

BIJZONDER VERSLAG PARTIËLE SPLITSING

**Bijzonder verslag van het bestuursorgaan van
WOONHAVEN ANTWERPEN**

**aan de algemene vergadering van aandeelhouders
inzake de partiële splitsing**

tussen

**THUISRAND
als partieel te splitsen vennootschap,**

en

**WOONHAVEN ANTWERPEN
als overnemende vennootschap**

opgesteld overeenkomstig artikel 12:8, 1° jo. artikel 12:61 WVV

30 juni 2025

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig artikel 12:8, 1° jo. artikel 12:61 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het “WVV”), hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de voorgenomen partiële splitsing door overneming van **THUISRAND**, besloten vennootschap (BV) naar Belgisch recht, woonmaatschappij, met zetel te 2600 Berchem (Antwerpen), Diksmuidelaan 276, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met Ondernemingsnummer 404.710.724, RPR Ondernemingsrechtbank Antwerpen (afd. Antwerpen), en erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Antwerpen-Zuidrand, hierna aangeduid als de “**Partieel te Splitsen Vennootschap**” of “**Thuisrand**”,

door: **WOONHAVEN ANTWERPEN**, besloten vennootschap (BV) naar Belgisch recht, woonmaatschappij, met zetel te 2020 Antwerpen, Jan Denucéstraat 23, ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen met Ondernemingsnummer 0403.795.657, RPR Ondernemingsrechtbank Antwerpen (afd. Antwerpen), en erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Antwerpen-Stad, hierna aangeduid als de “**Overnemende Vennootschap**” of “**Woonhaven**”;

De “Overnemende Vennootschap” en de “Partieel te Splitsen Vennootschap”, worden hierna samen aangeduid als de “**Vennootschappen**” en elk individueel als een “**Vennootschap**”.

Getekend op 30 juni 2025 in twee originelen,

Voor het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap, Woonhaven,

Naam:

Titel: Voorzitter, handelend op basis van een volmacht verleend door de raad van bestuur

Bijlagen:

1. Jaarrekeningen van de Vennootschappen over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024.
2. Splitsingsbalans van de Partieel te Splitsen Vennootschap afgesloten op 31 december 2024.
3. Overzicht van de over te dragen onroerende goederen.

3 GEEN NIEUWE DOEL- EN/OF VOORWERPWIJZIGING

In het kader van de omzetting tot, en erkenning als, woonmaatschappij, zullen het doel en voorwerp van de Overnemende Vennootschappen en de Partieel te Splitsen Vennootschap, in overeenstemming met de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de modelstatuten, als volgt worden geformuleerd:

“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 aantoon dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt.

2.4.6. Uittreding

Vermits de aandeelhouders van Thuisrand in het kader van de Partiële Splitsing aandelen zullen verwerven in de Overnemende Vennootschap, terwijl het merendeel van die aandeelhouders lokale besturen (gemeenten en OCMW's van gemeenten) zijn die niet tot het werkingsgebied van de Overnemende Vennootschap (Woonhaven) behoren, worden deze aandeelhouders uitgenodigd om zo spoedig mogelijk na de Partiële Splitsing uit te treden uit Woonhaven, tegen uitbetaling van het scheidingsaandeel, overeenkomstig art. 5:154 WVV en art. 27,3° van de statuten van Woonhaven.

2.5 Methodes om de Ruilverhouding van de aandelen vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode wordt toegekend en de waardering waartoe elke methode komt

In casu werd slechts één methode toegepast om de Ruilverhouding vast te leggen, zoals hierboven nader beschreven en toegelicht.

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen vermeldt dat de historische inbrengwaarde voor de aandelen *het enige logische aanknopingspunt* is om de ruilverhouding van aandelen te bepalen.³ De methode die weerhouden werd om de Ruilverhouding vast te leggen, is dus in lijn met de doelstellingen van de decreetgever.

Andere methodes werden dan ook niet toegepast, aangezien deze niet relevant worden geacht.

2.6 Rechten die de Overnemende Vennootschap aan aandeelhouders met bijzondere rechten of aan houders van andere effecten toekent

Artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals toepasselijk op sociale huisvestingsmaatschappijen verleent aan de Vlaamse Regering het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Daarnaast voorziet ditzelfde artikel dat als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het

³ Parl. St. VI. Parl, 2020-2021, 828/1, p. 22: "Samengevat en gelet op de bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen vormt de historische inbrengwaarde het enige logische aanknopingspunt om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen, en gebeurt de fusie of partiële splitsing in boekhoudkundige continuïteit."

(abstractie gemaakt van verrichtingen die na 31/12/24 hebben plaatsgevonden of nog zullen plaatsvinden).

De inbrengwaarde van de uitgegeven aandelen vermindert daardoor, doch de aandeelhouders worden voor die waardevermindering gecompenseerd door de aandelen die zij verkrijgen in de Overnemende Vennootschap.

2.4.4. Geen opleg in geld

Er wordt geen opleg in geld betaald voor de totstandkoming van de Partiële Splitsing.

2.4.5. Bijzonder statuut

De Ruilverhouding op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de betrokken Vennootschappen is mede ingegeven door het bijzonder statuut van de Vennootschappen als woonmaatschappijen (sociale huisvesting), die eerder een winstbestedingsoogmerk hebben in plaats van een winstuitkeringsoogmerk. Daaruit volgt onder meer dat zij niet (louter) gericht mogen zijn op de verrijking van hun aandeelhouders en deze aandeelhouders geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel mogen nastreven. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in artikel 12 van de statuten van de Partieel te Splitsen Vennootschap en in artikel 12 van de statuten van de Overnemende Vennootschap.

Tegen die achtergrond worden de vermogensrechten van aandeelhouders door de statuten van de Vennootschappen sterk beperkt in vergelijking met de vermogensrechten bij vennootschappen die enkel een winstuitkeringsoogmerk hebben:

- Het dividendrecht van de aandeelhouders wordt benaderd als een (beperkte) rentevergoeding op het door de aandeelhouders gestorte nominale kapitaal², en niet als de verdeling van boekhoudkundige winst in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij vennootschappen die enkel een winstuitkeringsoogmerk hebben). Dit beginsel wordt bevestigd in artikel 26 en 27 van de statuten van de Partieel te Splitsen Vennootschap resp. in artikel 26 en 27 van de statuten van de Overnemende Vennootschap. Anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft, is dus de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een woonmaatschappij niet relevant voor hun dividendgerechtigdheid.

² Deze rentevergoeding mag niet hoger zijn dan de rente bepaald door het Koninklijk Besluit tot uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming (zijnde op heden maximaal 6% - zie artikel 1, §1, 5° van het koninklijk besluit van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot erkenning van de groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen).

Splitsen Vennootschap bedraagt per 31/12/2024 EUR 150.460,34 hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR 0,02133 (nul euro twee eurocent).

Van die inbrengen werd EUR 110.807,15 daadwerkelijk gestort. Een bedrag van EUR 39.653,19 werd nog niet opgevraagd.

De Overnemende Vennootschap (Woonhaven) heeft na de verschillende herstructureringen en uittredingen per 30/04/2025 een totaal van 361.730.671 aandelen uitstaan bij haar aandeelhouders. De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Overnemende Vennootschap bedraagt, per 30/04/25, EUR 7.109.452,51 hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR 0,0196539942 (nul euro één komma negen eurocent). Van die inbrengen werd EUR 6.905.680,25 daadwerkelijk gestort. Een bedrag van EUR 203.772,26 werd nog niet opgevraagd.

Per 31/12/2024 ging het om een totale inbreng van EUR 7.129.039,85 (waarvan 6.915.694,11 gestort en 213.345,73 niet opgevraagd) voor 362.727.296 aandelen.

Rekening houdend met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen overeenkomstig Bijlage 1, zal de Overnemende Vennootschap een bedrag van EUR 4.784,63 aan kapitaal (ingebracht eigen vermogen) toebedeeld krijgen, waarvan EUR 1.260,97 niet-gestort (netto EUR 3.523,66). Gelet op de inbrengwaarde van haar aandelen zal de Overnemende Vennootschap in ruil daarvoor 243.443 nieuwe aandelen uitreiken.

De nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap zullen proportioneel verdeeld worden onder de huidige aandeelhouders van Thuisrand, naar evenredigheid van hun bestaand aandeel in Thuisrand. Thuisrand heeft per 31/12/2024 een totaal van 7.054.247 aandelen uitgegeven. Dit aantal houdt rekening met alle tot de einddatum van het boekjaar gerealiseerde uittredingen, en maakt vanzelfsprekend abstractie van eventuele uittredingen die na die datum ter kennis gebracht zouden zijn of zouden worden. Ook met de uitkoopprocedure (squeeze-out) die voor de aandelen van beide Vennootschappen in de loop van het huidige boekjaar 2025 zou worden gerealiseerd, wordt geen rekening gehouden. In principe heeft deze verrichting ook geen invloed op het totaal aantal aandelen.

Bij de toedeling van de nieuwe, door de Overnemende Vennootschap uit te geven aandelen, aan de aandeelhouders van Thuisrand, zal vanzelfsprekend wel rekening worden gehouden met de aandeelhoudersstructuur zoals die bestaat op de datum waarop tot de Partiële Splitsing wordt beslist. Aandeelhouders van Thuisrand die voor die datum zijn uitgetreden, zullen geen aandelen van de Overnemende Vennootschap ontvangen.

Aldus bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de Overnemende Vennootschap en de aandelen in de Partieel te Splitsen Vennootschap (afgerond) 243.443 voor 7.054.247 of 1 voor 28,98 (28,9769967) (de "**Ruilverhouding**"), hetgeen betekent dat de Overnemende Vennootschap (afgerond) aan de aandeelhouders van de Partieel

De Partiële Splitsing door overneming van een deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap door de Overnemende Vennootschap zal ten laatste tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van een uittreksel van de notariële akten van de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van de betrokken Vennootschappen waarop tot de Partiële Splitsing zal worden besloten.

Om de overdracht van de rechten en verplichtingen op onroerende goederen aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de notariële akten waarin tot de Partiële Splitsing werd besloten in het bevoegde kantoor Rechtszekerheid te worden overgeschreven.

Uiterlijk binnen twee maanden na de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akten houdende vaststelling van de beoogde verrichting, kunnen de schuldeisers van elke rechtspersoon die deelneemt aan de verrichting wiens vordering vaststaand is vóór die bekendmaking maar nog niet opeisbaar is of die voor deze schuldvordering in rechte of via arbitrage een vordering hebben ingesteld vóór de akte houdende vaststelling van de verrichting, zekerheid eisen, en dit niettegenstaande andersluidende bepaling. De Overnemende Vennootschap waaraan de verbintenis is toebedeeld en de Partieel te Splitsen Vennootschap, kunnen elk deze rechtsvordering afweren door de schuldvordering te voldoen tegen haar waarde, na aftrek van het disconto. Indien geen overeenstemming wordt bereikt of indien de schuldeiser geen voldoening heeft gekregen, legt de meest gereede partij het geschil voor aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank van de zetel van de schuldplichtige rechtspersoon, zitting houdend in kort geding (art. 12:15, § 1 WVV).

Onverminderd de rechten in de zaak zelf bepaalt de voorzitter de zekerheid die de rechtspersoon moet stellen en de termijn waarbinnen zulks moet gebeuren, tenzij hij beslist dat geen zekerheid moet worden gesteld gelet op de waarborgen en voorrechten waarover de schuldeiser beschikt of op de solvabiliteit van de Overnemende Vennootschap. Indien de zekerheid niet binnen de bepaalde termijn is gesteld, wordt de schuldvordering, onverwijld opeisbaar, en zijn de verkrijgende rechtspersonen hoofdelijk gehouden tot nakoming van deze verbintenis (art. 12:15, § 1 WVV).

De Partieel te Splitsen Vennootschap wordt hierbij als een verkrijgende vennootschap beschouwd, indien de bedoelde verbintenis haar vermogen nog bezwaart (art. 12:15, § 3 WVV).

boekhoudkundige en fiscale doeleinden, alle transacties met betrekking tot het overgedragen deel van het vermogen (activa en passiva, rechten en verplichtingen) van de Partieel te Splitsen Vennootschap worden geacht te zijn uitgevoerd namens de Overnemende Vennootschap en als transacties van de Overnemende Vennootschap dienen te worden aangemerkt. De Partiële Splitsing zal derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden terugwerkende kracht hebben per 1 januari 2025.

De inbreng in het kader van de Partiële Splitsing zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door de Overnemende Vennootschap van nieuwe aandelen.

Het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap zal de nieuwe aandelen toewijzen aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding zoals bepaald in artikel 3 van het Splittingsvoorstel en toegelicht in artikel 2.4 van dit Bijzonder Verslag. Deze nieuwe aandelen zullen vanaf de datum van uitgifte van de nieuwe aandelen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten, voorrang en voorrechten hebben als de bestaande aandelen van de Overnemende Vennootschap die voorafgaand aan de Partiële Splitsing reeds door de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap worden aangehouden, onder meer met betrekking tot winstdeelneming. Dit doet uiteraard geen afbreuk aan de regels opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen 2021, onder meer op het vlak van het stemrecht en beperkingen die aan het stemrecht worden opgelegd.

Na de goedkeuring van de Partiële Splitsing door de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschappen, zullen de bestuursorganen (of de daartoe gemachtigde personen) van de Overnemende Vennootschap zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de nieuwe aandelen op naam van de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap inschrijven in het aandelenregister van de Overnemende Vennootschap.

Gelijktijdig met de Partiële Splitsing zal aan de buitengewone algemene vergaderingen van de Overnemende Vennootschap resp. de Partieel te Splitsen Vennootschap die beraadslagen over de Partiële Splitsing worden voorgelegd om de statuten in overeenstemming te brengen met de beslissingen genomen in het kader van de Partiële Splitsing: kapitaalverhoging, wijziging van het aantal aandelen als gevolg van de uitgifte van nieuwe aandelen, en eventuele andere wijzigingen bij de Overnemende Vennootschap; resp. kapitaalvermindering, wijziging van de waarde van de aandelen en eventuele andere wijzigingen bij de Partieel te Splitsen Vennootschap.

De Partiële Splitsing is onderworpen aan de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap resp. de Partieel te Splitsen Vennootschap van deze statutenwijzigingen.

2 TOELICHTING EN VERANTWOORDING VAN DE VERRICHTING, VANUIT EEN JURIDISCH EN ECONOMISCH OOGPUNT

2.1 De wenselijkheid van de Partiële Splitsing

In de eerste plaats is de overdracht van het onroerend patrimonium voor sociaal wonen gelegen op het grondgebied van Borsbeek een juridische verplichting, als gevolg van de fusie tussen gemeente Borsbeek en Stad Antwerpen. Aangezien de regelgeving slechts één woonmaatschappij erkent voor het grondgebied van iedere gemeente, en Borsbeek voortaan deel uitmaakt van Stad Antwerpen, moet het genoemde patrimonium worden toebedeeld aan de woonmaatschappij bevoegd voor het werkingsgebied Antwerpen-Stad, d.w.z. Woonhaven Antwerpen.

Daarnaast strekt de Partiële Splitsing ertoe de vorming van de woonmaatschappijen te vervolledigen, afgestemd per werkingsgebied. In lijn daarmee, worden via de Partiële Splitsing meer concreet de navolgende doelstellingen nagestreefd:

- Doeltreffender woonbeleid en expertise

De Vennootschappen bestrijken momenteel reeds eenzelfde activiteitenterrein, bedienen in grote mate eenzelfde doelpubliek en hebben een geografische reikwijdte die deels overlappend is, zodat een partiële splitsing een logische evolutie is. De integratie van de activiteiten van de Vennootschappen per werkingsgebied zou moeten leiden tot een uniforme visie en strategie omtrent sociale huisvesting. Mensen die binnen een bepaalde gemeente of gebied op zoek zijn naar een sociale huurwoning bij één van de Vennootschappen zullen zich door de Partiële Splitsing kunnen richten tot één enkele woonmaatschappij, waardoor de Partiële Splitsing zou moeten bijdragen tot de bevordering van een nog kwaliteitsvollere en meer transparante dienstverlening. Verder zou een centraal aangestuurd en rationeler gebruik van de infrastructuur en middelen de kwaliteit van de dienstverlening moeten verhogen.

