

VRAAG EN ANTWOORD PARTIELE SPLITSINGEN WOONMAATSCHAPPIJEN

1. Wat zijn de redenen achter de noodzaak voor stek92 om een herstructurering door te voeren?

Bij decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen¹ heeft het Vlaamse Gewest besloten om de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen te brengen en om te vormen tot één woonactor, namelijk woonmaatschappijen.² In dit kader bepaalden de lokale besturen, samen met hun lokale woonactoren, de (niet-overlappende) werkingsgebieden. Per werkingsgebied werd één woonmaatschappij erkend.³ De bestaande woonactoren dienen zich bijgevolg te reorganiseren tot woonmaatschappijen volgens de door de lokale besturen en woonactoren nieuw vastgestelde werkingsgebieden, waarbij één woonmaatschappij al het sociaal woonpatrimonium binnen het welbepaald werkingsgebied verwerft of minstens beheert.

In casu werd het werkingsgebied “Dender-Midden” gevormd, bestaande uit de gemeenten Berlare, Buggenhout, Dendermonde en Lebbeke. In dit werkingsgebied werd stek92 als woonmaatschappij erkend.

Conform de vigerende regelgeving⁴ dient elke woonmaatschappij uiterlijk op 31 december 2027 alle rechten (minstens het beheer) van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied valt, van andere sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en andere woonmaatschappijen te verwerven. Daarnaast draagt elke woonmaatschappij zo snel mogelijk minstens het beheer van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale werking die buiten haar werkingsgebied liggen over aan de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar deze onroerende goederen liggen. Uiterlijk op 31 december 2027 draagt de woonmaatschappij alle rechten met betrekking tot die onroerende goederen over aan de woonmaatschappij die de woonmaatschappijen die erkend zijn voor het werkingsgebied waar deze onroerende goederen liggen.⁵

¹ Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 10 september 2021.

² Het doel van deze hervorming is drievoudig: 1) een verhoging van de efficiëntie, 2) een versterking van de klantvriendelijkheid en 3) een performantieversterking.

³ Artikel 4.37, tweede lid van het decreet over het Vlaams woonbeleid, *BS* 13 november 2020;

⁴ Artikel 4.38, §4 van het decreet over het Vlaams woonbeleid, *BS* 13 november 2020; artikel 209, §3 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 10 september 2021; artikel 4.100 van het Besluit van 11 september 2020 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, *BS* 8 december 2020.

⁵ Artikel 4.38, §5 van het decreet over het Vlaams woonbeleid, *BS* 13 november 2020; artikel 209, §3 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, *BS* 10 september 2021; artikel 4.100 van het Besluit van 11 september 2020 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, *BS* 8 december 2020.

Stek92 is momenteel rechthebbende over het sociaal woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Waasland-West resp. Dender-Zuid, waar woonmaatschappij Tuinwijk resp. Woonmaatschappij Dender-Zuid is gevestigd. Daarnaast is Woonmaatschappij Dender-Zuid op heden rechthebbende over het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Dender-Midden.

Teneinde de activa en passiva conform hogergenoemde verplichting en de wettelijk vastgestelde werkingsgebieden verder te schikken, hebben stek92, Tuinwijk en Woonmaatschappij Dender-Zuid het voornemen om volgende herstructurering door te voeren:

- 1) een partiële splitsing van stek92 door overneming door Woonmaatschappij Dender-Zuid van het vermogen verbonden aan het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Dender-Zuid;
- 2) een partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk van het vermogen verbonden aan het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Waasland-West; en
- 3) een partiële splitsing van Woonmaatschappij Dender-Zuid door overneming door stek92 van het vermogen verbonden aan het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Dender-Midden.

2. Wat houdt de herstructurering van stek92 precies in?

Door middel van voornoemde drie partiële splitsingen wordt het respectieve afgesplitste vermogen (lees: woonpatrimonium) dat niet tot het werkingsgebied van de woonmaatschappij behoort, overgedragen naar het juiste werkingsgebied.

De overdracht van dit vermogen wordt gerealiseerd via een (fiscaal neutrale) partiële splitsing door overneming⁶, waarbij het afgesplitste vermogen van rechtswege en onder algemene titel⁷ zal overgaan op de respectieve overnemende vennootschap tegen uitreiking van nieuwe aandelen in laatstgenoemde vennootschap aan alle aandeelhouders van de respectieve partiel te splitsen vennootschap overeenkomstig een te bepalen ruilverhouding.

