
Gemeenschappelijk voorstel voor de fusie
tussen
DE ARK, NV met sociaal oogmerk
als overnemende vennootschap
en
Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting, CVBA met sociaal oogmerk
als overgenomen vennootschap
[datum BAV]

GEMEENSCHAPPELIJK VOORSTEL VOOR DE FUSIE (het “Fusievoorstel”),
opgesteld door:

- het bestuursorgaan van **DE ARK, naamloze vennootschap met sociaal oogmerk** naar Belgisch recht, met zetel te 2300 Turnhout, Campus Blairon 599, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer BE 0403.773.287, RPR Ondernemingsrechtbank Antwerpen (afdeling Turnhout), hierna aangeduid als de “**Overnemende Vennootschap**”; en
- het bestuursorgaan van **Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting, CVBA met sociaal oogmerk** naar Belgisch recht, met zetel te 2400 Mol, Bosveld 152 en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer BE 0404.176.135, RPR Ondernemingsrechtbank Antwerpen (afdeling Turnhout), hierna aangeduid als de “**Overgenomen Vennootschap**”;

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

OVERWEGENDE ALS VOLGT:

- A. Het Vlaamse Gewest heeft bij decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen besloten om de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen te brengen en om te vormen tot één woonactor, nl. woonmaatschappijen. Er zal één woonmaatschappij erkend worden per werkingsgebied.
- B. Met het oog op de voorbereiding van de vorming van woonmaatschappijen en het afbakenen van de woonmaatschappijen per werkingsgebied, hebben de Vennootschappen, in samenwerking met de diverse overige betrokken actoren (zoals de VMSW en het Vlaamse Gewest) een studie- en werktraject op gang gebracht onder impuls van een stuurgroep en diverse uitvoerende werk- en adviesgroepen. Deze werkzaamheden en gesprekken hebben uitgemond in een vast voornemen van alle

betrokken partijen om een fusie door overneming te realiseren overeenkomstig de artikelen 12:24 t.e.m. 12:35 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "WVV") en overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in het fusievoorstel (het "Fusievoorstel").

- C. Gelet op hetgeen hierboven is uiteengezet, hebben de bestuursorganen van de Vennootschappen de eer aan hun respectievelijke algemene vergaderingen onderhavig Fusievoorstel voor te leggen overeenkomstig artikel 12:24 WVV.

STELLEN HET FUSIEVOORSTEL VAST ALS VOLGT:

1. FUSIE DOOR OVERNEMING OVEREENKOMSTIG ART. 12:2 WVV

- 1.1. Dit Fusievoorstel betreft een fusie door overneming (zoals bedoeld in art. 12:2 WVV), tussen de Overgenomen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap, waarbij het gehele vermogen van de Overgenomen Vennootschap, alle activa en passiva, zowel de rechten als de verplichtingen, van rechtswege en gelijktijdig, als gevolg van de ontbinding zonder vereffening van de Overgenomen Vennootschap, overgaat op de Overnemende Vennootschap tegen uitreiking van nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap (de "Fusie").
- 1.2. Onder de in dit Fusievoorstel uiteengezette voorwaarden, stellen de bestuursorganen van de Vennootschappen voor de Fusie goed te keuren, ten gevolge waarvan:
- de Overgenomen Vennootschap wordt ontbonden zonder vereffening en derhalve ophoudt te bestaan;
 - het gehele vermogen van de Overgenomen Vennootschap (zowel de activa als de passiva, de rechten en de verplichtingen) onder algemene titel overgaat op de Overnemende Vennootschap, zodat de Overnemende Vennootschap van rechtswege in alle rechten en verplichtingen van de Overgenomen Vennootschap treedt;
 - nieuwe aandelen worden uitgegeven door de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding zoals bepaald in artikel 3.5 van het Fusievoorstel, zonder enige opleg in geld.

