***[NOOT: we zijn uitgegaan van het basisscenario van een splitsing door overneming van een SHM met rechtsvorm van een (oneigenlijke) CVBA-VSO door andere (oneigenlijke) CVBA-VSO’s. Waar nodig werden de afwijkingen opgenomen voor de SHM’s met rechtsvorm van NV of BV. Dit model is niet volledig indien een WM betrokken is bij de verrichting of indien de verrichting meteen gepaard zou gaan met de omvorming van een SHM in een WM.]***

***[NOOT: het opstellen van het bijzonder verslag moet gebeuren met inachtneming van de bepalingen van het draaiboek]***

***[NOOT: aan dit bijzonder verslag van het bestuursorgaan kan (unaniem) verzaakt worden mits het opstellen van een inbrengverslag in natura in de overnemende vennootschappen.]***

**Bijzonder verslag van het bestuursorgaan van [naam vennootschap] aan de algemene vergadering van aandeelhouders inzake de splitsing tussen [naam overnemende vennootschappen] als overnemende vennootschappen en [naam vennootschap] als overgenomen vennootschap [en inzake de voorwerps- en doelswijziging], opgesteld overeenkomstig artikel 12:61 [en 5:101] van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen**

***[NOOT: de verwijzing naar de voorwerps- en doelswijziging en artikel 5:101 WVV dient enkel te worden opgenomen bij het verslag van het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschappen wanneer die naar aanleiding van de Splitsing hun voorwerp en/of doel wijzigen]***

**[datum]**

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig artikel 12:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het “**WVV**”), hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen splitsing door overneming van [naam vennootschap], een [vennootschapsvorm] naar Belgisch recht, met zetel te [zetel] en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer [nummer], RPR [RPR] (de “**Overgenomen Vennootschap**”) door [naam vennootschap], een [vennootschapsvorm] naar Belgisch recht, met zetel te [zetel] en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer [nummer], RPR [RPR] (de “**Eerste Overnemende Vennootschap**”) en [naam vennootschap], een [vennootschapsvorm] naar Belgisch recht, met zetel te [zetel] en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer [nummer], RPR [RPR] (de “**Tweede Overnemende Vennootschap**”, en samen met de Eerste Overnemende Vennootschap de “**Overnemende Vennootschappen**”. De Overnemende Vennootschappen worden samen met deOvergenomen Vennootschap, gezamenlijk de “**Vennootschappen**” en elk individueel een “**Vennootschap**” genoemd).

Op heden hebben de bestuursorganen van de Vennootschappen overeenkomstig artikel 12:59 WVV gezamenlijk een splitsingsvoorstel opgesteld en goedgekeurd (het “**Splitsingsvoorstel**”, en de splitsing zoals voorgesteld in het Splitsingsvoorstel de “**Splitsing**”).

Aansluitend bij en ter aanvulling van het Splitsingsvoorstel legt het bestuursorgaan van de [[Eerste/Tweede] Overnemende/Overgenomen]Vennootschap u zijn bijzonder splitsingsverslag voor, opgesteld overeenkomstig artikel 12:61 WVV. Onderhavig bijzonder splitsingsverslag zal, samen met het Splitsingsvoorstel en de overige door de wet vereiste documenten aan de aandeelhouders van de [Overgenomen/ [Eerste/Tweede] Overnemende] Vennootschap ter beschikking worden gesteld op de zetel van de [Overgenomen/ [Eerste/Tweede] Overnemende] Vennootschap. ***[NOOT: Indien het niet om een CVBA gaat, moeten de documenten ook aan de aandeelhouders worden bezorgd. In dat geval kan de volgende zinsnede worden toegevoegd: “en zal tevens aan de aandeelhouders worden bezorgd in het kader van de buitengewone algemene vergadering die zal beraadslagen en beslissen over de Splitsing.]***

***[NOOT: Enkel voor de Overnemende Vennootschappen wanneer die naar aanleiding van de Splitsing hun voorwerp en doel zullen wijzigen:*** Daarnaast hebben wij tevens de eer om u overeenkomstig artikel 5:101 WVV in dit verslag te informeren over het voorstel tot wijziging van het voorwerp en doel van de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap***.]***

# Stand van het vermogen van de vennootschappen

De stand van het vermogen van de Vennootschappen wordt genoegzaam weergegeven in hun respectievelijke jaarrekeningen over het boekjaar afgesloten op 31 december [jaartal], waarvan aan onderhavig verslag kopieën worden gevoegd als Bijlage 1. Deze jaarrekeningen werden door de algemene vergaderingen van de respectievelijke Vennootschappen goedgekeurd op [datum] (Eerste Overnemende Vennootschap), [datum] (Tweede Overnemende Vennootschap) en [datum] (Overgenomen Vennootschap).

