

**stek92 BV**  
Besloten Vennootschap  
Pijnderslaan 2  
9200 Dendermonde  
(BTW BE) 0400.189.732  
RPR Gent (Afdeling Dendermonde)

**Bijzonder verslag van het bestuursorgaan  
inzake de partiële splitsing tussen Woonmaatschappij Dender-Zuid BV als partieel te  
splitsen vennootschap en stek92 BV als overnemende vennootschap, opgesteld  
overeenkomstig artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:61 van het Wetboek van  
vennootschappen en verenigingen**

**10 april 2024**

---

Geachte aandeelhouders

Overeenkomstig artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het “WVV”), hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen partiële splitsing door overneming van **Woonmaatschappij Dender-Zuid**, 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 (“**Dender-Zuid**” of de “**Partieel te Splitsen Vennootschap**”) door 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**” of de “**Vennootschap**”).

Op 10 april 2024 respectievelijk 15 april 2024 werd/wordt overeenkomstig artikel 12:59 WVV een gezamenlijk splitsingsvoorstel opgemaakt door de bestuursorganen van de Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap (het “**Splitsingsvoorstel**”). Dit splitsingsvoorstel, zoals gehecht als Bijlage 1, zal bij de griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank eerstdaags worden neergelegd. De partiële splitsing zoals voorgesteld in het Splitsingsvoorstel wordt hierna de “**Partiële Splitsing**” genoemd.

Aansluitend bij en ter aanvulling van het Splitsingsvoorstel legt het bestuursorgaan u hierbij zijn bijzonder splitsingsverslag voor, opgesteld overeenkomstig artikel 12:61 WVV. Dit bijzonder splitsingsverslag zal, samen met het Splitsingsvoorstel en de overige door de wet vereiste documenten aan de aandeelhouders van de Vennootschap ter beschikking worden gesteld op de zetel.

## 1. Stand van het vermogen van de vennootschappen

De stand van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Vennootschap wordt genoegzaam weergegeven in de respectieve ontwerpen van hun jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023, waarvan aan dit verslag kopieën worden gevoegd als Bijlage 2. Deze jaarrekeningen zullen ter goedkeuring worden voorgelegd aan hun respectieve jaarvergaderingen die plaats zullen vinden vóór de buitengewone algemene vergaderingen waar zal worden gestemd over de Partieële Splitsing.

De splitsingsbalans afgesloten op 31 december 2023 die aan dit verslag wordt gevoegd als Bijlage 3, geeft een overzicht van de vermogensbestanddelen die overeenkomstig het Splitsingsvoorstel aan de Vennootschap zullen worden toebedeeld (het “**Afgesplitste Vermogen**”).

In dat verband kan worden gewezen op de boekhoudkundige en fiscale retroactiviteit die aan de Partieële Splitsing zal worden verleend, waardoor de handelingen verbonden aan het overgedragen deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap boekhoudkundig en fiscaal geacht zullen worden te zijn verricht voor rekening van de Vennootschap vanaf 1 januari 2024.

De Partieële Splitsing, indien goedgekeurd door de buitengewone algemene vergaderingen van beide vennootschappen, zal juridisch uitwerking hebben op 30 juni 2024, einde van de dag (23u59) (de “**Uitwerkingsdatum**”).

Op die datum gaat juridisch gezien het Afgesplitste Vermogen over van de Partieel te Splitsen Vennootschap op de Vennootschap en worden de nieuwe aandelen in de Vennootschap uitgegeven conform punt 12.4 hieronder.

Om een volledig beeld te krijgen van de situatie de Vennootschap na de voorgestelde Partieële Splitsing, worden de aandeelhouders gewezen op de twee andere partiële splitsingsoperaties waartoe de Vennootschap zal overgaan met gelijktijdige uitwerking als deze Partieële Splitsing.

Meer bepaald worden de aandeelhouders erop gewezen dat tussen alle betrokken woonmaatschappijen een akkoord bestaat dat de uit te voeren Partieële Splitsing enkel plaats zal kunnen vinden wanneer alle partiële splitsingsoperaties waarbij de Vennootschap betrokken is eveneens goedgekeurd zullen worden.

