



In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie

Voor-
behouder
aan het
Belgisch
Staatsblad



23063855

NEERGELEGD

- 3 MEI 2023

Ondernemingsrechtbank
Antwerpen, arrondissement MECHELEN

Ondernemingsnr : 0403 698 162

Naam

(voluit) : **Samenwerkende Maatschappij Voor Volkshuisvesting**

(verkort) :

Rechtsvorm : **CVBA met sociaal oogmerk**

Volledig adres v.d. zetel : **August Van Landeghemplein 2, 2830 Willebroek**

**Onderwerp akte : Neerlegging gezamenlijk voorstel van overdracht om niet van een
bedrijfstak**

De Bestuursorganen van de overdragende vzw (vzw SVK Optrek) en de verkrijgende entiteit (CVBA met sociaal oogmerk Samenwerkende Maatschappij voor Volkshuisvesting) nemen op de respectievelijke vergaderingen van 17 april 2023 en 27 april 2023 volgende beslissingen in het kader van dit gezamenlijk voorstel van overdracht om niet:

I INLEIDING

Overeenkomstig art. 12:1 WVV jo. art. 12:103 WVV jo. art. 12:93-12:95 en 12:97-12:100 WVV jo. 13:10 WVV hebben de bestuursorganen van:

•Sociaal Verhuurkantoor Optrek, vereniging zonder winstoogmerk, met zetel te Palingstraat 48 bus 103, 2870 Puurs-Sint-Amands, met ondernemingsnummer 0470.301.431, hierna genoemd de "Overdragende VZW"; en

•Samenwerkende Maatschappij Voor Volkshuisvesting cvba met sociaal oogmerk, met zetel te 2830 Willebroek, August Van Landeghemplein 2 met ondernemingsnummer 0403.698.162, hierna genoemd de "Verkrijgende entiteit"

gezamenlijk bij onderhandse akte dit voorstel opgesteld tot overdracht om niet van de bedrijfstak van de Overdragende VZW in de Verkrijgende entiteit.

Overeenkomstig art. 13:10 WVV jo art. 12:1 WVV jo. art. 12:103 WVV wensen de bestuursorganen van de Overdragende VZW en de Verkrijgende entiteit, samen de "Partijen" genoemd, en afzonderlijk een "Partij", de hieronder beschreven overdracht te onderwerpen aan de regeling inzake inbreng van bedrijfstak omschreven in de artikelen 12:93 tot en met 12:95 en 12:97 tot 12:100 WVV, zodat de overdracht de gevolgen heeft zoals bedoeld in artikel 12:96 WVV.

Dit gezamenlijk voorstel van overdracht zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de hiervoor bevoegde organen van de Partijen.

II. SITUERING VAN HET VOORSTEL VAN OVERDRACHT

Tegen uiterlijk 30 juni 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per werkingsgebied: de woonmaatschappij. Elke woonmaatschappij wordt in een bepaald werkingsgebied het centrale aanspreekpunt voor (kandidaat-)huurders, (kandidaat-)kopers en andere betrokken partijen.

De Overdragende VZW is op heden actief binnen de volgende drie werkingsgebieden: (i) het werkingsgebied "Antwerpen-Rupel", (ii) het werkingsgebied "Rivierenland-West" en (iii) het werkingsgebied "Willebroek/Mechelen".

Op de laatste blz. van Luik B vermelden : **Voor kant** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Achterkant : Naam en handtekening (dit geldt niet voor akten van het type "Mededelingen").

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 12/05/2023 - Annexes du Moniteur belge

Ten gevolge van de door de Vlaamse Regering vastgelegde werkingsgebieden dient de Overdragende VZW zich op te delen in drie bedrijfstakken. In dit voorstel wordt voorgesteld de bedrijfstak werkzaam in het werkingsgebied Willebroek-Mechelen 'om niet' (zonder tegenwaarde) over te dragen aan de Verkrijgende entiteit.

