

WOONHAVEN ANTWERPEN

Besloten vennootschap

Jan Denucéstraat 23

2020 Antwerpen

RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

BTW BE 0403.795.657

(Woonhaven Antwerpen of de Splitsende Vennootschap)

DE IDEALE WONING-ARRONDISSEMENT ANTWERPEN

Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk

Diksmuidelaan 276

2600 Berchem (Antwerpen)

RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

BTW BE 0404.710.724

(De Ideale Woning of de Overnemende Vennootschap 1)

WOONPUNT SCHELDE-RUPEL

Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk

Struikheidelaan 2

2070 Zwijndrecht

RPR Antwerpen, afdeling Antwerpen

BTW BE 0452.753.537

(Woonpunt Schelde-Rupel of de Overnemende Vennootschap 2)

GEZAMENLIJK VOORSTEL TOT EEN MET SPLITSING DOOR OVERNEMING GELIJKGESTELDE VERRICHTING

in toepassing van artikel 12:8 *juncto de* artikelen 12:59 tot en met 12:73 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV)

De bestuursorganen van respectievelijk De Ideale Woning en Woonpunt Schelde-Rupel (hierna ieder individueel een **Overnemende Vennootschap** en gezamenlijk de **Overnemende Vennootschappen**) en Woonhaven Antwerpen (de **Splitsende Vennootschap**), hebben op respectievelijk 12, 13 en 14 juni 2023 dit gezamenlijk voorstel tot een met splitsing door overneming gelijkgestelde verrichting (het **Splitsingsvoorstel**), in toepassing van artikel 12:8 *juncto de* artikelen 12:59 tot en met 12:73 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV), goedgekeurd.

1. VOORSTEL

De Splitsende Vennootschap overweegt om een met splitsing door overneming gelijkgestelde verrichting te verwezenlijken in toepassing van artikel 12:8 *juncto de* artikelen 12:59 tot en met 12:73 WV, waardoor de Splitsende Vennootschap het Afgesplitste Vermogen (zoals gedefinieerd in punt 3 van dit Splitsingsvoorstel) zal overdragen, zonder ontbonden te worden of zonder op te houden te bestaan, aan de Overnemende Vennootschappen, in ruil voor de uitkering van nieuwe uit te geven aandelen door de Overnemende Vennootschappen aan de aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap (de **Partiële Splitsing**).

Aangezien de bestuursorganen van voormelde vennootschappen het initiatief hebben genomen om

de Partiële Splitsing voor te stellen, verbinden de bestuursorganen zich er ten opzichte van elkaar toe alles in het werk te stellen om de Partiële Splitsing uit te voeren onder de in dit Splitsingsvoorstel vermelde voorwaarden. Dit Splitsingsvoorstel zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap en de Overnemende Vennootschappen en zal minstens zes (6) weken voor de datum van deze buitengewone algemene vergaderingen door zowel de Splitsende Vennootschap als de Overnemende Vennootschappen ter griffie van de respectievelijk bevoegde ondernemingsrechtbank worden neergelegd en vervolgens bekendgemaakt, overeenkomstig artikel 12:59 *in fine* WVV.

2. VOORAFGAANDELIJKE UITEENZETTINGEN.

Het Vlaamse Gewest heeft bij decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen besloten om de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen te brengen en om te vormen in één woonmaatschappij per werkingsgebied.

Met het oog op de voorbereiding van de vorming van de erkende woonmaatschappij voor de werkingsgebieden Antwerpen-Stad, Antwerpen-Zuidrand en Antwerpen-Rupel, hebben de Overnemende Vennootschappen en de Splitsende Vennootschap een studie- en werktraject op gang gebracht onder impuls van een stuurgroep en diverse uitvoerende werk- en adviesgroepen. Deze werkzaamheden en gesprekken hebben geleid tot het voornemen om een partiële splitsing door te voeren.