Er zal op grond van de Partiële Splitsing geen afvloeiing van personeel plaatsvinden, waardoor de vergaarde expertise en kennis behouden blijft.

- Verdere stap in de vorming van de woonmaatschappij t.g.v. het nieuwe decretale kader voor sociaal woonbeleid

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen hervormt het sociaal woonlandschap. De sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden samengebracht en omgevormd tot één woonactor, nl. woonmaatschappijen. Er zal één woonmaatschappij erkend worden per werkingsgebied. Met de huidige partiële splitsing zetten de Vennootschappen, overeenkomstig het overgangsrecht zoals voorzien in het voornoemd decreet, een verdere stap in de richting

1 STAND VAN HET VERMOGEN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN

De stand van het vermogen van de Vennootschappen wordt genoegzaam weergegeven in hun respectieve jaarrekeningen over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024, waarvan aan dit Bijzonder Verslag kopieën worden gevoegd als Bijlage 1. Deze jaarrekeningen werden door het respectieve bestuursorgaan van de betrokken vennootschappen opgesteld en door de respectieve commissaris gecontroleerd en zullen normaal gesproken door de respectieve algemene vergadering van de betrokken Vennootschappen vóór de Partiële Splitsing worden goedgekeurd, en vervolgens neergelegd bij de Nationale Bank van België (Balanscentrale).

De splitsingsbalans afgesloten op 31 december 2024 die aan dit Bijzonder Verslag wordt gevoegd als Bijlage 2, geeft een overzicht van de vermogensbestanddelen die overeenkomstig het Splitsingsvoorstel aan de Overnemende Vennootschap zullen worden toebedeeld en de vermogensbestanddelen die bij de Partieel te Splitsen Vennootschap blijven (hierna de “**Splitsingsbalans**”).

De over te dragen vermogensbestanddelen omvatten het onroerend patrimonium van de Partieel te Splitsen Vennootschap gelegen op het grondgebied van de gemeente Borsbeek, d.w.z. alle sociale huurwoningen, garages en gronden die Thuisrand in eigendom heeft of waarop zij zakelijke rechten bezit. De boekwaarde (per 31/12/2024) van deze activa bedraagt 14.711.863,56 euro.

De overdracht omvat tevens de leningen die betrekking hebben op diezelfde woningen – die m.a.w. **toewijsbaar** aan dat onroerend patrimonium verbonden zijn. Al deze leningen zijn aangegaan bij VMSW/Wonen in Vlaanderen. Hierbij worden de leningovereenkomsten en de eraan verbonden schulden (kapitaalaflossingen en interesten) overgedragen. De openstaande leningen met betrekking tot het patrimonium te Borsbeek bedragen (per 31/12/2024) 12.766.026,77 euro.

De Partieel te Splitsen Vennootschap heeft ook een reeks openstaande historische leningen welke onmogelijk toe te wijzen zijn aan een specifiek patrimonium. Deze niet-toewijsbare leningen (per 31/12/2024 samen voor een bedrag van 9.065.873,88_euro) worden in het kader van de voorgestelde partiële splitsing proportioneel toegewezen aan de verschillende gemeenten door middel van een verdeelsleutel gebaseerd op de afschrijvingstabel, d.w.z. op de relatieve waarde van het patrimonium gelegen te Borsbeek tegenover de waarde van het gehele verhuurbare patrimonium van Thuisrand). Op grond hiervan wordt 13,44 % van de **niet-toewijsbare leningen**, of een bedrag van 1.218.453,45 euro) geacht verbonden te zijn aan het patrimonium gelegen te Borsbeek en als zodanig toebedeeld aan de Overnemende Vennootschap.

In het kader van de partiële splitsing wordt **geen personeel** overgedragen, aangezien de

De bestuursorganen van de Vennootschappen hebben overeenkomstig artikel 12:59 WVV gezamenlijk een splitsingsvoorstel opgesteld en hebben dit goedgekeurd of zullen dit eerstdaags goedkeuren (hierna aangeduid als het “**Splitsingsvoorstel**”, en de partiële splitsing zoals voorgesteld in het Splitsingsvoorstel hierna aangeduid als de “**Partiële Splitsing**”).

Aansluitend bij en ter aanvulling van het Splitsingsvoorstel legt het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap u hierbij zijn bijzonder splitsingsverslag voor, opgesteld overeenkomstig artikel 12:8, 1° jo. artikel 12:61 WVV. Dit bijzonder splitsingsverslag zal, samen met het Splitsingsvoorstel en de overige door de wet vereiste documenten aan de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap ter beschikking worden gesteld op de zetel van de vennootschap.

De betrokken Vennootschappen zijn allebei reeds omgevormd tot en erkend als woonmaatschappij, met de rechtsvorm van een BV, en hebben hun statuten aangepast aan de reglementering betreffende de woonmaatschappijen.

In uitvoering van het gewijzigde wettelijk kader ondergingen beide Vennootschappen de voorbije jaren een reeks herstructureringen.

Thuisrand heeft bij ministerieel besluit van 23 maart 2023 de erkenning verkregen als de woonmaatschappij bevoegd voor het werkingsgebied Antwerpen-Zuidrand. Als rechtspersoon is Thuisrand de voortzetting van De Ideale Woning – Arrondissement Antwerpen, welke vennootschap op 28 juni 2023 door middel van een partiële splitsing in vier delen werd verdeeld, omdat zij in vier werkingsgebieden actief was. Een deel van haar patrimonium werd overgedragen aan resp. Woonhaven Antwerpen, Woonkade Rupelstreek en De Voorkempen - H.E., een deel bleef behouden in de bestaande rechtspersoon, die de naam Thuisrand verkreeg. SVK Woonweb werd per 29 maart 2023 in Thuisrand ingekanteld door middel van een overdracht om niet van algemeenheid. Op 28 juli 2023 ontving Thuisrand een deel patrimonium voor sociaal wonen uit de partiële splitsing van Woonhaven Antwerpen, nadat deze laatste was overgegaan tot de fusie door overneming van Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen (“**Arro**”), waarbij Woonhaven het volledige vermogen van Arro had verkregen per 1 mei 2023.

Woonhaven heeft bij ministeriële beslissing van 9 maart 2023 de erkenning verkregen als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Antwerpen-Stad en werd omgevormd tot woonmaatschappij in een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 28 april 2023. Ook Woonhaven doorliep verscheidene herstructureringen in het kader van de gewijzigde Vlaamse wetgeving:

- splitsing door overneming van ABC (29 juni 2022), waardoor Woonhaven het patrimonium voor sociaal wonen gelegen in het werkingsgebied Antwerpen-Stad verkreeg;
- de fusie met Arro en de overdracht van algemeenheid door SVK Antwerpen (28 april 2023);

- de hoger vermelde partiële splitsing van De Ideale Woning (28 juni 2023) waardoor Woonhaven het patrimonium voor sociaal wonen gelegen in het werkingsgebied Antwerpen-Stad verkreeg;
- de partiële splitsing van Woonhaven zelf (28 juli 2023), waardoor Woonhaven het patrimonium voor sociaal wonen gelegen buiten het werkingsgebied Antwerpen-Stad afsplitste naar Thuisrand respectievelijk Woonkade-Rupelstreek.

De voorgestelde verrichting kadert niet rechtstreeks in de aanpassingen vereist door de inwerkingtreding van het Decreet van 9 juli 2021. Immers, de gemeente Borsbeek behoorde op dat moment tot het werkingsgebied van Thuisrand en was als zodanig ook aandeelhouder van Thuisrand. Echter hebben de gemeente Borsbeek en de Stad Antwerpen beslist tot een fusie, waarbij Borsbeek met ingang van 1 januari 2025 is opgegaan in de Stad Antwerpen en een nieuw district is geworden van Stad Antwerpen (het tiende district).

Het gevolg hiervan is dat Borsbeek niet langer deel uitmaakt van het werkingsgebied van Thuisrand en het patrimonium aan sociale woningen gelegen op het grondgebied van Borsbeek sinds die datum gelegen is in het werkingsgebied Antwerpen-Stad. Dit patrimonium moet derhalve worden overgedragen aan Woonhaven, als woonmaatschappij van het betrokken werkingsgebied. Het beheer werd reeds overgedragen met ingang van 1 januari 2025 op basis van een beheersovereenkomst gesloten tussen de twee Vennootschappen. De voorgestelde partiële splitsing heeft tot doel het patrimonium aan sociale woningen, met de bijhorende leningen en andere activa en passiva, over te dragen van Thuisrand naar Woonhaven, en dit tegen een vergoeding die exclusief bestaat uit aandelen.