***[NOOT: Gaat de laatste goedgekeurde jaarrekening over een boekjaar dat meer dan zes maanden voor de datum van het splitsingsvoorstel is afgesloten, dan moet u in principe tussentijdse financiële cijfers opstellen. Raadpleeg het draaiboek voor meer informatie hieromtrent, inclusief mogelijke uitzonderingen.]***

De splitsingsbalansen afgesloten op 31 december [jaartal] die aan onderhevig verslag worden gevoegd als Bijlage 2, geven een overzicht van de vermogensbestanddelen die overeenkomstig het Splitsingsvoorstel aan de respectievelijke Overnemende Vennootschappen zullen worden toebedeeld.

In dat verband kan worden gewezen op de boekhoudkundige retroactiviteit die aan de Splitsing zal worden verleend, waardoor de handelingen van de Overgenomen Vennootschap boekhoudkundig en fiscaal zullen worden geacht te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschappen vanaf [datum] (zie in dat verband ook het Splitsingsvoorstel). ***[NOOT: aan te passen indien geen boekhoudkundige retroactiviteit wordt voorzien.]***

# Toelichting en verantwoording van de verrichting, vanuit een juridisch en economisch oogpunt

## De wenselijkheid van de Splitsing

***[NOOT: de wenselijkheid van de Splitsing en de rationale moeten geval per geval bekeken worden]***

De Splitsing strekt ertoe de vorming van woonmaatschappijen voor te bereiden, afgestemd per werkingsgebied. In lijn daarmee, worden via de Splitsing meer concreet de navolgende doelstellingen nagestreefd:

* **Schaalvoordelen en verhoogde efficiëntie**

De Splitsing zal synergiën tot stand brengen. Een betere inzet van de beschikbare middelen en mensen zal de centrale bedrijfskosten alsook de dagelijkse kosten drukken. Hierdoor worden meer middelen beschikbaar voor de kernactiviteiten, zijnde dienstverlening op het vlak van sociale huisvesting. De Splitsing zal bijdragen tot een optimalisatie van middelenallocatie alsook tot een verhoging van de efficiëntie en bijgevolg dienstverlening op het vlak van sociale huisvesting. De Splitsing zal bovendien schaalvoordelen opleveren in de onderhandelingen met leveranciers en aannemers. Een gestroomlijnde en geïntegreerde bestuurs- en managementstructuur zal voorts het beslissingsproces vereenvoudigen en derhalve de efficiëntie verhogen.

* **Doeltreffender woonbeleid en expertise**

De Vennootschappen bestrijken momenteel reeds eenzelfde activiteitenterrein, bedienen in grote mate eenzelfde doelpubliek en hebben een geografische reikwijdte die grotendeels overlappend is, zodat een splitsing een logische evolutie is. De integratie van de Vennootschappen zal leiden tot een uniforme visie en strategie omtrent sociale huisvesting. Mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning bij één van de Vennootschappen zullen zich door de Splitsing kunnen richten tot één enkele woonmaatschappij, waardoor de Splitsing bijdraagt tot de bevordering van een nog kwaliteitsvollere dienstverlening. Verder zal een centraal aangestuurd en rationeler gebruik van de infrastructuur en middelen de kwaliteit van de dienstverlening verhogen.

Er zal op grond van de Splitsing geen afvloeiing van personeel plaatsvinden, waardoor de vergaarde expertise en kennis behouden blijft.

* **Voorbereiding van de vorming van de woonmaatschappij t.g.v. het nieuwe decretale kader voor sociaal woonbeleid**

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen hervormt het sociaal woonlandschap. De sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden samengebracht en omgevormd tot één woonactor, nl. woonmaatschappijen. Er zal één woonmaatschappij erkend worden per werkingsgebied. Met huidige splitsing zetten de Vennootschappen, overeenkomstig het overgangsrecht zoals voorzien in het voornoemd decreet, een eerste stap in de richting van het uit dit decreet voortvloeiende sociale woonlandschap.

