

## VRAAG EN ANTWOORD PARTIELE SPLITSING

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

Bij decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen<sup>1</sup> heeft het Vlaamse Gewest besloten om de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen te brengen en om te vormen tot één woonactor, namelijk woonmaatschappijen.<sup>2</sup> In dit kader bepaalden de lokale besturen, samen met hun lokale woonactoren, de (niet-overlappende) werkingsgebieden. Per werkingsgebied werd één woonmaatschappij erkend.<sup>3</sup> 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 “Waesland-West” gevormd, bestaande uit de gemeenten Lokeren, Moerbeke en Waasmunster. In dit werkingsgebied werd Tuinwijk als woonmaatschappij erkend.

Conform de vigerende regelgeving<sup>4</sup> 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.<sup>5</sup>

Stek92 is momenteel rechthebbende over het sociaal woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Waesland-West, waar woonmaatschappij Tuinwijk is gevestigd.

Teneinde de activa en passiva conform hogergenoemde verplichting en de wettelijk vastgestelde werkingsgebieden verder te schikken, hebben Tuinwijk en stek92 het voornemen om een partiële

---

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

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

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk van het vermogen verbonden aan het woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Waasland-West door te voeren.

## **2. Wat houdt de herstructurering van Tuinwijk precies in?**

Door middel van voornoemde partiële splitsing wordt het 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 overneming<sup>6</sup>, waarbij het afgesplitste vermogen van rechtswege en onder algemene titel<sup>7</sup> zal overgaan op Tuinwijk tegen uitreiking van nieuwe aandelen in Tuinwijk aan alle aandeelhouders van de stek92 overeenkomstig een te bepalen ruilverhouding.

Om de voorgenomen partiële splitsing te realiseren, dienen de bestuursorganen van Tuinwijk en stek92 een voorstel tot partiële splitsing op te stellen.

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.<sup>8</sup> Het gaat hier om een absolute minimumtermijn.

De neerlegging vond plaats op 24 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 Tuinwijk die werd bijeengeroepen om de herstructurering goed te keuren?**

### **a. Hoe zal Tuinwijk 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 Tuinwijk een buitengewone algemene vergadering organiseren en al haar aandeelhouders hiervoor uitnodigen.

### **b. Hoe zal de aandeelhouder worden uitgenodigd?**

---

<sup>6</sup> 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.

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

<sup>8</sup> Artikel 12:59, derde lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De aandeelhouders zullen ten laatste op 12 mei 2024 per e-mail dan wel per brief worden uitgenodigd.<sup>9</sup>

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

De buitengewone algemene vergadering zal plaatsvinden op donderdag 13 juni 2024 om **19u30** te Hof ter Meyghem, Hofstraat 143, 9200 Oudegem (Dendermonde).

d. Wat is de agenda van de buitengewone algemene vergadering?

De uitnodiging bevat de agenda van de buitengewone algemene vergadering. Deze agenda luidt als volgt:

**A. “Rechtzetting van een materiële vergissing**

1. *Rechtzetting van een materiële vergissing met betrekking tot het aantal aandelen uitgegeven door de Vennootschap ingevolge de partiële splitsing van SOCIALE BOUW-EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRONDISSEMENT DENDERMONDE CVBA/BV – wijziging van artikel 6 van de statuten.*

**B. Partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk**

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 "stek92", waarvan de zetel gevestigd is te 9200 Dendermonde, Pijnderslaan 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0400.189.732 (hierna "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 Afsgeplitste Vermogen**") zal overdragen:*

- *vaststelling van en omschrijving van de overgang van de overgedragen bestanddelen;*

---

<sup>9</sup> Artikel 12:64 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

- 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 Tuinwijk met een bedrag van 5.010.345,65 EUR, met uitgifte van 706.353 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.

### C. Machten

6. Volmacht voor de coördinatie van de statuten.
7. Volmacht aan het bestuursorgaan tot uitvoering van de genomen beslissingen.
8. Volmacht voor de formaliteiten.”

