***[NOOT: we zijn uitgegaan van het basisscenario van een partiële splitsing van een SHM met rechtsvorm van een (oneigenlijke) CVBA-VSO met een andere (oneigenlijke) CVBA-VSO. Voor SHM’s met rechtsvorm van NV of BV moet de tekst overeenkomstig worden aangepast.*** ***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 de 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 partiële splitsing tussen [naam vennootschap] als overnemende vennootschap en [naam vennootschap] als partieel te splitsen vennootschap [en inzake de voorwerps- en doelswijziging], opgesteld overeenkomstig artikel 12:8, 1° *j*.° artikel 12:61 [en artikel 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 Vennootschap en de Partieel te Splitsen wanneer die naar aanleiding van de Partiële Splitsing haar voorwerp en/of doel wijzigt]***

**[datum]**

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig artikel 12:8, 1° *j.* artikel 12:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het “**WVV**”), hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen partiële 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 “**Partieel te Splitsen 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 “**Overnemende Vennootschap**”, en samen met de Partieel te Splitsen Vennootschap, de “**Vennootschappen**” en elk individueel een “**Vennootschap**”).

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

Aansluitend bij en ter aanvulling van het Splitsingsvoorstel legt het bestuursorgaan van de [Overnemende/Partieel te Splitsen]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 [Overnemende/Partieel te Splitsen]Vennootschap ter beschikking worden gesteld op de zetel van de [Overnemende/Partieel te Splitsen]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 wanneer de betrokken Vennootschappen naar aanleiding van de partiële 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 [Overnemende/Partieel te Splitsen]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] (Partieel te Splitsen Vennootschap) en [datum] (Overnemende 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 splitsingsbalans afgesloten op 31 december [jaartal] die aan onderhevig verslag worden gevoegd als Bijlage 2, geeft een overzicht van de vermogensbestanddelen die overeenkomstig het Splitsingsvoorstel aan de Overnemende Vennootschap zullen worden toebedeeld.

In dat verband kan worden gewezen op de boekhoudkundige retroactiviteit die aan de Partiële Splitsing zal worden verleend, waardoor de handelingen verbonden aan het overgedragen deel van het vermogen (activa en passiva, rechten en verplichtingen) van de Partieel te Splitsen Vennootschap boekhoudkundig en fiscaal zullen worden geacht te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschap 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 Partiële Splitsing

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

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

* **Schaalvoordelen en verhoogde efficiëntie**

De Partiële 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 Partiële 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 Partiële 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 partiële 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 Partiële Splitsing kunnen richten tot één enkele woonmaatschappij, waardoor de Partiële 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 Partiële 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 partiële 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 Partiële Splitsing zal plaatsvinden

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Partiële Splitsing zal op een buitengewone algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders van de [Partieel te Splitsen/Overnemende] Vennootschap worden voorgelegd.

De financiële gegevens die betrekking hebben op het overgedragen deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap zullen per [datum] in de jaarrekening van de Overnemende Vennootschap worden opgenomen, de datum met ingang waarvan, voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden, alle transacties met betrekking tot het overgedragen deel van het vermogen (activa en passiva, rechten en verplichtingen) van de Partieel te Splitsen Vennootschap worden geacht te zijn uitgevoerd namens de Overnemende Vennootschap en als transacties van de Overnemende Vennootschap dienen te worden aangemerkt. De Partiële 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 partiële splitsing betrokken maatschappijen werd goedgekeurd.]***

De inbreng in het kader van de Partiële Splitsing zal [uitsluitend] worden vergoed door de uitgifte door de Overnemende Vennootschap 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]***

Het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap zal de nieuwe aandelen toewijzen aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen 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 van de Overnemende Vennootschap die voorafgaand aan de Partiële Splitsing reeds door de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap worden aangehouden, waaronder met betrekking tot winstdeelneming.

