

## **Omzendbrief OMG/W 2020/3**

Omzendbrief betreffende de impact van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de sociale huisvestingsmaatschappijen

Vlaamse minister van Financiën en Begroting,  
Wonen en Onroerend Erfgoed.  
Martelaarsplein 7, 1000 Brussel  
T 02 552 66 00

Aan de sociale huisvestingsmaatschappijen

[Kabinet.diependaele@Vlaanderen.be](mailto:Kabinet.diependaele@Vlaanderen.be)

24 april 2020

Betreft: De impact van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV") op de sociale huisvestingsmaatschappijen

### **JURIDISCH KADER**

Deze omzendbrief sluit aan bij de volgende regelgeving:

- de Vlaamse Wooncode
- het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen

### **INHOUD**

#### **1. Algemeen**

De sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), vermeld onder titel V, hoofdstuk IIbis van de Vlaamse Wooncode, zijn de bevoorrechte uitvoerders van het periodieke en beleidsmatige investeringsprogramma voor woonprojecten.

Zij streven de verwezenlijking van het recht op wonen na door hun activiteiten in te passen in de bijzondere doelstellingen van artikel 4 van de Vlaamse Wooncode. Ze voeren alle verrichtingen uit die uitdrukkelijk verband houden met hun opdracht en met de andere aspecten van het sociale woonbeleid waaraan ze krachtens een decreet of een besluit van de Vlaamse regering moeten of kunnen meewerken. Hun verrichtingen worden gecoördineerd en geïntegreerd in het gewestelijke en gemeentelijke woonbeleid.

Omwille van de niet-commerciële sociale doelstellingen waartoe de sociale woonorganisaties zijn gehouden, heeft de decreetgever met de Vlaamse Wooncode voorzien in een aangepast organiek kader, onder meer

wat de rechtsvorm betreft. Zo heeft de decreetgever er onder het toen geldende vennootschaps-, handels- en insolventierecht principieel voor geopteerd om de SHM's voor hun rechtsvorm de keuzemogelijkheid te laten tussen een coöperatieve of naamloze vennootschap, met behoud van het burgerlijk karakter van de vennootschap en met dien verstande dat de vennootschap verplicht een sociaal oogmerk diende te hebben. De verplichting om in elk geval de variant van de vennootschap met een sociaal oogmerk aan te nemen (VSO), impliceerde meteen dat de vennootschap "niet [mocht] gericht zijn op de verrijking van [haar] vennoten" (art. 661 van het Wetboek van vennootschappen ("W.Venn.")), gelet op de doelstelling van algemeen belang en op artikel 23, derde lid 3° Gw. dat het recht op huisvesting waarborgt (en de daarin vervatte standstill). De decreetgever heeft verder uiteraard rekening gehouden met het federale vennootschapsrecht, maar week, bij de juridische vormgeving van de SHM's, op een aantal vlakken af van dat federale vennootschapsrecht, met inbegrip van dwingende bepalingen ervan. Dat was onvermijdelijk gelet op de opdracht van algemeen belang van de SHM's, alsook het daarmee gepaard gaande vereiste toezicht van de Vlaamse overheid op de SHM's in dat verband.

Over de periode 2017-2019 heeft de federale overheid het ondernemingsrecht en het vennootschapsrecht grondig gewijzigd. In dat kader werd o.m. het W.Venn. met ingang van 1 mei 2019 vervangen door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ("WVV"). De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid ("CVBA") wordt omgevormd naar de coöperatieve vennootschap ("CV"), met een beperktere specialiteit (enkel "eigenlijke" coöperaties, d.w.z. coöperaties die aan de ICA-beginselen<sup>1</sup> voldoen, kunnen nog de vorm van een CV aannemen). De vennootschappen met een sociaal oogmerk worden afgeschaft en in de plaats komt een mogelijke erkenning, door de federale minister bevoegd voor Economie, van - uitsluitend - CV's als sociale onderneming. Het onderscheid tussen burgerlijke en handelsvennootschappen werd in het kader van de hervorming van het ondernemingsrecht al in 2018 afgeschaft.