## **2. Toelichting en verantwoording van de verrichting, vanuit een juridisch en economisch oogpunt**

### **2.1. De wenselijkheid van de Partiële Splitsing**

Conform artikel 4.100 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 (“**BVCW**”) dient de Vennootschap 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 sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen te verwerven.

Daar de Partieel te Splitsen Vennootschap op heden rechthebbende is over het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Dender-Midden, is het wenselijk de Partiële Splitsing te verwezenlijken teneinde voornoemd patrimonium en alle daaraan gelieerde overeenkomsten, activa en passiva, over te dragen naar de Vennootschap en zo bij te dragen tot de verdere vorming van de Vennootschap.

In het licht van het voorgaande, zetten de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Vennootschap, overeenkomstig het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, een volgende stap in de richting van het uit dit decreet voortvloeiende sociale woonlandschap.

Ten slotte draagt de Partiële Splitsing bij tot een optimalisatie van middelenallocatie alsook tot een verhoging van de efficiëntie en bijgevolg dienstverlening op het vlak van sociale huisvesting gelegen in het werkingsgebied Dender-Midden.

Eén en ander laat zowel de Partieel te Splitsen Vennootschap als de Vennootschap toe om zich verder volledig te concentreren op het werkingsgebied dat haar werd toegewezen.

### **2.2. Voorwaarden waaronder en wijze waarop de Partiële Splitsing zal plaatsvinden**

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Partiële Splitsing zal op een buitengewone algemene vergadering van de Vennootschap ter goedkeuring aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders worden voorgelegd.

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

Voor juridische doeleinden zal de Partiële Splitsing, indien goedgekeurd op de buitengewone algemene vergaderingen van zowel de Partieel te Splitsen Vennootschap als de Vennootschap, uitwerking hebben op 30 juni 2024 op het einde van de dag (23u59) (de “**Uitwerkingsdatum**”).

Op die datum gaat juridisch gezien het Afgesplitste Vermogen over van de Partieel te Splitsen

Vennootschap op de Vennootschap en worden de nieuwe aandelen in de Vennootschap uitgegeven zoals verder toegelicht.

De inbreng in het kader van de Partiële Splitsing zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door de Vennootschap van nieuwe aandelen.

De nieuwe aandelen zullen worden toegewezen aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding zoals bepaald in het Splitsingsvoorstel. Deze aandelen zullen vanaf de datum van hun uitgifte dezelfde rechten, voorrang en voorrechten hebben als de bestaande aandelen van de Vennootschap, waaronder het recht op winstdeelname vanaf 1 januari 2024 rekening houdende met de uitkeringsbeperkingen ingevolge het bijzondere statuut van de Vennootschap als woonmaatschappij, voortvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

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 Vennootschap. Voormelde inschrijving zal door het bestuursorgaan van de Vennootschap worden verricht op de Uitwerkingsdatum.

### 2.3. Gevolgen naar aanleiding van de Partiële Splitsing

#### 2.3.1 *Gevolgen van de Partiële Splitsing*

Als gevolg van de Partiële Splitsing door overneming, zal een deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap (activa en passiva, rechten en verplichtingen) van rechtswege en gelijktijdig, overgaan op de Vennootschap tegen uitreiking van nieuwe aandelen van de Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding zoals bepaald in het Splitsingsvoorstel. Voor de goede orde wordt uitdrukkelijk verduidelijkt dat er geen liquide middelen en geen personeelsleden overgedragen worden.

De Partiële Splitsing door overneming van een deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap door de Vennootschap zal ten laatste tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van een uittreksel van de notariële akten van de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Vennootschap die de Partiële Splitsing goedkeurden.

Om de overdracht van de rechten en verplichtingen op onroerende goederen aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de notariële akten waarin tot de Partiële Splitsing werd besloten in het bevoegde kantoor Rechtszekerheid te worden overgeschreven.

