

**[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



26055732

NEERGELEGD TER GRIFFIE VAN DE
ONDERNEMINGSRECHTBANK GENT
afdeling KORTRIJK

20 APR. 2026

Griffie
DE GRIFFIER

Ondernemingsnr : 0405 553 535

Naam

(voluit) : THUISWEST

(Erkenningsnummer 3330)

(verkort) :

Rechtsvorm : Besloten vennootschap

Volledig adres v.d. zetel : Groenestraat 224, 8800 Roeselare

Onderwerp akte : Partieel splitsingsvoorstel

Er blijkt uit een partieel splitsingsvoorstel, opgemaakt en ondertekend door het bestuursorgaan van de BV THUISWEST op 17 april 2026, hetgeen volgt:

"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 THUISWEST en de BV ONS ONDERDAK 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 THUISWEST en BV ONS ONDERDAK 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 THUISWEST, met zetel te 8800 Roeselare, Groenestraat 224, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0405.553.535, is bevoegd voor het werkingsgebied Midwest-West.

De BV WOONMAATSCHAPPIJ IJZER EN ZEE, met zetel te 8630 Veurne, Brugse Steenweg 2, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0405.261.842, is bevoegd voor het werkingsgebied Westhoek-Noord.

De BV ONS ONDERDAK, met zetel te 8900 Ieper, Ter Waarde 65, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0405.501.570, is bevoegd voor het werkingsgebied Westhoek-Zuid.

De BV WOONSTART, met zetel te 8700 Tielt, Sint-Michielstraat 1A, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0405.220.963, is bevoegd voor het werkingsgebied Midwest-Oost.

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.

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 06/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

§ 3. In afwijking van paragraaf 2 zijn werkingsgebiedoverschrijdende activiteiten toegelaten in geval van samenwerking met een andere woonmaatschappij of voor zover de activiteiten een subsidair 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.

§ 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 overdrachtsprijs 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 THUISWEST, voornoemd, vastgoed in haar bezit, dat binnen het werkingsgebied Westhoek-Noord ligt, over te dragen aan de BV WOONMAATSCHAPPIJ IJZER EN ZEE, voornoemd, bevoegd voor dat werkingsgebied Westhoek-Noord, en dit eveneens door middel van de procedure van partiële splitsing van de BV THUISWEST, voornoemd, door overneming door de BV WOONMAATSCHAPPIJ IJZER EN ZEE, voornoemd, 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;

(ii) de vennootschap BV THUISWEST, voornoemd, vastgoed in haar bezit, dat binnen het werkingsgebied Westhoek-Zuid ligt, over te dragen aan de BV ONS ONDERDAK, voornoemd, bevoegd voor dat werkingsgebied Westhoek-Zuid, en dit eveneens door middel van de procedure van partiële splitsing van de BV THUISWEST, voornoemd, door overneming door de BV ONS ONDERDAK, voornoemd, 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;

(iii) de vennootschap BV THUISWEST, voornoemd, vastgoed in haar bezit, dat binnen het werkingsgebied Midwest-Oost ligt, over te dragen aan de BV WOONSTART, voornoemd, bevoegd voor dat werkingsgebied Midwest-Oost, door middel van de procedure van partiële splitsing van de BV THUISWEST, voornoemd, door overneming door de BV WOONSTART, voornoemd, 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;

(iv) de vennootschap BV ONS ONDERDAK, voornoemd, vastgoed in haar bezit, dat binnen het werkingsgebied Midwest-West ligt, over te dragen aan de BV THUISWEST, voornoemd, bevoegd voor dat werkingsgebied Midwest-West, en dit eveneens door middel van de procedure van partiële splitsing van de BV ONS ONDERDAK, voornoemd, door overneming door de BV THUISWEST, voornoemd, 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.