Nieuwe SHM's die worden opgericht zullen zich in regel moeten stellen met de nieuwe regels van het WVV. Dat is ook het geval voor de bestaande SHM's die na 1 januari 2020 om welke reden ook hun statuten wijzigen gelet op het overgangsrecht opgenomen in artikel 39 van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen ("de Invoeringswet"). Krachtens datzelfde artikel 39 zijn de dwingende bepalingen van het WVV overigens op hen van toepassing sinds 1 januari 2020.

Sinds 1 januari 2020, en *a fortiori* wanneer SHM's hun statuten willen aanpassen aan de nieuwe regels onder het WVV, dreigen incongruenties te ontstaan tussen het nieuwe federale vennootschapsrecht en de bestaande Vlaamse erkenningsvoorwaarden voor SHM's die nog zijn ingebed in het oude vennootschaps- en ondernemingsrecht. Om dergelijke situaties en de daaruit voortvloeiende onduidelijkheden te voorkomen beoogt deze omzendbrief te verduidelijken welke aanpassingen aan de statuten van bestaande SHM's (ter gelegenheid van de eerstvolgende statutenwijziging) noodzakelijk zijn als gevolg van een samenlezing van de nieuwe regels van het federaal vennootschapsrecht en de bestaande Vlaamse erkenningsvoorwaarden voor SHM's, om de sector voor dergelijk juridisch vacuüm te behoeden en de continuïteit en de rechtszekerheid voor de sector te waarborgen.

---

<sup>1</sup> Zie <https://www.ica.coop/en/cooperatives/cooperative-identity>

Er is thans een ruimere reflectie aan de gang over de rationalisering van de sector van het sociaal wonen, die tot latere decretale wijzigingen zal nopen in het kader van de vorming van woonmaatschappijen. In afwachting van deze aanpassingen beperkt deze omzendbrief zich tot een beleidsneutrale weergave van de manier waarop nieuwe SHM's of bestaande SHM's het nieuwe federale vennootschapsrecht kunnen toepassen in combinatie met de Vlaamse decretale en reglementaire voorschriften inzake het statuut van SHM's.

## 2. Gevolgen voor bestaande SHM's, zolang zij hun statuten niet aanpassen

De wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen ("de Invoeringswet") voorziet voor bestaande vennootschappen in een overgangsregeling die loopt tot 1 januari 2024.

Nu de Invoeringswet een overgangsperiode toelaat voor de bestaande vennootschappen om hun statuten aan te passen aan het nieuwe recht, wordt in de eerste plaats benadrukt dat de SHM's de kans hebben om hiervan gebruik te maken. Zo is het bestaande SHM's toegestaan hun bestaande rechtsvorm tijdelijk te behouden, mits toepassing van de overgangsregels van het federale vennootschapsrecht. Concreet betekent dit dat de bestaande SHM's, die allemaal VSO's zijn, overeenkomstig artikel 42, § 1 van de Invoeringswet voorlopig worden vermoed een sociale onderneming te zijn, ondanks het feit dat zij niet de rechtsvorm van een CV hebben aangenomen.

SHM's die de vorm hebben aangenomen van een CVBA VSO, vallen onder de toepassing van artikel 40, § 1, eerste lid, vijfde streepje van de Invoeringswet, m.n. de overgangsregeling voor de zgn. oneigenlijke coöperaties (zie ook hieronder, 3.a). Uit die bepaling volgt duidelijk dat zij voorlopig hun kapitaal behouden. De federale minister van Justitie heeft dit naar aanleiding van een parlementaire vraag ook uitdrukkelijk bevestigd. Tenzij zij zich voordien vrijwillig hebben omgezet (waarbij ze de keuze hebben tussen verschillende rechtsvormen, met uitzondering van een CV), zullen zij op 1 januari 2024 van rechtswege omgezet worden in een BV.