2. **IDENTIFICATIE VAN DE VENNOOTSCHAPPEN (ART. 12:24 LID 2, 1° WVV)**

2.1. **De Overnemende Vennootschap**

2.1.1. Vennootschapsnaam: DE ARK

2.1.2. Rechtsvorm: Naamloze Vennootschap met sociaal oogmerk

2.1.3. Zetel: 2300 Turnhout, Campus Blairon 599.

2.1.4. Ondernemingsnummer: BE 0403.773.287, RPR Ondernemingsrechtbank Antwerpen (afdeling Turnhout),

2.1.5. Voorwerp:

“De vennootschap heeft als doel, binnen haar werkingsgebied:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden 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° 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° gronden en panden 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.

4° De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden, vastgesteld in artikel 41, §2 en §3 van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.”

2.2. **De Overgenomen Vennootschap**

2.2.1. Vennootschapsnaam: **Molse Bouwmaatschappij voor de Huisvesting.**

2.2.2. Rechtsvorm: CVBA met sociaal oogmerk.

2.2.3. Zetel: 2400 Mol, Bosveld 152.

2.2.4. Ondernemingsnummer: BE 0404.176.135, RPR Ondernemingsrechtbank Antwerpen (afdeling Turnhout),

2.2.5. Voorwerp

“De vennootschap heeft als doel, binnen haar werkingsgebied:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden 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° 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° gronden en panden 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.

2.3. Gelijktijdig met de Fusie zal aan de buitengewone algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap die beraadslaagt over de Fusie worden voorgelegd om de rechtsvorm en de statuten van de Overnemende Vennootschap in overeenstemming te brengen met het WVV en om te beantwoorden aan de voorwaarden om erkend te worden als Woonmaatschappij overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, door te besluiten tot:

- de omzetting van de rechtsvorm van de Overnemende Vennootschap naar een besloten vennootschap (BV); en
- de aanneming van nieuwe statuten o.a. om deze in lijn te brengen met de bepalingen van het WVV, de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (woonmaatschappij) en de Omzendbrief van 24 april 2020 OMG/W 2020/3 betreffende de impact van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen op de sociale huisvestingsmaatschappijen (de “**Omzendbrief**”) met de bedoeling een erkenning te verkrijgen als woonmaatschappij (samen de “**Omzetting**”).

Als gevolg van de Omzetting van de Overnemende Vennootschap (van een naamloze vennootschap) naar een besloten vennootschap en de toepassing van de nieuwe vennootschapswetgeving (WVV), verliest de Overnemende Vennootschap de mogelijkheid zich te laten erkennen als sociale onderneming (opvolger van het statuut van de vennootschap met een sociaal oogmerk). Overeenkomstig de Omzendbrief behoudt zij echter de kenmerken die eigen zijn aan een vennootschap met een sociaal oogmerk resp. vennootschap erkend als sociale onderneming.

Als gevolg van voormelde besluiten, zal het doel en voorwerp van de Overnemende Vennootschap als volgt zijn:

“De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid en heeft daartoe volgende activiteiten als voorwerp:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.

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

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.”

Ter gelegenheid van de Omzetting naar een besloten vennootschap, zal het volgestort gedeelte van het kapitaal van de Overnemende Vennootschap resulterend uit de Fusie (i.e. $99.851 + 1.050.444 = 1.150.295$ EUR) samen met de wettelijke reserve van de Overnemende Vennootschap resulterend uit de Fusie (i.e. $14.720 + 126.632 = 141.352$ per 31 december 2021) op de onbeschikbare eigenvermogensrekening van de Overnemende Vennootschap worden geplaatst. Het niet-gestorte gedeelte van het kapitaal (i.e. $46.825 + 215.826 = 262.651$ EUR) wordt op de eigen vermogensrekening “niet-opgevraagde inbrengen” geplaatst.

Ter gelegenheid van de Fusie en omvorming zal de vennootschapsnaam van de Overnemende Vennootschap worden gewijzigd in “.....”.

Het adres van de zetel van de Overnemende Vennootschap wordt niet gewijzigd in het kader van de Fusie en de omvorming.