### e. Wanneer is de herstructurering goedgekeurd?

De besluiten tot partiële splitsing moeten goedgekeurd worden door de buitengewone algemene vergaderingen van Tuinwijk en stek92, anders blijft de partiële splitsing zonder gevolg.

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

### f. Welke meerderheden zijn er vereist?

Op de buitengewone algemene vergadering dienen volgende aanwezigheids- en meerderheidsvereisten te worden gerespecteerd<sup>10</sup>:

#### - 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 Waasland-West liggen en aandeelhouder zijn van Tuinwijk, samen over meer dan 50% van het totale aantal

---

<sup>10</sup> Artikel 12:67, §1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 voornoemd werkingsgebied, op volgende wijze vastgesteld<sup>11</sup>:

1. Stad Lokeren: 72,14%
2. Gemeente Moerbeke: 11,55%
3. Gemeente Waasmunster: 15,31%

Verder mogen de andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied Waasland-West 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 Waasland-West liggen, gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die nodig zijn voor de vereiste meerderheid min één.<sup>12</sup>

g. Wat wordt van de individuele aandeelhouder verwacht?

In het licht van de punten 1, 3.f inzake de uiteenzetting van de context van de herstructurering en de aanwezigheids- en meerderheidsvereisten voor de goedkeuring van het besluit 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 splitsing aan.

h. Wat kan een aandeelhouder doen om meer informatie te bekomen over de voorgestelde partiële splitsing?

De aandeelhouder zal samen met de uitnodiging een exemplaar ontvangen van:

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

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

---

<sup>11</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juli 2022 tot vaststelling van de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied voor woonmaatschappijen "Waasland-West" liggen.

<sup>12</sup> 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.

- 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.
- i. Besluitvorming en vertegenwoordiging van de lokale besturen op de buitengewone algemene vergadering
- a. 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.e 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 Tuinwijk 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-raad<sup>13</sup> / de provincieraad<sup>14</sup> 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 Tuinwijk.<sup>15</sup>

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 Tuinwijk van 13 juni 2024 te nemen.

- b. Hoe worden de lokale besturen op de buitengewone algemene vergadering vertegenwoordigd?

Ter uitvoering van deze beslissingen genomen zoals beschreven in punt i.a., worden de lokale besturen dan op de buitengewone algemene vergadering zelf van Tuinwijk vertegenwoordigd op basis van een vooraf genomen besluit van hun bevoegde organen. In dit kader stelt artikel 34 van het Decreet Lokaal Bestuur<sup>16</sup> het volgende:

---

<sup>13</sup> D.i. de “raad voor maatschappelijk welzijn”.

<sup>14</sup> Artikel 41, §1 van het Provinciedecreet van 9 december 2005, *BS* 29 december 2005.

<sup>15</sup> 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 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.

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

*“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 Tuinwijk. Dezelfde aanwijzing gebeurt door de OCMW-raad resp. provincieraad wanneer het OCMW resp. een provincie aandeelhouder is van een woonmaatschappij.<sup>17</sup>

- c. 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.

- j. Hoe brengt de private aandeelhouder zijn stem uit?

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

Indien de private aandeelhouder zich via volmacht (zoals gehecht als Bijlage 2) laat vertegenwoordigen op de buitengewone algemene vergadering, dan kan hij steminstructies geven aan zijn/haar gevolmachtigde om op een bepaalde manier te stemmen.

- k. Wanneer is de respectieve partiële splitsing voltrokken?

De respectieve partiële splitsing is voltrokken zodra de buitengewone algemene vergadering van Tuinwijk en stek92 daartoe overeenstemmend besluit. Elke buitengewone algemene vergadering besluit dus onder de opschortende voorwaarde van een overeenstemmend besluit van een andere buitengewone algemene vergadering. De partiële splitsing treedt 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 partiel te splitsen woonmaatschappij ook aandeelhouders van de overnemende woonmaatschappij, volgens de ruilverhouding zoals goedgekeurd op de buitengewone algemene vergadering.

