



REVISORAAL VERSLAG

inzake

SPLITSING DOOR OVERNEMING

Toepassing van artikel 12:62 van
het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

bij

WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN

Besloten Vennootschap

Kweekstraat 4b

2330 Merksplas

en

WOONBOOG

Besloten Vennootschap

Campus Blairon 599

2300 Turnhout

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	2
2	OPDRACHT	3
3	BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING	4
4	CONTROLEMETHODOLOGIE.....	11
5	BEOORDELING VAN DE WAARDERING VAN DE BETROKKEN ONDERNEMINGEN.....	12
6	RUILVERHOUDING.....	14
7	OVERIGE INLICHTINGEN	16
8	BEDRIJFSECONOMISCH BELANG VAN DE VERRICHTING.....	18
9	GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM.....	20
10	BESLUIT - VERSLAG AAN DE BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING IN HET KADER VAN HET VOORSTEL VAN PARTIËLE SPLITSING VAN WOONBOOG BESLOTEN VENNOOTSCHAP DOOR OVERNEMING DOOR DE WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN BESLOTEN VENNOOTSCHAP	21

1 INLEIDING

De Besloten Vennootschap **COMPASS AUDIT**, ondernemingsnummer 0680.780.741, met maatschappelijke zetel te 3800 Sint-Truiden, Hasseltsesteenweg 331, ingeschreven onder nummer B00974 in het register van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren (lijst van de burgerlijke vennootschappen), vertegenwoordigd door de heer **Wim Camps**, bedrijfsrevisor, ingeschreven in het ledenregister van de natuurlijke personen onder nummer A02596, werden door de bestuursorganen als commissaris van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap en als commissaris van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap verzocht om verslag uit te brengen overeenkomstig art. 12:62 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen in gevolge de partiële splitsing van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap, met maatschappelijke zetel te 2300 Turnhout, Campus Blairon 599, middels overneming door **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap, met maatschappelijke zetel te 2330 Merksplas, Kweekstraat 4b.

2 OPDRACHT

De bestuurders van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap en van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap hebben ons als commissaris aangesteld om een schriftelijk verslag over het partieel splitsingsvoorstel door overneming, opgesteld op 26 maart 2025 en nog neer te leggen ter griffie van de ondernemingsrechtbank, op te stellen.

Onze opdracht wordt als volgt omschreven in artikel 12:62 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen:

“§ 1. In elke vennootschap stelt de commissaris, of, wanneer er geen commissaris is, een door het bestuursorgaan aangewezen bedrijfsrevisor of [gecertificeerd accountant] een schriftelijk verslag over het splitsingsvoorstel op.

De commissaris of de aangewezen bedrijfsrevisor of [gecertificeerd accountant] moet inzonderheid verklaren of de ruilverhouding naar zijn mening al dan niet relevant en redelijk is.

Deze verklaring moet ten minste aangeven:

1° volgens welke methoden de voorgestelde ruilverhouding is vastgesteld;

2° of deze methoden in het gegeven geval passen en tot welke waardering elke gebruikte methode leidt; tevens moet hij een oordeel geven over het betrekkelijke gewicht dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methoden is gehecht.

Het verslag vermeldt bovendien, in voorkomend geval, de bijzondere moeilijkheden bij de waardering.

De commissaris of de aangewezen bedrijfsrevisor of [gecertificeerd accountant] kan ter plaatse inzage nemen van alle stukken die dienstig zijn voor de vervulling van zijn taak. Hij kan van de bij de splitsing betrokken vennootschappen alle ophelderingen en inlichtingen bekomen, en alle controles verrichten die hij nodig acht.

Deze paragraaf is niet van toepassing indien alle vennoten of aandeelhouders en houders van andere stemrechtverlenende effecten in elke bij de splitsing betrokken vennootschap hiermee hebben ingestemd.

§ 2. Indien zowel een verslag overeenkomstig paragraaf 1 en een verslag overeenkomstig artikel 12:61, eerste lid, werden opgesteld, zijn de artikelen 5:121, 5:133, 6:110, 7:179 en 7:197, naar gelang het geval, niet van toepassing op een overnemende vennootschap die de rechtsvorm heeft van een besloten vennootschap, van een coöperatieve vennootschap, van een naamloze vennootschap, van een Europese vennootschap of van een Europese coöperatieve vennootschap.”

3 BESCHRIJVING VAN DE VERRICHTING

3.1 ALGEMENE SITUERING

Overeenkomstig artikel 12:59 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, is door de bestuursorganen van zowel de overnemende vennootschap **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap als de partieel te splitsen vennootschap **WOONBOOG** Besloten Vennootschap, in gemeenschappelijk overleg, een voorstel van partiële splitsing door overneming opgesteld op datum van 26 maart 2025, nog neer te leggen ter griffie van de ondernemingsrechtbank.

