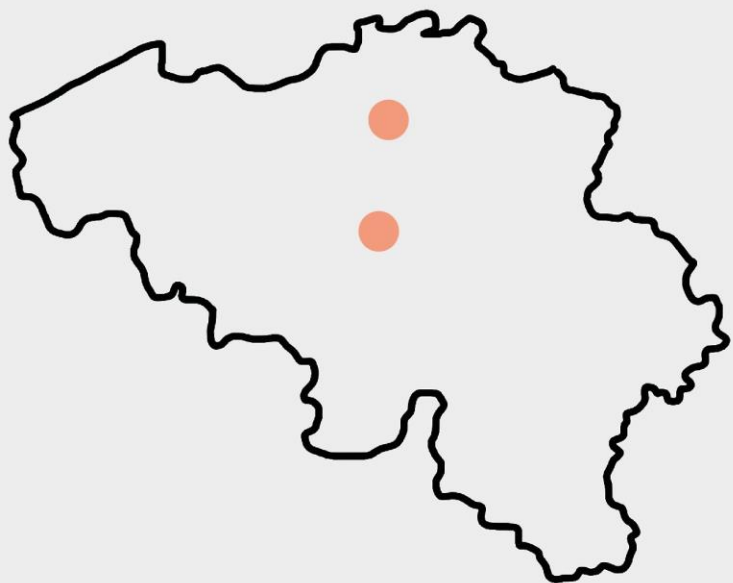


Legal Update 2023

9 maart 2023





90+ advocaten

27 staff

+30 seminars / webinars



Construction
&
Real Estate

Business Law

Public Law

Social Law



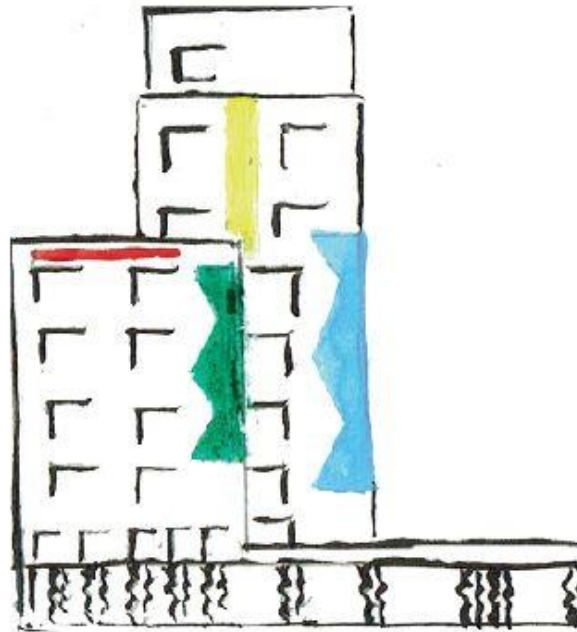
AGENDA

Time	Topic	Speaker
13h30 – 13h40	Intro	Marco Schoups
13h40 – 14h10	Stand van het aannemingsrecht nu en in de toekomst	Marco Schoups
14h10 – 14h35	Hervorming insolventierecht: de reorganisatie gereorganiseerd	Dave Mertens
14h35 – 15h05	Aandachtspunten inzake de selectie- eisen in overheidsopdrachten bij beroep op onderaannemers en anderen	Kris Lemmens
15h05 – 15h35	Pauze	
15h35 - 16h00	Schoups Restructuring & enkele trends in de overnamemarkt	Gwen Bevers
16h00 – 16h25	Stikstof & Projectontwikkeling – essentiële lijnen uit de rechtspraak in een notendop	Kristof Hectors
16h25 – 16h50	Arbeidsdeal & Actualia	Sofie Bontinck
16h50 – 17h20	Energiecrisis & vastgoed	Ewoud Willaert & Marie Van Den Langenbergh



Recente markante Cassatierechtspraak

9 maart 2023





Inhoudstafel

1. Uitwerking van een contractuele clause na ontbinding van de overeenkomst (Cass. 15 januari 2021)
2. Startpunt van de tienjarige aansprakelijkheid voor stabiliteitsbedreigende gebreken (Cass. 12 februari 2021)
3. Verplichtingen van de architect bij de keuze van een aannemer (Cass. 20 mei 2021)



Cass. 15 januari 2021

❑ Feiten:

- Architectenovereenkomst wordt ontbonden op basis van art. 1184 oud BW
- Contractuele clausule in architectenovereenkomst:

“De opdrachtnemer staat niet in voor de geldelijke gevolgen van fouten en vergissingen van andere bouwpartners. Bij samenlopende fouten van de uitvoerders tot het ontstaan van de schade is de opdrachtnemer gehouden alleen de schade te vergoeden die door zijn fout is ontstaan en dit in verhouding tot de foutaandelen van de andere aansprakelijken”

- ❑ Hof van beroep Antwerpen (15 mei 2019): architect kan zich op deze bepaling beroepen om niet samen met de aannemer *in solidum* gehouden te zijn voor de door de bouwheer gevorderde schade, voor de niet-stabiliteitsbedreigende gebreken



Cass. 15 januari 2021

- Ontbinding cfr. art. 1184 oud BW heeft retroactieve werking, maar sluit niet uit dat contractuele bedingen die de gevolgen van de ontbinding tussen partijen regelen, verder uitwerking krijgen
- Art. 6.5 van de overeenkomst strekt zich ook uit tot schade die architect moet vergoeden als gevolg van de ontbinding van de overeenkomst
- Bevestiging van de uitspraak in hoger beroep



Cass. 12 februari 2021

□ Feiten:

- Architectenovereenkomst en aannemingsovereenkomst
- Contractuele clausule die, in geval van samenlopende fouten met aannemers, aansprakelijkheid architect beperkt tot eigen aandeel in de schade
- Architectenovereenkomst wordt (met wederzijdse toestemming) beëindigd voor voorlopige oplevering
- Bouwheren dagvaarden aannemer en architect wegens wanprestaties
- Stabiliteitsbedreigende gebreken worden vastgesteld
- Architect beroept zich op contractuele clausule



❑ Cass. 12 februari 2021

- Art. 1792 en 2270 oud BW: tienjarige aansprakelijkheid aannemer en architect voor stabiliteitsbedreigende gebreken
- Openbare orde
- Contractuele clauses die aansprakelijkheid in geval van samenlopende fouten beperken = nietig, ongeacht de al dan niet aanvaarding van de werken

Een beding tot beperking van deze aansprakelijkheid dat ertoe strekt, in geval van samenlopende fouten van architect en aannemer, hun aansprakelijkheid te beperken tot hun aandeel in de totstandkoming van de schade, is bijgevolg nietig, ongeacht de al dan niet aanvaarding van de werken.



Cass. 20 mei 2021

❑ Feiten:

- Architectenovereenkomst 6 september 2005
- Aannemingsovereenkomst werd nietig verklaard bij vonnis van 2 december 2016 omdat de aannemer geen toegang had tot het beroep
- Architect heeft raadgevingsplicht geschonden



❑ Cass. 20 mei 2021

- Architect heeft raadgevings- en bijstandsplicht t.a.v. bouwheer: architect moet bouwheer bijstaan in keuze aannemer (deontologische plicht cfr. art. 22 Reglement beroepsplichten van de architect)

Art. 22. Wat ook zijn statuut weze, **staat de architect de opdrachtgever bij in de keuze van de aannemer** met het oog op de verwezenlijking van het ontwerp in de beste voorwaarden naar prijs en kwaliteit.

Hij vestigt de aandacht van zijn cliënt op de waarborgen welke de aannemer biedt.

- Daaronder valt ook: wijzen op de regels betreffende de toegang tot het beroep en de gevolgen die daaruit kunnen voortvloeien, alsook het controleren van de toegang tot het beroep bij het sluiten van de aannemingsovereenkomst.
- Is van openbare orde: partijen kunnen er niet van afwijken bij overeenkomst



Prijsherziening vs. nieuwe art. 5.74 BW





II.1 Prijsherzieningsclausule: algemeen

- Stijgende tendens in private bouwcontracten
- Principe:
 - Contractvrijheid voor bedingen prijsherzieningsclausule
 - Geen vermoeden van prijsherzieningsclausule
- Wettelijke basis: art. 57 Economische Herstelwet van 30 maart 1976
 - Principe: verbod op prijsindexering (art. 57, § 1)
 - Uitzondering: clausules die voldoen aan voorwaarden art. 57, § 2



II.2 Artikel 57 Economische Herstelwet van 30 maart 1976 (1)

- Voorwaarden prijsherzieningsclausule (art. 57, § 2 Economische Herstelwet)

“De contracten mogen slechts prijsherzieningsbedingen bevatten in de mate dat deze toepasselijk zijn tot een (1) bedrag van maximum 80 pct. van de eindprijs en voorzover ze (2) verwijzen naar parameters die de reële kosten vertegenwoordigen; (3) ieder parameter is alleen toepasselijk op dat gedeelte van de prijs dat beantwoordt aan de kosten die het vertegenwoordigt. De Minister van Economische Zaken kan niettemin, per sector van het toegelaten maximum afwijken.”



II.2 Artikel 57 Economische Herstelwet van 30 maart 1976 (2)

- Toelichting voorwaarden

1. Maximaal 80% van de totale prijs
2. Op basis van parameters die de reële kosten vertegenwoordigen (bv. arbeid, materialen, enz.)
3. Aandeel parameters moet overeenstemmen met werkelijk aandeel in te herziene prijs
 - Enkel herziening van deel prijs dat door parameter wordt beïnvloed
 - Herziening op basis van relevante index
4. Bijkomend: vereiste van wederkerigheid

Sanctie: nietigheid prijsherzieningsclausule



II.3 Uitzonderingen op toepassingsgebied art. 57 Herstelwet

1. Buitenlands element (art. 57, § 6 Economische Herstelwet)

- Art. 57 Economische Herstelwet niet van toepassing op de **overeenkomsten met een buitenlands element**
- Uitzondering: behalve wanneer overeenkomst (1) betrekking heeft op in België uit te voeren prestaties en (2) door personen die in België verblijven wordt gesloten

2. Ministeriële uitzonderingen

- Bv. besluit van 19 mei 2010 voor *Contracting & Maintenance* en *Montage & Kranen*

3. PM : uitzondering huur en overheidsopdrachten



II.4 Prijsherziening vs. nieuw art. 5.74 BW

Art. 5.74. Verandering van omstandigheden

- Uitgangspunt: overeenkomst bindt, ook indien uitvoering zwaarder wordt
- Mogelijkheid tot aanpassing / beëindiging indien aan aantal (strengen) voorwaarden voldaan:
 1. buitensporig bezwarend
 2. onvoorzienbaar
 3. ontoerekenbaar
 4. schuldenaar heeft risico niet voor zijn rekening genomen
 5. art. 5.74 BW niet uitgesloten door wet of contract (aanvullend recht)
- Eerste fase: minnelijk → Geen akkoord: rechtbank (zetelend zoals in kort geding)

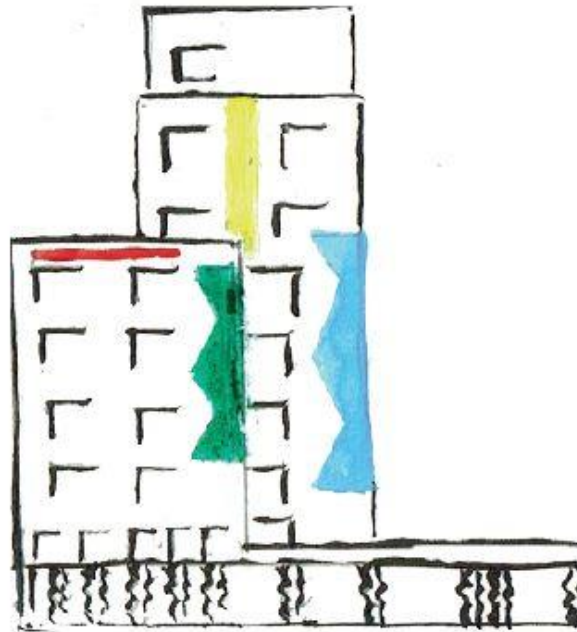


II.4 Prijsherziening vs. nieuw art. 5.74 BW

Prijsherzieningsclausule	Verandering van omstandigheden (art. 5.74 BW)
Contractueel beding nodig	Van rechtswege van toepassing, tenzij contractueel uitgesloten
Aanpassing aan prijsevolutie kostencomponenten	Enkel aanpassing indien buitensporige verzwareing o.w.v. onvoorzienbare en ontoerekenbare omstandigheden
Automatische (prijs)aanpassing	Nieuwe onderhandeling of tussenkomst rechtbank noodzakelijk
Enkel aanpassing prijs	Aanpassing andere elementen overeenkomst mogelijk, incl. beëindiging

De toekomst van het aannemingsrecht: nieuwe horizonten in Boek 7?

9 maart 2023





Topics:

1. Onderscheid tussen koop en aanneming
2. Rechtstreeks vorderingsrecht van de bouwheer tegen de onderaannemer?
3. Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken: een vaststaande ‘redelijke termijn’?

Bron: B. KOHL, “Le contrat d’entreprise: proposition de réforme du Code civil” in P. FORIERS, R. JAFFERALI, E. VAN DEN HAUTE (eds.), *Entre tradition et pragmatisme. Liber amicorum Paul Alain Foriers*, Gent, Larcier 2021, 481-526,



Koop en aanneming

- Onderscheid tussen beide zal verminderen



Huidig recht

- Rechtstreekse vordering = uitzondering op beginsel relativiteit van overeenkomsten
(Cass. 9 september 1999, *Arr. Cass.* 1999, 1073)
- Enkel voor onderaannemer tegen bouwheer: onderaannemer heeft rechtstreeks vorderingsrecht tegen bouwheer
(art. 1798 oud BW)
- Niet voor bouwheer tegen onderaannemer: theorie quasi-immuniteit uitvoeringsagent belet rechtstreekse vordering bouwheer tegen onderaannemer
(Cass. 7 november 1997, *Arr. Cass.* 1997, 1093; Luik 7 oktober 1993, *JLMB* 1995, 296)



Toekomst? Argumenten pro een rechtstreeks vorderingsrecht van de bouwheer tegen de onderaannemer (B. Kohl)

- Meer zekerheid voor de bouwheer wanneer de hoofdaannemer niet meer aangesproken kan worden wegens bv. faillissement
- Anders dubbele onrechtvaardigheid:
 - Bouwheer wordt niet vergoed
 - Onderaannemer die gebrekkige prestatie heeft uitgevoerd, wordt niet gesanctioneerd
- Rechtstreekse vordering van bouwheer tegen onderaannemer mogelijk door ruime invulling van *propter rem* – theorie: overdracht zakelijke rechten
 - Voordeel: gelijke rechten voor verkrijger van een goed (bouwheer), onafhankelijk van de aard van de oorspronkelijke overeenkomst tussen zijn medecontractant (hoofdaannemer) en diegene die gebrekkig goed leverde (leverancier / onderaannemer)



Toekomst?

