



In de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad bekend te maken kopie
na neerlegging van de akte ter griffie

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



25058236

NEERLEGGING TER GRIFFIE VAN DE
ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT
afdeling DENDERMONDE

25 APR. 2025

Griffie

Ondernemingsnr : 0405 085 262

Naam

(voluit) : **de Thuisbouwer**

(verkort) :

Rechtsvorm : besloten vennootschap

Volledig adres v.d. zetel : 9220 Hamme, Rozenhoed 1

Onderwerp akte : partieel splitsingsvoorstel

Uit een partieel splitsingsvoorstel dd. 23 april 2025 blijkt dat:

"PARTIEEL SPLITSINGSVOORSTEL

Opgesteld in uitvoering en bij toepassing van de artikelen 12:8, 1° en 12:59 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen door de bestuursorganen van de BV de Thuisbouwer en de BV Tuinwijk en gedaan aan de aandeelhouders van diezelfde vennootschappen, die in buitengewone algemene vergadering zullen bijeengeroepen worden teneinde onder meer over dit partieel splitsingsvoorstel te beraadslagen en te beslissen.

1. Voorafgaande uiteenzetting

De vennootschappen BV de Thuisbouwer en BV Tuinwijk zijn woonmaatschappijen, gevormd overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (hierna het Decreet).

De BV de Thuisbouwer is bevoegd voor het werkingsgebied Denderregio-Noord.

De BV Tuinwijk is bevoegd voor het werkingsgebied Waasland-West.

Artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt het volgende:

“§ 1. Zowel de statutaire als de werkelijke zetel van de woonmaatschappij is gevestigd in het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

De Vlaamse Regering kan een uitzondering toestaan op het bepaalde in het eerste lid, ingeval van een gemotiveerd verzoek hiertoe bij de erkenningsaanvraag of bij wijziging van de statuten.

§ 2. Een woonmaatschappij is uitsluitend actief binnen het werkingsgebied waarvoor ze erkend is.

§ 3. In afwijking van paragraaf 2 zijn werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten toegelaten in geval van samenwerking met een andere woonmaatschappij of voor zover de activiteiten een subsidiair en accessoir karakter hebben ten dienste van de activiteiten binnen het eigen werkingsgebied.

De Vlaamse Regering kan nadere voorwaarden vaststellen voor werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten.

§ 4. De woonmaatschappij verwerft zo snel mogelijk en uiterlijk tegen de datum die door de Vlaamse Regering wordt bepaald, alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van sociale huisvestingsmaatschappijen, sociale verhuurkantoren, het Vlaams Woningfonds en van andere woonmaatschappijen.

§ 5. Een woonmaatschappij neemt de rechten over met betrekking tot de onroerende goederen die in haar werkingsgebied liggen en die geschikt zijn voor de sociale huisvesting, en die aan de woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW worden aangeboden.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 07/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

Op de laatste blz. van Luik B vermelden : **Voorkant** : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

Achterkant : Naam en handtekening (dit geldt niet voor akten van het type "Mededelingen").

§ 6. Bij een overdracht van rechten als vermeld in paragraaf 4 en 5 draagt de overdrager in voorkomend geval de nog openstaande leningen bij de VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb die betrekking hebben op dat onroerend goed of die rechten over aan de overnemer.

§ 7. Als de overdracht niet kan plaatsvinden tegen vergoeding in aandelen en de partijen het niet eens geraken over de prijs voor de overdracht van de rechten, vermeld in paragraaf 4 en 5, bedraagt de prijs de venale waarde van die rechten, rekening houdend met de bijzondere kenmerken van de sociale huisvestingsmaatschappijen respectievelijk woonmaatschappijen, waarop de leningen, vermeld in paragraaf 6, en subsidies met uitzondering van de subsidies die op geen enkele wijze hebben bijgedragen tot de marktwaarde van het betrokken onroerend goed in mindering worden gebracht. De Vlaamse Regering stelt de overdrachtprijs vast.

In elk geval wendt de overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, de opbrengst van de overdracht aan voor de terugbetaling van openstaande leningen van de overdrager bij het Vlaamse Gewest of de VMSW. De overdrager, behalve indien het een gemeente of een OCMW is, wendt de overblijvende middelen aan overeenkomstig artikel 4.1/1. De Vlaamse Regering kan daarover de nadere regels vaststellen.