Om elk van de hierboven genoemde partiële splitsingen te realiseren, dienen de bestuursorganen van de betrokken vennootschappen een voorstel tot partiële splitsing op te stellen. Bijgevolg zijn er drie voorstellen opgesteld:

⁶ Op basis van artikel 12:8, 1° *juncto* artikel 12:4 en artikelen 12:59 t.e.m. 12:72 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

⁷ In overeenstemming met artikel 12:8, 1° *juncto* artikel 12:13 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

- a. een voorstel tot partiële splitsing van stek92 door overneming door Woonmaatschappij Dender-Zuid BV, gezamenlijk opgesteld door het bestuursorgaan van stek92 en Woonmaatschappij Dender-Zuid;
- b. een voorstel tot partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk, gezamenlijk opgesteld door het bestuursorgaan van stek92 en Tuinwijk; en
- c. een voorstel tot partiële splitsing van Woonmaatschappij Dender-Zuid door overneming door stek92, gezamenlijk opgesteld door het bestuursorgaan van stek92 en Woonmaatschappij Dender-Zuid.

De goedgekeurde voorstellen tot partiële splitsing worden bij de griffie van de ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Dendermonde neergelegd. De griffie zorgt voor de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. Conform het vennootschapsrecht gebeurt de neerlegging ten laatste zes weken voor de buitengewone algemene vergadering plaatsvindt die over de partiële splitsingen besluit.⁸ Het gaat hier om een absolute minimumtermijn.

De neerlegging is voorzien op 24 april 2024, en in ieder geval voor 30 april 2024 en de buitengewone algemene vergadering is vastgesteld op donderdag 13 juni 2024, zodat voornoemde wachttermijn wordt gerespecteerd.

3. Wat is de rol van de aandeelhouder in de buitengewone algemene vergadering van stek92 die werd bijeengeroepen om de herstructurering goed te keuren?

- a. Hoe zal stek92 de beslissing nemen of zij de voorgestelde herstructurering goedkeurt?

De beslissing tot goedkeuring van de voorgestelde herstructurering kan alleen worden genomen door een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders gehouden voor een notaris. Bijgevolg zal stek92 een buitengewone algemene vergadering organiseren en al haar aandeelhouders hiervoor uitnodigen.

- b. Hoe zal de aandeelhouder worden uitgenodigd?

De aandeelhouders worden per brief uitgenodigd.⁹

- c. Waar en wanneer vindt de buitengewone algemene vergadering plaats?

De buitengewone algemene vergadering zal plaatsvinden op donderdag 13 juni 2024 om **19u00** te Hof ter Meyghem, Hofstraat 143, 9200 Oudegem (Dendermonde).

⁸ Artikel 12:59, derde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

⁹ Artikel 12:64 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De jaarlijkse gewone algemene vergadering zal op dezelfde dag, donderdag 13 juni 2024, plaatsvinden te Hof ter Meyghem, Hofstraat 143, 9200 Oudegem (Dendermonde) om **18u30**.

d. Wanneer is de herstructurering goedgekeurd?

De besluiten tot partiële splitsing moeten goedgekeurd worden door de buitengewone algemene vergaderingen van alle bij de partiële splitsing betrokken woonmaatschappijen, anders blijft de partiële splitsing zonder gevolg.

De aandeelhouders van stek92 zullen zich dus ook moeten uitspreken over de partiële splitsingen op de buitengewone algemene vergadering van stek92. Als aandeelhouder van stek92 moeten de lokale besturen dus stemmen over de partiële splitsingen. Hun stemgedrag moet worden bepaald door hun bevoegd orgaan (zie ook *infra*, punt 3.h.)

e. Welke meerderheden zijn er vereist?

Op de buitengewone algemene vergadering dienen volgende aanwezigheids- en meerderheidsvereisten te worden gerespecteerd¹⁰:

- Aanwezigheidsvereiste:

De aanwezige of vertegenwoordigde aandeelhouders **moeten ten minste de helft van het totaal aantal uitgegeven aandelen** vertegenwoordigen.

Indien deze voorwaarde niet is vervuld, dan is een nieuwe bijeenroeping nodig. Deze tweede buitengewone algemene vergadering kan geldig beraadslagen en beslissen, ongeacht het aantal aanwezige of vertegenwoordigde aandelen, zolang minstens één (1) aandeel vertegenwoordigd is.

- Meerderheidsvereiste:

Minstens **drie vierde van de uitgebrachte stemmen** moet instemmen. Hierbij worden onthoudingen niet in de teller en niet in de noemer meegerekend.

Volledigheidshalve geven we mee dat de lokale besturen die in het werkingsgebied Dender-Midden liggen en aandeelhouder zijn van stek92, samen over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen beschikken. In dit kader heeft de Vlaamse Regering de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's van vernoemd werkingsgebied, op volgende wijze vastgesteld¹¹:

- | | |
|----------------------|-----|
| 1. Gemeente Berlare: | 22% |
|----------------------|-----|

¹⁰ Artikel 12:67, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

¹¹ Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied voor woonmaatschappijen "Dender-Midden" liggen.