Bijgevolg worden de aandeelhouders van stek92 ingevolge de partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk ook aandeelhouder van Tuinwijk.

---

<sup>17</sup> 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.

## **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.<sup>18</sup> 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.<sup>19</sup> 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 aandeelhouders<sup>20</sup>;
- er sinds de inwerkingtreding van het decreet van 9 juli 2021 geen nieuwe private aandeelhouders kunnen toetreden tot woonmaatschappijen<sup>21</sup>; en
- bestaande private aandeelhouders hun participatie in bestaande woonmaatschappijen niet meer kunnen vergroten.<sup>22</sup>

Het Vlaamse Gewest streeft ernaar het aandeelhouderschap van woonmaatschappijen te beperken tot publieke aandeelhouders (binnen het werkingsgebied van de woonmaatschappij). Het Gewest is van

---

<sup>18</sup> Artikel 32 van de gecoördineerde statuten van Tuinwijk resp. artikel 32 van de gecoördineerde statuten van stek92.

<sup>19</sup> 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 Tuinwijk resp. artikel 34 *juncto* artikel 27, 3° van de gecoördineerde statuten van stek92.

<sup>20</sup> 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.

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> 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.

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 juni<sup>23</sup>. De uitgetreden aandeelhouder heeft recht op een uitkering van zijn scheidingsaandeel dat wettelijk en statutair beperkt is tot maximaal de nominale waarde van zijn historische inbreng.<sup>24</sup>

\* \* \*  
\*

---

<sup>23</sup> Artikel 32 van de gecoördineerde statuten van Tuinwijk resp. artikel 32 van de gecoördineerde statuten van stek92.

<sup>24</sup> 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 Tuinwijk resp. artikel 34 *juncto* artikel 27, 3° van de gecoördineerde statuten van stek92.

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

### A. AGENDAPUNTEN

1. Kennisname van de uiteenzetting van de voorzitter met betrekking tot de partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk.
2. Kennisname van de intentie van Tuinwijk om een buitengewone algemene vergadering van Tuinwijk te houden die zal beraadslagen en besluiten over de voorgenomen partiële splitsing van stek92 naar Tuinwijk 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 Tuinwijk.

### B. ALGEMENE/ VOORAFGAANDE UITEENZETTING

Voorafgaand aan de beraadslaging over de agenda, heeft de voorzitter het volgende uiteengezet over de beoogde partiële splitsing vanuit 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”) naar 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”). [De gemeente/provincie/Het OCMW] is op heden aandeelhouder van Tuinwijk.

Conform artikel 4.100 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 dient Tuinwijk 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 - Waasland-West, waardoor het wenselijk is om voornoemd woonpatrimonium en alle daaraan gelieerde overeenkomsten, activa en passiva, over te dragen naar Tuinwijk, en zo bij te dragen tot de verdere vorming van Tuinwijk.

Gelet op het voorgaande, is een partiële splitsing vanuit stek92 naar Tuinwijk aangewezen.

Onder voorbehoud van de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van Tuinwijk en stek92, zal de partiële splitsing vanuit stek92 naar Tuinwijk 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, waarbij het woonpatrimonium en alle daaraan gelieerde overeenkomsten, activa en passiva met betrekking tot het voormalige werkingsgebied Waasland-West zal worden overgedragen aan Tuinwijk tegen de uitreiking van nieuwe aandelen van Tuinwijk aan de aandeelhouders van stek92 (de “**Partiële Splitsing**”).

