

BIJZONDER VERSLAG PARTIËLE SPLITSING

**Bijzonder verslag van het bestuursorgaan van
WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN
aan de algemene vergadering van aandeelhouders
inzake de partiële splitsing
tussen
WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN
als partieel te splitsen vennootschap,
en
WOONBOOG
als overnemende vennootschap**

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

25 maart 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 overname van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN**, besloten vennootschap (BV) naar Belgisch recht, erkend als woonmaatschappij bij ministeriële beslissing van 20 april 2023, met zetel te 2330 Merksplas, Kweekstraat 4b, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer BE 0427.003.106, RPR Ondernemingsrechtbank Antwerpen (afd. Turnhout), hierna aangeduid als de “**Partieel te Splitsen Vennootschap**” of “**Woonmaatschappij De Noorderkempen**”,

door: **WOONBOOG**, besloten vennootschap (BV) naar Belgisch recht, erkend als woonmaatschappij bij ministeriële beslissing van 9 maart 2023, met zetel te 2300 Turnhout, Campus Blairon 599, en ingeschreven in de Kruispuntbank van Ondernemingen onder het nummer BE 0403.773.287, RPR Ondernemingsrechtbank Antwerpen (afd. Turnhout), hierna aangeduid als de “**Overnemende Vennootschap**” of “**Woonboog**”;

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

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 Partieel te Splitsen 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 Partieel te Splitsen Vennootschap ter beschikking worden gesteld op de zetel van de vennootschap.

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

Woonboog heeft de erkenning verkregen als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Kempen-Midden. De Noorderkempen heeft de erkenning verkregen als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Kempen-Noord.

De beide woonmaatschappijen zijn momenteel echter ook nog actief in elkaars werkingsgebied en zijn derhalve verplicht om het sociaal woonpatrimonium gelegen buiten hun werkingsgebied over te dragen aan de woonmaatschappij in wiens werkingsgebied het patrimonium gelegen is. Op grond van een beheersovereenkomst d.d. 20 november 2024 wordt het over te dragen onroerend patrimonium reeds door de Overnemende Vennootschap beheerd met ingang van 1 januari 2025. Zodra de partiële splitsing juridisch uitwerking krijgt en dus het betrokken patrimonium de Overnemende Vennootschap in eigendom toebehoort, verliest de beheersovereenkomst haar voorwerp en komt zij te vervallen.

De Partijen hebben ervoor geopteerd om deze wederzijdse overdrachten te realiseren door middel van twee partiële splitsingen, de ene vanuit Woonboog naar De Noorderkempen, de andere vanuit De Noorderkempen naar Woonboog.

Dit bijzonder verslag heeft betrekking op de overdracht van Woonmaatschappij De Noorderkempen naar Woonboog.

1 **STAND VAN HET VERMOGEN VAN DE VENNOOTSCHAPPEN**

De stand van het vermogen van de Vennootschappen wordt genoegzaam weergegeven in hun respectieve ontwerp-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**”).

In dat verband kan worden gewezen op de boekhoudkundige retroactiviteit die aan de Partiële Splitsing zal worden verleend, waardoor de handelingen verbonden aan of met betrekking tot de overgedragen delen van het vermogen (activa en passiva, rechten en verplichtingen) van de Partieel te Splitsen Vennootschap boekhoudkundig en fiscaal zullen worden geacht te zijn verricht voor rekening van de betrokken Overnemende Vennootschap vanaf 1 januari 2025 (zie in dat verband ook het Splitsingsvoorstel).

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

2.1 De wenselijkheid van de Partiële Splitsing

De Partiële Splitsing strekt ertoe de vorming van 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 wordt één woonmaatschappij erkend 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 van het uit dit decreet voortvloeiende sociale woonlandschap.

Door de Partiële Splitsing wordt het patrimonium bestemd voor sociaal wonen en gelegen in het werkingsgebied Kempen-Midden, dat momenteel toebehoort aan twee woonmaatschappijen (WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN en WOONBOOG), samengebracht in één enkele woonmaatschappij, nl. diegene die erkend is als de woonmaatschappij voor het betrokken werkingsgebied: WOONBOOG.

De Partieel te Splitsen Vennootschap zelf zal voortbestaan als de woonmaatschappij voor het werkingsgebied Kempen-Noord, 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.

Voor de Partieel te Splitsen Vennootschap zelf, zijn deze voordelen niet evident. Een en ander is het gevolg van de decretaal opgelegde verplichting om patrimonium gelegen

buiten het werkingsgebied over te dragen en dit bij voorkeur te doen door middel van een techniek waarbij de vergoeding bestaat uit aandelen. De Partieel te Splitsen Vennootschap ondergaat immers een verarming (kapitaalvermindering), waarvoor niet zichzelf wordt gecompenseerd, maar wel haar aandeelhouders (nl. door middel van aandelen uitgegeven door de Ontvangende Vennootschap). Wel zal de Vennootschap zelf nog patrimonium ontvangen vanuit WOONBOOG, hetgeen de verarming dan weer in belangrijke mate compenseert.