- Boek 6: Buitencontractuele aansprakelijkheid
 - Art. 5.143 Ontwerp: samenloop principieel toegestaan
 - TENZIJ: wettelijk of contractueel uitgesloten
 - EN: contractuele bedingen hebben voorrang (uitz. aantasting fysieke integriteit)
 - Positie van hulppersonen?
 - Memorie van Toelichting: afstand huidige rechtspraak
 - Quid bescherming hulppersoon? → art. 5.89, §2 BW: hulppersoon kan bevrijdingsbedingen invoeren tegen hoofdschuldeiser die overeengekomen zijn tussen hoofdschuldeiser en hoofdschuldenaar



Huidig recht

- Aansprakelijkheid voor lichte verborgen gebreken: gemeen recht en ingevuld door rechtspraak

Brussel 12 januari 2016: *“Op grond van het beginsel van de uitvoering te goeder trouw van overeenkomsten en omdat een opdrachtgever niet kan goedkeuren wat hij niet weet, is een aannemer, zelfs na aanvaarding, aansprakelijk voor verborgen gebreken.”*

- Niet van openbare orde / dwingend recht → conventionele afwijking mogelijk (Ondrb. Oost-Vlaanderen (afd. Gent) 19 maart 2020, *TBO* 2020, afl. 4, 384)
- Voorwaarden
 - voldoende ernstig gebrek, ongekend op ogenblik aanvaarding (Rb. Antwerpen 21 oktober 2010, *TBO* 2011, afl. 4, 177)
 - waarborgtermijn: tien jaar vanaf aanvaarding werken (verjaringstermijn, art. 2262*bis*, §1 oud BW)
 - proceduretermijn: **redelijke termijn** vanaf (mogelijke) kennisname gebrek door bouwheer (Cass. 26 maart 2018, *TBO* 2018, afl. 5, 436)



Huidig recht

- Proceduretermijn = termijn waarbinnen bouwheer aannemer in rechte moet aanspreken
- Vangt aan wanneer bouwheer kennis heeft (kunnen nemen) van gebrek
Cass. 26 maart 2018, *TBO* 2018, afl. 5, 436
- 'Redelijke termijn'
 - Beoordeling *in concreto*
 - Rekening houden met: aard en omvang werk en gebreken, hoedanigheid partijen, ingebruikname, klachten bouwheer, pogingen gebreken te verhelpen, verloop deskundig onderzoek
(Rb. Antwerpen, afd. Antwerpen 25 mei 2020, *TBO* 2021, af. 1, 67)
 - Vermoeden van aanvaarding van het gebrek na verloop redelijke termijn



Toekomst? Argumenten pro en contra een vaststaande redelijke (procedure)termijn

- Pro: rechtszekerheid
- Contra: geen mogelijkheid tot maatwerk
- Voorstel B. Kohl:
 - Redelijke termijn vaststellen op bv. twee jaar vanaf (mogelijke) kennisname gebrek: twee jaar volstaat voor bouwheer om intenties aannemer te achterhalen
 - Geen rekening houden met omstandigheden van het geval → geen soevereine beoordelingsbevoegdheid rechter
 - Conventionele afwijking blijft mogelijk



Besluit

- Er beweegt best wat
- Houd ons in de gaten 😊
- Dank aan het Schoups Construction team

Bedankt voor uw aandacht



Marco Schoups

+32 475 582 837

marco.schoups@schoups.be

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

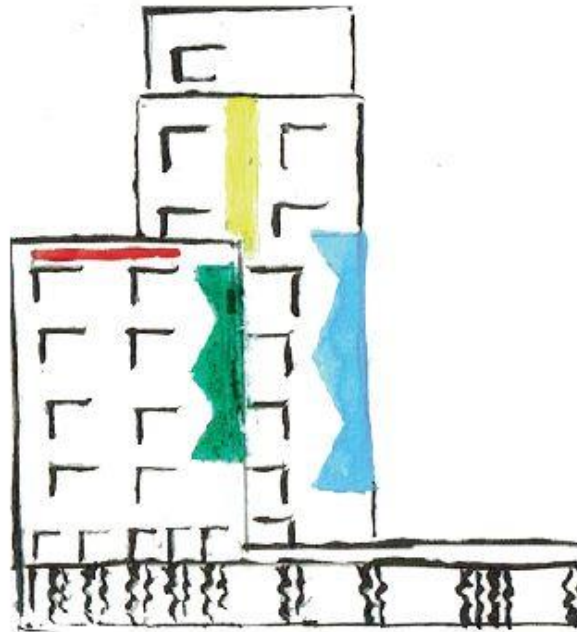
Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Hervorming insolventierecht: de reorganisatie gereorganiseerd

9 maart 2023





Inhoudstafel

- I. Inleiding: omzetting Europese Herstructureringsrichtlijn
- II. Prominente rol voor kamers voor ondernemingen in moeilijkheden
- III. Gerechtelijke reorganisatie door minnelijk akkoord
- IV. Gerechtelijke reorganisatie door collectief akkoord
 - a) *KMO's*
 - b) *Grote ondernemingen*
- V. Minnelijk en collectief akkoord in besloten vorm
- VI. Gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag
- VII. Stil faillissement



I. Inleiding: omzetting Europese Herstructureringsrichtlijn

RICHTLIJN (EU) 2019/1023 VAN HET EUROPEES PARLEMENT EN DE RAAD

van 20 juni 2019

betreffende preventieve herstructureringsstelsels, betreffende kwijtschelding van schuld en beroepsverboden, en betreffende maatregelen ter verhoging van de efficiëntie van procedures inzake herstructurering, insolventie en kwijtschelding van schuld, en tot wijziging van Richtlijn (EU) 2017/1132 (Richtlijn betreffende herstructurering en insolventie)

- Doelstelling: inzetten op continuïteit door “preventieve herstructureringsstelsels”
- Minimumharmonisatie (dus geen ééngemaakt Europees insolventierecht)



I. Inleiding: omzetting Europese Herstructureringsrichtlijn

- Termijn omzetting door Belgische wetgever (in Boek XX “Insolventie” WER):
 - ~~17 juli 2021~~
 - ~~17 juli 2022~~
 - ?
- Teksten circuleren: nog niet definitief



II. Prominente rol voor kamers voor ondernemingen in moeilijkheden

Kamer voor ondernemingen in moeilijkheden (“KOIM”)

- **Wat?** Orgaan binnen elke ondernemingsrechtbank
- **Opdracht?** Ondernemingen in moeilijkheden opsporen en opvolgen
- **Hoe?** Knipperlichten (verstekvonnissen, beslagen, jaarrekeningen...)
- **Onderzoeksmogelijkheden?**
 - Schuldenaar oproepen en horen
 - Vragen naar bijkomende inlichtingen en eventuele reorganisatiemaatregelen
 - Dossier doorverwijzen naar parket (faillissementsvoorwaarden vervuld)
 - Vordering tot gerechtelijke ontbinding
 - Gerechtelijke reorganisatie



II. Prominente rol voor kamers voor ondernemingen in moeilijkheden

Omzetting Herstructureringsrichtlijn versterkt rol KOIM:

- Onderzoek op verzoek van de schuldenaar mogelijk: niet enkel ambtshalve
- KOIM kan “herstructureringsdeskundige” aanstellen
- Schuldenaar heeft voortaan recht op toegang tot zijn dossier: zelfbeoordeling
- Uitgebreidere gegevensverzameling
- Verlenging termijn ambtshalve onderzoek: maximumduur 8 (i.p.v. 4) maanden



III. Gerechtelijke reorganisatie door minnelijk akkoord

- Initiële duur opschorting: maximum 4 (i.p.v. 6) maanden
 - volledige gerechtelijke reorganisatie, ook collectief akkoord en GROG
- Minnelijk akkoord voortaan mogelijk met één schuldeiser i.p.v. minstens twee
- Schorsende werking van het verzoekschrift verstrengd
 - vermijden van “repeat players”



IV. Gerechtelijke reorganisatie door collectief akkoord

- Herstructureringsrichtlijn legt stemming over reorganisatieplan “in categorieën van schuldeisers” op
 - alleszins voor grote ondernemingen (verplichting nationale wetgever)
 - *kan* ook voor KMO's (optie nationale wetgever)
- Belgische wetgever: onderscheid KMO's vs. niet-KMO's



IV. Gerechtelijke reorganisatie door collectief akkoord

a) KMO's

- Stemming in één categorie (huidig stelsel)
- Opt-in voor meer complexe stelsel (categorieën)



IV. Gerechtelijke reorganisatie door collectief akkoord

b) Grote ondernemingen

- Kapitaalhouders worden mee betrokken
- Stemming in categorieën:
 - oneerlijke behandeling schuldeisers beletten
 - substantieel vergelijkbare rechten worden in één categorie geplaatst
 - onderscheidend criterium: rechten die schuldeisers zouden hebben bij vereffening of op basis van regels reorganisatieplan → afzonderlijke categorieën indien deze zodanig verschillen dat van vergelijkbare positie geen sprake is
- Categorie-overschrijdende “cram-down”: rechter kan tegenstem van categorie overrulen



V. Minnelijk en collectief akkoord in besloten vorm

- Huidige openbare procedures: negatieve publiciteit (BS en KBO)
- Invoering besloten varianten:
 - Onderhandelen met deel van schuldeisers
 - Bijstand herstructureringsdeskundige
 - Geen publicatie
 - Geen opschorting (kan opgelegd worden door rechtbank voor betrokken SE's)
 - Homologatie van akkoord door rechtbank



VI. Gerechtelijke reorganisatie door overdracht onder gerechtelijk gezag

- Aard procedure wijzigt
 - vorm van vereffening
 - confirmeren aan Plessers- en Heiploeg-rechtspraak: overnemer kiest welke werknemers hij wenst over te nemen omwille van technische, economische en organisatorische redenen, zonder verboden differentiatie en met rechterlijke controle achteraf
- Faillissement of vereffening *moet* worden uitgesproken nadat de overdracht heeft plaatsgevonden



VII. Stil faillissement (pre-pack)

Nieuw: besloten voorbereiding van faillissement

- Onderneming kan rechtbank vragen om haar “in faillissement te verklaren”:
 - Volledig confidentiële procedure: discrete voorbereiding overgang activa of activiteiten
 - Onderhandelen overdracht (deel) activa, zonder negatieve publiciteit faillissement
 - Doel: vermijden waardeverlies
 - Aanstelling beoogd curator en beoogd rechter-commissaris (controle)
 - Termijn: max. 30 dagen, verlengbaar met max. 30 dagen
 - “Debtor in possession”: nog geen eigenlijk faillissement

- Vanaf aangifte: normale faillissementsprocedure
 - Openbaar: publiciteit
 - Buitenbezitstelling
 - Curator en rechter-commissaris

Bedankt voor uw aandacht



Dave Mertens

+32 478 401 534

dave.mertens@schoups.be

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

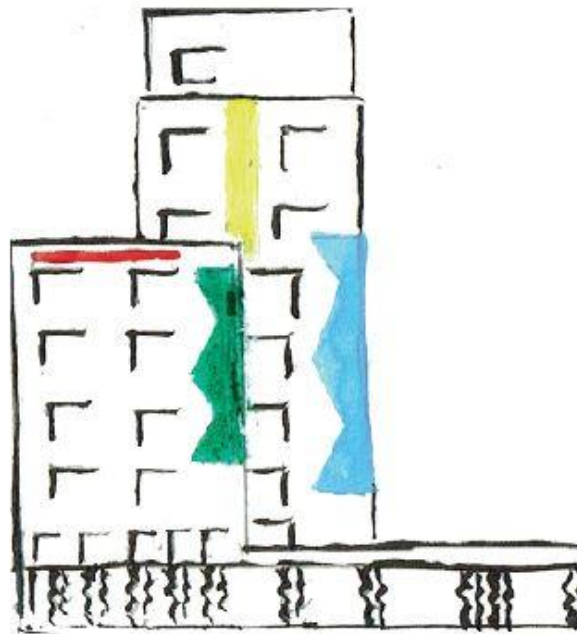
Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Beroep op de draagkracht van derde entiteiten

9 maart 2023





Als nieuwe speler op de markt wil ik inschrijven op een overheidsopdracht uitgeschreven voor IT-diensten. Volgens het bestek moet ik 3 referenties voorleggen van soortgelijke diensten uitgevoerd in de afgelopen drie jaar met een gemiddelde contractwaarde van 300.000 EUR. Tevens voorziet het bestek in een minimale omzetvereiste van 450.000 EUR per jaar en dit de afgelopen drie boekjaren. Als nieuwe startende speler is het onmogelijk om te voldoen aan deze selectiecriteria.

-

De stad Antwerpen heeft een overheidsopdracht uitgeschreven voor de renovatie van de Onze-Lieve-Vrouwekathedraal. Het gaat om een totaalrenovatie zodat ook de renovatie van het grote Schyven-orgel onderdeel is van de opdracht. In het kader van de selectiecriteria bepaalt het bestek onder meer dat de ondernemers een referentie moeten voorleggen van een orgelrestaurateur. Als geïnteresseerde aannemer beschik ik evenwel niet over een dergelijke referentie.



Game over of is er een plan B zodat ik toch kan inschrijven?



Plan B: beroep op de draagkracht van derde entiteit



Inhoudstafel

- I. Wanneer kan ik beroep doen op de draagkracht van een derde?
- II. Wat houdt het in om beroep te doen op de draagkracht van een derde?
- III. Wat moet ik bij mijn offerte voegen als ik beroep doe op de draagkracht van een derde?
- IV. Verschil met gewone onderaanneming (zonder beroep te doen op de draagkracht)



I. Wanneer?

Wat als ik niet voldoe aan de selectiecriteria?

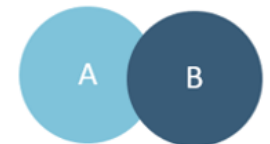
(Bijv. "Ik beschik niet over de nodige referenties / omzet / machine / ...")



Beroep op de draagkracht
van een derde entiteit



Oprichten van een
tijdelijke maatschap (TM)



Derde is gemakkelijker om "in te wisselen" bij problemen dan bij TM



II. Wat?

- Art. 78 OOW en art. 73 KB Plaatsing
- = Inschrijver kan zich beroepen op de draagkracht van andere entiteiten om te voldoen aan de selectiecriteria (eisen inzake de geschiktheid en bekwaamheid van een ondernemer)
- Indien beroep wordt gedaan op draagkracht van derde entiteit wat betreft studie- en beroepskwalificaties of relevante beroepservaring → derde entiteit moet desbetreffende werken of diensten effectief zelf uitvoeren
- In geval van overheidsopdrachten voor werken, diensten en plaatsings- of installatiewerkzaamheden in het kader van een opdracht voor leveringen: aanbestedende overheid kan eisen dat bepaalde kritieke taken rechtstreeks door de inschrijver zelf worden verricht
-  Recht van ondernemer om zich te beroepen op de draagkracht van andere entiteiten kan in uitzonderlijke omstandigheden worden beperkt



II. Wat?

- Zijn enkel onderaannemers te beschouwen als een derde entiteit op wiens draagkracht beroep kan worden gedaan?