Het gemeenschappelijk splitsingsvoorstel werd opgesteld door het bestuursorgaan van stek92 en Tuinwijk en werd op respectievelijk 10 april 2024 en 23 april 2024 goedgekeurd (het “**Partiële**

**Splitsingsvoorstel**”). Inmiddels werd dit Partiële Splitsingsvoorstel neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Dendermonde teneinde een uittreksel bekend te maken in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad. De vergadering neemt ook kennis van de andere documenten die haar in het kader van de Partiële Splitsing ter beschikking worden gesteld, met name het bijzonder splitsingsverslag opgesteld door het bestuursorgaan van Tuinwijk, alsook de statutenwijziging die Tuinwijk wenst door te voeren, en de ontwerp volmacht voor de deelname aan de buitengewone algemene vergadering (al deze documenten samen met het Partiële Splitsingsvoorstel, hierna de **“Partiële Splitsingsdocumentatie”**).

### **C. BESLUITEN**

1. De vergadering neemt kennis van de uiteenzetting van de voorzitter met betrekking tot de Partiële Splitsing en 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 het bestuursorgaan van Tuinwijk om een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van Tuinwijk 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 (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.

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

#### **A. Rechtzetting van een materiële vergissing**

1. Rechtzetting van een materiële vergissing met betrekking tot het aantal aandelen uitgegeven door de Vennootschap ingevolge de partiële splitsing van SOCIALE BOUW-EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRONDISSEMENT DENDERMONDE CVBA/BV – wijziging van artikel 6 van de statuten.

#### **B. Partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk**

2. 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.

3. 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.
4. 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 "**stek92**", waarvan de zetel gevestigd is te 9200 Dendermonde, Pijnderslaan 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0400.189.732 (hierna "**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.
5. Als gevolg van de partiële splitsing door overneming, verhoging van het eigen vermogen van Tuinwijk met een bedrag van 5.010.345,65 EUR, met uitgifte van 706.353 nieuwe aandelen van dezelfde aard en die dezelfde rechten en voordelen bieden als de bestaande aandelen.
6. Wijziging van artikel 6 van de statuten teneinde deze in overeenstemming te brengen met de genomen beslissingen.

### **C. Machten**

7. Volmacht voor de coördinatie van de statuten.
  8. Volmacht aan het bestuursorgaan tot uitvoering van de genomen beslissingen.
  9. 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 als Bijlage 2, met het oog op het stemmen voor de goedkeuring van de verschillende agendapunten van de buitengewone algemene vergadering van Tuinwijk. Deze bijzondere volmacht dient nadien te worden bezorgd aan Tuinwijk, ter attentie van de algemeen directeur per post op de zetel van Tuinwijk (Meersstraat 8, 9160 Lokeren) of op het e-mailadres [info@tuinwijk.be](mailto:info@tuinwijk.be) van Tuinwijk.

### **Bijlagen:**

1. Partiële splitsingsdocumentatie



2. Volmacht buitengewone algemene vergadering Tuinwijk BV van 13 juni 2024.

**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 ‘Waesland-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 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.”*

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

De Overnemende Vennootschap zal als vergoeding voor het Afsplitste 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 Afsplitste 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 Afsplitste 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 Partiele Splitsing plaatsvindt, overeenkomstig de splitsingsbalans zoals gehecht als Bijlage 1.

Er wordt geen opleg in geld betaald voor de totstandkoming van de Partiele 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 Partiele 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 Partiele Splitsing ook aandeelhouder van Tuinwijk zullen worden, bij een uitkering van een vermogensvoordeel door stek92 dan wel Tuinwijk na de Partiele 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 Partiele 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 Afsplitst 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 Afsplitste 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 Afsplitste 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 Afsplitste 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 Afsplitste 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 Afsplitste 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 Afsplitst 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 Afgesplitste 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.

