

## **DE ZONNIGE WOONST**

Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk

Zetel : 9220 Hamme, Rozenhoed 1

Rechtspersonenregisternummer : 0405.085.262

bevoegde rechtbank : Dendermonde

-----  
Deze vennootschap werd opgericht op tien april negentienhonderd achtentwintig als Burgerlijke Vennootschap onder de vorm van een Coöperatieve Vennootschap met als benaming "Goedkope Woningen Hamme", gewijzigd bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van negentien december negentienhonderd zevenenvijftig in "De Zonnige Woonst".

De oprichtingsakte werd gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad op zesentwintig april negentienhonderd achtentwintig, onder nummer 5.625.

De statuten werden meermaals gewijzigd en voor het laatst bij beslissing van de buitengewone algemene vergadering van 4 november 2019, waarvan proces-verbaal werd opgesteld door geassocieerd notaris Ellen Flies, te Hamme, van zelfde datum, ter publicatie aangeboden in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad.

De vennootschap werd op negentien maart negentienhonderd éénnegentig erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) onder nummer 419.

-----  
**GECOördINEERDE STATUTEN NA BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING VAN 4 NOVEMBER 2019**  
-----

<b>BENAMING - ZETEL - DUUR - DOEL</b>
---------------------------------------

### **Artikel 1.**

De Zonnige Woonst is een burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk heeft aangenomen, zoals bepaald in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en actief is in het Vlaams Gewest.

De zetel is gevestigd te Hamme, Rozenhoed 1 in het Vlaams Gewest.

De vennootschap werd opgericht op 10 april 1928.  
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 en intrekking van de erkenning.

**Artikel 2.**

De vennootschap werd opgericht voor onbepaalde duur vanaf de datum van de eerste erkenning.

**Artikel 3.**

De vennootschap verbindt zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse Regering erkende sociale huisvestingsmaatschappij tot :

1°het naleven van de verplichtingen en het uitvoeren van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;

2°het aanvaarden van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Wooncode en de besluiten ter uitvoering ervan;

3°het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en tot het onmiddellijk aanpassen van haar statuten aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen;

4°het aanvaarden van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;

5°het aanstellen van een commissaris die belast wordt met de controles zoals bepaald in het Wetboek van Vennootschappen;

6°het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;

7° het door de VMSW laten beheren van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

**Artikel 4.**

De vennootschap heeft tot doel:

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 aan te passen aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap;

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

## **MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL - AANDELEN**

### **Artikel 5.**

Het vast gedeelte van het maatschappelijk kapitaal bedraagt 25.000,00 EUR. Het maatschappelijk kapitaal is samengesteld uit aandelen op naam met een nominale waarde van 12,50 EUR elk.

De maatschappelijke aandelen zijn ondeelbaar.

Indien een aandeel eigendom is van verschillende personen heeft de vennootschap het recht om de uitoefening van de eraan verbonden rechten op te schorten, tot één enkel medeëigenaar van het onverdeeld aandeel toegewezen wordt als eigenaar van het aandeel ten opzichte van de vennootschap.

Elke nieuwe vennoot verbindt zich ertoe in te schrijven op minimum twintig aandelen.

De vennoten moeten onmiddellijk 25 % van de waarde van hun aandelen voldoen. Het saldo kan, naargelang van de behoeften van de vennootschap, door de raad van bestuur opgevraagd worden. De opgevraagde stortingen mogen bij nieuwe erkenningen jaarlijks niet meer bedragen dan 10 % van het bedrag van de maatschappelijke aandelen.

De Vlaamse Regering heeft het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van de vennootschap namens het Vlaams Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal.

De vennoten mogen geen of maar een beperkt vermogensvoordeel nastreven.

De vennootschap houdt een aandelenregister bij waarin de gegevens betreffende de vennoten worden vermeld.

De vennoten 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 nominatief is vermeld, de naam van de titularis, de datum van toetreding en het aantal aandelen waarvan hij houder is. In chronologische volgorde worden eveneens de gedeeltelijke stortingen vermeld die door de vennoot werden verricht tot volstorting van de omschreven aandelen.

Tussen vennoten kunnen aandelen slechts worden overgedragen mits een akkoord van de raad van bestuur.