De Vlaamse Regering kan, binnen de perken van de kredieten die daarvoor op de begroting van het Vlaamse Gewest worden ingeschreven, aan een woonmaatschappij, onder de voorwaarden die ze bepaalt, leningen en subsidies verlenen voor de verwerving van de rechten met betrekking tot de onroerende goederen, vermeld in paragraaf 4 en 5."

In uitvoering van voormeld artikel, wenst (i) de vennootschap BV de Thuisbouwer vastgoed in haar bezit, dat binnen het werkingsgebied Waasland-West ligt, over te dragen aan de BV Tuinwijk, bevoegd voor dat werkingsgebied Waasland-West, door middel van de procedure van partiële splitsing van de BV de Thuisbouwer door overneming door de BV Tuinwijk, overeenkomstig de artikelen 12:8, 1°, 12:12 tot en met 12:23 en 12:59 tot en met 12:73 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en wenst (ii) de vennootschap BV de Thuisbouwer vastgoed in haar bezit, dat binnen het werkingsgebied Waasland-Midden ligt, over te dragen aan de BV WoonST met zetel te 9140 Temse, Mariadal 1, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0405.007.464, bevoegd voor dat werkingsgebied Waasland-Midden, en dit eveneens door middel van de procedure van partiële splitsing van de BV de Thuisbouwer door overneming door de BV WoonST, overeenkomstig de artikelen 12:8, 1°, 12:12 tot en met 12:23 en 12:59 tot en met 12:73 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

De eerste verrichting, namelijk de partiële splitsing van de BV de Thuisbouwer door overneming door de BV Tuinwijk, zal plaatsvinden op dezelfde dag – doch vlak vóór – de tweede verrichting, namelijk de partiële splitsing van de BV de Thuisbouwer door overneming door de BV WoonST.

Onderstaand partieel splitsingsvoorstel is opgesteld met oog op de eerste verrichting, namelijk de partiële splitsing van de BV de Thuisbouwer door overneming door de BV Tuinwijk.

2. De rechtsvorm, de naam, het voorwerp en de zetel van de vennootschappen die aan de splitsing deelnemen

- ☐ NAAM : de Thuisbouwer
- ☐ RECHTSVORM : Besloten Vennootschap
- ☐ ZETEL : 9220 Hamme, Rozenhoed 1
- ☐ INGESCHREVEN in het rechtspersonenregister onder het nummer 0405.085.262
- ☐ 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 volgende missie voor ogen:

De Woonmaatschappij bouwt aan betaalbaar, woonzeker, kwaliteitsvol en zorgzaam wonen.

De vennootschap heeft volgende visie voor ogen:

Samen met onze klanten en partners bouwen we aan woonprojecten voor vandaag en morgen. De noden en wensen van de gezinnen en alleenstaanden met en zonder zorgaspect die op ons rekenen staan daarbij centraal. We kiezen voor projecten met een focus op sociale integratie en duurzaamheid. De Woonmaatschappij wil een dynamische en financieel gezonde organisatie zijn. We willen dat de

mensen die via ons huren of kopen, zich thuis voelen in hun woning, in hun buurt... en ook bij elk contact met onze organisatie.

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 is als dienstverlener en als werkgever aanwezig en is voldoende en evenwichtig actief in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied: Hamme en Zele (werkingsgebied 'Denderregio-Noord'). De woonmaatschappij zal werken als performante en autonome vennootschap die het lokaal (sociaal woon-)beleid loyaal mee wil uitvoeren.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van de opgelegde doelstellingen voor bijkomende sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels (samen: het sociaal woonaanbod) van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoord zijn waarom de doelstellingen niet worden bereikt.

De vennootschap kan een woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in 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."