De verrichting kadert dus in de uitwerking van de fusie van de gemeente Borsbeek en Stad Antwerpen. De bestuursorganen van de betrokken Vennootschappen stellen voor om de verrichting te realiseren door middel van dezelfde techniek als gebruikt in het kader van de herstructureringen die werden gerealiseerd na de inwerkingtreding van het Decreet van 9 juli 2021.

Eén en ander heeft geleid tot het vaste voornemen van alle betrokken Partijen om met betrekking tot het patrimonium voor sociaal wonen gelegen te Borsbeek en de ermee samenhangende activa en passiva een partiële splitsing door overneming te realiseren overeenkomstig de artikelen 12:8 jo. 12:59 t.e.m. 12:72 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het "WVV") en overeenkomstig de voorwaarden opgenomen in het Splitsingsvoorstel.

Dit bijzonder verslag heeft betrekking op de afsplitsing vanuit Thuisrand naar Woonhaven, voor wat betreft het patrimonium gelegen te Borsbeek.

Overnemende Vennootschap zelf over het nodige gekwalificeerde personeel beschikt om de activiteiten met betrekking tot het over te dragen patrimonium uit te voeren en deze activiteiten dezelfde zijn als haar eigen activiteiten.

Ook een deel van het eigen vermogen wordt overgedragen, waarbij de toerekening op de verschillende posten van het eigen vermogen (gestorte / niet-opgevraagde inbrengen, beschikbare / onbeschikbare reserves, belaste / belastingvrije reserves, ...) zal geschieden overeenkomstig het principe van de boekhoudkundige continuïteit en in overeenstemming met de fiscale regelgeving

Verder worden ook overgedragen: de huurcontracten en de huurwaarborgen met betrekking tot de overgedragen huurwoningen (nl. een bedrag van EUR 104.493,40 (borgtochten 96.549,24 + waarborgen 7.944,16) aan liquide middelen en tevens een langetermijnschuld resp. kortetermijnschuld ten belope van diezelfde bedragen).

De over te dragen activa en passiva zijn weergegeven in de splitsingsbalans die als Bijlage 2 bij dit bijzonder verslag is opgenomen. De over te dragen onroerende goederen zijn opgenomen in een lijst die wordt opgenomen als Bijlage 3 bij dit bijzonder verslag.

De post "**Inbreng**" geeft het gestorte kapitaal weer (resultaat van het geplaatste kapitaal verminderd met het niet-opgevraagde kapitaal). De overdracht omvat zowel de opgevraagde als de niet-opgevraagde inbrengen (kapitaal). Dit brengt met zich mee dat de nieuwe door de Overnemende Vennootschap uit te geven aandelen in dezelfde mate volstort zullen zijn als de bestaande aandelen gehouden door de betrokken aandeelhouders in de Partieel te Splitten Vennootschap. Ook de volstortingsplicht gaat derhalve proportioneel mee over.

De toerekening bij de Overnemende Vennootschap op de verschillende posten van het **eigen vermogen** zal - zoveel mogelijk – geschieden conform de geldende fiscale wetgeving.

De toewijzing aan de verschillende posten van de "**Reserves**" is voorlopig en onder voorbehoud van de toepassing van de relevante fiscale regels. De toepassing van deze regels brengt met zich mee dat de Kapitaalsubsidies niet worden niet overgedragen (ook niet als ze betrekking hebben op het patrimonium te Borsbeek).

van het uit dit decreet voortvloeiende sociale woonlandschap.

Door de Partiële Splitsing wordt het patrimonium bestemd voor sociaal wonen en gelegen in het werkingsgebied Antwerpen-Stad, dat momenteel toebehoort aan twee woonmaatschappijen, nl. WOONHAVEN en THUISRAND (voor wat betreft het patrimonium gelegen in Borsbeek), samengebracht in één enkele woonmaatschappij, nl. diegene die erkend is als de woonmaatschappij voor het betrokken werkingsgebied: WOONHAVEN.

De Partieel te Splitsen Vennootschap zelf zal voortbestaan als de woonmaatschappij voor het werkingsgebied Antwerpen-Zuidrand, met voortzetting van de bestaande rechtspersoon.

De opsplitsing wordt opgelegd door de gewijzigde wetgeving rond sociaal wonen in Vlaanderen (Decreet 9 juli 2021) en de indeling van de werkingsgebieden waartoe deze heeft geleid.

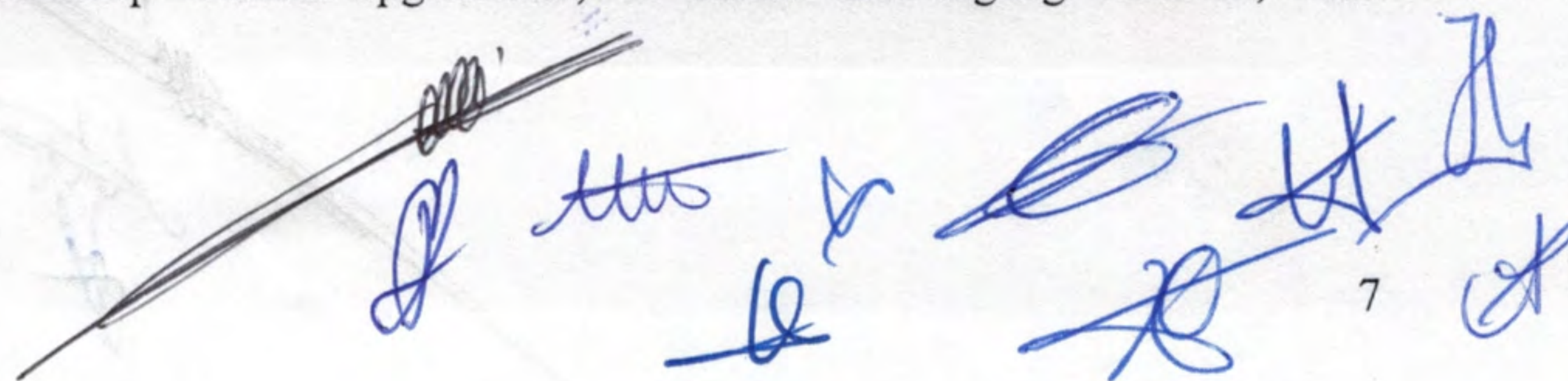
- **Schaalvoordelen en verhoogde efficiëntie**

De Partiële Splitsing zou minstens in het werkingsgebied van de Overnemende Vennootschap synergiën tot stand moeten brengen. Een betere inzet van de beschikbare middelen en mensen zou de centrale bedrijfskosten alsook de dagelijkse kosten moeten drukken. Hierdoor zouden meer middelen beschikbaar worden gemaakt voor de kernactiviteiten, zijnde dienstverlening op het vlak van sociale huisvesting. De Partiële Splitsing zou moeten bijdragen tot een optimalisatie van middelenallocatie alsook tot een verhoging van de efficiëntie en bijgevolg dienstverlening op het vlak van sociale huisvesting. De Partiële Splitsing zou bovendien schaalvoordelen moeten opleveren in de onderhandelingen met leveranciers en aannemers. Een gestroomlijnde en geïntegreerde bestuurs- en managementstructuur zou voorts het beslissingsproces vereenvoudigen en derhalve de efficiëntie moeten verhogen.

2.2 **Voorwaarden waaronder en wijze waarop de Partiële Splitsing zal plaatsvinden**

Het voorstel tot het verwezenlijken van de Partiële Splitsing zal op een buitengewone algemene vergadering ter goedkeuring aan de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap worden voorgelegd, samen met dit Bijzonder Verslag.