Deze partiële splitsing volgt op de fusie door overneming waarbij de Splitsende Vennootschap het volledige vermogen van Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen die juridisch uitwerking heeft gekregen per 1 mei 2023 en boekhoudkundig (retroactieve) uitwerking kreeg per 1 januari 2023. Bepaalde vermogensbestanddelen die deel uitmaakten van voormelde fusie door overneming, zullen nu eveneens deel uitmaken van de partiële splitsing.

3. VERMELDINGEN VOORGESCHREVEN DOOR HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN

3.1. De rechtsvorm, de naam, het voorwerp en de zetel van de vennootschappen die aan de splitsing deelnemen (artikel 12:59, 1° WVV)

3.1.1. Overnemende Vennootschappen

(i) Overnemende Vennootschap 1

De Overnemende Vennootschap 1 is de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk **DE IDEALE WONING – ARRONDISSEMENT ANTWERPEN**, waarvan de zetel gevestigd is te Diksmuidelaan 276, 2600 Berchem (Antwerpen).

Zij is ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, Afdeling Antwerpen, met BTW-nummer BE 0404.710.724.

De Overnemende Vennootschap 1 heeft tot voorwerp, in overeenstemming met artikel 3 van haar statuten:

“De vennootschap heeft als doel, binnen haar werkingsgebied:

1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, 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° 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° gronden en panden verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van sociale kavels.

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

4° 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 41, §2 en §3 van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.”

Voormeld voorwerp zal evenwel, op grond van de besluiten genomen door de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders gehouden op 15 mei 2023 en op grond van de verkregen erkenning als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Antwerpen-Zuidrand, met uitwerking van 1 juli 2023 middernacht (0u00) als volgt worden gewijzigd in het kader van een statutenwijziging, waarbij Overnemende Vennootschap 1 eveneens zal worden omgezet in een besloten vennootschap, en haar naam zal wijzigen in **Thuisrand**:

« Art. 3. Doel en 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 behoeftigen 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 verantwoord 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.”

(ii) Overnemende Vennootschap 2

De Overnemende Vennootschap 2 is de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk **WOONPUNT SCHELDE-RUPEL**, waarvan de zetel gevestigd is te Struikheidelaan 2, 2070 Zwijndrecht.

Zij is ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, Afdeling Antwerpen, met BTW-nummer BE 0452.753.537.

De Overnemende Vennootschap 2 heeft tot voorwerp, in overeenstemming met artikel 4 van haar statuten:

“De vennootschap heeft als doel :

- 1) De woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, 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) 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) Gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling (~~verkoop/erfpacht~~) van percelen in sociale verkavelingen;*

De vennootschap kan een aanbod van bescheiden woningen verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden, vastgesteld in artikel 41 §2 en §3, van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

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

Voorafgaand aan de Partiële Splitsing zal worden beslist tot:

- Omvorming van de Overnemende Vennootschap 2 in een besloten vennootschap;
- Vaststelling van de erkenning van de Overnemende Vennootschap 2 als woonmaatschappij;
- De wijziging van de naam van de Overnemende Vennootschap 2 naar WOONKADE RUPELSTREEK;
- Aannee van nieuwe statuten;
- De wijziging van het adres van de zetel van de Overnemende Vennootschap 2 naar Uitbreidingsstraat 39, 2850 Boom.

Na aanneming van nieuwe statuten zal het doel en het voorwerp van de Overnemende Vennootschap 2 luiden als volgt:

“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 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.”

3.1.2. Splitsende Vennootschap

De Splitsende Vennootschap is de besloten vennootschap Woonhaven Antwerpen, waarvan de zetel gevestigd is te Jan Denucéstraat 23, 2020 Antwerpen.

Zij is ingeschreven in het rechtspersonenregister van Antwerpen, afdeling Antwerpen, met BTW-nummer BE 0403.795.657.

De Splitsende Vennootschap heeft tot voorwerp, in overeenstemming met artikel 3 en 4 van haar statuten:

Art. 3. Doel en 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.

8° het optreden als kredietbemiddelaar voor het Vlaams Woningfonds bij het verstrekken van bijzondere sociale leningen.

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 verantwoord 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.

