

Luik B

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

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

25330429



Neergelegd

07-05-2025

Griffie

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 09/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

Ondernemingsnr : 0403304026

Naam(voluit) : **Het Vlaamse Woonanker**

(verkort) :

Rechtsvorm : Besloten Vennootschap

Volledig adres v.d. zetel Bezemstraat 83 bus A
: 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Onderwerp akte : DIVERSEN

**VOORSTEL VAN PARTIËLE SPLITSING DOOR OVERNEMING OPGESTELD
OVEREENKOMSTIG ARTIKEL 12:8, 1° JUNCTO 12:59 VAN HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN**

TUSSEN**HET VLAAMSE WOONANKER**

Besloten vennootschap
Bezemstraat 83, Bus A
1600 Sint-Pieters-Leeuw
RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling
BTW BE 0403.304.026
(de Partieel te splitsen Vennootschap)

EN**PROVIDENTIA**

Besloten vennootschap
Brusselsesteenweg 191
1730 Asse
RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling
BTW BE 0403.320.060
(de Verkrijgende Vennootschap)

7 mei 2025

Voorafgaande overwegingen

Algemene inleiding

Het Vlaams Gewest heeft bij Decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen (het Decreet) besloten om de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen te brengen en om te vormen tot één woonactor, nl. woonmaatschappijen, per nieuw gedefinieerd werkingsgebied. Er werd één woonmaatschappij erkend per werkingsgebied. In dat kader werden, onder andere, de woonmaatschappijen Providentia BV (Providentia), Woon trots BV (Woon trots) en Het Vlaamse Woonanker BV (Het Vlaamse Woonanker), en samen met Providentia en Woon trots, de Woonmaatschappijen) gevormd.

De Woonmaatschappijen beschikken vandaag echter nog over onroerende goederen die, als gevolg van het Decreet, niet binnen hun huidige werkingsgebied vallen en bijgevolg dienen overgedragen te worden aan de Woonmaatschappij van het werkingsgebied waar deze gelegen zijn.

Deze onroerende goederen vormen, samen met de activa en passiva die verband houden met deze

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").

onroerende goederen, een bedrijfstak in de zin van artikel 12:11 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het WVV) alsook in de zin van het btw-wetboek en het wetboek registratierechten zoals vermeld onder punt 14.

De Woonmaatschappijen wensen bepaalde van deze overdrachten te realiseren door middel van de volgende partiële splitsingen door overneming overeenkomstig de artikelen 12:8 *juncto* 12:59 WVV en dit in volgende sequentie (de Voorgestelde Sequentie):

1. Een partiële splitsing door overneming van Woontrots naar Het Vlaamse Woonanker;
2. Een partiële splitsing door overneming van Het Vlaamse Woonanker naar Woontrots;
3. Een partiële splitsing door overneming van Het Vlaamse Woonanker naar Providentia; (en, in voorkomend geval, Scenario 1 of Scenario 2 (beiden zoals hieronder gedefinieerd)); en
4. Een partiële splitsing door overneming van Providentia naar Het Vlaamse Woonanker (en, in voorkomend geval, Scenario 1 of Scenario 2).

Huidige transactie

Overeenkomstig artikel 12:8, 1° *juncto* artikel 12:59 WVV hebben de bestuursorganen van de Partieel te splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap dit voorstel tot partiële splitsing door overneming (het Voorstel) opgesteld met betrekking tot de partiële splitsing door overneming voorzien onder item 3 hierboven (de Partieële Splitsing).

De bestuursorganen van de Verkrijgende Vennootschap en de Partieel te splitsen Vennootschap bevestigen dat zij de intentie hebben de Partieële Splitsing nog steeds door te voeren indien één of meerdere van de partiële splitsingen door overneming uit de Voorgenomen Sequentie niet plaatsvindt.

In dit scenario bevestigen de bestuursorganen dat voor de berekening van de ruilverhouding de historische inbrengwaarde en netto-actiefwaarde van de Verkrijgende Vennootschap en de Partieel te splitsen Vennootschap op datum van het Voorstel gehanteerd moet worden voor de berekening. In dit scenario dient geen rekening gehouden te worden met een eventuele stock split bij één van de bij de Voorgestelde Sequentie betrokken vennootschappen.

De bestuursorganen van de Verkrijgende Vennootschap en de Partieel te splitsen Vennootschap zullen het Voorstel ter griffie neerleggen (al dan niet via e-Depot) om de nodige publicatieformaliteiten te vervullen, en vervolgens ter goedkeuring voorleggen aan hun respectievelijke buitengewone algemene vergaderingen.