De financiële gegevens die betrekking hebben op het overgedragen deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap zullen per 1 januari 2025 in de jaarrekening van de Overnemende Vennootschap worden opgenomen, de datum met ingang waarvan, voor



7

2.3 Gevolgen naar aanleiding van de Partiële Splitsing

2.3.1 Gevolgen van de Partiële Splitsing

Als gevolg van de Partiële Splitsing door overneming, zal een deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap, (de overgedragen activa en passiva, rechten en verplichtingen), van rechtswege en gelijktijdig, overgaan op de Overnemende Vennootschap tegen uitreiking van nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

De Partiële Splitsing zal van rechtswege en gelijktijdig de volgende rechtsgevolgen hebben (art. 12:13 *jo.* 12:8 WVV):

- de Partieel te Splitsen Vennootschap wordt niet ontbonden en houdt bijgevolg niet op te bestaan;
- een deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap (activa en passiva, rechten en verplichtingen) gaan onder algemene titel over op de Overnemende Vennootschap (overeenkomstig Bijlage 2) zodat de Overnemende Vennootschap van rechtswege in de aan haar overgedragen rechten en verplichtingen van de Partieel te Splitsen Vennootschap treedt;
- nieuwe aandelen worden uitgegeven door de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, overeenkomstig de toepasselijke Ruilverhouding zoals bepaald in artikel 3 van het Splitsingsvoorstel en toegelicht in artikel 2.4 van dit Bijzonder Verslag.

Gezien de toepasselijke boekhoudkundige continuïteit, zal het (kapitaal) ingebracht eigen vermogen van de Overnemende Vennootschap worden verhoogd met een bedrag gelijk aan het aan de betrokken Vennootschap toebedeelde gedeelte van het (kapitaal) ingebracht eigen vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap zoals blijkt uit de Splitsingsbalans (Bijlage 2).

De nieuwe aandelen uitgegeven door de Overnemende Vennootschap zullen in dezelfde mate volstort zijn als de aandelen die de begunstigde aandeelhouders vóór de Partiële Splitsing houden in de Partieel te Splitsen Vennootschap.

In het kader van de partiële splitsing wordt geen personeel overgedragen, aangezien de Overnemende Vennootschap zelf over het nodige gekwalificeerde personeel beschikt om de activiteiten met betrekking tot het over te dragen patrimonium uit te voeren en deze activiteiten dezelfde zijn als haar eigen activiteiten,

Handwritten signatures and a large diagonal line.

2.4 Voorgestelde ruilverhouding

2.4.1. Principes

Zoals ook reeds in het Splitsingsvoorstel uiteengezet is de ruilverhouding de verhouding op grond waarvan ter gelegenheid van de Partiële Splitsing de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap ontvangen, die door de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven in het kader van de bijkomende inbreng ten gevolge van de Partiële Splitsing. De ruilverhouding geeft bijgevolg weer hoeveel nieuwe aandelen van de Overnemende Vennootschap aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zullen worden uitgereikt in het kader van de Partiële Splitsing.

De Overnemende Vennootschap zal als vergoeding voor de ontvangen activa en passiva (rechten en verplichtingen) van de Partieel te Splitsen Vennootschap een aantal nieuwe aandelen uitgeven aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap in het kader van de bijkomende inbreng ten gevolge van de Partiële Splitsing, op basis van een ruilverhouding zoals hieronder bepaald.

Zoals eveneens in het Splitsingsvoorstel vermeld, wordt voorgesteld om de ruilverhouding in het kader van de Partiële Splitsing vast te stellen op basis van de historische inbrengwaarde voor de aandelen van de Vennootschappen. Immers, 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 bepalen¹.

2.4.2. Toepassing

De Partieel te Splitsen Vennootschap (Thuisrand) heeft na de verschillende herstructureringen en uittredingen per 31/12/2024 een totaal van 7.054.247 aandelen uitstaan bij haar aandeelhouders (op datum van dit voorstel gaat het als gevolg van uittredingen nog om 2.331.771 aandelen). De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Partieel te

¹ Parl. St. VI. Parl, 2020-2021, 828/1, p. 22: "Samengevat en gelet op de bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen vormt de historische inbrengwaarde het enige logische aanknopingspunt om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen, en gebeurt de fusie of partiële splitsing in boekhoudkundige continuïteit."

te Splitsen Vennootschap 1 aandeel in de Overnemende Vennootschap zal toekennen voor elke 28,98 aandelen die zij houden in de Partieel te Splitsen Vennootschap.

Deze Ruilverhouding werd bepaald door de historische inbrengwaarde van de aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap die proportioneel overeenstemt met de over te dragen vermogensbestanddelen aan de Overnemende Vennootschap overeenkomstig Bijlage 1, te delen door de totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Overnemende Vennootschap, vermenigvuldigd met het aantal aandelen dat op heden is uitgegeven door de Overnemende Vennootschap.

2.4.3. Toekenning van de aandelen

De nieuw uit te geven aandelen in de Overnemende Vennootschap zullen worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap naar evenredigheid van hun participatie in de Partieel te Splitsen Vennootschap op datum van de Partiële Splitsing.

Bij de toekenning van de nieuwe aandelen van de Overnemende 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 Overnemende Vennootschap toegekend aan elk van de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

In totaal zullen 243.443 nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap worden uitgegeven aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding, zoals bepaald in artikel 3 van het Splitsingsvoorstel.

De aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap zullen de nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap ontvangen in ruil voor de overdracht van een deel van het vermogen (activa en passiva, rechten en verplichtingen), van de Partieel te Splitsen Vennootschap aan de Overnemende Vennootschap, die van rechtswege in het kader van deze Partiële Splitsing plaatsvindt, overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 1.

De aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap behouden hun aandelen in de Partieel te Splitsen Vennootschap. Deze laatste zal als gevolg van de overdrachten een kapitaalvermindering ondergaan ten belope van 4.784,63 EUR, waarvan EUR 1.260,97 niet-gestort, zodat het ingebracht eigen vermogen daalt van 150.460,34 naar 145.675,71 EUR

- Ook het recht van aandeelhouders op deelname in het liquidatiesaldo ingeval van vereffening wordt beperkend benaderd. Dit recht is immers beperkt tot een terugbetaling van de historische inbrengwaarde, en omvat daarnaast niet ook de verdeling van het resterende globale liquidatiesaldo in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij klassieke commerciële vennootschappen): aldus is ook in dat opzicht - opnieuw anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft - de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun gerechtigdheden. Bij vereffening van een sociale huisvestingsmaatschappij gaat immers, na aanzuivering van het passief en de eventuele terugbetaling aan de aandeelhouders van hun inbreng, het vermogen van de ontbonden sociale huisvestingsmaatschappij over op een door de Vlaamse Regering aangewezen sociale huisvestingsmaatschappij. Dit wil zeggen dat de aandeelhouders ingeval van ontbinding en vereffening van een sociale huisvestingsmaatschappij hoogstens aanspraak kunnen maken op terugbetaling van het nominale bedrag van de door hen gestorte inbreng met uitsluiting van iedere verdere aangroei van het eigen vermogen van de vennootschap. Ook dit beginsel is, minstens impliciet, terug te vinden in de statuten van de betrokken Vennootschappen: in artikel 36 van de statuten van de Partieel te Splitsen Vennootschap resp. in artikel 36 van de statuten van de Overnemende Vennootschap.
- Er gelden tot slot ook strikte beperkingen voor het recht op een scheidingsaandeel ingeval van (vrijwillige) uittreding of (gedwongen) uitsluiting als aandeelhouder van een sociale huisvestingsmaatschappij. Het recht op een scheidingsaandeel is beperkt tot maximaal de waarde van hun (historische) inbreng. Dus ook in dat verband is - opnieuw anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft - de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een sociale huisvestingsmaatschappij niet relevant voor hun gerechtigdheden.

Uit het voorgaande blijkt dat er in een woonmaatschappij een loskoppeling is tussen het aandeelhouderschap van de aandeelhouders en het boekhoudkundig eigen vermogen van de vennootschap; omgekeerd wordt het aandeelhouderschap van de aandeelhouders doorslaggevend gedefinieerd in functie van hun historische inbreng. In het licht daarvan is de historische inbrengwaarde voor de aandelen dan ook de enige verantwoorde methode tot vaststelling van de Ruilverhouding, en kan alleen deze methode worden toegepast voor de bepaling van de Ruilverhouding.

maatschappelijk kapitaal bezitten, hun afgevaardigden gezamenlijk de meerderheid moeten bezitten in de raad van bestuur.