Alle verrichtingen zullen juridisch uitwerking krijgen op 30 juni 2026 om 23u59min59sec in volgende volgorde:

- (i) partiële splitsing BV Thuiswest door overneming door BV Woonmaatschappij IJZER EN ZEE;
- (ii) partiële splitsing BV Thuiswest door overneming door BV Ons Onderdak;
- (iii) partiële splitsing BV Thuiswest door overneming door BV Woonstart;
- (iv) partiële splitsing BV Ons Onderdak door overneming door BV Thuiswest.

Onderstaand partieel splitsingsvoorstel is opgesteld met oog op de tweede verrichting, namelijk de partiële splitsing van de BV THUISWEST, voornoemd, door overneming door de BV ONS ONDERDAK, voornoemd.

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

□ NAAM: THUISWEST

□ RECHTSVORM: Besloten vennootschap

□ ZETEL: 8800 Roeselare, Groenestraat 224

□ INGESCHREVEN in het rechtspersonenregister onder het nummer 0405.553.535

□ 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.

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 verantwoorden 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."

Zij wordt hierna genoemd "partieel te splitsen vennootschap"

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

- De heer Bart Wenes, wonende te 8800 Roeselare, Abeelstraat 3A, voorzitter bestuursorgaan;
- Mevrouw Machteld Demeulenaere, wonende te 8830 Hoogdele, Kleine Noordstraat 30, algemeen directeur.

- ☐ NAAM : ONS ONDERDAK
- ☐ RECHTSVORM : Besloten vennootschap
- ☐ ZETEL : 8900 Ieper, Ter Waarde 65
- ☐ INGESCHREVEN in het rechtspersonenregister onder het nummer 0405.501.570.
- ☐ 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.

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 aantoonde dat er externe factoren zijn die verantwoordde 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 de voorzitter van het bestuursorgaan en de algemeen directeur:

- De heer Thijs Descamps, wonende te 8900 Ieper, Rijselstraat 69, voorzitter van het bestuursorgaan;
- De heer Tim Fastré, wonende te 8940 Wervik, Hoogweg 49, algemeen directeur.

3. Algemeen

De voorgestelde verrichting karakteriseert zich als een disproportionele 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 THUISWEST, voornoemd, partieel gesplitst wordt en het afgesplitste vermogen wordt overgenomen door de vennootschap BV ONS ONDERDAK, voornoemd.

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;
- zonder ontbinding van de partieel te splitsen vennootschap;
- tegen uitreiking van aandelen in de partieel te splitsen 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

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 huidige splitsing wordt evenwel doorgevoerd als een disproportionele splitsing overeenkomstig de bepaling van artikel 12:8, 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dat stelt dat: "Worden met splitsing gelijkgesteld:

1° de rechtshandeling waarbij een deel van het vermogen van een vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, zonder ontbinding op één of meer bestaande vennootschappen of door haar opgerichte vennootschappen overgaat tegen uitreiking aan de vennoten of aandeelhouders van de gesplitste vennootschap, van aandelen in de verkrijgende vennootschap of vennootschappen, in de gesplitste vennootschap of in zowel de verkrijgende vennootschap of vennootschappen als de gesplitste vennootschap. ..."

Er worden dus geen aandelen in de verkrijgende vennootschap uitgegeven in ruil voor het overgedragen vermogen, maar wel aandelen in de gesplitste vennootschap zelf. De gesplitste vennootschap staat zelf vermogen af, en geeft zelf aandelen uit, waardoor het aanknopingspunt van de historische inbrengwaarde, hier haar relevantie verliest.

Verder in aanmerking genomen:

(1) dat de vermogensrechten van de aandelen van de partieel te splitsen vennootschap beperkt zijn. De vennootschap is immers een woonmaatschappij die eerder een winstbestedingsoogmerk heeft in plaats van een winstuitkeringsoogmerk. Zij is dus niet gericht op de verrijking van haar aandeelhouders en mag deze aandeelhouders geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel bezorgen.

(2) dat de stemrechten, verbonden aan de aandelen, losgekoppeld zijn van het aantal aandelen, maar decretaal bepaald zijn en statutair zijn vastgelegd,

wordt in vergoeding voor de partiële splitsing 1 aandeel toegekend aan elke aandeelhouder van de partieel te splitsen vennootschap, te weten 128 aandelen in totaal. Er wordt geen oplegsom toegekend.