## Voorwaarden waaronder en wijze waarop de Splitsing zal plaatsvinden

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Splitsing zal op een buitengewone algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders van de [Overgenomen/[Eerste/Tweede] Overnemende] Vennootschap worden voorgelegd.

De financiële gegevens die betrekking hebben op de Overgenomen Vennootschap zullen per [datum] in de jaarrekening van de betreffende Overnemende Vennootschap worden opgenomen, de datum met ingang waarvan, voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, alle transacties van de Overgenomen Vennootschap worden geacht te zijn uitgevoerd namens de betreffende Overnemende Vennootschap en als transacties van de betreffende Overnemende Vennootschap dienen te worden aangemerkt. De Splitsing zal derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden terugwerkende kracht hebben per [datum]. ***[NOOT: Aan te passen indien geen boekhoudkundige retroactiviteit wordt voorzien. De fiscale administratie aanvaardt in principe een boekhoudkundige retroactiviteit die op niet meer dan 7 maanden betrekking heeft. De boekhoudkundige datum mag niet eerder worden geplaatst dan op de eerste dag na de afsluiting van het boekjaar waarvoor de jaarrekening reeds door de algemene vergaderingen van de bij de splitsing betrokken maatschappijen werd goedgekeurd.]***

De inbreng in het kader van de Splitsing zal [uitsluitend] worden vergoed door de uitgifte door de Overnemende Vennootschappen van nieuwe aandelen. ***[NOOT: aan te passen indien wel een opleg in geld wordt betaald. Let op: de eventuele opleg in geld mag niet meer bedragen dan 10% van de nominale waarde of wanneer de maatschappij de rechtsvorm heeft van een bv, de inbrengwaarde van alle inbrengen in geld of in natura, eventueel verhoogd met bepaalde statutair onbeschikbare reserves. Bovendien is de opleg in geld beperkt door de voorwaarden die voortvloeien uit het sociaal karakter van de maatschappijen, waaruit volgt dat bij ontbinding of uittreding, de aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij niet meer kan terugkrijgen dan de nog niet terugbetaalde historische inbrengwaarde*** ***Let ook op voor de fiscale gevolgen verbonden aan de opleg in geld. Zie daarvoor het draaiboek.]***

De bestuursorganen van de Overnemende Vennootschappen zullen de nieuwe aandelen toewijzen aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding zoals bepaald in artikel 2.4 van dit verslag. Deze nieuwe aandelen zullen vanaf de datum van uitgifte van de nieuwe aandelen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten, voorrang en voorrechten hebben als de bestaande aandelen in het kapitaal van de betreffende Overnemende Vennootschap die voorafgaand aan de Splitsing reeds door de aandeelhouders van de betreffende Overnemende Vennootschap worden aangehouden, waaronder met betrekking tot winstdeelneming.

Na de goedkeuring van de Splitsing door de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschappen, zullen de bestuursorganen (of de daartoe gemachtigde persoon) van de Overnemende Vennootschappen zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de nieuwe aandelen op naam van de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap inschrijven in het aandelenregister van de respectievelijke Overnemende Vennootschap.

[Gelijktijdig met de Splitsing zullen aan de buitengewone algemene vergadering van de [Eerste resp. Tweede] Overnemende Vennootschap die beraadslaagt over de Splitsing worden voorgelegd om de rechtsvorm en de statuten van de [Eerste resp. Tweede] Overnemende Vennootschap in overeenstemming te brengen met het WVV, door te besluiten tot:

* de omzetting van de rechtsvorm van de [Eerste resp. Tweede] Overnemende Vennootschap naar een besloten vennootschap; en
* de aanname van nieuwe statuten door de [Eerste resp. Tweede] Overnemende Vennootschap o.a. om deze in lijn te brengen met de bepalingen van het WVV, de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de Omzendbrief van 24 april 2020 OMG/W 2020/3 betreffende de impact van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de sociale huisvestingsmaatschappijen (de “Omzendbrief”).

De Splitsing is onderworpen aan de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Eerste en Tweede Overnemende Vennootschap van deze voorgaande statutenwijziging.]