Partijen hebben de intentie om de overdracht te realiseren per 1 januari 2023 inzake de boekhoudkundige inwerkingtreding en per 1 juli 2023 om 00:00 uur inzake de juridische inwerkingtreding.

Geen enkel fiscaal motief ligt aan de grondslag van de voorgenomen verrichting. De bestuursorganen van de Partijen zijn derhalve van oordeel dat de verrichting beantwoordt aan vermelde wettelijke vereisten om het principe van fiscale neutraliteit te kunnen toepassen.

De bestuursorganen merken op dat de Overdragende VZW niet btw-plichtig is, waardoor deze verrichting zal geschieden buiten toepassing van btw.

Tevens zal de transactie geen aanleiding geven tot overdracht van onroerende goederen of overige rechten waarvan de overdracht onderworpen is aan registratierecht, waardoor de transactie zal geschieden tegen het vast recht van € 50,00.

Bovendien is de Overdragende VZW geen eigenaar van rollend materieel waardoor de transactie ook op het vlak van verkeersbelastingen neutraal zal kunnen geschieden.

III. IDENTIFICATIE VAN DE OVERDRAGENDE VZW EN DE VERKRIJGENDE ENTITEIT (ART. 12:93, § 2, EERSTE LID, 1° WVV)

1. OVERDRAGENDE VZW

Sociaal Verhuurkantoor Optrek, vereniging zonder winstoogmerk, met zetel te Palingstraat 48 bus 103, 2870 Puurs-Sint-Amands, met ondernemingsnummer 0470.301.431, hierna genoemd de "Overdragende VZW".

Overeenkomstig artikel 3 van haar statuten luidt het doel en voorwerp van de Overdragende VZW als volgt:

"De vereniging heeft tot doel betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting te verschaffen in zijn werkgebied aan personen en gezinnen die door hun maatschappelijke situatie geen of weinig kans hebben op de bestaande: huisvestingsmarkt aan bod te komen, met bijzondere aandacht voor de meest achtergestelden. Dit door:

1. woningen op de private huurwoningmarkt te huren of in erfpacht te nemen om ze, zo nodig na renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid, aan een redelijke prijs onder te verhuren of te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden.

2. de onderhuurders inspraak- en participatiemogelijkheden te bieden en hen te begeleiden om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder en om hen te stimuleren tot het dragen van verantwoordelijkheid.

3. samen te werken met de lokale huisvestings- en/of welzijnsactoren en in het bijzonder zelf het initiatief nemen tot het opzetten van lokale samenwerkingsverbanden met deze actoren en desgevallend met het lokale opbouwwerk.

Zij mag eveneens alle activiteiten ondernemen die dit doel kunnen bevorderen. Zij kan in die zin ook, doch slechts op bijkomstige wijze, handelsdaden stellen, enkel voor zover de opbrengst hiervan besteed wordt aan het doel waarvoor zij werd opgericht."

2. VERKRIJGENDE ENTITEIT

Samenwerkende Maatschappij Voor Volkshuisvesting cvba met sociaal oogmerk, met zetel te 2830 Willebroek, August Van Landeghemplein 2 met ondernemingsnummer 0403.698.162, hierna genoemd de "Verkrijgende entiteit".

Overeenkomstig artikel 4 van haar statuten luidt het doel en voorwerp van de Verkrijgende entiteit 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 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 vastgelegd in artikel 4:42 en 4:43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Voorafgaand aan de totstandkoming van de voorgestelde overdracht van bedrijfstak zal de Verkrijgende entiteit, door middel van een fusie met de vennootschap Woonpunt Mechelen bv, omgevormd worden tot Woonmaatschappij Rivierenland bv. Aldus zal de Verkrijgende entiteit op het moment van de inwerkingtreding van de overdracht van bedrijfstak de rechtsvorm hebben van een besloten vennootschap, met de naam "Woonmaatschappij Rivierenland" en met volgend statutair doel en voorwerp (op basis van de nieuwe statuten):

"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.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De vennootschap heeft de volgende activiteiten als voorwerp :

1.het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, 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.het bijdragen 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.het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4.het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5.het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6.het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7.het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

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

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoon dat er externe factoren zijn die verantwoord zijn waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp."