Indien het Voorstel door de buitengewone algemene vergadering van beide vennootschappen op geldige wijze wordt goedgekeurd, treden, onder voorbehoud van de bepalingen van dit Voorstel, van rechtswege en gelijktijdig de volgende rechtsgevolgen op:

- (a) 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 (de Af te splitsen Bedrijfstak),
- (b) tegen uitreiking van nieuw uit te geven aandelen in de Verkrijgende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap.

De bestuursorganen van de Partieel te splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap verklaren dat twee scenario's worden voorgelegd aan de respectievelijke buitengewone algemene vergaderingen. Daar er op heden gesprekken zijn tussen Providentia en Het Vlaamse Woonanker om naast voormelde onroerende goederen (*i.e.* woningen), Het Vlaamse Woonanker eveneens onbebouwde gronden te laten afsplitsen die gelegen zijn in het werkingsgebied van Providentia, dringen zich twee scenario's op:

- de afsplitsing van zowel onroerende goederen (*i.e.* woningen) als onbebouwde gronden die, als gevolg van het Decreet, niet binnen het huidige werkingsgebied vallen van de betrokken Woonmaatschappij en bijgevolg dienen overgedragen te worden aan de Woonmaatschappij van het werkingsgebied waar deze gelegen zijn (hierna Scenario 1); of
- de loutere afsplitsing van de woningen zoals opgeëlijst in \$Bijlage 1 goederen die, als gevolg van het Decreet, niet binnen het huidige werkingsgebied vallen van de betrokken Woonmaatschappij en bijgevolg dienen overgedragen te worden aan de Woonmaatschappij van het werkingsgebied waar deze gelegen zijn (hierna Scenario 2).

Gelet op het feit dat het volgen van Scenario 1 dan wel Scenario 2 een impact heeft op de (ruilverhouding opgenomen in de respectievelijke splitsingsvoorstellen met betrekking tot) de partiële splitsingen in de Voorgestelde Sequentie, bevat dit splitsingsvoorstel voorstellen waarbij rekening wordt gehouden met zowel Scenario 1 als Scenario 2.

1. **Identificatie van de betrokken vennootschappen (artikel 12:8, 1° *juncto* artikel 12:59, Lid 2, 1° WVV)**

Op de laatste blz. van Luik B vermelden :

Voorcant : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

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

1.1. De Partieel te splitsen Vennootschap:

De partieel te splitsen vennootschap is **Het Vlaamse Woonanker**, besloten vennootschap met zetel te Bezemstraat 83, Bus A, 1600 Sint-Pieters-Leeuw en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0403.304.026 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) (de Partieel te splitsen Vennootschap).

Zij heeft overeenkomstig artikel 3 van haar statuten, het volgende voorwerp:

"§1. 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.

§2. 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.

§3. Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

§4. De Vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

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

§6. 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.

§7. 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."

De Partieel te splitsen Vennootschap heeft volgens haar statuten 12.593 aandelen uitgegeven. Na de partiële splitsingen onder items 1-2 van de Voorgestelde Sequentie en voorafgaand aan item 3 van de Voorgestelde Sequentie zal de Partieel te splitsen Vennootschap 207.480.686 aandelen hebben uitgegeven.

1.2. De Verkrijgende Vennootschap:

De verkrijgende vennootschap is Providentia, besloten vennootschap met zetel te Brusselseseenweg 191, 1730 Asse en ingeschreven bij de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer 0403.320.060 (RPR Brussel, Nederlandstalige afdeling) (de Verkrijgende Vennootschap).

Zij heeft overeenkomstig artikel 3 van haar statuten, het volgende 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 en/ of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke

voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur, alsook door het bemiddelen voor de Vlaamse woonlening;
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 en personen met een beperking.
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 aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoordelijk zijn waarom het objectief niet wordt 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."

De Verkrijgende Vennootschap heeft volgens haar statuten 2.392 aandelen uitgegeven. De Verkrijgende Vennootschap is niet betrokken bij items 1-2 van de Voorgestelde Sequentie en zal bijgevolg geen nieuwe aandelen hebben uitgegeven voorafgaand item 3 van de Voorgestelde Sequentie.