Voorbeeld:

Ik wil inschrijven op een overheidsopdracht inzake slibslepen. Het bestek bepaalt – als een van de toepasselijke selectiecriteria – dat de ondernemer moet beschikken over een sleepboot met een minimumvermogen van 177 kW. De breedte van het dispositief waarmee het specie wordt verplaatst bedraagt min. 3,5 meter en max. 4,5 meter.

Ik beschik niet zelf over deze specifieke sleepboot zodat ik deze ga huren. Ik wil de opdracht zelf uitvoeren – niet via een onderaannemer – en dit door gebruik te maken van de gehuurde sleepboot.

Kan deze verhuurder beschouwd worden als een derde entiteit op wiens draagkracht beroep wordt gedaan om te voldoen aan het selectie criterium of is dit enkel mogelijk wanneer het een onderaannemer betreft?



II. Wat?

⇒ Derde entiteit kan een onderaannemer zijn, maar ook een leverancier, verhuurder,...!

HvJ 26 januari 2023, nr. C-403/21, SC NV Construct SRL:

“Bovendien blijkt duidelijk uit de laatste zin van artikel 63, lid 1, van richtlijn 2014/24 dat wanneer een ondernemer zich op de draagkracht van andere entiteiten wil beroepen, het volstaat dat hij ten behoeve van de aanbestedende dienst aantoont dat hij zal kunnen beschikken over de nodige middelen, bijvoorbeeld door overlegging van een verbintenis daartoe van deze andere entiteiten. Bijgevolg is het duidelijk dat onderaanneming slechts een van de manieren is waarop een ondernemer een beroep kan doen op de draagkracht van andere entiteiten en dat dit hem derhalve niet kan worden opgelegd door de aanbestedende dienst.”

- Juridische band is irrelevant
- Wanneer (1) een verplichte uitsluitingsgrond of een uitsluitingsgrond inzake fiscale of sociale schulden wordt vastgesteld in hoofde van de entiteit op wier draagkracht beroep wordt gedaan of (2) blijkt dat de derde niet voldoet aan het toe te passen selectie criterium: aanbestedende overheid moet vervanging eisen (indien gelijke behandeling inschrijvers dit toelaat)



II. Wat?

- Principe: derde entiteit is niet hoofdelijk aansprakelijk ~ aanbesteder kan eisen dat derde entiteit waarop beroep wordt gedaan voor financiële en economische draagkracht hoofdelijk aansprakelijk is voor uitvoering volledige opdracht
 - Hoofdelijke aansprakelijkheid = ieder van de entiteiten kan door de opdrachtgever aangesproken worden m.b.t. volledige opdracht
 - Hoofdelijke aansprakelijkheid dient schriftelijk aanvaard te worden door entiteit op wiens draagkracht beroep wordt gedaan
 - Indien geen schriftelijke aanvaarding → niet mogelijk om zich op draagkracht van die entiteit beroepen



III. Wat moet ik bij mijn offerte voegen?

1. Bewijs dat derde entiteit voldoet aan betrokken selectie criterium

HvJ 10 januari 2023, nr. C-469/22, Ambisig – Ambiente e Sistemas de Informação Geográfica, S.A.:

“Uit de voorgaande overwegingen volgt derhalve dat artikel 63 van richtlijn 2014/24, gelezen in samenhang met artikel 59 en overweging 84 van deze richtlijn, aldus moet worden uitgelegd dat het zich verzet tegen een nationale regeling op grond waarvan een ondernemer die met het oog op de uitvoering van een overheidsopdracht voornemens is een beroep te doen op de draagkracht van een andere entiteit, de bewijsstukken van geschiktheid van die entiteit en haar verbintenisverklaring pas ná de gunning van de betrokken opdracht hoeft over te leggen.”



III. Wat moet ik bij mijn offerte voegen?

2. Europese opdracht:

- een apart door de derde ingevuld UEA
- inschrijver moet deel II C “*Informatie over beroep op de draagkracht van andere entiteiten*” van zijn eigen UEA invullen



→ Opgelet: het niet (correct) invullen van het UEA leidt tot de substantiële onregelmatigheid van de offerte!

RvS 9 mei 2019, nr. 244,415, NV Dockx Movers:

“De offerte van de verzoekende partij bevat in de eerste plaats het inschrijvingsformulier. In het invulveld over het gebruik van onderaannemers blijkt de keuze “ja” te zijn vermeld door de verzoekende partij. (...) In het bij de offerte van de verzoekende partij gevoegde UEA wordt dan – in weerwil van de verklaringen op het inschrijvingsformulier en de bij de offerte gevoegde verbintenis – op de vraag “[d]oet de ondernemer een beroep op de draagkracht van andere entiteiten om te voldoen aan de selectiecriteria van deel IV en de (eventuele) criteria en regels van onderstaande afdeling V?” en de vraag “[i]s de ondernemer van plan een gedeelte van de opdracht in onderaanneming aan derden te geven?”, telkens het antwoord “nee” vermeld. (...) Door louter ontkennend te antwoorden op de twee voornoemde vragen op het UEA, lijkt de verzoekende partij aldus een UEA te hebben ingediend dat niet voldoet aan artikel 73 van de wet overheidsopdrachten 2016, artikel 38 van het koninklijk besluit plaatsing 2017 en evenmin aan de bepalingen van het bestek.”



III. Wat moet ik bij mijn offerte voegen?

⇒ Ook bij niet-Europese opdrachten: geen UEA maar steeds aangeven voor welk deel een beroep wordt gedaan op de draagkracht en welke derde

- Bij een eenstapsprocedure: aangeven in offerte
- Bij een tweestapsprocedure: aangeven in aanvraag tot deelneming én in offerte

3. Uittreksel strafregister derde entiteit en ev. bestuurders



4. Schriftelijk verbintenis dat men beroep kan doen op derde (verbintenis derde)

- Gedagtekend en ondertekend door de bevoegde persoon (eventueel documenten voegen i.v.m. handtekeningsbevoegdheid)
- Eventueel aanvaarden hoofdelijkheid -> zie toepasselijke bestek
- Verwijzen naar de desbetreffende overheidsopdracht



III. Wat moet ik bij mijn offerte voegen?

⇒ Behoren tot een bepaalde groep van vennootschappen ≠ voldoende

RvS 9 juli 2010, nr. 206.853, NV Mediatrader:

“De stelling dat het loutere feit van het behoren tot dezelfde groep van vennootschappen ipso facto het bestaan meebrengt van een verbintenis waarbij beroep kan worden gedaan op de draagkracht van de moedervernootschap of de bekwaamheid van een zustervernootschap, kan op het eerste gezicht niet worden bijgetreden.”

⇒ Verklaring op erewoord van de inschrijver dat de andere entiteit zich garant stelt ≠ voldoende (tenzij bestek anders bepaalt)

RvS 27 september 2016, nr. 236.941, NV GOM:

“Een verklaring op erewoord van de inschrijver dat de andere identiteiten zich garant stellen, voldoet niet aan de voorwaarden van dit artikel.”



III. Wat moet ik bij mijn offerte voegen?

Samenvatting:

1. Bewijs dat derde entiteit voldoet aan betrokken selectie criterium
2. Europese opdrachten: UEA (+ correct en volledig invullen!)
3. Uittreksel uit strafregister
4. De schriftelijke (gedagtekende en ondertekende) verbintenis



IV. Verschil met gewone onderaanneming

- **Onderaanneming zonder beroep op de draagkracht van de onderaannemer (Art. 74 KB Plaatsing)**
 - = Inschakelen van een 'gewone' onderaannemer
 - = Wanneer je een onderaannemer inschakelt zonder dat je hem nodig hebt om te voldoen aan de selectiecriteria
 - Onderaanneming laat aansprakelijkheid van inschrijver onverlet (geen contractuele band tussen aanbestedende overheid en onderaannemer)
 - Indien gevraagd: in offerte vermelden welk gedeelte van de opdracht in onderaanneming zal worden gegeven en welke onderaannemer dit zal uitvoeren
 - Opdrachtnemer zal verplicht beroep moeten doen op de opgegeven onderaannemer
 - ~ mogelijkheid tot vervanging (art. 12, § 3 AUR en art. 12/2 AUR)

Bedankt voor uw aandacht



Kris Lemmens

+32 486 266 800

kris.lemmens@schoups.be

m.m.v. Ellen Gerits

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

30 minuten pauze



De volgende sessie start over 30 minuten.

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

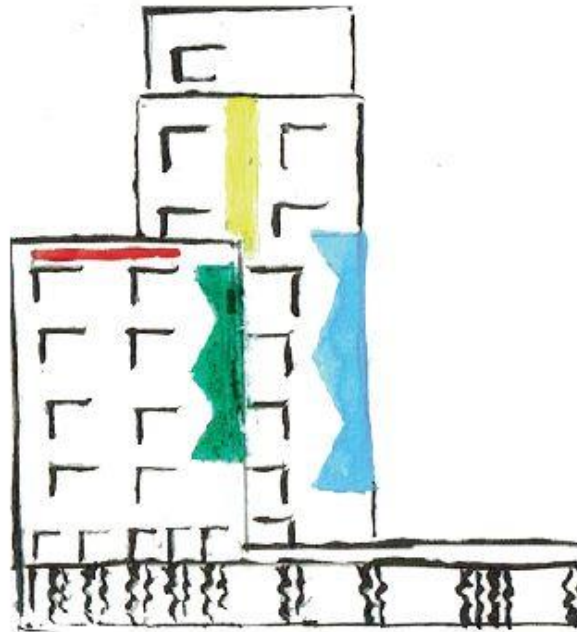
Brussel

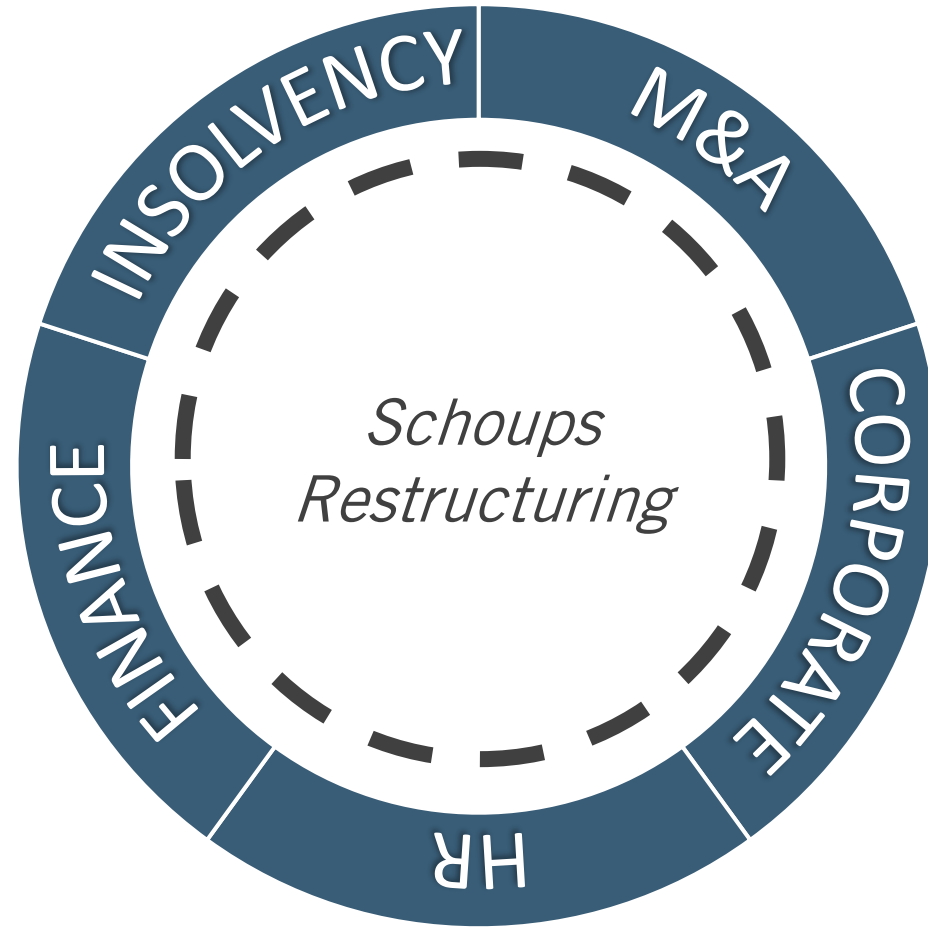
Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Schoups Restructuring, update vennootschapsrecht & enkele trends in de overnamemarkt

