

**VOORSTEL TOT PARTIËLE SPLITSING DOOR OVERNEMING**

TER GRIFFIE VAN DE  
ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT  
afdeling DENDERMONDE

**TUSSEN**

**STEK92 BV  
ALS PARTIEEL TE SPLITSEN VENNOOTSCHAP**

**24 APR. 2024**

**EN**

**TUINWIJK BV  
ALS OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP**

**10 APRIL en 23 APRIL 2024**

**STEK92 BV**

**BESLOTEN VENNOOTSCHAP**

**PIJNDERSLAAN 2**

**9200 DENDERMONDE**

**(BTW BE) 0400.189.732**

**RPR GENT (AFDELING DENDERMONDE)**

**TUINWIJK BV**

**BESLOTEN VENNOOTSCHAP**

**MEERSSTRAAT 8**

**9160 LOKEREN**

**(BTW BE) 0400.180.131**

**RPR GENT (AFDELING DENDERMONDE)**

## 1. Voorafgaande uiteenzetting

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, waarbij er één woonmaatschappij wordt erkend per werkingsgebied.

Stek92, een besloten vennootschap, met zetel te 9200 Dendermonde, Pijnderslaan 2 en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent, afdeling Dendermonde onder nummer 0400.189.732 (“stek92”) is op heden rechthebbende over woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Waasland-West, waar woonmaatschappij Tuinwijk, een besloten vennootschap, met zetel te 9160 Lokeren, Meersstraat 8 en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent, afdeling Dendermonde onder nummer 0400.180.131 (“Tuinwijk”) is gevestigd.

Met het oog op de overdracht door stek92 aan Tuinwijk van voornoemd patrimonium en alle daaraan gelieerde overeenkomsten, activa en passiva, zoals hieronder nader omschreven (het “Afgesplitste Vermogen”), hebben stek92 en Tuinwijk besloten om een partiële splitsing van stek92 (de “Partieel te Splitsen Vennootschap”) door overneming door Tuinwijk (de “Overnemende Vennootschap”) te realiseren overeenkomstig artikel 12:8, 1° *juncto* artikelen 12:59 t.e.m. 12:72 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het “WVV”) en overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in huidig splitsingsvoorstel (het “Splitsingsvoorstel”).

De Partieel te Splitsen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap worden hierna gezamenlijk de “Vennootschappen” genoemd en elk afzonderlijk tevens een “Vennootschap”.

De beslissing tot splitsing zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de respectieve algemene vergaderingen van de Vennootschappen, doch overeenkomstig artikel 12:59, laatste lid *in fine* WVV niet eerder dan zes weken na de neerlegging van dit Splitsingsvoorstel ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank.

De bestuursorganen van de Vennootschappen hebben zich wederzijds geëngageerd om het nodige te doen met het oog op de verwezenlijking van de bovengenoemde partiële splitsing door overneming voor 30 juni 2024.

## 2. Partiële splitsing door overneming overeenkomstig artikel 12:8, 1° *juncto* artikelen 12:59 e.v. WVV

Dit Splitsingsvoorstel betreft een partiële splitsing door overneming (zoals bedoeld in artikel 12:8, 1° *juncto* artikelen 12:59 e.v. WVV), tussen de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap, waarbij een deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap (activa en passiva, rechten en verplichtingen) zoals beschreven onder punt 12 van rechtswege en gelijktijdig, overgaat op de Overnemende Vennootschap tegen uitreiking

van nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap (hierna de “Partiële Splitsing” genoemd).

### 3. Identificatie van de vennootschappen (artikel 12:8, 1° *juncto* artikel 12:59 lid 2, 1° WVV)

#### 3.1 De Partieel te Splitsen Vennootschap

Stek92 is een besloten vennootschap, met zetel te 9200 Dendermonde, Pijnderslaan 2 en ingeschreven bij het rechtspersonenregister van Gent, afdeling Dendermonde onder nummer 0400.189.732.

Overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft de Partieel te Splitsen Vennootschap tot voorwerp:

*“De vennootschap heeft als hoofdzakelijk voorwerp 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 behoeftige 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 verantwoordelijk 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 artikel 4.42 en 4.43 van 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.”*

### **3.2 De Overnemende Vennootschap**

**Tuinwijk** is een besloten vennootschap, met zetel te 9160 Lokeren, Meersstraat 8 en ingeschreven bij het rechtspersonenregister van Gent, afdeling Dendermonde onder nummer 0400.180.131.

Overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft de Overnemende Vennootschap tot 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 behoeftige 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: Lokeren, Moerbeke en Waasmunster (werkingsgebied 'Waasland-West').*

*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*

*aantoont 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 artikel 4.42 en 4.43 van 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.”*

#### **4. Ruilverhouding, verdeling van de aandelen van de Overnemende Vennootschap onder de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap (artikel 12:8, 1<sup>o</sup> juncto artikel 12:59 lid 2, 2<sup>o</sup> en 10<sup>o</sup> WVV)**

De Overnemende Vennootschap zal als vergoeding voor het Afgesplitste Vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap een aantal nieuwe aandelen uitgeven aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap in het kader van de bijkomende inbreng ten gevolge van de Partiële Splitsing, op basis van een ruilverhouding zoals hieronder bepaald. Deze aandelen zullen dezelfde rechten en plichten hebben als de bestaande aandelen van de Overnemende Vennootschappen van dezelfde soort en delen in het resultaat van de Overnemende Vennootschappen zoals nader toegelicht in punt 6 hierna.

De bestuursorganen van de Vennootschappen stellen voor om de ruilverhouding in het kader van de Partiële Splitsing vast te stellen op basis van de waarde die de respectieve aandelen vertegenwoordigen in (i) de boekhoudkundige eigenvermogenspost “inbreng” van het Afgesplitste Vermogen, respectievelijk (ii) de boekhoudkundige eigenvermogenspost “inbreng” van de Overnemende Vennootschap (hierna de “Inbrengwaarde”).

De Inbrengwaarde die de aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap vertegenwoordigen in de boekhoudkundige eigenvermogenspost “inbreng” van het Afgesplitste Vermogen bedraagt 0,00060502 EUR per aandeel, hetzij 7.265,42 EUR in totaal, vertegenwoordigd door 12.008.542 aandelen.

De Inbrengwaarde van de aandelen van de Overnemende Vennootschap bedraagt 0,01 EUR per aandeel, hetzij 228.506,03 EUR in totaal, vertegenwoordigd door 22.850.603 aandelen.

Rekening houdend met de Inbrengwaarde van de aandelen, bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de Overnemende Vennootschap en de aandelen in de Partieel te Splitsen Vennootschap ( $0,00060502/0,01 =$ ) 0,06050210. Bijgevolg zal er voor (afgerond) 17 bestaande aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap één aandeel in de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven.

Bij de toekenning van nieuwe aandelen door de Overnemende Vennootschap wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening) en steeds minstens één aandeel in de Overnemende Vennootschap wordt toegekend (de “Ruilverhouding”).

Overeenkomstig artikel 6 van de statuten van de Overnemende Vennootschap zeventienhonderdenzesduizend driehonderddrieënvijftig (706.353) nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven, overeenkomstig de Ruilverhouding zoals bepaald in dit artikel.

De aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zullen de nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap ontvangen in ruil voor de overdracht van het Afsplitste Vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap aan de Overnemende Vennootschap, die van rechtswege in het kader van deze Partiële Splitsing plaatsvindt, overeenkomstig de splitsingsbalans zoals gehecht als Bijlage 1.

Er wordt geen opleg in geld betaald voor de totstandkoming van de Partiële Splitsing.