Uiterlijk binnen twee maanden na de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akten houdende vaststelling van de beoogde verrichting, kunnen de schuldeisers van

elke rechtspersoon die deelneemt aan de verrichting wiens vordering vaststaand is voor die bekendmaking maar nog niet opeisbaar is of die voor deze schuldvordering in rechte of via arbitrage een vordering heeft ingesteld voor de akte houdende vaststelling van de verrichting, zekerheid eisen niettegenstaande andersluidende bepaling. De Vennootschap en, in voorkomend geval, de Partieel te Splitsen Vennootschap, kunnen elk deze rechtsvordering afweren door de schuldvordering te voldoen tegen haar waarde, na aftrek van het disconto. Indien geen overeenstemming wordt bereikt of indien de schuldeiser geen voldoening heeft gekregen, legt de meest gereede partij het geschil voor aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank van de zetel van de schuldplichtige rechtspersoon, zitting houdend in kort geding.

Onverminderd de rechten in de zaak zelf bepaalt de voorzitter de zekerheid die de rechtspersoon moet stellen en de termijn waarbinnen zulks moet gebeuren, tenzij hij beslist dat geen zekerheid moet worden gesteld gelet op de waarborgen en voorrechten waarover de schuldeiser beschikt of op de solvabiliteit van de Vennootschap. Indien de zekerheid niet binnen de bepaalde termijn is gesteld, wordt de schuldvordering, onverwijld opeisbaar, en zijn de verkrijgende rechtspersonen hoofdelijk gehouden tot nakoming van deze verbintenis.

#### 2.4. Voorgestelde ruilverhouding

Zoals reeds in het Splittingsvoorstel uiteengezet is de ruilverhouding de verhouding op grond waarvan ter gelegenheid van de Partiële Splitsing de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap nieuwe aandelen van de Vennootschap ontvangen, die door de Vennootschap worden uitgegeven in het kader van de bijkomende inbreng ten gevolge van de Partiële Splitsing. De ruilverhouding geeft bijgevolg weer hoeveel nieuwe aandelen van de Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zullen worden uitgereikt in het kader van de Partiële Splitsing.

Er wordt voorgesteld om de ruilverhouding in het kader van de Partiële Splitsing vast te stellen op basis van de waarde die de aandelen vertegenwoordigen in i) de boekhoudkundige eigenvermogenspost “inbreng” van het Afgesplitste Vermogen respectievelijk ii) de boekhoudkundige eigenvermogenspost “inbreng” van de 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 0,0001203 EUR per aandeel, hetzij 1.890,24 EUR in totaal, vertegenwoordigd door 15.715.222 aandelen.

De Inbrengwaarde van de aandelen van de Vennootschap bedraagt 0,00751 EUR per aandeel, hetzij 90.197,99 EUR in totaal, vertegenwoordigd door 12.008.542 aandelen.

Rekening houdend met de Inbrengwaarde van de aandelen, bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de Partieel te Splitsen Vennootschap en de aandelen in de Vennootschap  $(0,0001203/ 0,00751) = 0,0160136322$  (hierna, de “**Ruilverhouding**”).

Bijgevolg zal er voor (afgerond) 62 bestaande aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap één aandeel in de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven.

De Vennootschap zal bijgevolg tweehonderd drieënvijftig duizend driehonderd negenennegentig (253.399,00) nieuwe aandelen in de Vennootschap uitgeven aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zoals bepaald in dit artikel.

Bij de toekenning van de nieuwe aandelen van de Vennootschap, wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), doch wordt steeds minstens één aandeel in de Vennootschap toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

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

De Ruilverhouding is ingegeven door het bijzonder statuut van de betrokken vennootschappen als woonmaatschappij, die eerder een winst*bestedings*soogmerk hebben in plaats van een winst*uitkerings*soogmerk. Daaruit volgt onder meer dat zij niet (louter) gericht mogen zijn op de verrijking van hun aandeelhouders en deze aandeelhouders geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel mogen nastreven.

Tegen die achtergrond worden de vermogensrechten van aandeelhouders door de statuten van woonmaatschappijen sterk beperkt in vergelijking met de vermogensrechten bij vennootschappen die enkel een winst*uitkerings*soogmerk hebben (zoals nader omschreven in het draaiboek en het Decreet):

- Het dividendrecht van de aandeelhouders wordt benaderd als een (beperkte) rentevergoeding op de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, en niet als de verdeling van boekhoudkundige winst in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij vennootschappen die enkel een winst*uitkerings*soogmerk hebben). Anders dan in een vennootschap die enkel een winst*uitkerings*soogmerk heeft, is dus de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een woonmaatschappij niet relevant voor hun dividendgerechtigdheid.