9 maart 2023

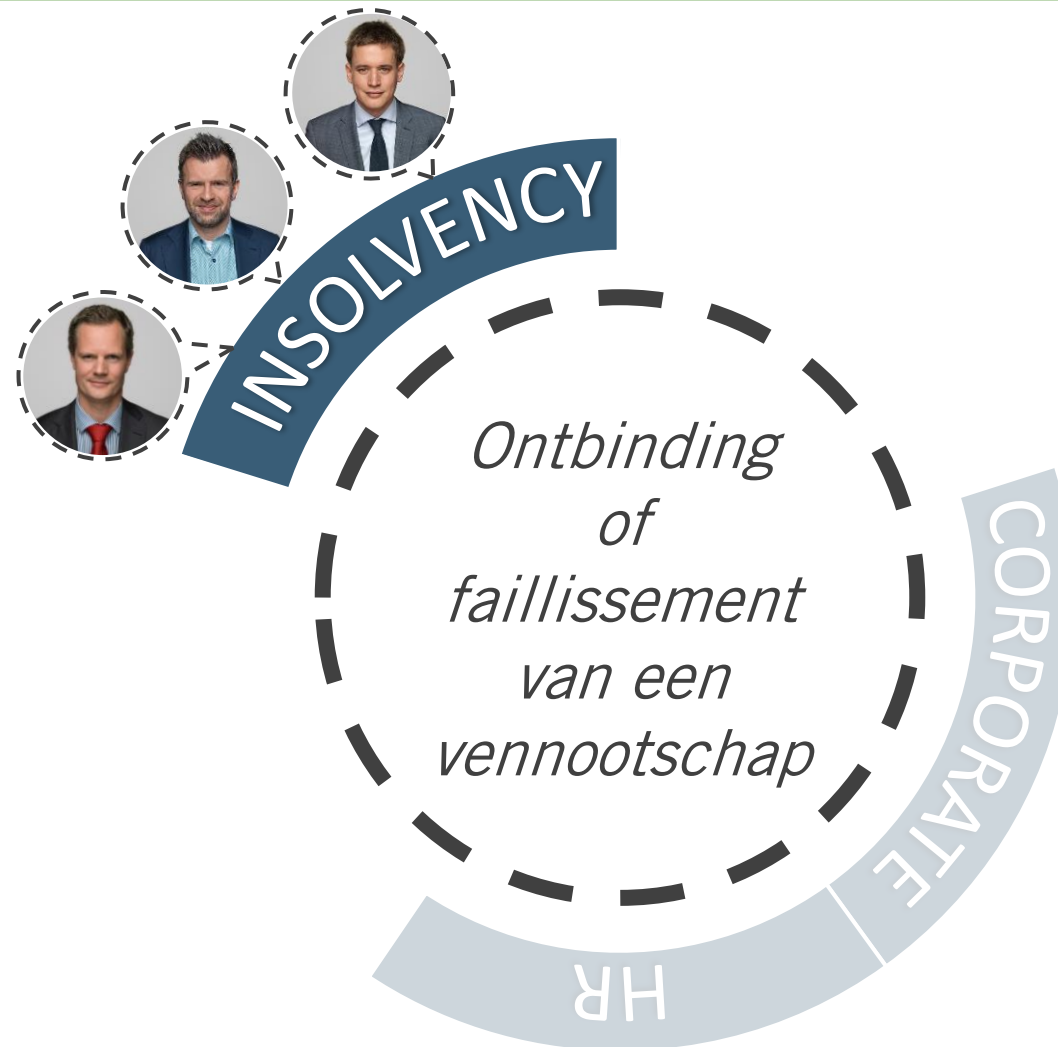




SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

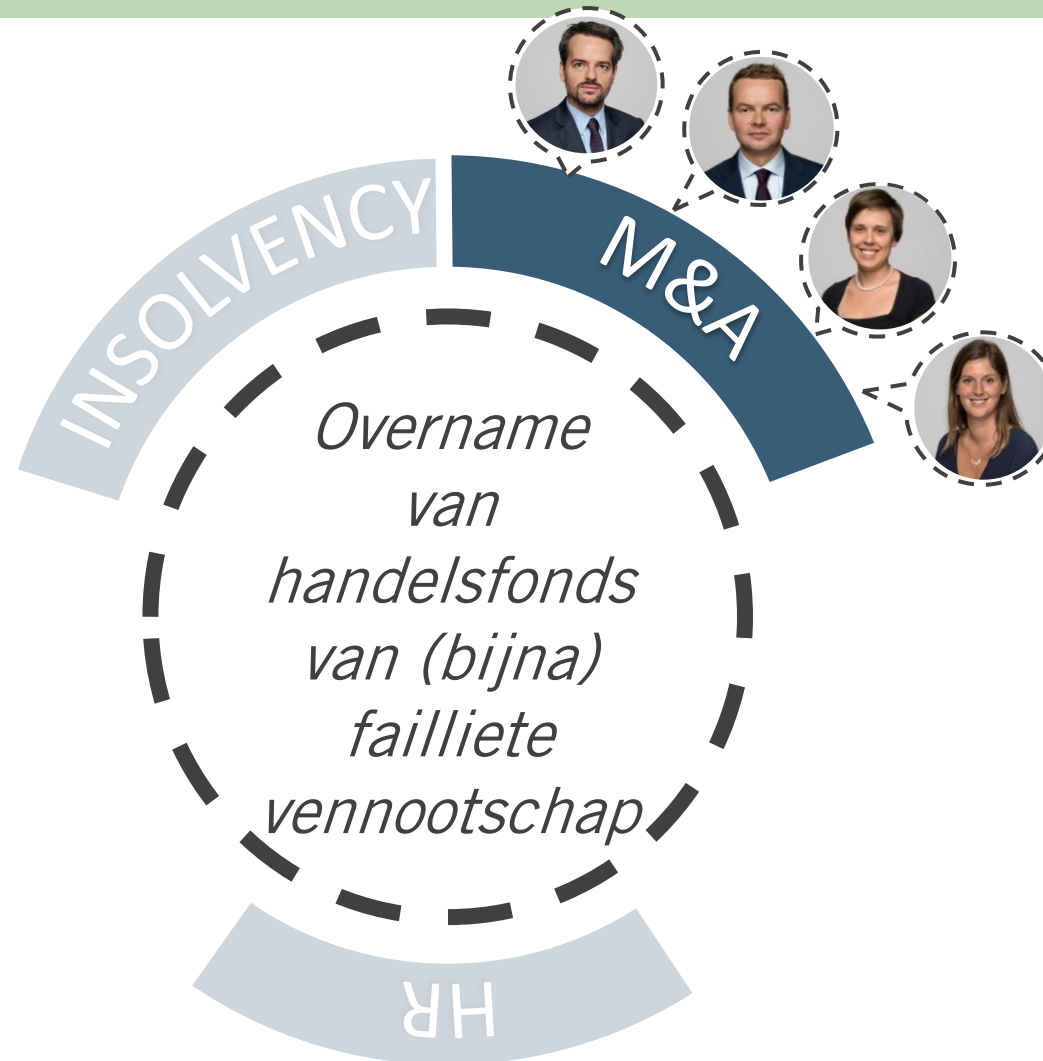
ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT



SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

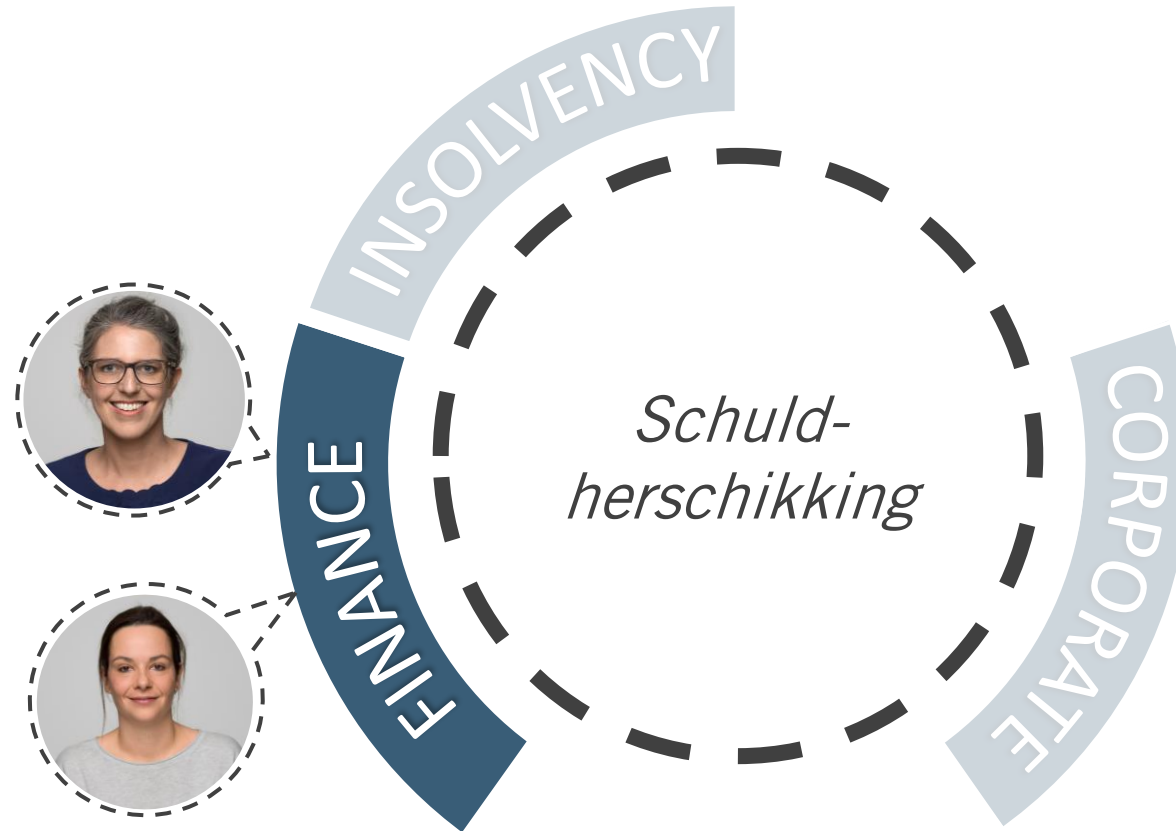
ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT



SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

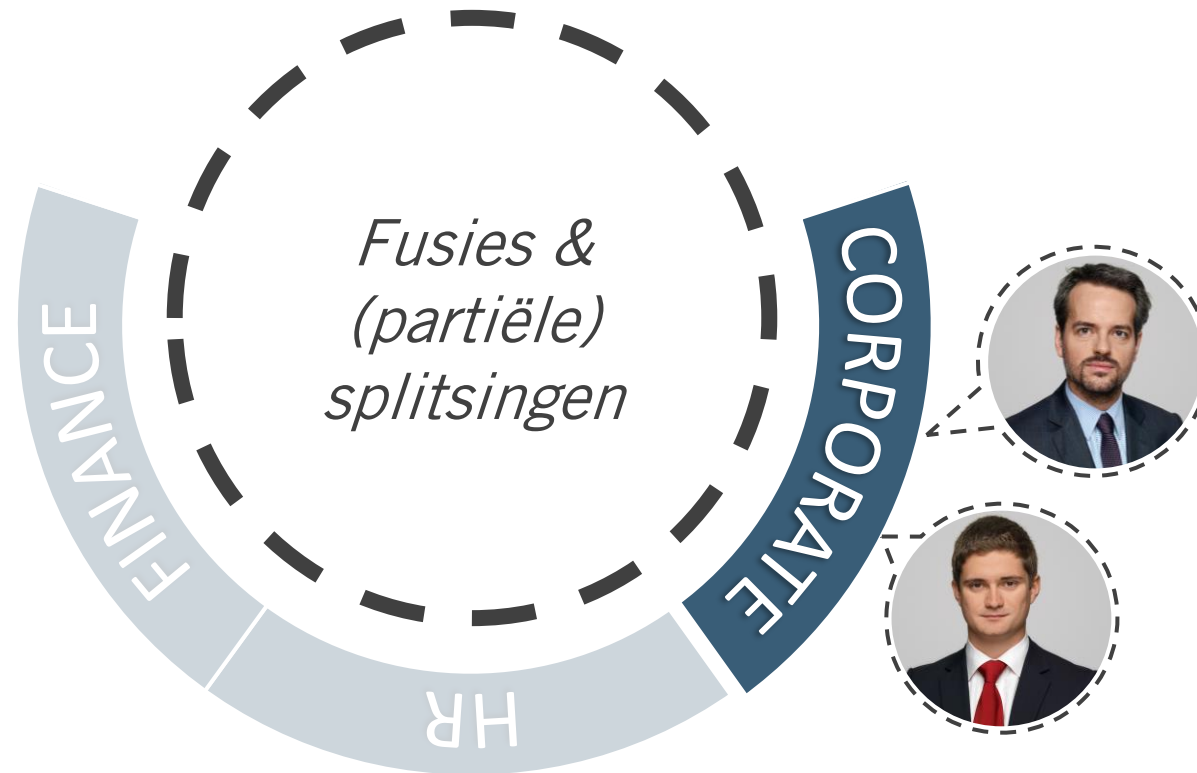
ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT



SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

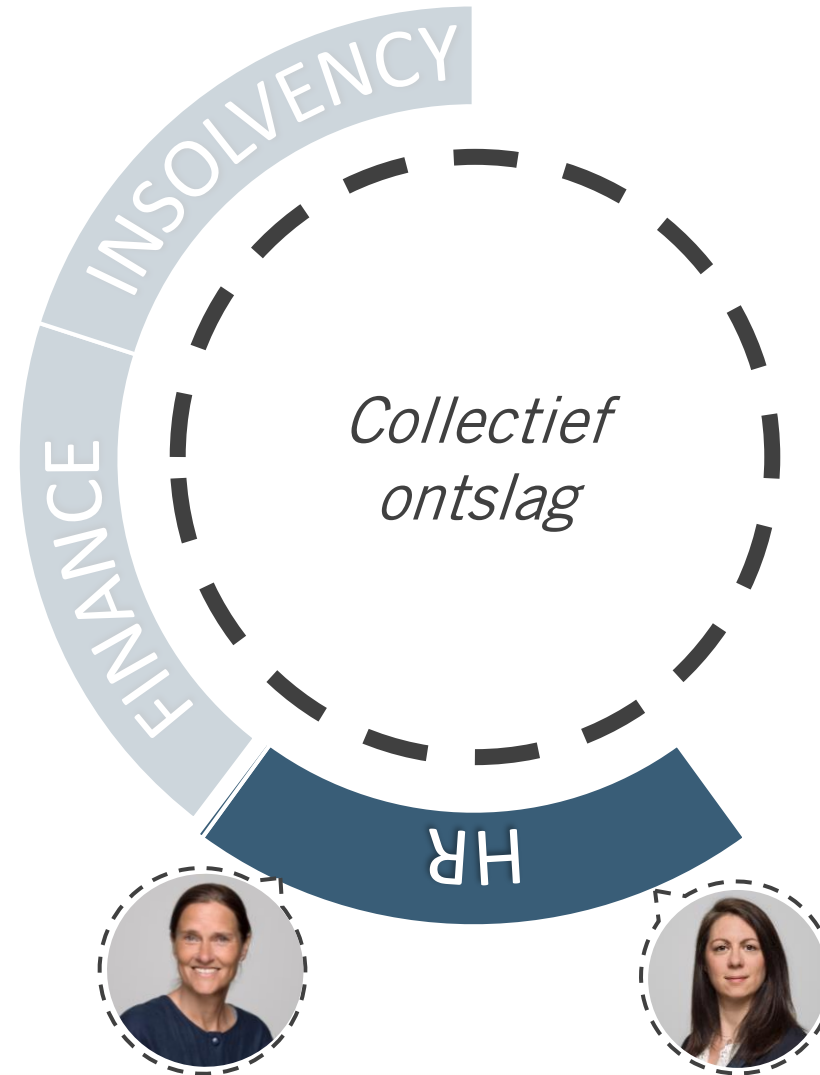
ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT



SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT



SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT



Evaluatie van enkele “hypes”:

