



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

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad



Ondernemingsrechtbank
Antwerpen

27 MEI 2025

Afdeling Griffie
TURNHOUT

Ondernemingsnr 0427.003.106

Naam

(voluit): **Woonmaatschappij De Noorderkempen**

(verkort):

Rechtsvorm: besloten vennootschap

Volledig adres v.d. zetel: Kweekstraat 4B
2330 Merksplas

Onderwerp akte : Partiële splitsing door overneming

Het blijkt uit een proces-verbaal opgemaakt door Jan Stoel, notaris te Merksplas op 20 mei 2025 om 19.00 uur, neergelegd voor registratie conform artikel 3.12.3.0.5. §2 VCF, dat de buitengewone algemene vergadering van de aandeelhouders van de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen, met ondernemingsnummer 0427.003.106 en met adres van de zetel te 2330 Merksplas, Kweekstraat 4B, is bijeengekomen en dat zij met eenparigheid van stemmen besloten heeft:

1/ Goedkeuring van het gezamenlijk voorstel tot met splitsing door overneming gelijkgestelde verrichting opgemaakt door de bestuursorganen van de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen, de partieel te splitsen vennootschap en de besloten vennootschap WOONBOOG, de verkrijgende vennootschap.

2/ Goedkeuring van het bijzonder verslag van het bestuursorgaan en van het verslag van de commissaris, opgesteld conform de artikelen 12:61 en 12:62 WVV.

Het besluit van het verslag van de commissaris luidt als volgt:

"10 BESLUIT - VERSLAG AAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING IN HET KADER VAN HET VOORSTEL VAN PARTIËLE SPLITSING VAN WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN BESLOTEN VENNOOTSCHAP MIDDELS OVERNEMING DOOR WOONBOOG BESLOTEN VENNOOTSCHAP

Conform artikel 12:62 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen, brengen wij in onze hoedanigheid van commissaris een verslag uit gericht aan de bijzondere algemene vergadering van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap, met maatschappelijke zetel te Kweekstraat 4b, 2330 Merksplas en met ondernemingsnummer 0427.003.106 en aan de bijzondere algemene vergadering van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap, met maatschappelijke zetel te Campus Blairon 599, 2300 Turnhout en met ondernemingsnummer 0403.773.287, over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het partieel splitsingsvoorstel, opgesteld op 26 maart 2025, nog neer te leggen ter griffie van de ondernemingsrechtbank, en over het passend zijn van de toegepaste waarderingsmethoden.

Conclusie

Op basis van onze werkzaamheden, zijn wij van mening dat

- Het betrekkelijke gewicht, dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methode gehecht is, leidt tot een ruilverhouding die relevant en redelijk is; en
- De door de bestuursorganen gehanteerde waarderingsmethoden in het gegeven geval passend zijn.

Bovendien, in het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd op het partieel splitsingsvoorstel, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Basis voor de conclusie zonder voorbehoud

Wij hebben onze opdracht uitgevoerd overeenkomstig de norm inzake de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen.

Onze verantwoordelijkheden op grond van deze norm staan beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris".

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

De waarde die door het bestuursorgaan aan de aandelen van elk van de betrokken vennootschappen werd weerhouden is de volgende en de methoden volgens dewelke de voorgestelde ruilverhouding vastgesteld zijn:
De historische inbrengwaarde van de aandelen van **WOONBOOG Besloten Vennootschap** bedraagt:

Onbeschikbare inbreng: 1.412.945,00 EUR

Aantal aandelen: 565.178

Inbrengwaarde: 2,50 EUR per aandeel

Na de geplande partiële splitsing van **WOONBOOG Besloten Vennootschap** zal de inbrengwaarde per aandeel afgerond 2,29 EUR bedragen.

De historische inbrengwaarde van de aandelen van **WOON-MAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN Besloten Vennootschap** bedraagt:

Onbeschikbare inbreng: 699.162,50 EUR

Aantal aandelen: 279.665

Inbrengwaarde: 2,50 EUR per aandeel

We brengen in herinnering dat voorafgaand aan onderhavige partiële splitsing elk bestaand aandeel van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN Besloten Vennootschap** gesplitst zal worden in 5 nieuwe aandelen. Na deze aandelensplitsing zal de vennootschap 279.665 aandelen hebben uitgegeven met elk een nominale waarde van 2,50 EUR, zoals hierboven weergegeven.