***[NOOT: bovenstaande bepaling gaat uit van de hypothese dat de Overnemende Vennootschappen een CVBA-VSO zijn. Dit dient te worden aangepast in de mate dat de Overnemende Vennootschappen geen CVBA-VSO zijn.]***

***[NOOT: Desgevallend is een verwijzing op te nemen naar de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bodemattest van OVAM voor alle over te dragen zakelijke rechten op onroerende goederen aangehouden door de Overgenomen Vennootschappen.]***

## Gevolgen naar aanleiding van de Splitsing

*2.3.1* ***Gevolgen van de Splitsing***

Als gevolg van de Splitsing door overneming, zal het gehele vermogen van de Overgenomen Vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, van rechtswege en gelijktijdig, als gevolg van de ontbinding zonder vereffening, overgaan op de Overnemende Vennootschappen tegen uitreiking van nieuwe aandelen van de betreffende Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap.

De Splitsing zal van rechtswege en gelijktijdig de volgende rechtsgevolgen hebben:

* de Overgenomen Vennootschap wordt ontbonden zonder vereffening en houdt op te bestaan;
* het gehele vermogen van de Overgenomen Vennootschap (zowel de activa als de passiva, de rechten en de verplichtingen) gaat onder algemene titel over op de Overnemende Vennootschappen zodat de Overnemende Vennootschappen van rechtswege in alle aan hen overgedragen rechten en verplichtingen van de Overgenomen Vennootschap treden;
* nieuwe aandelen worden uitgegeven door de Overnemende Vennootschappen aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding zoals bepaald in artikel 2.4 van dit verslag. ***[NOOT: indien er een opleg in geld wordt betaald, moet dit hier vermeld worden. Let op voor de in sectie 2.2 genoemde aandachtspunten.]***

Daarnaast zullen de [Eerste en Tweede] Overnemende Vennootschap gelijktijdig met de Splitsing worden omgezet in een besloten vennootschap en zullen zij hun statuten in overeenstemming brengen met de modelstatuten en de Omzendbrief (zie *supra*, titel 2.2). ***[NOOT: deze bepaling gaat uit van de hypothese dat de Overnemende Vennootschappen een CVBA-VSO zijn. Dit dient te worden aangepast in de mate dat de Overnemende Vennootschappen geen CVBA-VSO zijn.]***

[Gezien de toepasselijke boekhoudkundige continuïteit, zal het kapitaal van de Eerste Overnemende Vennootschap worden geacht te zijn verhoogd met een bedrag gelijk aan EUR [●] en het kapitaal van de Tweede Overnemende Vennootschap worden geacht te zijn verhoogd met een bedrag gelijk aan EUR [●]. Naar aanleiding van de omzetting van de Overnemende Vennootschappen in een besloten vennootschap zal het kapitaal van de Overnemende Vennootschappen evenwel onmiddellijk worden omgezet, zoals hieronder toegelicht in titel 2.3.2] ***[NOOT: deze bepaling gaat uit van de hypothese dat de Overnemende Vennootschappen een CVBA-VSO zijn. Dit dient te worden aangepast in de mate dat de Overnemende Vennootschappen geen CVBA-VSO zijn.]***

De werknemers van de Overgenomen Vennootschap gaan automatisch en van rechtswege over op de Overnemende Vennootschappen, onder toepassing van CAO nr. 32bis. De Overnemende Vennootschappen zullen alle rechten en verplichtingen overeenkomstig CAO nr. 32bis met betrekking tot de personeelsleden van de Overgenomen Vennootschap overnemen op datum van de voltooiing van de Splitsing.

De Splitsing door overneming van de Overgenomen Vennootschap door de Overnemende Vennootschappen zal ten laatste tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van een uittreksel van de notariële akten van de respectievelijke buitengewone algemene vergaderingen van de Vennootschappen waarop tot de Splitsing zal worden besloten.

Om de overdracht van de rechten en verplichtingen op onroerende goederen aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de notariële akten waarin tot de Splitsing werd besloten in het bevoegde kantoor Rechtszekerheid te worden overgeschreven.