Voor zoveel als nodig wordt in herinnering gebracht dat, gelet op de vereiste dat de SHM's blijven voldoen aan de regels inzake de VSO, blijft gelden dat bij uittreding of uitsluiting ten laste van het vennootschapsvermogen, de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet-terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap ontvangt, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, zonder evenwel de netto-actiefwaarde van zijn aandelen zoals die blijkt uit de laatst goedgekeurde jaarrekening te mogen overschrijden.<sup>2</sup> Gelet op de principes die SHM's beheersen, is het logisch deze redenering ook door te trekken naar de uittreding of uitsluiting ten gevolge van een geschillenregeling.<sup>3</sup> Bij vereffening van de vennootschap gaat het vermogen dat overblijft na aanzuivering van het passief en terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt

---

<sup>2</sup> Dergelijke uittreding/uitsluiting ten laste van het vennootschapsvermogen wordt in de coöperatieve vennootschap van oudsher als een partiële ontbinding beschouwd (J. T. KINT en M. GODIN, *Les sociétés coopératives*, Brussel, Larcier, 1968, p. 136, rn. 395 en p. 144, rn 417) en valt dus onder art. 49, §2 van de Wooncode dat voorschrijft dat aandeelhouders bij ontbinding enkel recht hebben op de terugbetaling van hun inbreng; voor bestaande CVBA-VSO's volgt dit eveneens uit het W. Venn.

<sup>3</sup> Zie in dat verband art. 2:67, 2e lid WVV

op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij.

### 3. Gevolgen voor bestaande SHM's die hun statuten wijzigen en gevolgen voor nieuwe SHM's

Bestaande SHM's moeten hun statuten in overeenstemming brengen met de nieuwe regels van het WVV ter gelegenheid van de eerstvolgende statutenwijziging. Die wijziging zal in elk geval moeten worden voorgelegd aan de bevoegde minister.<sup>4</sup>

Deze omzendbrief beoogt te verduidelijken hoe de minister zal omgaan met dergelijke vragen, en hoe de nieuwe regels van het federale vennootschapsrecht moeten worden toegepast op SHM's die bovendien moeten beantwoorden aan de vereisten van de Vlaamse Wooncode. Daartoe bevat deze omzendbrief in bijlage 1 modelstatuten, die de modelstatuten van het BVR van 22 oktober 2010 aligneren met het nieuwe federale vennootschapsrecht en met de erkenningsvoorwaarden voor SHM's uit het regionale woonrecht.

Om een vlot procedureverloop te garanderen, worden SHM's die een aanvraag tot voorafgaande goedkeuring van hun statutenwijziging richten aan de minister, aangemoedigd de bepalingen uit de modelstatuten op te nemen.

Deze modelstatuten kunnen ook worden gebruikt door nieuwe SHM's, nu zij ook meteen aan het WVV zullen moeten beantwoorden. Voor de tekst van de modelstatuten verwijst ik naar bijlage 1 van deze omzendbrief.

#### a. Welke rechtsvorm?

Het WVV voorziet in een doorgedreven vereenvoudiging van het aantal vennootschapsvormen. De coöperatieve vennootschap met onbeperkte aansprakelijkheid wordt afgeschaft. De coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid wordt gewijzigd in de "coöperatieve vennootschap". Het WVV en zijn memorie van toelichting beperken het toepassingsgebied van de coöperatieve vennootschap tot de eigenlijke coöperaties met respect van de zgn. ICA-beginselen en voorziet in dat verband in een nieuwe definitie. De CV is voortaan een zeer specifieke rechtsvorm waarbij, indien niet voldaan is aan de definitie en de daarin geformuleerde specialiteit, een ontbindingsrisico geldt (artikel 6: 127 WVV).

Het WVV maakt van de BV de nieuwe standaardrechtsvorm, waarbij een zeer ruime flexibiliteit wordt geboden aan de aandeelhouders om de statuten van de BV aan te passen aan hun specifieke noden. De BV sluit volgens het nieuwe recht het nauwst aan bij "oneigenlijke coöperaties", wat o.m. blijkt uit het feit dat oneigenlijke coöperaties van rechtswege worden omgezet in BV's in 2024 als zij zich niet eerder omzetten in een andere rechtsvorm<sup>5</sup>.