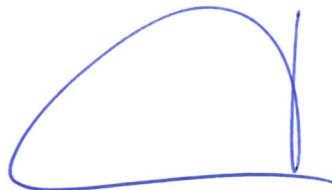
**Voor het bestuursorgaan van de Partieel te Splitsen Vennootschap,**



---

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
VASTE ACTIVA	237.711.159	15.563.804
#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	-
VLOTTENDE ACTIVA	44.117.259	139.196
#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
EIGEN VERMOGEN	80.834.148	5.010.346
<i>waarvan geplaatste onbeschikbare inbreng buiten kapitaal</i>	120.085	7.265
SCHULDEN	200.994.270	10.692.654
#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>







**TUINWIJK BV**  
Besloten Vennootschap  
Meersstraat 8  
9160 Lokeren  
(BTW BE) 0400.180.131  
RPR Gent (Afdeling Dendermonde)

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

**23 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 **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 “**Partieel te Splitsen Vennootschap**”) door **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**” of de “**Vennootschap**”).

Op 10 april respectievelijk 23 april 2024 werd 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 Ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Dendermonde, 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 Partiële 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 Partiële 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 Partiële 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 Partieel te Splitsen Vennootschap uitgegeven conform punt 2.4 hieronder.

## **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 woonpatrimonium gelegen in het werkingsgebied Waasland-West, 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 beide vennootschappen, 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 Waasland-West.

Eén en ander laat zowel de Vennootschap als de Overnemende 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 Afsplitste 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 Afsplitste 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 door de Partieel te Splitsen Vennootschap geen liquide middelen en geen personeelsleden worden overgedragen.

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 Splitsingsvoorstel 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 van de Partieel te Splitsen Vennootschap 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 0,00060502 EUR per aandeel, hetzij 7.265,42 EUR in totaal, vertegenwoordigd door 12.008.542 aandelen.

De Inbrengwaarde van de aandelen van de 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 Vennootschap en de aandelen in de Partieel te Splitsen Vennootschap  $(0,00060502/0,01 =) 0,06050210$ , (hierna, de “**Ruilverhouding**”).

Bijgevolg zal er voor (afgerond) 17 bestaande aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap één aandeel in de Vennootschap worden uitgegeven. Bij de toekenning van nieuwe aandelen door de Vennootschap wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening) en steeds minstens één aandeel in de Vennootschap wordt toegekend.

De Vennootschap zal bijgevolg zevenhonderdenzesduizend driehonderddrieënvijftig (706.353) nieuwe aandelen in de Vennootschap uitgeven aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zoals bepaald in dit artikel.

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**oogmerk hebben in plaats van een

winstuitkeringssoogmerk. 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 winstuitkeringssoogmerk hebben:

- 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 winstuitkeringssoogmerk hebben). Anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringssoogmerk 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 winstuitkeringssoogmerk 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 winstuitkeringssoogmerk 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> 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 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.

---

<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."*

Getekend op 23 april 2024 in één origineel,

**Voor het bestuursorgaan van de Vennootschap,**

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a vertical stroke and a horizontal line extending to the right.

De heer **Jan Cools**

*Voorzitter van het bestuursorgaan*

*Bijzonder gevolmachtigde*

**Bijlagen:**

1. Voorstel tot partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk van 23 april 2024;
2. Ontwerp van de jaarrekening van stek92 en Tuinwijk over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023; en
3. Splitsingsbalans afgesloten op 31 december 2023.

**Bijlage 1: Voorstel tot partiele splitsing van stek92 door overneming door  
Tuinwijk van 23 april 2024**

**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<sup>o</sup> *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<sup>o</sup> *juncto* artikelen 12:59 e.v. WVV

Dit Splitsingsvoorstel betreft een partiële splitsing door overneming (zoals bedoeld in artikel 12:8, 1<sup>o</sup> *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 ‘Waesland-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 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.”*

#### **4. Ruilverhouding, verdeling van de aandelen van de Overnemende Vennootschap onder de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap (artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:59 lid 2, 2° en 10° 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 Afgesplitste Vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap aan de Overnemende Vennootschap, die van rechtswege in het kader van deze Partieële Splitsing plaatsvindt, overeenkomstig de splitsingsbalans zoals gehecht als Bijlage 1.