De Ruilverhouding is ingegeven door het bijzondere statuut van de Vennootschappen als woonmaatschappijen, waaruit onder meer volgt dat zij aan diverse uitkeringsbeperkingen zijn onderworpen. Dit wordt nader toegelicht in de bijzondere verslagen die de respectieve bestuursorganen van de Vennootschappen inzake de Partiële Splitsing zullen opstellen overeenkomstig artikel 12:61 WVV en die zij aan hun respectieve algemene vergaderingen zullen voorleggen.

In ieder geval zullen de aandeelhouders van stek92 die ingevolge de Partiële Splitsing ook aandeelhouder van Tuinwijk zullen worden, bij een uitkering van een vermogensvoordeel door stek92 dan wel Tuinwijk na de Partiële Splitsing overeenkomstig artikel 27, 1° van de statuten van stek92 resp. Tuinwijk een vermogensvoordeel verkrijgen dat niet hoger mag 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, en in verhouding met het Afsplitste Vermogen dat werd overgedragen. In dit kader verbinden de bestuursorganen van de Vennootschappen er zich toe om de nominale waarde van de historische, initiële inbreng van elke aandeelhouder alsook het bedrag dat het percentage van deze inbreng weerspiegelt dat ingevolge de Partiële Splitsing wordt overgedragen aan de Overnemende Vennootschap, bijhouden in het respectieve aandelenregister.

**5. Wijze van uitgifte van de nieuwe aandelen (artikel 12:8, 1° *juncto* artikel 12:59, lid 2, 3° WVV)**

De nieuw uit te geven aandelen zullen aandelen op naam zijn. Deze nieuwe aandelen zullen toekomen aan de huidige aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding.

In de mate een bepaald aandeel van de Partieel te Splitsen Vennootschap niet volledig volgestort is, zal de aandeelhouder die het desbetreffende aandeel van de Partieel te Splitsen Vennootschap

aanhoudt, in ruil voor dit aandeel een in gelijke mate gedeeltelijk volgestort nieuw aandeel van de Overnemende Vennootschap ontvangen.

De uitgifte van de nieuwe aandelen aan de huidige aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zal geschieden door inschrijving op hun naam van het aantal hen toekomende aandelen met de datum van het splitsingsbesluit in het aandelenregister van de Overnemende Vennootschap. Voormelde inschrijving zal door het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap worden verricht op de Uitwerkingsdatum.

#### **6. Datum van deelname in de winst (art. 12:59, lid 2, 4° WVV)**

De aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap toegekende nieuwe aandelen zullen vanaf de datum van hun uitgifte dezelfde rechten, voorrang en voorrechten hebben als de bestaande aandelen van dezelfde soort van de Overnemende Vennootschap, daar inbegrepen het recht op winstdeelname vanaf 1 januari 2024 rekening houdende met de uitkeringsbeperkingen ingevolge het bijzondere statuut van de Overnemende Vennootschap als woonmaatschappij, voortvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

#### **7. De datum vanaf wanneer de handelingen van de Partieel te Splitsen vennootschap boekhoudkundig, fiscaal en juridisch geacht worden te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschap (artikel 12:8, 1° *juncto* artikel 12:59, lid 2, 5° WVV)**

Er wordt voorgesteld om als datum vanaf wanneer de handelingen van de Partieel te Splitsen Vennootschap met betrekking tot het Afgesplitst Vermogen, boekhoudkundig en fiscaal voor rekening van de Overnemende Vennootschap geacht zullen worden te zijn verricht, 1 januari 2024 te nemen.

#### **8. Datum van inwerkingtreding van de Partiële Splitsing**

De Partiële Splitsing, indien goedgekeurd door de buitengewone algemene vergaderingen van beide Vennootschappen, zal juridisch uitwerking hebben op 30 juni 2024, einde van de dag (de "Uitwerkingsdatum").

Op die datum gaat juridisch gezien het Afgesplitste Vermogen over van de Partieel te Splitsen Vennootschap op de Overnemende Vennootschap en worden de nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap uitgegeven conform het voorstel onder punten 4 en 5 hierboven.