Deze leidt tot de volgende berekeningswijze van de ruilverhouding:

279.665 bestaande aandelen van de partieel te splitsen vennootschap **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN Besloten Vennootschap** tegen 39.720 nieuwe aandelen van de overnemende vennootschap **WOONBOOG Besloten Vennootschap**, rekening houdende met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen van de partieel te splitsen vennootschap **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN Besloten Vennootschap**.

Wij hebben de relevante deontologische vereisten die van toepassing zijn op de opdracht nageleefd.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen onderbouwende informatie voldoende en geschikt is als basis voor onze conclusie.

Benadrukking van bepaalde aangelegenheden

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op:

Historische inbrengwaarde

Blijkens het partiële splitsingsvoorstel hebben de bestuursorganen voorgesteld om de ruilverhouding te bepalen op basis van de historische inbrengwaarde van de aandelen. Blijkens de memorie van toelichting bij het ontwerp van het decreet van 9 juli 2021 is de historische inbrengwaarde het logische aanknooppunt om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen, gezien de bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen. Bovendien hebben de aandeelhouders van beide vennootschappen bij uittreding of vereffening geen recht op enige terugbetaling hoger dan de nominale waarde van de aandelen, zoals bepaald in de statuten.

Er werd bijgevolg door de betrokken bestuursorganen maar één waarderingsmethode weerhouden.

De historische inbrengwaarde is ingevolge het voorafgaande relevant, en dus aangepast aan het voorwerp en aan de situatie.

Tenslotte vestigen wij de aandacht op het feit dat voor de bepaling van de ruilverhouding rekening werd gehouden met de historische inbrengwaarde van de overnemende vennootschap na haar eigen partiële splitsing.

Opschortende voorwaarden

De partiële splitsing is onderworpen aan de volgende opschortende voorwaarden:

- De Partiële Splitsing is onderworpen aan de goedkeuring door de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van de betrokken Vennootschappen van de statutenwijzigingen van de Vennootschap, d.w.z. bij de Overnemende Vennootschap onder meer de kapitaalverhogingen en uitgifte van nieuwe aandelen, en bij de Partiële te Splitsen Vennootschap de kapitaalvermindering en aandelensplitsing.
- De Partiële Splitsing is onderworpen aan de goedkeuring door de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van de betrokken Vennootschappen van de geplande partiële splitsing van Woonboog.

Ontwerp jaarrekening en ontwerp notariële akte

Het splitsingsvoorstel is gebaseerd op een voorlopige jaarrekening afgesloten op 31 december 2024, die nog dient goedgekeurd te worden door de algemene vergadering.

Ondergetekende heeft derhalve ook nog geen commissarisverslag afgeleverd op datum van onderhavig verslag, doch zijn wij van mening geen materiële opmerkingen te moeten formuleren.

Tot slot menen wij te moeten meegeven dat wij op datum van ondertekening van onderhavig verslag geen ontwerpakte hebben mogen ontvangen.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan van elke vennootschap

Het bestuursorgaan van elke vennootschap is verantwoordelijk voor:

- Het opstellen van een splitsingsvoorstel overeenkomstig artikel 12:59 WVV,
- de methoden waarmee de ruilverhouding is vastgesteld,
- het betrekkelijk gewicht dat aan deze methoden wordt gehecht,
- de waardering waartoe elke methode komt,
- Het vaststellen van de ruilverhouding.

De uitvoering van de opdracht door de commissaris zoals hierna gedefinieerd ontslaat het bestuursorgaan niet van haar verantwoordelijkheden.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

Onze verantwoordelijkheid bestaat erin verslag uit te brengen over het partiële splitsingsvoorstel. In de context van onze opdracht zijn wij verantwoordelijk voor het beoordelen of, in het licht van de informatie waarvan wij

Voor-
houden
aan het
Belgisch
Staatsblad

kennis hebben, het partieel splitsingsvoorstel een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is.