Verder bepalen artikel 31 van de statuten van de Partieel te Splitsen Vennootschap en artikel 31 van de statuten van de Overnemende Vennootschap, dat met uitzondering van het Vlaamse Gewest, de provincie, de gemeenten en de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, die evenveel stemmen hebben als ze aandelen bezitten, niemand aan de stemming op de algemene vergadering mag deelnemen met meer dan één tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.

Behoudens deze (of andere) decretale 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° WVV. In het kader van het partiële splitsingsproces zullen er geen bijzondere rechten worden verleend en zijn er geen andere maatregelen in de zin van deze bepalingen voorgesteld.

2.7 Eventuele moeilijkheden

Er zijn geen moeilijkheden opgetreden bij het bepalen van de Ruilverhouding.

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.

Het bestuursorgaan stelt vast dat het aldus geformuleerde voorwerp van de Overnemende Vennootschap, zoals hierboven weergegeven, voldoet aan de wettelijke en decretale voorschriften en geen verdere aanpassing behoeft in het kader van de Partiële Splitsing.

Gelet op het voorgaande is het niet nodig om het voorwerp en doel van de Overnemende Vennootschap nog te wijzigen.

4 **BESLUIT**

Gelet op de voormelde juridische en economische overwegingen en gelet op de verplichtingen opgelegd door het Decreet van 9 juli 2021 is het bestuursorgaan van oordeel dat de voorgestelde Partiële Splitsing in het belang is van de Overnemende Vennootschap en worden de aandeelhouders derhalve verzocht de voorgestelde Partiële Splitsing goed te keuren.

(handtekeningenpagina volgt)

Getekend op 30 juni 2025 in twee originelen,

Voor het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap, Woonhaven,

Naam:

Titel: Voorzitter, handelend op basis van een volmacht verleend door de raad van bestuur

Bijlagen:

1. Jaarrekeningen van de Vennootschappen over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024.
2. Splitsingsbalans van de Partieel te Splitsen Vennootschap afgesloten op 31 december 2024.
3. Overzicht van de over te dragen onroerende goederen.

3 GEEN NIEUWE DOEL- EN/OF VOORWERPWIJZIGING

In het kader van de omzetting tot, en erkenning als, woonmaatschappij, zullen het doel en voorwerp van de Overnemende Vennootschappen en de Partieel te Splitsen Vennootschap, in overeenstemming met de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de modelstatuten, als volgt worden geformuleerd:

“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 verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt.

2.4.6. Uittreding

Vermits de aandeelhouders van Thuisrand in het kader van de Partiële Splitsing aandelen zullen verwerven in de Overnemende Vennootschap, terwijl het merendeel van die aandeelhouders lokale besturen (gemeenten en OCMW's van gemeenten) zijn die niet tot het werkingsgebied van de Overnemende Vennootschap (Woonhaven) behoren, worden deze aandeelhouders uitgenodigd om zo spoedig mogelijk na de Partiële Splitsing uit te treden uit Woonhaven, tegen uitbetaling van het scheidingsaandeel, overeenkomstig art. 5:154 WVV en art. 27,3° van de statuten van Woonhaven.

2.5 Methodes om de Ruilverhouding van de aandelen vast te stellen, het relatieve gewicht dat aan elke methode wordt toegekend en de waardering waartoe elke methode komt

In casu werd slechts één methode toegepast om de Ruilverhouding vast te leggen, zoals hierboven nader beschreven en toegelicht.

De memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen vermeldt dat de historische inbrengwaarde voor de aandelen *het enige logische aanknopingspunt* is om de ruilverhouding van aandelen te bepalen.³ De methode die weerhouden werd om de Ruilverhouding vast te leggen, is dus in lijn met de doelstellingen van de decreetgever.

Andere methodes werden dan ook niet toegepast, aangezien deze niet relevant worden geacht.

2.6 Rechten die de Overnemende Vennootschap aan aandeelhouders met bijzondere rechten of aan houders van andere effecten toekent

Artikel 4.38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zoals toepasselijk op sociale huisvestingsmaatschappijen verleent aan de Vlaamse Regering het recht om bij de erkenning, fusie of omvorming van een sociale huisvestingsmaatschappij namens het Vlaamse Gewest in te tekenen op ten hoogste een vierde van het maatschappelijk kapitaal van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Daarnaast voorziet ditzelfde artikel dat als het Vlaamse Gewest, een provincie, gemeenten en openbare centra voor maatschappelijk welzijn gezamenlijk de meerderheid van het

³ Parl. St. VI. Parl, 2020-2021, 828/1, p. 22: "Samengevat en gelet op de bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen vormt de historische inbrengwaarde het enige logische aanknopingspunt om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen, en gebeurt de fusie of partiële splitsing in boekhoudkundige continuïteit."

(abstractie gemaakt van verrichtingen die na 31/12/24 hebben plaatsgevonden of nog zullen plaatsvinden).

De inbrengwaarde van de uitgegeven aandelen vermindert daardoor, doch de aandeelhouders worden voor die waardevermindering gecompenseerd door de aandelen die zij verkrijgen in de Overnemende Vennootschap.

2.4.4. Geen opleg in geld

Er wordt geen opleg in geld betaald voor de totstandkoming van de Partiële Splitsing.

2.4.5. Bijzonder statuut

De Ruilverhouding op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen van de betrokken Vennootschappen is mede ingegeven door het bijzonder statuut van de Vennootschappen als woonmaatschappijen (sociale huisvesting), die eerder een winstbestedingsoogmerk hebben in plaats van een winstuitkeringsoogmerk. Daaruit volgt onder meer dat zij niet (louter) gericht mogen zijn op de verrijking van hun aandeelhouders en deze aandeelhouders geen of slechts een beperkt vermogensvoordeel mogen nastreven. Dit wordt uitdrukkelijk bevestigd in artikel 12 van de statuten van de Partieel te Splitsen Vennootschap en in artikel 12 van de statuten van de Overnemende Vennootschap.

Tegen die achtergrond worden de vermogensrechten van aandeelhouders door de statuten van de Vennootschappen sterk beperkt in vergelijking met de vermogensrechten bij vennootschappen die enkel een winstuitkeringsoogmerk hebben:

- Het dividendrecht van de aandeelhouders wordt benaderd als een (beperkte) rentevergoeding op het door de aandeelhouders gestorte nominale kapitaal², en niet als de verdeling van boekhoudkundige winst in functie van de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van de aandeelhouders (zoals bij vennootschappen die enkel een winstuitkeringsoogmerk hebben). Dit beginsel wordt bevestigd in artikel 26 en 27 van de statuten van de Partieel te Splitsen Vennootschap resp. in artikel 26 en 27 van de statuten van de Overnemende Vennootschap. Anders dan in een vennootschap die enkel een winstuitkeringsoogmerk heeft, is dus de relatieve omvang van het aandeelhouderschap van aandeelhouders in een woonmaatschappij niet relevant voor hun dividendgerechtigdheid.

² Deze rentevergoeding mag niet hoger zijn dan de rente bepaald door het Koninklijk Besluit tot uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming (zijnde op heden maximaal 6% - zie artikel 1, §1, 5° van het koninklijk besluit van 8 januari 1962 tot vaststelling van de voorwaarden tot erkenning van de groeperingen van coöperatieve vennootschappen en van de coöperatieve vennootschappen).

Splitsen Vennootschap bedraagt per 31/12/2024 EUR 150.460,34 hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR 0,02133 (nul euro twee eurocent).

Van die inbrengen werd EUR 110.807,15 daadwerkelijk gestort. Een bedrag van EUR 39.653,19 werd nog niet opgevraagd.

De Overnemende Vennootschap (Woonhaven) heeft na de verschillende herstructureringen en uittredingen per 30/04/2025 een totaal van 361.730.671 aandelen uitstaan bij haar aandeelhouders. De totale historische inbrengwaarde van de aandelen van de Overnemende Vennootschap bedraagt, per 30/04/25, EUR 7.109.452,51 hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van EUR 0,0196539942 (nul euro één komma negen eurocent). Van die inbrengen werd EUR 6.905.680,25 daadwerkelijk gestort. Een bedrag van EUR 203.772,26 werd nog niet opgevraagd.