Niet-vennoten kunnen slechts intekenen op nieuwe aandelen of bestaande aandelen overnemen mits zij daartoe door twee vennoten worden voorgedragen, bij geheime stemming beslist door de raad van bestuur.

De ontslagnemende vennoot, de rechthebbenden of schuldeisers respectievelijk van overleden vennoten, gefailleerden, onbekwaamverklaarden of van vennoten in staat van kennelijk onvermogen, kunnen de ontbinding en vereffening van de vennootschap niet vorderen.

De voormelde personen mogen geen maatregelen ter bewaring van hun rechten of van die van hun rechtsvoorganger vorderen en dienen zich te houden aan de boekhouding van de vennootschap. Om geen enkele reden mogen de betrokken personen het leggen van zegels of opmaken van een inventaris vorderen noch anderen maatregelen treffen tot vrijwaring van rechten van welke aard ook tegenover de vennootschap.

In geval van overlijden van een vennoot blijft de vennootschap voortbestaan onder de overlevende vennoten. De erfgenamen van de overledene ontvangen de terugbetaling van de door de overledene gestorte bedragen, met dien verstande echter dat de aldus verrichte terugbetaling niet hoger mag zijn dan de nominale waarde van het aandeel.

De voor de terugbetaling nodige bedragen mogen van de reserves worden afgenomen. Het bovenstaande geldt eveneens in geval van ontslag, faillissement, onbekwaam verklaring of kennelijk onvermogen van een vennoot.

De raad van bestuur mag beslissen tot het uitgeven van nieuwe aandelen.

De directeur, noch andere werknemers van de vennootschap, mogen vennoot zijn van de vennootschap. Een vennoot die werknemer wordt van de vennootschap zal slechts in dienst

kunnen treden nadat zij/hij afstand heeft gedaan van haar/zijn aandelen.

De vennoten staan slechts in voor de schulden van de vennootschap ten beloop van hun aandelen.

De raad van bestuur kan beslissen een vennoot die zijn verbintenissen niet nakomt, uit te sluiten. Ook kan hij elke vennoot die de belangen van de vennootschap zou schaden, uitsluiten.

De vennoot wiens uitsluiting wordt gevraagd, moet worden verzocht zijn opmerkingen schriftelijk te kennen te geven aan de raad van bestuur, binnen één maand nadat een aangetekende brief met het met redenen omklede voorstel tot uitsluiting is verstuurd. Indien hij daarom verzoekt in het geschrift dat zijn opmerkingen bevat, moet de vennoot gehoord worden. Elk besluit tot uitsluiting wordt met redenen omkleed.

De uitsluiting van de vennootschap moet blijken uit een proces-verbaal dat door de raad van bestuur wordt opgemaakt en ondertekend. In dat proces-verbaal worden de feiten vermeld waarop de uitsluiting is gebaseerd. Het proces-verbaal wordt in het aandelenregister overgeschreven en een eensluitend afschrift ervan wordt binnen de vijftien dagen bij aangetekende brief aan de uitgesloten vennoot toegestuurd.

De uitgesloten vennoot kan de vereffening van de vennootschap niet vorderen. Hij heeft enkel recht op de terugbetaling van de bedragen die door hem op zijn inschrijving werden gestort, verminderd met vijftientig ten honderd (25). De terug te betalen som mag nooit meer bedragen dan de nominale waarde van zijn aande(e)l(en). De terugbetaling gebeurt na goedkeuring van de jaarrekening van het maatschappelijk jaar waarin de vennoot werd uitgesloten. Hij ontvangt voor dat jaar geen dividend.

## **BESTUUR**

### **Artikel 6.**

De vennootschap wordt bestuurd door een raad van bestuur, samengesteld uit negen leden. De duur van hun mandaat wordt vastgesteld op drie jaar.

De algemene vergadering waakt erover dat de samenstelling van de raad van bestuur in overeenstemming is met de toepasselijke bepalingen in het decreet van 15 juli 1997,

houdende de Vlaamse Wooncode en haar uitvoeringsbesluiten.