IV. DATUM VANAF WANNEER DE AANDELEN UITGEREIKT DOOR DE VERKRIJGENDE ENTITEIT DEELNEMEN IN DE WINST (ART. 12:93, § 2, EERSTE LID, 2° WVW)

Ingevolge de geplande verrichting om niet zullen er geen aandelen worden uitgereikt door de Verkrijgende entiteit, bijgevolg zal er ook geen deelname zijn in de winst.

V. DATUM VANAF WANNEER DE VERRICHTINGEN VAN DE OVERDRAGENDE VZW, BOEKHOUDKUNDIG WORDEN GEACHT TE ZIJN VERRICHT VOOR REKENING VAN DE VERKRIJGENDE ENTITEIT - BOEKHOUDKUNDIGE CONTINUÏTEIT (ART. 12:93, § 2, EERSTE LID, 3° WVW)

De overdracht van bedrijfstak zal juridisch uitwerking krijgen op 1 juli 2023 om 00:00 uur en boekhoudkundig uitwerking op 1 januari 2023, er zal sprake zijn van boekhoudkundige retroactiviteit.

De opbrengsten en kosten van de over te dragen activa en passiva (zie VII) worden vanaf 1 januari 2023 toegerekend aan de Verkrijgende entiteit. Er zal sprake zijn van boekhoudkundige continuïteit.

VI. BIJZONDER VOORDEEL TOEGEKEND AAN DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE BIJ DE OVERDRACHT BETROKKEN ENTITEITEN (ART. 12:93, § 2, EERSTE LID, 4° WVW)

Geen enkel bijzonder voordeel wordt toegekend aan de bestuurders van de Overdragende VZW, noch aan de bestuurders van de Verkrijgende entiteit.

VII. OPSCHORTENDE VOORWAARDE – VOORAFGAANDE FUSIE EN ERKENNING ALS WOONMAATSCHAPPIJ

De overdracht van bedrijfstuk wordt voorgesteld in de veronderstelling dat de Verkrijgende entiteit op het moment van de effectieve uitvoering van de overdracht omgevormd zal zijn tot Woonmaatschappij Rivierenland BV ingevolge de vooropgestelde voorafgaande fusie tussen Samenwerkende Maatschappij Voor Volkshuisvesting en Woonpunt Mechelen bv (zie III).

De totstandkoming van voormelde voorafgaande fusie en omvorming tot Woonmaatschappij Rivierenland BV is onder meer afhankelijk van de beslissing van de minister van Wonen over de erkenning als woonmaatschappij.

De goedkeuring van dit voorstel tot overdracht van bedrijfstuk is bijgevolg onderworpen aan de opschortende voorwaarde van de effectieve totstandkoming van voormelde voorafgaande fusie en omvorming tot Woonmaatschappij Rivierenland BV.

Indien de voormelde voorafgaande fusie en omvorming tot Woonmaatschappij Rivierenland niet tot stand zou komen, dan blijft een goedkeuring van dit voorstel tot overdracht van algemeenheid zonder gevolg.

Het fusievoorstel in het kader van de fusie door overneming van Woonpunt Mechelen door Volkshuisvesting Willebroek goedgekeurd door de bestuursorganen van Woonpunt Mechelen respectievelijk Volkshuisvesting Willebroek op 27 april 2023, wordt als Bijlage 3 aan dit voorstel toegevoegd.

VIII. OVER TE DRAGEN ACTIVA EN PASSIVA

De overdracht van de Overdragende VZW aan de Verkrijgende entiteit omvat de operationele werking en de daaraan verbonden activa en passiva, vergunningen, erkenningen, en/of het voordeel van registratie, het recht de naam, merken en logo's van de Overdragende VZW te gebruiken, de boekhouding van de Overdragende VZW, kortom alle materiële en immateriële bestanddelen eigen aan en verbonden met de bedrijfstuk.