2. Gemeente Buggenhout: 13%
3. Stad Dendermonde: 51%
4. Gemeente Lebbeke: 13%

Verder mogen de andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied Dender-Midden liggen, aan de stemming in de buitengewone algemene vergadering maar deelnemen met maximaal een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen en mogen de andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied Dender-Midden liggen, gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die nodig zijn voor de vereiste meerderheid min één.¹²

f. Wat wordt van de individuele aandeelhouder verwacht?

In het licht van de punten 1, 3.e inzake de uiteenzetting van de context van de herstructurering en de aanwezigheids- en meerderheidsvereisten voor de goedkeuring van de besluiten tot partiële splitsing, wijst het bestuursorgaan op het cruciale belang voor de woonmaatschappij dat de aanwezigheids- en meerderheidsvereisten worden behaald en **moedigt elke aandeelhouder daarom aan om deel te nemen aan de buitengewone algemene vergadering of zich er te laten vertegenwoordigen**. Het bestuursorgaan beveelt om dezelfde redenen ook de goedkeuring van de partiële splitsingen aan.

g. Wat kan een aandeelhouder doen om meer informatie te bekomen over de voorgestelde herstructurering?

Uit ecologische en economische overwegingen, bezorgt stek92 u de volgende documenten digitaal:

- de splitsingsvoorstellen;
- de omstandig schriftelijke verslagen van het bestuursorgaan; en
- het verslag van de commissaris.



U vindt deze documenten terug op onze website <https://stek92.be/BAV13juni2024/> waarvoor u het wachtwoord BAV13062024 gebruikt.

¹² Artikel 206, eerste lid, 3° en 4° van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, BS 10 september 2021.

Door deze QR-code te scannen, krijgt u na ingave van het wachtwoord (BAV13062024) onmiddellijk alle documenten te zien.

U kan voormelde documenten uiteraard ook opvragen per e-mail gericht aan directie@stek92.be met als onderwerp inzage partiële splitsingsvoorstellen.

Verder kan de aandeelhouder die meer informatie wenst te bekomen over de voorgestelde herstructurering vanaf 12 mei 2024 kennisnemen van volgende documenten op de zetel van stek92:

- de verslagen van bestuursorganen van de laatste drie boekjaren;
- de jaarrekeningen van de laatste drie boekjaren van elke betrokken woonmaatschappij; en
- de verslagen van de commissaris van de laatste drie boekjaren.
- de aandeelhouder kan tijdens de buitengewone algemene vergadering ook zijn vraagrecht uitoefenen. Hij kan zijn vragen tot zes dagen voorafgaand aan de buitengewone algemene vergadering ook schriftelijk overmaken ter attentie van het bestuur.

h. Besluitvorming en vertegenwoordiging van de lokale besturen op de buitengewone algemene vergadering

1 Hoe beslist het lokale bestuur over de goedkeuring van de partiële splitsing en bijgevolg de stem die het uitbrengt op de buitengewone algemene vergadering?

Zoals reeds vermeld in vraag 3.d dient het lokaal bestuur te stemmen omtrent de partiële splitsingen op de buitengewone algemene vergadering. Voorafgaandelijk dient het bevoegde orgaan van het lokale bestuur te beslissen hoe met de aandelen in stek92 zal worden gestemd over de partiële splitsingen.

Aangezien de bevoegdheid om te besluiten over een partiële splitsing van een vennootschap (*in casu* woonmaatschappij) waarvan de lokale overheid aandeelhouder is, niet uitdrukkelijk is toevertrouwd aan het college van burgemeester en schepenen / vast bureau / deputatie, dient te worden verwezen naar de algemene regel: de gemeenteraad / de OCMW-raad¹³ / de provincieraad¹⁴ heeft de volheid van bevoegdheden en is dus het orgaan dat bevoegd is om te besluiten over hoe het lokale bestuur zal stemmen met zijn aandelen in stek92.¹⁵

¹³ D.i. de “raad voor maatschappelijk welzijn”.

¹⁴ Artikel 41, §1 van het Provinciedecreet van 9 december 2005, BS 29 december 2005.

¹⁵ Voor wat betreft de gemeenten/steden, zie artikel 40, §1 *juncto* artikel 56 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, BS 15 februari 2018, voor wat betreft het OCMW, zie artikel 77 *juncto* artikel 84

Bijgevolg is het aan de gemeenteraad (resp. de OCMW-raad of de provincieraad) om het besluit tot goedkeuring van de voorgenomen partiële splitsingen voorafgaand aan de buitengewone algemene vergadering van stek92 van 13 juni 2024 te nemen.

2 Hoe worden de lokale besturen op de buitengewone algemene vergadering vertegenwoordigd?

Ter uitvoering van deze beslissingen genomen zoals beschreven in punt a, worden de lokale besturen dan op de buitengewone algemene vergadering zelf van stek92 vertegenwoordigd op basis van een vooraf genomen besluit van hun bevoegde organen. In dit kader stelt artikel 34 van het Decreet Lokaal Bestuur¹⁶ het volgende:

“De stemmingen in de gemeenteraad zijn niet geheim.