- 2.4. Gelijktijdig met de Fusie en de Omzetting zal de Overnemende Vennootschap betrokken zijn in een Overdracht om niet van Algemeenheid, waarbij een deel van het vermogen van SVK De Noorderkempem VZW zonder vergoeding zal worden overgedragen aan de Overnemende Vennootschap. Met betrekking tot die Overdracht van Algemeenheid wordt door de Overnemende Vennootschap en de andere betrokken partijen een afzonderlijk Voorstel van Overdracht opgesteld.

Deze Overdracht zal op haar beurt aanleiding geven tot een wijziging van het doel / voorwerp van de Overnemende Vennootschap. Deze wijziging komt aan bod in het Voorstel van Overdracht en zal eveneens aan de algemene vergadering van

aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap ter goedkeuring worden voorgelegd.

Voorgesteld wordt om het voorwerp van de woonmaatschappij voor het werkingsgebied Kempen-Midden als volgt te formuleren:

“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 behoeftigen 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 bescheiden 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.

3. **RUILVERHOUDING EN BEDRAG VAN DE EVENTUELE OPLEG IN GELD (ART. 12:24 LID 2, 2° WVV)**

- 3.1. De ruilverhouding is de verhouding op grond waarvan ter gelegenheid van de Fusie de aandelen van de Overgenomen Vennootschap door haar aandeelhouders worden ingeruild tegen nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap, die door de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven in het kader van de bijkomende inbreng ten gevolge van de Fusie. De ruilverhouding geeft bijgevolg weer hoeveel nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap zullen worden uitgereikt voor hun aandelen in de Overgenomen Vennootschap, in het kader van de Fusie.
- 3.2. De bestuursorganen van de Vennootschappen stellen voor om de ruilverhouding in het kader van de Fusie vast te stellen op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de Vennootschappen. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen vermeldt dat de historische inbrengwaarde voor de aandelen het enige logische aanknopingspunt is om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen.¹
- 3.3. De historische inbrengwaarde van de aandelen van de Overnemende Vennootschap bedraagt EUR 25,00 per aandeel.
- 3.4. De historische inbrengwaarde van de aandelen van de Overgenomen Vennootschap bedraagt EUR 2,50 per aandeel.
- 3.5. Voorgesteld wordt om voor het besluit tot fusie de bestaande aandelen van de Overnemende Vennootschap te splitsen, op een dusdanige wijze dat elk bestaand aandeel wordt gesplitst in 10 nieuwe aandelen, die dan elk een historische inbrengwaarde zullen hebben van EUR 2,50 per aandeel, d.w.z. dezelfde waarde als de aandelen van de Overgenomen Vennootschap.
- 3.6. Gelet op de gelijke (gelijkgeschakelde) historische inbrengwaarde van de aandelen in de beide betrokken Vennootschappen, bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de Overnemende Vennootschap en de aandelen in de Overgenomen Vennootschap één op één (1 op 1) (de “**Ruilverhouding**”), hetgeen betekent dat de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap voor elk aandeel in de Overgenomen Vennootschap één (1) aandeel in de Overnemende Vennootschap zal toekennen.

Bij de toekenning van de nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap wordt, zo nodig, afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), en wordt steeds minstens één aandeel in de Overnemende Vennootschap toegekend aan de respectieve aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap.

¹ Parl. St. VI. Parl, 2020-2021, 828/1, p. 22: “*Samengevat en gelet op de bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen vormt de historische inbrengwaarde het enige logische aanknopingspunt om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen, en gebeurt de fusie of partiële splitsing in boekhoudkundige continuïteit.*”