2. De ruilverhouding van de aandelen en, in voorkomend geval, het bedrag van de opleg in geld (artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:59, lid 2, 2° WVV)

(i) Algemene principes

De aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap worden voor de overdracht van de Af te splitsen Bedrijfstaking uitsluitend vergoed door de uitgifte van nieuwe aandelen op naam van de Verkrijgende Vennootschap. Er wordt geen opleg in geld betaald.

De ruilverhouding zal overeenkomstig met de parlementaire voorbereidingen bij het Decreet uitsluitend worden bepaald in functie van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de betrokken vennootschappen.

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 de betrokken aandelen te bepalen.

De historische inbrengwaardes van de betrokken vennootschappen zijn als volgt:

- De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Partieel te splitsen Vennootschap bedraagt EUR 163.709,00 op datum van dit Voorstel, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR 13,00.

Echter, ten gevolge van partiële splitsingen door overneming vermeld in de Voorgestelde Sequentie die zullen plaatsvinden voorafgaand de Partiële Splitsing waarbij de Partieel te splitsen Vennootschap betrokken zal zijn, zal de historische inbrengwaarde op datum van de effectieve uitvoering van de Partiële Splitsing moeten worden aangepast naar een totaal van EUR 138.299,80 hetgeen rekening houdende met een op datum van de beslissing tot splitsing totaal aantal van 207.480.686 aandelen neerkomt op een totaal van EUR 0,00066657 per aandeel om de realiteit correct weer te geven.

Voor de doeleinden van de Partiële Splitsing, en in het bijzonder met betrekking tot de ruilverhouding, wordt ervan uitgegaan dat deze voorgenomen partiële splitsingen door overneming

daadwerkelijk tot uitwerking zijn komen.

- De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Verkrijgende Vennootschap bedraagt EUR 59.800,00 op datum van dit Voorstel, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR 25,00.

De algemene vergadering die besluit inzake de Partiële Splitsing, zal in het ontwerp bestuursverslag overeenkomstig artikel 12:8, 1° *juncto* 12:61 WVV alsook op de vergadering worden geïnformeerd over of Providentia en het Vlaamse Woonanker hebben geopteerd voor Scenario 1 of Scenario 2.

(ii) *Waarde van de Af te splitsen Bedrijfstaking*

De waarde van de Af te splitsen Bedrijfstaking – activa - wordt nader toegelicht onder punt 9 van het Voorstel.

De waarde van de Af te splitsen Bedrijfstaking - passiva – bestaat uit twee elementen, te weten:

- de schulden zoals nader toegelicht onder punt 9 van het Voorstel;
- het eigen vermogen zoals vastgesteld conform de bepalingen van artikel 213 WIB 1992, zoals opgenomen in bijlage 3, waaruit ook het over te dragen deel van de historische inbreng blijkt.

Terzake wordt opgemerkt dat de Splitsingsbalans zoals opgenomen in bijlage 3 louter illustratief is aangezien er nog fluctuaties binnen zowel verdeling van actief als passief mogelijk zijn, het voorgaande in functie van een verdere verfijning van de Splitsingsbalans ten einde de splitsing door te kunnen voeren in overeenstemming met de voorwaarden en modaliteiten zoals voorgeschreven in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen.

Gelet op het voorgaande is ook de op heden in de Splitsingsbalans opgenomen fiscale nettowaarde en de daaraan gekoppelde verdeling van het eigen vermogen, illustratief.

De boekhoudkundige verdeling van het eigen vermogen in het kader van deze splitsing zal geschieden in overeenstemming met de hierboven vermelde fiscale principes.

(iii) *Bepaling ruilverhouding*

De concrete ruilverhouding zal voor de Verkrijgende Vennootschap worden bepaald volgens de volgende formule en op basis van de Splitsingsbalans (zoals aangehecht als \$Bijlage 3):

Toebedeling inbreng aan de Verkrijgende Vennootschap = [Fiscale nettowaarde van het overgedragen vermogen / Totale fiscale nettowaarde van de Partieel te splitsen Vennootschap] x historische inbrengwaarde van de Partieel te splitsen Vennootschap

Ruilverhouding = Toebedeling inbreng aan de Verkrijgende Vennootschap / totaal historische inbrengwaarde van de Verkrijgende Vennootschap

Voor doeleinden van het voorgaande, wordt bij het bepalen van het totaal eigen vermogen en het aantal uitgegeven aandelen van de Verkrijgende Vennootschap evenwel rekening gehouden met de toebedeling van middelen ingevolge de volgende partiële splitsing(en) door overneming:

1. Een partiële splitsing door overneming van Woontrots naar Het Vlaamse Woonanker onder item 1 van de Voorgestelde Sequentie;
2. Een partiële splitsing door overneming van Het Vlaamse Woonanker naar Woontrots onder item 2 van de Voorgestelde Sequentie.