Er wordt geen opleg in geld betaald voor de totstandkoming van de Partieële 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 Partieële 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 Partieële Splitsing ook aandeelhouder van Tuinwijk zullen worden, bij een uitkering van een vermogensvoordeel door stek92 dan wel Tuinwijk na de Partieële 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 Afgesplitste 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 Partieële 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 Afsplitst 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 Afsplitst 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 Afsplitste 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 Afsplitste 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 Afsplitste 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 Afsplitste 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 Afsplitst 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 Afgesplitste 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
VASTE ACTIVA	237.711.159	15.563.804
#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	-
VLOTTENDE ACTIVA	44.117.259	139.196
#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
EIGEN VERMOGEN	80.834.148	5.010.346
<i>waarvan geplaatste onbeschikbare inbreng buiten kapitaal</i>	120.085	7.265
SCHULDEN	200.994.270	10.692.654
#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>







## Bijlage 2: Splitsingsbalans afgesloten op 31 december 2023.

<b>Balans per captie stek92 - Activa</b>		
<b>Nr. + omschrijving</b>	<b>Totaal</b>	<b>Waasmunster</b>
<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>

<b>Balans per captie stek92 - Passiva</b>		
<b>Nr. + omschrijving</b>	<b>Totaal</b>	<b>Waasmunster</b>
<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>

**BIJLAGE 2 – VOLMACHT OM DEEL TE NEMEN AAN DE BUITENGEWONE  
ALGEMENE VERGADERING VAN AANDEELHOUDERS VAN TUINWIJK BV**

Ondergetekende:

naam:

---

adres:

---

vertegenwoordigd overeenkomstig de  
statuten / gemeenteraadsbesluit /  
besluit van de OCMW-raad / besluit  
van de provincieraad door

*(alleen in te vullen door  
vertegenwoordigers van  
rechtspersonen / publieke  
aandeelhouders)*

---

---

eigenaar van:

\_\_\_\_\_ aandelen van de vennootschap:

vennootschapsnaam:

**"Tuinwijk" BV**

exact adres:

9160 Lokeren, Meersstraat 8

verzaakt hierbij aan de oproeping tot de buitengewone algemene vergadering

die plaatsvindt op:

13 juni 2024

om:

19u30

met dien verstande evenwel dat, mochten bepaalde verslagen of andere documenten niet tijdig beschikbaar zijn, de buitengewone algemene vergadering wordt gehouden zo snel als mogelijk na hun terbeschikkingstelling

te:

Hof ter Meyghem, hofstraat 143, 9200 Oudegem  
(Dendermonde)

en stelt aan als haar lasthebbers, met recht van indeplaatsstelling:

---

(hierna de "**Lasthebber**" genoemd)

om haar op deze buitengewone algemene vergadering te vertegenwoordigen.

**Agenda**

**A. Rechtzetting van een materiële vergissing**

1. Rechtzetting van een materiële vergissing met betrekking tot het aantal aandelen uitgegeven door de Vennootschap ingevolge de partiële splitsing van SOCIALE BOUW-EN KREDIETMAATSCHAPPIJ ARRONDISSEMENT DENDERMONDE CVBA/BV – wijziging van artikel 6 van de statuten.

**B. Partiële splitsing van stek92 door overneming door Tuinwijk**

2. 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.

3. 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.

4. 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 "**stek92**", waarvan de zetel gevestigd is te 9200 Dendermonde, Pijnderslaan 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0400.189.732 (hierna "**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 Afsplitste 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.

5. Als gevolg van de partiële splitsing door overneming, verhoging van het eigen vermogen van Tuinwijk met een bedrag van 5.010.345,65 EUR, met uitgifte van 706.353 nieuwe aandelen van dezelfde aard en die dezelfde rechten en voordelen bieden als de bestaande aandelen.

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

**C. Machten**

7. Volmacht voor de coördinatie van de statuten.
8. Volmacht aan het bestuursorgaan tot uitvoering van de genomen beslissingen.
9. Volmacht voor de formaliteiten.