Naast het partieel splitsingsvoorstel wordt door het bestuursorgaan van elke vennootschap conform artikel 12:61 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen een omstandig schriftelijk verslag opgesteld, waarin de stand van het vermogen van de vennootschappen die aan de partiële splitsing deelnemen wordt uiteengezet en waarin tevens uit een juridisch en economisch oogpunt de wenselijkheid van de splitsing, de voorwaarden, de wijze waarop ze zal geschieden en de gevolgen ervan worden toegelicht en verantwoord.

3.2 BESPREKING VAN HET PARTIEEL SPLITSINGSVOORSTEL EN HET BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Het partieel splitsingsvoorstel dat is opgesteld door de bestuursorganen van de overnemende en de partieel te splitsen vennootschap, alsmede het bijzonder verslag van het bestuursorgaan van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap en van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap bevatten de door de wet vereiste informatie.

Uit deze documenten blijkt dat voorgesteld wordt om, rekening houdende met de waarde van de over te dragen bestanddelen overeenkomstig de splitsingsbalans in onderdeel 3.4 van onderhavig verslag, als gevolg van de partiële splitsing door overneming van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap, 54.898 nieuwe aandelen uit te reiken door de overnemende vennootschap **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap **WOONBOOG** Besloten Vennootschap.

Voor de waardering van de aandelen van de bij de partiële splitsing door overneming betrokken vennootschappen werd gebruik gemaakt van een waardering op basis van historische inbrengwaarde.

Een relevante ruilverhouding doelt op een ruilverhouding opgesteld volgens de in het economisch verkeer aanvaarde waarderingmethoden, dus aangepast aan het voorwerp en aan de situatie. Ten behoeve van onderhavige partiële splitsing werd slechts één waarderingmethode door de bestuursorganen weerhouden om de ruilverhouding te bepalen tussen **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap enerzijds en **WOONBOOG** Besloten Vennootschap anderzijds.

De bestuursorganen zijn van mening dat de waardering van de aandelen op basis van de historische inbrengwaarde de meest aangewezen methode is om de ruilverhouding te bepalen, gezien de bijzondere eigenschappen van sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen en dit overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijzigingen in diverse decreten met betrekking tot wonen. 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.

Gelet op het voorgaande kunnen we besluiten dat de gehanteerde ruilverhouding in de gegeven context, en dit in alle materiële opzichten, relevant en redelijk is.

3.2.1 Waardering op basis van de historische inbrengwaarde

De waardering is gebeurd op basis van de historische inbrengwaarde, zoals bepaald in de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijzigingen in diverse decreten met betrekking tot wonen. In dit decreet stipuleert men, dat gezien de bijzondere eigenschappen van de sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen, de historische inbrengwaarde het enige logische aanknooppunt vormt om de ruilverhouding van de betrokken aandelen te bepalen.

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

De historische inbrengwaarde van de aandelen van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap bedraagt:

Onbeschikbare inbreng:	699.162,50 EUR
Aantal aandelen:	55.933
Inbrengwaarde:	12,50 EUR per aandeel

Om tot een gelijke historische inbreng van de aandelen te komen, zal voorafgaand aan de partiële splitsing elk bestaand aandeel van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap gesplitst worden in 5 nieuwe aandelen. Hierdoor zijn er na de aandelensplitsing 279.665 aandelen en zal de historische inbrengwaarde als volgt berekend worden:

Onbeschikbare inbreng:	699.162,50 EUR
Aantal aandelen:	279.665
Inbrengwaarde:	2,50 EUR per aandeel

Na de geplande partiële splitsing van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap zal de inbrengwaarde per aandeel afgerond 2,17 EUR bedragen.

Aan de aandeelhouders van de partiel te splitsen vennootschap **WOONBOOG** Besloten Vennootschap zullen ter vergoeding van de partiële splitsing door overneming in totaal 54.898 nieuwe aandelen in de overnemende vennootschap, **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap, uitgereikt worden.

Alle 54.898 nieuwe aandelen van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap zullen van dezelfde aard zijn, dezelfde rechten, voorrang en voorrechten hebben als de bestaande aandelen van de overnemende vennootschap, behoudens:

- eventuele afwijkingen inzake stemrechten overeenkomstig het besluit van de Vlaamse Regering en haar statuten; en
- de toepasselijke beperkingen inzake overdrachten en verkrijging van (bijkomende) aandelen die door de Vlaamse Codex Wonen van 2021 worden voorzien.

Deze 54.898 nieuwe aandelen zullen in het resultaat delen vanaf 1 januari 2025.

Aan de leden van de bestuursorganen van de vennootschappen werd geen enkel bijzonder voordeel toegekend.