Welbepaalde kenmerken van de SHM zijn niet of zeer moeilijk verenigbaar met de ICA-principes, die de toetssteen vormen voor de beslissing of voor de CV-rechtsvorm kan worden gekozen. Het was de

---

<sup>4</sup> Artikel 8, § 1 van het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen

<sup>5</sup> Zie artikel 41, § 2, vijfde streepje van de Invoeringswet.

uitdrukkelijke bedoeling van het nieuwe WVV om de CV voor te behouden aan die vennootschappen die het coöperatief gedachtegoed uitdragen zoals vervat in de ICA-beginselen. Zo zijn in het bijzonder de organisatiekenmerken van de SHM's die het noodzakelijke toezicht van de Vlaamse overheid toelaten, onverenigbaar met een aantal essentiële coöperatieve beginselen (nl. autonomie en onafhankelijkheid) zodat de keuze voor de coöperatieve vennootschap als rechtsvorm niet openstaat voor SHM's. Het betreft in het bijzonder de volgende passages uit de Guidance Notes on the Cooperative Principles<sup>6</sup> (vrij vertaald en eigen onderlijning):

- *“De aandeelhouders dienen, op democratische wijze, de uiteindelijke controle te hebben over hun coöperatieve vennootschap, door het recht te hebben om te stemmen over belangrijke strategische beleidsbeslissingen en het recht te hebben om deel te nemen aan de verkiezing van de vertegenwoordigers die de dagelijkse bedrijfsactiviteiten van hun coöperatieve vennootschap leiden.”*
- *“Wat betreft sommige types van coöperatieve vennootschappen, met name deze die bredere doelstellingen van algemeen nut hebben, of deze die functioneren op basis van activa overgedragen uit de overheidssector, dient rekening te worden gehouden met de mogelijkheid om nationale, regionale en lokale overheidsinstanties toe te laten als aandeelhouders. De bijdrage van deze autoriteiten moet voortvloeien uit de aankoop van specifieke aandelen voor bedragen die hoger zijn dan die van de individuele private aandeelhouders; hun financiële bijdragen kunnen inderdaad onbeperkt zijn. Indien dit is toegestaan, is het wenselijk om een bijzondere categorie van aandeelhouders te creëren voor deze overheidsinstanties. Deze bijzondere categorie van aandeelhouders mag geen blokkerende minderheid van de stemrechten aanhouden; de uitdaging is hoe de macht van deze categorie aandeelhouders te balanceren met die van andere aandeelhouders van de coöperatieve vennootschap, zonder daarbij afbreuk te doen aan de onafhankelijkheid en autonomie van de coöperatie, die steeds moet worden gerespecteerd.”*
- *“Het kernbeginsel is dat overheidssteun van en voor coöperatieve vennootschappen niet mag gelijk staan aan overheidscontrole van coöperatieve vennootschappen. De autonomie en onafhankelijkheid van de coöperatieve vennootschap en de democratische rechten van de aandeelhouders om deze te controleren, moeten altijd worden gerespecteerd door de overheid.”*

Om te vermijden dat de rechtsvorm van de coöperatieve vennootschap wordt gebruikt door vennootschappen die niet voldoen aan de wezenskenmerken als bedoeld in artikel 6:1 WVV, heeft de federale wetgever bovendien voorzien in een aangepaste sanctie, nl. de ontbinding door de rechtbank op verzoek van het openbaar ministerie of van iedere belanghebbende. Er zijn m.a.w. aanzienlijke risico's verbonden aan het gebruik van de rechtsvorm CV voor SHM's. Het wordt dan ook niet mogelijk geacht voor SHM's om te opteren voor de vorm van de “CV”.

Omdat (i) de BV de nieuwe standaardrechtsvorm wordt, die het nauwst aansluit bij oneigenlijke coöperaties, en (ii) de keuze voor de CV als rechtsvorm niet openstaat voor SHM's, zal de Vlaamse overheid aanvaarden dat bestaande SHM's die “CVBA's” zijn de vorm aannemen van een BV, mits wordt voldaan aan de voorwaarden die in deze omzendbrief zijn beschreven. Een BV kan immers niet worden erkend als “sociale onderneming” (zie hierna, punt b). De Vlaamse Wooncode vereist evenwel dat SHM's de vorm aannemen

<sup>6</sup> ICA's Principles Committee, *The Guidance Notes on the Cooperative Principles*, <https://www.ica.coop/sites/default/files/publication-files/ica-guidance-notes-en-310629900.pdf>.

van een vennootschap met sociaal oogmerk. Deze omzendbrief zet uiteen hoe deze SHM's hun statuten kunnen aanpassen om zich om te vormen tot een BV, met de vereiste modaliteiten (bv. grendels inzake uitkeringen) zonder dat zij daarbij de erkenningsvoorwaarden zouden miskennen.

