

Sociaal Verhuurkantoor Land van Loon
Vereniging Zonder Winstoogmerk
Diesterstraat 61
3800 SINT-TRUIDEN
RPR Antwerpen, afdeling Hasselt
KBO 0467.866.236
(de **Overdragende Vereniging**)

**BIJZONDER VERSLAG VAN HET BESTUURSORGAAN MET BETREKKING TOT DE OVERDRACHT VAN
ALGEMEENHEID OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 12:94 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN
EN VERENIGINGEN**

Geachte leden,

Overeenkomstig artikel 12:94 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het **WVV**), hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen overdracht van algemeenheid door Sociaal Verhuurkantoor Land van Loon, een vereniging zonder winstoogmerk naar Belgisch recht, met zetel te Diesterstraat 61, 3800 Sint-Truiden en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer, RPR 0467.866.236, RPR Antwerpen, afdeling Hasselt (de **Overdragende Vereniging**) aan **Kempisch Tehuis**, coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid - sociale onderneming (CVBA-SO) naar Belgisch recht, met zetel te Ringlaan 20, 3530 Houthalen-Helchteren en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0401.314.140, RPR Antwerpen, afdeling Hasselt (de **Overnemende Vennootschap**) (de **Overdracht van Algemeenheid**).

De Overnemende Vennootschap en de Overdragende Vereniging worden hierna gezamenlijk de **Entiteiten** genoemd

Het bestuursorgaan van de respectievelijke Entiteiten heeft op respectievelijk 22 februari 2023 voor wat de Overdragende en op 29 maart 2023 voor wat de Overnemende Vennootschap betreft, overeenkomstig artikel 12:93 WVV, een gemeenschappelijk voorstel van overdracht opgesteld en goedgekeurd (het **Gemeenschappelijk Voorstel van Overdracht**).

Aansluitend bij en ter aanvulling van voornoemd Gemeenschappelijk Voorstel van Overdracht legt het bestuursorgaan van de Overdragende Vereniging u zijn bijzonder verslag voor, opgesteld overeenkomstig artikel 12:94 WVV. Onderhavig verslag zal, samen met het Gemeenschappelijk Voorstel van Overdracht en de overige door de wet vereiste documenten aan de leden van de Overdragende Vereniging ter beschikking worden gesteld op de zetel van de Overdragende Vereniging.

1 STAND VAN HET VERMOGEN VAN DE PARTIJEN.

De stand van het vermogen van de Partijen wordt genoegzaam weergegeven in hun respectievelijke geauditeerde en goedgekeurde jaarrekeningen over het boekjaar afgesloten op 31 december 2022. Deze jaarrekeningen zullen door de jaarlijkse algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap de Over te Nemen Vennootschap worden goedgekeurd.

De Overdragende Vereniging merkt op dat aan de leden voorgesteld wordt om de Overdracht van Algemeenheid met boekhoudkundige retroactiviteit goed te keuren, waardoor alle verrichtingen van de Overdragende Vereniging voor boekhoudkundige doeleinden geacht zullen worden te zijn verricht

voor rekening van de Overnemende Vennootschap vanaf 1 januari 2023. De terugwerkende kracht voor boekhoudkundige doeleinden per 1 januari 2023 zal ook voor fiscale doeleinden doorwerken.

De stand van het vermogen van zowel de Overnemende Vennootschap als de Overdragende Vereniging per 31 december 2022 werden als Bijlage 1, respectievelijk Bijlage 2 aan dit bijzonder verslag gehecht.

2 TOELICHTING EN VERANTWOORDING VAN DE VERRICHTING, VANUIT EEN JURIDISCH EN ECONOMISCH OOGPUNT ALSOOK IN HET LICHT VAN HET VOORWERP VAN DE BETROKKEN PARTIJEN.

2.1 De wenselijkheid van de Overdracht van Algemeenheid.

De Overdracht van Algemeenheid strekt ertoe de vorming van een woonmaatschappij voor het werkingsgebied Limburg voor te bereiden. In lijn daarmee, worden via de Overdracht van Algemeenheid meer concreet de navolgende doelstellingen nagestreefd:

- **Vorbereiding van de vorming van de woonmaatschappij ten gevolge van het nieuw Vlaams sociaal woonbeleid**

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 in één woonmaatschappij per werkingsgebied.

Met het oog op de voorbereiding van de vorming van de erkende woonmaatschappij voor het werkingsgebied Limburg, hebben de Overnemende Vennootschap en de Over te Nemen Vennootschap, in samenwerking met de overige betrokken actoren (met name de sociale huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren, de gemeentes en OCMW's, de provincie Limburg, het Vlaams Woningfonds 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 geleid tot het voornemen van alle betrokken Vennootschappen om een volledige integratie in één woonmaatschappij te bekomen van alle woonactoren gelegen in het werkingsgebied Limburg door middel van de hiernavolgende verrichtingen:

| Verrichting | Beschrijving |
|---------------|--|
| Verrichting 1 | Fusie door overneming van Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |
| Verrichting 2 | Fusie door overneming van Maaslands Huis CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |
| Verrichting 3 | Fusie door overneming van Nieuw Dak CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |

| | |
|----------------|---|
| Verrichting 4 | Fusie door overneming van Hacosi CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |
| Verrichting 5 | Fusie door overneming van Cordium CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |
| Verrichting 6 | Fusie door overneming van Ons Dak CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |
| Verrichting 7 | Fusie door overneming van Nieuw Sint-Truiden CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |
| Verrichting 8 | Fusie door overneming van Woonzo CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |
| Verrichting 9 | Fusie door overneming van Vooruitzien CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |
| Verrichting 10 | Fusie door overneming van Landwaarts CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |
| Verrichting 11 | Fusie door overneming van Kleine Landeigendom CVBA-SO door Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:2 <i>juncto</i> de artikelen 12:24 tot en met 12:35 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen. |
| Verrichting 12 | Overdracht van algemeenheid onder bezwarende titel door SVK Maasland VZW aan Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:103 <i>juncto</i> de artikelen 12:93 tot 12:95 en 12:97 tot 12:100 WVV. |
| Verrichting 13 | Overdracht van algemeenheid onder bezwarende titel door SVK Midden-Limburg VZW aan Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:103 <i>juncto</i> de artikelen 12:93 tot 12:95 en 12:97 tot 12:100 WVV. |
| Verrichting 14 | Overdracht van algemeenheid onder bezwarende titel door SVK Het Scharnier VZW aan Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:103 <i>juncto</i> de artikelen 12:93 tot 12:95 en 12:97 tot 12:100 WVV. |

| | |
|----------------|---|
| Verrichting 15 | Overdracht van algemeenheid onder bezwarende titel door SVK Houtvast VZW aan Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:103 <i>juncto</i> de artikelen 12:93 tot 12:95 en 12:97 tot 12:100 WVV. |
| Verrichting 16 | Overdracht van algemeenheid onder bezwarende titel door SVK West-Limburg VZW aan Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:103 <i>juncto</i> de artikelen 12:93 tot 12:95 en 12:97 tot 12:100 WVV. |
| Verrichting 17 | Overdracht van algemeenheid onder bezwarende titel door SVK Land Van Loon VZW aan Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:103 <i>juncto</i> de artikelen 12:93 tot 12:95 en 12:97 tot 12:100 WVV. |
| Verrichting 18 | Overdracht van algemeenheid onder bezwarende titel door SVK Noord-Limburg VZW aan Kempisch Tehuis CVBA-SO overeenkomstig artikel 12:103 <i>juncto</i> de artikelen 12:93 tot 12:95 en 12:97 tot 12:100 WVV. |
| Verrichting 19 | Toetreding van de Gemeente Herstappe door middel van inschrijving op één aandeel in Kempisch Tehuis BV |
| Verrichting 20 | Omzetting van Kempisch Tehuis CVBA-SO naar een BV |
| Verrichting 21 | Statutenwijziging en coördinatie van de statuten van Kempisch Tehuis BV |

Huidig verslag heeft betrekking op de verrichting vermeld onder het nummer 17.

- **Schaalvoordelen en verhoogde efficiëntie.**

De Overdracht van Algemeenheid zal synergiën tot stand brengen. Een betere inzet van de beschikbare middelen en mensen zal de centrale bedrijfskosten, alsook de dagelijkse kosten, verminderen. De Overdracht van Algemeenheid zal bijdragen tot een optimalisatie van middelenallocatie, alsook tot een verhoging van de efficiëntie en bijgevolg dienstverlening op het vlak van sociale huisvesting. De Overdracht van Algemeenheid zal bovendien schaalvoordelen opleveren in de onderhandelingen met leveranciers en aannemers. Een gestroomlijnde en geïntegreerde bestuurs- en managementstructuur zal voorts het beslissingsproces vereenvoudigen en derhalve de efficiëntie verhogen.

- **Doeltreffender woonbeleid en expertise.**

De Entiteiten bestrijken momenteel reeds eenzelfde activiteitenterrein, bedienen in grote mate eenzelfde doelpubliek en hebben een geografische reikwijdte die grotendeels overlappend is, zodat een Overdracht van Algemeenheid een logische evolutie is. De integratie van de Entiteiten zal leiden tot een uniforme visie en strategie omtrent sociale huisvesting binnen het werkingsgebied Limburg. Mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning, zullen zich door de Overdracht van Algemeenheid kunnen richten tot één enkele woonmaatschappij, waardoor de Overdracht van Algemeenheid bijdraagt tot de bevordering van een nog kwaliteitsvollere dienstverlening en tot een doorgedreven expertise van de noden inzake sociale huisvesting binnen het werkingsgebied Limburg. Verder zal een centraal aangestuurd en rationeler gebruik van de infrastructuur en middelen de kwaliteit van de dienstverlening verhogen.

2.2 Voorwaarden waaronder en wijze waarop de Overdracht van Algemeenheid zal plaatsvinden.

Het voorstel tot het verwezenlijken van een Overdracht van Algemeenheid tussen de Overnemende Vennootschap en de Overdragende Vereniging zal op een buitengewone algemene vergadering van de Overdragende Vereniging ter goedkeuring voorgelegd worden aan de algemene vergadering van de Overdragende Vereniging. In hoofde van de Overnemende Vennootschap, zal de beslissing tot goedkeuring van de Overdracht van Algemeenheid door het bestuursorgaan worden genomen.

De beslissing tot goedkeuring van de Overdracht van Algemeenheid zou worden genomen op of rond 15 juni 2023, maar zal juridisch pas uitwerking krijgen per 30 juni 2023.

De Overdracht van Algemeenheid zal doorgevoerd worden met boekhoudkundige retroactiviteit tot en met 1 januari 2023. Concreet betekent dit dan ook dat alle verrichtingen van Overdragende Vereniging 1 januari 2023 geacht worden te zijn uitgevoerd voor rekening van de Overnemende Vennootschap. De terugwerkende kracht voor boekhoudkundige doeleinden per 1 januari 2023 zal ook voor fiscale doeleinden doorwerken.

De inbreng in het kader van de Overdracht van Algemeenheid zal uitsluitend worden vergoed door de betaling van de vergoeding bepaald in artikel 2.4 door de Overnemende Vennootschap aan de Overdragende Vereniging.

Na de goedkeuring van de Overdracht van Algemeenheid door de algemene vergadering van de leden van de Overdragende Vereniging, zal het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de overdracht van algemeenheid goedkeuren. De vergoeding zoals bepaald in artikel 2.4 zal, na goedkeuring van de Overdracht van Algemeenheid door de Overnemende Vennootschap, door de Overnemende Vennootschap binnen de 7 werkdagen worden gestort op het rekeningnummer dat door de Overdragende Vereniging zal worden meegedeeld aan de Overnemende Vennootschap.

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

Aan de buitengewone algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap zal bovendien worden voorgelegd om de rechtsvorm en de statuten van de Overnemende Vennootschap in overeenstemming te brengen met het WVV, door te besluiten tot:

- de omzetting van de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk naar een *sui generis* Besloten Vennootschap, overeenkomstig de Vlaamse Codex Wonen van 2021, 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 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**).

Bovenstaande omzetting van rechtsvorm en statutenwijzigingen zullen gelijktijdig uitwerking krijgen met de uitwerking van de Overdracht van Algemeenheid.

2.3 Gevolgen naar aanleiding van de Overdracht van Algemeenheid.

(i) Gevolgen van de Overdracht van Algemeenheid.

De Overdracht van Algemeenheid zal de volgende rechtsgevolgen hebben:

- de Overdragende Vereniging wordt niet ontbonden;
- het gehele vermogen van de Overdragende Vereniging (zowel de activa als de passiva, de rechten en de verplichtingen) gaat onder algemene titel over op de Overnemende Vennootschap zodat de Overnemende Vennootschap van rechtswege in alle rechten en verplichtingen van de Overdragende Vereniging treedt;
- de Overnemende Vennootschap betaalt een vergoeding in geld, zoals bepaald in sectie 0, aan de Overdragende Vereniging.

De werknemers van de Overdragende Vereniging gaan automatisch en van rechtswege over op de Overnemende Vennootschap met naleving van de voorwaarden en de modaliteiten voorzien in CAO nr. 32bis. De Overnemende Vennootschap zal alle rechten en verplichtingen overeenkomstig CAO nr. 32bis met betrekking tot de personeelsleden van de Overdragende Vereniging overnemen op datum van de voltooiing van de Overdracht van Algemeenheid.

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

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

Uiterlijk binnen twee maanden na de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akten houdende vaststelling van de beoogde Overdracht van Algemeenheid, kunnen de schuldeisers van elke rechtspersoon die deelneemt aan de verrichting wiens vordering vaststaand is voor die bekendmaking maar nog niet opeisbaar is of die voor deze schuldvordering in rechte of via arbitrage een vordering heeft ingesteld voor de akte houdende vaststelling van de verrichting, zekerheid eisen, niettegenstaande andersluidende bepaling

De Overnemende Vennootschap en, in voorkomend geval, de Overdragende Vereniging, kunnen elk deze rechtsoverdracht afwerpen door de schuldvordering te voldoen tegen haar waarde, na aftrek van het disconto. Indien geen overeenstemming wordt bereikt of indien de schuldeiser geen voldoening heeft gekregen, legt de meest gereede partij het geschil voor aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank van de zetel van de schuldplichtige rechtspersoon, zitting houdend in kort geding.

Onverminderd de rechten in de zaak zelf bepaalt de voorzitter de zekerheid die de rechtspersoon moet stellen en de termijn waarbinnen zulks moet gebeuren, tenzij hij beslist dat geen zekerheid moet worden gesteld gelet op de waarborgen en voorrechten waarover de schuldeiser beschikt of op de solvabiliteit van de Overnemende Vennootschap. Indien de zekerheid niet binnen de bepaalde termijn is gesteld, wordt de schuldvordering onverwijld opeisbaar, en zijn de Overnemende rechtspersonen hoofdelijk gehouden tot nakoming van deze verbintenis.

(ii) **Gevolgen van de gelijktijdige omzetting in een besloten vennootschap**

Als gevolg van de omzetting van de Overnemende Vennootschap van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk naar een *sui generis* besloten vennootschap, verliest de Overnemende Vennootschap de mogelijkheid zich te laten erkennen als vennootschap met een sociaal oogmerk. Overeenkomstig de Omzendbrief behoudt zij echter de kenmerken die eigen zijn aan een vennootschap met een sociaal oogmerk, doordat deze onder meer statutair worden verankerd.

Net na de omzetting naar een besloten vennootschap, zal het volgestort gedeelte van het kapitaal en de wettelijke reserve van de Overnemende Vennootschap op de onbeschikbare eigenvermogensrekening van de Overnemende Vennootschap zijn geplaatst. Het niet-gestorte gedeelte van het kapitaal wordt op de eigen vermogensrekening “niet-opgevraagde inbrengen” geplaatst.

Eveneens in dat verband, zal de samenstelling van het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap wijzigen, zodat deze bestaat uit vijftien bestuurders. Er zullen in dat kader geen van de huidige bestuurders van de Overdragende Vereniging lid worden van het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap.

Bovendien zullen de leden van de Overdragende Vereniging niet toetreden als aandeelhouder van de Overnemende Vennootschap aangezien zulks niet is toegelaten op grond van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

De naam van de Overnemende Vennootschap zal gewijzigd worden in Wonen in Limburg.

Bijkomend zullen de nieuwe statuten (inclusief het voorwerp) van de Overnemende Vennootschap in lijn gebracht worden met de bepalingen van het WVV, de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de Omzendbrief.

2.4 Voorgestelde vergoeding.

De bestuursorganen van de Partijen stellen voor om de vergoeding in het kader van de Overdracht van Algemeenheid vast te stellen op één euro (EUR 1).

2.5 Ontbinding en vereffening van de Overdragende Vereniging

Ingevolge de Overdracht van Algemeenheid, zal de Overdragende Vereniging geen activiteiten meer uitoefenen. Aangezien het niet de intentie is om vervolgens nog nieuwe activiteiten uit te bouwen, zal aan de leden van de Overdragende Vereniging worden voorgesteld om de Overdragende Vereniging te ontbinden en in vereffening te stellen. Hiertoe zal het bestuursorgaan de nodige documentatie voorbereiden en te gepasten tijde ter beschikking stellen van de leden.

3 BESLUIT.

Gelet op de in dit verslag vermelde juridische en economische overwegingen, is het bestuursorgaan van oordeel dat de voorgestelde Overdracht van Algemeenheid in het belang is van de Overdragende Vereniging en worden de leden derhalve verzocht de voorgestelde Overdracht van Algemeenheid goed te keuren.

(handtekeningenpagina volgt)



Getekend te Sint-Truiden op 22 februari 2023,

NAMENS HET BESTUURSORGaan VAN DE OVERDRAGENDE VERENIGING,

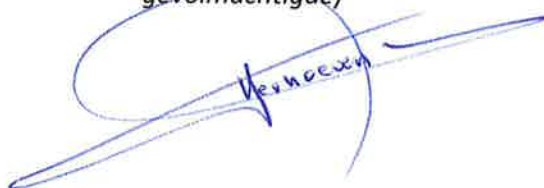
Günther Dauw

Voorzitter (bijzonder
gevolmachtigde)



Bart Verhoeven

Ondervoorzitter (bijzonder
gevolmachtigde)



**BIJLAGE 1 – STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP
PER 31 DECEMBER 2022**

Afzonderlijke bijlage



**BIJLAGE 2 – STAAT VAN ACTIVA EN PASSIVA VAN DE OVERDRAGENDE VERENIGING
PER 31 DECEMBER 2022**

Afzonderlijke bijlage