- 3.7. In totaal zullen 1.266.270 nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap, in ruil voor alle uitgegeven en uitstaande 1.266.270 aandelen van de Overgenomen Vennootschap.
 - 3.8. De aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap zullen de nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap ontvangen in ruil voor de overdracht van het gehele vermogen, zowel de rechten als de verplichtingen, van de Overgenomen Vennootschap aan de Overnemende Vennootschap, die van rechtswege in het kader van deze Fusie plaatsvindt.
 - 3.9. Er wordt geen opleg in geld betaald voor de totstandkoming van de Fusie.
 - 3.10. Deze Ruilverhouding is ingegeven door het bijzondere statuut van de Vennootschappen als sociale huisvestingsmaatschappijen (alook dat van de woonmaatschappij), dat onder meer met zich meebrengt dat zij aan diverse uitkeringsbeperkingen zijn onderworpen. Dit wordt nader toegelicht in de bijzondere verslagen van de respectieve bestuursorganen van de Vennootschappen inzake de Fusie (opgesteld overeenkomstig art. 12:25 WVV), die zij samen met dit Fusievoorstel hebben opgesteld en goedgekeurd en parallel aan hun respectieve algemene vergaderingen zullen voorleggen.
4. **WIJZE VAN UITGIFTE VAN DE NIEUWE AANDELEN (ART. 12:24, LID 2, 3° WVV)**
- 4.1. Voor elk aandeel in de Overgenomen Vennootschap zal aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding opgenomen in artikel 3.5 van het Fusievoorstel, één (1) aandeel op naam in de Overnemende Vennootschap worden uitgereikt.
 - 4.2. 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. Anders gezegd, de betrokken aandeelhouders nemen de volstortingsverplichting mee naar de Overnemende Vennootschap.
 - 4.3. De uitgifte van de nieuwe aandelen aan de huidige aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap zal geschieden door inschrijving op hun naam van het aantal hen toekomende aandelen met de datum van het fusiebesluit in het aandelenregister van de Overnemende Vennootschap. De inschrijving zal door het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap worden verricht onmiddellijk volgend op de realisatie van de Fusie.

5. **DATUM VAN DEELNAME IN DE WINST (ART. 12:24, LID 2, 4° WVV)**

- 5.1. De aan de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap toegekende nieuwe aandelen zullen vanaf de datum van uitgifte van de aandelen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten, voorrang en voorrechten hebben als de bestaande aandelen van de Overnemende Vennootschap die voorafgaand aan de Fusie reeds door de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap worden aangehouden, dit onder meer met betrekking tot winstgerechtigdheid en rekening houdend met de beperkingen ingevolge de aard van de sociale huisvestingsmaatschappijen als vennootschap met sociaal oogmerk en de bijzondere aard van de woonmaatschappijen, voortvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De nieuw uitgegeven aandelen zullen delen in de winst met ingang van 1 januari 2023.

6. **BOEKHOUDKUNDIGE EN FISCALE RETROACTIVITEIT VAN DE FUSIE (ART. 12:24, LID 2, 5° WVV)**

- 6.1. De Vennootschappen, en hun respectieve bestuurders en aandeelhouders streven ernaar de Fusie ter goedkeuring voor te leggen aan een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders voor het einde van 2022 en aan de Fusie juridisch uitwerking te verlenen met ingang van 1 januari 2023. In dat geval, zullen de financiële gegevens die betrekking hebben op de Overgenomen Vennootschap vanaf 1 januari 2023 in de boekhouding en jaarrekening van de Overnemende Vennootschap worden opgenomen.
- 6.2. Indien de goedkeuring van de Fusie pas na 1 januari 2023 kan worden verleend en/of de Fusie slechts op een latere datum dan 1 januari 2023 juridisch uitwerking verkrijgt, zullen de financiële gegevens die betrekking hebben op de Overgenomen Vennootschap nog steeds per 1 januari 2023 in de jaarrekening van de Overnemende Vennootschap worden opgenomen, d.i. de datum met ingang waarvan, voor boekhoudkundige doeleinden, alle verrichtingen van de Overgenomen Vennootschap worden geacht te zijn uitgevoerd voor rekening van de Overnemende Vennootschap en als transacties van de Overnemende Vennootschap dienen te worden aangemerkt. In die hypothese zal de Fusie derhalve voor boekhoudkundige doeleinden terugwerkende kracht hebben per 1 januari 2023.
- 6.3. De terugwerkende kracht voor boekhoudkundige doeleinden per 1 januari 2023, indien van toepassing, zal ook voor fiscale doeleinden doorwerken.