- Inbreng in nijverheid
- Duaal bestuur
- Cap op bestuurdersaansprakelijkheid

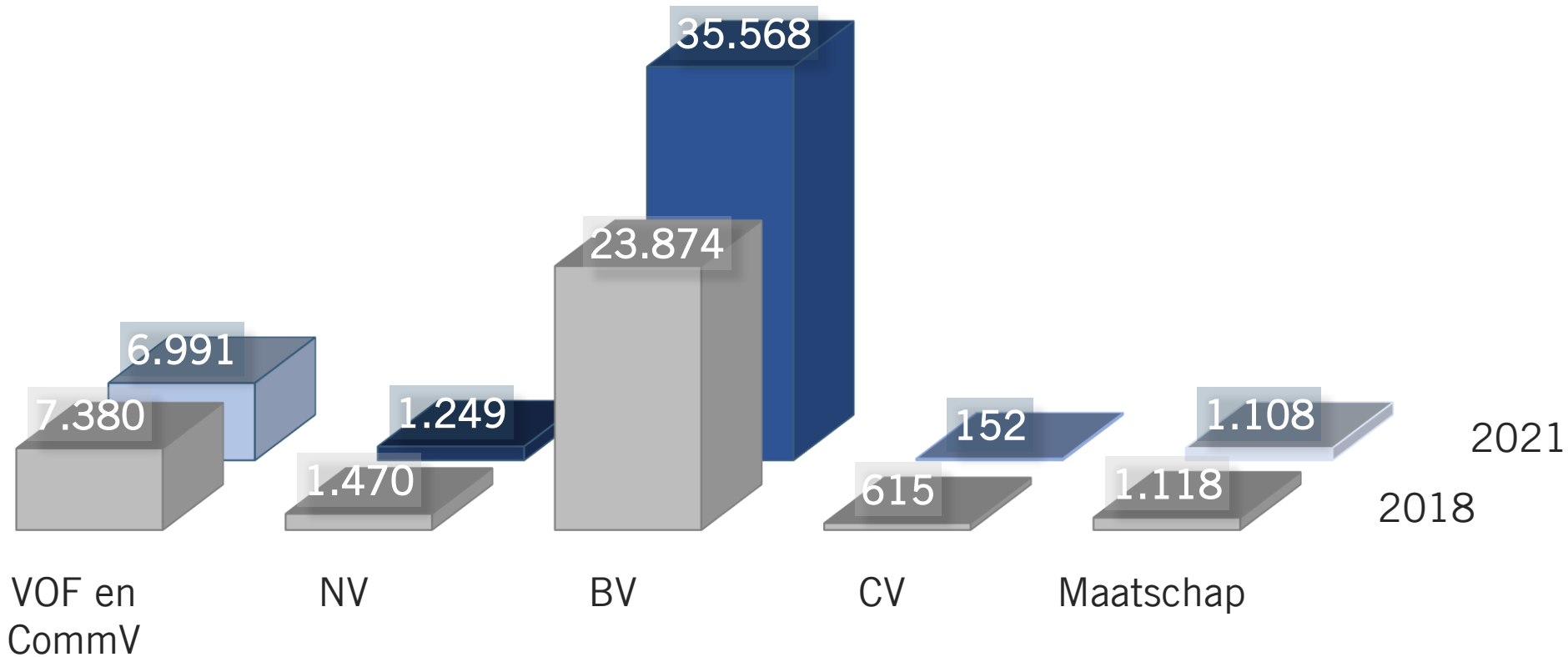
SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT



BV: mission accomplished



SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT

Bron: Aantal oprichtingen (primo btw-plichtige of herinschrijvingen), schrappingen en btw-plichtige ondernemingen volgens economische activiteit, plaats maatschappelijke zetel en rechtstvorm (STATBEL)



Programma 2023 – deadline 1.1.2024:

- statutenwijzigingen voor NV en BV
- vervanging van directiecomités in NV
 - dual bestuur?
 - dagelijks bestuur als directiecomité?
 - informeel directiecomité?

Programma 2024 – deadline 1.7.2024:

- automatische omzetting op 1.1.2024
 - CommVA wordt NV *met enige bestuurder*
 - "oneigenlijke" CVBA wordt BV
- statutenwijzigingen in 2024
 - algemene vergadering oproepen binnen 6 maanden na omzetting

SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT



Headwinds

- Covid-19
- Oekraïne / sanctions
- Supply chains en inflatie
- Energiecrisis

Tailwinds

- Strategische / distressed deals
- Cash-berg PEs



SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT



Due diligence

- GDPR
- ESG
- FDI
- Compliance/sanctions
- Subsidies

Deal terms

- Normale bedrijfsvoering
- Normal working capital
- MACs

Pricing – financiering

- Vendor loan
- Earn-out
- Closing accounts (ipv locked box)



SCHOUPS
RESTRUCTURING

UPDATE
VENNOOTSCHAPS-
RECHT

ENKELE TRENDS
IN DE
OVERNAMEMARKT

Bedankt voor uw aandacht



Gwen Bevers

+32 474 21 40 02

gwen.bevers@schoups.be

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

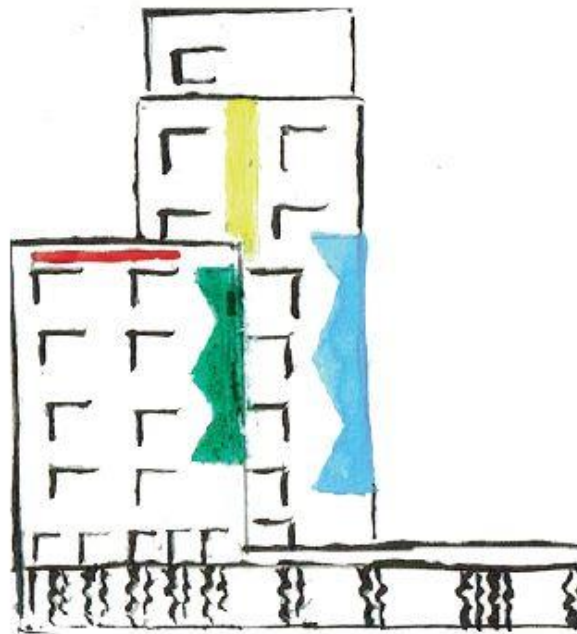
Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Stikstof en projectontwikkeling – essentiële lijnen uit de rechtspraak in een notendop

9 maart 2023





Inhoud

- I. Intro
- II. Wettelijk kader
- III. Rechtspraak: Europa – Vlaanderen – grensoverschrijdende effecten
- IV. Gevolgen voor de vergunningverlening
- V. Stand van zaken



I. Stikstof - intro



03/02/2023

'Om de biodiversiteit in Vlaanderen te redden, moet de stikstofuitstoot sterk naar beneden'

De natuur kreunt onder de stikstof in de lucht. Valt dat nog goed te maken, of kunnen we evengoed voor ongeremde groei van luchthaven en landbouw gaan? 'Het behoud van de soorten die w...

Demir weigert 9 op de 10 vergunningen voor landbouwbedrijven

Een te hoge uitstoot van stikstof is volgens de minister van Omgeving de belangrijkste reden om vergunningen voor grote veestallen te weigeren.

27 januari 2023 - Daan Bleus



De Zevende Dag @De7deDag · Feb 19

"We moeten de afweging durven maken ten opzichte van bepaalde planten die zodanig weinig stikstof kunnen verdragen. Ga je daar bedrijven voor sluiten of voedselzekerheid in gedrang brengen? Dan zeggen we duidelijk 'neen'.

Vlaams Minister van Landbouw @jobrouns1 @cdenv in #7dag



BELGIË

Jambon roept regering voorlopig niet samen over stikstof

Jan Jambon doet na de gewone ministerraad nog geen poging om een stikstofakkoord te bereiken. De minister-president houdt het voorlopig bij aparte gesprekken met zijn ministers, klinkt het terwijl een enorme protestcolonne van tractoren Brussel binnenrijdt.



15/12/2022

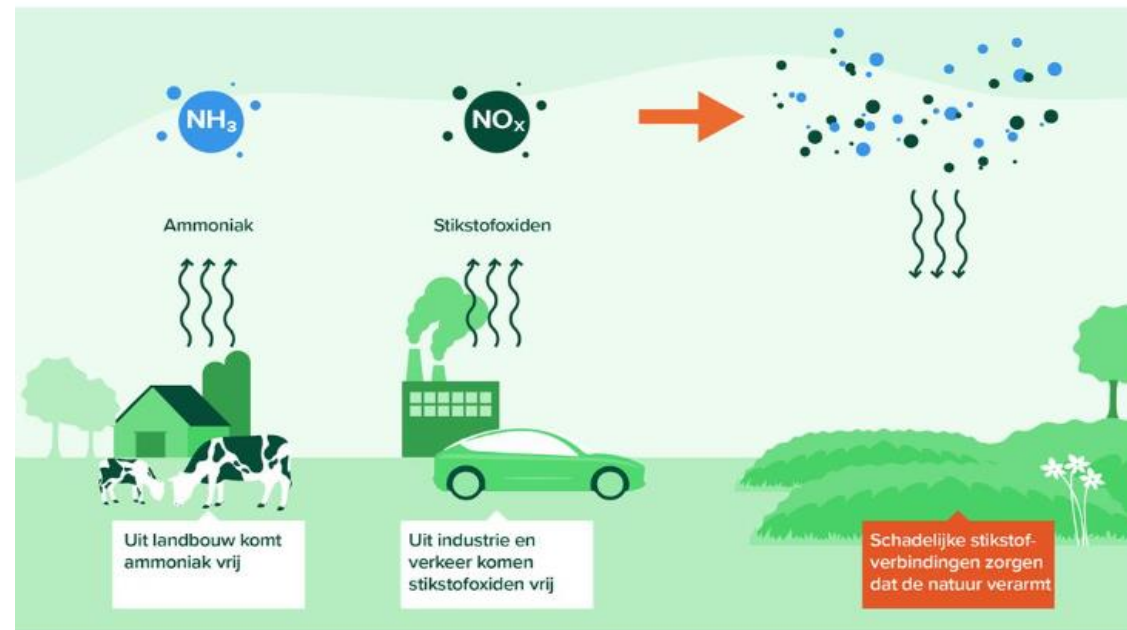
Omgevingsvergunning 'Uplace-light' vernietigd

De omgevingsvergunning voor het Broeklin-complex, de opvolger van Uplace, is vernietigd. Dat meldt de Raad voor Vergunningsbetwistingen donderdag. Aan de basis van het oordeel ligt het...



I. Intro

- WAT ? Ammoniak en stikstofdioxide vormen schadelijke stikstofverbindingen
 - Zorgt voor verzuring, verschraling, vermisting en gezondheidseffecten
 - Bronnen stikstofemissie: land – en tuinbouw, verkeer / transport, industrie, energieproductie en huishoudens



Bron: milieucentraal.nl



What's the fuzz about?

- Dalende stikstofuitstoot sinds 2000, maar sinds 2013 blijft de totale stikstofdepositie echter quasi onveranderd
- KDW: kritische depositiewaarde
= hoeveelheid stikstofdepositie voor een bepaald ecosysteem waaronder er op lange termijn geen betekenisvolle aantasting in de biodiversiteit optreedt
- Habitats: afhankelijk van type verschildt stikstofgevoeligheid
- Lage landen: groot probleem van overschrijding KDW (“critical load”):
“De grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het betreffende habitattype significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie”
- Vlaams Luchtbeleidsplan 2030: oppervlakte natuur met overschrijding van de kritische lasten moet in 2030 minstens een derde lager zijn dan in 2005



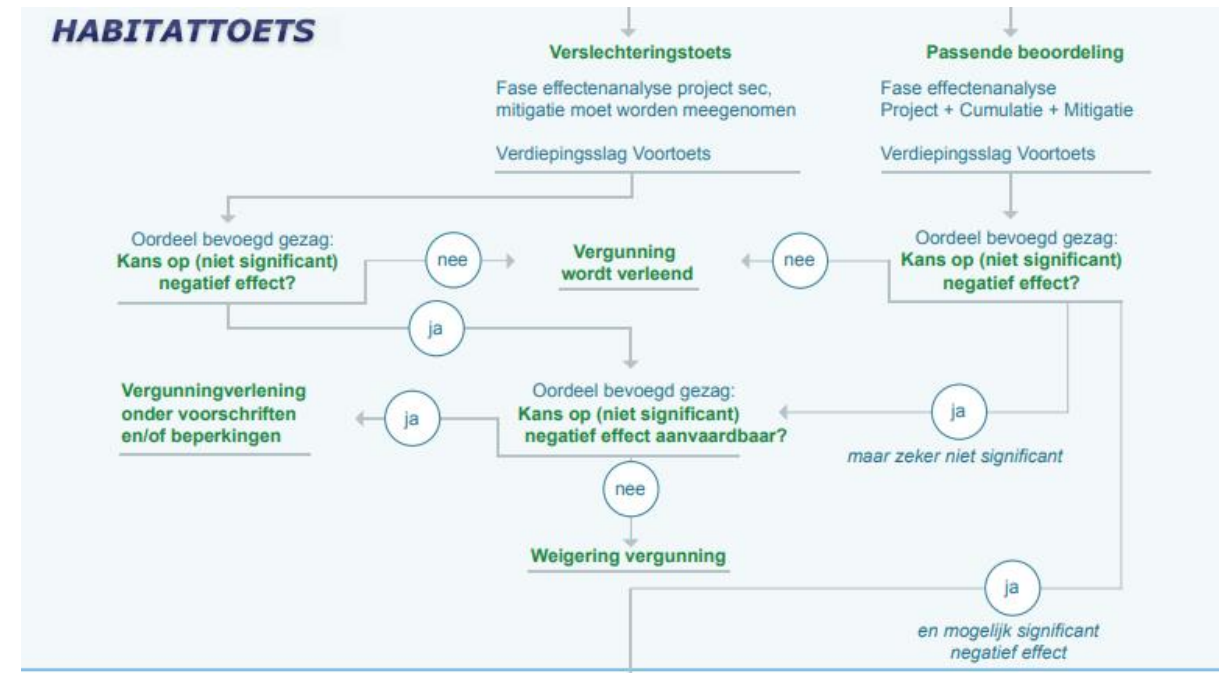
Figuur: Evolutie van gemiddelde stikstofdepositie in Vlaanderen. NOy = stikstofoxiden; NHx = ammoniak; DON = organisch stikstof [Bron: Vlaamse Milieumaatschappij, <https://www.milieurapport.be/milieuthemas/vermesting-verzuring/vermesting/stikstofdepositie>]



Spanningsveld stikstof en natuurbehoud: Wettelijk kader – EU rond Natura 2000

• Habitatrichtlijn als toetssteen

- Art. 6, lid 1: positieve acties gericht op bereiken gunstige staat van instandhouding
- Art. 6, lid 2: verdere verslechtering tegenhouden
- Art. 6, lid 3: Habitattoets
 - Screening = eerste test – voorzorgsbeginsel
 - Passende beoordeling = geen wetenschappelijke onzekerheid over significante effecten
- Art. 6, lid 4: “ADC-toets”: 1) alternatieven, 2) dwingende redenen van groot openbaar belang en 3) compensatie





II. Wettelijk kader – Vlaanderen – bescherming Natura 2000

Artikel 36ter Natuurdecreet:

