

**Ministeriële uitspraak in de beroepsprocedure met toepassing van artikel 29bis,  
§5, van de Vlaamse Wooncode betreffende de beslissing van de sociale  
huisvestingsmaatschappij met betrekking tot de  
statutenwijziging**

Uitspraak nr. WB 609-01-10-02

DE VLAAMSE MINISTER VAN ENERGIE, WONEN, STEDEN EN SOCIALE  
ECONOMIE,

In zake: de sociale huisvestingsmaatschappij  
met zetel gevestigd  
  
met ondernemingsnummer  
hierna de sociale huisvestingsmaatschappij genaamd.

I. Voorwerp van het beroep

Op 11 april 2012 beslist de buitengewone algemene vergadering van  
tot de goedkeuring van de gewijzigde statuten. De notariële akte met de  
statutenwijziging wordt op 15 mei 2012 aan de afdeling Toezicht bezorgd.

De toezichthouder vernietigt de beslissing van 11 april 2012 op 22 mei 2012.

Het beroep ingesteld op 18 juni 2012 strekt tot hervorming van laatst genoemde  
vernietigingsbeslissing van de toezichthouder.

II. Ontvankelijkheid van het beroep

De vernietigingsbeslissing van de toezichthouder dateert van 22 mei 2012 en werd op  
dezelfde dag ontvangen door de sociale huisvestingsmaatschappij.

Op grond van artikel 29bis, §5, van de Vlaamse Wooncode, gewijzigd bij het decreet  
van 29 april 2011 houdende wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen,  
moet de sociale huisvestingsmaatschappij binnen de dertig dagen na de vernietiging  
beroep aantekenen. De laatste nuttige dag is 21 juni 2012. Het beroep dateert van 18  
juni 2012, waardoor het tijdig is ingesteld.

Artikel 8 van het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2011 houdende de organisatie van het toezicht, vermeld in artikel 29bis van de Vlaamse Wooncode, dat in werking trad op 12 februari 2012, bepaalt dat het beroep, op straffe van onontvankelijkheid, moet gericht worden aan de minister op het adres van de afdeling Woonbeleid.

Artikel 2, §7, van het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, laatst gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 14 oktober 2011, verleent mevrouw Freya Van den Bossche de bevoegdheid voor het beleidsveld woonbeleid.

Het beroep is op het juiste adres en aan de bevoegde minister gericht.

### III. Feiten

De buitengewone algemene vergadering van de sociale huisvestingsmaatschappij besliste op 11 april 2012 tot het aanpassen van de statuten van de sociale huisvestingsmaatschappij aan de modelstatuten zoals vermeld in artikel 40, §1, tweede lid, 5°, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

Op 22 mei 2012 vernietigt de toezichthouder deze beslissing omdat de doelwijziging vervat in de statutenwijziging niet beantwoordt aan de formaliteiten vermeld in artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen.

### IV. Onderzoek van de middelen.

#### Standpunt van de toezichthouder.

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 11 april 2012 werd beslist om het doel van de maatschappij, vermeld in artikel 4 van de statuten, uit te breiden met de realisatie van een bescheiden woonaanbod en niet-residentiële ruimten.

De toezichthouder vernietigde de beslissing van de buitengewone algemene vergadering omdat die de formalismen met betrekking tot een doelwijziging zoals vermeld in artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen niet respecteert:

- 1) De vooropgestelde wijziging van het doel van de maatschappij moet door het bestuursorgaan op een omstandige manier worden gemotiveerd in een verslag dat in de agenda wordt vermeld;
- 2) Bij het motiverende verslag moet een staat van activa en passiva zijn gevoegd die maximaal drie maanden voordien is opgesteld;
- 3) De commissaris brengt afzonderlijk verslag uit over die staat.

Het ontbreken van deze verslagen heeft de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot gevolg.

De uiteenzetting van de voorzitter dat omwille van het ontbreken van het bijzonder verslag van de bedrijfsrevisor de wettelijke voorschriften niet konden worden nageleefd en dat de beoogde opname van doelwijziging louter facultatief is, ... dat de aandeelhouders ondanks het ontbreken van een actuele staat van activa en passiva, kennis kunnen nemen van de volledige jaarrekening en het daarover uitgebrachte verslag van de commissaris-revisor voor de jaarvergadering, neemt niet weg dat de formalismen verbonden aan voornoemd artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen, inzake wijziging van het doel, zijn miskend.

