***[NOOT: we zijn uitgegaan van het basisscenario van een overdracht van algemeenheid van een SHM met rechtsvorm van een (oneigenlijke) CVBA-VSO aan een andere SHM (geen WM). 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 de SHM in een WM.]***

***[NOOT: het opstellen van het voorstel van overdracht moet gebeuren met inachtneming van de bepalingen van het draaiboek]***

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**Gemeenschappelijk voorstel van overdracht**

**tussen [naam overnemende vennootschap] als overnemende vennootschap en [naam overdragende vennootschap] als overdragende vennootschap**

**[datum]**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**GEMEENSCHAPPELIJK VOORSTEL VOOR DE OVERDRACHT VAN ALGEMEENHEID** (het “**Voorstel van Overdracht**”), opgesteld door:

* het bestuursorgaan 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], hierna aangeduid als de “**Overnemende Vennootschap**”; en
* het bestuursorgaan 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], hierna aangeduid als de “**Overdragende Vennootschap**”;
* [XXX] ***[NOOT: in de mate er meer dan 2 vennootschappen betrokken zijn bij één en dezelfde overdracht van algemeenheid, dienen al deze vennootschappen deel uit te maken van dit voorstel van overdracht en dienen de relevante secties van dit voorstel van overdracht te worden aangevuld].***

De Overnemende Vennootschap en de Overdragende Vennootschap worden hierna gezamenlijk de “**Vennootschappen**” genoemd en ieder afzonderlijk tevens een “**Vennootschap**”.

**OVERWEGENDE ALS VOLGT:**

A. Het Vlaamse Gewest heeft bij decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen besloten om de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen te brengen en om te vormen tot één woonactor, nl. woonmaatschappijen. Er zal één woonmaatschappij erkend worden per werkingsgebied.

B. Met het oog op de voorbereiding van de vorming van woonmaatschappijen en het afbakenen van de woonmaatschappijen per werkingsgebied, hebben de Vennootschappen, in samenwerking met de diverse overige betrokken actoren (zoals de VMSW en het Vlaamse Gewest) een studie- en werktraject op gang gebracht onder impuls van een stuurgroep en diverse uitvoerende werk- en adviesgroepen. Deze werkzaamheden en gesprekken hebben uitgemond in een vast voornemen van alle betrokken partijen om een overdracht van algemeenheid te realiseren overeenkomstig artikel 12:103 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het “**WVV**")en overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in het voorstel van overdracht (het “**Voorstel van Overdracht**”).

C. Gelet op hetgeen hierboven is uiteengezet, heeft het bestuursorgaan van de Overdragende Vennootschap de eer aan haar algemene vergadering onderhavig Voorstel van Overdracht voor te leggen overeenkomstig artikel 12:93 WVV.

**STELLEN HET VOORSTEL VAN OVERDRACHT VAST ALS VOLGT:**

# Overdracht van Algemeenheid overeenkomstig art. 12:103 WVV

## Onderhavig Voorstel van Overdracht betreft een overdracht van algemeenheid (zoals bedoeld in art. 12:103 WVV), tussen de Overdragende Vennootschap en de Overnemende Vennootschap, waarbij het gehele vermogen van de Overdragende Vennootschap, alle activa en passiva, zowel de rechten als de verplichtingen, van rechtswege en gelijktijdig, overgaat op de Overnemende Vennootschap tegen [de betaling door de Overnemende Vennootschap van een vergoeding in geld aan de Overdragende Vennootschap] (de “Overdracht van Algemeenheid”). [NOOT: indien geen vergoeding in geld wordt voorzien, moet bovenstaande overeenkomstig worden aangepast.]

## Overeenkomstig artikel 12:1, §1, tweede lid en artikel 12:103 WVV, wordt de Overdracht van Algemeenheid onderworpen aan de regeling omschreven in de artikelen 12:93 tot 12:95 en 12:97 tot 12:100 WVV.

## Onder de in dit Voorstel van Overdracht uiteengezette voorwaarden, stellen de bestuursorganen van de Vennootschappen voor de Overdracht van Algemeenheid goed te keuren, ten gevolge waarvan:

* de Overdragende Vennootschap niet wordt ontbonden;
* het gehele vermogen van de Overdragende Vennootschap (zowel de activa als de passiva, de rechten en de verplichtingen) onder algemene titel overgaat op de Overnemende Vennootschap zodat de Overnemende Vennootschap van rechtswege in alle rechten en verplichtingen van de Overdragende Vennootschap treedt;
* [de Overnemende Vennootschap een vergoeding [in geld] zoals bepaald in artikel 3.5 van het Voorstel van Overdracht betaalt aan de Overdragende Vennootschap]. ***[NOOT:*** ***indien geen vergoeding (in geld) wordt voorzien, moet bovenstaande overeenkomstig worden aangepast.]***

# Identificatie van de Vennootschappen (Art. 12:93, §2, 1° Wvv)

## De Overnemende Vennootschap

* + 1. Vennootschapsnaam: [●]
		2. Rechtsvorm: [●]
		3. Zetel: [●]
		4. Ondernemingsnummer: [●]
		5. Voorwerp:

*“[●]”*.