In de partieel te splitsen vennootschap zijn op heden 2.670.029 aandelen uitgegeven.

Verwijzend naar de voorafgaande uiteenzetting, wordt voorafgaand aan de partiële splitsing tussen THUISWEST en ONS ONDERDAK reeds 1 partiële splitsing doorgevoerd, waarbij 128 aandelen worden uitgegeven, waardoor het aantal aandelen op 2.670.157 wordt gebracht.

Na de huidige tweede partiële splitsing, zal het vermogen van de partieel gesplitste vennootschap vertegenwoordigd zijn door 2.670.285 aandelen.

5. Wijze waarop de aandelen in de partieel te splitsen vennootschap zullen worden uitgereikt

Aan elke aandeelhouder van de partieel te splitsen vennootschap wordt één (1) aandeel op naam in de partieel te splitsen vennootschap uitgereikt, overeenkomstig hetgeen hiervoor onder punt 4 wordt bepaald.

De uitgifte van de nieuwe aandelen aan de huidige aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap zal geschieden door inschrijving onder hun naam met de datum van het partieel splitsingsbesluit in het aandelenregister van de partieel te splitsen vennootschap. Voormelde inschrijving zal door het bestuursorgaan van de partieel te splitsen vennootschap worden verricht onmiddellijk volgend op de realisatie van de partiële splitsing.

6. De datum vanaf wanneer de uitgereikte aandelen in de partieel te splitsen 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 partieel te splitsen vennootschap, zullen dezelfde rechten geven als de bestaande aandelen van de partieel te splitsen vennootschap.

De naar aanleiding van de voormelde voorgestelde partiële splitsing uitgereikte aandelen in de partieel te splitsen vennootschap, zullen recht geven te delen in de winst vanaf 1 januari 2026, 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 partieel te splitsen vennootschap, boekhoudkundig geacht worden te zijn verricht voor rekening van de overnemende vennootschap.

De bestuursorganen van de partieel te splitsen vennootschap en de overnemende vennootschap stellen voor om als datum vanaf wanneer de handelingen van de partieel 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 partieel te splitsen vennootschap dat naar de verkrijgende vennootschap overgaat, 1 januari 2026 te nemen.

De bestuursorganen van de partieel 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 2026 om 23u59min59sec.

8. De rechten die de partieel te splitsen 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

De statuten van de partieel te splitsen vennootschap voorzien het volgende omtrent het stemrecht op de algemene vergadering:

“Als het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, 50% of minder dan het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de woonmaatschappij bedraagt, 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 die liggen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij, is onderling vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering.

Afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.

Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, 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 liggen, 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 de NV CALLENS VANDELANOTTE, met zetel te 8500 Kortrijk, President Kennedypark 1a, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0433.608.707, hier vertegenwoordigd door de heer Jan Degryse, bedrijfsrevisor, voor de partieel te splitsen vennootschap en de BV AUDITAS BEDRIJFSREVISOREN, met zetel te 8800 Roeselare, Boomgaardstraat 14, ingeschreven in het rechtspersonenregister onder het nummer 0464.594.366, hier vertegenwoordigd door de heer Sven Vansteelant, 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 3.850,00 EUR (excl. BTW) voor de NV CALLENS VANDELANOTTE, voornoemd, als commissaris van de partieel te splitsen vennootschap en op 3.850,00 EUR (excl. BTW) voor de BV AUDITAS BEDRIJFSREVISOREN, voornoemd, als commissaris van de overnemende vennootschap.