Art. 4. Diverse verplichtingen

De vennootschap verbindt zich in haar hoedanigheid van een door de Vlaamse Regering erkende woonmaatschappij ten minste tot:

1° de naleving van de verplichtingen en de uitvoering van de opdrachten die haar wettelijk worden opgelegd of waartoe zij zich contractueel heeft verbonden;

2° de naleving van de geldende beperkingen inzake de vermogensvoordelen die zij aan haar aandeelhouders, bestuurders of andere mandatarissen kan toekennen;

3° de aanvaarding van het toezicht zoals geregeld door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de besluiten ter uitvoering ervan;

4° het aannemen van de door de Vlaamse Regering opgestelde modelstatuten en de onmiddellijke aanpassing van haar statuten aan elke latere wijziging die de Vlaamse Regering aan die modelstatuten zou aanbrengen, tenzij een afwijking hierop werd toegestaan door de bevoegde minister;

5° de aanvaarding van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van de woonmaatschappij zoals bepaald door de Vlaamse Regering;

6° de aanstelling van een commissaris die wordt belast met de controles zoals bepaald in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen;

7° het zorgen voor een behoorlijk systeem van interne controle;

8° het beheer door de VMSW van haar financiële middelen die niet noodzakelijk zijn voor de dagelijkse werking.

3.2. De ruilverhouding van de aandelen en, in voorkomend geval, het bedrag van de opleg in geld

(artikel 12:59, 2° WVV)

(i) Algemene principes

De aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap worden voor de overdracht van het Afgesplitste Vermogen uitsluitend vergoed door de uitgifte van nieuwe aandelen op naam in het kapitaal van de Overnemende Vennootschappen. Er wordt geen opleg betaald.

De ruilverhouding zal overeenkomstig de parlementaire voorbereidingen bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen uitsluitend worden bepaald in functie van de historische inbrengwaarde van de betrokken vennootschappen.

De historische inbrengwaardes van de betrokken vennootschappen kan als volgt worden vastgesteld:

- De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van Overnemende Vennootschap 1 (De Ideale Woning) bedraagt EUR 87.274,36, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR 0,554549.

In dit verband wordt er evenwel op gewezen dat op datum van dit Splitsingsvoorstel, de historische inbrengwaarde per aandeel van Overnemende Vennootschap 1 EUR 2,48 bedraagt. In het partieel splitsingsvoorstel dat door Overnemende Vennootschap 1 werd neergelegd op 16 mei 2023 en werd gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgische Staatsblad op 31 mei 2023 (publicatienummer 23070983), wordt evenwel voorzien dat ingevolge de geplande partiële splitsing van Overnemende Vennootschap 1 (die uitwerking zou krijgen per 1 juli 2023), de historische inbrengwaarde per aandeel zou gewijzigd worden naar EUR 0,554549, door toedoen van de kapitaalvermindering in het kader van de voorgenomen partiële splitsing van Overnemende Vennootschap 1 van EUR 390.299,89 naar EUR 87.274,36. Voor doeleinden van de Partiële Splitsing, en meer bepaald de ruilverhouding, wordt er evenwel reeds vanuit gegaan dat de voorgenomen partiële splitsing vanuit Overnemende Vennootschap 1 effectief uitwerking zal krijgen, waardoor op het ogenblik van de uitwerking van de Partiële Splitsing, de historische inbrengwaarde effectief EUR 0,554549 zou bedragen.

- De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van Overnemende Vennootschap 2 (Woonpunt Schelde-Rupel) bedraagt EUR 87.145,20, hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR 0,57701.