Onze verantwoordelijkheid bestaat er tevens in een conclusie met redelijke mate van zekerheid te vormen over de relevantie en de redelijkheid van de ruilverhouding zoals opgenomen in het partieel splitsingsvoorstel en over het passend zijn van de toegepaste waarderingsmethoden. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat wij bij het uitvoeren van onze werkzaamheden overeenkomstig de norm van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren inzake de opdracht van de bedrijfsrevisor met betrekking tot de controle van fusie- en splitsingsverrichtingen van vennootschappen altijd een afwijking van materieel belang ontdekken wanneer die bestaat.

Beperking van het gebruik van ons verslag

Dit verslag werd enkel opgesteld uit hoofde van artikel 12:62 WVV in het kader van het partieel splitsingsvoorstel en mag niet voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit verslag geldt enkel indien de partiële splitsing plaatsvindt binnen de 3 maanden volgend op de datum van ons verslag.

Genk, 31 maart 2025,

Compass Audit BV

Vertegenwoordigd door

(getekend)

Wim Camps

Commissaris

31 maart 2025"

3/ Een aandelensplitsing door te voeren waarbij elk bestaand aandeel wordt opgesplitst in vijf aandelen, waarbij elk nieuw aandeel 1/5^e van de originele inbrengwaarde vertegenwoordigt.

Ingevolge het doorvoeren van deze aandelensplitsing wordt het totaal aantal bestaande aandelen van de vennootschap gewijzigd van vijfenvijftigduizend negenhonderd drieëndertig (55.933) aandelen naar tweehonderdnegenenzeventigduizend zeshonderd vijfenzeventig (279.665) aandelen en wordt de nominale waarde van ieder aandeel derhalve gewijzigd van 12,50 euro naar 2,50 euro.

4/ Besluit tot partiële splitsing, zonder ontbinding noch vereffening van de vennootschap, overeenkomstig de bepalingen en voorwaarden opgenomen in het partieel splitsingsvoorstel en in toepassing van artikel 12:8 en volgende van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, waarbij de besloten vennootschap WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN een deel van haar vermogen, zowel activa als passiva, rechten en verplichtingen, verbonden aan het sociaal woonpatrimonium Beerse, zijnde een bedrijfstak, afsplitst en overdraagt aan de besloten vennootschap WOONBOOG, met adres van de zetel te 2300 Turnhout, Campus Blairon 599, ondernemingsnummer 0403.773.287, de verkrijgende vennootschap en dit:

- onder opschortende voorwaarde van goedkeuring/aanvaarding door de algemene vergadering van de verkrijgende besloten vennootschap WOONBOOG;
- en tevens onder opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de partiële splitsing van de besloten vennootschap WOONBOOG naar de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen.

De activa en passiva, alsook de rechten en verplichtingen, verbonden aan de bedrijfstak sociaal woonpatrimonium Beerse zullen overgaan naar de verkrijgende vennootschap WOONBOOG volgens de opdeling en de modaliteiten opgenomen in het partieel splitsingsvoorstel, op basis van een splitsingsbalans opgemaakt op 31 december 2024.

5/ De verrichtingen van de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen gesteld met betrekking tot het afgesplitste vermogen worden vanuit boekhoudkundig en fiscaal oogpunt vanaf 1 januari 2025 om 00.00 uur geacht verricht te zijn voor rekening van de besloten vennootschap WOONBOOG, de verkrijgende vennootschap.

6/ Als vergoeding voor de ten gevolge van de partiële splitsing verrichte overdracht van de bedrijfstak sociaal woonpatrimonium Beerse worden er negenendertigduizend zeshonderd twintig (39.720) nieuwe aandelen op naam gecreëerd in de verkrijgende vennootschap, van dezelfde aard als de reeds bestaande aandelen van de besloten vennootschap WOONBOOG, rekening houdend met de bijzondere bepalingen voorzien in de Vlaamse Codex Wonen en de statuten van de vennootschap.

Ruilverhouding

Aan de aandeelhouders van de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen wordt voor iedere 7,04 bestaande aandelen van de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen 1 nieuw aandeel van de verkrijgende besloten vennootschap WOONBOOG uitgereikt. Er is geen opleg in geld verschuldigd.

De negenendertigduizend zeshonderd twintig (39.720) nieuwe aandelen op naam worden verdeeld onder de aandeelhouders van de gesplitste vennootschap naar evenredigheid met hun respectieve huidige aandelenbezit, te weten voor de partiële splitsingen.