Uiterlijk binnen twee maanden na de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akten houdende vaststelling van de beoogde Splitsing, kunnen de schuldeisers van elke rechtspersoon die deelneemt aan de verrichting wiens vordering vaststaand is voor die bekendmaking maar nog niet opeisbaar is of die voor deze schuldvordering in rechte of via arbitrage een vordering heeft ingesteld voor de akte houdende vaststelling van de verrichting, zekerheid eisen niettegenstaande andersluidende bepaling. De Overnemende Vennootschappen en, in voorkomend geval, de Overgenomen Vennootschap, kunnen elk deze rechtsvordering afweren door de schuldvordering te voldoen tegen haar waarde, na aftrek van het disconto. Indien geen overeenstemming wordt bereikt of indien de schuldeiser geen voldoening heeft gekregen, legt de meest gerede partij het geschil voor aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank van de zetel van de schuldplichtige rechtspersoon, zitting houdend in kort geding.

Onverminderd de rechten in de zaak zelf bepaalt de voorzitter de zekerheid die de rechtspersoon moet stellen en de termijn waarbinnen zulks moet gebeuren, tenzij hij beslist dat geen zekerheid moet worden gesteld gelet op de waarborgen en voorrechten waarover de schuldeiser beschikt of op de solvabiliteit van de Overnemende Vennootschappen. Indien de zekerheid niet binnen de bepaalde termijn is gesteld, wordt de schuldvordering, onverwijld opeisbaar, en zijn de verkrijgende rechtspersonen hoofdelijk gehouden tot nakoming van deze verbintenis.

*[2.3.2* ***Gevolgen van de gelijktijdige omzetting in een besloten vennootschap***

Als gevolg van de omzetting van de [Eerste en Tweede] Overnemende Vennootschap van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar een besloten vennootschap, verliezen de [Eerste en Tweede] Overnemende Vennootschap de mogelijkheid zich te laten erkennen als vennootschap met een sociaal oogmerk. Overeenkomstig de Omzendbrief behouden zij echter de kenmerken die eigen zijn aan een vennootschap met een sociaal oogmerk, doordat deze onder meer statutair worden verankerd.

Net na de omzetting naar een besloten vennootschap, zal het volgestort gedeelte van het kapitaal (*i.e.*, [•] EUR) en de wettelijke reserve van de [Eerste en Tweede] Overnemende Vennootschap (*i.e.,* [•] per 31 december 2021) op hun onbeschikbare eigenvermogensrekening zijn geplaatst.Het niet-gestorte gedeelte van het kapitaal wordt op de eigen vermogensrekening “niet-opgevraagde inbrengen” geplaatst.

Als gevolg van de omzetting van de rechtsvorm van de [Eerste en Tweede] Overnemende Vennootschap naar een besloten vennootschap en de aanname van nieuwe statuten o.a. om deze in lijn te brengen met de bepalingen van het WVV, de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de Omzendbrief, zal het doel en voorwerp van de [Eerste en Tweede] Overnemende Vennootschap worden gewijzigd. [***ENKEL VOOR DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP:*** Een omstandige verantwoording van deze doel- en voorwerpswijziging is opgenomen in titel 3 van onderhavig verslag.]

De vennootschapsnaam en de zetel van de [Eerste en Tweede] Overnemende Vennootschap worden niet gewijzigd in het kader van de Splitsing.]

***[NOOT: bovenstaande bepaling gaat uit van de hypothese dat de Eerste en Tweede Overnemende Vennootschap een CVBA-VSO zijn, wiens naam, zetel of enige andere statutaire bepalingen niet worden gewijzigd. Dit dient te worden aangepast in de mate dat de Eerste en Tweede Overnemende Vennootschap geen CVBA-VSO zijn, of deze hun naam, zetel of enige andere statutaire bepaling wijzigen naar aanleiding van de Splitsing]***

## Voorgestelde ruilverhouding

Zoals ook reeds in het Splitsingsvoorstel uiteengezet is de ruilverhouding de verhouding op grond waarvan ter gelegenheid van de Splitsing de aandelen van de Overgenomen Vennootschap door haar aandeelhouders worden ingeruild tegen nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschappen, die door de Overnemende Vennootschappen worden uitgegeven in het kader van de bijkomende inbreng ten gevolge van de Splitsing. De ruilverhouding geeft bijgevolg weer hoeveel nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschappen aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap zullen worden uitgereikt voor hun aandelen in de Overgenomen Vennootschap, in het kader van de Splitsing.