- Vergunningsplichtige activiteit die, afzonderlijk of in cumulatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, **een betekenisvolle aantasting** van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone **kan** veroorzaken, moet onderworpen worden aan een 'passende beoordeling'.
- Niet alleen voor projecten in SBZ, maar ook buiten SBZ die significant effect kunnen hebben op SBZ, zelfs landsgrenzen-overschrijdend
- De taak van de aanvrager
- Wetenschappelijke zekerheid dat er geen significante effecten kunnen worden veroorzaakt door project

Artikel 50ter, § 4 Natuurdecreet:

- Rechtsgrond Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)
- Realisatie van S-IHD – herstelbeleid
- Voorlopig kader vs. definitief kader
- Omzendbrief – praktische wegwijzer – voorlopige significantiekaders als soft law instrumenten



II. Wettelijk kader – Vlaanderen: ook buiten Natura 2000 is stikstof relevant

- Artikel 16 Natuurbehoudsdecreet (algemene natuurtoets)
- Artikel 26bis Natuurbehoudsdecreet (scherpe natuurtoets voor VEN-gebieden)
- Relatie tot project-MER en MER-screeningsnota's
- Mogelijke relatie ook tot artikel 8 EVRM en artikel 23 G.W.
 - bv. relatie mobiliteitseffecten en stikstofemissies op leefmilieu
- Tendens tot verhoogde “juridisering” en ook potentiële blokkering voor projecten



III. Rechtspraak

Het “PAS” arrest (HvJ):

- Enkele prejudiciële vragen omtrent het Programma Aanpak Stikstof 2015-2021(NL)
- Doelstelling PAS:
 - 1) Het behoud waar nodig het herstel van de in het PAS opgenomen Natura2000-gebieden;
 - 2) Het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstof depositie veroorzaken op deze gebieden
- Oordeel Hof van Justitie : PAS = aanvaardbaar als:
 - Passende beoordeling waaruit blijkt dat stikstofdepositie verenigbaar is met S-IHD
 - Geen redelijke wetenschappelijk twijfel dat plan / project geen schadelijke gevolgen heeft voor natuurlijke kenmerken van gebied
 - S-IHD, maatregelen mogen niet worden betrokken in de passende beoordeling indien de voordelen niet vaststaan ten tijde van de passende beoordeling
 - Gehanteerde drempelwaarde moet gebaseerd zijn op een passende beoordeling
 - <> Conclusie AG Kokott : geen drempelwaarde die hoger is dan KDW



Rechtspraak in Vlaanderen

- **Stikstofaanpak in Vlaanderen** = “dood door duizendstikstofsmeden”
 - Programmatische Aanpak Stikstof (PAS)
 - Overgangsfase: Omzendbrief + depositiescan (voortoets) – “voorlopig significantiekaders”
 - Juli 2022: Stikstofakkoord conceptnota PAS
 - Maart 2023: In afwachting van een definitief PAS
- **Vergelijking Nederland:**
 - In Vlaanderen veel meer depositie mogelijk zonder bijkomende herstelacties, veel minder uitgewerkt (bv. op vlak van saldering)
- **Het belang van grensoverschrijdende effecten:** casussen Nederlandse overheden
 - **RvS 5 oktober 2017, nr. 239.291:**

Bij de voortoets moet rekening worden gehouden met grensoverschrijdende Natura 2000-gebieden
 - **RvVb 5 november 2019, nr. RvVb-A-1920-0220:**

Toename van 4,05 mol/ha/jr kan in Nederland niet, in Vlaanderen wel (5% drempel KDW): geen passende beoordeling:

“Wanneer een derde concrete cijfers aanvoert, kan de vergunningverlenende overheid zich niet beperken tot de algemene stelling dat door de ligging van de nul-contourlijn(depositiescan)op Vlaams grondgebied er geen impact wordt verwacht op habitatrictlijngebieden”



Rechtspraak in Vlaanderen

- Stikstofarrest RvVb 25 februari 2021, nr. RvVb-A-2021, 0967

= Precedentsarrest:

“De toepassing van de depositiedrempels uit de voorlopige significantiekaders is onwettig omdat dit voor de Europees beschermde natuur aanleiding geeft tot een ‘dood door duizend sneden’-scenario. Alle bijkomende deposities – hoe beperkt ook – brengen het herstel van de al erg overbelaste Europese natuur in gevaar, wanneer ze bij elkaar opgeteld worden.”

→ “niet louter werken met kwantitatieve drempels” (behoudens wanneer vaststaat dat onder de drempels geen significante effecten kunnen worden waargenomen)

→ “vele kleintjes maken één grote”: het belang van de cumulatieve milieudruk

- Gevolgen:
 - Op ministerieel niveau strikter vergunningenbeleid: significantiekaders vervat in de omzendbrief zijn ingetrokken
 - Indirecte quasi vergunningstop (niet alleen voor veehouders maar ook voor infrastructuurprojecten en industrie)
 - In afwachting van de opmaak en goedkeuring van een definitieve stikstofaanpak
 - > Ministeriele instructie 2 mei 2021 (KDZ-13620) uitgevaardigd – nieuw min. drempel 1% KDW
 - MAAR** kritiek op omwille van i) onderscheid tussen landbouw en industrie, ii) niet normatief van aard, iii) niet wetenschappelijk onderbouwd



Rechtspraak in Vlaanderen

- Stikstofarrest nr. 2: RvVb 27 oktober 2022, nr. RvVb-A-2223-0165

“In tegenstelling tot wat de verwerende en tussenkomende partij uiteenzetten, onderwerpt de verwerende partij de aanvraag in de bestreden beslissing niet aan een onderzoek op basis van de concrete gegevens van de zaak. De verwerende partij steunt haar beoordeling op het voldoen aan de ministeriële instructie van 2 mei 2021 en stelt dat de conclusies van de passende beoordeling kunnen worden bijgetreden. De ministeriële instructie voorziet immers dat, wanneer zoals in dit geval het aandeel voorziene depositie ten opzichte van de kritische depositiewaarde van de getroffen gevoelige habitats ligt tussen 1% en 5%, een gunstige passende beoordeling mogelijk is met als voorwaarde dat de gangbare emissiereducerende maatregelen worden toegepast (best beschikbare technieken en een beoordeling van de kosteneffectiviteit).

Het volstaat evenwel niet voor de verwerende partij om louter te verwijzen naar de ministeriële instructie van 2 mei 2021 en te toetsen aan de hierin opgenomen voorwaarde met betrekking tot het toepassen van de gangbare emissiereducerende maatregelen. Er moet nog steeds sprake zijn van een toereikende passende beoordeling. Door te wijzen op het gegeven dat de best beschikbare technieken worden toegepast en dat de beoordeling van de kosteneffectiviteit aanvaardbaar is, geeft de verwerende partij immers nog niet aan op grond van welke objectieve gegevens ieder significant gevolg voor de natuurlijke kenmerken van de SBZ kan worden uitgesloten. De ministeriële instructie geeft overigens zelf aan dat de instructie de adviserende overheden een reeks richtlijnen biedt die kunnen worden aangewend bij de voorbereiding van vergunningsbeslissingen en adviezen en dat deze richtlijnen “niet steeds mechanisch kunnen worden toegepast”. De bestreden beslissing bevat geen concreet onderzoek dat rekening houdt met de natuurlijke kenmerken van de betrokken speciale beschermingszone.”

- **Bevestiging** dat precedent arrest de automatische toepassing van drempelwaarden net een halt heeft willen toeroepen en dat de drempelwaarden bij de ministeriële instructie van 2 mei 2021 evenmin wetenschappelijk onderbouwd zijn
- **Gevolgen:** de minimis-drempel (1%) uit de ministeriële instructie is niet langer aangewezen
 - Normatief ingrijpen dringt zich op, maar sleept aan
 - Nood aan weloverwogen evenwicht en vooral rechtszekerheid en continuïteit in beleid



Rechtspraak in Vlaanderen

- Stikstofarrest nr. 3: Arrest RvVb 15 december 2022 nr. RvVb-A-2223-0346

- Duitse drempel niet gekend in Vlaams Gewest
- Kan dan ook niet wettig worden gehanteerd in Vlaamse dossiers
- Concreet objectief wetenschappelijk onderzoek naar effecten
- Wetenschappelijke onderbouwing is steeds vereist



15/12/2022

Omgevingsvergunning 'Uplace-light' vernietigd

De omgevingsvergunning voor het Broeklin-complex, de opvolger van Uplace, is vernietigd. Dat meldt de Raad voor Vergunningsbetwistingen donderdag. Aan de basis van het oordeel ligt het...

“Een dergelijke algemene verwijzing naar een (Duitse internrechtelijke) drempelwaarde die de rechterlijke toets van het Bundesverwaltungsgericht heeft doorstaan, kan niet beschouwd worden als een concreet objectief wetenschappelijk onderzoek naar de effecten op de betrokken speciale beschermingszone. Niet alleen roept de verwerende partij met een dergelijke motivering eigenhandig een drempelwaarde in het leven die vreemd is aan het in het Vlaamse Gewest bestaande juridische toetsingskader, ze maakt in de bestreden beslissing evenmin voldoende inzichtelijk op basis van welke zekere en objectieve wetenschappelijke vaststellingen die drempelwaarde elk risico op een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van de speciale beschermingszone zonder meer uitsluit.”

[...]

“Voorgaande overweging neemt niet weg dat de zuivere verwijzing naar de aannames en standpunten in een Duits arrest daartoe in alle redelijkheid niet volstaat. Hoe de concrete situatie zich in die zaak laat vergelijken met de instandhoudingsdoelstellingen van de speciale beschermingszone in kwestie blijft onbesproken. De overweging in de bestreden beslissing dat het habitattypes met een relatief hoge kritische depositiewaarde betreffen die dus “minder gevoelig zijn voor te hoge stikstofdeposities”, mist evenzeer pertinentie en is derhalve niet afdoende.”



Gevolgen wettelijk kader en de lege ferenda

- In afwachting van definitief PAS:

Ministeriële instructie van 2 mei 2021 betreffende de beoordeling van de stikstofuitstoot van vergunningsaanvragen met mogelijke betekenisvolle effecten op habitatrichtlijngebieden, om vergunningstop te vermijden na stikstofarrest,

MAAR:

- Omzendbrief is niet verordenend, grote juridische vraagtekens rond legaliteit
 - Verschil in behandeling landbouw- en industriesector
 - Onderscheid tussen stikstofoxiden (NOx) (drempel 1% KDW) en ammoniak (NH3) (geen drempel)
 - Strenger voor landbouwbedrijven: passende beoordeling voor elke aanvraag zonder drempel
 - Kritiek: drempels wetenschappelijk onderbouwd? Waarom onderscheid tussen beide sectoren?
-
- Nood aan normatief en rechtszeker stikstofakkoord



IV. Gevolgen voor vergunningverlening

Checklist voor de aanvrager en vergunningverlener: “niet op automatische piloot aub”

1. Geen louter gebruik van kwantitatieve drempels (RvVb 25 februari 2021, nr. RvVb-A-2021, 0967)
2. Geen loutere toepassing van “online voortoets” (RvS 4 mei 2020 ,nr.247.483, Tans)
3. Geen loutere verwijzing naar “nulcontourlijn” (RvVb 5 november 2019, nr.RvVb-A-1920-0220)
4. Gebruik van cijfermateriaal om grensoverschrijdende significantie aan te tonen (RvVb 5 november 2019, nr.RvVb-A-1920-0220)
5. Passende beoordeling moet deel uitmaken van aanvraagdossier
6. Cumulatieve effecten in rekening brengen (RvVb 25 februari 2021, nr. RvVb-A-2021, 0967)



V. Stand van zaken: stikstof debat (en Vlaamse Regering) op losse schroeven

- In afwachting van def. PAS → ministeriële instructie van 2 mei 2021 om vergunningstop te vermijden
- Maar:
 - Omzendbrief is niet verordenend, grote vraagtekens rond legaliteit
 - Verschil in behandeling landbouw- en industriesector
 - Onderscheid tussen stikstofoxiden (NOx) (drempel 1% KDW) en ammoniak (NH3) (geen drempel)
 - Strenger voor landbouwbedrijven: passende beoordeling voor elke aanvraag zonder drempel
 - Kritiek: drempels wetenschappelijk onderbouwd? Waarom onderscheid tussen beide sectoren?
- Nood aan normatief en rechtszeker stikstofakkoord
 - Deadline 3 maart 2023: niet gehaald
 - Deadline 5 maart 2023: twee partijen van de drie – geen consensus – politieke impasse?
 - Deadline 10 maart 2023: ...
 - Wat als er geen akkoord komt?



Jambon: 'Nog verder afwijken van eerste stikstofakkoord kan niet'





Bedenkingen op juridisch vlak wat betreft de nieuwe conceptnota

- Vlaamse Regering houdt vast aan verschil behandeling landbouw- en industriesector
 - Toets gelijkheids- en non-discriminatie beginsel (Grondwet en EVRM) .
 - RvVb maakt onderscheid tussen sectoren niet
 - RvVb maakt geen gebruik van drempels
- Prof. K. Deketelaere:
 - Beter geen akkoord, dan slecht akkoord
 - Conceptnota gaat uit van illegale uitgangspunten
 - Nood aan rechtszekerheid, maar geen ramp indien geen akkoord
 - Reeds 1,5 jaar in juridisch vacuum



Kurt Deketelaere
@KurtDeketelaere

Er zijn helaas meer dan 2 problemen. De nieuwe nota heeft er meerdere bij gecreëerd. Diverse zgn NVA "tegemoetkomingen" zijn immers "vergiftigde geschenken" : (i) ze zijn geen voorwerp geweest van openbaar onderzoek, MER of PB; (ii) ze zijn juridisch niet hard te maken wegens onwettig of discriminerend; (iii) ze zijn inhoudsloos en onbepaald in tijd. tijd.be/politiek-econo...

[Translate Tweet](#)



tijd.be

Jambon: 'Nog verder afwijken van eerste stikstofakkoord kan niet'
Vlaams minister-president Jan Jambon (N-VA) is niet bereid in de stikstofonderhandelingen nog toegevingen te doen aan CD&V. 'Geen enkele ...