En dat ondanks het feit dat in de telex van de VMSW 2012/012 van 20 februari 2012 alle maatschappijen in kennis zijn gesteld dat het opnemen van de aanvullende doelstellingen voor de realisatie van een bescheiden woonaanbod en de niet-residentiële ruimten, weliswaar facultatief, een doelwijziging van de vennootschap inhoudt.

Om die redenen heeft de toezichthouder de beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 11 april 2012 betreffende het aanpassen van de statuten van de vennootschap aan de modelstatuten, overeenkomstig artikel 29 bis, §3, tweede lid, van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, vernietigd.

#### Standpunt van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De sociale huisvestingsmaatschappij betwist de argumentatie van de toezichthouder om de volgende redenen:

- 1) De beoogde toegevoegde passage is geen echte doelwijziging en geeft dus ook geen aanleiding tot het toepassen van artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen. Volgens de rechtsleer moet die bepaling slechts in werking worden gesteld bij 'ingrijpende wijzigingen', i.e. bedrijvigheden die met het oorspronkelijke doel geen uitstaan hebben. De bijkomende passage, vermeld in artikel 4, 4° van de gewijzigde statuten, strekt er duidelijk toe aan de erkende sociale huisvestingsmaatschappijen activiteiten toe te laten die er op gericht zijn het algemeen Vlaams kwaliteitsvol en sociaal woonbeleid te verbeteren. De passage sluit gewoon aan bij en is een aanvullende formulering van het doel zoals dat eerder geformuleerd was en daarenboven gebaseerd op en letterlijk overgenomen uit de bepalingen van de Vlaamse Wooncode waaraan de sociale huisvestingsmaatschappijen zich moeten onderwerpen en waarmee zij hun statuten in overeenstemming moeten brengen, zij het in dit geval facultatief. Om die reden wordt de inhoud ter zake van de telex van 20 februari 2012 betwist.
- 2) De leden van de buitengewone algemene vergadering beschikte over de jaarrekening en het bijzonder verslag dat de commissaris-revisor daarover uitbracht, dat zij vlak daarvoor als algemene vergadering hadden goedgekeurd

ter compensatie van de ontbrekende actuele staat van activa en passiva. Om die reden waren zij veel vollediger en uitgebreider geïnformeerd over de financiële toestand van de sociale huisvestingsmaatschappij dan aan de hand van de loutere actuele staat van activa en passiva.

- 3) De nietigheidssanctie als gevolg van het miskennen van artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen kan slechts ingeroepen worden door eisers met een persoonlijk en rechtmatig belang en slechts binnen een welbepaalde termijn. De aanwezige aandeelhouders hebben, zoals genotuleerd in het proces-verbaal van de buitengewone algemene vergadering, verzaakt aan de nietigheid waarnaar wordt verwezen in artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen. De afwezige vennoten hebben geen gebruik gemaakt van hun recht om een afschrift te vragen van de verslagen, zodat verwacht moet worden dat ook zij zich niet (zullen) verzetten.

De sociale huisvestingsmaatschappij betwist om die redenen de vernietigingsbeslissing, in hoofdorde omdat:

- 1) De tekst van de statuten is opgesteld in samenspraak met en overeenkomstig het advies en bemerkingsen van de juristen van RWO en is in overeenstemming met de inhoud van de door de Vlaamse Regering op 4 februari 2011 uitgevaardigde modelstatuten.
- 2) De opname van de bepaling in het doel "4° 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" geen schending inhoudt van artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen.

In ondergeschikte orde wil de sociale huisvestingsmaatschappij de draagwijdte van de vernietiging laten beperken tot de doelwijziging, zijnde de bepaling vermeld in artikel 4 van de gewijzigde statuten: "4° 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", zodat deze geen deel mag uitmaken van de doelomschrijving zoals opgenomen in de gewijzigde statuten.

Uit de vernietigingsbeslissing kan volgens de sociale huisvestingsmaatschappij duidelijk afgeleid worden dat deze louter gericht is op de overtreding van artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen en dus enkel slaat op de doelwijziging vervat in het voornoemde vierde punt van artikel 4 van de gewijzigde statuten, terwijl de toezichthouder besluit tot de vernietiging van de gehele statutenwijziging.

### Beoordeling

De door de buitengewone algemene vergadering van de sociale huisvestingsmaatschappij op 11 april 2012 goedgekeurde aangepaste statuten moeten conform zijn aan het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en het

besluit van de Vlaamse regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen (met inbegrip van de modelstatuten).