#### **9. Rechten die de Overnemende Vennootschap aan aandeelhouders met bijzondere rechten of aan andere effectenhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap toekennen, of de jegens hen voorgestelde maatregelen (artikel 12:8, 1° *juncto* artikel 12:59, lid 2, 6° WVV)**

De Partieel te Splitsen Vennootschap heeft geen aandeelhouders of andere effectenhouders met bijzondere rechten en heeft geen andere bijzondere rechten toegekend aan de aandeelhouders in het toepasselijke reglementaire kader van de woonmaatschappijen. Bijgevolg dienen geen bijzondere maatregelen terzake te worden voorgesteld.

#### **10. Bijzondere bezoldiging voor de commissarissen (art. 12:59, lid 2, 7° WVV)**

De Vennootschappen hebben hun commissaris, respectievelijk (i) VYVEY & C°, BEDRIJFSREVISOREN, een besloten vennootschap, met zetel te 2240 Zandhoven, Langestraat 223, ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, afdeling Antwerpen onder nummer 0859.596.677 vertegenwoordigd door de heer Vincent Koopman voor de Partieel te Splitsen Vennootschap en ii) Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland, een besloten vennootschap, met zetel te 9100 Sint-Niklaas, Plezantstraat 8 bus B, ingeschreven in het rechtspersonenregister Gent, afdeling Dendermonde onder nummer 0876.661.947, vertegenwoordigd door de heer Geert Van Hemelryck voor de Overnemende Vennootschap, verzocht een controleverslag over het Splitsingsvoorstel op te stellen, overeenkomstig artikel 12:62 WVV.

De bezoldiging voor het opstellen van het controleverslag bedoeld in artikel 12:62 WVV is vastgesteld op 2.400 EUR (excl. BTW) voor de commissaris van de Partieel te Splitsen Vennootschap en 3.250 EUR (excl. BTW) voor de commissaris van de Overnemende Vennootschap.

#### **11. Bijzondere voordelen voor de leden van de bestuursorganen van de Vennootschappen (art. 12:59, lid 2, 8° WVV)**

Aan de leden van de bestuursorganen van de Vennootschappen wordt geen bijzonder voordeel toegekend in de zin van artikel 12:59, lid 2, 8° WVV.

#### **12. Nauwkeurige beschrijving en verdeling van de activa en passiva (art. 12:59, lid 2, 9° WVV)**

##### **12.1. Algemene omschrijving van de over te dragen activa en passiva van het Afgesplitste Vermogen**

De door de Partieel te Splitsen Vennootschap aan de Overnemende Vennootschap over te dragen vermogensbestanddelen worden nauwkeurig omschreven in Bijlage 1.

Bijlage 1 bevat eveneens de splitsingsbalans afgesloten per 31 december 2023 waarin de vermogensbestanddelen die overeenkomstig het Splitsingsvoorstel aan de Overnemende Vennootschap worden toebedeeld, boekhoudkundig worden weergegeven.

##### **12.2. Onroerende goederen**

Alle rechten van de Partieel te Splitsen Vennootschap met betrekking tot de onroerende goederen in het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap die gelegen zijn in het werkingsgebied “Waasland-West” zullen worden overgedragen aan de Overnemende Vennootschap (“**Onroerende Goederen**”) en bijgevolg deel uitmaken van het Afgesplitste Vermogen. Een lijst van de Onroerende Goederen is opgenomen in Bijlage 2.

##### *12.2.1. Decreet Vlaams Gewest betreffende de bodemsanering en de bodembescherming*

De in te brengen vermogensbestanddelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap omvatten (o.a.) de zakelijke rechten op onroerende goederen, welke allen gelegen zijn in het Vlaams Gewest, en waarvan de overdracht in het kader van de Partiële Splitsing onder de toepassing valt van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (“**Bodemdecreet**”).