Bestaande SHM's die de vorm van een NV hebben aangenomen, mogen die vorm behouden, mits ook zij voldoen aan de voorwaarden die in deze omzendbrief zijn beschreven. Ook NV's zullen niet langer kunnen worden erkend als sociale onderneming. Daarom zullen ook die SHM's in hun statuten gelijkaardige grendels moeten inbouwen.

#### **b. Afschaffing van de variant van de vennootschap met een sociaal oogmerk**

In het federale vennootschapsrecht wordt de variant van de vennootschap "met een sociaal oogmerk" afgeschaft. In plaats daarvan zullen (enkel) CV's een erkenning kunnen vragen als sociale onderneming. Bovendien bleek dat de rechtsvorm van de CV niet openstaat voor de SHM's, waardoor de erkenning als sociale onderneming geen optie is eens SHM's hun statuten willen conformeren aan het WVV.

De keuze die de decreetgever destijds in de Vlaamse Wooncode heeft gemaakt voor de variant van de rechtsvorm van de vennootschap met sociaal oogmerk biedt evenwel garanties tegen winstuitkeringen, en zorgt aldus voor de patrimoniumbescherming van het gesubsidieerde vastgoed. Het is geenszins de bedoeling om, naar aanleiding van de aanpassing aan het nieuwe federale vennootschapsrecht die bestaande beschermingsmechanismen (en dus de erkenningsvoorwaarden van de Vlaamse Wooncode) op dit punt te versoepelen. Doordat SHM's niet langer een VSO kunnen zijn, dreigt de gewenste bescherming die eerder werd geboden door de vereiste dat de variant van de vennootschap met een "sociaal oogmerk" moest worden aangenomen, weg te vallen, althans in beginsel.

Om niettemin conform te blijven met de Vlaamse Wooncode, zullen SHM's die zich aanpassen aan het WVV de nodige garanties moeten bieden dat zij de voorwaarden die hun waren opgelegd door het verplichte statuut van "VSO", verder zullen blijven respecteren.

Dat kunnen zij doen door de voorwaarden die betrekking hadden op het VSO-statuut op te nemen in hun statuten. De bevoegde minister zal hierop toezien bij de goedkeuring van aanvragen tot wijzigingen van de statuten. Deze omzendbrief bevat richtlijnen hoe de statuten in deze zin kunnen worden aangepast.

Zo zal o.m. van de SHM's worden verwacht dat zij niet in hoofdzaak zijn gericht op de verrijking van hun aandeelhouders en dat ze de in deze omzendbrief bepaalde andere doelen opnemen in hun statuten (op grond van art. 1:1 WVV), die waarborgen dat zij het sociale huisvestingsbeleid van het Vlaamse Gewest mee zullen uitdragen en uitvoeren. Daarnaast zullen de SHM's ook waarborgen moeten bieden wat betreft garanties tegen winstuitkeringen (denk bv. aan de bestaande uitkeringsbeperkingen).

#### **4. Gevolg voor alle SHM's**

Reeds in november 2018 schafte de federale overheid het onderscheid tussen burgerlijke en handelsvennootschappen af. Voor SHM's bepaalt de Wooncode evenwel nog steeds dat, ondanks het feit

dat zij een handelsvorm aannemen, dit geen afbreuk doet aan hun burgerlijk karakter. Dergelijke verwijzing is zonder voorwerp. Tegelijk is het belangrijk te verduidelijken of de afschaffing van het burgerlijk karakter enige impact heeft op de toepasselijke wetgeving op SHM's. Door het behoud van het burgerlijk karakter, vielen de SHM's buiten het toepassingsgebied van het faillissement. De bepalingen van het faillissementsrecht zijn intussen geïntegreerd in Boek XX van het WER, dat het insolventierecht regelt.