7. **RECHTEN DIE DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP AAN AANDEELHOUDERS MET BIJZONDERE RECHTEN OF AAN ANDERE EFFECTENHOUDERS TOEKENT, OF DE JEGENS HEN VOORGESTELDE MAATREGELEN (ART. 12:24, LID 2, 6° WVV)**

- 7.1. Artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals toepasselijk op sociale huisvestingsmaatschappijen (voor hun omvorming tot woonmaatschappij), verleent aan de Vlaamse Regering het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Daarnaast voorziet ditzelfde artikel dat als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid moeten bezitten in de raad van bestuur.

Verder voorziet artikel 30 van de statuten van de Overnemende Vennootschap dat met uitzondering van het Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, die evenveel stemmen hebben als ze aandelen bezitten, niemand aan de stemming op de algemene vergadering mag deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

- 7.2. Behoudens deze (of andere) decretale regels heeft geen van de Vennootschappen (i) bijzondere rechten aan haar aandeelhouders verleend of (ii) enige effecten, andere dan aandelen in de zin van artikel 12:24, lid 2, 6° WVV uitgegeven. In het kader van het fusieproces zullen er geen bijzondere rechten worden verleend en zijn er geen andere maatregelen in de zin van deze bepalingen voorgesteld.

8. **BIJZONDERE BEZOLDIGING VOOR DE COMMISSARISSEN (ART. 12:24, LID 2, 7° WVV)**

- 8.1. De Vennootschappen hebben hun commissarissen respectievelijk (i) EY Bedrijfsrevisoren BV (vast vertegenwoordigd door Christoph Oris) voor de Overnemende Vennootschap, en (ii) Compass Audit CVBA (vast vertegenwoordigd door S. Briers en Wim Camps) voor de Overgenomen Vennootschap, verzocht een controleverslag over het Fusievoorstel op te stellen, overeenkomstig artikel 12:26 WVV.

- 8.2. De bijzondere bezoldiging voor het opstellen van het revisoraal controleverslag bedoeld in art. 12:26 WVV is vastgesteld op EUR 3.000,00 voor de commissaris van de Overnemende Vennootschap en EUR 500,00 voor de commissaris van de Overgenomen Vennootschap. Voor de controle van de tussentijdse cijfers op datum van 30 september 2022 wordt de bezoldiging vastgesteld op EUR 16.750,00 voor de

commissaris van de Overnemende Vennootschap en EUR 3.500,00 voor de commissaris van de Overgenomen Vennootschap.

9. **BIJZONDERE VOORDELEN VOOR DE LEDEN VAN DE BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN (ART. 12:24, LID 2, 8° WVV)**

Aan de leden van de bestuursorganen van de Vennootschappen wordt geen bijzonder voordeel toegekend in de zin van artikel 12:24, lid 2, 8° WVV.

10. **DECREET VLAAMS GEWEST BETREFFENDE DE BODEMSANERING EN DE BODEMBESCHERMING**

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

10.2. Meer bepaald wordt krachtens artikel 2, 18° f) van het Bodemdecreet, het opstellen van een fusievoorstel, zoals het huidige Fusievoorstel, als overdracht van gronden beschouwd voor doeleinden van het Bodemdecreet, en moeten de door het Bodemdecreet voorgeschreven formaliteiten (zoals het afleveren van een bodemattest²) nageleefd worden. In het kader daarvan werden bodemattesten met betrekking tot de onroerende goederen opgevraagd.