- Ook het recht van aandeelhouders op deelname in het liquidatiesaldo ingeval van vereffening wordt beperkend benaderd. Dit recht is immers beperkt tot een terugbetaling van de inbrengwaarde, en omvat daarnaast niet ook de verdeling van het resterende globale liquidatiesaldo in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij klassieke commerciële vennootschappen): aldus is ook in dat opzicht - opnieuw anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft - de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een woonmaatschappij niet relevant voor hun gerechtigdheden. Bij vereffening van een woonmaatschappij gaat immers, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng, het vermogen van de ontbonden woonmaatschappij over op een door de Vlaamse Regering aangewezen woonmaatschappij. Dit wil zeggen dat de aandeelhouders ingeval van ontbinding en vereffening van een woonmaatschappij hoogstens aanspraak kunnen maken op terugbetaling van het bedrag van de door hen gestorte inbreng met uitsluiting van iedere verdere aangroei van het eigen vermogen van de vennootschap.
- Er gelden tot slot ook strikte beperkingen voor het recht op een scheidingsaandeel ingeval van (vrijwillige) uittreding of (gedwongen) uitsluiting als aandeelhouder van een woonmaatschappij. Het recht op een scheidingsaandeel is beperkt tot maximaal de waarde van hun werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng. Dus ook in dat verband is - opnieuw anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft - de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een woonmaatschappij niet relevant voor hun gerechtigdheden.

Uit het voorgaande blijkt dat er in een woonmaatschappij een loskoppeling is tussen het aandeelhouderschap van de aandeelhouders en het boekhoudkundig eigen vermogen van de vennootschap. Omgekeerd wordt het aandeelhouderschap van de aandeelhouders doorslaggevend gedefinieerd in functie van hun inbreng. In het licht daarvan is de Inbrengwaarde voor de aandelen dan ook de enige verantwoorde methode tot vaststelling van de Ruilverhouding, en kan alleen deze methode worden weerhouden voor de bepaling van de Ruilverhouding.

2.5. Methodes om de Ruilverhouding van de aandelen vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode wordt toegekend en de waardering waartoe elke methode komt

*In casu* werd slechts één methode weerhouden om de Ruilverhouding vast te leggen. De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen vermeldt dat de historische inbrengwaarde voor de aandelen het enige logische aanknopingspunt is om de ruilverhouding van aandelen te bepalen.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> *Parl. St. VI. Parl., 2020-2021, 828/1, p. 22: "Samengevat en gelet op de bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen vormt de historische inbrengwaarde het enige logische aanknopingspunt om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen, en gebeurt de fusie of partiële splitsing in boekhoudkundige continuïteit."*

De methode die weerhouden werd om de Ruilverhouding vast te leggen, is dus in lijn met de doelstellingen van de decreetgever.

#### 2.6. Rechten die de Overnemende Vennootschap aan aandeelhouders met bijzondere rechten of aan andere effectenhouders toekent

De Partieel te Splitsen Vennootschap heeft geen aandeelhouders of andere effectenhouders met bijzondere rechten. Bijgevolg dienen geen bijzondere maatregelen terzake te worden voorgesteld.

#### 2.7. Eventuele moeilijkheden

Er zijn geen moeilijkheden opgetreden bij het bepalen van de Ruilverhouding.

### **3. Besluit**

Gelet op de voormelde juridische en economische overwegingen is het bestuursorgaan van oordeel dat de voorgestelde Partiële Splitsing in het belang is van de Vennootschap en worden de aandeelhouders derhalve verzocht de voorgestelde Partiële Splitsing goed te keuren.

Getekend op 10 april 2024 in drie originelen,

**Voor het bestuursorgaan van de Vennootschap,**

---

Mevrouw **Hilde Raman**

*Voorzitter van het bestuursorgaan*

*Bijzonder gevolmachtigde*

**Bijlagen:**

1. Voorstel tot partiële splitsing van Woonmaatschappij Dender-Zuid door overneming door stek92 van 10 april respectievelijk 15 april 2024;
2. Ontwerp van de jaarrekening van stek92 en Woonmaatschappij Dender-Zuid over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023; en
3. Splitsingsbalans afgesloten op 31 december 2023.