De bestuursmandaten worden als volgt verdeeld:

Vier bestuursmandaten zijn voorbehouden aan de gemeente Hamme;

Één bestuursmandaat is voorbehouden aan de gemeente Temse;

Vier bestuursmandaten zijn voorbehouden aan de private aandeelhouders.

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 de openbare besturen in kwestie worden voorgedragen. Hun mandaat vervalt van ambtswege op verzoek van het openbaar bestuur dat hen heeft voorgedragen, aan de vennootschap betekend bij aangetekende brief of via e-mail tegen ontvangstbevestiging.

Als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het maatschappelijk kapitaal bezitten, moeten hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid bezitten in de raad van bestuur.

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

#### **Artikel 7.**

De bestuurders worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet.

Bij het vacant worden van een mandaat van bestuurder hebben de overblijvende bestuurders het recht voorlopig in de vacature te voorzien, doch steeds met inachtneming van het bepaalde in artikel 6, derde alinea hiervoor. Tijdens haar eerstvolgende bijeenkomst beslist de algemene vergadering over de definitieve benoeming, eveneens met inachtneming van het bepaalde in artikel 6, derde alinea hiervoor.

Wanneer een mandaat vacant wordt vóór het verstrijken van de termijn ervan beëindigt de benoemde bestuurder het mandaat van degene die hij vervangt.

De bestuurders zijn herkiesbaar.

#### **Artikel 8.**

De raad van bestuur brengt jaarlijks een bijzonder verslag uit over de wijze waarop de vennootschap toezicht

heeft uitgeoefend op het sociaal oogmerk zoals bepaald in artikel 4.

Dat verslag moet inzonderheid aangeven dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd zijn om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen. Het verslag wordt ingevoegd in het jaarverslag.

**Artikel 9.**

Binnen de perken van de statuten, is de raad van bestuur bevoegd voor alle aangelegenheden die niet voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. De raad van bestuur beraadslaagt en beslist over alles wat de vennootschap aanbelangt.

Om geldig te beraadslagen moet minstens de helft van de leden van de raad van bestuur aanwezig zijn, behalve wanneer de zaak dringend is en dat in de oproepingsbrieven, die aan de bestuurders worden toegezonden, vermeld wordt. De oproepingsbrief dient duidelijk en gedetailleerd de agendapunten weer te geven. De beslissingen worden bij meerderheid van stemmen genomen. In geval van staking van de stemmen is de stem van de voorzitter doorslaggevend. Bij geheime stemming wordt de beslissing bij staking van stemmen verworpen.

De raad van bestuur kan het dagelijkse bestuur van de vennootschap toevertrouwen aan een in haar schoot gevormd directiecomité dat handelt als orgaan van de vennootschap.

Besluit de raad van bestuur tot het instellen van een directiecomité, dan moet de directeur er deel van uitmaken en wordt aan de leden ervan alle macht verleend om, handelend met minstens twee van hen gezamenlijk namens de vennootschap te beslissen en op te treden binnen het kader van het dagelijks bestuur.

Het directiecomité rapporteert minimum zesmaal per jaar aan de raad van bestuur.

Namens de vennootschap mag geen enkele verbintenis tegenover derden aangegaan worden die niet door de raad van bestuur, door het directiecomité of door de algemene vergadering werd goedgekeurd en die niet blijkt uit de notulen, bijgehouden in een daartoe bestemd register.

De raad van bestuur stelt een huishoudelijk reglement op. Het huishoudelijk 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

vennoten of hun rechtverkrijgenden worden opgelegd voor zover dit in het belang van de vennootschap wordt geacht. In het huishoudelijk reglement wordt de samenstelling van het directiecomité en haar bevoegdheden geregeld. Het huishoudelijk reglement bevat geen maatregelen die strijdig zijn met de wetten, decreten, de uitvoeringsbesluiten of de statuten.

De directeur heeft de hoedanigheid van werknemer van de vennootschap en wordt bezoldigd volgens de modaliteiten die door de raad van bestuur worden vastgesteld.