Voormelde voorgenomen partiële splitsingen door overneming zullen immers plaatsvinden voorafgaand aan de Partiële Splitsing zodat bij het bepalen van het eigen vermogen van de Partieel te splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap voor doeleinden van de Partieel Splitsing rekening moet worden gehouden met de uitwerking van voormelde partiële splitsingen door overneming.

Zoals hierboven reeds uiteengezet hebben de bestuursorganen van de Verkrijgende Vennootschap en de Partieel te splitsen Vennootschap bevestigd dat zij de intentie hebben de Partiële Splitsing nog steeds door te voeren indien één of meerdere van de partiële splitsingen door overneming uit de Voorgenomen Sequentie niet plaatsvindt.

In dit scenario bevestigen de bestuursorganen dat voor de berekening van de ruilverhouding de historische inbrengwaarde en netto-actiefwaarde van de Verkrijgende Vennootschap en de Partieel te splitsen Vennootschap op datum van het Voorstel gehanteerd moet worden voor de berekening. In dit scenario dient geen rekening gehouden te worden met een eventuele stock split bij één van de bij de Voorgestelde Sequentie betrokken vennootschappen.

Luik B - vervolg

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 09/05/2025 - Annexes du Moniteur belge

(iv) *Concrete toepassing*

Om te vermijden dat er in gevolge de voorgaande berekening aan aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap die slechts een beperkt aantal aandelen bezitten, geen nieuwe aandelen zouden worden uitgegeven, en/of om te vermijden dat aandeelhouders in het kader van de partiële splitsing door overneming, recht zouden krijgen op minder respectievelijk meer dan hun historische inbreng, zal daarbij een aandelensplitsing worden doorgevoerd.

In het kader van de voorliggende Splitsingsbalans en cijfers werd een aandelensplitsing doorgevoerd op de aandelen van de Verkrijgende Vennootschap met een factor van 80.000 in Scenario 1 of met een factor van 120.000 in Scenario 2, met als gevolg dat de historische inbrengwaarde per aandeel na de voormelde partiële splitsingen door overneming en de aandelensplitsing EUR 0,00031250 in Scenario 1 en EUR 0,00020833 in Scenario 2 zal bedragen. Deze aandelensplitsing zal voorafgaand aan de besluitvorming inzake de partiële splitsing door overneming op de agenda van de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Verkrijgende Vennootschap worden gezet.

De diverse eigen vermogensbestanddelen van de Partieel te splitsen Vennootschap werden voorlopig over de bij de partiële splitsing door overneming betrokken vennootschappen verdeeld pro rata de provisoire fiscale nettowaarde van de over te dragen vermogensbestanddelen ten aanzien van de provisoire fiscale nettowaarde van het totale vermogen van de Partieel te splitsen Vennootschap. De verdere uitsplitsing van de eigen vermogensbestanddelen volgens de (finale) fiscale nettowaarde zal in een latere fase nog worden opgesteld.

De concrete ruilverhouding van de aandelen is op het moment van de Partiële Splitsing (rekening houdend met voormelde aandelensplitsing) als volgt:

- voor elk aandeel dat een aandeelhouder in de Partieel te splitsen Vennootschap bezit op het moment onmiddellijk voorafgaand aan de Partiële Splitsing, wordt/worden 1,08696546 in Scenario 1, of 1,049064547 in Scenario 2, aandeel/aandelen in de Verkrijgende Vennootschap uitgegeven.

Dienovereenkomstig zullen er door de Verkrijgende Vennootschap 225.524.339 in Scenario 1, of 217.660.632 in Scenario 2, nieuwe aandelen worden uitgegeven aan de aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap cfr. punt 10 van het Voorstel.

De uit te geven nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen binnen de Verkrijgende Vennootschap. De nieuwe aandelen zullen volgestort zijn proportioneel aan de volstortingsgraad van de desbetreffende aandelen die een aandeelhouder aanhoudt in de Partieel te splitsen Vennootschap.