Na de goedkeuring van de Partiële Splitsing door de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschappen, zal het bestuursorgaan (of de daartoe gemachtigde persoon) van de Overnemende Vennootschap zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de nieuwe aandelen op naam van de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap inschrijven in het aandelenregister van de Overnemende Vennootschap.

[Gelijktijdig met de Partiële Splitsing zal aan de buitengewone algemene vergaderingen van de Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap die beraadslagen over de Partiële Splitsing worden voorgelegd om de rechtsvorm en de statuten van de betrokken Vennootschap in overeenstemming te brengen met het WVV, door te besluiten tot:

* de omzetting van de rechtsvorm van de betrokken 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 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 Partiële Splitsing is onderworpen aan de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap resp. de Partieel te Splitsen Vennootschap van deze voorgaande statutenwijziging.]

***[NOOT: bovenstaande bepaling gaat uit van de hypothese dat de Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap een CVBA-VSO zijn. Dit dient te worden aangepast in de mate dat de betrokken 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 Partieel te Splitsen Vennootschap.]***

## Gevolgen naar aanleiding van de Partiële Splitsing

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

Als gevolg van de Partiële Splitsing door overneming, zal een deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap, (de overgedragen activa en passiva, rechten en verplichtingen), van rechtswege en gelijktijdig, overgaan op de Overnemende Vennootschap tegen uitreiking van nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

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

* de Partieel te Splitsen Vennootschap wordt niet ontbonden en houdt bijgevolg niet op te bestaan;
* een deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap (de overgedragen activa en passiva, rechten en verplichtingen) gaat onder algemene titel over op de Overnemende Vennootschap zodat de Overnemende Vennootschap van rechtswege in alle overgedragen rechten en verplichtingen van de Partieel te Splitsen Vennootschap treedt;
* nieuwe aandelen worden uitgegeven door de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen 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 Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap gelijktijdig met de Partiële 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 Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap een CVBA-VSO zijn. Dit dient te worden aangepast in de mate dat de betrokken Vennootschappen geen CVBA-VSO zijn.]***

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

De werknemers van het afgesplitst gedeelte van de Partieel te Splitsen Vennootschap gaan automatisch en van rechtswege over op de Overnemende Vennootschap, onder toepassing van cao32bis.

De Partiële Splitsing door overneming van een deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap door de Overnemende Vennootschap 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 Partiële 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 Partiële 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 verrichting, 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 Vennootschap en, in voorkomend geval, de Partieel te Splitsen 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 Vennootschap. 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 Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid naar een besloten vennootschap, verliezen de Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen 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 Overnemende Vennootschap (*i.e.,* [•] per 31 december 2021) op de onbeschikbare eigenvermogensrekening van de Overnemende Vennootschap zijn geplaatst.Het niet-gestorte gedeelte van het kapitaal wordt op de eigen vermogensrekening “niet-opgevraagde inbrengen” geplaatst.

Net na de omzetting naar een besloten vennootschap, zal het volgestort gedeelte van het kapitaal (*i.e.*, [•] EUR) en de wettelijke reserve van de Partieel te Splitsen Vennootschap (*i.e.,* [•] per 31 december 2021) op de onbeschikbare eigenvermogensrekening van de Partieel te Splitsen Vennootschap 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 Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen 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, zullen hun doel en voorwerp worden gewijzigd. Een omstandige verantwoording van deze doel- en voorwerpswijziging is opgenomen in titel 3 van onderhavig verslag.

De vennootschapsnaam en de zetel van de Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap worden niet gewijzigd in het kader van de Partiële Splitsing.]

***[NOOT: bovenstaande bepaling gaat uit van de hypothese dat de Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen 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 betrokken Vennootschappen geen CVBA-VSO zijn, of deze hun naam, zetel of enige andere statutaire bepaling wijzigen naar aanleiding van de Partiële Splitsing]***

## Voorgestelde ruilverhouding

Zoals ook reeds in het Splitsingsvoorstel uiteengezet is de ruilverhouding de verhouding op grond waarvan ter gelegenheid van de Partiële Splitsing de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap ontvangen, die door de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven in het kader van de bijkomende inbreng ten gevolge van de Partiële Splitsing. De ruilverhouding geeft bijgevolg weer hoeveel nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zullen worden uitgereikt in het kader van de Partiële Splitsing.