De negenendertigduizend zeshonderd twintig (39.720) nieuwe aandelen uitgegeven door de verkrijgende vennootschap WOONBOOG zullen in dezelfde mate volstort zijn als de aandelen die de begunstigde aandeelhouders voor de partiële splitsing houden in de partieel te splitsen vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen.

7/ De negenendertigduizend zeshonderd twintig (39.720) nieuwe aandelen zullen deelnemen in de winst van de verkrijgende vennootschap vanaf de datum van hun uitgifte, ermee rekening houdende dat de betrokken vennootschappen als woonmaatschappijen kwalificeren en de aandeelhouders slechts een beperkt vermogensvoordeel nastreven.

8/ Wat de beschrijving van de af te splitsen en aan de besloten vennootschap WOONBOOG toe te bedelen vermogensbestanddelen betreft, wordt verwezen naar het partieel splitsingsvoorstel met bijlage, waarin de activa

Voor-
behouden
aan het
Belgisch
Staatsblad

en passiva verbonden aan de bedrijfstak sociaal woonpatrimonium Beerse beschreven worden op basis van de boekhoudkundige staat op datum van 31 december 2024.

Samenvattend kunnen de activa- en passivabestanddelen verbonden aan de bedrijfstak sociaal woonpatrimonium Beerse die worden afgesplitst van de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen en overgedragen worden aan de besloten vennootschap WOONBOOG als volgt worden beschreven:

Activa

Materiële vaste activa:	€ 29.845.582,57
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar:	€ 9.285,86
Liquide middelen:	€ 295.971,17
Totaal:	€ 30.150.839,60

Passiva

Inbreng (onbeschikbaar):	€ 88.581,69
Reserves:	€ 1.084.622,98
Kapitaalsubsidies:	€ 1.239.886,37
Voorzieningen en uitgestelde belasting:	€ 72.065,30
Schulden op meer dan 1 jaar:	€ 27.659.712,22
Schulden op ten hoogste 1 jaar:	€ 5.971,04
Totaal:	€ 30.150.839,60

Bijgevolg bedraagt het overgedragen nettoactief twee miljoen vierhonderddertienduizend eenennegentig euro vier cent (€ 2.413.091,04).

Er wordt geen personeel overgedragen in het kader van de partiële splitsing.

9/ Alle activa en passiva waarvan niet met zekerheid kan worden vastgesteld dat ze werden toebedeeld aan de besloten vennootschap WOONBOOG of binnen de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen zijn gebleven of interpretatie van het partieel splitsingsvoorstel geen uitsluitel geeft over de verdeling ervan, geacht worden eigendom te zijn/blijven van de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen.

10/ Vaststelling dat de onbeschikbare eigenvermogensrekening van de vennootschap ingevolge de partiële splitsing vermindert ten belope van € 90.908,03 zodat deze herleid wordt van € 699.162,50 naar € 608.254,47.

11/ Dat de genomen besluiten inzake de partiële splitsing door overneming slechts uitwerking zullen hebben:

- onder de opschortende voorwaarde van goedkeuring/aanvaarding door de buitengewone algemene vergadering van de verkrijgende besloten vennootschap WOONBOOG;
- onder de opschortende voorwaarde van de goedkeuring van de partiële splitsing van de besloten vennootschap WOONBOOG naar de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen.

12/ Alle machten te verlenen, met recht deze over te dragen, aan het bestuursorgaan om:

- voor zover nodig een gecoördineerde tekst van de statuten van de vennootschap op te stellen;
- voor zover nodig de formaliteiten van openbaarmaking van de partiële splitsing te verrichten met betrekking tot de partieel gesplitste vennootschap;
- het nodige te doen tot aanpassing van het aandelenregister van de vennootschap en tot registratie van de verwerving van aandelen in de overnemende vennootschap door de aandeelhouders van de partieel gesplitste vennootschap in het aandelenregister van de overnemende vennootschap.

VOOR ONTLEDEND UITTREKSEL



Tevens neergelegd:

- afschrift van het proces-verbaal
- historiek en coördinatie van de statuten
- verslag bestuursorgaan en verslag commissaris