verdeeld worden over (i) een milieuvriendelijkere bedrijfswagen, (ii) alternatieve en duurzame vervoersmiddelen en (iii) de uitbetaling van een jaarlijks saldo. Wel moet nog een sociale bijdrage van 38,07% worden betaald op dit bedrag.

Het mobiliteitsbudget werd al in de parlementaire commissies goedgekeurd. Nu is het enkel nog de stemming in het parlement af te wachten eind februari. Daardoor

kan naast zelf optreden als bemiddelaar bij conflicten van derden, ook eigen cliënten begeleiden die via bemiddeling hun geschil wensen op te lossen. Eerder reeds behaalde ook mr. Rik Crivits zijn erkenning als bemiddelaar in burgerlijke en handelszaken.

[Lees meer...](#)

Seminaries en studiedagen

In onze nieuwsbrief houden we u graag op de hoogte van de seminaries 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

[Lees meer...](#)

lijkt de vooropgestelde inwerkingtreding op 1 maart 2019 een haalbare kaart.

Werknemers die in aanmerking komen voor een bedrijfswagen of al met een bedrijfswagen rijden, krijgen de mogelijkheid om te opteren voor het mobiliteitsbudget. Dit onder de algemene termijnvoorwaarden dat de werkgever bij het invoeren van het mobiliteitsbudget (i) al minstens drie jaar ononderbroken bedrijfswagens aanbiedt en (ii) de werknemer al drie maanden ononderbroken over een bedrijfswagen beschikte of daarvoor in aanmerking kwam op het moment van de aanvraag. Daarenboven komt de voorwaarde dat de werknemer minstens één jaar over een bedrijfswagen beschikte of daarvoor in aanmerking kwam in de drie jaar voorafgaand aan de aanvraag. Deze dubbele termijnvoorwaarde voor de werknemer wil misbruiken voorkomen. Het is niet ondenkbaar dat er bij gebreke aan deze bepaling nog snel een systeem van bedrijfswagens wordt ingevoerd om ze dan kort daarop te kunnen inruilen voor het gunstige mobiliteitsbudget. Bij een nieuwe aanwerving gelden deze termijnen echter niet.

Daarnaast kan er slechts sprake zijn van dit mobiliteitsbudget wanneer de werkgever het budget aanbiedt en de werknemer op het aanbod ingaat. Het betreft dus geen verplichting. Bovendien kan de werkgever daaraan voorwaarden koppelen of dit beperken tot bepaalde categorieën van werknemers.

Leegstand of verwaarlozing komt u duur te staan



Magali Van Landegem

Advocaat

magali.van.landegem@crivits-persyn.be

Een huis, appartement of bedrijfspand lange tijd ongebruikt of verwaarloosd laten, kan onvermoed zware fiscale lasten met zich meebrengen. Via de leegstandsheffing, de heffing op verwaarlozing van woningen of bedrijfsruimten en de heffing op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen wil de Vlaamse overheid eigenaars stimuleren om hun pand optimaal te benutten, te vernieuwen en verloedering tegen te gaan. Anderzijds wil ze via een subsidie eigenaars belonen die hun bedrijfsruimte saneren. We geven een kort overzicht van de regelgeving om u wegwijs te maken.

Op welke panden is een heffing verschuldigd?

Leegstaande woningen, gebouwen en/of bedrijfsruimten

Een **woning** wordt als leegstaand beschouwd als ze niet wordt gebruikt, of niet in overeenstemming met de woonfunctie wordt gebruikt. Een **gebouw** of een **bedrijfsruimte** (een gebouw van meer dan 5 are) is leegstaand zodra meer dan de helft van de totale vloeroppervlakte niet conform de functie (rationeel) wordt gebruikt. Na twaalf opeenvolgende maanden leegstand zal het pand in de inventaris leegstand opgenomen worden. Bij een nieuwbouwwoning of -gebouw kan er pas

geïnteriseerd worden als de woning of het gebouw niet binnen de zeven jaar na de vergunning gebruikt wordt met de voorziene functie.

