***[NOOT: we zijn uitgegaan van een SHM met rechtsvorm van een (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]***

**Bijzonder verslag van het bestuursorgaan van [naam overdragende vennootschap] aan de algemene vergadering van aandeelhouders inzake de overdracht van algemeenheid tussen [naam vennootschap] als overnemende vennootschap en [naam vennootschap] als overdragende vennootschap, opgesteld overeenkomstig artikel 12:94 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen**

**[datum]**

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig artikel 12:94 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het “**WVV**”), hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen overdracht van algemeenheid 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 “**Overdragende Vennootschap**”) aan [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 Overdragende Vennootschap, de “**Vennootschappen**” en elk individueel een “**Vennootschap**”).

Op heden hebben de bestuursorganen van de Vennootschappen overeenkomstig artikel 12:93 WVV gezamenlijk een voorstel van overdracht opgesteld en goedgekeurd (het “**Voorstel van Overdracht**”, en de overdracht van algemeenheid zoals voorgesteld in het Voorstel van Overdracht de “**Overdracht van Algemeenheid**”). 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.

Aansluitend bij en ter aanvulling van het Voorstel van Overdracht legt het bestuursorgaan van de OverdragendeVennootschap u zijn bijzonder verslag voor, opgesteld overeenkomstig artikel 12:94 WVV. Onderhavig verslag zal, samen met het Voorstel van Overdracht en de overige door de wet vereiste documenten aan de aandeelhouders van de OverdragendeVennootschap ter beschikking worden gesteld op de zetel van de OverdragendeVennootschap. ***[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 algemene vergadering die zal beraadslagen en beslissen over de Overdracht van Algemeenheid.”]***

# 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] [en [datum]].

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

# Toelichting en verantwoording van de verrichting, vanuit een juridisch en economisch oogpunt alsook in het licht van het voorwerp van de betrokken Vennootschappen

## De wenselijkheid van de Overdracht van Algemeenheid

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

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

* **Schaalvoordelen en verhoogde efficiëntie**

De Overdracht van Algemeenheid 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 Overdracht van Algemeenheid zal bijdragen tot een optimalisatie van middelenallocatie alsook tot een verhoging van de efficiëntie en bijgevolg dienstverlening op het vlak van sociale huisvesting. De Overdracht van Algemeenheid 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 overdracht van algemeenheid 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 Overdracht van Algemeenheid kunnen richten tot één enkele woonmaatschappij, waardoor de Overdracht van Algemeenheid 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 Overdracht van Algemeenheid 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 Overdracht van Algemeenheid 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 Overdracht van Algemeenheid zal plaatsvinden

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Overdracht van Algemeenheid zal op een algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders van de Overdragende Vennootschap worden voorgelegd.

De financiële gegevens die betrekking hebben op de Overdragende Vennootschap zullen [**Optie 1 (boekhoudkundige retroactiviteit)**: per [datum], **OFWEL Optie 2 (geen boekhoudkundige retroactiviteit)**: vanaf de datum van inwerkingtreding van de beoogde Overdracht van Algemeenheid] 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 inbreng in het kader van de Overdracht van Algemeenheid zal worden vergoed door de betaling van de vergoeding bepaald in artikel 2.4 door de Overnemende Vennootschap aan de Overdragende Vennootschap. ***[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.]***

Na de goedkeuring van de Overdracht van Algemeenheid door de algemene vergadering van de aandeelhouders van de Overdragende Vennootschap, zal het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de overdracht van algemeenheid goedkeuren. De vergoeding zoals bepaald in artikel 2.4 zal, na goedkeuring van de Overdracht van Algemeenheid door de Overnemende Vennootschap, 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]***

Nadat de bevoegde organen van de Overdragende Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap de Overdracht van Algemeenheid hebben goedgekeurd, zal de overdracht worden geformaliseerd in een notariële akte tot vaststelling van de Overdracht van Algemeenheid. Deze akte zal worden neergelegd bij de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, die zal zorgen voor de bekendmaking van een uittreksel ervan binnen de 10 dagen in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

## Gevolgen van de Overdracht van Algemeenheid

De Overdracht van Algemeenheid zal de volgende rechtsgevolgen hebben:

* de Overdragende Vennootschap wordt niet ontbonden;
* het gehele vermogen van de Overdragende Vennootschap (zowel de activa als de passiva, de rechten en de verplichtingen) gaat onder algemene titel over op de Overnemende Vennootschap zodat de Overnemende Vennootschap van rechtswege in alle rechten en verplichtingen van de Overdragende Vennootschap treedt;
* de Overnemende Vennootschap betaalt een vergoeding [in geld], zoals bepaald in artikel 2.4, aan de Overdragende Vennootschap. ***[NOOT: indien geen vergoeding in geld wordt voorzien, moet bovenstaande overeenkomstig worden aangepast.]***

De werknemers van de Overdragende Vennootschap gaan automatisch en van rechtswege over op de Overnemende Vennootschap, onder toepassing van cao32bis.

De Overdracht van Algemeenheid door de Overdragende Vennootschap aan de Overnemende Vennootschap zal ten laatste tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het uittreksel van de notariële akte tot vaststelling van de Overdracht van Algemeenheid.

Om de overdracht van de rechten en verplichtingen op onroerende goederen aan derden te kunnen tegenwerpen, dient de notariële akte waarin de Overdracht van Algemeenheid werd vastgesteld in het bevoegde kantoor Rechtszekerheid te worden overgeschreven.

Uiterlijk binnen twee maanden na de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van het uittreksel van de notariële overdrachtsakte, kan een zekerheid geëist worden door de schuldeisers van elke Vennootschap, die een vordering hebben die vaststaand maar nog niet opeisbaar is voor die bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Hetzelfde geldt voor de schuldeisers die voor dergelijke schuldvordering een gerechtelijke of arbitrale procedure hebben opgestart voor de akten tot vaststelling van de overdracht. De Overnemende Vennootschap waaraan deze schuldvordering, overeenkomstig het voorstel van overdracht, is toegekend, en, in voorkomend geval, de Overdragende Vennootschap, kunnen elk deze eis afweren door de schuldvordering te voldoen tegen haar waarde, na aftrek van het disconto. Als geen overeenstemming wordt bereikt of als 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 vennootschap.

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.

De Overdragende Vennootschap blijft hoofdelijk aansprakelijk voor de schulden die op de dag van de overdracht zeker en opeisbaar zijn en voor de schulden waarvoor een vordering in rechte of via arbitrage werd ingesteld voor de besluiten houdende goedkeuring van de overdracht. Deze aansprakelijkheid is beperkt tot het nettoactief dat de Overdragende Vennootschap behoudt buiten het overgedragen vermogen.

## Voorgestelde vergoeding [*NOOT: in deze titel moet steeds de voorgestelde vergoeding in concreto worden toegelicht en verantwoord. Dit zal verschillen voor iedere transactie.*]

De bestuursorganen van de Vennootschappen stellen voor om de vergoeding in het kader van de Overdracht van Algemeenheid vast te stellen op [XXX EUR]. ***[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.]***

## Fiscaal regime van de Overdracht van Algemeenheid

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

# Besluit

Gelet op de voormelde juridische en economische overwegingen is het bestuursorgaan van oordeel dat de voorgestelde Overdracht van Algemeenheid in het belang is van de Overdragende Vennootschap en worden de aandeelhouders derhalve verzocht de voorgestelde Overdracht van Algemeenheid goed te keuren.

*(handtekeningenpagina volgt)*

Getekend op [datum] in één origineel,

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

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

**Bijlagen**:

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