Zij wordt hierna genoemd "partieel te splitsen vennootschap"

Hierbij vertegenwoordigd overeenkomstig haar statuten door een bestuurder en de algemeen directeur:

-De heer Johan Anthuenis, wonende te 9240 Zele, Eikenlaan 53, voorzitter bestuursorgaan;

-De heer Guy Van Gucht, wonende te 9220 Hamme, Marktplaats 22A bus 13, algemeen directeur;

☐ NAAM : Tuinwijk

☐ RECHTSVORM : Besloten Vennootschap

☐ ZETEL : 9160 Lokeren, Meersstraat 8

☐ INGESCHREVEN in het rechtspersonenregister onder het nummer 0400.180.131.

☐ VOORWERP :

"De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De vennootschap heeft de volgende activiteiten als voorwerp:

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen

of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden

en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het

nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden

en personen met een handicap.

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied: Lokeren,

Moerbeke en Waasmunster (werkingsgebied 'Waasland-West').

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoonst dat er externe factoren zijn die verantwoord zijn waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp."

Zij wordt hierna genoemd "verkrijgende vennootschap of overnemende vennootschap".

Hierbij vertegenwoordigd overeenkomstig de statuten door een bestuurder en de algemeen directeur:

-De heer Johan Van Havermaet, wonende te 9160 Lokeren Roggestraat 23, voorzitter van het bestuursorgaan

-Mevrouw Tina Verkaeren, wonende te 9160 Lokeren, Stanislas Cockstraat 17, algemeen directeur

3. Algemeen

De voorgestelde verrichting karakteriseert zich als een partiële splitsing door overneming zoals geregeld door de artikelen 12:8, 1°, 12:12 tot en met 12:23 en 12:59 tot en met 12:73 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waarbij de BV de Thuisbouwer partieel gesplitst wordt en het afgesplitste vermogen wordt overgenomen door de vennootschap BV Tuinwijk.

Indien het partieel splitsingsvoorstel door de buitengewone algemene vergaderingen van de bij de partiële splitsing betrokken vennootschappen op geldige wijze wordt goedgekeurd, treden van rechtswege en gelijktijdig de volgende rechtsgevolgen op:

-het hierna vermelde deel van het vermogen van de partieel te splitsen vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, gaat over op de hierboven beschreven verkrijgende vennootschap;

-tegen uitreiking van aandelen in de verkrijgende vennootschap aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap.

4. Ruilverhouding van de aandelen bij de overgang van het vermogen van de partieel te splitsen vennootschap naar de overnemende vennootschap – Opleg

De bepaling van de ruilverhouding gebeurt op basis van de nominale waarde van de aandelen van zowel de partieel te splitsen vennootschap als de overnemende vennootschap. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2021) staat dat de historische inbrengwaarde van de aandelen het enige logische aanknopingspunt is voor deze waardering en dus om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen. Deze historische inbrengwaarde komt in principe overeen met de nominale waarde van de aandelen.

In de partieel te splitsen vennootschap zijn op heden 5.608.240 aandelen uitgegeven. De historische inbrengwaarde van de aandelen van de partieel te splitsen vennootschap bedraagt 0,01 EUR per aandeel, vertegenwoordigende een geplaatste inbreng van 56.082,40 EUR in totaal.

In de overnemende vennootschap zijn op heden 23.556.956 aandelen uitgegeven. De historische inbrengwaarde van de aandelen van de overnemende vennootschap bedraagt afgerond 0,01 EUR per aandeel, vertegenwoordigende een geplaatste inbreng van 235.763,27 EUR.

Naar de BV Tuinwijk wordt een geplaatste inbreng ten bedrage van 201,92 EUR overgedragen, volstort ten belope van 64,09 EUR. In ruil voor deze overgedragen geplaatste inbreng, worden aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap 20.192 aandelen uitgereikt in de overnemende vennootschap.

Bij de toekenning van de nieuwe aandelen van de partieel te splitsen vennootschap wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), en wordt steeds minstens één aandeel in de Overnemende Vennootschap toegekend aan de respectievelijke aandeelhouders van de Partieel te splitsen vennootschap.

Er wordt geen oplegsom toegekend.

Na de partiële splitsing zal het vermogen van de overnemende vennootschap vertegenwoordigd zijn door 23.577.148 aandelen.