Indien er na datum van dit Voorstel wijzigingen worden aangebracht aan de Splitsingsbalans, dan zal door de buitengewone algemene vergadering de formule onder paragraaf (iii) toegepast worden op basis van de aangepaste Splitsingsbalans en cijfers. In het kader van deze desgevallend aangepaste Splitsingsbalans en cijfers zal vervolgens, op basis van de hierboven beschreven redenering, een bijkomende of aangepaste aandelensplitsing worden toegepast ten einde te garanderen dat ieder der bestaande aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap in het kader van deze transactie zal worden vergoed met nieuwe aandelen binnen de Verkrijgende Vennootschap.

3. De wijze waarop de aandelen in de verkrijgende vennootschap worden uitgereikt (artikel 12: 8, 1° juncto artikel 12:59, lid 2, 3° WVV)

Naar aanleiding van de partiële splitsing door overneming zullen de aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap aandelen verkrijgen in de Verkrijgende Vennootschap overeenkomstig haar deelneming in de Partieel te splitsen Vennootschap, overeenkomstig hetgeen hiervoor onder punt 2 wordt bepaald.

De aandelen van de Verkrijgende Vennootschap zullen aandelen op naam zijn en zullen, onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan van de Partieel te splitsen Vennootschap, onmiddellijk na het verlijden van de authentieke akte houdende het besluit tot partiële splitsing door overneming, worden ingeschreven in het aandelenregister van de Verkrijgende Vennootschap door het bestuursorgaan van de Verkrijgende Vennootschap of een persoon daartoe gemachtigd, op datum van de totstandkoming, de volgende gegevens aanbrengen:

- de identiteit van de aandeelhouders;
- het aantal aandelen van de Verkrijgende Vennootschap dat aan haar toekomt krachtens het besluit tot partiële splitsing door overneming; en
- de datum van het besluit tot partiële splitsing door overneming.

Deze inschrijving zal worden ondertekend door het bestuursorgaan, of diens gevolmachtigde, namens de Verkrijgende Vennootschap en door de aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap, of hun gevolmachtigden.

Enige opsplitsing of verdeling van de aan de aandelen van de Partieel te splitsen Vennootschap verbonden rechten, zullen zonder enig voorbehoud worden toegepast op de uit te geven aandelen van de Verkrijgende Vennootschap.

Bij de toekenning van nieuwe aandelen van de Verkrijgende Vennootschap wordt afgerond tot de onderste eenheid (bij de totaalberekening), terwijl bij de individuele berekening per aandeelhouder wordt afgerond naar de lagere of hogere eenheid overeenkomstig de gebruikelijke principes. Er wordt steeds minstens één aandeel in de Verkrijgende Vennootschap toegekend aan elk van de aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap.

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 Verkrijgende Vennootschap ontvangen.

4. De datum vanaf wanneer deze aandelen recht geven op winstdeelname, evenals elke bijzondere regeling betreffende dit recht (artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:59, lid 2, 4° WVV)

De naar aanleiding van de voormelde voorgestelde partiële splitsing door overneming uitgereikte aandelen in de Verkrijgende Vennootschap, zullen dezelfde rechten geven als de bestaande aandelen van de Verkrijgende Vennootschap.

De nieuw uit te geven aandelen nemen deel in het bedrijfsresultaat vanaf 1 januari 2025. Betreffende dit recht wordt geen bijzondere regeling getroffen, doch rekening houdend met de aard van de Partieel te splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap als woonmaatschappij en de beperkingen op winstgerechtigheid van de uit te geven aandelen zoals voortvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

Betreffende dit recht wordt geen bijzondere regeling getroffen.

5. de datum vanaf wanneer de handelingen van de te splitsen vennootschap boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van een van de verkrijgende vennootschappen, die niet eerder mag worden geplaatst dan op de eerste dag na de afsluiting van het boekjaar waarvoor de jaarrekening reeds werd goedgekeurd van de bij de verrichting betrokken vennootschappen (artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:59, lid 2, 5° WVV)

Vanaf 1 januari 2025, zullen de verrichtingen met betrekking tot de Af te splitsen Bedrijfstaking van de Partieel te splitsen Vennootschap, gesteld door de Partieel te splitsen Vennootschap, boekhoudkundig en fiscaal (i.e. inkomstenbelasting) geacht worden te zijn uitgevoerd voor rekening van de Verkrijgende Vennootschap.

De bestuursorganen van de Partieel te splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap stellen voor om de besluiten tot partiële splitsing door overneming te nemen onder de opschortende termijn ingaande op 1 juli 2025 om 00u02.