In afwijking van het eerste lid wordt over de volgende aangelegenheden geheim gestemd:

[...]

2° de aanwijzing van de leden van de gemeentelijke bestuursorganen en van de vertegenwoordigers van de gemeente in overlegorganen en in de organen van andere rechtspersonen en feitelijke verenigingen;

[...]”

Bijgevolg is het aan de gemeenteraad om een (of meerdere) natuurlijke personen aan te duiden die de gemeente zal (zullen) vertegenwoordigen op de algemene vergaderingen van stek92. Dezelfde aanwijzing gebeurt door de OCMW-raad resp. provincieraad wanneer het OCMW resp. een provincie aandeelhouder is van een woonmaatschappij.¹⁷

3 Hoe dient de besluitvorming door en vertegenwoordiging van de lokale besturen te worden genotuleerd?

Een voorstel van formulering die in de notulen van de betreffende vergadering van de gemeenteraad (resp. OCMW-raad en provincieraad) kan worden opgenomen, wordt gevoegd als Bijlage 1.

i. Hoe brengt de private aandeelhouder zijn stem uit?

Indien de private aandeelhouder fysiek aanwezig is op de buitengewone algemene vergadering, dan brengt hij/zij daar zijn/haar stem uit.

van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, *BS* 15 februari 2018 en voor wat betreft de provincies, zie artikel 42 *juncto* artikel 57 van het Provinciedecreet van 9 december 2005, *BS* 29 december 2005.

¹⁶ Decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, *BS* 15 februari 2018.

¹⁷ Voor wat betreft de OCMW-raad, zie artikel 74 *juncto* artikel 34 van het decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur, *BS* 15 februari 2018 en voor wat betreft de provincieraad, zie artikel 35 van het Provinciedecreet van 9 december 2005, *BS* 29 december 2005.

Indien de private aandeelhouder zich via volmacht (in bijlage bij de uitnodigingsbrief) laat vertegenwoordigen op de buitengewone algemene vergadering, dan kan hij steminstructies geven aan zijn/haar gevolmachtigde om op een bepaalde manier te stemmen.

j. Wanneer is de respectieve partiële splitsing voltrokken?

De respectieve partiële splitsing is voltrokken zodra de betrokken woonmaatschappijen daartoe overeenstemmend besluiten. Elke buitengewone algemene vergadering besluit dus onder de opschortende voorwaarde van een overeenstemmend besluit van een andere buitengewone algemene vergadering. De partiële splitsingen treden in werking per 30 juni 2024.

4. Wat zijn de (rechts)gevolgen van de partiële splitsing voor de aandeelhouders?

Ingevolge de partiële splitsing worden de (publieke en private) aandeelhouders van de partieel te splitsen woonmaatschappij ook aandeelhouders van de overnemende woonmaatschappij, volgens de ruilverhouding zoals goedgekeurd op de buitengewone algemene vergadering.

Gelet op de voorgenomen partiële splitsingen (zie *supra*, punt 1), vertaalt dit zich als volgt:

- 1) de aandeelhouders van stek92 worden ingevolge de partiële splitsing van stek92 door overneming door Woonmaatschappij Dender-Zuid ook aandeelhouder van Woonmaatschappij-Dender-Zuid;
- 2) de aandeelhouders van stek92 worden ingevolge de partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk ook aandeelhouder van Tuinwijk; en
- 3) de aandeelhouders van Woonmaatschappij Dender-Zuid worden ingevolge de partiële splitsing van Woonmaatschappij Dender-Zuid door overneming door stek92 ook aandeelhouder van stek92.

5. Is het wel de bedoeling dat lokale besturen deelnemen in woonmaatschappijen van een ander werkingsgebied?

Mede als gevolg van de voorgenomen partiële splitsingen, maar ook historisch gezien, zijn er lokale besturen die deelnemen in woonmaatschappijen van een ander werkingsgebied.

Met de hertekening van het sociaal woonlandschap had het Vlaamse Gewest voor ogen dat woonmaatschappijen enkel nog lokale overheden binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij als aandeelhouder zouden tellen. Daarom zullen andere aandeelhouders in de toekomst worden verzocht om uit te treden uit de woonmaatschappij, zodat ook het aandeelhouderschap wordt “herschikt” conform de vastgestelde werkingsgebieden en de wens van het Vlaamse Gewest.

In het kader van de uittreding geven we alvast mee dat dit alleen mogelijk is tijdens de eerste zes

maanden van het boekjaar, zijnde van 1 januari tot en met 30 juni.¹⁸ Daarbij heeft de uitgetreden aandeelhouder recht op een uitkering van zijn scheidingsaandeel dat wettelijk en statutair beperkt is tot maximaal de nominale waarde van zijn historische inbreng.¹⁹ De nodige informatie hieromtrent kan worden opgevraagd.