Meer bepaald wordt krachtens artikel 2, 18° f) van het Bodemdecreet, het opstellen van dit Splitsingsvoorstel als overdracht van gronden beschouwd voor doeleinden van het Bodemdecreet, en moeten de formaliteiten terzake (zoals het afleveren van een bodemattest) nageleefd worden. In dit kader en in het licht van artikel 211/1 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, werden bodemattesten met betrekking tot de onroerende goederen opgevraagd.

[De Partieel te Splitsen 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. De Partiële Splitsing is bijgevolg onderworpen aan de verwezenlijking van de opschortende voorwaarde van het bekomen van een bodemattest van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (“**OVAM**”) voor alle zakelijke rechten op onroerende goederen aangehouden door de Partieel te Splitsen Vennootschap. Voormelde opschortende voorwaarde dient vervuld te zijn ten laatste op het ogenblik waarop de buitengewone algemene vergaderingen van de Vennootschappen zich uitspreken over de Partiële Splitsing.]

Verder stellen de bestuursorganen van de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Overnemende Vennootschap vast dat er geen oriënterend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd, daar zowel de Partieel te Splitsen Vennootschap als de Overnemende Vennootschap vallen onder de vrijstelling voorzien in artikel 223/1 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

#### *12.2.2. Energieprestatiecertificaat (“EPC”)*

Overeenkomstig artikel 9.2.5/0. van het Besluit van de Vlaamse Regering van 19 november 2010 houdende algemene bepalingen over het energiebeleid vindt de EPC-verplichting geen toepassing in geval van een partiële splitsing, zodat er bij de overdracht van het Afgesplitste Vermogen geen EPC ter beschikking zal worden gesteld.

#### *12.2.3. Asbestinventarisatieattest*

Daar de Partiële Splitsing een verrichting betreft ter vorming van de woonmaatschappij Tuinwijk en er in ruil voor het Afgesplitste Vermogen aandelen worden uitgegeven is het krachtens artikel 4.160/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (“**BVCW**”), is het niet verplicht om bij de overdracht van het Afgesplitst Vermogen over de vereiste asbestinventarisatieattesten te beschikken.

Overeenkomstig artikel 4.160/2, laatste lid BVCW dient de Overnemende Vennootschap binnen twee jaar na de definitieve overdracht van de Onroerende Goederen over de vereiste

asbestinventarisatieattesten te beschikken. In het licht van de nota van de Vlaamse Regering over het reparatiebesluit<sup>1</sup> rust de voornoemde verplichting op de Overnemende Vennootschap.

### 12.3. Overeenkomsten, activa en passiva

De overeenkomsten, activa en passiva die ingevolge de Partiële Splitsing aan de Overnemende Vennootschap worden overgedragen, omvatten de overeenkomsten, activa en passiva die gelieerd zijn aan de Onroerende Goederen, waaronder huurovereenkomsten, leningovereenkomsten en huurwaarborgen.

### 12.4. Geschillen

De Partieel te Splitsen Vennootschap verklaart dat er geen lopende geschillen of rechtsprocedures zijn of dreigen waarin de Partieel te Splitsen Vennootschap betrokken is en die betrekking hebben op het Afsplitste Vermogen, waardoor er in het kader van de Partiële Splitsing geen geschillen of rechtsprocedures overgaan naar de Overnemende Vennootschap.

### 12.5. Restclausule

Wanneer een gedeelte van de activa of de passiva van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap niet in het Splitsingsvoorstel aan de Overnemende Vennootschap wordt toebedeeld en interpretatie van het Splitsingsvoorstel geen uitsluitel geeft over de toewijzing ervan, wordt dit gedeelte door de Partieel te Splitsen Vennootschap behouden.