Wat de onderwerping aan het insolventierecht betreft, wordt het personele toepassingsgebied van het Boek XX van het WER bepaald aan de hand van de definitie van "schuldenaar" (art. 1.22, 8° WER). Van deze definitie worden alle publiekrechtelijke rechtspersonen uitgesloten.

Er dient te worden vastgesteld dat SHM's reeds als hybride rechtspersonen moeten worden gekwalificeerd. Gelet op het feit dat de SHM's de bevoorrechte uitvoerders van het sociale woonbeleid zijn, en op het in artikel 23, derde lid 3° van de Grondwet gewaarborgde grondrecht op een behoorlijke huisvesting, is decretaal vastgesteld welke sancties worden opgelegd aan een SHM die de haar opgelegde opdrachten niet behoorlijk uitvoert, die de verbintenissen die ze is aangegaan niet nakomt of waarvan de werking in gebreke blijft. Dat kan aanleiding geven tot de verplichte inschakeling van externe bijstand, de aanduiding van een bestuurder die geheel of gedeeltelijk in plaats treedt van het bestuursorgaan, een tijdelijke uitbesteding van de activiteiten van de SHM, een verplichte samenwerking, enz. De Vlaamse Regering kan zelfs zo ver gaan om de fusie met een andere SHM op te leggen of de erkenning als SHM in te trekken (wat van rechtswege de ontbinding van de SHM meebrengt).<sup>7</sup>

In het licht van de continuïteit en ten einde de rechtszekerheid te waarborgen is het belangrijk te verduidelijken dat, gelet op de bovenstaande elementen, voor de doeleinden van Boek XX van het WER SHM's bijgevolg, overeenkomstig artikel 1.22, 8° WER, buiten het toepassingsgebied vallen van de insolventieregels die gelden voor private rechtspersonen. De bevestiging dat de SHM's voor de doeleinden van Boek XX van het WER onder de uitzondering van artikel 1.22,8° WER vallen, betreft enkel het insolventierecht.

Met deze verduidelijkingen en aanbevelingen hoop ik tegemoet te komen aan de vragen vanuit de sociale huisvestingsmaatschappijen naar aanleiding van de inwerkingtreding van het nieuwe Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Met hoogachting,

Matthias Diependaele  
Vlaams minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed

Bijlage: 1. Modelstatuten voor SHM's die zich wensen aan te passen aan het WVV

---

<sup>7</sup> Zie artikelen 48 en 49 van de Vlaamse Wooncode.



Voor de statutenwijzigingen die de SHM's zouden doorvoeren om hun statuten en rechtsvorm aan te passen aan de Wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, wordt sterk aanbevolen de bepalingen uit de onderstaande modelstatuten op te nemen. De aanneming van deze modelstatuten zal het verloop van de procedures van voorafgaande ministeriële goedkeuring, voorzien in artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010, tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen (Erkenningenbesluit) bespoedigen en biedt de maatschappijen houvast bij de naleving van zowel het federale vennootschapsrecht als de Vlaamse Wooncode.

## **Bijlage 1. Modelstatuten voor SHM's die zich wensen aan te passen aan het WVV**

### I. BENAMING, ZETEL, DUUR, VOORWERP

Artikel 1. De ..... (benaming van de vennootschap) is een vennootschap die de rechtsvorm van een besloten vennootschap heeft aangenomen en actief is in het Vlaamse Gewest.

De zetel is gevestigd te ..... (plaats) in het Vlaams Gewest.

De vennootschap werd opgericht op ..... (datum).

Zij kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering, krachtens de inzake statutenwijzigingen geldende regels en voorwaarden, en als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie en intrekking van de erkenning.

Art. 2. De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur vanaf de datum van haar eerste erkenning.

Art. 3. De vennootschap verbindt zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse Regering erkende sociale huisvestingsmaatschappij tot:

1° de naleving van de verplichtingen en de uitvoering van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;

2° de naleving van de geldende beperkingen inzake de vermogensvoordelen die zij aan haar aandeelhouders kan toekennen;

3° de aanvaarding van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;

4° het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en de onmiddellijke aanpassing van haar statuten aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrenge;

5° de aanvaarding van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;

6° de aanstelling van een commissaris die wordt belast met de controles zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

7° het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;



8° het beheer door de VMSW van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

Art. 4. De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid en heeft daartoe volgende activiteiten als voorwerp:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 41, § 2 en § 3, van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

## II. EIGEN VERMOGEN, INBRENGEN, AANDELEN

Art. 5. De vennootschap heeft .... aandelen.