6. Wat bedoelt het Vlaamse Gewest met het “uitdovend karakter” van het privaat aandeelhouderschap van woonmaatschappijen

In het huidige Vlaams sociaal woonlandschap spreekt men van het “uitdovend karakter” van de bestaande private aandeelhouders. De reden daarvoor ligt in het gegeven dat:

- nieuw opgerichte woonmaatschappijen uitsluitend publieke aandeelhouders kunnen hebben, en geen private aandeelhouders²⁰;
- er sinds de inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021 geen nieuwe private aandeelhouders kunnen toetreden tot woonmaatschappijen²¹; en
- bestaande private aandeelhouders hun participatie in bestaande woonmaatschappijen niet meer kunnen vergroten.²²

Het Vlaamse Gewest streeft ernaar het aandeelhouderschap van woonmaatschappijen te beperken tot publieke aandeelhouders (binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij). Het Gewest is van oordeel dat dit een betere afstemming toelaat van het beleid en de strategie van de woonmaatschappij op deze van de lokale besturen waar de woonmaatschappij actief is. De zeggenschap van private aandeelhouders in woonmaatschappijen kan er immers toe leiden dat de gemeentelijke doelstellingen voor het sociale woonbeleid afhankelijk zijn van de welwillendheid van die private partijen. Dergelijke afhankelijkheid wenst de regelgever te vermijden.

In dit kader zullen ook de private aandeelhouders worden verzocht om vrijwillig uit te treden lastens het vermogen van de woonmaatschappij. De uittreding kan slechts gebeuren tijdens de eerste zes maanden van het boekjaar, zijnde van 1 januari tot en met 30 juni²³. De uitgetreden aandeelhouder

¹⁸ Artikel 32 van de gecoördineerde statuten van stek92 resp. artikel 32 van de coördineerde statuten van Dender-Zuid en artikel 32 van de gecoördineerde statuten van Tuinwijk.

¹⁹ D.i de werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Zie ook artikel 34 *juncto* artikel 27, 3^o van de gecoördineerde statuten van stek92 resp. artikel 34 *juncto* artikel 27, 3^o van de coördineerde statuten van Dender-Zuid en artikel 34 *juncto* artikel 27, 3^o van de gecoördineerde statuten van Tuinwijk.

²⁰ Artikel 4.39/2, §1, eerste lid van het van het Besluit van 11 september 2020 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, BS 8 december 2020.

²¹ Artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, BS 10 september 2021 en artikel 4.39/2, §1, eerste lid van het van het Besluit van 11 september 2020 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, BS 8 december 2020.

²² Artikel 83 van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, BS 10 september 2021 en artikel 4.39/2, §1, eerste lid van het van het Besluit van 11 september 2020 van de Vlaamse Regering tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, BS 8 december 2020.

²³ Artikel 32 van de gecoördineerde statuten van stek92 resp. artikel 32 van de coördineerde statuten van Dender-Zuid en artikel 32 van de gecoördineerde statuten van Tuinwijk.

heeft recht op een uitkering van zijn scheidingsaandeel dat wettelijk en statutair beperkt is tot maximaal de nominale waarde van zijn historische inbreng.²⁴

* * *
*

²⁴ D.i de werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de vennootschap, zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng. Zie ook artikel 34 *juncto* artikel 27, 3° van de gecoördineerde statuten van stek92 resp. artikel 34 *juncto* artikel 27, 3° van de coördineerde statuten van Dender-Zuid en artikel 34 *juncto* artikel 27, 3° van de gecoördineerde statuten van Tuinwijk.

BIJLAGE 1 - TEKSTVOORSTEL VOOR GEMEENTE-, OCMW- EN PROVINCIERADEN

A. AGENDAPUNTEN

1. Kennisname van de uiteenzetting van de voorzitter met betrekking tot volgende voorgenomen partiële splitsingen:
 - a. de partiële splitsing van stek92²⁵ door overneming door Woonmaatschappij Dender-Zuid²⁶;
 - b. de partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk²⁷; en
 - c. de partiële splitsing van Woonmaatschappij Dender-Zuid door overneming door stek92.
2. Kennisname van de intentie van stek92 om een buitengewone algemene vergadering van stek92 te houden die zal beraadslagen en besluiten over de in punt 1. vermelde voorgenomen partiële splitsingen en overige agendapunten, en goedkeuring van de verschillende punten van haar agenda;
3. Volmacht aan [NAAM] voor het ondertekenen van de volmacht aan de afgevaardigde voor de deelname aan de buitengewone algemene vergadering van Vlaamse Ardennen.