Bedankt voor uw aandacht



Kristof Hectors

m. +32 484 443 173

kristof.hecktors@schoups.be

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

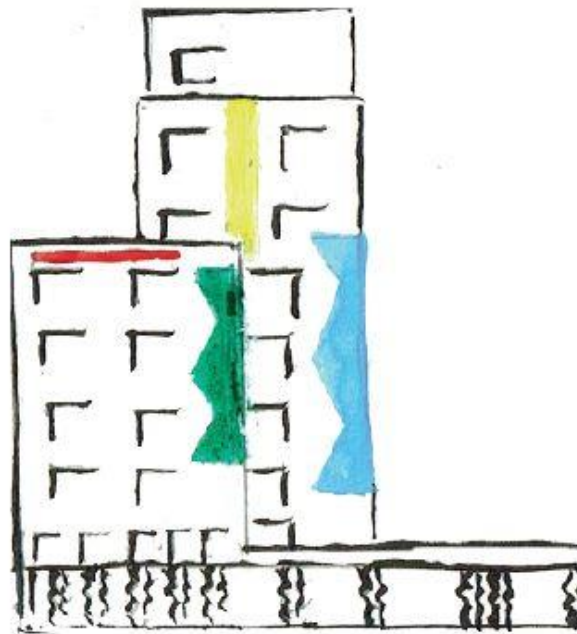
Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Arbeidsdeal & Actualia

9 maart 2023



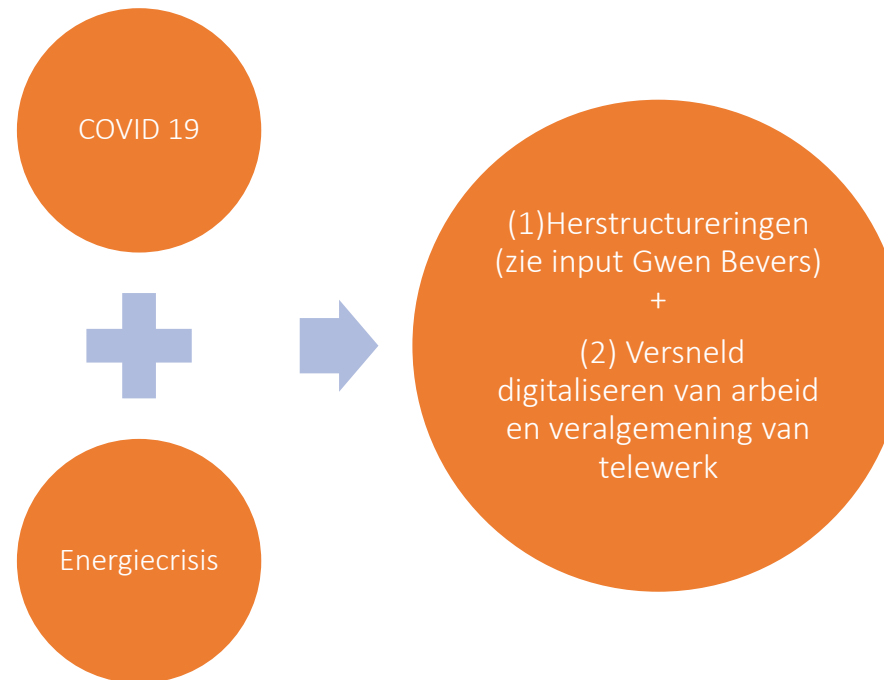


Inhoudstafel

1. Inleiding
2. De arbeidsdeal
3. Re-integratie van zieke werknemers
4. Zaterdag – werkdag ? Ja, neen of toch ja !
5. Re-integratie van zieke werknemers
6. Sociale verkiezingen Alert !

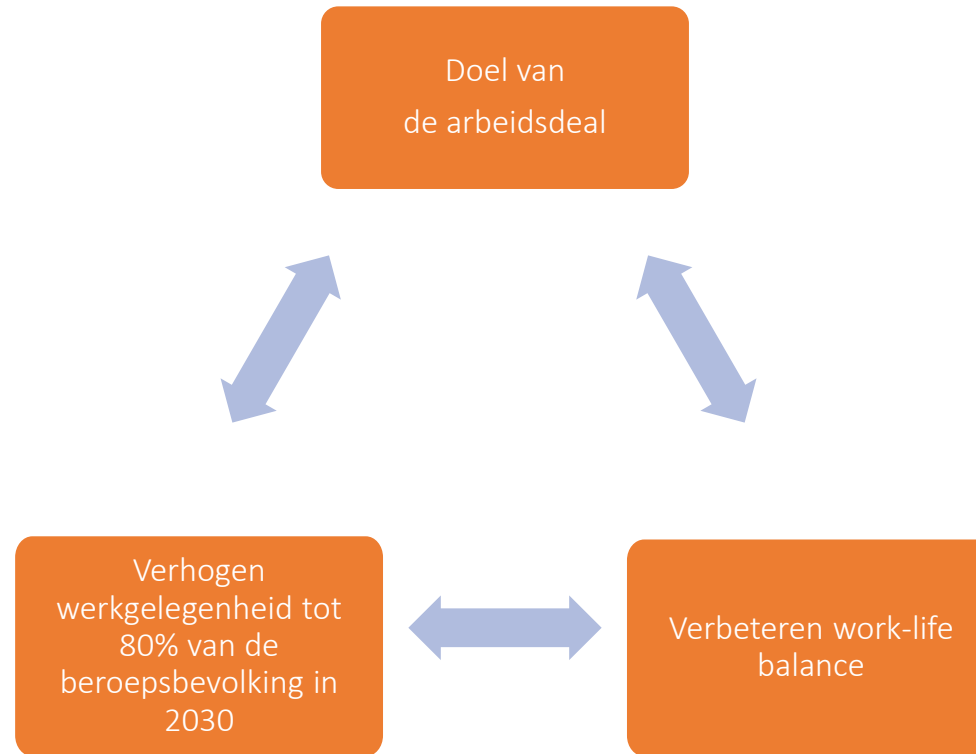


1. Inleiding – context van de arbeidsdeal





2. Arbeidsdeal (Wet 3 oktober 2022 – *BS* 10 november 2022)





2. Arbeidsdeal – 10 punten

1. Variabel deeltijds uurrooster : werknemers worden vroeger geïnformeerd
2. **4 dagen werkweek**
3. **Wisselend werkregime**
4. Avondwerk bij e-commerce
5. Platformeconomie – statuut + bescherming voor zelfstandigen
6. Recht op opleiding voor werknemers
7. Jaarlijks opleidingsplan
8. Transitietrajecten in geval van ontslag
9. Bevorderen van inzetbaarheid in geval van ontslag
10. **Recht op deconnectie**



2. Arbeidsdeal – in de kijker: Vierdagenwerkweek en wisselend arbeidsregime

Wat ?

- Vierdagenwerkweek: 9,5u/dag
- Wisselend arbeidsregime: 9u/dag of 45u/week vs. 31u/week
- **Doel ?**
- Work-life balance + bepaalde groepen van werknemers terug (voltijds) aan het werk krijgen
- **In werking ?**
- Vanaf 20 november 2022
- **Procedure ?**
 - Werknemer moet een verzoek richten aan de werkgever die enkel gemotiveerd kan weigeren
 - Vierdagenweek : Arbeidsreglement indien 38 uren werkweek, CAO indien 39 of 40 uren werkweek
 - Wisselend arbeidsregime : arbeidsreglement



2. Arbeidsdeal – in de kijker: Vierdagenwerkweek en wisselend arbeidsregime

- Praktijk ?
- Cijfers Acerta (begin februari):
 - slechts 0,5% werknemers overgestapt naar vierdagenwerkweek
 - 84% KMO ziet het niet zitten
- Testproject SD Worx met 80 werknemers
 - 1/3^e vierdagenwerkweek
 - 2/3^e wisselend arbeidsregime
- Reden voor relatief lage succes : veralgemening van **telewerk** !
- Opgelet! Impact op ADV-dagen, maaltijdcheques, baanvergoedingen



2. Arbeidsdeal – in de kijker: Recht op deconnectie

- Wat ?
- WG met ≥ 20 WN → afspraken maken over recht op deconnectie buiten werkuren + modaliteiten
- Hoe ?
- Via arbeidsreglement of ondernemingscao
- Wanneer ?
- Deadline initieel 1 januari 2023, maar uitgesteld



Due date: 1 april 2023



3. Re-integratietraject 2.0

- Sinds 1 oktober 2022 een aangepaste wetgeving
- **Reden ?** Re-integratie procedure die bedoeld is om zieke werknemers te activeren, werd vaak gebruikt als *tool* om een beëindiging wegens medische overmacht te bekomen.
- **Wat is er gewijzigd ?**
- Vereenvoudiging van de procedure + focus op re-integratie
 - Procedure van re-integratie blijft bestaan, maar termijnen ingekort. Zo kan de werkgever een verzoek indienen na 3 maanden ononderbroken arbeidsongeschiktheid. De werknemer zelf of zijn behandelende arts kunnen verzoek indienen in elk stadium van arbeidsongeschiktheid
 - Nog maar drie (i.p.v. vijf) mogelijke beslissingen
 - Beslissing A – Tijdelijke ongeschiktheid
 - Beslissing B – Definitieve ongeschiktheid
 - Beslissing C – Ontijdig verzoek. Re-integratie wordt stopgezet en kan pas heropgestart worden na 3 maanden



3. Re-integratietraject 2.0

- Doel ?
- Werkelijke re-integratie van werknemers
 - Grondiger onderzoek door de werkgever
 - De **aanbevelingen van de arbeidsarts**
 - Het **collectief kader** inzake re-integratie (dat is uitgewerkt met het comité voor preventie en bescherming op het werk)
 - En, desgevallend, het **recht op redelijke aanpassingen voor personen met een handicap**
 - Aangepast re-integratieplan opstellen
 - Ontbreken van re-integratieplan moet ernstig gemotiveerd worden
- **Losgekoppeld van verbreking arbeidsovereenkomst wegens medische overmacht!**
 - Afzonderlijke procedure, slechts mogelijk na 9 maanden arbeidsongeschiktheid



3. Re-integratietraject 2.0

Losgekoppeld van verbreking arbeidsovereenkomst wegens medische overmacht!

- Nieuw artikel 34 WAO
- Afzonderlijke procedure
 - slechts mogelijk na 9 maanden arbeidsongeschiktheid, bij negatieve beslissing opnieuw 9 maanden wachten alvorens opnieuw op te starten
 - Enkel indien er geen re-integratietraject lopende is
 - Beslissing door de arbeidsarts
 - Bijkomende voorwaarden :
 - De werknemer vroeg geen aangepast of nader werk
 - De werkgever heeft een gemotiveerd verslag aangeleverd waaruit blijkt dat aangepast of ander werk niet mogelijk is
 - De werknemer heeft het re-integratieplan niet aanvaard



4. Zaterdag werkdag? Ja – neen – ja

- Zaterdag was werkdag (Cass. 27/02/1995)
- Art. 1.7 nieuw BW: *“Werkdagen zijn alle andere dagen dan wettelijke feestdagen, zondagen en zaterdagen”* → Impact op arbeidsrecht!
 - Termijn ontslag om dringende reden
 - Termijn aangetekende zending
 - Op zaterdag overloon aan 200%?
- Wet 26 december 2022: neutralisering van art. 1.7 nieuw BW voor arbeidsrechtelijke en sociale zekerheidsaangelegenheden

→ Zaterdag is en blijft werkdag.



5. Sociale verkiezingen in aantocht

- **Wanneer ?**
- Sociale verkiezingen 2024 → opstart procedure najaar 2023
- **Wie ?**
- Enkel voor ondernemingen vanaf 50 werknemers
 - Mogelijks uitzondering voor PC 124
- **Aandachtspunten voor nu :**
 - Telling werknemers tussen gewoonlijke gemiddelde tewerkstelling tussen 1 oktober 2022 – 31 september 2023, **interimkrachten** tellen mee in tweede kwartaal 2023 (1 april – 30 juni !)
 - Wettelijk vastgelegde kalender : X aankondiging sociale verkiezingen (90 dagen voor Y) en Y is de dag van de verkiezingen



5. Sociale verkiezingen in aantocht

- Onderneming = TBE (economische en sociale criteria) : X- 60 (december 2023)
- Opgelet voor “occulte beschermingsperiode” : Ontslagbescherming van kandidaten sociale verkiezingen

Kandidaten onbekend van X-30 tot X+35 → **opgelet met ontslag tijdens deze periode!**

Bedankt voor uw aandacht



Sofie Bontinck

m. +32 484 443 173

sofie.bontinck@schoups.be

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

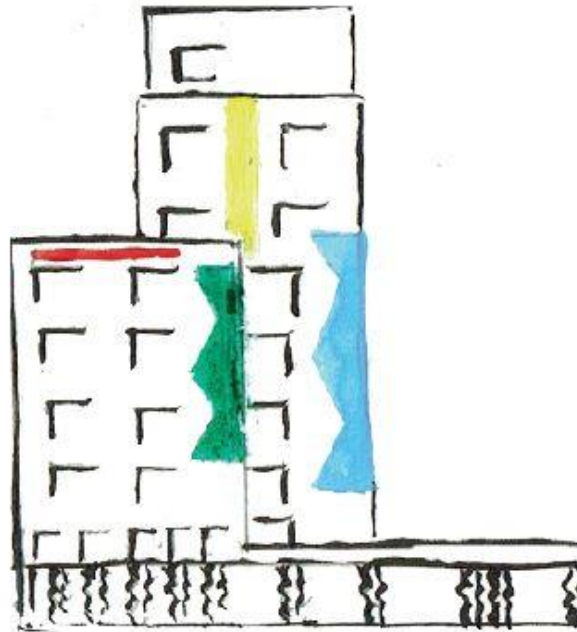
Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

Energiecrisis en vastgoed

9 maart 2023





Inhoudstafel

- I. De weg naar energiezuiniger vastgoed
- II. Wetgevende ingrepen op de huurmarkt





Achtergrond

- Vastgoedpatrimonium in België verouderd en niet meer energiezuinig
 - ➔ bestaande maatregelen volstonden niet
- **“Klimaatstrategie 2050”** Vlaanderen: gebouwen energiezuiniger maken
 - ➔ tegen 2050 energieprestatiecertificaat (EPC) met label A voor elke woning, appartement of studio
- Gekoppeld aan EPC: renovatieplicht vanaf 1 januari 2023

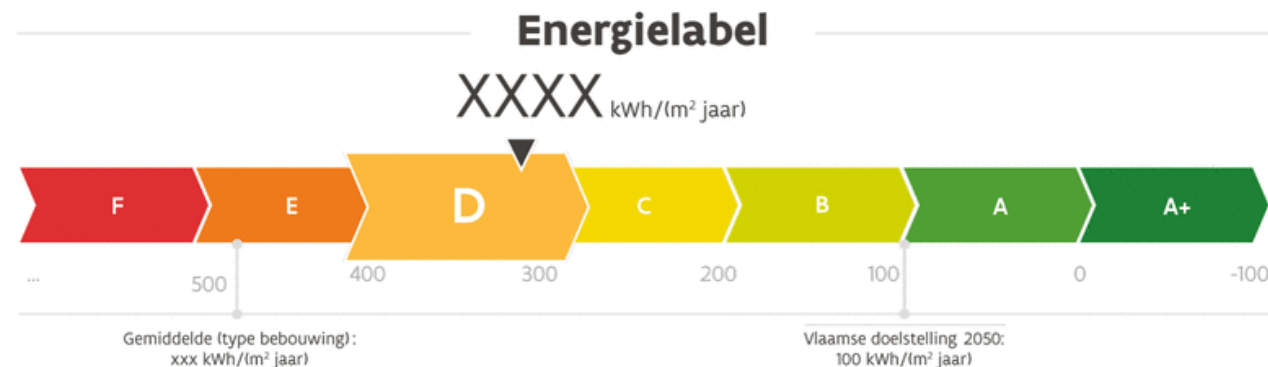


I. De weg naar energiezuiniger vastgoed: energieprestatiecertificaat



Energieprestatiecertificaat (EPC)

- EPC informeert mogelijke kopers of huurders vooraf over de energieuigheid van de woning/het gebouw
- EPC's opgemaakt na 1 januari 2019: label van **A+** (uitstekend) tot **F** (zeer slecht)
- **Energiedecreet** van 8 mei 2009 en **Energiebesluit** van 19 november 2010
- EPC voor **residentiële** en **niet-residentiële** gebouwen





EPC residentieel: welk EPC gebruiken?