## 13. Fiscaal regime van de Partiële Splitsing

De Partiële Splitsing zal worden verwezenlijkt met toepassing van (i) artikel 117 en 120, 3<sup>e</sup> lid van het Wetboek van Registratierechten *juncto* artikel 2.9.1.0.3, 3<sup>e</sup> lid, 2.10.1.0.3, 3<sup>e</sup> lid en 2.11.1.0.2, 3<sup>e</sup> 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.

## 14. Interne goedkeuringen, neerlegging, bekendmaking en formaliteiten

### 14.1. Goedkeuring van huidig Splitsingsvoorstel door de bestuursorganen van de Vennootschappen

---

<sup>1</sup> Vlaamse Minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, Nota aan de Vlaamse Regering van 15 juli 2022 betreffende voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 3 juni 2022 houdende diverse maatregelen inzake de herstructurering van het beleidsveld wonen en tot wijziging van verschillende besluiten over wonen en principiële goedkeuring, [www.beslissingenvlaamseregering.vlaanderen.be](http://www.beslissingenvlaamseregering.vlaanderen.be).

Het bestuursorgaan van de Partieel te Splitsen Vennootschap heeft het Splitsingsvoorstel goedgekeurd tijdens een rechtsgeldig bijeengeroepen vergadering gehouden op 10 april 2024.

Het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap heeft het Splitsingsvoorstel goedgekeurd tijdens een rechtsgeldig bijeengeroepen vergadering gehouden op 23 april 2024.

#### 14.2. Neerlegging, bekendmaking en formaliteiten inzake het Splitsingsvoorstel

Overeenkomstig artikel 12:59, lid 3 WVV dient dit Splitsingsvoorstel door de Vennootschappen, uiterlijk zes weken voor de respectievelijke buitengewone algemene vergaderingen van de Vennootschappen ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank te worden neergelegd en in de *Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad* bij uittreksel worden bekendgemaakt.

De bestuursorganen van de Vennootschappen beslissen om mevrouw Eline Vercauteren, de heer Adriaan Willaert en juffrouw Chloë Everaert en elke andere medewerker of bediende van het advocatenkantoor van het advocatenkantoor KPMG Law BV, met zetel te Luchthaven Brussel Nationaal 1K, 1930 Zaventem, aan te stellen als bijzonder gevolmachtigde, elk individueel handelend en met recht van indeplaatsstelling, teneinde alle formaliteiten te vervullen die moeten worden nageleefd in het kader van of tot uitvoering van de Partiële Splitsing, zo onder meer en zonder hiertoe beperkt te zijn, het opmaken en ondertekenen van de vereiste publicatieformulieren, alsook de neerlegging ervan samen met het Splitsingsvoorstel ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank met het oog op de publicatie in de *Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad*.

#### 14.3. Voorstel tot besluit om de Partiële Splitsing overeenkomstig dit Splitsingsvoorstel goed te keuren

Op grond van artikel 12:64 WVV, zal aan de buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders van de Vennootschappen worden voorgesteld te besluiten de Partiële Splitsing overeenkomstig dit Splitsingsvoorstel goed te keuren. Voornoemde buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Vennootschappen, waar zal worden verzocht de Partiële Splitsing overeenkomstig dit Splitsingsvoorstel goed te keuren, worden niet eerder gehouden dan zes weken na de neerlegging van dit Splitsingsvoorstel bij de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank.

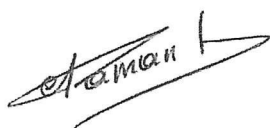
De voornoemde buitengewone algemene vergadering van de Vennootschappen zullen worden gehouden vóór 30 juni 2023 en in principe op 13 juni 2024.

Indien de Partiële Splitsing niet wordt goedgekeurd, worden alle origineel overgemaakte documenten die de Vennootschappen aanbelangen door de andere Vennootschap aan de desbetreffende Vennootschap terugbezorgd, zodat elke Vennootschap haar eigen documenten terugkrijgt en worden alle kosten verband houdende met de verrichting gedragen door de Vennootschappen, ieder voor een gelijk deel.