B. ALGEMENE/ VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Voorafgaand aan de beraadslaging over de agenda, heeft de voorzitter het volgende uiteengezet over de beoogde partiële splitsingen:

- 1 de partiële splitsing van stek92 door overneming door Woonmaatschappij Dender-Zuid van het vermogen verbonden aan het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Dender-Zuid (hierna de "**Partiële Splitsing stek92 – Woonmaatschappij Dender-Zuid**" genoemd);
- 2 de partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk van het vermogen verbonden aan het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Waasland-West (hierna de "**Partiële Splitsing stek92 – Tuinwijk**" genoemd); en
- 3 de partiële splitsing van Woonmaatschappij Dender-Zuid door overneming door stek92 van het vermogen verbonden aan het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Dender-Midden (hierna de "**Partiële Splitsing Woonmaatschappij Dender-Zuid - stek92**" genoemd).

[De gemeente/provincie/Het OCMW] is op heden aandeelhouder van stek92.

²⁵ Een besloten vennootschap, met zetel te 9200 Dendermonde, Pijnderslaan 2 en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent, afdeling Dendermonde onder nummer 0400.189.732.

²⁶ Een besloten vennootschap, met zetel te 9300 Aalst, Heilig Hartlaan 54 en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent, afdeling Dendermonde onder nummer 0400.268.025.

²⁷ Een besloten vennootschap, met zetel te 9160 Lokeren, Meersstraat 8 en ingeschreven in het rechtspersonenregister van Gent, afdeling Dendermonde onder nummer 0400.180.131.

Conform artikel 4.100 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dient stek92 uiterlijk op 31 december 2027 alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied ligt van andere woonmaatschappijen te verwerven.

Stek92 is momenteel rechthebbende over het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Dender-Zuid resp. Waasland-West, waardoor het wenselijk is om voornoemd woonpatrimonium en alle daaraan gelieerde overeenkomsten, activa en passiva, over te dragen naar Woonmaatschappij Dender-Zuid resp. Tuinwijk, en zo bij te dragen tot de verdere vorming van Woonmaatschappij Dender-Zuid resp. Tuinwijk.

Daarnaast is Woonmaatschappij Dender-Zuid momenteel rechthebbende over het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Dender-Midden, waardoor het ook wenselijk is om voornoemd woonpatrimonium en alle daaraan gelieerde overeenkomsten, activa en passiva, over te dragen naar stek92 en zo bij te dragen tot de verdere vorming van stek92.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de respectievelijke buitengewone algemene vergadering van Woonmaatschappij Dender-Zuid, Tuinwijk en stek92, zullen de voorgenomen partiële splitsingen worden gestructureerd als een partiële splitsing door overneming, in de zin van artikel 12:8, 1° *juncto* artikelen 12:59 t.e.m. 12:72 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Als gevolg van de Partiële Splitsing stek92 – Woonmaatschappij Dender-Zuid zal het woonpatrimonium van stek92 en alle daaraan gelieerde overeenkomsten, activa en passiva met betrekking tot het werkingsgebied Dender-Zuid van rechtswege en gelijktijdig overgaan op Woonmaatschappij Dender-Zuid tegen uitreiking van nieuwe aandelen van Woonmaatschappij Dender-Zuid aan de aandeelhouders van stek92.

Als gevolg van de Partiële Splitsing stek92 – Tuinwijk zal het woonpatrimonium van stek92 en alle daaraan gelieerde overeenkomsten, activa en passiva met betrekking tot het werkingsgebied Waasland-West van rechtswege en gelijktijdig overgaan op Tuinwijk tegen uitreiking van nieuwe aandelen van Tuinwijk aan de aandeelhouders van stek92.

Als gevolg van de Partiële Splitsing Woonmaatschappij Dender-Zuid – stek92 zal het woonpatrimonium van Woonmaatschappij Dender-Zuid en alle daaraan gelieerde overeenkomsten, activa en passiva met betrekking tot het werkingsgebied Dender-Midden van rechtswege en gelijktijdig overgaan op stek92 tegen uitreiking van nieuwe aandelen van stek92 aan de aandeelhouders van Woonmaatschappij Dender-Zuid.

Het gemeenschappelijk splitsingsvoorstel met betrekking tot de voorgenomen partiële splitsingen werd opgesteld en goedgekeurd door de raden van bestuur van de betrokken vennootschappen.²⁸

Inmiddels werd het splitsingsvoorstel met betrekking tot de Partiële Splitsing stek92 – Woonmaatschappij Dender-Zuid en de Partiële Splitsing Woonmaatschappij Dender-Zuid - stek92 neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Dendermonde, teneinde een uittreksel bekend te maken in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

Het splitsingsvoorstel met betrekking tot de Partiële Splitsing stek92 – Tuinwijk zal (onder voorbehoud van goedkeuring van dit voorstel door de raad van bestuur van Tuinwijk op 23 april 2024) eveneens worden neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Dendermonde.