Art. 6. *Voor SHM's die bestonden vóór de inwerkingtreding van het WVV op 1 mei 2019:*

Het volgestort gedeelte van het kapitaal en de wettelijke reserve van de vennootschap op ..... (de dag vóór de omvorming naar een BV) ofwel ..... (bedrag) EUR, alsook alle latere inbrengen worden op een onbeschikbare eigenvermogensrekening geplaatst.

*Voor alle andere SHM's:*

De inbrengen worden op een onbeschikbare eigenvermogensrekening geboekt.

De aandeelhouders moeten onmiddellijk 25 % van de waarde van hun aandelen voldoen. Het saldo kan, naargelang van de behoeften van de vennootschap, door het bestuursorgaan opgevraagd worden. De opgevraagde stortingen mogen bij nieuwe erkenningen jaarlijks niet meer bedragen dan 10 % van het bedrag van het totaal van de toegezegde inbrengen.

Art. 7. Alle aandelen zijn op naam.

De aandeelhouders kunnen een afschrift van de inschrijvingen in het aandelenregister die op hen betrekking hebben, opvragen. Het afschrift bevat de naam van de vennootschap waarbij de rechtsvorm nominatief is vermeld, de naam van de titularis, de datum van toetreding en het aantal aandelen waarvan hij houder is. In chronologische volgorde worden eveneens de gedeeltelijke stortingen vermeld die door de aandeelhouder werden verricht tot volstorting van de omschreven aandelen.

Art. 8. De aandelen kunnen vrij worden overgedragen aan aandeelhouders.

Art. 9. De Vlaamse regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van de vennootschap namens het Vlaamse gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van de aandelen van de vennootschap die maximaal recht geven op een vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering.

Art. 10. De aandeelhouders mogen slechts een beperkt vermogensvoordeel nastreven.

### III. BESTUUR

Art. 11. De vennootschap wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan, dat raad van bestuur wordt genoemd, bestaande uit ... (aantal) leden. De duur van hun mandaat wordt vastgesteld op ..... (aantal) jaar. Bestuurders die hun mandaat vervullen als vertegenwoordiger van een provincie, een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, worden gekozen uit de kandidaten die door de openbare besturen in kwestie worden voorgedragen. Hun mandaat vervalt van ambtswege op verzoek van het openbaar bestuur dat hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief.

Als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het aantal uitgegeven aandelen of het totale aantal stemmen in de algemene vergadering bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur.

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de functie van directeur of ander personeelslid van de vennootschap.

Art. 12. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet.

Art. 13. §1. De raad van bestuur brengt jaarlijks een bijzonder verslag uit waarin ten minste melding wordt gemaakt van:

1° de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarden als sociale huisvestingsmaatschappij;

2° de activiteiten die de vennootschap heeft verricht ter verwezenlijking van haar doel en haar voorwerp zoals bepaald in artikel 4;

3° de middelen die de vennootschap hiervoor heeft ingezet;

4° enige andere door de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste dienen te worden opgenomen;

Het verslag wordt ingevoegd in het jaarverslag.

Art. 14. Binnen de perken van de statuten, is de raad van bestuur bevoegd voor alle aangelegenheden die niet voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. De raad van bestuur beraadslaagt en beslist over alles wat de vennootschap aanbelangt.

Art. 15. De raad van bestuur kan het dagelijkse bestuur van de vennootschap toevertrouwen aan een in zijn schoot gevormd directiecomité dat handelt als orgaan van de vennootschap.

Art. 16. De raad van bestuur stelt een intern reglement op.

Het intern reglement bevat een nadere regeling voor de toepassing van de statuten en de regeling van de zaken van de vennootschap in het algemeen, en kan aan de aandeelhouders of hun rechtverkrijgenden worden opgelegd voor zover dit in het belang van de vennootschap wordt geacht.