In dit verband wordt er evenwel op gewezen dat op datum van dit Splitsingsvoorstel, de historische inbrengwaarde per aandeel van Overnemende Vennootschap 2 EUR 5,7701 bedraagt. In het partieel splitsingsvoorstel dat door Overnemende Vennootschap 2 werd neergelegd op 16 mei 2023 en werd gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgische Staatsblad op 31 mei 2023 (publicatienummer 23070980), wordt evenwel voorzien dat ingevolge de geplande partiële splitsing van Overnemende Vennootschap 1 (die uitwerking zou krijgen per 1 juli 2023), er een aandelensplitsing zou plaatsvinden op het niveau van Overnemende Vennootschap 2, waardoor de historische inbrengwaarde per aandeel zou gewijzigd worden van EUR 5,7701 naar EUR 0,57701. Voor doeleinden van de Partiële Splitsing, en meer bepaald de ruilverhouding, wordt er evenwel reeds vanuit gegaan dat de voorgenomen aandelensplitsing van Overnemende Vennootschap 2 effectief uitwerking zal krijgen, waardoor op het ogenblik van de uitwerking van de Partiële Splitsing, de historische inbrengwaarde effectief EUR 0,57701 zou bedragen.

(ii) Waarde van het Afgesplitste Vermogen

De waarde – activa – van het Afgesplitste Vermogen, verdeeld over ieder van de Overnemende

Vennootschappen, wordt nader toegelicht in Bijlage 1.

De waarde van het afgesplitste vermogen – passiva – wordt vastgesteld in functie van de conform het in overeenstemming met artikel 213 WIB 1992 over te dragen deel van het kapitaal van de Splitsende Vennootschap

(iii) Bepaling ruilverhouding

De concrete ruilverhouding zal voor ieder van de Overnemende Vennootschappen worden bepaald als volgt:

Toebedeling kapitaal aan iedere Overnemende Vennootschap = [Fiscale Netto-actiefwaarde Afgesplitste Vermogen respectievelijk Overnemende Vennootschap/Totaal netto-actief Splitsende Vennootschap] x historische inbrengwaarde Splitsende Vennootschap.

Ruilverhouding = Toebedeling kapitaal (zie hoger) / totaal historische inbrengwaarde respectievelijk Overnemende Vennootschap

Voor doeleinden van het voorgaande, wordt bij het bepalen van het totaal eigen vermogen en het aantal uitgegeven aandelen van de Splitsende Vennootschap evenwel rekening gehouden met de toebedeling van middelen vanuit Overnemende Vennootschap 1 (De Ideale Woning) aan de Splitsende Vennootschap ingevolge de hogervermelde voorgenomen partiële splitsing. Voormelde voorgenomen partiële splitsing zal immers plaatsvinden met boekhoudkundige uitwerking per 1 januari 2023, zodat bij het bepalen van het eigen vermogen van de Splitsende Vennootschap voor doeleinden van de Partiële Splitsing rekening moet worden gehouden met de uitwerking van voormelde partiële splitsing.

(iv) Concrete toepassing

De concrete ruilverhouding van de aandelen zal op het moment van de Partiële Splitsing als volgt worden bepaald:

- **Voor Overnemende Vennootschap 1 (De Ideale Woning)**: voor elk aandeel dat een aandeelhouder in de Splitsende Vennootschap bezit op het moment onmiddellijk voorafgaand aan de Partiële Splitsing, wordt 0,00809069552 aandeel in de Overnemende Vennootschap 1 uitgegeven.

Hierbij wordt er evenwel van uitgegaan dat voorafgaand aan de goedkeuring van de Partiële Splitsing (en bovenop de reeds geplande aanpassing van de historische inbrengwaarde ingevolge de geplande partiële splitsing op het niveau van Overnemende Vennootschap 1) een stocksplit wordt doorgevoerd, waarbij ieder bestaand aandeel binnen De Ideale Woning zal worden opgedeeld in 26 aandelen. Ingevolge het doorvoeren van voormelde stocksplit, zal het totaal aantal bestaande aandelen van De Ideale Woning derhalve worden gewijzigd van 157.379 aandelen naar 4.091.854 aandelen, en zal de nominale waarde van ieder aandeel derhalve worden gewijzigd van EUR 0,55 naar EUR 0,02133.

Dienovereenkomstig zullen er door Overnemende Vennootschap 1 (afgerond) 2.964.550 nieuwe aandelen met een nominale waarde van EUR 0,02133 worden uitgegeven aan de aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap.