## **Verzaking**

Ondergetekende erkent (desgevallend tevens in zijn hoedanigheid van bestuurder of vaste vertegenwoordiger van een bestuurder van de vennootschap) tijdig te zijn ingelicht over de bijeenroeping van de buitengewone algemene vergadering en van haar agenda, zoals hierboven vermeld, evenals over de aard en de inhoud van de verslagen en de andere documenten die aan deze algemene vergadering worden voorgelegd en waarvan hij kennis heeft of zal kunnen nemen. Hij verzaakt hierbij voor het overige aan de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot deze algemene vergadering, evenals aan het recht om de genoemde verslagen en documenten te ontvangen, zoals voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Hij erkent bovendien dat hij over voldoende middelen beschikt om te worden ingelicht over de exacte datum van de buitengewone algemene vergadering als deze niet op de in deze volmacht vermelde datum zou worden gehouden.

## **Bevoegdheden van de Lasthebber**

De Lasthebber krijgt hierbij de bevoegdheid om namens de ondergetekende:

1. deze vergadering bij te wonen en, in voorkomend geval, te stemmen over haar uitstel;
2. deel te nemen aan elke andere vergadering met dezelfde agenda, indien de eerste vergadering zou zijn verdaagd of uitgesteld of niet regelmatig zou zijn samengeroepen;
3. elk agendapunt te wijzigen of weg te laten of een agendapunt toe te voegen, op voorwaarde dat alle aandeelhouders aanwezig of vertegenwoordigd zijn op de vergadering en het hiermee eens zijn, en op voorwaarde dat instructies tot dergelijke wijziging, weglating of toevoeging aan de Lasthebber werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de vergadering;
4. elk voorstel te doen over een agendapunt en elke wijziging van de voorstellen die door andere aandeelhouders worden gedaan voor te stellen op voorwaarde dat instructies tot dergelijk voorstel of wijziging van een voorstel aan de lasthebbers werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de vergadering;
5. te stemmen of zich te onthouden bij de stemming over alle voorstellen betreffende de agendapunten overeenkomstig de instructies die aan de Lasthebber werden gegeven, op welke wijze ook, vóór de vergadering;
6. alle notulen, aanwezigheidslijsten, registers, akten of documenten betreffende hetgeen voorafgaat te ondertekenen en, in het algemeen, alles te doen wat noodzakelijk of nuttig is voor de uitvoering van deze volmacht.

## **Instructies aan de Lasthebber**

Ondergetekende geeft hierbij uitdrukkelijk opdracht aan de Lasthebber om deel te nemen aan de buitengewone algemene vergadering, zelfs indien het bewijs niet voorligt dat de aandeelhouders, de bestuurders en de commissaris geldig zijn opgeroepen tot de buitengewone algemene vergadering of indien de betrokkenen niet allen hebben verzaakt aan (i) de termijnen en de vormvereisten voor oproeping tot de buitengewone algemene vergadering en (ii) het recht om bepaalde verslagen en

andere documenten te ontvangen, zoals voorgeschreven door het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

### **Schadeloosstelling van de Lasthebber**

Ondergetekende verbindt er zich hierbij toe om de Lasthebber schadeloos te stellen voor elke schade die hij zou kunnen oplopen ten gevolge van enige handeling gesteld ter uitvoering van deze volmacht, op voorwaarde evenwel dat hij de grenzen van zijn bevoegdheden heeft nageleefd. Verder verbindt de ondergetekende zich ertoe niet de nietigheid van enig besluit goedgekeurd door de Lasthebber te vorderen en geen enkele schadevergoeding van hem te vorderen, op voorwaarde evenwel dat laatstgenoemden de grenzen van zijn bevoegdheden heeft nageleefd.

Gedaan te: \_\_\_\_\_

Op: \_\_\_\_\_

Naam – Voornaam: \_\_\_\_\_

*(alleen in te vullen door* vertegenwoordigd door:

*vertegenwoordigers van rechtspersonen / publieke aandeelhouders)*

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_