5. Wijze waarop de aandelen in de overnemende vennootschap zullen worden uitgereikt

Aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap worden 20.192 aandelen op naam in de Overnemende Vennootschap uitgereikt, in verhouding tot hun aandelenbezit in de partieel te splitsen vennootschap, overeenkomstig hetgeen hiervoor onder punt 4 wordt bepaald.

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 onder hun naam van het aantal hen toekomende aandelen met de datum van het partieel splitsingsbesluit in het aandelenregister van de Overnemende Vennootschap. Voormelde inschrijving zal door het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap worden verricht onmiddellijk volgend op de realisatie van de partiële splitsing.

6. De datum vanaf wanneer de uitgereikte aandelen in de overnemende vennootschap recht geven te delen in de winst, alsmede elke bijzondere regeling betreffende dit recht

De naar aanleiding van de voormelde voorgestelde partiële splitsing uitgereikte aandelen in de overnemende vennootschap, zullen dezelfde rechten geven als de bestaande aandelen van de overnemende vennootschap.

De naar aanleiding van de voormelde voorgestelde partiële splitsing uitgereikte aandelen in de overnemende vennootschap, zullen recht geven te delen in de winst vanaf 1 januari 2025, rekening

houdende met de beperkingen ingevolge de aard van de Vennootschap als vennootschap met sociaal oogmerk, voortvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Betreffende dit recht wordt geen bijzondere regeling getroffen.

7. De datum vanaf wanneer de handelingen van de partiel te splitsen vennootschap, boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van de overnemende vennootschap.

De bestuursorganen van de partiel te splitsen vennootschap en de overnemende vennootschap stellen voor om als datum vanaf wanneer de handelingen van de partiel te splitsen vennootschap boekhoudkundig voor rekening van de overnemende vennootschap geacht zullen worden te zijn verricht, in de mate dat deze handelingen betrekking hebben op het gedeelte van het vermogen van de partiel te splitsen vennootschap dat naar verkrijgende vennootschap overgaat, 1 januari 2025 te nemen.

De bestuursorganen van de partiel te splitsen vennootschap en de overnemende vennootschap stellen voor om de besluiten tot partiële splitsing te nemen onder de opschortende termijn ingaande op 30 juni 2025 om 23u59min59sec.

8. De rechten die de overnemende vennootschap toekent aan de aandeelhouders van de partiel te splitsen vennootschap, die bijzondere rechten hebben en aan de houders van andere effecten dan aandelen, of de jegens hen voorgestelde maatregelen

De statuten van de overnemende vennootschap voorzien het volgende omtrent het stemrecht op de algemene vergadering:

"§1. Bedraagt het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de gemeenten en OCMW's, gelegen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij, 50% of minder dan het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de woonmaatschappij, dan wordt het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van die gemeenten en OCMW's vermeerderd tot 50% + 1 van het totale aantal stemmen verbonden aan alle aandelen van de woonmaatschappij.

De stemverhouding tussen de gemeenten en OCMW's, gelegen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij, onderling is vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering.

§2. Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.

Andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij gelegen zijn, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één.

Bij de stemming wordt rekening gehouden met gedeelten van stemmen, tot twee cijfers na de komma. Gedeelten van stemmen behouden hun fractiewaarde en geven geen aanleiding tot een afronding tot een volle stem."

Behoudens deze (of andere) decretale en statutaire regels heeft geen van de Vennootschappen (i) bijzondere rechten aan haar aandeelhouders verleend of (ii) enige effecten, andere dan aandelen in de zin van artikel 12:24, lid 2, 6° Wetboek van vennootschappen en verenigingen. In het kader van huidige herstructurering zullen er geen bijzondere rechten worden verleend en zijn er geen andere maatregelen in de zin van deze bepalingen voorgesteld.

9. De bezoldiging toegekend aan de commissaris die belast is met het opstellen van het in artikel 12:62 Wetboek van vennootschappen en verenigingen bedoelde verslag

De Vennootschappen hebben hun commissarissen, te weten VGD Bedrijfsrevisoren, met kantoor te 9100 Sint-Niklaas, Gentse Baan 50, vertegenwoordigd door Jurgen Lelie, bedrijfsrevisor, voor de partiel te splitsen vennootschap en BV Finvision Waasland, met zetel te 9100 Sint-Niklaas, Plezantstraat 8B vertegenwoordigd door de heer Geert Van Hemelryck, bedrijfsrevisor, voor de

overnemende vennootschap, verzocht een controleverslag over het partieel splitsingsvoorstel op te stellen, overeenkomstig artikel 12:62 WvV.