- **Voor Overnemende Vennootschap 2 (Woonpunt Schelde-Rupel)**: voor elk aandeel dat een aandeelhouder in de Splitsende Vennootschap bezit op het moment onmiddellijk voorafgaand aan de Partiële Splitsing, wordt 0,00811581097 aandeel in de Overnemende Vennootschap 2

uitgegeven.

Hierbij wordt er evenwel van uitgegaan dat voorafgaand aan de goedkeuring van de partiële splitsing een stocksplit wordt doorgevoerd, waarbij ieder bestaand aandeel binnen Woonpunt Schelde-Rupel zal worden opgedeeld in 27 aandelen. Ingevolge het doorvoeren van voormelde stocksplit, zal het totaal aantal bestaande aandelen van Woonpunt Schelde-Rupel derhalve worden gewijzigd van 151.028 aandelen naar 4.077.756 aandelen, en zal de nominale waarde van ieder aandeel derhalve worden gewijzigd van EUR 0,58 naar EUR 0,02137.

Dienovereenkomstig zullen er door Overnemende Vennootschap 2 (afgerond) 2.973.906 nieuwe aandelen met een nominale waarde van EUR 0,02137 worden uitgegeven aan de aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap.

Voormelde stock splits zullen worden doorgevoerd teneinde ervoor te zorgen dat iedere huidige aandeelhouder van de te Splitsen Vennootschap ten minste één (1) nieuw aandeel uitgereikt krijgt in hoofde van de Overnemende Vennootschappen.

Concreet zullen er ingevolge de Partiële Splitsing in totaal (afgerond) 5.938.456 nieuwe aandelen worden uitgegeven als volgt:

- Door de Overnemende Vennootschap 1 (De Ideale Woning): 2.964.550 aandelen
- Door de Overnemende Vennootschap 2 (Woonpunt Schelde-Rupel): 2.973.906 aandelen

De uit te geven nieuwe aandelen zijn van dezelfde aard, hebben elk dezelfde nominale waarde (na de voormelde stock splits) en genieten dezelfde rechten en voordelen als de bestaande aandelen binnen de respectieve Overnemende Vennootschappen. De nieuwe aandelen zullen volgestort zijn proportioneel aan de volstortingsgraad van de desbetreffende aandelen die een aandeelhouder aanhoudt in de Splitsende Vennootschap.

3.3. De wijze waarop de aandelen in de Overnemende Vennootschappen worden uitgereikt (artikel 12:59, 3° WVV)

De nieuw uit te geven aandelen van de Overnemende Vennootschappen die worden toegekend aan de aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap als tegenprestatie voor de overdracht van het Afgesplitste Vermogen zijn aandelen op naam. Zij zullen op naam van de aandeelhouders worden ingeschreven in het aandelenregister van de Overnemende Vennootschappen, met vermelding van:

- (a) de identiteit van de aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap;
- (b) het aantal aandelen van de Overnemende Vennootschappen dat hen wordt toegekend; en
- (c) de datum van de Partiële Splitsing.

Deze inschrijving zal worden ondertekend door één bestuurder van de respectieve Overnemende Vennootschappen en door de aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap of door haar gevolmachtigde.

3.4. De datum vanaf welke deze aandelen recht geven op winstdeelname, evenals elke bijzondere regeling betreffende dit recht (artikel 12:59, 4° WVV)

De nieuw uitgegeven aandelen zijn dividendgerechtigd vanaf 2 januari 2023 en delen in het resultaat dat eerder is opgebouwd, rekening houdende met de beperkingen ingevolge de aard van de Overnemende Vennootschappen als vennootschap met sociaal oogmerk of als woonmaatschappij

voorzvloeiend uit de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Er zijn geen bijzondere regelingen betreffende dit recht.

3.5. De datum vanaf wanneer de handelingen van de Splitsende Vennootschap boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschappen (artikel 12:59, 5° WVV)

De handelingen van de Splitsende Vennootschap met betrekking tot het Afgesplitste Vermogen (zoals gedefinieerd in punt 3.8 van dit Splitsingsvoorstel) zullen boekhoudkundig worden geacht te zijn verricht voor rekening van de Overnemende Vennootschappen vanaf 2 januari 2023 (00u 00).

