



Luik B

kopie

In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken

be
z
E
St



23089527

NEERLEGGING TER GRIFFIE VAN DE
ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT
afdeling BRUGGE

03 JULI 2023

Griffie

Ondernemingsnr : BE 0405.196.516

Naam

(voluit) : HET LINDENHOF

(verkort) :

Rechtsvorm : coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk

Volledig adres v.d. zetel : 8370 Blankenberge, Hanneusestraat 32 bus 2

Onderwerp akte : Aandelensplitsing - fusie (vergadering overnemende vennootschap) – omzetting in besloten vennootschap – benoemingen – naamswijziging - wijziging voorwerp – nieuwe statuten - machten

Uit een proces-verbaal opgesteld door notaris Jean-Louis Sabbe te Blankenberge, met tussenkomst van notaris Thomas Dusselier te Knokke-Heist op 9 juni 2023, ter registratie aangeboden, houdende de notulen van de buitengewone algemene vergadering van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk (zoals bepaald in het decreet van vijftien juli negentienhonderd zevenennegentig houdende de Vlaamse Wooncode) "HET LINDENHOF" (hierna ook "de vennootschap" genoemd blijkt dat:

(...)

CONTROLE WETTIGHEID

Na vaststelling door ondergetekende notaris in toepassing van artikel 12:31 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (hierna ook "WVV" genaamd) van het bestaan en zowel de interne als de externe wettigheid van de rechtshandelingen en formaliteiten, heeft de vennootschap volgende beslissingen genomen:

EERSTE BESLUIT: Wijziging aantal aandelen

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om in het kader van de fusie voorafgaandelijk een aandelensplitsing door te voeren, waarbij 1 aandeel gesplitst wordt in 248 aandelen, met elk een nominale waarde van 0,01 EUR.

Deze aandelensplitsing heeft als voordeel dat er geen afronding dient te gebeuren in de ruilverhouding of in het eindresultaat van uit te reiken aandelen in het kader van de fusieoperatie.

Om de nominale waarde naar 0,01 euro per aandeel te brengen, wordt elk aandeel vermenigvuldigd met de factor 248.

Ingevolge voormelde aandelensplitsing:

- ° zal de historische inbrengwaarde van de aandelen 0,01 EUR per aandeel bedragen,
 - ° worden de bestaande negenentwintigduizend tweehonderd vijftachtig (29.285) aandelen gebracht op zeven miljoen tweehonderd tweeënzestig duizend zeshonderd tachtig (7.262.680) aandelen.
- Dit besluit wordt goedgekeurd door de vergadering.

TWEDE BESLUIT: Fusie door overneming

2.1 Kennisname en bespreking fusievoorstel

De vergadering verklaart kennis te hebben genomen van het fusievoorstel, dat werd opgesteld door de bestuursorganen van de bij de fusie betrokken vennootschappen en dat werd goedgekeurd door het bestuursorgaan van de over te nemen vennootschap op 24 april 2023, overeenkomstig artikel 12:24

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 12/07/2023 - Annexes du Moniteur belge

Op de laatste blz. van Luik B vermelden :
perso(o)n(en)

Voorkant : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de

bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

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

van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De vergadering erkent dat het fusievoorstel, samen met de stukken vermeld onder hierna vermeld agendapunt 1.2, kosteloos verkrijgbaar waren voor de aandeelhouders overeenkomstig artikel 12:28 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De vergadering erkent de inhoud van het fusievoorstel te kennen en ontslaat de voorzitter van de lezing ervan.

(...)

2.2. Bevestiging omtrent de mededeling van de stukken

Het bureau stelt vast, hetgeen door de vergadering wordt bevestigd dat de aandeelhouders/vennoten uiterlijk één maand voor heden, overeenkomstig artikel 12:28 §2 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de zetel van de vennootschap kennis konden nemen van volgende stukken:

- het fusievoorstel opgesteld door de bestuursorganen van de te fuseren vennootschappen, overeenkomstig artikel 12:24 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- het omstandig schriftelijk verslag van elk der bestuursorganen van de bij de fusie betrokken vennootschappen, opgesteld overeenkomstig artikel 12:25 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- het schriftelijk verslag opgesteld door elk der commissarissen van de bij de fusie betrokken vennootschappen, overeenkomstig artikel 12:26 §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen
- de jaarrekeningen over de laatste drie (3) boekjaren van elke bij de fusie betrokken vennootschap;
- de verslagen van het bestuursorgaan en de commissarissen over de laatste drie (3) boekjaren van elke bij de fusie betrokken vennootschap.

De vergadering verklaart de inhoud van de bovengemelde documenten, verslagen en stukken te kennen en zij ontslaat de voorzitter van de voorlezing ervan.

Het besluit van het verslag van voormelde commissaris CVBA VANDELANOTTE BEDRIJFSREVISOREN, vertegenwoordigd door Kris Igodt, bedrijfsrevisor, van 28 april 2023 betreffende het fusievoorstel luidt letterlijk als volgt :

"Conclusie

Op basis van onze werkzaamheden, zijn wij van mening dat:

- *het betrekkelijk gewicht, dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methoden is gehecht, leidt tot een ruilverhouding die relevant en redelijk is; en*
- *de door de bestuursorganen gehanteerde waarderingsmethoden in het gegeven geval passend zijn.*

Bovendien, in het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd op het fusievoorstel, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Basis voor de conclusie zonder voorbehoud

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de normen inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze normen staan beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris".

De waarde die door het bestuursorgaan aan de aandelen van elk van de betrokken vennootschappen werd weerhouden en de methoden volgens dewelke de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld, werden als volgt bepaald in het fusievoorstel :

"De bepaling van de ruilverhouding gebeurt op basis van de waarde van de aandelen van zowel de over te nemen vennootschap als de overnemende vennootschap. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2021) staat dat de historische inbrengwaarde van de aandelen het enige logische aanknopingspunt is voor deze waardering en dus om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen. Deze historische inbrengwaarde komt in principe overeen met de nominale waarde van de aandelen.

De historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap bedraagt 2,48 EUR per aandeel.

Voorafgaand aan de fusie zal een aandelensplitsing worden doorgevoerd, waarbij 1 aandeel gesplitst wordt in 248 aandelen met elk een nominale waarde van 0,01 EUR.

De bestuurders stellen voor om voorafgaandelijk aan de fusieoperatie, de aandelen van de overnemende vennootschap te splitsen en aldus de nominale waarde per aandeel naar 0,01 euro te brengen. Deze ingreep zou als voordeel hebben dat er geen afronding dient te gebeuren in de ruilverhouding noch in het eindresultaat van uit te reiken aandelen in het kader van de fusieoperatie.

Ingevolge de ingreep om de nominale waarde naar 0,01 euro per aandeel te brengen, zou een splitsing dienen te gebeuren van elk aandeel, door vermenigvuldiging met de factor 248. Na de aandelsplitsing zal de historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap 0,01 EUR per aandeel bedragen. De op vandaag 29.285 uitgegeven aandelen worden 7.262.680 aandelen.