De vergadering neemt ook kennis van de andere documenten die haar in het kader van de voorgenomen partiële splitsingen ter beschikking worden gesteld, met name de bijzondere verslagen opgesteld door de raad van bestuur van stek92, de splitsingsverslagen van de commissaris van stek92 alsook de ontwerpvolmacht voor de deelname aan de buitengewone algemene vergadering (al deze documenten samen met de splitsingen, hierna de “**Partiële Splitsingsdocumentatie**” genoemd).

C. BESLUITEN

1. De vergadering neemt kennis van de uiteenzetting van de voorzitter met betrekking tot de Partiële Splitsing stek92 – Woonmaatschappij Dender-Zuid, de Partiële Splitsing stek92 – Tuinwijk en de Partiële Splitsing Woonmaatschappij Dender-Zuid - stek92, alsook van de Partiële Splitsingsdocumentatie.

Een kopie van de Partiële Splitsingsdocumentatie zal aan deze notulen worden gehecht als Bijlage 1.

2. De vergadering neemt kennis van de intentie van de raad van bestuur van stek92 om een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van stek92 samen te roepen op of rond 13 juni 2024, in Hof ter Meyghem, gelegen te Hofstraat 143, 9200 Oudegem (Dendermonde), met dien verstande dat, indien bepaalde verslagen of documenten niet tijdig beschikbaar zouden zijn, of indien bepaalde formaliteiten in het kader van de Partiële Splitsing stek92 – Woonmaatschappij Dender-Zuid, de Partiële Splitsing stek92 – Tuinwijk en de Partiële Splitsing Woonmaatschappij Dender-Zuid - stek92 (bv. m.b.t. de overdracht van onroerend goed) niet tijdig kunnen worden voltooid, de buitengewone algemene vergadering zal worden gehouden zo spoedig mogelijk na hun terbeschikkingstelling of de voltooiing van de formaliteiten.

²⁸ Met bepaald werd het voorstel met betrekking tot i) de Partiële Splitsing stek92 – Woonmaatschappij Dender-Zuid en ii) de Partiële Splitsing Woonmaatschappij Dender-Zuid - stek92 goedgekeurd op 10 april 2024 (door stek92) resp. 15 april 2024 (door Woonmaatschappij Dender-Zuid). Het voorstel met betrekking tot de Partiële Splitsing stek92 – Tuinwijk werd reeds goedgekeurd op 10 april 2024 (door stek92) en zal op 23 april 2024 ter goedkeuring worden voorgelegd aan de raad van bestuur van Tuinwijk.

De vergadering keurt de verschillende punten van de agenda van de buitengewone algemene vergadering goed, die als volgt luidt:

A. Partiële splitsing van stek92 door overneming door Woonmaatschappij Dender Zuid

1. Kennisname door de aandeelhouders van de hiernavolgende documenten (waarvan zij kosteloos een afschrift kunnen verkrijgen):
 - het splitsingsvoorstel opgesteld door de bestuursorganen van de bij de splitsing betrokken vennootschappen in toepassing van artikel 12:59 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
 - het verslag opgesteld door het bestuursorgaan van de Vennootschap in toepassing van artikel 12:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;het verslag over het splitsingsvoorstel opgesteld door de commissaris van de Vennootschap in toepassing van artikel 12:62 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
2. Mededeling betreffende belangrijke wijzigingen in de vermogenstoestand van de vennootschappen tussen de datum van opstelling van het splitsingsvoorstel en de datum van de partiële splitsing, overeenkomstig artikel 12:63 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
3. Besluit tot partiële splitsing, overeenkomstig artikel 12:8 juncto artikel 12:59 en volgende Van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, overeenkomstig het voormelde splitsingsvoorstel, waarbij stek92, zonder op te houden te bestaan, aan Woonmaatschappij Dender-Zuid een deel van haar vermogen (het "**Ten Voordele van Woonmaatschappij Dender-Zuid Afgesplitste Vermogen**") zal overdragen:
 - vaststelling van en omschrijving van de overgang van de overgedragen bestanddelen;
 - vaststelling van de ruilverhouding en van de wijze van uitreiking van de nieuwe aandelen;
 - vaststelling van de winstdeelname van de nieuwe aandelen;
 - vaststelling van de boekhoudkundige uitwerking.
4. Als gevolg van de partiële splitsing door overneming, vermindering van het eigen vermogen van stek92 met een bedrag van 15.600.490,51 EUR.

B. Partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk

- zij
1. Kennisname door de aandeelhouders van de hiernavolgende documenten (waarvan kosteloos een afschrift kunnen verkrijgen):
 - het splitsingsvoorstel opgesteld door de bestuursorganen van de bij de splitsing betrokken vennootschappen in toepassing van artikel 12:59 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
 - het verslag opgesteld door het bestuursorgaan van de Vennootschap in toepassing van artikel 12:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
 - het verslag over het splitsingsvoorstel opgesteld door de commissaris van de Vennootschap in toepassing van artikel 12:62 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.
 2. Mededeling betreffende belangrijke wijzigingen in de vermogenstoestand van de

vennootschappen tussen de datum van opstelling van het splitsingsvoorstel en de datum van de partiële splitsing, overeenkomstig artikel 12:63 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

3. Besluit tot partiële splitsing, overeenkomstig artikel 12:8 juncto artikel 12:59 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, overeenkomstig het voormelde splitsingsvoorstel, waarbij stek92, zonder op te houden te bestaan, aan de besloten vennootschap "**Tuinwijk**", waarvan de zetel gevestigd is te 9160 Lokeren, Meersstraat 8, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0400.180.131 (hierna "**Tuinwijk**"), een deel van haar vermogen (het "**Ten Voordele van Tuinwijk Afgesplitste Vermogen**") zal overdragen:

- vaststelling van en omschrijving van de overgang van de overgedragen bestanddelen;
- vaststelling van de ruilverhouding en van de wijze van uitreiking van de nieuwe aandelen;
- vaststelling van de winstdeelname van de nieuwe aandelen;
- vaststelling van de boekhoudkundige uitwerking.

4. Als gevolg van de partiële splitsing door overneming, vermindering het eigen vermogen van stek92 met een bedrag van 5.010.345,65 EUR.

C. Partiële splitsing van Woonmaatschappij Dender-Zuid door overneming door

stek92

1. Kennisname door de aandeelhouders van de hiernavolgende documenten (waarvan zij kosteloos een afschrift kunnen verkrijgen):

- het splitsingsvoorstel opgesteld door de bestuursorganen van de bij de splitsing betrokken vennootschappen in toepassing van artikel 12:59 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- het verslag opgesteld door het bestuursorgaan van de Vennootschap in toepassing van artikel 12:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;
- het verslag over het splitsingsvoorstel opgesteld door de commissaris van de Vennootschap in toepassing van artikel 12:62 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

2. Mededeling betreffende belangrijke wijzigingen in de vermogenstoestand van de vennootschappen tussen de datum van opstelling van het splitsingsvoorstel en de datum van de partiële splitsing, overeenkomstig artikel 12:63 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

3. Besluit tot partiële splitsing, overeenkomstig artikel 12:8 juncto artikel 12:59 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, overeenkomstig het voormelde splitsingsvoorstel, waarbij de besloten vennootschap "**Woonmaatschappij Dender-Zuid**", waarvan de zetel gevestigd is te 9300 Aalst, Heilig Hartlaan 54, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0400.268.025 (hierna "**Woonmaatschappij Dender-Zuid**"), zonder op te houden te bestaan, aan de besloten vennootschap "**stek92**", waarvan de zetel gevestigd is te 9200 Dendermonde, Pijnderslaan 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0400.189.732 (hierna "**stek92**"), een deel van haar vermogen (het "**Ten Voordele van stek92 Afgesplitste Vermogen**") zal overdragen:

- vaststelling van en omschrijving van de overgang van de overgedragen bestanddelen;
- vaststelling van de ruilverhouding en van de wijze van uitreiking van de nieuwe aandelen;
- vaststelling van de winstdeelname van de nieuwe aandelen;

- vaststelling van de boekhoudkundige uitwerking.

4. Als gevolg van de partiële splitsing door overneming, verhoging van het eigen vermogen van stek92 met een bedrag van 947.451,23 EUR, met uitgifte van 253.399 nieuwe aandelen van dezelfde aard en die dezelfde rechten en voordelen bieden als de bestaande aandelen.

5. Wijziging van artikel 6 van de statuten teneinde deze in overeenstemming te brengen met de genomen beslissingen.

D. Machten

1. Volmacht voor de coördinatie van de statuten.
2. Volmacht aan het bestuursorgaan tot uitvoering van de genomen beslissingen.
3. Volmacht voor de formaliteiten.

3. De vergadering besluit verder om een bijzondere volmacht te verlenen aan [NAAM] om de bijzondere volmacht die verleend zal worden aan [NAAM] namens de [gemeente-/OCMW-/provincie-]raad (al dan niet digitaal) te ondertekenen, substantieel in de vorm zoals aangehecht aan deze notulen, met het oog op het stemmen voor de goedkeuring van de verschillende agendapunten van de buitengewone algemene vergadering van stek92. Deze bijzondere volmacht dient nadien te worden bezorgd aan stek92, ter attentie van de algemeen directeur per post op de zetel van stek 92 (Pijnderslaan 2, 9200 Dendermonde) of op het e-mailadres piet.pauwels@stek92.be van stek92.

Bijlagen:

1. Partiële splitsingsdocumentatie
2. Volmacht buitengewone algemene vergadering stek92 BV van 13 juni 2024 (in bijlage bij de uitnodigingsbrief).