(i) Vermogen over te dragen aan de Verkrijgende entiteit

De voorgenomen overdracht heeft tot doel om een gedeelte van het vermogen van de Overdragende VZW over te dragen naar de Verkrijgende entiteit.

Met betrekking tot de ACTIVA worden de volgende bestanddelen van de Overdragende VZW overgedragen naar de Verkrijgende entiteit: zie splitsingsbalans in Bijlage 1.

Met betrekking tot de PASSIVA worden de volgende bestanddelen van de Overdragende VZW overgedragen naar de Verkrijgende entiteit: zie splitsingsbalans in Bijlage 1.

(ii) Geen uitgifte van nieuwe aandelen door de Verkrijgende entiteit

Ingevolge de overdracht van bedrijfstuk om niet zal een gedeelte van het vermogen van de Overdragende VZW worden overgedragen naar de Verkrijgende entiteit.

Er zullen in het kader van deze overdracht van bedrijfstuk om niet geen nieuwe aandelen worden uitgegeven. Er wordt evenmin voorzien in een vergoeding in geld of in enige andere vorm.

IX. STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA (ART. 212, §1, TWEEDE LID DECREET VAN 9 JULI 2021)

In Bijlage 2 wordt de staat van activa en passiva opgesteld per 31 maart 2023 van de Overdragende VZW aangehecht, opgesteld overeenkomstig artikel 212, §1, 2de lid Decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen van 9 juli 2021.



De nettowaarde van de overgedragen bedrijfstak zoals die blijkt uit voormelde staat zal in de jaarrekening van de Verkrijgende entiteit worden uitgedrukt en geboekt op een onbeschikbare reserverekening op de wijze zoals voorzien in artikel 212, §2 Decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen van 9 juli 2021.

Gelet op het gegeven dat de transactie zal worden doorgevoerd met een boekhoudkundige retroactiviteit per 1 januari 2023, zal het netto-actief van de overgedragen bedrijfstak op basis van de staat van de Overdragende VZW per 31 december 2022 worden vastgesteld. Indien zou blijken dat het netto-actief van de Overdragende VZW tussen de datum van de boekhoudkundige retroactiviteit en 31 maart 2023 zou zijn toegenomen, zal door de Verkrijgende entiteit een bijkomende onbeschikbare reserve worden aangelegd voor dat saldo. Indien het bedrag van het netto-actief van de Overdragende VZW in die tussenperiode zou afgenomen zijn, zal er geen correctie worden doorgevoerd aan de, op basis van de cijfers per 31 december 2022, aan te leggen onbeschikbare reserve.

X.KOSTEN VAN DE VERRICHTING

De algemene kosten van de verrichting zullen door beide bij de transactie betrokken entiteiten worden gedragen voor een gelijk deel.

XI.VERBINTENIS

De bestuursorganen van de Overdragende VZW en de Verkrijgende entiteit verbinden zich er toe om, binnen de grenzen van hun mogelijkheden, het nodige te doen om de geplande overdracht tot stand te brengen.

XII.AANTAL EXEMPLAREN

De bestuursorganen van de Partijen erkennen elk twee ondertekende exemplaren van het voorstel van overdracht te hebben ontvangen, waarvan er één bestemd is om in hun respectievelijke verenigingsdossier/vennootschapsdossier op de ondernemingsrechtbank te worden neergelegd en het ander om te worden bewaard op hun respectievelijke zetels.

Er wordt volmacht gegeven aan mr. Benoit Spitaels en mr. Xanne Holvoet, en elke andere advocaat van "impact advocaten CVBA", met kantoor te Philipssite 5, B1, 3001 Leuven, elk alleen handelend, met macht tot indeplaatsstelling, om het voorstel van overdracht neer te leggen op de griffie van de ondernemingsrechtbank uiterlijk zes weken vóór de vergadering van het bestuursorgaan van de Overdragende VZW dat over de overdracht moet beslissen en om alle nodige formaliteiten in dit verband – daaronder begrepen de ondertekening van de publicatieformulieren – te verrichten.

Benoit Spitaels
Lasthebber