3.6. De rechten die de Overnemende Vennootschappen toekennen aan de aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap die bijzondere rechten hebben en aan de houders van andere effecten dan aandelen, of de jegens hen voorgestelde maatregelen (artikel 12:59, 6° WVV)

Er zijn geen bijzondere rechten verbonden aan de aandelen van de Splitsende Vennootschap en er werden geen andere effecten dan aandelen uitgegeven in de Splitsende Vennootschap. Bijgevolg zullen geen bijzondere rechten worden toegekend door de Overnemende Vennootschappen in het kader van deze verrichting.

3.7. De bezoldiging die wordt toegekend aan de commissaris/bedrijfsrevisor van de Splitsende Vennootschap en/of de Overnemende Vennootschappen voor de opstelling van het in artikel 12:62 WVV bedoelde verslag (artikel 12:59, 7° WVV)

Als vergoeding voor het opstellen van het controleverslag, zoals bedoeld in artikel 12:62, tweede lid WVV, ontvangen de commissarissen van de betrokken vennootschappen de volgende vergoeding:

- Op het niveau van de Overnemende Vennootschap 1, Moore Audit BV (B00212) , met ondernemingsnummer 0453.925.059, vertegenwoordigd door Wim Rutsaert, bedrijfsrevisor, een vergoeding van EUR 3.000,00 (excl. btw).
- Op het niveau van de Overnemende Vennootschap 2, Moore Audit BV (B00212), met ondernemingsnummer 0453.925.059, vertegenwoordigd door Pieterjan Boeykens, bedrijfsrevisor, een vergoeding van EUR 3.000 (excl. btw).
- op het niveau van de Splitsende Vennootschap, Moore Audit BV (B00212), met ondernemingsnummer 0453.925.059, vertegenwoordigd door Wim Rutsaert, bedrijfsrevisor, een vergoeding van EUR 3.000,00 (excl. btw).

3.8. Ieder bijzonder voordeel toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de Splitsende Vennootschap en de Overnemende Vennootschappen (artikel 12:59, 8° WVV)

Er wordt geen bijzonder voordeel toegekend aan de leden van de bestuursorganen van de Splitsende Vennootschap en de Overnemende Vennootschappen.

3.9. Nauwkeurige beschrijving en verdeling van de aan de Overnemende Vennootschappen over te dragen delen van de activa en passiva van het vermogen van de Splitsende Vennootschap (artikel 12:59, 9° WVV)

Als gevolg van de Partiële Splitsing zal de Splitsende Vennootschap de volgende vermogensbestanddelen overdragen aan de Overnemende Vennootschappen (het **Afgesplitste Vermogen**):

- **Op het niveau van de Overnemende Vennootschap 1**

Activa

- De zakelijke rechten verbonden aan de gronden en gebouwen gelegen in het werkingsgebied Antwerpen-Zuidrand, zoals opgelijst in Bijlage 1.1 bij dit voorstel, ten belope van EUR 1.627.031,64;
- Off-balance rechten: de uitoefening van de rechten onder het sanctioneringsmechanisme inzake niet-naleving van de 20-jarige bewoningsverplichting (te weten (i) het recht tot wederinkoop en voorkoop en (ii) de financiële sanctie (terugvordering korting en de niet-afgeschreven overheidsinvestering)) verbonden aan onroerende goederen gelegen in het werkingsgebied Antwerpen-Zuidrand voor zover deze niet door de Splitsende Vennootschap kunnen worden uitgeoefend;
- Liquide middelen ten belope van EUR 1.226.766,25.

Passiva:

- Financieringen verbonden aan de hogervermelde overgedragen zakelijke rechten ten belope van EUR 926.434,65
- kapitaalsubsidies ten belope van EUR 697,40
- uitgestelde belastingen: EUR 37,87
- het saldo van de passiva van EUR 1.926.627,97 dat vanuit het eigen vermogen van de Splitsende Vennootschap zal worden overgedragen kan, op basis van de huidige illustratieve splitsingsbalans, worden samengevat als volgt:
 - o kapitaal en beschikbare inbreng: EUR 63.232,19
 - o reserves: EUR 1.863.395,78 – de concrete uitsplitsing over de diverse sub-balansposten wordt nader uiteengezet in de bijgevoegde splitsingsbalans in Bijlage 1.