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 31/12/2025, zijn de volgende:

ACTIVA	
VASTE ACTIVA	1.641.295,42
Materiële vaste activa	1.641.295,42
- Terreinen	297.509,84
- Gebouwen	1.289.751,07
- Vaste activa in aanbouw en vooruitbetalingen	54.034,51
VLOTTENDE ACTIVA	43.513,77
Vorderingen op ten hoogste één jaar	12.895,07
- Handelsvorderingen	12.895,07

Geldbeleggingen en liquide middelen	30.618,70
- Geldbeleggingen	30.618,70
TOTAAL DER ACTIVA	1.684.809,19

PASSIVA	
EIGEN VERMOGEN	223.558,32
Inbreng	79,78
Reserves	173.737,43
- Onbeschikbare reserves	112.009,61
- Belastingvrije reserves	61.727,82
Kapitaalsubsidies	49.741,11
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	4.605,57
Uitgestelde belastingen	4.605,57
SCHULDEN	1.456.645,30
Schulden op meer dan één jaar	1.377.181,95
- Kredietinstellingen	1.346.563,25
- Overige schulden	30.618,70
Schulden op ten hoogste één jaar	79.463,35
- Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	71.150,06
- Diverse schulden	8.313,29
TOTAAL DER PASSIVA	1.684.809,19

Aldus bedraagt de nettowaarde van de activa- en passivabestanddelen van de partieel te splitsen vennootschap, die zullen overgaan naar de overnemende vennootschap volgens de toestand afgesloten per 31/12/2025, 223.558,32 EUR.

De te betalen kosten en lasten van de partiële splitsing zullen worden toebedeeld aan de verkrijgende vennootschap.

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 partieel te splitsen vennootschap, alsmede het criterium waarop deze verdeling is gebaseerd

Aan elke aandeelhouder van de partieel te splitsen vennootschap zal één (1) nieuw aandeel van de partieel te splitsen vennootschap worden uitgereikt, dit conform de hoger vermelde ruilverhouding.

Het criterium waarop deze verdeling is gebaseerd, kan als volgt verantwoord worden:

Zoals voormeld wordt 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) bepaald 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 huidige splitsing wordt evenwel doorgevoerd als een disproportionele splitsing overeenkomstig de bepaling van artikel 12:8, 1° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen dat stelt dat:

"Worden met splitsing gelijkgesteld:

1° de rechtshandeling waarbij een deel van het vermogen van een vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, zonder ontbinding op één of meer bestaande vennootschappen of door haar opgerichte vennootschappen overgaat tegen uitreiking aan de vennoten of aandeelhouders van de gesplitste vennootschap, van aandelen in de verkrijgende vennootschap of vennootschappen, in de

gesplitste vennootschap of in zowel de verkrijgende vennootschap of vennootschappen als de gesplitste vennootschap. ...”

Er worden dus geen aandelen in de verkrijgende vennootschap uitgegeven in ruil voor het overgedragen vermogen, maar wel aandelen in de gesplitste vennootschap zelf. De gesplitste vennootschap staat zelf vermogen af, waardoor het aanknopingspunt van de historische inbrengwaarde, hier haar relevantie verliest.

Er wordt voor een disproportionele partiële splitsing gekozen omdat dit beter aansluit bij het decretaal gedachtegoed. De werking van elke woonmaatschappij wordt beperkt tot haar eigen werkingsgebied. De aandeelhouders in de woonmaatschappij zijn mede verweven met dit eigen werkingsgebied. Door een gewone partiële splitsing, zouden alle aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap aandeelhouder worden in de verkrijgende vennootschap, de vennootschap van een ander werkingsgebied. Middels de disproportionele partiële splitsing, en uitgifte van aandelen in de partieel te splitsen vennootschap, komt deze fragmentering er niet en blijven de aandeelhouders aandeelhouder in het eigen werkingsgebied, waar hun belang ligt.

Verder wordt in aanmerking genomen:

(1) dat de vermogensrechten van de aandelen van de partieel te splitsen vennootschap beperkt zijn. De vennootschap is immers een woonmaatschappij die eerder een winstbestedingsoogmerk heeft in plaats van een winstuitkeringsoogmerk. Zij is dus niet gericht op de verrijking van haar aandeelhouders en mag deze aandeelhouders geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel bezorgen.