In het intern reglement wordt de samenstelling van het directiecomité geregeld.

Het intern reglement bevat geen maatregelen die strijdig zijn met de wetten, decreten, de uitvoeringsbesluiten of de statuten.

In het intern reglement wordt opgenomen dat in geval van staking van stemmen de stem van de voorzitter doorslaggevend is. Bij geheime stemming wordt de beslissing bij staking van stemmen verworpen.

De laatst goedgekeurde versie van het intern reglement dateert van ..... (datum). De raad van bestuur kan deze verwijzing naar de datum van de meest recente versie van het intern reglement eigenmachtig aanpassen en openbaar maken.

#### IV. JAARREKENING, RESERVEFONDS, DIVIDEND

Art. 17. Elk jaar worden het jaarverslag en de jaarrekening, afgesloten op 31 december, opgemaakt. Die stukken worden samen met het verslag van de commissaris gedurende vijftien dagen die aan de algemene vergadering voorafgaan op de zetel neergelegd voor inzage door de aandeelhouders.

Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.

Art. 18. Na aftrek van de vorige verliezen wordt de winst van het boekjaar als volgt verdeeld:

1° aan de aandeelhouders kan een dividend worden uitgekeerd dat, berekend op het werkelijk gestorte bedrag van de aandelen waarop zij hebben ingeschreven, niet meer mag bedragen dan de rentevoet vastgesteld door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie;

2° het resterende gedeelte van de winst wordt toegevoegd aan de reservefondsen of uitgekeerd aan de door de algemene vergadering bepaalde hulp en bijstand voor organisaties met een sociaal doel.

Art. 19. Aangezien de vennootschap er niet in hoofdzaak op is gericht om aan haar aandeelhouders een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel uit te keren of te bezorgen, houdt ze zich aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

1° winstuitkering is slechts mogelijk mits, bovenop de voorwaarden bedoeld onder artikel 18 is voldaan is aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders slechts kan worden bepaald na bepaling van een bedrag dat de vennootschap voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of dienstig zijn tot verwezenlijking van haar voorwerp; de raad van bestuur brengt hierover jaarlijks verslag uit in het bijzonder verslag vermeld in artikel 13;

2° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als bij toepassing van een procedure tot gedwongen uittreding of uitsluiting, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, zonder

evenwel de netto-actiefwaarde van zijn aandelen zoals die blijkt uit de laatst goedgekeurde jaarrekening te mogen overschrijden;

3° bij vereffening van de vennootschap gaat het vermogen dat overblijft na aanzuivering van het passief en terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij.

## V. ALGEMENE VERGADERING

Art. 20. De algemene vergadering bestaat uit alle aandeelhouders.

Zij komt minstens éénmaal per jaar bijeen, binnen zes maanden volgende op het afsluiten van de rekeningen, in ..... (de plaats), op ..... (datum) om ..... (uur).

De voorzitter van de raad van bestuur, of meerdere leden van de raad van bestuur gezamenlijk, roep(t)(en) de algemene vergaderingen, bijeen.

Art. 21. De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, bij ontstentenis van de voorzitter, in voorkomend geval, door de ondervoorzitter of bij ontstentenis van zowel de voorzitter als de ondervoorzitter, door de oudste aanwezige bestuurder.

Art. 22. Het Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn hebben evenveel stemmen als ze aandelen bezitten. Niemand van de overige aandeelhouders mag aan de stemming deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen. Afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.

## VI. UITTREDING EN UITSLUITING LASTENS HET VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

Art. 23. Een aandeelhouder heeft het recht uit te treden. Dit recht mag enkel worden uitgeoefend tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar.

Art. 24. Een aandeelhouder kan om een wettige reden worden uitgesloten.

Art. 25. De uittredende aandeelhouder, of, naargelang van het geval, zijn erfgenamen, schuldeisers of vertegenwoordigers hebben recht op een uitkering van een scheidingsaandeel overeenkomstig artikel 19, 2°.

## VII. ONTBINDING, VEREFFENING

Art. 26. Het vermogen van de ontbonden vennootschap gaat, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng overeenkomstig artikel 19, 3°, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij.