

ONTWERP STATUTEN woonmaatschappij LeefGoed BV

Versie 3 – 14/03/2023

I. RECHTSVORM, NAAM, ZETEL, DUUR, DOEL EN VOORWERP

Artikel 1. Rechtsvorm, naam en zetel

De vennootschap draagt de naam “Woonmaatschappij LeefGoed” en neemt de rechtsvorm van een besloten vennootschap aan. Zij is erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied dat door de Vlaamse Regering wordt vastgesteld, en dat volgende 11 gemeenten omvat: Geel, Grobbendonk, Herentals, Herenthout, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout, Olen, Vorselaar en Westerlo.

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

De vennootschap werd opgericht op 17 juni 1947.

De vennootschap 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.

Art. 2 Duur

De vennootschap is opgericht voor onbepaalde duur.

Art. 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 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 en sociale kopers om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten;

6° na een erkenning door de Vlaamse regering kan de woonmaatschappij optreden als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van en het informeren over de bijzondere sociale leningen

7° 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;

8° 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 en sociale koopwoningen 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. Ze draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoord zijn waarom het objectief niet wordt bereikt.

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

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

Art. 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 Vlaamse overheid, in het bijzonder door de VMSW, van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

II. AANDEELHOUDERS, EIGEN VERMOGEN, INBRENGEN, AANDELEN

Art. 5 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.

Art. 6 Eigen vermogen en inbrengen

De vennootschap heeft 75.849 aandelen.

Art. 7 Storting van inbrengen

De inbrengen worden op een onbeschikbare eigenvermogensrekening geboekt.

Art. 8 Stortingsplicht

De aandeelhouders volstorten onmiddellijk 25 % van hun inbreng. Het saldo kan, naargelang de behoeften van de vennootschap, door het bestuursorgaan opgevraagd worden.

Art. 9 Aandelen

Alle aandelen zijn op naam en hebben stemrecht.

De aandeelhouders kunnen een afschrift van de inschrijvingen in het aandelenregister die op hen betrekking hebben, opvragen. Het afschrift bevat de naam van de vennootschap waarbij de rechtsvorm is vermeld, de naam van de titularis, de datum van toetreding, het aantal aandelen waarvan hij houder is en de winst- en stemrechten die daaraan verbonden zijn. In chronologische volgorde worden eveneens de gedeeltelijke stortingen vermeld die door de aandeelhouder werden verricht tot volstorting van de omschreven aandelen.

Art. 10 Overdracht van aandelen

Aandelen kunnen vrij worden overgedragen aan andere aandeelhouders, voor zover de overdrachten in overeenstemming zijn met de Vlaamse Codex Wonen 2021.

Art. 11 Intekenrecht

De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van de vennootschap namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een aantal aandelen van de vennootschap dat maximaal recht geeft op één vierde van het totale aantal stemmen in de algemene vergadering.

De Vlaamse Regering kan slechts gebruik maken van haar recht zoals vermeld in het eerste lid, op voorwaarde dat de stemrechten van andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest, de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen, daardoor verhoudingsgewijs ten opzichte van het totaal aantal stemrechten niet verminderen.

De gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de vennootschap liggen maar nog geen aandeelhouder zijn, hebben bij de erkenning van de vennootschap als woonmaatschappij of de wijziging van het werkingsgebied het recht in te tekenen op minstens één aandeel van de vennootschap, dat op eerste verzoek zal worden uitgegeven.

Art. 12 Beperkt vermogensvoordeel

De aandeelhouders mogen slechts een beperkt vermogensvoordeel nastreven.

III. BESTUUR

Art. 13 Collegiaal bestuursorgaan

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

De duur van hun mandaat wordt vastgesteld op maximaal zes jaar.

§2. De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet.

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

§4. Maximaal twee van het aantal leden van het bestuursorgaan is een onafhankelijke bestuurder in de zin van het Bestuursdecreet van 07/12/2018. De algemene vergadering kan in geval van ernstige redenen de onafhankelijke bestuurders op elk moment ontslaan.

Art. 14 Voordrachten

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.

Ten hoogste twee derden van de bestuurders heeft hetzelfde geslacht.

Art.15 Bestuurder benoemd op voordracht van sociale huurders

Bovenop het aantal bestuurders bepaald in art.13, §1 kan de algemene vergadering op voordracht van het Bestuursorgaan na bindend advies van de sociale huurders één bestuurder benoemen.

Art. 16 Diverse samenstelling van het Bestuursorgaan

Het Bestuursorgaan is zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de vennootschap, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij de samenstelling van het bestuursorgaan wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

Art. 17 Vertegenwoordigers van lokale besturen

Bestuurders die hun mandaat vervullen als vertegenwoordiger van een provincie, een gemeente of een OCMW, worden gekozen uit de kandidaten die door de 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.

Art. 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.

Art. 19 Externe vertegenwoordiging

De vennootschap wordt jegens derden en in rechte als eiser of als verweerder vertegenwoordigd door twee bestuurders, samen handelend, of door één bestuurder en de directeur, 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.

Art. 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.

Art. 21 Comités

Het Bestuursorgaan, de met het dagelijks bestuur belaste directeur of het orgaan van dagelijks bestuur kunnen onder hun verantwoordelijkheid één 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.

Art. 22 Bezoldiging

Mandaten, opgenomen door niet-leden van het bestuursorgaan, in het orgaan van dagelijks bestuur en in de door het bestuursorgaan, door het orgaan van dagelijks bestuur of door de directeur opgerichte comités, zijn onbezoldigd.

Art. 23 Intern Reglement

Het Bestuursorgaan stelt een intern reglement op.

Het intern reglement bevat een nadere regeling voor de toepassing van de statuten en de regeling van de zaken van de vennootschap in het algemeen, en kan aan de aandeelhouders of hun rechtverkrijgenden worden opgelegd voor zover dit in het belang van de vennootschap wordt geacht.

In het intern reglement wordt, in voorkomend geval, de samenstelling van het orgaan van dagelijks bestuur geregeld evenals de samenstelling, de opdracht en de wijze van besluitvorming van de comités bedoeld in artikel 21.

Het intern reglement bevat geen maatregelen die strijdig zijn met de wetten, decreten, uitvoeringsbesluiten of statuten.

In het intern reglement wordt opgenomen dat in geval van staking van stemmen de stem van de voorzitter doorslaggevend is. Bij geheime stemming wordt de beslissing bij staking van stemmen verworpen.

De laatst goedgekeurde versie van het intern reglement dateert van 30 juni 2023. Het Bestuursorgaan kan deze verwijzing naar de datum van de meest recente versie van het intern reglement eigenmachtig aanpassen en openbaar maken.

Het intern reglement en elke wijziging daarvan worden aan de aandeelhouders meegedeeld op de wijze bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

IV. JAARREKENING, JAARVERSLAG, RESERVEFONDS, DIVIDEND, UITKERINGSBEPERKINGEN

Art. 24 Jaarrekening

Elk jaar wordt de jaarrekening opgemaakt. Deze wordt samen met het jaarverslag als bedoeld in art.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.

Art. 25 Jaarverslag

Het Bestuursorgaan stelt jaarlijks een verslag op waarin het 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 art.3 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 eventueel 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 art.3;

5° de informatie bedoeld in art.27, 2°;

6° enige andere bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste dienen te worden opgenomen.

Art.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 art.27, een dividend worden uitgekeerd;

2° het resterende gedeelte van de winst wordt toegevoegd aan de reservefondsen.

Art. 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 Landbouwonderneming, 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, bovenop 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 werkelijk 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 werkelijk 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.

Art. 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.

V. ALGEMENE VERGADERING

Art. 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, de laatste dinsdag van de maand mei om 18:00 op de zetel van de vennootschap.

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

Art. 30 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.

Art. 31 Stemmen

Als het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, 50% of minder dan het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de woonmaatschappij bedraagt, 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 die liggen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij, is onderling vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering. Afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.

Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, 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 liggen, 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.

VI. UITTREDING EN UITSLUITING LASTENS HET VENNOOTSCHAPSVERMOGEN

Art. 32 Uittreding

Een aandeelhouder heeft het recht uit te treden. Dit recht mag enkel worden uitgeoefend tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar.

Art. 33 Uitsluiting

Een aandeelhouder kan om een wettige reden worden uitgesloten.

Art. 34 Scheidingsaandeel

De uittredende of uitgesloten aandeelhouder, of, in voorkomend geval, zijn rechtsopvolgers, hebben recht op een uitkering van een scheidingsaandeel overeenkomstig art.27, 3°.

VII. GESCHILLENREGELING

Art. 35 Geschillenregeling

Bij uittreding of uitsluiting ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in Deel 1, Boek 2, Titel 7 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, geldt de uitkeringsbeperking als bedoeld in art.27, 3°.

VIII. ONTBINDING EN VEREFFENING

Art. 36 Ontbinding en vereffening

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