De bijzondere bezoldiging voor het opstellen van het revisoraal controleverslag bedoeld in art. 12:62 WvV is vastgesteld op 5.000 EUR (excl. BTW) voor VGD Bedrijfsrevisoren en op 3.000,00 EUR + 6,5 % algemene kosten EUR (excl. BTW) voor BV Finvision Waasland.

10. Bijzondere voordelen toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de betrokken vennootschappen

Er worden geen bijzondere voordelen toegekend, noch aan de leden van het bestuursorgaan van de partieel te splitsen vennootschap noch aan de leden van het bestuursorgaan van de overnemende vennootschap.

11. De nauwkeurige beschrijving en verdeling van de aan de overnemende vennootschap over te dragen delen van de activa en passiva van het vermogen van de partieel te splitsen vennootschap

De activa en passiva van het vermogen van de partieel te splitsen vennootschap, die overgaan naar de overnemende vennootschap op basis van de toestand per 31/12/2024, zijn de volgende:

ACTIVA

VASTE ACTIVA	8.110.840,80
Oprichtingskosten	0,00
Immateriële vaste activa	0,00
Materiële vaste activa	8.110.840,80
- Terreinen en gebouwen	8.109.692,73
- Installaties, machines en uitrust.	1.148,07
- Meubilair en rollend mat.	0,00
- Leasing en soortgelijke rechten	0,00
- Overige materiële vaste activa	0,00
- Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	0,00
Financiële vaste activa	0,00
VLOTTENDE ACTIVA	65.352,12
Vorderingen op meer dan één jaar	0,00
Voorraden en bestellingen in uitvoering	0,00
- Voorraden	0,00
- Bestellingen in uitvoering	0,00
Vorderingen op ten hoogste één jaar	19.317,58
- Handelsvorderingen	1.821,17
- Overige vorderingen	17.496,41
Geldbeleggingen	0,00
Liquide middelen	46.034,54
Overlopende rekeningen	0,00
TOTAAL DER ACTIVA	8.176.192,92

PASSIVA

EIGEN VERMOGEN	235.031,60
Inbreng	64,09
Herwaarderingsmeerwaarden	0,00
Reserves	388.464,07
- Onbeschikbare reserves	142.067,65
- Belastingvrije reserves	246.396,42
- Beschikbare reserves	0,00
Overgedragen winst/verlies	-276.799,42
Kapitaalsubsidies	123.302,86
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	19.609,80
Voorzieningen voor risico's en kosten	0,00

Uitgestelde belastingen	19.609,80	
SCHULDEN	7.921.551,52	
Schulden op meer dan één jaar	7.663.752,07	
- Financiële schulden	7.617.717,53	
1. Kredietinstellingen	7.617.717,53	
2. Leasingschulden en soortgelijke	0,00	
3. Overige leningen	0,00	
- Handelsschulden	0,00	
- Overige schulden	46.034,54	
Schulden op ten hoogste één jaar	257.799,45	
- Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	257.799,45	
- Financiële schulden	0,00	
1. Kredietinstellingen	0,00	
2. Overige schulden	0,00	
- Handelsschulden	0,00	
- Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	0,00	
1. Belastingen	0,00	
2. Bezoldigingen en sociale lasten	0,00	
- Overige schulden	0,00	
Overlopende rekeningen	0,00	
TOTAAL DER PASSIVA	8.176.192,92	

Aldus bedraagt de netto-waarde van de activa- en passivabestanddelen van de partieel te splitsen vennootschap, die zullen overgaan naar de overnemende vennootschap volgens de toestand afgesloten per 31/12/2024, 235.031,60 EUR.

De te betalen kosten en lasten van de partiële splitsing zullen worden toebedeeld aan de partieel te splitsen vennootschap en de verkrijgende vennootschap, elk voor de helft.