De directeur oefent een voltijdse betrekking uit en het is hem, behoudens toestemming van de raad van bestuur, niet toegelaten enige andere winstgevendende bedrijvigheid uit te oefenen die rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de werking en het werkterrein van de vennootschap. Vóór de raad van bestuur zijn toestemming verleent, onderzoekt hij de aanvraag waarbij hij nagaat of die bijkomende activiteit verenigbaar is met de plichten, de waardigheid en de onafhankelijkheid van de directeur en of er een tegenstrijdigheid van belangen of belangenvermenging kan ontstaan. Dit kan enkel om een tijdelijke en niet voltijdse bedrijvigheid waar te nemen. De directeur woont de vergaderingen van bestuurs- en controleorganen bij, maakt de notulen ervan op, en is belast met het bijhouden van de notulen.

De directeur leidt de administratie en het personeel van de vennootschap.

Wanneer een ander personeelslid dan de directeur een fout begaat die, overeenkomstig de wet op de arbeidsovereenkomsten het ontslag wegens dringende reden wettigt, zijn de directeur en één bestuurder of twee samen optredende bestuurders bevoegd om het ontslag te betekenen.

Betreft het de directeur, dan moet het ontslag betekend worden door twee bestuurders. Het ontslag is slechts van kracht na besluitvorming op een, door de voorzitter bij hoogdringendheid samengeroepen raad van bestuur.

De directeur is gelast met de uitvoering van de door de raad van bestuur genomen besluiten. De raad van bestuur kan die bevoegdheid overdragen aan één of meerdere bestuurders of, in geval van verhindering van de directeur, aan een ander personeelslid.

<b>JAARREKENING - RESERVEFONDS - DIVIDEND</b>
---



**Artikel 10.**

Elk jaar worden het jaarverslag en de jaarrekening, afgesloten op 31 december, opgemaakt. Deze stukken worden samen met het verslag van de Commissaris gedurende de vijftien dagen die aan de algemene vergadering voorafgaan op de maatschappelijke zetel neergelegd voor inzage door de vennoten.

Het boekjaar valt samen met het kalenderjaar.

**Artikel 11.**

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

1° jaarlijks wordt door de algemene vergadering van de nettowinst een bedrag van ten minste een twintigste afgenomen voor de vorming van een reservefonds. De verplichting tot deze afname houdt op wanneer het reservefonds één tiende van het vaste gedeelte van het maatschappelijk kapitaal heeft bereikt;

2° de vennoten kunnen een dividend uitgekeerd krijgen, op het werkelijk gestorte bedrag van de aandelen waarop zij ingeschreven hebben, dat niet meer mag bedragen dan de rentevoet vermeld in artikel 1, § 2, 6° van het Koninklijk Besluit van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot de erkenning van de nationale groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen voor de nationale raad voor de coöperatie ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie;

3° het resterende gedeelte van de winst wordt toegevoegd aan de andere reservefondsen of uitgekeerd aan de door de algemene vergadering bepaalde hulp en bijstand voor organisaties met een sociaal doel.

<b>ALGEMENE VERGADERING</b>
-----------------------------

**Artikel 12.**

De algemene vergadering bestaat uit al de vennoten.

Ze is wettig samengesteld en beraadslaagt ongeacht het aantal aanwezige leden.

Al de vennoten die de regelmatig gevraagde en eisbare stortingen hebben verricht mogen op de algemene vergadering stemmen.

Zij komt minstens éénmaal per jaar bijeen, binnen de zes maanden volgend op het afsluiten van de rekeningen, in de maatschappelijke zetel Rozenhoed 1 te Hamme, de eerste

maandag van de maand juni om 20 uur. Indien deze datum op een wettelijke feestdag valt wordt de algemene vergadering verschoven naar de daaropvolgende maandag om het zelfde uur.

De raad van bestuur mag telkenmale beslissen om de algemene en buitengewone algemene vergaderingen te houden in een andere localiteit dan de maatschappelijke zetel van de vennootschap.

De voorzitter van de raad van bestuur, of meerdere leden van de raad van bestuur gezamenlijk, roep(t)(en) de jaarlijkse algemene vergaderingen, de bijzondere of buitengewone algemene vergaderingen, bijeen.

De algemene vergadering moet bijeengeroepen worden binnen de dertig dagen, op aanvraag van de vennoten die ten minste één vijfde van het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen. Deze aanvraag, gericht aan de voorzitter van de raad van bestuur, moet nauwkeurig de agendapunten vermelden.