Het bestuursorgaan van de overnemende vennootschap **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap en het bestuursorgaan van de partieel te splitsen vennootschap **WOONBOOG** Besloten Vennootschap stellen voor om tot de overdracht van het vermogen ingevolge de partiële splitsing over te gaan per 1 januari 2025.

3.3 BESCHRIJVING VAN DE PARTIEEL TE SPLITSEN VENNOOTSCHAP

WOONBOOG Besloten Vennootschap, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2300 Turnhout, Campus Blairon 599, met ondernemingsnummer 0403.773.287, RPR Antwerpen, afdeling Turnhout.

WOONBOOG Besloten Vennootschap is opgericht onder de benaming TURNHOUTSE MAATSCHAPPIJ VOOR GOEDKOPE WONINGEN, bij akte verleden voor notaris Louis Dierckx te Turnhout op 16 april 1921, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 7 mei daarna onder nummer 4979.

Haar statuten werden sedert oprichting meermaals gewijzigd, en voor de laatste maal gewijzigd bij akte verleden voor notaris Anne-Mie Szabó, te Turnhout op 15 december 2022, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 9 januari daarna onder nummer 23004353.

Blijkens de gecoördineerde statuten van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap wordt het voorwerp als volgt beschreven:

“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 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.”

De onbeschikbare inbreng van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap bedraagt € 1.412.945,00 waarvan de niet-opgevraagde inbrengen € 262.650,79 bedragen, en wordt vertegenwoordigd door 565.178 aandelen.

3.4 TOESTAND VAN HET VERMOGEN VAN DE PARTIEEL TE SPLITSEN VENNOOTSCHAP PER 31 DECEMBER 2024

De toestand van het vermogen per 31 december 2024 van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap werd door ons gecontroleerd in het kader van ons commissarismandaat.

De jaarrekening afgesloten op 31 december 2024 dient nog ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de algemene vergadering, waarvoor ondergetekende op heden nog geen commissarisverslag heeft afgeleverd. Wij menen evenwel geen materiële opmerkingen mee te geven met betrekking tot de hierna gepresenteerde cijfergegevens.

Hierna volgt een afdruk van de splitsingsbalans van **WOONBOOG** Besloten Venootschap per 31 december 2024:

BALANS	Jaarrekening	Af te splitsen
ACTIVA	31/12/2024	1/01/2025
Immateriële vaste activa	118.126,23 €	- €
Software licenties	118.126,23 €	- €
Materiële vaste activa	467.262.267,13 €	22.799.043,69 €
Terreinen en gebouwen	347.971.086,39 €	22.257.803,90 €
Installaties en uitrusting	19.225,28 €	- €
Meubilair en rollend materieel	70.542,89 €	- €
Onroerende goederen in leasing	19.246.363,75 €	- €
Vaste Activa in efpacht	0,01 €	- €
Activa in aanbouw	89.943.038,81 €	541.230,79 €
Financiële vaste activa	33.355,79 €	- €
Aandelen (Aster)	13.204,00 €	- €
Vorderingen & borgtochten in contanten	20.151,79 €	- €
Vorderingen op meer dan 1j	9.895,23 €	- €
Voorraad	31.020.752,82 €	3.162.282,88 €
Onroerende goederen voor verkoop in aanbouw	31.020.752,82 €	3.162.282,88 €
Vorderingen op ten hoogste 1 jaar	9.752.688,65 €	30.751,71 €
Handelsvorderingen	606.254,01 €	30.751,71 €
Overige vorderingen	9.146.434,64 €	- €
Liquide middelen	14.517.442,06 €	187.081,70 €
Overlopende rekeningen	3.895.388,97 €	- €
TOTAAL ACTIVA	516.599.674,88 €	26.179.169,98 €

BALANS	Jaarrekening	Af te splitsen
PASSIVA	31/12/2024	1/01/2025
Inbreng	- 1.150.294,21 €	- 97.204,33 €
Onbeschikbaar	- 1.150.294,21 €	- 97.204,33 €
Reserves	- 9.653.148,75 €	- 1.994.091,42 €
Statutair onbeschikbare reserves	- 3.180.556,32 €	- 652.689,31 €
Inkoop eigen aandelen	- 5.183,75 €	- 1.072,89 €
Belastingvrije reserve	- 6.297.463,93 €	- 1.300.897,53 €
Overige reserve	- 189.915,75 €	- 38.231,69 €
Overgedragen winst (verlies)	698.676,49 €	- €
Overgedragen winst/verlies	698.676,49 €	- €
Kapitaalsubsidies	- 21.834.851,80 €	- 607.708,23 €
Voorzieningen en uitgestelde belasting	- 1.428.878,84 €	- 31.984,89 €
Voorziening risico's & kosten	- 225.009,87 €	- €
Uitgestelde belastingen	- 1.203.869,97 €	- 31.984,89 €
Schulden op meer dan 1 jaar	- 444.782.170,56 €	- 23.368.843,87 €
Leasing- en soortgelijke schulden	- €	- €
Financiële schulden - kredietinstellingen	- 441.325.938,10 €	- 23.172.440,17 €
Overige leningen	- €	- €
Overige schulden (nwb)	- 3.456.232,46 €	- 196.203,70 €
Schulden op ten hoogste 1 jaar	- 34.339.548,20 €	- 9.310,75 €
Schulden >1j, die binnen het jaar vervallen	- 22.086.395,61 €	- €
Handelsschulden	- 8.350.297,27 €	- €
Schulden m.b.t. belasting en soc lasten	- 2.774.545,62 €	- €
Overige schulden	- 1.118.310,70 €	- 9.310,75 €
Overlopende rekeningen	- 4.109.656,01 €	- 70.225,89 €
TOTAAL PASSIVA	- 516.599.674,88 €	- 26.179.169,98 €