Zoals eveneens in het Splitsingsvoorstel aangeduid, wordt voorgesteld om de ruilverhouding in het kader van de Splitsing vast te stellen op basis van de historische inbrengwaarde voor de aandelen van de Vennootschappen. ***[NOOT: de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen vermeldt dat de historische inbrengwaarde voor de aandelen het enige logische aanknopingspunt is om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen.]***

De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Eerste Overnemende Vennootschap bedraagt EUR [●], hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR [●]. en d

De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Tweede Overnemende Vennootschap bedraagt EUR [●], hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel. van EUR [●].

De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Overgenomen Vennootschap bedraagt EUR [●] [●], hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR [●].

Rekening houdend met de allocatie van de over te dragen vermogensbestanddelen tussen de Eerste en Tweede Overnemende Vennootschap overeenkomstig Bijlage 2, bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de Eerste Overnemende Vennootschap en de aandelen in de Overgenomen Vennootschap en de ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de Tweede Overnemende Vennootschap en de aandelen in de Overgenomen Vennootschap bedraagt [●] resp. [●] (elk hierna, de “**Ruilverhouding**”), hetgeen betekent dat de Eerste Overnemende Vennootschap [●] aandelen in de Eerste Overnemende Vennootschap en de Tweede Overnemende Vennootschap [●] aandelen in de Tweede Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap zullen toekennen.

Deze Ruilverhouding werd bepaald door de totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Overgenomen Vennootschap die proportioneel overeenstemt met de over te dragen vermogensbestanddelen aan de respectievelijke Overnemende Vennootschappen overeenkomstig Bijlage 2, te delen door de totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de respectievelijke Overnemende Vennootschappen, vermenigvuldigd met het aantal aandelen dat op heden is uitgegeven door de respectievelijke Overnemende Vennootschappen.

De nieuw uit te geven aandelen in de Eerste Overnemende Vennootschap en de Tweede Overnemende Vennootschap worden toegekend aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap naar evenredigheid van hun rechten op het kapitaal van de Overgenomen Vennootschap. ***[NOOT: indien de Ruilverhouding disproportioneel aan het huidig aandeelhouderschap in de Overgenomen Vennootschap wordt bepaald, dient dit hier te worden verduidelijkt en zal hierover een unanieme beslissing vereist zijn.]***

Bij de toekenning van de nieuwe aandelen van de Eerste en Tweede Overnemende Vennootschap, wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), en wordt steeds minstens één aandeel in de [Eerste en / Tweede] Overnemende Vennootschap toegekend aan de respectievelijke aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap.

In totaal zullen [●] nieuwe aandelen in de Eerste Overnemende Vennootschap en [●] nieuwe aandelen in de Tweede Overnemende Vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap, in ruil voor alle uitgegeven en uitstaande [●] aandelen van de Overgenomen Vennootschap.

De aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap zullen de nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschappen ontvangen in ruil voor de overdracht van het gehele vermogen, zowel de rechten als de verplichtingen, van de Overgenomen Vennootschap aan de Overnemende Vennootschappen, die van rechtswege in het kader van deze Splitsing plaatsvindt.

[Er wordt geen opleg in geld betaald voor de totstandkoming van de Splitsing.] ***[NOOT: aan te passen indien wel een opleg in geld wordt betaald. Let op voor de in sectie 2.2 genoemde aandachtspunten******.]***

Deze Ruilverhouding op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de Vennootschappen is ingegeven door het bijzonder statuut van de Vennootschappen als sociale huisvestingsmaatschappijen, die eerder een winst*bestedings*oogmerk hebben in plaats van een winst*uitkerings*oogmerk. Daaruit volgt onder meer dat zij niet (louter) gericht mogen zijn op de verrijking van hun aandeelhouders en deze aandeelhouders geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel mogen nastreven. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in artikel [●] van de statuten van de Eerste Overnemende Vennootschap, in artikel [●] van de statuten van de Tweede Overnemende Vennootschap en in artikel [●] van de statuten van de Overgenomen Vennootschap.