## De Overdragende Vennootschap

* + 1. Vennootschapsnaam: [●]
		2. Rechtsvorm: [●]
		3. Zetel: [●]
		4. Ondernemingsnummer: [●]
		5. Voorwerp

*“[●]”*.

# Voorgestelde vergoeding

## De bestuursorganen van de Vennootschappen stellen voor om de vergoeding in het kader van de Overdracht van Algemeenheid vast te stellen op [XXX EUR]. Deze vergoeding zal, na goedkeuring van de Overdracht van Algemeenheid door beide Vennootschappen overeenkomstig artikel 8.2, door de Overnemende Vennootschap binnen de [XX] werkdagen worden gestort op het rekeningnummer [XXX] met als mededeling [XXX].

***[NOOT: indien geen vergoeding (in geld) wordt voorzien, moet bovenstaande overeenkomstig worden aangepast. Wanneer bij de overdracht van algemeenheid een woonmaatschappij betrokken is en er rechten op onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting aan die woonmaatschappij zouden worden overgedragen, moet onder andere rekening worden gehouden met artikel 4.38, §7 van de Vlaamse Codex Wonen, zoals ingevoegd door artikel 77 van het decreet van 9 juli 2021, en artikel 209 van datzelfde decreet. Dit wordt nader toegelicht in het draaiboek.]***

# Boekhoudkundige retroactiviteit van de overdracht van algemeenheid (Art. 12:93, § 2, 3° WVV)

## Optie 1 (geen retroactiviteit)

## De Overdracht van Algemeenheid zal niet met retroactief boekhoudkundig effect worden doorgevoerd. Alle handelingen zullen op boekhoudkundig vlak worden geacht te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschap vanaf de datum van inwerkingtreding van de beoogde Overdracht van Algemeenheid, mits goedkeuring van de beoogde Overdracht van Algemeenheid door de bevoegde organen van de Vennootschappen.

## Optie 2 (boekhoudkundige retroactiviteit)

## De financiële gegevens die betrekking hebben op de Overdragende Vennootschap zullen per [●] in de jaarrekening van de Overnemende Vennootschap worden opgenomen, de datum met ingang waarvan, voor boekhoudkundige doeleinden, alle transacties van de Overdragende Vennootschap worden geacht te zijn uitgevoerd namens de Overnemende Vennootschap en als transacties van de overnemende Vennootschap dienen te worden aangemerkt. De Overdracht van Algemeenheid zal derhalve voor boekhoudkundige doeleinden terugwerkende kracht hebben per [●]. [NOOT: De retroactiviteit geldt enkel voor boekhoudkundige doeleinden, en wordt op fiscaal vlak niet aanvaard. De boekhoudkundige datum mag niet eerder worden geplaatst dan op de eerste dag na de afsluiting van het boekjaar waarvoor de jaarrekening reeds werd goedgekeurd van de bij de overdracht van algemeenheid betrokken maatschappijen.]

## De opbrengsten en kosten van welbepaalde activa en passiva worden vanaf de datum van boekhoudkundige retroactiviteit toegerekend aan de maatschappij waaraan die activa en passiva werden toebedeeld.

# Bijzondere voordelen voor de leden van de bestuursorganen van de vennootschappen (Art. 12:93, § 2, 4° WVV)

[Aan geen lid van de bestuursorganen van de Vennootschappen wordt enig bijzonder voordeel toegekend in de zin van artikel 12:24, lid 2, 8° WVV.] ***[NOOT: aan te passen indien wel bijzondere voordelen worden toegekend******. Houd bij het vaststellen van bepaalde voordelen rekening met de regels inzake bezoldiging van bestuursleden (artikel 4.144-4.145 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, zoals van toepassing op SHM’s).*** ***Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 voorziet gelijkaardige bepalingen voor woonmaatschappijen.]***

# Decreet Vlaams Gewest betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

## Het in te brengen vermogen van de Overdragende Vennootschap omvat (o.a.) zakelijke rechten op onroerende goederen, welke allen gelegen zijn in het Vlaams Gewest, en waarvan de overdracht in het kader van de Overdracht van algemeenheid onder de toepassing valt van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (“Bodemdecreet”).