6. De rechten die de verkrijgende Vennootschap toekent aan de aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap, die bijzondere rechten hebben en aan de houders van andere effecten dan aandelen, of de jegens hen voorgestelde maatregelen (artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:59, lid 2, 6° WVV)

Artikel 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals toepasselijk op woonmaatschappijen, bepaalt dat de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en aandeelhouder zijn van die woonmaatschappij, altijd samen beschikken over meer dan 50% van het totale aantal stemrechten die verbonden zijn aan de aandelen.

Behoudens voornoemde (of andere) decretale regels hebben alle aandelen van de Partieel te splitsen Vennootschap dezelfde aard en kennen dezelfde rechten en voordelen toe aan de houders daarvan. Er zijn in de Partieel te splitsen Vennootschap geen aandeelhouders die bijzondere rechten hebben, dan wel houders van andere effecten dan aandelen.

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.

7. De bezoldiging die wordt toegekend aan de commissaris voor de opstelling van het in artikel 12:62 bedoelde verslag (artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:59, lid 2, 7° WVV)

De Vennootschappen hebben hun commissarissen, respectievelijk (i) Moore Audit BV met de heer Jan De Bom Van Driessche en mevrouw Carmen Van Camp als vaste vertegenwoordigers voor de Partieel te Splitsen Vennootschap en (ii) Moore Audit BV met de heer Jan De Bom Van Driessche als vaste vertegenwoordiger voor de Verkrijgende Vennootschap, verzocht een controleverslag over het Splitsingsvoorstel op te stellen, overeenkomstig artikel 12:62 WVV.

(...)

8. Ieder bijzonder voordeel toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de

Op de laatste blz. van Luik B vermelden :

Voor kant : 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").

vennootschappen die aan de partiële splitsing door overneming deelnemen (artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:59, lid 2, 8° WVV)

Aan de leden van de bestuursorganen van de Partieel te splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap wordt geen bijzonder voordeel toegekend.

9. De nauwkeurige beschrijving en verdeling van de aan de verkrijgende Vennootschap over te dragen delen van de activa en passiva van het vermogen (artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:59, lid 2, 9° WVV)

9.1. Algemene omschrijving van de over te dragen activa

De door de Partieel te splitsen Vennootschap aan de Verkrijgende Vennootschap over te dragen vermogensbestanddelen worden nauwkeurig omschreven in \$Bijlage 1, voor zowel Scenario 1 (\$Bijlage 1, deel 1) als Scenario 2 (\$Bijlage 1, deel 2).

\$Bijlage 3 bevat eveneens de illustratieve splitsingsbalans afgesloten op 31/12/2024 waarin de vermogensbestanddelen die overeenkomstig dit Voorstel aan de Verkrijgende Vennootschap worden toebedeeld, boekhoudkundig worden weergegeven (de Splitsingsbalans), voor zowel Scenario 1 (\$Bijlage 3, deel 1) als Scenario 2 (\$Bijlage 3, deel 2).

Het onroerend sociaal wonen-patrimonium (wat betreft (i) Scenario 1: woningen, onbebouwde gronden en projecten en wat betreft (ii) Scenario 2: woningen en projecten) wordt telkens toebedeeld aan de Verkrijgende Vennootschap voor diens werkingsgebied. Op dezelfde wijze worden de leningen toebedeeld die toewijsbaar zijn aan dat onroerend patrimonium.

Aldus bedraagt de netto-waarde van de activa- en passivabestanddelen van de Partieel te splitsen Vennootschap, die volgens de Splitsingsbalans zullen overgaan naar de overnemende vennootschap volgens de toestand afgesloten per 31/12/2024, EUR 11.043.703,47 (voor Scenario 1) dan wel EUR 7.105.750,34 (voor Scenario 2).

9.2. Rechten en overeenkomsten

Ingevolge de partiële splitsing door overneming, zullen alle rechten en overeenkomsten die verband houden met de Af te splitsen Bedrijfstaking van de Partieel te splitsen Vennootschap overgaan naar de Verkrijgende Vennootschap.