Verwaarloosde woningen, gebouwen en/of bedrijfsruimten

Een **gebouw**, ongeacht of het dienstdoet als **woning**, of een **bedrijfsruimte** wordt als verwaarloosd beschouwd wanneer het ernstige zichtbare en storende gebreken of tekenen van verval vertoont aan buitenmuren, voegwerk, schoorstenen, dakbedekking ... Elke gemeente dient ieder kalenderjaar een gemeentelijke lijst op te stellen van leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen of bedrijfsruimten op haar grondgebied.

Ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

Een **woning** ((studenten)kamer, studio, appartement, woonhuis) kan ook ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden wanneer bij controle ter plaats wordt vastgesteld dat ze niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldoet. Denk aan risico's op brand, elektrocutie of CO-vergiftiging. De ongeschikt- en/of onbewoonbaarverklaring gebeurt via een besluit van de burgemeester van de gemeente of stad waar de betrokken woning is gelegen of door een besluit van de Vlaamse regering. Het besluit geldt als registratieattest, waardoor de opname op de lijst bekrachtigd wordt. Na twaalf maanden opname wordt de overeenstemmende heffing – vaak krotbelasting genoemd – verschuldigd.

Het tarief

Leegstandsheffing op woningen en/of gebouwen

Pas na twaalf maanden opname in het leegstandsregister kan een heffingsaanslag gevestigd worden. Dit betekent dat een woning die bijvoorbeeld op 25 februari 2018 leeg kwam te staan en vervolgens op 25 februari 2019 wordt opgenomen in de inventaris pas in 2020 belast zal worden. Dit bedrag varieert per gemeente. In Brugge bv. bedraagt het belastingtarief 1 500 euro. Het bedrag wordt vermenigvuldigd met het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris.

Heffing op leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten

Voor leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimten wordt de (Vlaamse) heffing eerst van kracht vanaf het kalenderjaar dat volgt op de derde opeenvolgende registratie in de inventaris. Het bedrag is afhankelijk van het kadastraal inkomen (KI) zoals gekend op 1 januari van het aanslagjaar. Deze heffing stijgt niet jaarlijks. De belasting bedraagt nooit minder dan 3 700 euro, maar bij een bedrijfspand met een hoog KI kan ze oplopen tot bijvoorbeeld 50 000 euro. De gemeenten kunnen op dit bedrag ook nog opcentiemen heffen.



Vandaag is rood...enkel nog voor Louboutin

In onze [vorige nieuwsbrief](#) schreven we nog over de rebranding van het Benelux merkenrecht. Deze rebranding zou moeten zorgen voor meer aansluiting bij het Europese merkenrecht. De symbiose tussen deze merkenrechten werd begin deze maand in de verf gezet door het oordeel van de rechtbank van Den Haag in de zaak Louboutin. De Nederlandse rechtbank bevestigde daarin het eerdere oordeel van het Europees Hof van Justitie.

In 2010 liet Louboutin haar bekende rode zool op hooggehakte damesschoenen inschrijven als merk volgens het Benelux merkenrecht. In 2012 waagde de Nederlandse vennootschap Van Haren toch damesschoenen te verkopen met hoge hakken en een rode zool. Louboutin stapte hiervoor naar de Nederlandse rechtbank ter bescherming van haar merk. Van Haren stelde echter op haar beurt dat de eerdere merkregistratie door Louboutin niet geldig is. Meer bepaald redeneerde Van Haren dat de zool van een damesschoen een "vorm" is, en dat net deze "vorm" de wezenlijke waarde aan de damesschoen geeft. Zo'n vorm verdient overeenkomstig het Benelux merkenrecht en het Europees merkenrecht geen

Als u minder dan twee jaar eigenaar bent van een geïnventariseerde leegstaande en/of verwaarloosde bedrijfsruimte en u laat uw bedrijfsruimte saneren, kan u een subsidie aanvragen voor 90% van de totale kostprijs (minimum 24 750 euro) van deze sanering.