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 Partieel te Splitsen 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 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 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 vergadering 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.

2.3 **Gevolgen naar aanleiding van de Partiële Splitsing**

2.3.1 *Gevolgen van de Partiële Splitsing*

Als gevolg van de Partiële Splitsing door overnemering, 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 2.4 van dit 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

- 1° 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,
- en
- 2° de Overnemende Vennootschap zelf ook een partiële splitsing dient door te voeren waarbij zij een deel van haar patrimonium dient over te dragen aan Woonmaatschappij De Noorderkempen.

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).

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 totale historische inbrengwaarde van de 565.178 aandelen van de Overnemende Vennootschap bedraagt 1.412.945,00 EUR hetgeen overeenstemt met een historische

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."*

inbrengwaarde per aandeel van 2,50 euro (twee euro vijftig eurocent). Na de geplande partiële splitsing van Woonboog zal de inbrengwaarde per aandeel afgerond 2,29 euro bedragen.

De totale historische inbrengwaarde van de 55.933 aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap bedraagt 699.162,50 EUR hetgeen overeenstemt met een historische inbrengwaarde per aandeel van 12,50 euro (twaalf euro vijftig eurocent). De bestuursorganen stellen voor om door middel van een aandelensplitsing de bestaande aandelen van de Partieel te Splitsen Vennootschap te vervangen door vijf nieuwe aandelen (“*stock split*”), zodat de aandelen in beide vennootschappen een gelijke inbrengwaarde hebben van 2,50 euro (twee euro vijftig eurocent). Na deze aandelensplitsing zal de Partieel te Splitsen Vennootschap 279.665 aandelen hebben uitgegeven met elk een nominale waarde van 2,50 euro.

Rekening houdend met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen overeenkomstig Bijlage 1, zal de Overnemende Vennootschap een bedrag van 90.908,03 EUR aan kapitaal (ingebracht eigen vermogen) toebedeeld krijgen. Gelet op de inbrengwaarde van haar aandelen (na haar eigen partiële splitsing) zal zij in ruil daarvoor 39.720 nieuwe aandelen uitreiken, die proportioneel verdeeld zullen worden onder de huidige aandeelhouders van De Noorderkempem, naar evenredigheid van hun bestaand aandeel in De Noorderkempem. De Noorderkempem heeft, na de geplande aandelensplitsing, 279.665 aandelen uitgegeven.

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) 1 voor 7,04 (de “**Ruilverhouding**”), hetgeen betekent dat de Overnemende Vennootschap (afgerond) aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap 1 aandeel in de Overnemende Vennootschap zal toekennen voor elke 7,04 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, na haar eigen partiële splitsing zoals gepland, 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 worden toegekend aan de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap naar evenredigheid van hun rechten op het kapitaal (ingebracht eigen vermogen) van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

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 respectieve Overnemende Vennootschap toegekend aan elk van de aandeelhouders van de Partieel te Splitsen Vennootschap.

In totaal zullen 39.720 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 en zoals hierboven vermeld.

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 Partieële Splitsing plaatsvindt, overeenkomstig het bepaalde in Bijlage 2.

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

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 “kapitaal”vermindering (vermindering van ingebracht eigen vermogen) ondergaan ten belope van 90.908,03 EUR zodat het ingebracht eigen vermogen daalt van 699.162,50 EUR naar 608.254,47 EUR.

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 Partieële 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 28 en 29 van de statuten van de Partieel te Splitsen Vennootschap, 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 dividendgerechtigheid.
- 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 38 van de Partieel te Splitsen Vennootschap, in artikel 35 van de statuten van de Overnemende Vennootschap.

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).

- 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 winstuitkeringssoogmerk 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.

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,

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."*

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

Verder bepalen artikel 33 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.

3 GEEN NIEUWE DOEL- EN/OF VOORWERPWIJZIGING

In het kader van de omzetting tot, en erkenning als, woonmaatschappij, werden het doel en voorwerp van de Overnemende Vennootschap en de Partieel te Splitsen Vennootschap, in overeenstemming met de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en de modelstatuten, als volgt 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 aantoonbaar dat er externe factoren zijn die verantwoordelijk zijn waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.

Het bestuursorgaan stelt vast dat het aldus geformuleerde voorwerp van de Partieel te Splitsen 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 Partieel te Splitsen 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 Partieel te Splitsen Vennootschap en worden de aandeelhouders derhalve verzocht de voorgestelde Partiële Splitsing goed te keuren.

Getekend op 25 maart 2025 in twee originelen,

Voor het bestuursorgaan van de Partieel te Splitsen Vennootschap, De Noorderkempen,

Naam: Christophe Dekoninck
Titel: directeur De Noorderkempen

Naam: Hans Heylen
Titel: voorzitter De Noorderkempen

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.