De historische inbrengwaarde van de aandelen van de over te nemen vennootschap bedraagt 12,50 EUR per aandeel. Het vermogen van de vennootschap wordt op heden vertegenwoordigd door 1538 aandelen."

Deze methoden leiden tot de volgende berekeningswijze van de ruilverhouding:

"In vergoeding voor de overneming van het vermogen van de over te nemen vennootschap, zouden aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap nieuwe aandelen van de overnemende vennootschap worden uitgereikt. Tot berekening van de ruilverhouding wordt de nominale waarde van de aandelen in de over te nemen vennootschap, gedeeld door de nominale waarde zoals aangehouden in de overnemende vennootschap.

Voortbouwend op de veronderstelling van voorafgaandelijke splitsing van de aandelen van de overnemende vennootschap, resulteert dit een 1/1.250 verhouding. Aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap zouden bijgevolg, in vergoeding voor de overneming van haar vermogen, in totaal 1.922.500 nieuwe aandelen van de overnemende vennootschap worden uitgereikt, om het totaal aldus op 9.185.180 aandelen te brengen (situatie op heden).

Er wordt geen oplegsum toegekend."

Wij hebben de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht nageleefd.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderbouwende informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid

In afwijking van artikel 12:26 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd er slechts één waarderingsmethode toegepast, namelijk de waardering op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen. Deze historische inbrengwaarde komt in casu overeen met de nominale waarde van de aandelen.

Het toepassen van één waarderingsmethode is ingegeven door het bijzonder statuut van de vennootschappen als sociale huisvestingsmaatschappijen, en meer bepaald de elementen die blijken uit de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen. De memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 omvat volgende bepalingen :

"Thans voorziet het ontwerp erin dat de partijen vrij zijn om de prijs van het over te nemen onroerend goed zelf te bepalen. Zoals gebruikelijk zullen de partijen bij de onderhandelingen de prijs consensueel kunnen bepalen, daarbij, elk wat hen betreft, rekening houdend met "hun belang".

Voor de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen, is dat hun vennootschapsbelang, dat overeenkomstig het arrest van het Hof van Cassatie van 28 november 2013 gedefinieerd is als volgt : "Het belang van een vennootschap wordt bepaald door het collectief winstbelang van haar huidige en toekomstige aandeelhouders".

Het belang van de betrokken vennootschappen wordt dus bepaald in functie van het (collectief) winstbelang van de aandeelhouders. Echter, zowel voor sociale huisvestingsmaatschappijen als woonmaatschappijen zijn de deelnemingsrechten van de aandeelhouders in de winst en in het vereffeningssaldo van de entiteit sterk beperkt, gelet op de bijzondere kenmerken van deze vennootschappen en de eraan verbonden erkenningsvoorwaarden. Bij vereffening hebben de aandeelhouders van deze maatschappijen na terugbetaling van alle schulden maximaal recht op de nog niet terugbetaalde historische inbrengwaarde (zie o.m. artikel 105 en 205 van dit ontwerp). Blijven er dan nog middelen over, dan worden die overgedragen aan een andere woonactor die ze verder zal blijven aanwenden voor sociale huisvesting. De winstrechten zijn eveneens beperkt en worden uitgedrukt in functie van een percentage van de nominale waarde van de aandelen (zie o.m. artikel 105 en 205 van dit ontwerp). Aan de zijde van de overdrager hebben noch de vennootschap, noch haar aandeelhouders in deze context, waarbij hun voorwerp zich inschrijft in de uitvoering van het woonbeleid van de Vlaamse overheid, dus een belang bij een "maximalisatie" van de prijs waaraan de vennootschap een onroerend goed overdraagt.

In de bijzondere context waarin de overdracht plaatsvindt, te weten aan een andere partij die onvermijdelijk eveneens een woonactor is, geldt dat ook voor de overnemer (die hoe dan ook al belang heeft bij een zo laag mogelijke overnameprijs). Immers, ook indien de overnemende vennootschap ooit zou worden vereffend, zal het liquiditeitsaldo na betaling van alle schulden en na terugbetaling van de historische inbrengwaarde aan de aandeelhouders, eveneens toekomen aan een andere woonmaatschappij.

[...]

Bij vennootschapsrechtelijke herstructurerings zoals fusie of (partiële) splitsing, gebeurt de vaststelling van de aandelen die de aandeelhouders van de (partieel) opgeslorpte vennootschap(pen) immers aan de hand van een ruilverhouding. Zoals hierboven al gezegd is, gelet op het bijzondere karakter van de betrokken vennootschappen als bevoorrechte uitvoerders van het sociale woonbeleid, het enige logische aanknopingspunt daarbij de historische inbrengwaarde, waarvoor talloze precedentes bestaan."

In het licht hiervan is het steunen op de historische inbrengwaarde van de aandelen dan ook de enige verantwoorde methode tot vaststelling van de ruilverhouding. De door het bestuursorgaan voorgestelde methode werd correct toegepast, alsook het betrekkelijk gewicht dat aan iedere methode is gehecht, lijkt ons redelijk.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan van de vennootschap

Het bestuursorgaan van elke vennootschap is verantwoordelijk voor:

- het opstellen van een fusievoorstel overeenkomstig artikel 12:24 WVV;
- de methoden waarmee de ruilverhouding is vastgesteld;
- het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht;
- de waardering waartoe elke methode komt;
- het vaststellen van de ruilverhouding.

De uitvoering van de opdracht door de commissaris, zoals hierna gedefinieerd, ontslaat het bestuursorgaan niet van haar verantwoordelijkheden.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over het fusievoorstel. In de context van onze opdracht zijn wij verantwoordelijk voor het beoordelen of, in het licht van de informatie waarvan wij kennis hebben, het fusievoorstel een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is.

Onze verantwoordelijkheid bestaat er tevens in een conclusie met redelijke mate van zekerheid te vormen over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het fusievoorstel en over het passend zijn van de toegepaste waarderingsmethoden. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat wij bij het uitvoeren van onze werkzaamheden overeenkomstig de normen van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen altijd een afwijking van materieel belang ontdekken wanneer die bestaat.

Beperking van het gebruik van ons verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikel 12:26 WVV in het kader van het fusievoorstel en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit verslag geldt enkel indien de fusie plaatsvindt binnen de 3 maanden volgend op de datum van ons verslag."

(...)

2.3 Mededeling en kennisname cfr. art. 12:27 WVV (belangrijke wijzigingen activa en passiva)

Door de bestuursorganen van "T' HEIST BEST" ("overgenomen vennootschap") en "HET LINDENHOF" wordt overeenkomstig artikel 12:27 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen toelichting gegeven omtrent de belangrijke wijzigingen die zich in de activa en de passiva van het vermogen hebben voorgedaan sedert het fusievoorstel.

De vergadering neemt kennis van de deze tussentijdse belangrijke wijzigingen en ontslaat de notarissen van de verdere opname hiervan.