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

Afdeling: [●]
Straat + nr.: [●]
Sectie: [●]
Nummer: [●]

luit als volgt:

“[●]”

Met opmerkingen [A1]: De bodemattesten worden heden volop opgevraagd door de aangestelde notaris

² Het aanvragen van bodemattesten voor de verplichte overdrachten (per kadastraal perceel of deel ervan) is in principe betalend. Maar er is een kostenvrijstelling voorzien voor overdrachten van een SHM, een SVK, een woonmaatschappij, het VWF, de VMSW, een gemeente, een OCMW, een welzijnsvereniging of een intergemeentelijke samenwerkingsverband naar een woonmaatschappij. Deze vrijstelling geldt alleen voor de eerste, bij de OVAM, ingediende aanvraag per perceel of deel ervan en als u deze aanvraag voor 1 januari 2028 indient. Een bodemattest kunt u maar voor één overdracht gebruiken.

Voor overdrachten tussen SHM's onderling in het kader van een herstructurering voorziet artikel 250 van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2021 tot wijziging van verschillende besluiten over wonen in een gelijkaardige vrijstelling van vergoeding voor bodemattesten.

- 10.4. Een kopie van de bodemattesten vermeld in artikel 10 is als bijlage gehecht aan dit Fusievoorstel.

Met opmerkingen [A2]: Zal gebeuren wanneer deze beschikbaar zijn, tegen BAV

N.B.: per onroerend goed moet een bodemattest worden opgevraagd, waarvan – in theorie - de inhoud moet opgenomen worden in het Fusievoorstel en het bodemattest moet als bijlage bij het Fusievoorstel worden opgenomen. In praktijk kan hiervan worden afgeweken en moeten de bodemattesten niet beschikbaar zijn op het ogenblik van de ondertekening van het Fusievoorstel, mits verzaakt wordt aan de nietigheidsvordering vanwege de Overnemende Vennootschap, zie artikel 13 van dit Fusievoorstel in dat verband.

11. FISCAAL REGIME VAN DE FUSIE

- 11.1. De Fusie zal worden verwezenlijkt onder het voordeel van artikel 211 van het Wetboek van Inkomstenbelastingen en artikel 117 van het Wetboek van Registratierecht met toepassing van (i) artikel 117 en 120, 3^e lid van het Wetboek van Registratierechten juncto artikel 2.9.1.0.3, 3^e lid, 2.10.1.0.3, 3^e lid en 2.11.1.0.2, 3^e lid van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, (ii) artikel 211 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen en (iii) artikel 11 en 18 §3 van het Wetboek van de Belasting over de Toegevoegde Waarde.

N.B.: Deze clause is enkel geschikt voor een fusie die volledig fiscaal neutraal kan plaatsvinden. Er dient evenwel geval per geval beoordeeld te worden of de voorwaarden daartoe vervuld zijn.

12. INTERNE GOEDKEURINGEN

- 12.1. **Goedkeuring van dit Fusievoorstel door de bestuursorganen van de Vennootschappen.**

12.1.1. Het bestuursorgaan van de Overgenomen Vennootschap heeft het Fusievoorstel goedgekeurd tijdens een rechtsgeldig bijeengeroepen vergadering gehouden op [25/08/2022].

12.1.2. Het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap heeft het Fusievoorstel goedgekeurd tijdens een rechtsgeldig bijeengeroepen vergadering gehouden op [24/08/2022].

- 12.2. **Voorstel tot besluit om de Fusie overeenkomstig dit Fusievoorstel goed te keuren.**

12.2.1. Op grond van artikel 12:30 WVV, zal aan de buitengewone algemene vergaderingen van de aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap en van de Overnemende Vennootschap worden voorgesteld te besluiten tot goedkeuring van de Fusie overeenkomstig de modaliteiten en voorwaarden opgenomen in dit Fusievoorstel.

12.2.2. De buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap zal tevens worden gevraagd te besluiten tot het wijzigen van de rechtsvorm (van NV naar BV, en van sociale huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij) volledig nieuwe statuten aan te nemen, o.a. om deze in overeenstemming te brengen met het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en

Verenigingen, de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de Omzendbrief. Daarbij zullen ook het doel en voorwerp en de naam van de Overnemende Vennootschap worden gewijzigd.

13. OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

13.1. Bodemattesten

- 13.1.1. De Overgenomen Vennootschap verklaart nog niet in het bezit te zijn van alle bodemattesten met betrekking tot de over te dragen zakelijke rechten op onroerende goederen. De Overnemende Vennootschap verbindt er zich in dit verband toe te verzaken aan de nietigheidsvordering die ze heeft op grond van het Bodemdecreet.
- 13.1.2. De bodemattesten waarover de Vennootschap op vandaag reeds beschikt worden aan dit Fusievoorstel gehecht als [Bijlage 1](#).
- 13.1.3. De Fusie is bijgevolg onderworpen aan de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bodemattest van OVAM voor elk van de over te dragen zakelijke rechten op onroerende goederen.
- 13.1.4. Voormelde opschortende voorwaarde dient vervuld te zijn ten laatste op het ogenblik waarop de buitengewone algemene vergaderingen van de Vennootschappen zich uitspreken over de Fusie.

N.B.: dit alles is enkel relevant in de mate dat niet alle bodemattesten zouden zijn bekomen op het ogenblik van de ondertekening van het Fusievoorstel. De verzaking aan de nietigheid dient overeenkomstig art. 116 van het Bodemdecreet bovendien te worden bevestigd in de authentieke akte die de realisatie van de Fusie zal vaststellen.

13.2. Goedkeuring statutenwijziging

- 13.2.1. De Fusie is onderworpen aan de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap van de statutenwijziging van de Overnemende Vennootschap, waarmee de Overnemende Vennootschap tevens zal worden omgezet in een BV en een woonmaatschappij en haar statuten in overeenstemming worden gebracht met het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de Omzendbrief (de Omzetting).
- 13.2.2. De Omzetting en de statutenwijziging moeten voorafgaand ook worden goedgekeurd door de bevoegde minister.

Met opmerkingen [A3]: Deze zullen beschikbaar zijn tegen BAV, worden momenteel volop opgevraagd

14. NEERLEGGING EN BEKENDMAKING

- 14.1. Een originele versie van dit Fusievoorstel zal overeenkomstig artikel 12:24, lid 3 WVV ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank worden neergelegd en in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bij uittreksel worden bekendgemaakt.
- 14.2. De buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders van de Overgenomen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap, waar zal worden verzocht te besluiten de Fusie overeenkomstig dit Fusievoorstel goed te keuren, worden niet eerder gehouden dan zes weken na de neerlegging van dit Fusievoorstel bij de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank en mits verwezenlijking van de opschortende voorwaarden opgenomen in artikel 13 van dit Fusievoorstel.

15. BIJZONDERE VOLMACHTEN

- 15.1. De bestuursorganen van de Vennootschappen verlenen hierbij volmacht aan elk lid van de bestuursorganen/directiecomités van elk van de Vennootschappen en aan de heer Philippe Ernst, advocaat "Ernst Advocaten BV" en mevrouw Annelies Wouters, bediende "Ernst Advocaten BV", met zetel te 2980 Zoersel, Sporkenlaan 43, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0677.815.412 (RPR Antwerpen afd. Antwerpen), individueel handelend en met mogelijkheid van indeplaatsstelling, om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de vervulling van de formaliteiten (met inbegrip van, maar niet beperkt tot de opstelling en ondertekening van alle nodige documenten en formulieren) met het oog op (i) de neerlegging van dit Fusievoorstel ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, (ii) de publicatie ervan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en (iii) desgevallend, de inschrijving/aanpassing van de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

(handtekeningpagina volgt)

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

N.B.: er worden twee originelen opgesteld per betrokken Vennootschap.

Voor het bestuursorgaan van de Overgenomen Vennootschap:

Naam:
Titel:
Datum:

Naam:
Titel:
Datum:

Voor het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap:

Naam:
Titel:
Datum:

Naam:
Titel:
Datum:

Bijlagen:

1. Overzicht van de reeds bekomen bodemattesten met betrekking tot de in te brengen zakelijke rechten op onroerende goederen. *(deze zullen beschikbaar zijn tegen de BAV, worden momenteel opgevraagd door aangestelde notaris bij OVAM)*