Alle niet geboekte, niet gekende of vergeten activa en passiva en alle activa- of passivabestanddelen die later zouden worden ontdekt, blijven behouden in de partieel te splitsen vennootschap, dit evenwel in zoverre de niet geboekte, niet gekende of vergeten activa en passiva en alle activa- of passivabestanddelen die later zouden worden ontdekt niet toerekenbaar zijn aan activa- of passivabestanddelen die naar de verkrijgende vennootschap overgaan, in welk geval zij zullen worden toebedeeld aan de verkrijgende vennootschap.

12. Verdeling onder de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap, van de aandelen van de overnemende vennootschap, alsmede het criterium waarop deze verdeling is gebaseerd

Aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap zullen nieuw uitgegeven aandelen van de overnemende vennootschap worden uitgereikt, dit conform de hoger vermelde ruilverhouding.

De bepaling van de ruilverhouding gebeurt op basis van de inbrengvertegenwoordigende waarde van het voorwerp van de partiële splitsing alsook van de waarde van de aandelen van de overnemende vennootschap. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 10 september 2021) staat dat de historische inbrengwaarde van de aandelen het enige logische aanknopingspunt is voor deze waardering en dus om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen. Deze historische inbrengwaarde komt in principe overeen met de nominale waarde van de aandelen.

De verdeling van de nieuwe aandelen van de overnemende vennootschap, onder de aandeelhouders van de Partieel te splitsen vennootschap, gebeurt naar verhouding tot het bestaande aandelenbezit in de partieel te splitsen vennootschap.

13. Over te dragen onroerend goed

Ingevolge de partiële splitsing zullen volgende onroerende goederen in volle eigendom worden overgedragen:

GEMEENTE WAASMUNSTER – tweede afdeling

- 1.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 28, perceelnummer 1487FP0000, met een oppervlakte van 2a31ca;
- 2.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 21, perceelnummer 1631C2P0000, met een oppervlakte van 3a63ca;
- 3.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 27, perceelnummer 1631F2P0000, met een oppervlakte van 3a45ca;
- 4.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 11, perceelnummer 1631XP0000, met een oppervlakte van 2a37ca;
- 5.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 3, perceelnummer 1631RP0000, met een oppervlakte van 2a77ca;
- 6.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 52, perceelnummer 1487TP0000, met een oppervlakte van 2a63ca;
- 7.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 5, perceelnummer 1631SP0000, met een oppervlakte van 3a18ca;
- 8.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 7, perceelnummer 1631TP0000, met een oppervlakte van 1a12ca;
- 9.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 40, perceelnummer 1487NP0000, met een oppervlakte van 2a71ca;
- 10.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 38, perceelnummer 1487MP0000, met een oppervlakte van 2a20ca;
- 11.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 36, perceelnummer 1487LP0000, met een oppervlakte van 2a95ca;
- 12.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 46, perceelnummer 1487WP0000, met een oppervlakte van 2a32ca;
- 13.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 25, perceelnummer 1630CP0000, met een oppervlakte van 1a99ca;
- 14.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 23, perceelnummer 1630BP0000, met een oppervlakte van 2a78ca;
- 15.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 17, perceelnummer 1483CP0000, met een oppervlakte van 1a86ca;
- 16.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 21, perceelnummer 1483AP0000, met een oppervlakte van 3a03ca;
- 17.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 2, perceelnummer 1483HP0000, met een oppervlakte van 3a61ca;
- 18.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 4, perceelnummer 1483GP0000, met een oppervlakte van 2a35ca;
- 19.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 8, perceelnummer 1484AP0000, met een oppervlakte van 2a97ca;
- 20.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 18, perceelnummer 1485KP0000, met een oppervlakte van 1a27ca;
- 21.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 16, perceelnummer 1485GP0000, met een oppervlakte van 1a71ca;
- 22.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 14, perceelnummer 1485EP0000, met een oppervlakte van 3a34ca;
- 23.Een APPARTEMENT op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Kerkstraat 88 bus 1, kadastraal identificatienummer 1030GP0001;
- 24.Een APPARTEMENT op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Kerkstraat 88 bus 2, kadastraal identificatienummer 1030GP0002;
- 25.Een APPARTEMENT op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Kerkstraat 88 bus 4, kadastraal identificatienummer 1030GP0004;
- 26.Een APPARTEMENT op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Kerkstraat 88 bus 3, kadastraal identificatienummer 1030GP0003;
- 27.Een GEBOUW op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Rivierstraat 38/40, perceelnummer 1188PP0001, met een oppervlakte van 1a;
- 28.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 19, perceelnummer 1483BP0000, met een oppervlakte van 2a01ca;

29. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 15, perceelnummer 1483DP0000, met een oppervlakte van 1a71ca;
30. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 20, perceelnummer 1498EP0000, met een oppervlakte van 3a72ca;
31. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hollandsemolen 44, perceelnummer 1487PP0000, met een oppervlakte van 1a90ca;
32. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 6, perceelnummer 1624K3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
33. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 8, perceelnummer 1624H3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
34. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 2, perceelnummer 1624M3P0000, met een oppervlakte van 75ca;
35. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 4, perceelnummer 1624L3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
36. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 3, perceelnummer 1624P3P0000, met een oppervlakte van 73ca;
37. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 1, perceelnummer 1624N3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
38. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 7, perceelnummer 1624S3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
39. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 5, perceelnummer 1624R3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
40. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 14, perceelnummer 1624E3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
41. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 10, perceelnummer 1624G3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
42. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 12, perceelnummer 1624F3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
43. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 9, perceelnummer 1624T3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
44. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 11, perceelnummer 1624V3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
45. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 13, perceelnummer 1624W3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
46. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Maria Stoop-Moensstraat 15, perceelnummer 1624X3P0000, met een oppervlakte van 74ca;
47. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 10, perceelnummer 1484BP0000, met een oppervlakte van 3a56ca;
48. Een PERCEEL TUIN, gestaan en gelegen te Hollandse Molen, perceelnummer 1631L2P0000, met een oppervlakte van 3a35ca;
49. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Zuidermolen 11, perceelnummer 1482B3P0000, met een oppervlakte van 1a76ca;
50. Een PERCEEM GROND, gestaan en gelegen te Zuidermolen, perceelnummer 1482A3P0000, met een oppervlakte van 25ca;
51. Een APPARTEMENT op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Kerkstraat 65 bus 101, kadastraal identificatienummer 996KP0003;
52. Een APPARTEMENT op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Lucianus Vandeveldestraat 2, kadastraal identificatienummer 996KP0002;
53. ALGEMENE DELEN IN EEN GEBOUW op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Kerkstraat 65, kadastraal identificatienummer 9996KP0001;
54. Een PERCEEL GROND, gestaan en gelegen te Vierschaar 21, perceelnummer 1102HP0000, met een oppervlakte van 1a98ca;
55. Een PERCEEL GROND, gestaan en gelegen te Vierschaar 19, perceelnummer 1102GP0000, met een oppervlakte van 9a46ca;

De bodemattesten van voor voormelde percelen worden uiterlijk bij notariële akte ter beschikking gesteld.



De bestuursorganen van de partieel te splitsen vennootschap en de verkrijgende vennootschap verlenen hierbij volmacht aan elk lid van de bestuursorganen van elk van de partijen en aan Guy Van Gucht, algemeen directeur de Thuisbouwer en Tina Verkaeren, algemeen directeur Tuinwijk, elk alleen handelend en met recht van indeplaatsstelling, om alle handelingen te stellen die noodzakelijk of nuttig zijn voor de vervulling van de formaliteiten (met inbegrip van, maar niet beperkt tot de opstelling en ondertekening van alle nodige documenten en formulieren) met het oog op (i) de neerlegging van dit inbrengvoorstel ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank, (ii) de publicatie ervan in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad en (iii) desgevallend, de inschrijving/aanpassing van de gegevens in de Kruispuntbank van Ondernemingen.

15. Neerlegging partieel splitsingsvoorstel

Dit partieel splitsingsvoorstel zal worden neergelegd in het vennootschapsdossier van elke vennootschap op de griffie van de ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Dendermonde.

Opgemaakt te Lokeren en Hamme, op respectievelijk 22 en 23 april 2025, in vier (4) exemplaren."

getekend,

Johan Anthuenis,
voorzitter van het bestuursorgaan

Guy Van Gucht
algemeen directeur