- ‘EPC Bouw’ bij nieuwbouw of ingrijpende energetische renovatie: 10 jaar geldig
- ‘EPC Residentieel’ indien geen EPC Bouw: 10 jaar geldig *maar* bij verkoop bestaande woning vanaf 2022: EPC moet zijn opgemaakt in 2019 of later.
- Per individuele wooneenheid
- **EPC van de gemeenschappelijke delen** in een appartementsgebouw: verplichting afhankelijk van aantal gebouweenheden, los van verkoop/verhuur:
 - ≥ 15 gebouweenheden: sinds 2022
 - ≥ 5 gebouweenheden: sinds 2023
 - ≥ 2 gebouweenheden: sinds 2024



Toepassingsgebied van EPC residentieel:

(1) verkoop / vestiging opstal- of erfpachtrecht van een residentiële eenheid

- Een eigenaar die een residentiële eenheid verkoopt: EPC residentieel vereist
- EPC residentieel moet beschikbaar zijn:
 - Indien publiciteit: ten laatste bij de eerste bekendmaking van die publiciteit
 - Indien **geen** publiciteit: ten laatste voorafgaand aan het sluiten van de onderhandse akte, of indien er geen onderhandse akte is voor het verlijden van de authentieke akte
- Uitzondering: bij onteigening
- Toepasselijk op de zuivere **verkoop** van het **geheel in volle eigendom** + vestiging van een **opstalrecht of erfpacht** op een residentieel gebouw(eenheid)
- EPC moet geldig zijn van het moment van te koop stellen tot en met de datum van het verlijden van de notariële akte.



Toepassingsgebied van EPC residentieel: (2) verhuur

- De eigenaar moet **op eenvoudig verzoek** van een **kandidaat-huurder** een geldig EPC Residentieel kunnen voorleggen.
- Bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst (vanaf 1 januari 2023): de eigenaar moet huurder een kopie bezorgen van geldig EPC voor residentiële eenheden
- Toepasselijk op: **de gewone huur** (duur van > 2 twee maanden), de onroerende leasing en de **woninghuur** van residentiële gebouwen
- EPC moet geldig zijn van het moment van te huur stellen tot en met de datum van de ondertekening van de huurovereenkomst



Wanneer is een EPC residentieel niet nodig?

- Verhuur van een assistentiewoning (serviceflat) / noodwoning met een dagprijs en zonder huurovereenkomst
- Verkoop van een onbewoonbaar verklaarde wooneenheid
- Verkoop of verhuur van woonboten / stacaravan
- Verkoop van een deel van de eigendom (bijv. door één van de partners bij een echtscheiding)
- Schenking
- Verhuur van een vakantiewoning met een huurovereenkomst voor minder dan 2 maanden.

! Een EPC is wél nodig bij een huurovereenkomst vanaf 2 maanden of als de vakantiewoning hoofdverblijfplaats is van de huurder.

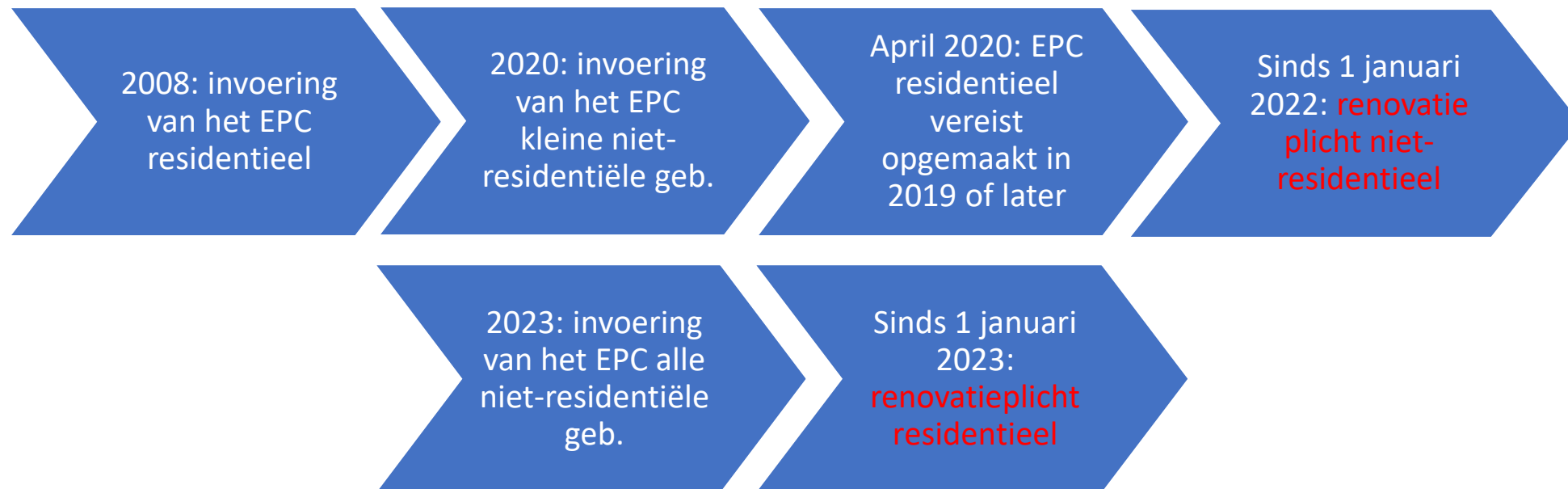


EPC niet-residentieel: graduele invoering

- Vanaf 1 januari 2023: EPC verplicht bij de overdracht (verkoop, erfpacht, opstalrecht) en verhuur van niet-residentiële gebouweenheden ('**EPC NR**')
- Alle gebouweenheden die als hoofdbestemming 'niet-residentieel' hebben = alle gebouweenheden behalve woongebouwen, industriegebouwen en landbouwgebouwen
- Voor kleine niet-residentiële gebouwen bestond de verplichting van EPC bij verkoop / verhuur al, sinds 2020. **Vanaf 2023** is de verplichting er **voor alle niet-residentiële** gebouwen.
- Geen EPC vereist bij hernieuwing **handelshuur** (zelfde huurder), wél bij opnieuw te huur aanbieden aan nieuwe (handels)huurder



Gekoppeld aan EPC: renovatieplicht vanaf 1 januari 2023





Renovatieverplichting voor residentiële gebouwen

- Alle woningen en appartementen vanaf 2023 aangekocht met **label E of F**, moeten verplicht gerenoveerd worden **naar label D of beter:**
 - binnen de 5 jaar na aankoop.
 - bewijs voorleggen d.m.v. een nieuw EPC
- Langetermijn pad: graduele verstrenging
- Enkel bij een notariële overdracht in volle eigendom, het vestigen van een opstalrecht of het vestigen van een erfpacht.
- Bij renovatie van verhuurde woning: huurder moet nodige renovatiewerken toelaten aan verhuurder om tot EPC D te kunnen komen – wel opzegmogelijkheid verhuurder bij ingrijpende renovatiewerken



Renovatieplicht vanaf 1 januari 2023: graduele verstrenging





Renovatieverplichting voor niet-residentiële gebouwen

- Sinds 1 januari 2022
 - Alle niet-residentiële gebouweenheden die vanaf 2022 worden overgedragen (volle eigendom, opstalrecht, erfpacht) binnen de 5 jaar na overdracht:
 - 1) Minimaal maatregelenpakket (dakisolatie, beglazing, verwarming, koeling)
 - 2) Minimaal energielabel (minimaal aandeel hernieuwbare energie van 5% - label E)
- Bewijs voorleggen d.m.v. een EPC niet-residentiële gebouwen



Renovatieverplichting : uitzonderingen

- **Slopen** van de gebouwen **binnen de 5 jaar** (aandachtspunt bij projectontwikkeling)
- **Tijdelijke constructies**, die minder dan 2 jaar in gebruik worden genomen.
- **Beschermde gebouwen** (monumenten, (delen van) beschermd cultuurhistorische landschappen, stads- of dorpsgezichten en goederen die zijn opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed)
- Bij **splitsing / fusie / overname van ondernemingen** (*share deals*): in beginsel geen renovatieverplichting (tenzij op één van deze rechtspersonen reeds een renovatieplicht van toepassing was)

! Niet omzeilen door verkoop binnen 5 jaar (verplichting gaat over op nieuwe koper)



Sancties bij niet-naleving (1) EPC en (2) renovatieverplichting

- Controle (steekproeven) door het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap (VEKA)
- Mogelijke administratieve geldboete van 500 en 5.000 EUR (**EPC**) of van 500,00 tot 200.000,00 EUR (**renovatieplicht**)
- + VEKA legt nieuwe termijn op waarbinnen het ECP opgemaakt / het label behaald moet worden (2^e boete mogelijk)



II. Invloed energiekosten en inflatie op de huurmarkt



Nieuwe maatregel in Vlaanderen: **geen of beperkte indexering** voor woning met slecht EPC





Nieuwe maatregel in Vlaanderen: **geen of beperkte indexering** voor woning met slecht EPC

- Decreet van 3 oktober 2022 tot beperking van de indexatie van de huurprijzen om de gevolgen van de energiecrisis te verlichten
- Verbod op indexatie van de huurprijzen: voor alle lopende woninghuurovereenkomsten (behalve de studentenhuurovereenkomsten) die vóór 1 oktober 2022 zijn gesloten volgens de Woninghuurwet of het Vlaams Woninghuurdecreet.
 - Regel in principe voor één jaar (tot 1 oktober 2023), behoudens verlenging door Vlaanderen
- Indexeringsstop of -beperking geldt niet voor woningen verhuurd via sociale huisvestingsmaatschappij (wel voor hoofdhuurcontracten en onderhuurcontracten met sociale verhuurkantoren)
- Ratio maatregel: betaalbaarheid wonen garanderen + eigenaars aanmoedigen om EPC te verbeteren.



Toepassingsgebied

- **Indexeringsverbod** voor woningen met een EPC-label E of F of voor woningen zonder EPC-attest
- Voor woningen met een EPC-label D wordt de indexatie beperkt tot 50%.
- Bij energiezuinige woningen met een EPC-label A+, A, B of C mag de huurprijs nog steeds geïndexeerd worden

EPC Label	Huurindexatie
A+, A, B of C	100%
D	50%
E, F of onbekend	0%



Indexering vanaf 1 oktober 2023: correctiefactor

- Vanaf 1 oktober 2023 mag (voorlopig) een indexering voor de huurwoningen zonder EPC of met een label D, E en F opnieuw volgens een aangepaste formule = vermijden dat huurders na één jaar opeens weer een zeer hoge huur krijgen
- Resultaat van de standaardindexatieformule (basishuurprijs x nieuwe indexcijfer/aanvangsindexcijfer) vermenigvuldigd met een correctiefactor



Gelijkaardige maatregelen in Brussel en Wallonië

- Ordonnantie van 13 oktober 2022 houdende [...] huurprijsindexering
 - Enkel indexatie als huurovk geregistreerd is
 - En als EPB-certificaat is overhandigd aan de huurder
 - Label A, B, C, D : 100% indexatie
 - Label E : 50% indexatie
 - Label F of G (of onbekend) : geen indexatie
- Décret du 19 octobre 2022 [...] limitant l'indexation des loyers en fonction du certificat de performance énergétique des bâtiments
 - Certificat PEB A, B, C : 100% indexatie
 - Certificat PEB D : 75% indexatie
 - Certificat PEB E : 50% indexatie
 - Certificat PEB F of G (of onbekend) : geen indexatie



Geen gelijkaardig systeem voor handelshuur

- Vlaanderen voorziet **niet** in een gelijkaardig systeem voor handelshuur
 - >< discussies in Vlaams Parlement
- Het Brusselse parlement heeft **wel** in een mogelijkheid voorzien van tijdelijk beperking op indexering van de handelshuur
 - Ordonnantie van 15 december 2022 tot regeling van de beperking van de indexering van de handelshuurprijzen
 - Brusselse handelaars beschermen die lijden onder de hoge energieprijzen en hen opnieuw ademruimte geven
 - Beperkte indexeringsmogelijkheid op basis van de gezondheidsindex zonder energiecomponent (elektriciteit, aardgas, butaan, propaan, vloeibare brandstoffen, vaste brandstoffen en motorbrandstoffen)



Oplossing: artikel 6 Handelshuurwet?

- *“Partijen hebben bij het verstrijken van elke driejarige periode het recht om aan de vrederechter de herziening van de huurprijs te vragen, in meer of in min, mits zij bewijzen dat de normale huurwaarde van het gehuurde goed ten gevolge van nieuwe omstandigheden ten minste 15% hoger of lager is dan de huurwaarde op het ogenblik van het bepalen van de huurprijs of bij de laatste herziening.”*
- Cass. 10 maart 2017:
 - Een wijziging van de huurprijzen in de buurt kan een nieuwe omstandigheid uitmaken in de zin van artikel 6, eerste lid Handelshuurwet, zolang het maar gaat om een stijging van de huurwaarde van minstens 15%.
- Duurzame invloed gedurende volgende driejarige periode?



Oplossing: uitvoering te goeder trouw / imprevisie?

- Ernstige en plotse stijging huurprijs, samen met reële kosten van vrijwel elke handelshuurder
- Geen of slechts beperkte daar tegenover staande stijging van kosten van de verhuurder(-eigenaar)
- Uitvoering te goeder trouw (art. 1134 BW en 5.73 BW)
- Imprevisieleer (art. 5.74 BW)

Bedankt voor uw aandacht



Ewoud Willaert

+32 472 458 120

ewoud.willaert@schoups.be



Marie Van Den Langenbergh

+32 479 751 298

marie.vandenlangenbergh@schoups.be

m.m.v. Miel Verstraete

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60

seminaries /
webinars



www.schoups.be/nl/events

SCHOUPS

Antwerpen

De Burburestraat 6-8 bus 5
2000 Antwerpen

Brussel

Regentschapsstraat 58 bus 8
1000 Brussel

www.schoups.com
t. +32 3 260 98 60