(...)

2.4 Vaststelling cfr. art. 5:102, 3e lid WVV (geen soorten)

Overeenkomstig artikel 12:30, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, stelt het bureau vast, hetgeen door de vergadering wordt bevestigd dat er in de vennootschappen die aan de fusie deelnemen geen verschillende soorten van aandelen of effecten bestaan die het kapitaal van de vennootschap vertegenwoordigen, zodat artikel 5:102, derde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen hier niet van toepassing is.

(...)

2.5 Voorstel tot fusie door overneming

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om de fusie tot overneming in toepassing van artikel 12:30 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen goed te keuren, waarbij het gehele vermogen van "T' HEIST BEST", zowel de rechten als de verplichtingen, als gevolg van de ontbinding zonder vereffening overgaat op "HET LINDENHOF" tegen uitreiking van aandelen in "HET LINDENHOF" aan de aandeelhouders "T' HEIST BEST" en dit alles overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden van voormeld fusievoorstel.

a) Goedkeuring van de fusie door overneming

De vergadering wordt verzocht om de fusie door overneming goed te keuren waarbij het gehele vermogen van "T' HEIST BEST" overgaat op "HET LINDENHOF".

(...)

b) Voorwaarden van de fusie

i. Boekhoudkundige datum

Vanuit boekhoudkundig en fiscaal oogpunt worden alle verrichtingen van de overgenomen vennootschap vanaf **één januari tweeduizend drieëntwintig (01/01/2023)** geacht verricht te zijn voor rekening van de overnemende vennootschap.

Vanuit juridisch oogpunt, worden alle verrichtingen van de overgenomen vennootschap vanaf **dertig juni tweeduizend drieëntwintig (30/06/2023) om 23u59min59sec** geacht verricht te zijn voor rekening van de overnemende vennootschap. Het besluit tot fusie wordt in die zin onderworpen aan een **opschortende termijnbepaling**.

ii. Bijzondere rechten en voordelen

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de fusierende vennootschappen.

iii. Bevoorrechte aandelen

Er zijn in de overgenomen vennootschap geen bevoorrechte aandelen of effecten waaraan bijzondere rechten werden toegekend.

iv. Onroerend goed – zakelijk recht

Eigendomsovergang

De overgang van het geheel vermogen van de overgenomen vennootschap op de overnemende vennootschap omvat haar activiteiten met de daaraan verbonden vergunningen, erkenningen, en/of het voordeel van de registratie ervan, het recht de (handels)naam, de merken en logo's van de overgenomen vennootschap te gebruiken; haar cliënteel, het voordeel van haar bedrijfsorganisatie, haar boekhouding, kortom: alle immateriële bestanddelen eigen aan en verbonden met die algemeenheid.

Het over te nemen vermogen omvat tevens:

- alle eventuele optierechten waarvan de overgenomen vennootschap titularis is ingevolge welke titel ook (huurcontracten, leasingcontracten, akte houdende erfpacht of opstal, briefwisseling, contracten «ut singuli» enz.). Wat de voorwaarden betreft waaronder de optierechten uitgeoefend dienen te worden, wordt verwezen naar de daarop betrekking hebbende bepalingen in de titels. De vergadering ontslaat ondergetekende notaris ervan in onderhavige akte de beschrijving van de goederen, voorwerp van de optierechten evenals de voorwaarden waaronder ze dienen gerealiseerd te worden, op te nemen;
- alle handels- en andere huurovereenkomsten op lange of korte termijn waarin de overgenomen vennootschap partij is als huurder of verhuurder;
- alle intellectuele rechten omvattende onder meer: alle tekeningen, logo's, de fabrieks- en handelsmerken, waarvan de overgenomen vennootschap titularis of beneficiaris is;
- wat de rechten van intellectuele en industriële eigendom betreft die ingevolge de fusie overgaan op de overnemende vennootschap zal het bestuursorgaan van deze laatste vennootschap, de nodige formaliteiten vervullen om zo de tegenwerpbaarheid van de overgang *erga omnes* te bewerkstelligen, conform de toepasselijke bijzondere wetgeving ter zake.

Ook omvat de vermogensovergang die geschiedt bij wijze van overgang onder algemene titel alle lopende overeenkomsten, inclusief deze gesloten met de werknemers, die de overgenomen vennootschap heeft aangegaan.

Deze verbintenissen, ongeacht met wie zij gesloten zijn, ook deze aangegaan met de overheid, met haar eigen werknemers en aangestelden en jegens haar eigen organen en aandeelhouders, gaan onverkort over op de overnemende vennootschap met alle rechten en plichten die daaruit voortvloeien, zonder dat enige andere formaliteit moet worden vervuld dan de wettelijk voorgeschreven publicatie in het Belgisch Staatsblad.

Het archief van de overgenomen vennootschap omvattende alle boeken en bescheiden die zij wettelijk verplicht is te houden en te bewaren, zal door de overnemende vennootschap worden bewaard.

De schuldvorderingen in voordeel van de overgenomen vennootschap en deze bestaande ten laste van de overgenomen vennootschap, ongeacht of ze door hypotheek en andere zekerheden en voorrechten zijn gewaarborgd gaan over op de overnemende vennootschap, die er het voordeel van geniet, respectievelijk instaat voor de vereffening ervan.

De zekerheden en waarborgen verbonden aan de door de overgenomen vennootschap opgenomen verbintenissen of gesteld ten voordele van de overgenomen vennootschap tot waarborg van jegens haar aangegane verbintenissen, blijven onverkort behouden.

Luik B -

De vergadering verzoekt ondergetekende notaris er akte van te nemen dat het vermogen van de overgenomen vennootschap de volgende activa en passiva bevat, op basis van de op 31 december 2022 afgesloten boekhoudkundige staat.

(...)

Aan bijzondere publiciteit onderworpen inbrengen

Lijst onroerende goederen

In het overgedragen vermogen zijn onroerende goederen begrepen die aan een bijzondere publiciteit zijn onderworpen.

De overgenomen vennootschap "T' HEIST BEST" heeft deze onroerende goederen opgenomen in een lijst overeenkomstig voormeld decreet van 9 december 2022 en de afspraken gemaakt tussen Wonen in Vlaanderen met de administratie Rechtszekerheid van de FOD Financiën. In deze lijst worden de ligging van de goederen en de kadastrale beschrijving vermeld.

Voormelde lijst wordt als bijlage aan de akte gehecht, zonder dat de notarissen enige verplichting of verantwoordelijkheid over de inhoud van deze lijst hebben.

Notariële huurovereenkomsten

De voorzitter verklaart dat volgens de informatie van "T' HEIST BEST" de overgenomen vennootschap geen huurder is van onroerende goederen ingevolge notariële huurovereenkomsten.