Tegen die achtergrond worden de vermogensrechten van de aandeelhouders door de statuten van de Vennootschappen sterk beperkt in vergelijking met de vermogensrechten bij vennootschappen met enkel een winstuitkeringsoogmerk :

* Het dividendrecht van de aandeelhouders wordt benaderd als een (beperkte) rentevergoeding op het door de aandeelhouders gestorte nominale kapitaal[[1]](#footnote-2), en niet als de verdeling van boekhoudkundige winst in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij vennootschappen die enkel een winstuitkeringsoogmerk hebben). Dit beginsel wordt uitdrukkelijk bevestigd in de statuten van de Overgenomen Vennootschap (artikel [●]), de Eerste Overnemende Vennootschap (artikel [●]) en de Tweede Overnemende Vennootschap (artikel [●]). Anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft, is dus de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun dividendgerechtigdheid.
* Ook het recht van aandeelhouders op deelname in het liquidatiesaldo ingeval van vereffening wordt beperkend benaderd. Dit recht is immers beperkt tot een terugbetaling van de historische inbrengwaarde, en omvat daarnaast niet ook de verdeling van het resterende globale liquidatiesaldo in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij klassieke commerciële vennootschappen): aldus is ook in dat opzicht - opnieuw anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft - de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun gerechtigdheden. Bij vereffening van een sociale huisvestingsmaatschappij gaat immers, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng, het vermogen van de ontbonden sociale huisvestingsmaatschappij over op een door de Vlaamse Regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij. Dit wil zeggen dat de aandeelhouders ingeval van ontbinding en vereffening van een sociale huisvestingsmaatschappij hoogstens aanspraak kunnen maken op terugbetaling van het nominale bedrag van de door hen gestorte inbreng met uitsluiting van iedere verdere aangroei van het eigen vermogen van de vennootschap. Ook dit beginsel is terug te vinden in de statuten van de Overgenomen Vennootschap (artikel [●]), de Eerste Overnemende Vennootschap (artikel [●]) en de Tweede Overnemende Vennootschap.
* Er gelden tot slot ook strikte beperkingen voor het recht op een scheidingsaandeel ingeval van (vrijwillige) uittreding of (gedwongen) uitsluiting als aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij . Het recht op een scheidingsaandeel is beperkt tot maximaal de waarde van hun (historische) inbreng. Dus ook in dat verband is - opnieuw anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft - de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun gerechtigdheden.

Uit het voorgaande blijkt dat er in een sociale huisvestingsmaatschappij, een loskoppeling is tussen het aandeelhouderschap van de aandeelhouders en het boekhoudkundig eigen vermogen van de vennootschap; omgekeerd wordt het aandeelhouderschap van de aandeelhouders doorslaggevend gedefinieerd in functie van hun historische inbreng. In het licht daarvan is de historische inbrengwaarde voor de aandelen dan ook de enige verantwoorde methode tot vaststelling van de Ruilverhouding, en kan alleen deze methode worden weerhouden voor de bepaling van de Ruilverhouding.

## Methodes om de Ruilverhouding van de aandelen vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode wordt toegekend en de waardering waartoe elke methode komt

*In casu* werd slechts één methode weerhouden om de Ruilverhouding vast te leggen, zoals hierboven nader beschreven in sectie 2.4. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen vermeldt dat de historische inbrengwaarde voor de aandelen het enige logische aanknopingspunt is om de ruilverhouding van aandelen te bepalen.[[2]](#footnote-3) De methode die weerhouden werd om de Ruilverhouding vast te leggen, is dus in lijn met de doelstellingen van de decreetgever.

## Rechten die de Overnemende Vennootschappen aan aandeelhouders met bijzondere rechten of aan andere effectenhouders toekennen

Artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals toepasselijk op sociale huisvestingsmaatschappijen verleent aan de Vlaamse Regering het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Daarnaast voorziet ditzelfde artikel dat als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid moeten bezitten in de raad van bestuur.

Verder voorziet artikel [XX] van de statuten van de Eerste Overnemende Vennootschap en artikel [XX] van de Tweede Overnemende Vennootschap dat met uitzondering van het Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, die evenveel stemmen hebben als ze aandelen bezitten, niemand aan de stemming op de algemene vergadering mag deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

[Behoudens deze (of andere) decretale regels heeft geen van de Vennootschappen (i) bijzondere rechten aan haar aandeelhouders verleend of (ii) enige effecten, andere dan aandelen in de zin van artikel 12:24, lid 2, 6° WVV. In het kader van het splitsingsproces zullen er geen bijzondere rechten worden verleend en zijn er geen andere maatregelen in de zin van deze bepalingen voorgesteld.] ***[NOOT: aan te passen indien wel bijzondere rechten werden toegekend of indien verschillende soorten van aandelen bestaan bij de bij de Splitsing betrokken Vennootschappen. Indien de Splitsing gepaard gaat met de omzetting van de Overnemende Vennootschappen naar een BV, dient de impact op de verschillende soorten van aandelen en de rechten toegekend aan de aandeelhouders te worden beschreven.*** ***Zie wat de soorten betreft, en de uitzondering op de anders verplichte toepassing van die procedure het draaiboek.]***

## Eventuele moeilijkheden

Er zijn geen moeilijkheden opgetreden bij het bepalen van de Ruilverhouding.