In het bijzonder:

- neemt de Verkrijgende Vennootschap enige hypothecaire lening over verbonden met enig over te dragen onroerend goed;
- neemt de Verkrijgende Vennootschap overeenkomstig artikel 4.38 §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 § 5, 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 Partieel te splitsen Vennootschap als woonmaatschappij door een gemeente of een OCMW werden aangeboden;
- neemt de Verkrijgende Vennootschap overeenkomstig artikel 4.38 §5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 § 6, de nog openstaande leningen bij VMSW, het Vlaams Financieringsfonds voor Gronden Woonbeleid voor Vlaams-Brabant of Vlabinvest apb alsook provinciale leningen over, die betrekking hebben op de overgedragen activabestanddelen; en
- neemt de Verkrijgende Vennootschap de rechten onder het sanctioneringsmechanisme inzake de niet-naleving van de 20-jarige bewoningsverplichting over (te weten (i) het recht tot wederinkoop en voorkoop en (ii) de financiële sanctie (terugvordering korting en de niet-afgeschreven overheidsinvestering)) verbonden aan de overgedragen onroerende goederen.

9.3. Toewijzing vergeten activa en passiva

Om betwistingen te vermijden over de toewijzing van bepaalde vermogensbestanddelen van de Partieel te splitsen Vennootschap, ingeval de hierboven weergegeven toescheiding of beschrijving geen uitsluitel geeft, hetzij omdat de verrichte toewijzing voor interpretatie vatbaar zou zijn, hetzij omdat het vermogensbestanddelen zou betreffen die bij onachtzaamheid, vergetelheid of onwetendheid niet opgenomen waren in de opgave van de toegescheiden vermogens, hetzij omdat de betreffende vermogensbestanddelen geen boekwaarde meer zouden hebben, wordt hierbij uitdrukkelijk overeengekomen dat alle activa en passiva waarvan niet met zekerheid kan worden vastgesteld of zij deel uitmaken van de Af te splitsen Bedrijfstaking en derhalve zij aan de Partieel te splitsen Vennootschap dan wel aan de Verkrijgende Vennootschap verblijven, respectievelijk toekomen, gealloceerd worden aan de Partieel te splitsen Vennootschap, tenzij deze specifiek betrekking hebben op de door de Partieel te splitsen Vennootschap aan de Verkrijgende Vennootschap overgedragen bestanddelen behorende tot de Af te splitsen Bedrijfstaking (en in het bijzonder, de doelstellingen van de partiële splitsing door overneming, zoals verder uiteengezet in de voorafgaande overwegingen).

9.4. Uitgesloten activa en passiva

Op de laatste blz. van Luik B vermelden :

Voor kant : Naam en hoedanigheid van de instrumenterende notaris, hetzij van de perso(o)n(en) bevoegd de rechtspersoon ten aanzien van derden te vertegenwoordigen

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

In afwijking van voorgaande algemene principes inzake de (overdracht van activa en passiva ten gevolge van de) Partiële Splitsing verklaren de Partieel te Splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap dat de in \$Bijlage 2 opgesomde activa en passiva (voor zowel Scenario 1 (\$Bijlage 2, deel 1) als Scenario 2 (\$Bijlage 2, deel 2), geen deel uitmaken van de Af te splitsen Bedrijfstak en niet zullen overgaan ingevolge de partiële splitsing door overneming zelfs indien de betrokken activa en passiva betrekking hebben op onroerend goed gelegen in het werkingsgebied van de Verkrijgende Vennootschap als Woonmaatschappij.

10. De verdeling onder de aandeelhouders van de te splitsen vennootschap van de aandelen van de verkrijgende vennootschap, evenals het criterium waarop deze verdeling is gebaseerd (artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:59, lid 2, 10° WVV)

Aan de aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap zullen nieuw uitgegeven aandelen van de Verkrijgende Vennootschap worden uitgereikt, dit conform de hoger vermelde ruilverhouding. De bepaling van de ruilverhouding gebeurt op basis van de inbreng-vertegenwoordigende waarde van het voorwerp van de partiële splitsing door overneming alsook van de inbreng-vertegenwoordigende waarde van de aandelen van de Verkrijgende 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 totale nominale waarde van de aandelen.