Er zijn zes ondertekende originele exemplaren van dit Splitsingsvoorstel.

Elke Vennootschap erkent twee exemplaren te hebben ontvangen, waarvan één is bestemd om in hun respectief vennootschapsdossier ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank te worden neergelegd en het andere om te worden bewaard op de zetel van de respectievelijke Vennootschap.

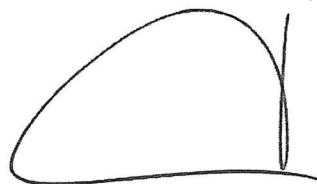
**Voor het bestuursorgaan van de Partieel te  
Splitsen Vennootschap,**



---

Mevrouw **Hilde Raman**  
*voorzitter van het bestuursorgaan*  
*Bijzonder gevolmachtigde*  
10 april 2024

**Voor het bestuursorgaan van de  
Overnemende Vennootschap,**



---

De heer **Jan Cools**  
*Voorzitter van het bestuursorgaan*  
*Bijzonder gevolmachtigde*  
23 april 2024

**Bijlagen:**

1. Beschrijving en verdeling van de activa en de passiva van de Partieel te Splitsen Vennootschap; en
2. Lijst over te dragen onroerende goederen.

## Splitsingsbalans stek92 naar Tuinwijk

Balans per capite stek92 - Activa		
Nr. + omschrijving	Totaal	Waasmunster
<b>VASTE ACTIVA</b>	<b>237.711.159</b>	<b>15.563.804</b>
#21 Immateriële vaste activa	78.787	-
#22 Gronden en gebouwen	221.175.370	14.836.939
#23 Installaties machines en uitrusting	28.399	-
#24 Meubilair en rollend materieel	211.167	-
#26 Overige materiële vaste activa	1.137.427	-
#27 Activa in aanbouw	15.076.668	726.865
#28 Financiële vaste activa	3.341	-
#284 Aandelen	1.558	-
#285/8 Vorderingen en borgtochten in contanten	1.783	-
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>44.117.259</b>	<b>139.196</b>
#34 Handelsgoederen	3.130	-
#35 Onroerende goederen bestemd voor verkoop	7.812.917	-
#40 Handelsvorderingen	831.763	-
#41 Overige vorderingen	-2.598.406	-
#51/53 Geldbeleggingen	74	-
#54/58 Liquide middelen	36.389.406	139.196
#490/1 Overlopende rekeningen	1.678.375	-
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>	<b>281.828.418</b>	<b>15.702.999</b>

Balans per capite stek92 - Passiva		
Nr. + omschrijving	Totaal	Waasmunster
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	<b>80.834.148</b>	<b>5.010.346</b>
<i>waarvan geplaatste onbeschikbare inbreng buiten kapitaal</i>	<i>120.085</i>	<i>7.265</i>
<b>SCHULDEN</b>	<b>200.994.270</b>	<b>10.692.654</b>
#16 Voorzieningen en uitgestelde belastingen	3.219.536	49.913
#162 Grote herstellings- en onderhoudswerken	1.978.627	-
#164/5 Overige risico's en kosten	226.649	-
#168 Uitgestelde belastingen	1.014.260	49.913
#17 Schulden > 1 jaar	182.302.762	10.095.601
#173 Kredietinstellingen	180.164.951	9.956.405
#178/9 Overige schulden	2.137.811	139.196
#42 Schulden > 1 jaar verv. < 1 jaar	7.805.223	547.139
#44 Handelsschulden	2.319.301	-
#45 Schulden bezoldigingen	2.066.291	-
#450/3 Belastingen	1.581.763	-
#454/9 Bezoldigingen en sociale lasten	484.529	-
#47/48 Diverse schulden	1.229.210	-
#492/3 Overlopende rekeningen	2.007.412	-
#499 Wachtrekeningen	44.534	-
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>	<b>281.828.418</b>	<b>15.702.999</b>