Notarieel vrijstellingsdecreet

Middels voormeld decreet van 9 december 2022 werd een artikel 211/1 ingevoegd in het decreet van 9 juli 2021. Dit artikel bepaalt dat de bij of krachtens een wet of decreet aan een instrumenterende ambtenaar opgelegde informatieverplichtingen en formaliteiten die betrekking hebben op gebouw-, grond- of omgevingsgebonden gegevens van een onroerend goed, niet van toepassing zijn op akten van een fusie, een splitsing, een gemengde splitsing of een met splitsing gelijkgestelde rechtshandeling in de zin van boek 12 van het WVV die worden verleden naar aanleiding van de overdrachten van onroerende goederen in het kader van de vorming van een woonmaatschappij.

Ondergetekende notaris wijst de vergadering erop dat de klassieke formaliteiten en informatieverplichtingen bij die overdracht van onroerende goederen, met inbegrip van de verplichtingen die voortvloeien uit artikel 9, §1, derde lid, van de wet tot regeling van het notarisambt, decretaal buiten toepassing werden verklaard. De vergadering verklaart hiervan kennis te hebben genomen.

(...)

Dit besluit, met name de fusie en diens voorwaarden worden goedgekeurd door de vergadering.

c) Uitgifte van aandelen – ruilverhouding

i. Uitgifte van aandelen

Uit voormeld fusievoorstel blijkt dat de overdracht van het vermogen van de overgenomen vennootschappen gebeurt door middel van toekenning aan haar aandeelhouders van in totaal één miljoen negenhonderd en zeventuizend honderd twintig (1.907.120) nieuwe aandelen van de overnemende vennootschap, zonder opleg.

Voor elk aandeel in de overgenomen vennootschap zullen met name duizend tweehonderd veertig (1.240) aandelen op naam in de overnemende vennootschap worden uitgereikt aan de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap, overeenkomstig de hierna vermelde ruilverhouding. De vergadering besluit in die zin af te wijken van de bepalingen van het fusievoorstel waar ingevolge voormelde materiële vergissing bij de laatste coördinatie van de statuten van de vennootschap werd uitgegaan van een nominale waarde per aandeel van 12,50 euro per aandeel, daar waar de werkelijke nominale waarde die de aandelen van de vennootschap vertegenwoordigen is vastgesteld op 12,40 euro. Dientengevolge worden ingevolge de fusie voor elk aandeel van de vennootschap 1.240 aandelen op naam in de overnemende vennootschap uitgereikt in plaats van 1.250 aandelen als voorzien in het fusievoorstel. In de mate een bepaald aandeel van de overgenomen vennootschap niet volledig volgestort is, zal de aandeelhouder die het desbetreffende aandeel van de overgenomen vennootschap aanhoudt, in ruil voor dit aandeel een in gelijke mate gedeeltelijk volgestort nieuw aandeel van de overnemende vennootschap ontvangen.

De uit te geven nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap zullen dezelfde rechten geven als de bestaande aandelen en zullen recht geven te delen in de winst/resultaat van de overnemende vennootschap vanaf **1 januari 2023**, rekening houdende met de beperkingen ingevolge de aard van de Vennootschap als vennootschap met sociaal oogmerk, voortvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Betreffende dit recht wordt geen bijzondere regeling getroffen.

ii. Ruilverhouding

Uit het fusievoorstel blijkt dat de bepaling van de ruilverhouding is gebeurd op basis van de waarde van de aandelen van zowel de over te nemen vennootschap als de overnemende vennootschap.

Luik B -

In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2021) staat dat de historische inbrengwaarde van de aandelen het enige logische aanknopingspunt is voor deze waardering en dus om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen. Deze historische inbrengwaarde komt in principe overeen met de nominale waarde van de aandelen.

De historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap bedraagt ingevolge voormelde aandelensplitsing 0,01 EUR. Het vermogen van overnemende vennootschap wordt thans vertegenwoordigd door 7.262.680 aandelen.

De historische inbrengwaarde van de aandelen van de overgenomen vennootschap bedraagt rekening houdende met hoger vermelde correctie 12,40 EUR per aandeel. Het vermogen van de over te nemen vennootschap wordt op heden vertegenwoordigd door 1.538 aandelen.

Voortbouwende op het hetgeen voormeld, resulteert dit een 1/1.240 verhouding, waarbij zoals voormeld voor elk aandeel in de overgenomen vennootschap 1.240 aandelen op naam in de overnemende vennootschap worden uitgereikt.

Aan de aandeelhouders van 1.538 aandelen van de overgenomen vennootschap zullen bijgevolg in totaal 1.907.120 nieuwe aandelen van de overnemende vennootschap worden uitgereikt, om het totaal aldus op negen miljoen honderd negenenzestig duizend achthonderd (9.169.800) aandelen te brengen.

Deze ruilverhouding op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de bij de fusie betrokken vennootschappen is ingegeven door het bijzonder statuut van de betrokken vennootschappen als sociale huisvestingsmaatschappijen, die eerder een winstbestedingsoogmerk hebben in plaats van een winstuitkeringsoogmerk. 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 de statuten van de overnemende vennootschap en in de statuten van de over te nemen vennootschappen.

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

(i) Het dividendrecht van de aandeelhouders wordt benaderd als een (beperkte) rentevergoeding op het door de aandeelhouders gestorte nominale kapitaal, en niet als de verdeling van boekhoudkundige winst in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk hebben). Dit beginsel wordt uitdrukkelijk bevestigd in de statuten van de overnemende vennootschap en in de statuten van de over te nemen vennootschap. 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.

(ii) 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 over te nemen vennootschap en de overnemende vennootschap.

(iii) 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

Luik B -

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.

Dit besluit, met name de uitgifte van aandelen en ruilverhouding wordt goedgekeurd door de vergadering.

DERDE BESLUIT: Vaststelling verwezenlijking fusie door overneming

De instrumenterende notaris licht de vergadering toe dat de buitengewone algemene vergadering van de overgenomen vennootschap "T' HEIST BEST" de fusie heeft goedgekeurd ingevolge notulen die vandaag, voorafgaandelijk, werden verleden voor ondergetekende notarissen.

De vergadering verzoekt ondergetekende notarissen er akte van te nemen dat, ten gevolge van voorgaande besluiten de fusie door overneming en de daarmee gepaard gaande overgang van het gehele vermogen van de overgenomen vennootschap op de overnemende vennootschap werd verwezenlijkt.

De vergadering verzoekt ondergetekende notaris bij middel van deze akte vast te stellen dat deze fusie ook van rechtswege en gelijktijdig de ontbinding zonder vereffening van de overgenomen vennootschap "T' HEIST BEST" tot gevolg heeft.

Gezien de besluiten tot fusie werden onderworpen aan een opschortende termijn tot 30 juni 2023 om 23u59min59sec is voormelde ontbinding zonder vereffening evenwel opgeschort tot bij het verstrijken van dezelfde termijn.

Dit besluit wordt goedgekeurd door de vergadering.

VIERDE BESLUIT: Omzetting in besloten vennootschap

4.1 Voorstel tot omzetting

Aan de algemene vergadering wordt, zoals blijkt uit voormelde toelichting, voorgesteld om de vennootschapsvorm om te zetten in een besloten vennootschap.