De concrete verdeling van de over te dragen eigen vermogensbestanddelen zal worden vastgesteld op basis van de principes van artikel 213 WIB 1992 , immers ligt de intentie voor om de boekhoudkundige verdeling van het eigen vermogen in het kader van deze geplande Partiële Splitsing te laten aansluiten aan de fiscale verdeling.

- **Op het niveau van de Overnemende Vennootschap 2**

Activa

- Off-balance rechten: de uitoefening van de rechten onder het sanctioneringsmechanisme inzake niet-naleving van de 20-jarige bewoningsverplichting (te weten (i) het recht tot wederinkoop en voorkoop en (ii) de financiële sanctie (terugvordering korting en de niet-afgeschreven overheidsinvestering)) verbonden aan onroerende goederen gelegen in het werkingsgebied Antwerpen-Rupel voor zover deze niet door de Splitsende Vennootschap kunnen worden uitgeoefend;
- Liquide middelen ten belope van EUR 1.937.147,31

Passiva:

Het netto-actief van EUR 1.937.147,31 dat vanuit het eigen vermogen van de Splitsende Vennootschap zal worden overgedragen kan, op basis van de huidige illustratieve splitsingsbalans, worden samengevat als volgt:

- o Kapitaal en beschikbare inbreng: EUR 63.553,18
- o reserves: EUR 1.873.594,13 – de concrete uitsplitsing over de diverse sub-balansposten wordt nader uiteengezet in de bijgevoegde splitsingsbalans in Bijlage 1.

De concrete verdeling van de over te dragen eigen vermogensbestanddelen zal worden vastgesteld op basis van de principes van artikel 213 WIB 1992, immers ligt de intentie voor om de boekhoudkundige verdeling van het eigen vermogen in het kader van deze geplande Partiële Splitsing te laten aansluiten aan de fiscale verdeling.

Het Afsplitste Vermogen wordt balansmatig weergegeven in de als Bijlage 1 bijgevoegde balans.

Geen ander vermogensbestanddeel van de Splitsende Vennootschap dan het hierboven gedefinieerde Afsplitste Vermogen zal worden overgedragen aan de Overnemende Vennootschappen in het kader van de Partiële Splitsing.

Teneinde iedere betwisting te vermijden over de toewijzing van bepaalde vermogensbestanddelen van de Splitsende Vennootschap in het kader van de Partiële Splitsing; ingeval de hierboven weergegeven beschrijving van de relevante en in het kader van de Partiële Splitsing over te dragen vermogensbestanddelen geen uitsluitel zou geven over de toebedeling, wordt uitdrukkelijk bedongen dat alle activa en passiva, rechten en verplichtingen waarvan niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat zij mee worden overgedragen aan een van de Overnemende Vennootschappen in het kader van de Partiële Splitsing, geacht worden achter te blijven bij de Splitsende Vennootschap.

3.10. De verdeling onder de aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap van de aandelen van de Overnemende Vennootschappen evenals het criterium waarop deze verdeling is gebaseerd (artikel 12:59, 10° WVV)

Bij de verdeling van de aandelen onder aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap zal toepassing gemaakt worden van de ruilverhouding zoals uiteengezet in punt 3.2 van dit Splitsingsvoorstel. De in het kader van de Partiële Splitsing nieuw uit te geven aandelen zullen worden uitgegeven door de Overnemende Vennootschappen aan de aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap in de verhouding tot het aantal aandelen dat zij in de Splitsende Vennootschap bezitten onmiddellijk voorafgaand aan de Partiële Splitsing.

Hierbij wordt ten overvloede verwezen naar de voorgestelde stock splits die zullen worden doorgevoerd op niveau van de Overnemende Vennootschappen teneinde iedere aandeelhouder van de Splitsende Vennootschap ten minste één aandeel toe te kennen binnen ieder van de Overnemende Vennootschappen.