Heffing op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen

De heffing is verschuldigd zodra de woning één jaar op de inventaris staat. De berekening van de Vlaamse heffing gebeurt op basis van de formule $KI * (P + 1)$, waarbij KI het geïndexeerd kadastraal inkomen van het gebouw of de woning is (met een minimum van 990 euro) en P het aantal periodes van twaalf maanden dat de woning zonder onderbreking is opgenomen in de inventaris. Deze factor kan niet hoger zijn dan 4. Concreet: als de woning in 2017 werd opgenomen in de inventaris en gedurende twaalf opeenvolgende maanden opgenomen blijft, zal er voor aanslagjaar 2019 een belasting verschuldigd zijn van minstens $990 \times (2+1) = 2\,970$ euro. In 2021 en daarna zal de aanslag maximaal zijn, d.w.z. $990 \times (4+1) = 4\,950$ euro. Bij een KI van 2 500 euro zal deze heffing 12 500 euro bedragen. De gemeenten kunnen een andere berekeningswijze hanteren.

Vrijstellings- en opschortingsmogelijkheden

De steden of gemeenten kunnen een vrijstelling of opschorting van de leegstandsheffing en de heffing op ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaarde woningen verlenen. Zo dient er doorgaans geen heffing betaald te worden voor tweede verblijven (die dan wel vaak een belasting tweede verblijf ondergaan) of is er een tijdelijke opschorting bij de aankoop of het erven of verbouwen van een pand.

Besluit

Hoe alles heel concreet geregeld wordt, is te raadplegen in de betrokken regelgeving. Als eigenaar van een onroerend goed is de kans groot dat u vroeg of laat geconfronteerd wordt met een van deze heffingen. Wees in ieder geval alert, want als de administratieve molen richting heffing eenmaal op gang is gebracht, wordt het alsmear moeilijker eruit te stappen.

[top](#)

Kantoor Crivits & Persyn in the picture



Crivits & Persyn Advocaten

advocaten@crivits-persyn.be

Mr. [Alex De Visscher](#) erkend bemiddelaar in burgerlijke en handelszaken

Bij beslissing van 14 februari 2019 heeft de Federale

bescherming.

De rechtbank van Den Haag vroeg vervolgens aan het Hof of er voor de Louboutin zolen sprake is van dergelijke "vorm". Het Hof oordeelde dat het aanbrenge van een specifieke kleur op een specifieke plaats wel degelijk bescherming verdient. Louboutin mag dus terecht als enige pretenderen hooggehakte dameschoenen met een rode zool te mogen verkopen binnen de Benelux.



Overkoepelende renovatiepremie van kracht

Op 1 februari 2019 ging de reglementering omtrent de nieuwe "overkoepelende" renovatiepremie in werking, dit ter vervanging van de vroegere verbeterings- en renovatiepremie. De verbeteringspremie verdwijnt en gaat volledig op in de renovatiepremie. De aanpassingspremie voor werken in een woning voor de 65-plusser blijft wel afzonderlijk bestaan.

U kunt de premie aanvragen als bewoner of als verhuurder aan een sociaal verhuurkantoor voor minstens negen jaar. Of u de renovatiepremie krijgt, hangt af van een aantal voorwaarden i.v.m. uw inkomen, uw woning, uw andere eigendommen en uw facturen. De werken die in aanmerking komen, zijn opgedeeld in 4 categorieën. Per categorie moet u voor minimum 2.500 euro (excl. btw)

Bemiddelingscommissie van de Federale Overheidsdienst Justitie mr. Alex De Visscher erkend als bemiddelaar in burgerlijke en handelszaken. Bemiddeling – in essentie een door een bemiddelaar begeleid onderhandelingstraject ter oplossing van een geschil - is een alternatieve manier voor geschillenbeslechting met belangrijke voordelen vergeleken met een klassieke procedure. Niet alleen werkt het sneller en is het gevoelig minder duur maar vooral houden de betrokken partijen de regie en de oplossing van het conflict in eigen handen waardoor het bereikte akkoord gedragen wordt. Een akkoord bereikt met tussenkomst van een erkend bemiddelaar kan bovendien bekrachtigd worden door een rechtbank waardoor het akkoord zo nodig gedwongen kan uitgevoerd worden. Een advocaat-bemiddelaar kan naast zelf optreden als bemiddelaar bij conflicten van derden, ook eigen cliënten begeleiden die via bemiddeling hun geschil wensen op te lossen. Eerder reeds behaalde ook mr. Rik Crivits zijn erkenning als bemiddelaar in burgerlijke en handelszaken.

aan facturen kunnen voorleggen.