Dit besluit wordt goedgekeurd door de vergadering.

4.2 Vaststelling van het onbeschikbaar eigen vermogen.

Artikel 39 § 2 lid 3 van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen bepaalt dat vanaf 1 januari 2020:

- het volgestorte gedeelte van het vaste gedeelte van het kapitaal en de wettelijke reserve van coöperatieve vennootschappen met beperkte aansprakelijkheid van rechtswege en zonder vervulling van enige formaliteit omgevormd worden in een "statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening";
- het niet gestorte gedeelte van het vaste gedeelte van het kapitaal wordt omgevormd in een eigenvermogensrekening "niet-opgevraagde inbrengen".

Bij toepassing van deze bepaling stelt de vergadering vast dat:

- a) het werkelijk gestort gedeelte van het vaste gedeelte van het kapitaal op 1 januari 2020 van rechtswege omgevormd is in een statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening;
- b) de wettelijke reserve op 1 januari 2020 van rechtswege omgevormd is in een statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening;
- c) Aan de vergadering wordt voorgesteld om het volledig bedrag van de volstorte- en de niet-volstorte **inbrengen**, zowel het gedeelte dat het vast gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigde als het gedeelte dat het variabel gedeelte van het kapitaal vertegenwoordigde, statutair **onbeschikbaar** te maken.

Aan de vergadering wordt voorgesteld om de **voormalige wettelijke reserve**, die op 1 januari 2020 van rechtswege omgevormd is in een statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening, **beschikbaar** te maken voor uitkering binnen de grenzen gesteld door de statuten en de Wet.

Dit besluit wordt goedgekeurd door de vergadering.

VIJFDE BESLUIT: Organisatie bestuursorgaan

5.1 Organisatie van het bestuursorgaan conform WVV

a) Ontslag

Aan de vergadering wordt voorgesteld om de huidige bestuurders, allen voornoemd, ontslag te geven

Luik B -

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 12/07/2023 - Annexes du Moniteur belge

uit hun functie.

Op de eerstkomende jaarvergadering die de jaarrekening zal goedkeuren, zal de algemene vergadering beslissen over de kwijting aan de ontslagnemende bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat.

Dit besluit wordt goedgekeurd door de vergadering.

b) Benoemingen

Volgende personen worden benoemd als niet-statutair bestuurders voor de resterende periode van de legislatuur:

i) Op voordracht van de **stad Blankenberge** ingevolge beslissing van de gemeenteraad van 25 april 2023:

- 1/ DEBUSSCHERE Stef, wonende te 8370 Blankenberge, Jordaenslaan 62,
- 2/ CATTECEUR Yves, wonende te 8370 Blankenberge, Memlinglaan 6,
- 3/ VANNIEUWENHUYSE Céline, wonende te 8370 Blankenberge, Vredelaan 7
- 4/ KONINGS Philip, wonende te 8370 Blankenberge, P. Pirelaan 12
- 5/ VANPARYS Michel, wonende te 8370 Blankenberge, Nieuwpoortstraat 1,
- 6/ GOETHALS Lorie, wonende te 8370 Blankenberge, Stationsstraat 70/0101

ii) Op voordracht van de **gemeente Knokke-Heist** ingevolge beslissing van de gemeenteraad van 27 april 2023:

- 1/ DEMEESTERE Guy, wonende te 8300 Knokke-Heist, Natiënlaan 75B
- 2/ DE BRABANDERE Bert, wonende te 8301 Heist-aan-Zee, Sloep 9
- 3/ VAN EEGHEM Philip, wonende te 8301 Heist-aan-Zee, Onderwijsstraat 37
- 4/ MAES Fabienne, wonende te 8300 Knokke-Heist, Boomgaarden 60
- 5/ GOBERT Tine, wonende te 8300 Knokke-Heist, Arcadenlaan 33
- 6/ WENMAECKERS Nick, wonende te 8300 Knokke-Heist, Haagwinde 1

iii) Op voordracht van de **gemeente De Haan** ingevolge beslissing van de gemeenteraad van 20 april 2023:

- 1/ MUSEEUW Naomi, wonende te 8420 De Haan, Petrus Rotsaertstraat 14
- 2/ DELBARGE Mathieu, wonende te 8421 De Haan, Lepelemstraat 18

iv) Op voordracht van de **gemeente Zuienkerke** ingevolge beslissing van de gemeenteraad van 30 maart 2023:

- 1/ QUINTENS Geert, wonende te 8377 Zuienkerke, Hoeksam 3/2025.

5.2 Bepalen presentiegeld

De vergadering beslist – en overeenkomstig de mogelijkheid voorzien in artikel 4.144 e.v. Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 – aan de leden van het bestuursorgaan een presentiegeld toe te kennen voor hun aanwezigheid op de beraadslagende vergaderingen van het bestuursorgaan of van het orgaan van dagelijks bestuur waarvan ze deel uitmaken.

(...)

ZESDE BESLUIT: Wijziging naam

De naam van de vennootschap wordt gewijzigd naar « Zetus».

ZEVENDE BESLUIT: Wijziging voorwerp

7.1 Kennisname verslag bestuursorgaan cfr. artikel 5:101 WVV

De voorzitter geeft kennis aan de algemene vergadering van het verslag van het bestuursorgaan opgesteld overeenkomstig artikel 5:101 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen met de verantwoording voor de voorgestelde wijziging aan het voorwerp van de vennootschap.

De voorgestelde wijziging heeft enkel tot doel de bestaande omschrijving van het voorwerp te verduidelijken in het licht van de voorwaarden die hieraan worden gesteld door het WVV en om het voorwerp te laten luiden conform de wetgeving in het kader van de hervormingen van de woonmaatschappijen.

(...)

7.2 Voorstel tot wijziging voorwerp.

Aan de vergadering wordt voorgesteld om het voorwerp van de vennootschap te wijzigen zoals voorgesteld in voormeld verslag van het bestuursorgaan en zoals hierna vermeld.

(...).

ACHTSTE BESLUIT: Nieuwe statuten

Aan de vergadering wordt voorgesteld om volledig nieuwe statuten van de vennootschap aan te nemen, in overeenstemming met het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en rekening houdende met de voorgaande besluiten.

(...)

De vergadering besluit vervolgens de nieuwe statuten aan te nemen, bij uittreksel luidende als volgt:

STATUTEN

RECHTSVORM, NAAM, ZETEL, DUUR, DOEL EN VOORWERP

Artikel 1. Rechtsvorm, naam en zetel

De vennootschap neemt de rechtsvorm van een besloten vennootschap aan. Zij is erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld.

De naam luidt: "Zetus".

De zetel is gevestigd in het Vlaamse Gewest, binnen het werkingsgebied waarvoor de vennootschap erkend is als woonmaatschappij.