De algemene vergadering komt bijeen om het verslag te horen van de toestand van de vennootschap, inclusief het bijzonder verslag over de wijze waarop de vennootschap toezicht heeft op haar sociaal oogmerk, kennis te nemen van de jaarrekening die haar ter goedkeuring wordt voorgelegd en uitspraak te doen over de aan de bestuurders en de commissaris te verlenen kwijting.

#### **Artikel 13.**

De algemene vergadering wordt voorgezeten door de voorzitter van de raad van bestuur, bij ontstentenis van de voorzitter, in voorkomend geval, door de eerste ondervoorzitter, bij ontstentenis van voorgaande de tweede ondervoorzitter en bij ontstentenis van de voorgaanden, de oudste aanwezige vertegenwoordiger.

Het recht om aan de vergaderingen deel te nemen en te stemmen mag overgedragen worden, maar alleen met volmacht aan een vennoot die zelf het recht heeft om de vergaderingen bij te wonen. Elke vennoot mag in de algemene vergadering slechts vertegenwoordigd worden door één natuurlijke persoon.

De algemene vergadering neemt haar besluiten bij gewone meerderheid van stemmen; bij staking van stemmen is het voorstel verworpen.

#### **Artikel 14.**

De bestuurders en de commissaris-revisor worden door de algemene vergadering benoemd en afgezet.

Om het jaar treedt één derde van de bestuurders af tijdens de algemene vergadering.

De bestuurders zijn herkiesbaar.

De algemene vergadering voorziet in de vervanging van uittredende leden van de raad van bestuur en benoemt nieuwe titularissen wanneer er vacaturen zijn.

**Artikel 15.**

De presentiegelden voor de raad van bestuur en het directiecomité worden bepaald door de algemene vergadering.

**Artikel 16.**

De algemene vergadering beslist over elk voorstel tot verlenging of ontbinding van de vennootschap of wijziging van haar statuten én over al de voorstellen die door de raad van bestuur worden geformuleerd.

De statuten kunnen slechts geldig gewijzigd worden als minstens de helft van de uitgegeven aandelen op de vergadering vertegenwoordigd zijn en het voorstel drie vierde van de uitgebrachte stemmen behaalt. Is deze aanwezigheidsvoorwaarde niet vervuld dan is een nieuwe bijeenroeping nodig en zal de nieuwe vergadering op geldige wijze beraadslagen, ongeacht het deel van het maatschappelijk kapitaal dat door de aanwezige vennoten zal vertegenwoordigd worden. Het besluit moet verkregen worden mits drie vierde van de uitgebrachte stemmen.

**Artikel 17.**

De vennoten komen overeen dat elke onderlinge betwisting m.b.t. de vennootschap zal worden voorgelegd aan de algemene vergadering alvorens de zaak eventueel aanhangig te maken bij de rechtbank.

**Artikel 18.**

Het Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn hebben evenveel stemmen als ze aandelen bezitten. Niemand van de overige vennoten mag aan de stemming deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

Buiten de gewone algemene vergaderingen mogen er, indien de raad van bestuur dit beslist, buitengewone algemene vergaderingen gehouden worden.

De controle op de financiële toestand, op de jaarrekening en op de regelmatigheid van de verrichtingen, weer te geven in de jaarrekening, wordt aan één commissaris opgedragen. De commissaris wordt benoemd door de algemene vergadering onder de leden, natuurlijke personen

of rechtspersonen van het Instituut van Bedrijfsrevisoren, alsook diens vergoeding. De commissaris wordt benoemd voor een hernieuwbare termijn van drie jaar.

De bestuurders, commissaris, directeur en vereffenaar(s) van de vennootschap worden verondersteld gedurende de hele duur van hun ambt, op de maatschappelijke zetel gedomicilieerd te zijn. Alle betekeningen betreffende de aangelegenheden van de vennootschap en betreffende hun aansprakelijkheid voor beheer mogen daar gebeuren.

<b>ONTBINDING - VEREFFENING</b>
---------------------------------

**Artikel 19.**

Het vermogen van de ontbonden vennootschap gaat, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de vennoten van hun inbreng, over op een door de Vlaamse Regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij.

Echt verklaard