Zoals eveneens in het Splitsingsvoorstel aangeduid, wordt voorgesteld om de ruilverhouding in het kader van de Partiële 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 Overnemende Vennootschap bedraagt EUR [●], hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR [●].

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

Rekening houdend met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen overeenkomstig Bijlage 2, bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de Overnemende Vennootschap en de aandelen in de Partieel te Splitsen Vennootschap [●] (hierna, de “**Ruilverhouding**”), hetgeen betekent dat de Overnemende Vennootschap [●] aandelen in de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zal toekennen.

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

De nieuw uit te geven aandelen in de Overnemende Vennootschap worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap naar evenredigheid van hun rechten op het kapitaal van de Partieel te Splitsen Vennootschap. ***[NOOT: indien de Ruilverhouding disproportioneel aan het huidig aandeelhouderschap in de Partieel te Splitsen 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 Overnemende Vennootschap, wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), en wordt steeds minstens één aandeel in de Overnemende Vennootschap toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

In totaal zullen [●] nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

De aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zullen de nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap ontvangen in ruil voor de overdracht van een deel van het vermogen, zowel de rechten als de verplichtingen, van de Partieel te Splitsen Vennootschap aan de Overnemende Vennootschap, die van rechtswege in het kader van deze Partiële Splitsing plaatsvindt.

[Er wordt geen opleg in geld betaald voor de totstandkoming van de Partiële 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 Partieel te Splitsen Vennootschap en in artikel [●] van de statuten van de Overnemende Vennootschap.

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

* 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 Partieel te Splitsen Vennootschap (artikel [●]) en de 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 Partieel te Splitsen Vennootschap (artikel [●]) en de Overnemende Vennootschap (artikel [●]).
* 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 Vennootschap aan aandeelhouder met bijzondere rechten of aan andere effectenhouders toekent

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 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 partiële 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 Partiële Splitsing betrokken Vennootschappen. Indien de Partiële Splitsing gepaard gaat met de omzetting van de Overnemende Vennootschap 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.

# bijzonder verslag overeenkomstig artikel 5:101 WVV]

Op datum van dit bijzonder verslag hebben de Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap nog de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid aangenomen en zijn zij aldus onderworpen aan de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen (“W.Venn.”). Naar aanleiding van de Partiële Splitsing zullen de Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap hun statuten in overeenstemming brengen met het WVV en de Omzendbrief, waarbij de OvernemendeVennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap zullen worden omgevormd in een besloten vennootschap die aan de bepalingen van het WVV is onderworpen, en hun voorwerp en het doel zullen worden gewijzigd. Bijgevolg wordt voor de wijziging van het voorwerp en doel van de OvernemendeVennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap de procedure zoals voorzien in het WVV toegepast.

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

*[•]*

Het bestuursorgaan heeft vastgesteld dat het huidig voorwerp van de [Overnemende/Partieel te Splitsen]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 [Overnemende/Partieel te Splitsen]Vennootschap naar een besloten vennootschap en de Partiële Splitsing het huidig voorwerp van de [Overnemende/Partieel te Splitsen]Vennootschap verder te preciseren en een doel aan de statuten van de [Overnemende/Partieel te Splitsen]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 voormelde juridische en economische overwegingen is het bestuursorgaan van oordeel dat de voorgestelde Partiële Splitsing in het belang is van de [Overnemende/Partieel te Splitsen] Vennootschap en worden de aandeelhouders derhalve verzocht de voorgestelde Partiële Splitsing goed te keuren.

*(handtekeningenpagina volgt)*

Getekend op [datum] in één origineel,

**Voor het bestuursorgaan van de [Overnemende/Partieel te Splitsen] Vennootschap,**

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

**Bijlagen**:

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