## Meer bepaald wordt krachtens artikel 2, 18° f) van het Bodemdecreet, het opstellen van onderhavig Voorstel van Overdracht als overdracht van gronden beschouwd voor doeleinden van het Bodemdecreet, en moeten de formaliteiten terzake (zoals het afleveren van een bodemattest[[1]](#footnote-1)) nageleefd worden. In het kader daarvan werden bodemattesten met betrekking tot de onroerende goederen opgevraagd.

## De inhoud van het bodemattest van [datum] met betrekking tot het perceel met volgende kadastrale gegevens:

 Afdeling: [●]

 Straat + nr.: [●]

 Sectie: [●]

 Nummer: [●]

 luidt als volgt:

 “*[●]*”

## Een kopie van de bodemattesten vermeld in artikel 6 is als bijlage gehecht aan dit Voorstel van Overdracht.

 ***[NOOT: per onroerend goed moet een bodemattest worden opgevraagd, waarvan de inhoud moet opgenomen worden in het Voorstel van Overdracht en het bodemattest moet als bijlage bij het Voorstel van Overdracht worden opgenomen. De bodemattesten moeten niet beschikbaar zijn op het ogenblik van de ondertekening van het Voorstel van Overdracht, mits verzaakt wordt aan de nietigheidsvordering vanwege de Overnemende Vennootschap, zie hiervoor artikel 10 van dit Voorstel van Overdracht.]***

# [*NOOT: Enkel wanneer de overdracht wordt gedaan ten voordele van meerdere maatschappijen*: nauwkeurige beschrijving en verdeling van de activa en passiva (Art. 12:93, § 2, 4°, tweede lid WVV)]

## De door de Overdragende Vennootschap aan elk van de Overnemende Vennootschappen over te dragen vermogensbestanddelen worden nader omschreven in Bijlage 2.

## Wanneer een gedeelte van de activa van het vermogen van de Overdragende Vennootschap niet in het Voorstel van Overdracht wordt toebedeeld en interpretatie van dit Voorstel van Overdracht geen uitsluitsel geeft over de verdeling ervan, wordt dit gedeelte of de waarde ervan verdeeld over alle Overnemende Vennootschappen, evenredig aan het nettoactief dat aan ieder van hen in het Voorstel van Overdracht is toebedeeld.

Wanneer een gedeelte van de passiva van het vermogen van de Overdragende Vennootschap niet in het Voorstel van Overdracht wordt toebedeeld en interpretatie van dit Voorstel van Overdracht geen uitsluitsel geeft over de verdeling ervan, zijn alle Overnemende Vennootschappen daarvoor hoofdelijk aansprakelijk.

# Fiscaal regime van de Overdracht van Algemeenheid

* 1. ***[NOOT: het fiscaal regime van de Overdracht van Algemeenheid dient geval per geval te worden beoordeeld (meer informatie hieromtrent is opgenomen in het draaiboek).]***

# Interne goedkeuringen

## Goedkeuring van dit Voorstel van Overdracht door de bestuursorganen van de Vennootschappen.

## Het bestuursorgaan van de Overdragende Vennootschap heeft het Voorstel van Overdracht goedgekeurd tijdens een rechtsgeldig bijeengeroepen vergadering gehouden op [datum].

## Het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap heeft het Voorstel van Overdracht goedgekeurd tijdens een rechtsgeldig bijeengeroepen vergadering gehouden op [datum].

## Voorstel tot besluit om de Overdracht van Algemeenheid overeenkomstig dit Voorstel van Overdracht goed te keuren.

## Aan de bijzondere algemene vergadering van de aandeelhouders van de Overdragende Vennootschap zal worden voorgesteld te besluiten de Overdracht van Algemeenheid overeenkomstig dit Voorstel van Overdracht goed te keuren.

## Na goedkeuring van de Overdracht van Algemeenheid door de bijzondere algemene vergadering van de Overdragende Vennootschap, zal het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap de beslissing tot goedkeuring van de Overdracht van Algemeenheid nemen. [NOOT: indien de Overdracht van Algemeenheid gepaard gaat met een wijziging van statuten van de Overnemende of de Overdragende Vennootschap, zullen bijkomende formaliteiten vereist zijn. Dit wordt nader toegelicht in het draaiboek.]

# Opschortende voorwaarden

## [Bodemattesten]

## De Overdragende Vennootschap verklaart nog niet in het bezit te zijn van alle bodemattesten met betrekking tot de over te dragen zakelijke rechten op onroerende goederen. De Overnemende Vennootschap verbindt er zich in dit verband toe te verzaken aan de nietigheidsvordering die ze heeft op grond van het Bodemdecreet.