De vennootschap werd opgericht op 2 juli 1922 (bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van 24-25 juli volgend onder nummer 8163) en de huidige rechtsvorm en benaming werden aangenomen blijkens akte statutenwijziging verleden op 29 april 2012. (bekendgemaakt in de Bijlage van het Belgisch Staatsblad van 24 mei volgend onder nummer 0094380)

Zij kan ontbonden worden bij beslissing van de algemene vergadering, krachtens de inzake statutenwijzigingen geldende regels en voorwaarden, en als gevolg van een door de Vlaamse Regering opgelegde verplichting tot fusie of intrekking van de erkenning.

Artikel 2. Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Artikel 3. Doel en voorwerp

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: Blankenberge, Knokke-Heist, De Haan en Zuienkerke (werkingsgebied 'Kust-Noord').

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

Luik B -

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.

Artikel 4. Diverse verplichtingen

De vennootschap verbindt zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse Regering erkende woonmaatschappij ten minste tot:

- 1° de naleving van de verplichtingen en de uitvoering van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;
- 2° de naleving van de geldende beperkingen inzake de vermogensvoordelen die zij aan haar aandeelhouders, bestuurders of andere mandatarissen kan toekennen;
- 3° de aanvaarding van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten ter uitvoering ervan;
- 4° het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en de onmiddellijke aanpassing van haar statuten aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen, tenzij een afwijking hierop werd toegestaan door de bevoegde minister;
- 5° de aanvaarding van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de woonmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;
- 6° de aanstelling van een commissaris die wordt belast met de controles zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- 7° het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;
- 8° het beheer door de VMSW van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

AANDEELHOUDERS, EIGEN VERMOGEN, INBRENGEN, AANDELEN

Artikel 5. Hoedanigheid van aandeelhouders

De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen en aandeelhouder zijn, dienen samen altijd over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen te beschikken. De onderlinge verhouding van de stemrechten van de gemeenten en OCMW's is vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering.

Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap gelegen zijn, kunnen geen aandelen verwerven of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen. In afwijking daarvan kunnen bestaande aandeelhouders van sociale huisvestingsmaatschappijen aandelen verwerven in het kader van vennootschapsrechtelijke herstructureringsoperaties tussen die sociale huisvestingsmaatschappij en de vennootschap.

Aandelen mogen enkel worden overgedragen aan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap gelegen zijn. Elke overdracht van aandelen wordt betekend aan de vennootschap.

Artikel 6. Inbrengen - aandelen

De vennootschap heeft 9.169.800 aandelen.

Elk aandeel geeft in principe recht op 1 stem, doch kan geen afbreuk doen aan de stemrechtbepalingen zoals vervat in artikel 31 van onderhavige statuten en zoals opgelegd door de geldende Vlaamse regelgeving.

Indien twee of meerdere gemeentes die aandeelhouder zijn, overgaan tot een fusie en samen één fusiegemeente gaan vormen, dan worden – in afwijking van hetgeen bepaald onder artikel 33 inzake de uitsluiting van ontbonden en vereffende rechtspersonen – hun respectievelijke aandelenpakketten met bijhorend stemrecht samengevoegd, vanaf het moment van de inwerkingtreding van het door het Vlaams Parlement goedgekeurd samenvoegingsdecreet omtrent de fusie van deze gemeenten. Dit betekent concreet dat de fusiegemeente vanaf dat moment als één aandeelhouder ten aanzien van de vennootschap zal aanzien worden voor het totale aandelenpakket, gehouden door de gemeenten die aan de fusie hebben deelgenomen.

Artikel 7. Statutair onbeschikbaar eigen vermogen

De inbrengen worden op een onbeschikbare eigenvermogensrekening geboekt.

Op 30 juni 2023 bedraagt deze statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening éénennegentig duizend zevenhonderd euro en zestig cent (91.700,60 EUR). Bijkomende inbrengen worden eveneens op deze onbeschikbare eigen vermogensrekening geboekt.

(...)

Artikel 9. Aard van de aandelen

Alle aandelen zijn op naam, hebben stemrecht

(...)

Artikel 13. Beperkt vermogensvoordeel

De aandeelhouders mogen slechts een beperkt vermogensvoordeel nastreven.

(...)

BESTUUR

Artikel 14. Collegiaal bestuursorgaan

§1. Aantal en duur

De vennootschap wordt bestuurd door een collegiaal bestuursorgaan, dat het bestuursorgaan wordt genoemd, bestaande uit ten hoogste 15 leden.

De duur van hun mandaat wordt vastgesteld op 6 jaar.

§2. Benoeming en coöptatie

De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet, rekening houdende met de bepalingen en procedures vervat in artikel 15 van onderhavige statuten.

Indien de plaats van een bestuurder openvalt vóór het einde van zijn mandaat, dient de betrokken aandeelhouder, die over het voordrachtrecht van het opengevallen mandaat beschikt, overeenkomstig de artikelen 15 §2 en 17 van onderhavige statuten twee kandidaat-vervangers voor te stellen, en hebben de overblijvende bestuurders het recht één kandidaat-vervanger als nieuwe bestuurder te coöpteren. De eerstvolgende algemene vergadering moet het mandaat van de gecoöpteerde bestuurder bevestigen. Bij bevestiging volbrengt de gecoöpteerde bestuurder het mandaat van zijn voorganger, tenzij de algemene vergadering er beslist de andere kandidaat-vervanger te benoemen.

§3. Onverenigbaarheid

Het mandaat van bestuurder is onverenigbaar met de functie van directeur of ander personeelslid van de vennootschap.

§4. Voorzitter en ondervoorzitter

Het bestuursorgaan kiest uit zijn midden een voorzitter en een ondervoorzitter.

Artikel 15. Voordrachten

§1. Voordrager

Ten hoogste één bestuurder wordt voorgedragen door de aandeelhouders andere dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen. De andere bestuurders worden voorgedragen door het Vlaamse Gewest, provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en die aandeelhouder zijn van de vennootschap (hierna 'voordrager(s)' genoemd).

§2. Voorbehouden mandaten

Volgende mandaten worden voorbehouden:

- 6 mandaten voor lokaal bestuur Blankenberge
- 6 mandaten voor lokaal bestuur Knokke – Heist
- 2 mandaten voor het lokaal bestuur De haan
- 1 mandaat voor het lokaal bestuur Zuienkerke

Indien twee of meerdere gemeentes die aandeelhouder zijn, overgaan tot een fusie en samen één fusiegemeente gaan vormen, dan worden hun respectievelijke voorbehouden mandaten samengevoegd, vanaf het moment van de inwerkingtreding van het door het Vlaams Parlement goedgekeurd samenvoegingsdecreet omtrent de fusie van deze gemeenten. Dit betekent concreet dat de fusiegemeente vanaf dat moment het totaal aantal kandidaten mag aanleveren, berekend door de som te maken van het aantal voorbehouden mandaten toegekend aan de gemeenten die aan de fusie hebben deelgenomen.