Per 31/12/2024 ging het om een totale inbreng van EUR 7.129.039,85 (waarvan 6.915.694,11 gestort en 213.345,73 niet opgevraagd) voor 362.727.296 aandelen.

Rekening houdend met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen overeenkomstig Bijlage 1, zal de Overnemende Vennootschap een bedrag van EUR 4.784,63 aan kapitaal (ingebracht eigen vermogen) toebedeeld krijgen, waarvan EUR 1.260,97 niet-gestort (netto EUR 3.523,66). Gelet op de inbrengwaarde van haar aandelen zal de Overnemende Vennootschap in ruil daarvoor 243.443 nieuwe aandelen uitreiken.

De nieuwe aandelen in de Overnemende Vennootschap zullen proportioneel verdeeld worden onder de huidige aandeelhouders van Thuisrand, naar evenredigheid van hun bestaand aandeel in Thuisrand. Thuisrand heeft per 31/12/2024 een totaal van 7.054.247 aandelen uitgegeven. Dit aantal houdt rekening met alle tot de einddatum van het boekjaar gerealiseerde uittredingen, en maakt vanzelfsprekend abstractie van eventuele uittredingen die na die datum ter kennis gebracht zouden zijn of zouden worden. Ook met de uitkoopprocedure (squeeze-out) die voor de aandelen van beide Vennootschappen in de loop van het huidige boekjaar 2025 zou worden gerealiseerd, wordt geen rekening gehouden. In principe heeft deze verrichting ook geen invloed op het totaal aantal aandelen.

Bij de toedeling van de nieuwe, door de Overnemende Vennootschap uit te geven aandelen, aan de aandeelhouders van Thuisrand, zal vanzelfsprekend wel rekening worden gehouden met de aandeelhoudersstructuur zoals die bestaat op de datum waarop tot de Partiële Splitsing wordt beslist. Aandeelhouders van Thuisrand die voor die datum zijn uitgetreden, zullen geen aandelen van de Overnemende Vennootschap ontvangen.

Aldus bedraagt de voorgestelde ruilverhouding tussen de uit te geven aandelen in de Overnemende Vennootschap en de aandelen in de Partieel te Splitsen Vennootschap (afgerond) 243.443 voor 7.054.247 of 1 voor 28,98 (28,9769967) (de "**Ruilverhouding**"), hetgeen betekent dat de Overnemende Vennootschap (afgerond) aan de aandeelhouders van de Partieel

De Partiële Splitsing door overneming van een deel van het vermogen van de Partieel te Splitsen Vennootschap door de Overnemende Vennootschap zal ten laatste tegenwerpelijk zijn aan derden vanaf de publicatie in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van een uittreksel van de notariële akten van de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van de betrokken Vennootschappen waarop tot de Partiële Splitsing zal worden besloten.

Om de overdracht van de rechten en verplichtingen op onroerende goederen aan derden te kunnen tegenwerpen, dienen de notariële akten waarin tot de Partiële Splitsing werd besloten in het bevoegde kantoor Rechtszekerheid te worden overgeschreven.

Uiterlijk binnen twee maanden na de bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van de akten houdende vaststelling van de beoogde verrichting, kunnen de schuldeisers van elke rechtspersoon die deelneemt aan de verrichting wiens vordering vaststaand is vóór die bekendmaking maar nog niet opeisbaar is of die voor deze schuldvordering in rechte of via arbitrage een vordering hebben ingesteld vóór de akte houdende vaststelling van de verrichting, zekerheid eisen, en dit niettegenstaande andersluidende bepaling. De Overnemende Vennootschap waaraan de verbintenis is toebedeeld en de Partieel te Splitsen Vennootschap, kunnen elk deze rechtsvordering afweren door de schuldvordering te voldoen tegen haar waarde, na aftrek van het disconto. Indien geen overeenstemming wordt bereikt of indien de schuldeiser geen voldoening heeft gekregen, legt de meest gerede partij het geschil voor aan de voorzitter van de ondernemingsrechtbank van de zetel van de schuldplichtige rechtspersoon, zitting houdend in kort geding (art. 12:15, § 1 WVV).

Onverminderd de rechten in de zaak zelf bepaalt de voorzitter de zekerheid die de rechtspersoon moet stellen en de termijn waarbinnen zulks moet gebeuren, tenzij hij beslist dat geen zekerheid moet worden gesteld gelet op de waarborgen en voorrechten waarover de schuldeiser beschikt of op de solvabiliteit van de Overnemende Vennootschap. Indien de zekerheid niet binnen de bepaalde termijn is gesteld, wordt de schuldvordering, onverwijld opeisbaar, en zijn de verkrijgende rechtspersonen hoofdelijk gehouden tot nakoming van deze verbintenis (art. 12:15, § 1 WVV).

De Partieel te Splitsen Vennootschap wordt hierbij als een verkrijgende vennootschap beschouwd, indien de bedoelde verbintenis haar vermogen nog bezwaart (art. 12:15, § 3 WVV).

boekhoudkundige en fiscale doeleinden, alle transacties met betrekking tot het overgedragen deel van het vermogen (activa en passiva, rechten en verplichtingen) van de Partieel te Splitsen Vennootschap worden geacht te zijn uitgevoerd namens de Overnemende Vennootschap en als transacties van de Overnemende Vennootschap dienen te worden aangemerkt. De Partiële Splitsing zal derhalve voor boekhoudkundige en fiscale doeleinden terugwerkende kracht hebben per 1 januari 2025.

De inbreng in het kader van de Partiële Splitsing zal uitsluitend worden vergoed door de uitgifte door de Overnemende Vennootschap van nieuwe aandelen.

Het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap zal de nieuwe aandelen toewijzen aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap, overeenkomstig de Ruilverhouding zoals bepaald in artikel 3 van het Splittingsvoorstel en toegelicht in artikel 2.4 van dit Bijzonder Verslag. Deze nieuwe aandelen zullen vanaf de datum van uitgifte van de nieuwe aandelen van dezelfde aard zijn en dezelfde rechten, voorrang en voorrechten hebben als de bestaande aandelen van de Overnemende Vennootschap die voorafgaand aan de Partiële Splitsing reeds door de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap worden aangehouden, onder meer met betrekking tot winstdeelneming. Dit doet uiteraard geen afbreuk aan de regels opgelegd door de Vlaamse Codex Wonen 2021, onder meer op het vlak van het stemrecht en beperkingen die aan het stemrecht worden opgelegd.

Na de goedkeuring van de Partiële Splitsing door de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de Vennootschappen, zullen de bestuursorganen (of de daartoe gemachtigde personen) van de Overnemende Vennootschap zo spoedig als redelijkerwijze mogelijk de nieuwe aandelen op naam van de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap inschrijven in het aandelenregister van de Overnemende Vennootschap.

Gelijktijdig met de Partiële Splitsing zal aan de buitengewone algemene vergaderingen van de Overnemende Vennootschap resp. de Partieel te Splitsen Vennootschap die beraadslagen over de Partiële Splitsing worden voorgelegd om de statuten in overeenstemming te brengen met de beslissingen genomen in het kader van de Partiële Splitsing: kapitaalverhoging, wijziging van het aantal aandelen als gevolg van de uitgifte van nieuwe aandelen, en eventuele andere wijzigingen bij de Overnemende Vennootschap; resp. kapitaalvermindering, wijziging van de waarde van de aandelen en eventuele andere wijzigingen bij de Partieel te Splitsen Vennootschap.

De Partiële Splitsing is onderworpen aan de goedkeuring door de buitengewone algemene vergadering van de Overnemende Vennootschap resp. de Partieel te Splitsen Vennootschap van deze statutenwijzigingen.

2 TOELICHTING EN VERANTWOORDING VAN DE VERRICHTING, VANUIT EEN JURIDISCH EN ECONOMISCH OOGPUNT

2.1 De wenselijkheid van de Partiële Splitsing

In de eerste plaats is de overdracht van het onroerend patrimonium voor sociaal wonen gelegen op het grondgebied van Borsbeek een juridische verplichting, als gevolg van de fusie tussen gemeente Borsbeek en Stad Antwerpen. Aangezien de regelgeving slechts één woonmaatschappij erkent voor het grondgebied van iedere gemeente, en Borsbeek voortaan deel uitmaakt van Stad Antwerpen, moet het genoemde patrimonium worden toebedeeld aan de woonmaatschappij bevoegd voor het werkingsgebied Antwerpen-Stad, d.w.z. Woonhaven Antwerpen.