4. OVERIGE INFORMATIE

4.1. Opschortende voorwaarde

De afsplitsing van de vermogensbestanddelen naar Overnemende Vennootschappen in het kader van de Partiële Splitsing, zal pas kunnen plaatsvinden onder opschortende voorwaarde van het effectief uitwerking krijgen van de geplande partiële splitsing door Overnemende Vennootschap 1 overeenkomstig de neergelegde splitsingsvoorstellen vermeld in punt 3.2(i) van dit Splitsingsvoorstel.

4.2. Statutenwijziging

Naar aanleiding van de Partiële Splitsing zullen de statuten van de Splitsende Vennootschap en van de Overnemende Vennootschappen waar nodig worden gewijzigd om de uitbating van het Afsplitste Vermogen mogelijk te maken en om deze in lijn te brengen met de verrichtingen die in dit splitsingsvoorstel zijn opgenomen.

4.3. Kosten

De kosten met betrekking tot de Partiële Splitsing zullen als volgt worden gedragen:

- (a) Elke partij draagt haar eigen kosten voor wat betreft de fiscaal/juridische bijstand, dit ongeacht of de Partiële Splitsing zal worden goedgekeurd of niet
- (b) De overige kosten worden gedragen door de Overnemende Vennootschappen en de Splitsende Vennootschap in functie van het aan hen toebedeelde deel van het eigen vermogen (netto-actief), ongeacht of de Partiële Splitsing wordt goedgekeurd of niet.

4.4. Neerlegging en publicatie

Dit Splitsingsvoorstel zal door de bestuursorganen van de Splitsende Vennootschap en de Overnemende Vennootschappen, of door hun bijzondere gevolmachtigden, worden neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank van Antwerpen.

De Splitsende Vennootschap en de Overnemende Vennootschappen verlenen een bijzondere volmacht aan iedere bestuurder van de betrokken vennootschappen alsook aan Wouter D'herde, Elise Verdingh, Margot De Geest, Matthijs Troch, Quang-Tu Boddou en Hilde Tobback en Emilie Thielens, respectievelijk advocaten en medewerkers van het advocatenkantoor Deloitte Legal - Lawyers, om elk afzonderlijk en met recht van indeplaatsstelling, al hetgeen te doen dat nodig of nuttig is voor de neerlegging van het Splitsingsvoorstel ter griffie en de publicatie van het Splitsingsvoorstel in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.

4.5. Buitengewone algemene vergadering

De voorgestelde Partiële Splitsing zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van de Splitsende Vennootschap en de Overnemende Vennootschappen, op voorwaarde dat deze vergaderingen ten vroegste zes (6) weken na de neerlegging van dit Splitsingsvoorstel op de voormelde griffie kunnen worden gehouden.

De streefdatum voor de goedkeuring van het Splitsingsvoorstel door de buitengewone algemene vergaderingen van de Splitsende Vennootschap en van de Overnemende Vennootschappen is 28 juli 2023.

* * *

Opgemaakt in Antwerpen op 12 juni 2023 in negen (9) originele exemplaren.

Elke vennootschap verklaart drie (3) origineel ondertekende exemplaren te hebben ontvangen, waarvan één (1) bestemd is voor de notaris, één (1) om neer te leggen ter griffie van de Ondernemingsrechtbank, en één (1) om te bewaren op de zetel van de respectieve vennootschappen.

In naam en voor rekening van WOONHAVEN ANTWERPEN

Naam:

Functie:

In naam en voor rekening van DE IDEALE WONING – ARRONDISSEMENT ANTWERPEN

Naam:

Functie:

In naam en voor rekening van WOONPUNT SCHELDE-RUPEL

Naam:

Functie:

Bijlage 1 – Balansmatig overzicht af te splitsen vermogensbestanddelen
(afzonderlijke bijlage)

Bijlage 1.1 – Overzicht af te splitsen gronden

Handtekening(en)