Zoals vermeld in artikel 40, §2, van de Vlaamse Wooncode is het Wetboek van Vennootschappen van toepassing op de sociale huisvestingsmaatschappijen voor zover daarvan niet wordt afgeweken in de Vlaamse Wooncode of in de statuten.

Om die reden is ook de inhoud van artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen van toepassing. Daarin is vermeld dat: "Indien de statutenwijziging betrekking heeft op het doel van de vennootschap, moet het bestuursorgaan de voorgestelde wijziging omstandig verantwoorden in een verslag dat in de agenda vermeld wordt. Bij dat verslag wordt een staat van activa en passiva gevoegd die niet meer dan drie maanden voordien is vastgesteld. De commissarissen brengen afzonderlijk verslag uit over die staat."

In artikel 413 van het Wetboek van Vennootschappen wordt geen onderscheid gemaakt tussen 'ingrijpende en niet-ingrijpende wijzigingen' maar is het criterium: 'betrekking hebben op het doel van de vennootschap'.

De beoogde aanvulling van artikel 4 van de gewijzigde statuten heeft betrekking op het doel van de sociale huisvestingsmaatschappij en is dus onderworpen aan de voornoemde bepaling van het Wetboek van vennootschappen.

Het ontbreken van zowel de omstandige verantwoording van deze doelwijziging door het bestuursorgaan, van de actuele staat van activa en passiva alsook het afzonderlijke verslag van de commissaris-revisor, heeft de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering tot gevolg.

Het Wetboek van Vennootschappen verbindt ook aan de nietigheid van de beslissing van de algemene vergadering als gevolg van het ontbreken van voornoemde stukken geen bijkomende voorwaarden of specifieke belangen.

De nietigheid slaat wel louter op de facultatieve aanvulling vermeld in artikel 4, 4° van de gewijzigde statuten, met betrekking tot het realiseren van een bescheiden woonaanbod of niet-residentiële ruimtes. De overige bepalingen van de gewijzigde statuten voldoen aan de vereisten vermeld in de Vlaamse Wooncode en de voornoemde modelstatuten.

Bij de volledige vernietiging dient de sociale huisvestingsmaatschappij een volledig nieuwe procedure voor een statutenwijziging op te starten met de bijhorende formalismen die het Wetboek van Vennootschappen daarvoor oplegt, terwijl het over een facultatieve bepaling gaat die niet verplicht deel moet uitmaken van de gewijzigde statuten.

De procedure daarvoor leidt enkel tot een extra administratieve belasting en bijkomende uitgaven die moeilijk te verantwoorden zijn voor een vennootschap met een zuiver sociaal oogmerk. Die lasten en kosten kunnen beperkt worden door de effecten van de vernietiging te beperken tot de beoogde bepaling waarvoor de

vormvoorschriften vermeld in artikel 413 van het wetboek van Vennootschappen werden miskend.

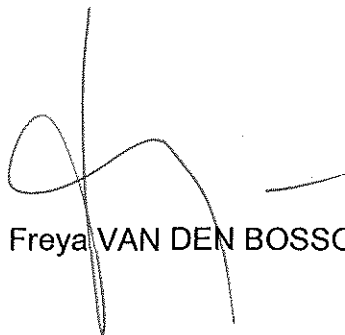
Rekening houdende met de voornoemde argumenten en op uitdrukkelijke voorwaarde dat van zodra men gebruik wenst te maken van de in artikel 41, §2 en §3 van de Vlaamse Wooncode vermelde doelstellingen, men eerst een nieuwe en correcte aanpassing van de statuten doorvoert, kan worden ingestemd met de door de raad van bestuur in ondergeschikte orde verzochte beperking van de draagwijdte van de vernietiging tot de doelwijziging. De inhoud van artikel 4, 4° van de gewijzigde statuten maakt zolang geen deel meer uit van de doelomschrijving vermeld in de gewijzigde statuten van de sociale huisvestingsmaatschappij.

#### V. Beslissing.

Het beroep van 18 juni 2012, ingesteld door de sociale huisvestingsmaatschappij betreffende de statutenwijziging, wordt met betrekking tot de in hoofdorde verzochte volledige intrekking van de vernietiging niet ingewilligd, en met betrekking tot de in ondergeschikte orde verzocht gedeeltelijke beperking van de vernietiging tot de gewijzigde doelomschrijving, ingewilligd.

Brussel, 23 JULI 2012

De Vlaamse minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie,



Freya VAN DEN BOSSCHE