§3. Kandidatuur

Elke voordrager dient evenveel kandidaten voor te stellen als het aantal mandaten waarvoor zij de kandidaten mag voordragen, plus minstens één extra kandidaat. De leden van het bestuursorgaan, worden door de algemene vergadering uit die voorgedragen kandidaten benoemd.

Hun mandaat vervalt van ambtswege op vraag van de aandeelhouder die hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief.

Luik B -

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 12/07/2023 - Annexes du Moniteur belge

§4. Genderdiversiteitsvoorwaarde

Het bestuursorgaan moet samengesteld zijn uit ten minste één/derde leden van een ander geslacht, dit is de genderdiversiteitsvoorwaarde.

§5. Bekwaamheids- en expertisevoorwaarde

Het bestuursorgaan moet verder zodanig samengesteld zijn dat er voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de vennootschap, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij haar samenstelling, moet worden rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

Dit is de bekwaamheids- en expertisevoorwaarde.

Artikel 16. Bestuurder benoemd op voordracht van sociale huurders

Boven op het aantal bestuurders bepaald in artikel 14, § 1 kan de algemene vergadering op voordracht van het bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders één bijkomend bestuurder benoemen.

Artikel 17. Vertegenwoordigers van lokale besturen

Bestuurders die hun mandaat vervullen als vertegenwoordiger van een provincie, een gemeente of een openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn, worden gekozen uit de kandidaten die door die aandeelhouders in kwestie worden voorgedragen. Hun mandaat vervalt van ambtswege op verzoek van de aandeelhouder die hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief. Indien dergelijk verzoek leidt tot het opvallen van een mandaat, zal diezelfde aandeelhouder twee kandidaten voordragen tot vervanging van het mandaat, rekening houdende met de statutair opgelegde voorwaarden en de bestaande samenstelling van het bestuursorgaan. De algemene vergadering kan alsdan een nieuwe bestuurder uit de voorgedragen kandidaten benoemen.

Artikel 18. Bevoegdheden

Binnen de perken van de statuten, is het bestuursorgaan bevoegd voor alle aangelegenheden die niet voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. Het bestuursorgaan beraadslaagt en beslist over alles wat de vennootschap aanbelangt, conform de modaliteiten vervat in het intern reglement.

Het bestuursorgaan beslist in beginsel bij gewone meerderheid van de aanwezige of vertegenwoordigde bestuurders.

Elke bestuurder kan aan één van zijn mede-bestuurders per brief, e-mail of enig ander elektronisch communicatiemiddel, volmacht verlenen om hem te vertegenwoordigen op een welbepaalde bijeenkomst van het bestuursorgaan en om er in zijn plaats te stemmen. De lastgever wordt dan geacht aanwezig te zijn. Geen enkele bestuurder kan evenwel meer dan één medebestuurder vertegenwoordigen.

Artikel 19. Externe vertegenwoordiging

De vennootschap wordt jegens derden en in rechte als de voorzitter van de raad van bestuur of bij diens afwezigheid de ondervoorzitter van de raad van bestuur en een directeur, samen handelend, of door drie bestuurders elk voorgedragen door een verschillende gemeente in het werkingsgebied, samen handelend.

Binnen het kader van het dagelijks bestuur, is de vennootschap tevens geldig vertegenwoordigd door (een) gevolmachtigde(n) tot dit bestuur.

De vennootschap wordt bovendien rechtsgeldig verbonden door een bij bijzondere volmacht aangestelde vertegenwoordiger.

Artikel 20. Dagelijks bestuur

Het bestuursorgaan kan het dagelijkse bestuur van de vennootschap, alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap wat dat bestuur aangaat, opdragen aan een door het bestuursorgaan aangestelde directeur of aan een collegiaal orgaan van dagelijks bestuur dat uit meerdere personen bestaat, waaronder de door het bestuursorgaan aangestelde directeur, en dit conform de modaliteiten vervat in het intern reglement.

Artikel 21. Adviserende comités

Het bestuursorgaan, de met het dagelijks bestuur belaste directeur of het orgaan van dagelijks bestuur kunnen onder hun verantwoordelijkheid een of meer adviserende comités oprichten. Daarnaast kunnen het bestuursorgaan en het orgaan van dagelijks bestuur onder hun verantwoordelijkheid comités oprichten waaraan het één of meer bijzondere volmachten verleent. Dit alles conform de modaliteiten vervat in het intern reglement.

(...)

JAARREKENING, JAARVERSLAG, RESERVEFONDS, DIVIDEND, UITKERINGSBEPERKINGEN

Artikel 24. Jaarrekening

Elk jaar wordt de jaarrekening opgemaakt. Deze wordt worden samen met het jaarverslag als bedoeld in artikel 25 en het verslag van de commissaris aan de aandeelhouders meegedeeld op de wijze bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Het boekjaar van de vennootschap gaat in op 1 januari en eindigt op 31 december van ieder jaar.

Artikel 25. Jaarverslag

§1. Het bestuursorgaan stelt jaarlijks een verslag op waarin hij rekenschap geeft van zijn beleid. In dat verslag neemt het bestuursorgaan, naast de gegevens vereist krachtens het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ten minste de volgende gegevens op:

- 1° de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij;
- 2° de activiteiten die de vennootschap heeft verricht ter verwezenlijking van haar doel en haar voorwerp zoals bepaald in artikel 3 van onderhavige statuten en de daarvoor ingezette middelen;
- 3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar. Daarbij worden ten minste de volgende gegevens vermeld:
 - a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;
 - b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;
 - c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;
- 4° de rechtstreekse of onrechtstreekse participaties van de vennootschap en de bijdrage van die participaties aan de verwezenlijking van haar doel en voorwerp zoals bepaald in artikel 3 van onderhavige statuten;
- 5° de informatie bedoeld in artikel 27, 2° van onderhavige statuten;
- 6° enige andere bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste dienen te worden opgenomen.

Artikel 26. Bestemming van de winst en reserves

Na aftrek van de vorige verliezen wordt de winst van het boekjaar als volgt verdeeld:

- 1° aan de aandeelhouders kan, binnen de perken van hetgeen bepaald in artikel 27 van onderhavige statuten, een dividend worden uitgekeerd;
- 2° het resterende gedeelte van de winst wordt toegevoegd aan de reservefondsen

Artikel 27. Uitkeringsbeperkingen

Aangezien de vennootschap er niet in hoofdzaak op is gericht om aan haar aandeelhouders een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel uit te keren of te bezorgen, houdt ze zich aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

- 1° een vermogensvoordeel dat de vennootschap aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonterneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;
- 2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, boven op de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de vennootschap voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken; het bestuursorgaan brengt daarover jaarlijks een verslag uit, dat wordt opgenomen in het jaarverslag;
- 3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Deel 1, Boek 2, Titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;
- 4° bij vereffening van de vennootschap gaat het vermogen dat overblijft na de aanzuivering van het passief en desgevallend de terugbetaling aan de aandeelhouders van de nominale waarde van hun werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij.