U kunt een renovatiepremie pas aanvragen na de uitvoering van de werken en als u over de nodige facturen beschikt. Het bedrag van de renovatiepremie bedraagt 20% of 30% (lage inkomens en verhuurders) van de goedgekeurde facturen (excl. btw) en is maximaal 10.000 euro.



UBO-register: andermaal uitstel

Zoals we in onze vorige nieuwsbrieven al meegaven (cf. [Recht in de Onderneming nr. 69 - 30 oktober 2018](#) en [Recht in de Onderneming nr. 60 - 28 november 2017](#)) dienen vennootschappen, verenigingen en gelijkaardige juridische entiteiten in het zogenaamde UBO-register (“Ultimate Beneficial owners”) informatie op te geven over hun uiteindelijke begunstigen. Het gaat hier onder meer over personen met voldoende stemrechten/aandelen of zeggenschap in de vennootschap of vereniging, leidinggevenden en bestuurders, etc. Het register kadert in de strijd tegen witwaspraktijken.

De termijn werd wederom verlengd voor het registreren van de uiteindelijke begunstigen in dit UBO-register, ditmaal tot 30 september 2019.

[top](#)

Seminaries en studiedagen



Crivits & Persyn Advocaten

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

Juridische aspecten i.v.m. welzijn op het werk (11 maart 2019)

Op 11 maart geeft meester [Charline Bulteel](#) in samenwerking met Syntra West een inleiding tot het arbeidsongevallenrecht, dit in het kader van de cyclus ‘Preventieadviseur niveau 2’.

Locatie:

Voormiddag: Syntra West, Spoorwegstraat 14 , 8200 Brugge

Namiddag: Syntra West, Doorniksesteenweg 220 , 8500 Kortrijk

Meer info: specifieke doelgroep

Legal Talks@Crivits & Persyn on location: Een premie voor uw nachtrust. Over de verzekeraarbaarheid van bestuurdersaansprakelijkheid (27 maart 2019)

Op woensdag 27 maart gaat onze derde Legal Talks door, dit keer 'on location'. Callant verzekeringen stelt uitzonderlijk haar kasteeldomein voor ons open. Meesters [Rik Crivits](#) en [Annick Alders](#) van ons kantoor geven samen met Frederik De Blicq, Underwriting Manager Financial Lines Commercial bij AIG, een uiteenzetting over de verzekeraarbaarheid van bestuurdersaansprakelijkheid.

Locatie : domein De Cellen, Kappelstraat 113, 8020 Oostkamp

Het Vlaamse Woninghuurdecreet (28 maart 2019)

Op 28 maart 2019 geeft meester [Alex De Visscher](#), in samenwerking met Legal News, tijdens het seminarie Het Vlaamse Woninghuurdecreet een uiteenzetting omtrent "de verplichtingen tijdens de huur".

Locatie: Holiday Inn Gent Expo, Maaltekouter 3, 9051 Gent

Meer info: <https://legalnews.be>

Universiteit Antwerpen: Postgraduaat in de preventieadviseur niveau 1 (29 maart 2019)

In het kader van het postgraduaat in de preventieadviseur geeft meester [Chris Persyn](#) op 29 maart een uiteenzetting inzake juridische, economische en organisatorische aspecten van veiligheid.

Locatie: Campus Drie Eiken, Universiteitsplein 1, 2610 Wilrijk

Meer info: specifieke doelgroep

[top](#)

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

CVBA CRIVITS & PERSYN ADVOCATENKANTOOR | ONDERNEMINGSNR. 0446.760.521