Daarnaast strekt de Partiële Splitsing ertoe de vorming van de woonmaatschappijen te vervolledigen, afgestemd per werkingsgebied. In lijn daarmee, worden via de Partiële Splitsing meer concreet de navolgende doelstellingen nagestreefd:

- Doeltreffender woonbeleid en expertise

De Vennootschappen bestrijken momenteel reeds eenzelfde activiteitenterrein, bedienen in grote mate eenzelfde doelpubliek en hebben een geografische reikwijdte die deels overlappend is, zodat een partiële splitsing een logische evolutie is. De integratie van de activiteiten van de Vennootschappen per werkingsgebied zou moeten leiden tot een uniforme visie en strategie omtrent sociale huisvesting. Mensen die binnen een bepaalde gemeente of gebied op zoek zijn naar een sociale huurwoning bij één van de Vennootschappen zullen zich door de Partiële Splitsing kunnen richten tot één enkele woonmaatschappij, waardoor de Partiële Splitsing zou moeten bijdragen tot de bevordering van een nog kwaliteitsvollere en meer transparante dienstverlening. Verder zou een centraal aangestuurd en rationeler gebruik van de infrastructuur en middelen de kwaliteit van de dienstverlening moeten verhogen.

Er zal op grond van de Partiële Splitsing geen afvloeiing van personeel plaatsvinden, waardoor de vergaarde expertise en kennis behouden blijft.

- Verdere stap in de vorming van de woonmaatschappij t.g.v. het nieuwe decretale kader voor sociaal woonbeleid

Het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen hervormt het sociaal woonlandschap. De sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren worden samengebracht en omgevormd tot één woonactor, nl. woonmaatschappijen. Er zal één woonmaatschappij erkend worden per werkingsgebied. Met de huidige partiële splitsing zetten de Vennootschappen, overeenkomstig het overgangsrecht zoals voorzien in het voornoemd decreet, een verdere stap in de richting

1 STAND VAN HET VERMOGEN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN

De stand van het vermogen van de Vennootschappen wordt genoegzaam weergegeven in hun respectieve jaarrekeningen over het boekjaar afgesloten op 31 december 2024, waarvan aan dit Bijzonder Verslag kopieën worden gevoegd als Bijlage 1. Deze jaarrekeningen werden door het respectieve bestuursorgaan van de betrokken vennootschappen opgesteld en door de respectieve commissaris gecontroleerd en zullen normaal gesproken door de respectieve algemene vergadering van de betrokken Vennootschappen vóór de Partiële Splitsing worden goedgekeurd, en vervolgens neergelegd bij de Nationale Bank van België (Balanscentrale).

De splitsingsbalans afgesloten op 31 december 2024 die aan dit Bijzonder Verslag wordt gevoegd als Bijlage 2, geeft een overzicht van de vermogensbestanddelen die overeenkomstig het Splitsingsvoorstel aan de Overnemende Vennootschap zullen worden toebedeeld en de vermogensbestanddelen die bij de Partieel te Splitsen Vennootschap blijven (hierna de “**Splitsingsbalans**”).

De over te dragen vermogensbestanddelen omvatten het onroerend patrimonium van de Partieel te Splitsen Vennootschap gelegen op het grondgebied van de gemeente Borsbeek, d.w.z. alle sociale huurwoningen, garages en gronden die Thuisrand in eigendom heeft of waarop zij zakelijke rechten bezit. De boekwaarde (per 31/12/2024) van deze activa bedraagt 14.711.863,56 euro.

De overdracht omvat tevens de leningen die betrekking hebben op diezelfde woningen – die m.a.w. **toewijsbaar** aan dat onroerend patrimonium verbonden zijn. Al deze leningen zijn aangegaan bij VMSW/Wonen in Vlaanderen. Hierbij worden de leningovereenkomsten en de eraan verbonden schulden (kapitaalaflossingen en interesten) overgedragen. De openstaande leningen met betrekking tot het patrimonium te Borsbeek bedragen (per 31/12/2024) 12.766.026,77 euro.

De Partieel te Splitsen Vennootschap heeft ook een reeks openstaande historische leningen welke onmogelijk toe te wijzen zijn aan een specifiek patrimonium. Deze niet-toewijsbare leningen (per 31/12/2024 samen voor een bedrag van 9.065.873,88_euro) worden in het kader van de voorgestelde partiële splitsing proportioneel toegewezen aan de verschillende gemeenten door middel van een verdeelsleutel gebaseerd op de afschrijvingstabel, d.w.z. op de relatieve waarde van het patrimonium gelegen te Borsbeek tegenover de waarde van het gehele verhuurbare patrimonium van Thuisrand). Op grond hiervan wordt 13,44 % van de **niet-toewijsbare leningen**, of een bedrag van 1.218.453,45 euro) geacht verbonden te zijn aan het patrimonium gelegen te Borsbeek en als zodanig toebedeeld aan de Overnemende Vennootschap.

In het kader van de partiële splitsing wordt **geen personeel** overgedragen, aangezien de

De bestuursorganen van de Vennootschappen hebben overeenkomstig artikel 12:59 WVV gezamenlijk een splitsingsvoorstel opgesteld en hebben dit goedgekeurd of zullen dit eerstdaags goedkeuren (hierna aangeduid als het “**Splitsingsvoorstel**”, en de partiële splitsing zoals voorgesteld in het Splitsingsvoorstel hierna aangeduid als de “**Partiële Splitsing**”).

Aansluitend bij en ter aanvulling van het Splitsingsvoorstel legt het bestuursorgaan van de Overnemende Vennootschap u hierbij zijn bijzonder splitsingsverslag voor, opgesteld overeenkomstig artikel 12:8, 1° jo. artikel 12:61 WVV. Dit bijzonder splitsingsverslag zal, samen met het Splitsingsvoorstel en de overige door de wet vereiste documenten aan de aandeelhouders van de Overnemende Vennootschap ter beschikking worden gesteld op de zetel van de vennootschap.

De betrokken Vennootschappen zijn allebei reeds omgevormd tot en erkend als woonmaatschappij, met de rechtsvorm van een BV, en hebben hun statuten aangepast aan de reglementering betreffende de woonmaatschappijen.

In uitvoering van het gewijzigde wettelijk kader ondergingen beide Vennootschappen de voorbije jaren een reeks herstructureringen.

Thuisrand heeft bij ministerieel besluit van 23 maart 2023 de erkenning verkregen als de woonmaatschappij bevoegd voor het werkingsgebied Antwerpen-Zuidrand. Als rechtspersoon is Thuisrand de voortzetting van De Ideale Woning – Arrondissement Antwerpen, welke vennootschap op 28 juni 2023 door middel van een partiële splitsing in vier delen werd verdeeld, omdat zij in vier werkingsgebieden actief was. Een deel van haar patrimonium werd overgedragen aan resp. Woonhaven Antwerpen, Woonkade Rupelstreek en De Voorkempen - H.E., een deel bleef behouden in de bestaande rechtspersoon, die de naam Thuisrand verkreeg. SVK Woonweb werd per 29 maart 2023 in Thuisrand ingekanteld door middel van een overdracht om niet van algemeenheid. Op 28 juli 2023 ontving Thuisrand een deel patrimonium voor sociaal wonen uit de partiële splitsing van Woonhaven Antwerpen, nadat deze laatste was overgegaan tot de fusie door overneming van Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arro Antwerpen (“**Arro**”), waarbij Woonhaven het volledige vermogen van Arro had verkregen per 1 mei 2023.

Woonhaven heeft bij ministeriële beslissing van 9 maart 2023 de erkenning verkregen als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Antwerpen-Stad en werd omgevormd tot woonmaatschappij in een buitengewone algemene vergadering van aandeelhouders van 28 april 2023. Ook Woonhaven doorliep verscheidene herstructureringen in het kader van de gewijzigde Vlaamse wetgeving:

- splitsing door overneming van ABC (29 juni 2022), waardoor Woonhaven het patrimonium voor sociaal wonen gelegen in het werkingsgebied Antwerpen-Stad verkreeg;
- de fusie met Arro en de overdracht van algemeenheid door SVK Antwerpen (28 april 2023);