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

Het aandeelhouderschap in de Partieel te splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap zal, voorafgaand en volgend op de partiële splitsing door overneming, zijn als volgt:

Vóór partiële splitsing door overneming

Totaal aantal aandelen op datum van het Voorstel (volgens statuten)

Partieel te splitsen vennootschap 12.593

Verkrijgende vennootschap 2.392

Totaal aantal aandelen na de partiële splitsingen door overneming onder items 1-2 en voorafgaand aan item 3

Partieel te splitsen vennootschap 207.480.686

Verkrijgende vennootschap 2.392

Na partiële splitsing door overneming

Totaal aantal aandelen

Partieel te splitsen vennootschap 207.480.686

Verkrijgende vennootschap

Ingeval van Scenario 1: 416.884.339

Ingeval van Scenario 2: 504.700.632

11. Decreet vlaams gewest betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

Ingevolge de partiële splitsing door overneming zullen onroerende goederen in volle eigendom worden overgedragen (zie Bijlage 1). De af te splitsen vermogensbestanddelen van de Partieel te splitsen Vennootschap omvatten (o.a.) de zakelijke rechten op onroerende goederen, welke alle gelegen zijn in het Vlaams Gewest, en waarvan de overdracht in het kader van deze partiële splitsing door overneming onder de toepassing valt van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (het Bodemdecreet).

Meer bepaald wordt krachtens artikel 2, 18° f) van het Bodemdecreet, het opstellen van dit Voorstel als overdracht van gronden beschouwd voor doeleinden van het Bodemdecreet, en moeten de formaliteiten ter zake (zoals het afleveren van een bodemattest) nageleefd worden. In het kader daarvan werden bodemattesten met betrekking tot de over te dragen onroerende goederen opgevraagd.

De bestuursorganen van de Partieel te splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap verklaren nog niet in het bezit te zijn van de bodemattesten, die bij de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (OVAM) werden aangevraagd maar nog niet beschikbaar zijn. Deze ontbrekende bodemattesten zullen overgemaakt worden aan de Verkrijgende Vennootschap, en dit ten laatste voor de buitengewone algemene vergadering van de Verkrijgende Vennootschap die zal beraadslagen over de partiële splitsing. De Verkrijgende Vennootschap verbindt er zich toe om na ontvangst van deze bodemattesten expliciet in de akte te verzaken aan de nietigheidsvordering voorzien in artikel 116, §1 en 116, §2 van het Bodemdecreet.

12. Algemene vergadering

Onderhavig Voorstel zal worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergaderingen van aandeelhouders van de Partieel te splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap, en dit ten minste 6 weken na neerlegging daarvan ter griffie van de bevoegde ondernemingsrechtbank (i.e. ondernemingsrechtbank Brussel, Nederlandstalige afdeling) en de publicatie van een uittreksel van dit Voorstel in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad overeenkomstig de bepalingen van artikel 12:8, 1° juncto artikel 12:59, *in fine* WVV.

13. Andere formaliteiten

De bestuursorganen van de Partieel te splitsen Vennootschap en de Verkrijgende Vennootschap stellen voor aan de aandeelhouders om te verzaken aan:

- indien toepasselijk, het informeren van de algemene vergadering van elke belangrijke wijziging die zich in de activa en passiva van het vermogen heeft voorgedaan overeenkomstig de artikelen 12:8, 1° juncto 12:63 WVV en dit zoals voorzien in de artikelen 12:8, 1° juncto 12:63, *in fine* WVV;
- indien toepasselijk, het opstellen van tussentijdse cijfers overeenkomstig de artikelen 12:8, 1° juncto 12:64, §2, 5° WVV en dit zoals voorzien in de artikelen 12:8, 1° juncto 12:64, §2, laatste lid WVV; en
- de oproepingsformaliteiten en- termijnen zoals voorzien in de artikelen 12:8, 1° juncto 12:64, §1 WVV en/of de artikelen 5:83 en 5:84 WVV, dan wel in enige statutaire bepaling(en) van de Partieel te splitsen Vennootschap of de Verkrijgende Vennootschap.

14. Fiscale verklaringen

De ondergetekenden verklaren dat deze partiële splitsing door overneming geschiedt met toepassing van:

- artikel 117 en 120, 3de lid van het Wetboek Registratierechten juncto artikel 2.9.1.0.3, 3de lid, 2.10.1.0.3, 3de lid en 2.11.1.0.2., 3de lid van de Vlaamse Codex Fiscaliteit, minstens in ondergeschikte orde, artikel 2.9.6.0.3, 1° van de Vlaamse Codex Fiscaliteit;
- artikel 211 van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992 en met de vrijstelling voorzien in de artikelen 211 juncto 183bis van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen 1992; en
- artikel 11 en 18 §3 van het Wetboek van de belasting over de Toegevoegde Waarde.

(...)

VOOR GELIJKVORMIG UITTREKSEL.

(Tegelijk met dit uittreksel werden neergelegd: het splitsingvoorstel)

Tim CARNEWAL

Notaris