Artikel 28. Aanwending van opbrengsten van deelnemingen

De vennootschap wendt de netto-opbrengst van deelnemingen aan in het kader van haar opdrachten, vermeld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

ALGEMENE VERGADERING

Artikel 29. Samenstelling algemene vergadering en jaarlijkse bijeenkomst

De algemene vergadering bestaat uit alle aandeelhouders.

Zij komt minstens éénmaal per jaar bijeen, binnen zes maanden volgende op het afsluiten van de rekeningen, op de zetel van de vennootschap, op de tweede maandag van de maand mei om 19 uur.

Voor zover wettelijk toegelaten kunnen de algemene vergaderingen eveneens worden gehouden bij middel van tele-of videoconferentie.

Het bestuursorgaan en in voorkomend geval de commissaris roep(t)(en) de algemene vergaderingen, bijeen.

Elke aandeelhouder kan aan een andere aandeelhouder een schriftelijke volmacht geven om zich te laten vertegenwoordigen op de algemene vergadering en daar in zijn plaats te stemmen.

Rechtspersonen en maatschappen kunnen evenwel vertegenwoordigd worden op elke wijze die hun statuten voorzien zelfs indien de gevolmachtigde geen aandeelhouder is.

Zo ook kunnen de aandeelhouders natuurlijke personen, in geval van onbekwaamheid, vertegenwoordigd worden door hun wettelijke vertegenwoordiger of een conventionele vertegenwoordiger die hiertoe werd aangesteld ingevolge volmacht verleend in het kader van een buitengerechtelijke bescherming.

De volmachten dienen schriftelijk ter kennis te worden gebracht per brief, e-mail of enig ander elektronisch communicatiemiddel en worden neergelegd op het bureau van de vergadering.

Daarenboven mag het bestuursorgaan eisen dat zij op de door haar aangeduide plaats worden neergelegd drie werkdagen voor de algemene vergadering

Artikel 30. Voorzitter

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van het bestuursorgaan, bij ontstentenis van de voorzitter, in voorkomend geval, door de ondervoorzitter of bij ontstentenis van zowel de voorzitter als de ondervoorzitter, door de oudste aanwezige bestuurder.

Artikel 31 Stemmen

§1. Bedraagt het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de gemeenten en OCMW's, gelegen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij, 50% of minder dan het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de woonmaatschappij, dan wordt het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van die gemeenten en OCMW's vermeerderd tot 50% + 1 van het totale aantal stemmen verbonden aan alle aandelen van de woonmaatschappij.

De stemverhouding tussen de gemeenten en OCMW's, gelegen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij, onderling is vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering.

§2. Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één.

Bij de stemming wordt rekening gehouden met gedeelten van stemmen, tot twee cijfers na de komma. Gedeelten van stemmen behouden hun fractiewaarde en geven geen aanleiding tot een afronding tot een volle stem.

§3. Afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van dit artikel wordt afgeweken, zijn nietig.

§4. De statuten van de vennootschap kunnen slechts worden gewijzigd met een meerderheid van vier/vijfde plus één van de stemmen.

(...)

ONTBINDING, VEREFFENING

Artikel 36. Ontbinding en vereffening

Het vermogen van de ontbonden vennootschap gaat, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng overeenkomstig artikel 27, 3°, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij."

NEGENDE BESLUIT: Vaststelling zetel vennootschap

Het volledige adres van de vennootschap, met name te 8370 Blankenberge, Hanneusestraat 32 bus 2 wordt buiten de statuten vastgesteld.

Luik B -

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 12/07/2023 - Annexes du Moniteur belge

TIENDE BESLUIT: Opschortende voorwaarde en termijn

Vanuit juridisch oogpunt, worden alle verrichtingen van de overgenomen vennootschap vanaf dertig juni tweeduizend drieëntwintig (30/06/2023) om 23u59min59sec geacht verricht te zijn voor rekening van de overnemende vennootschap. Voormeld besluiten sub één, twee en drie worden in die zin onderworpen aan een opschortende termijnbepaling tot 30 juni 2023 om 23u59min59sec. Voormelde besluiten sub vier tot en met negen worden evenwel onderworpen aan een opschortende termijnbepaling tot 30 juni 2023 om 12 uur. Dit besluit wordt aangenomen door de vergadering.

ELFDE BESLUIT: Machtiging bestuursorgaan

De vergadering verleent bijzondere machtiging aan de bestuurders om de voorgaande beslissingen uit te voeren.

De vergadering verleent in het bijzonder alle machten aan elk lid van het bestuursorgaan, elk bevoegd om afzonderlijk op te treden om:

- alle formaliteiten van doorhaling of van overdracht ingevolge voormelde besluiten te verrichten bij alle bevoegde autoriteiten;
- de nieuwe aandelen te verdelen onder de aandeelhouders van de overgenomen vennootschap, en, in voorkomend geval, de bijwerking van de registers van de aandelen op naam te verzekeren, waarbij de kosten van deze verrichtingen worden gedragen door de overnemende vennootschap;
- in het kader van deze overdracht bij wijze van fusie het kantoor Rechtszekerheid ervan te ontlasten ambtshalve inschrijving te nemen, afstand te doen van alle zakelijke rechten, voorrechten, vorderingen tot vernietiging, met of zonder betaling handlichting te verlenen van alle bevoorrechte of hypothecaire inschrijvingen, overschrijvingen, beslagen, verzet of andere beletsels.
- een aangepaste lijst met onroerende goederen en de verbeterende akte te ondertekenen in het geval er bij het kantoor Rechtszekerheid een probleem zou ontstaan met de overschrijving van deze akte.

TWAALFDE BESLUIT: Machtiging notaris en overige machten

De algemene vergadering besluit de opdracht te geven aan de ondergetekende notaris Sabbe om de coördinatie van de statuten op te maken en te ondertekenen, in overeenstemming met het vorige besluit, en de neerlegging daarvan in het vennootschapsdossier te verzorgen.

De algemene vergadering besluit de opdracht te geven aan CVBA VANDELANOTTE ACCOUNTANCY, met zetel te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 1a, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0876.286.023, RPR Gent Afdeling Kortrijk; en haar aangestelden, of elke andere door haar aangewezen persoon, is aangewezen als lasthebber ad hoc van de vennootschap om alle documenten te ondertekenen en alle nodige formaliteiten te vervullen bij de administratie van de BTW en andere overheidsdiensten en met het oog op de inschrijving, wijziging of stopzetting bij het ondernemingsloket en bij de Kruispuntbank van Ondernemingen en in het UBO-register en sociaal verzekeringsfonds. Met het oog hierop, heeft de lasthebber ad hoc de bevoegdheid om alle verbintenissen in naam van de vennootschap aan te gaan, alle nuttige verklaringen af te leggen en alle documenten te ondertekenen en in het algemeen alles te doen wat nuttig en noodzakelijk is voor de uitvoering van het mandaat waarmee zij belast is.

(...)

Voor ontledend uittreksel

Notaris Jean-Louis Sabbe te Blankenberge

Samen hiermee neergelegd: afschrift van de akte