# [*Enkel voor de EERSTE/TWEEDE Overnemende Vennootschap*: bijzonder verslag overeenkomstig artikel 5:101 WVV]

Op datum van dit bijzonder verslag heeft de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap nog de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid aangenomen en is de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap aldus onderworpen aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen (“W.Venn.”). Naar aanleiding van de Splitsing zal de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap haar statuten in overeenstemming brengen met het WVV en de Omzendbrief, waarbij de [Eerste/Tweede] OvernemendeVennootschap zal worden omgevormd in een besloten vennootschap die aan de bepalingen van het WVV is onderworpen en het voorwerp en het doel van de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap zullen worden gewijzigd. Bijgevolg wordt voor de wijziging van het voorwerp en doel van de [Eerste/Tweede] OvernemendeVennootschap de procedure zoals voorzien in het WVV toegepast.

Blijkens artikel [•] van de gecoördineerde statuten van de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap wordt het voorwerp (vroeger ‘doel’ genaamd onder het W.Venn.) van de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap op heden als volgt omschreven:

*[•]*

Het bestuursorgaan heeft vastgesteld dat het huidig voorwerp van de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap, zoals weergegeven in artikel [•] van de gecoördineerde statuten, niet volledig overeenstemt met het voorwerp en het doel opgenomen in de modelstatuten, die als bijlage bij de Omzendbrief zijn aangehecht. Het bestuursorgaan acht het aangewezen om in het kader van de omzetting van de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap naar een besloten vennootschap en de Splitsing het huidig voorwerp van de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap verder te preciseren en een doel aan de statuten van de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap toe te voegen, om deze in lijn te brengen met de voorgeschreven statuten van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Gelet op het voorgaande stellen we u voor om artikel [•] van de statuten te wijzigen als volgt:

*“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 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.”*

# Besluit

Gelet op de in dit verslag juridische en economische overwegingen is het bestuursorgaan van oordeel dat de voorgestelde Splitsing in het belang is van de [[Eerste/Tweede] Overnemende/Overgenomen] Vennootschap en worden de aandeelhouders derhalve verzocht de voorgestelde Splitsing goed te keuren.

[***ENKEL VOOR DE EERSTE/TWEEDE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP*:** De aandeelhouders van de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap worden daarnaast verzocht om de voorgestelde wijziging aan het voorwerp en doel van de [Eerste/Tweede] Overnemende Vennootschap goed te keuren tijdens de buitengewone algemene vergadering die zal plaatsvinden op [•], of op enige latere datum waarop de buitengewone algemene vergadering samenkomt met dezelfde agenda.]

*(handtekeningenpagina volgt)*

Getekend op [datum] in één origineel,

**Voor het bestuursorgaan van de [[Eerste/Tweede] Overnemende/Overgenomen] Vennootschap,**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Naam:  Titel:  Datum: |  | Naam:  Titel:  Datum: |

**Bijlagen**:

1. Jaarrekeningen van de Vennootschappen over het boekjaar afgesloten op 31 december [jaartal].
2. Splitsingsbalansen van de Overnemende Vennootschappen afgesloten op 31 december [jaartal].

1. Deze rentevergoeding mag niet hoger zijn dan de rente bepaald door het Koninklijk Besluit tot uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming (zijnde op heden maximaal 6% - zie artikel 1, §1, 5° van het koninklijk besluit van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot erkenning van de groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen). [↑](#footnote-ref-2)
2. *Parl. St.* Vl. Parl, 2020-2021, 828/1, p. 22: “*Samengevat en gelet op de bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen vormt de historische inbrengwaarde het enige logische aanknopingspunt om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen, en gebeurt de fusie of partiële splitsing in boekhoudkundige continuïteit*.” [↑](#footnote-ref-3)