(2) dat de stemrechten, verbonden aan de aandelen, losgekoppeld zijn van het aantal aandelen, maar decretaal bepaald zijn en statutair zijn vastgelegd.

Uit voorgaande blijkt dat de meerderheid van het aantal stemmen voorbehouden zijn voor de gemeenten en OCMW's van het werkingsgebied van de woonmaatschappij, en hun onderlinge verhouding decretaal bepaald is. Het aantal aandelen in bezit, is hier dus irrelevant.

Dit alles in acht genomen is de vergoeding van de partiële splitsing door toekenning van 1 aandeel aan elk der aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap, te weten 128 aandelen in totaal, verantwoord.

13. Over te dragen onroerend goed

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

STAD IEPER – twaalfde afdeling / VLAMERTINGE

1. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Poperingseweg 499, perceelnummer 0067X5P0000, met een oppervlakte van 2a10ca;

2. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Poperingseweg 497, perceelnummer 0067Y5P0000, met een oppervlakte van 2a11ca;

3. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Poperingseweg 503, perceelnummer 0067Z5P0000, met een oppervlakte van 7a05ca;

Ingevolge de partiële splitsing zullen volgende onroerende goederen worden overgedragen, bezwaard met een opstalrecht reeds toebehorende aan de overnemende vennootschap:

STAD IEPER – achtste afdeling / BOEZINGE

4. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 12, perceelnummer 0163WP0000, met een oppervlakte van 1a48ca;

5. Een PERCEEL GROND, gestaan en gelegen te Hoge Weide, perceelnummer 0163B2P0000, met een oppervlakte van 2a17ca;

- 6.Een PERCEEL GROND, gestaan en gelegen te Hoge Weide, perceelnummer 0163C2P0000, met een oppervlakte van 2a93ca;
- 7.Een PERCEEL GROND, gestaan en gelegen te Hoge Weide, perceelnummer 0163X2P0000, met een oppervlakte van 2a75ca;
- 8.Een PERCEEL GROND, gestaan en gelegen te Hoge Weide, perceelnummer 0163Y2P0000, met een oppervlakte van 1a65ca;
- 9.Een PERCEEL GROND, gestaan en gelegen te Hoge Weide, perceelnummer 0163D2P0000, met een oppervlakte van 2a29ca;
- 10.Een PERCEEL GROND, gestaan en gelegen te Hoge Weide, perceelnummer 0163E2P0000, met een oppervlakte van 2a16ca;
- 11.Een PERCEEL GROND, gestaan en gelegen te Hoge Weide, perceelnummer 0163Z2P0000, met een oppervlakte van 1a64ca;

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

STAD IEPER – achtste afdeling / BOEZINGE

- 12.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 35, perceelnummer 0141E4P0000, met een oppervlakte van 2a19ca;
- 13.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 37, perceelnummer 0141F4P0000, met een oppervlakte van 1a74ca;
- 14.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 39, perceelnummer 0141G4P0000, met een oppervlakte van 1a74ca;
- 15.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 41, perceelnummer 0141H4P0000, met een oppervlakte van 1a73ca;
- 16.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 72, perceelnummer 0141Y4P0000, met een oppervlakte van 0a74ca;
- 17.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 70, perceelnummer 0141Z4P0000, met een oppervlakte van 0a74ca;
- 18.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 68, perceelnummer 0141A5P0000, met een oppervlakte van 0a74ca;
- 19.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 66, perceelnummer 0141B5P0000, met een oppervlakte van 0a74ca;
- 20.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 64, perceelnummer 0141C5P0000, met een oppervlakte van 0a74ca;
- 21.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 62, perceelnummer 0141D5P0000, met een oppervlakte van 0a74ca;
- 22.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 60, perceelnummer 0141E5P0000, met een oppervlakte van 0a74ca;
- 23.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Bloemendale 58, perceelnummer 0141F5P0000, met een oppervlakte van 0a74ca;
- 24.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 11, perceelnummer 0163VP0000, met een oppervlakte van 1a67ca;
- 25.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 15, perceelnummer 0163ZP0000, met een oppervlakte van 2a06ca;
- 26.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 16, perceelnummer 0163A2P0000, met een oppervlakte van 2a08ca;
- 27.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 21, perceelnummer 0163F2P0000, met een oppervlakte van 2a44ca;
- 28.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 22, perceelnummer 0163G2P0000, met een oppervlakte van 2a26ca;
- 29.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 24, perceelnummer 0163K2P0000, met een oppervlakte van 1a54ca;
- 30.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 25, perceelnummer 0163L2P0000, met een oppervlakte van 1a49ca;
- 31.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 27, perceelnummer 0163N2P0000, met een oppervlakte van 2a10ca;
- 32.Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 28, perceelnummer 0163P2P0000, met een oppervlakte van 2a04ca;

33. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 31, perceelnummer 0163T2P0000, met een oppervlakte van 1a67ca;
34. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 32, perceelnummer 0163V2P0000, met een oppervlakte van 2a29ca;
35. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 37, perceelnummer 0163A3P0000, met een oppervlakte van 2a07ca;
36. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 38, perceelnummer 0163B3P0000, met een oppervlakte van 1a52ca;
37. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 39, perceelnummer 0163C3P0000, met een oppervlakte van 1a51ca;
38. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 40, perceelnummer 0163D3P0000, met een oppervlakte van 2a04ca;
39. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 41, perceelnummer 0163E3P0000, met een oppervlakte van 2a02ca;
40. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Hoge Weide 42, perceelnummer 0163F3P0000, met een oppervlakte van 1a46ca;
41. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Klappershoekstraat 24, perceelnummer 0708E3P0000, met een oppervlakte van 2a80ca;
42. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Klappershoekstraat 26, perceelnummer 0708F3P0000, met een oppervlakte van 2a47ca;
43. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Klappershoekstraat 28, perceelnummer 0708G3P0000, met een oppervlakte van 2a57ca;
44. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Klappershoekstraat 30, perceelnummer 0708H3P0000, met een oppervlakte van 3a54ca;
45. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Klappershoekstraat 32, perceelnummer 0708K3P0000, met een oppervlakte van 4a25ca;
46. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Klappershoekstraat 34, perceelnummer 0708L3P0000, met een oppervlakte van 5a98ca;
47. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Klappershoekstraat 36, perceelnummer 0708M3P0000, met een oppervlakte van 5a19ca;
48. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Klappershoekstraat 38, perceelnummer 0708N3P0000, met een oppervlakte van 3a73ca;
49. Een HUIS op en met medegaande grond, gestaan en gelegen te Klappershoekstraat 40, perceelnummer 0708P3P0000, met een oppervlakte van 2a34ca;
50. Een PERCEEL GROND, gestaan en gelegen te Hoge Weide, perceelnummer 0163W2P0000, met een oppervlakte van 2a26ca.

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

14. Bijzondere volmachten

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 mevrouw Machteld Demeulenaere, algemeen directeur van de partieel te splitsen vennootschap en aan de heer Tim Fastré, algemeen directeur van de verkrijgende vennootschap, 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 partieel splitsingsvoorstel 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 bij de partiële splitsing betrokken vennootschap, met name voor de partieel te splitsen vennootschap op de griffie van de ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Kortrijk en voor de verkrijgende vennootschap op de griffie van de ondernemingsrechtbank Gent, afdeling Ieper.

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 06/05/2026 - Annexes du Moniteur belge

Opgemaakt te Roeselare en te Ieper, op respectievelijk 17 april 2026 en 14 april 2026, in vier (4) exemplaren."

Gedaan te Roeselare, op 17 april 2026

Getekend:

De heer Bart Wenes

Voorzitter van het bestuursorgaan

Mevrouw Machteld Demeulenaere

Algemeen directeur

Tegelijk hiermee neergelegd:

- Partieel splitsingsvoorstel

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

Verso : Naam en handtekening