## De bodemattesten waarover de Vennootschap op vandaag reeds beschikt worden aan onderhavig Voorstel van Overdracht gehecht als Bijlage 1.

## De Overdracht van algemeenheid is bijgevolg onderworpen aan de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bodemattest van OVAM voor elk van de over te dragen zakelijke rechten op onroerende goederen.

## Voormelde opschortende voorwaarde dient vervuld te zijn ten laatste op het ogenblik waarop de bijzondere algemene vergadering van de Overdragende Vennootschap en het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap zich uitspreken over de Overdracht van Algemeenheid.

 ***[NOOT: dit alles is enkel relevant in de mate dat niet alle bodemattesten zouden zijn bekomen op het ogenblik van de ondertekening van het Voorstel van Overdracht. De verzaking aan de nietigheid dient overeenkomstig art. 116 van het Bodemdecreet bovendien te worden bevestigd in de authentieke akte die de realisatie van de Overdracht van algemeenheid zal vaststellen.]***

# Kosten

## Alle kosten voortvloeiend uit of verband houdend met de voorgenomen Overdracht van Algemeenheid zullen worden gedragen door [●].

# Neerlegging en bekendmaking

## Een originele versie van dit Voorstel van Overdracht zal overeenkomstig artikel 12:93, §3 WVV ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank worden neergelegd en in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bij uittreksel worden bekendgemaakt.

## De bijzondere algemene vergadering van aandeelhouders van de Overdragende Vennootschap, waar zal worden verzocht te besluiten de Overdracht van Algemeenheid overeenkomstig dit Voorstel van Overdracht goed te keuren, wordt niet eerder gehouden dan zes weken na de neerlegging van dit Voorstel van Overdracht bij de griffies van de bevoegde ondernemingsrechtbanken en mits voltooiing van de opschortende voorwaarden opgenomen in artikel 9 van dit Voorstel van Overdracht.

# Bijzondere volmachten

## De bestuursorganen van de Vennootschappen verlenen hierbij volmacht aan [elk lid van de bestuursorganen/directiecomités van elk van de Vennootschappen] en aan [●], elk alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de vervulling van de formaliteiten (met inbegrip van, maar niet beperkt tot de opstelling en ondertekening van alle nodige documenten en formulieren) met het oog op (i) de neerlegging van dit Voorstel van Overdracht ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, (ii) de publicatie ervan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en (iii) desgevallend, de inschrijving/aanpassing van de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

***[NOOT: Er kan ook extra informatie in het Voorstel van Overdracht worden opgenomen, zoals bijvoorbeeld (i) afspraken over het aanvullende pensioen als er bij de Overdragende Vennootschap een cao over het aanvullende pensioen bestaat, in het bijzonder de ‘verworven reserves’, (ii) eventuele bijkomende volmachten voor de directeur]***

*(handtekeningenpagina volgt)*

Er zijn 4 (vier) ondertekende originele exemplaren van dit Voorstel van Overdracht. Elke Vennootschap erkent 2 exemplaren te hebben ontvangen, waarvan één is bestemd om in hun respectievelijk vennootschapsdossier ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank te worden neergelegd en het andere om te worden bewaard op de zetel van de betreffende Vennootschap.

***[NOOT: er worden twee originelen opgesteld per betrokken Vennootschap]***

**Voor het bestuursorgaan van de Overdragende Vennootschap:**

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

**Voor het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap:**

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

**Bijlagen**:

1. Overzicht van de reeds bekomen bodemattesten met betrekking tot de in te brengen zakelijke rechten op onroerende goederen.
2. [***NOOT:*** ***Enkel wanneer de overdracht wordt gedaan ten voordele van meerdere maatschappijen****:* Beschrijving en verdeling van de activa en de passiva van de Overgenomen Vennootschap]
1. Het aanvragen van bodemattesten voor de verplichte overdrachten (per kadastraal perceel of deel ervan) is in principe betalend. Maar er is een kostenvrijstelling voorzien voor overdrachten van een SHM, een SVK, een woonmaatschappij, het VWF, de VMSW, een gemeente, een OCMW, een welzijnsvereniging of een intergemeentelijke samenwerkingsverband naar een woonmaatschappij. Deze vrijstelling geldt alleen voor de eerste, bij de OVAM, ingediende aanvraag per perceel of deel ervan en als u deze aanvraag voor 1 januari 2028 indient. Een bodemattest kunt u maar voor één overdracht gebruiken. [↑](#footnote-ref-1)