3.5 BESCHRIJVING VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN Besloten Vennootschap, met maatschappelijke zetel gevestigd te 2330 Merksplas, Kweekstraat 4b, met ondernemingsnummer 0427.003.106, RPR Antwerpen, afdeling Turnhout.

WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN Besloten Vennootschap is opgericht onder de benaming BOUWMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN, bij akte verleden voor notaris Alfons Mercelis en Jozef Segers op 23 juni 1984, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 19 juli daarna onder nummer 2295-5.

Haar statuten werden sedert oprichting meermaals gewijzigd, en voor de laatste maal gewijzigd bij akte verleden voor notaris Jan Stoel, te Merksplas op 9 mei 2023, bekend gemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 24 mei daarna onder nummer 23347847.

Blijkens de gecoördineerde statuten van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap wordt het voorwerp als volgt beschreven:

“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 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.”

De onbeschikbare inbreng van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap bedraagt € 699.162,50 waarvan de niet-opgevraagde inbrengen € 17.891,58 bedragen, en wordt vertegenwoordigd door 55.933 aandelen. Voorafgaand aan onderhavige partiële splitsing zal elk bestaand aandeel van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap gesplitst worden in 5 nieuwe aandelen.

3.6 TOESTAND VAN HET VERMOGEN VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP PER 31 DECEMBER 2024

De toestand van het vermogen per 31 december 2024 van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap werd door ons gecontroleerd in het kader van ons commissarismandaat.

De jaarrekening afgesloten op 31 december 2024 dient nog ter goedkeuring voorgelegd te worden aan de algemene vergadering, waarvoor ondergetekende op heden nog geen commissarisverslag heeft afgeleverd. Wij menen evenwel geen materiële opmerkingen mee te geven met betrekking tot de hierna gepresenteerde cijfergegevens.

Hierna volgt een afdruk van het eigen vermogen van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap per 31 december 2024:

BALANS	Jaarrekening
PASSIVA	31/12/2024
Inbreng	681.270,92 €
Onbeschikbaar	681.270,92 €
Reserves	10.475.691,50 €
Onbeschikbare reserves	70.054,58 €
Overige reserve	6.948.654,56 €
Belastingvrije reserve	3.456.982,36 €
Kapitaalsubsidies	7.401.824,98 €

4 CONTROLEMETHODOLOGIE

Wij hebben kennis genomen van het partieel splitsingsvoorstel en het splitsingsverslag opgesteld door de Raad van Bestuur. Wij hebben er ons van vergewist dat deze documenten de door de wet vereiste informatie bevatten, dat deze correct zijn, en dat ze op een duidelijke en nauwkeurige wijze werden uiteengezet.

Om de toegepaste ruilverhouding te kunnen beoordelen, werden volgende controlewerkzaamheden uitgevoerd:

- De inventarisatie van alle noodzakelijke gegevens.
- Het onderzoek van de toegepaste waarderingsmethode van de betrokken ondernemingen teneinde de voorgestelde ruilverhouding te beoordelen.

Hierbij werd bijzondere aandacht geschonken aan de aanvaardbaarheid van de gebruikte methode, en het onderzoek van het betrekkelijk gewicht dat bij de vaststelling van de in aanmerking genomen waarde aan deze methode is gehecht.

De controle van de toegepaste waarderingsmethode van de hiervoor beschreven partiële splitsing houdt in:

- De controle van de jaarrekening afgesloten op datum van 31 december 2024 van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap;
- De controle van de jaarrekening afgesloten op datum van 31 december 2024 van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap;
- Dat tevens een controle werd uitgevoerd ter nazicht van de berekeningen die als basis werden gebruikt om de waarde te bepalen van de betrokken ondernemingen, en of deze vergelijkbaar zijn.

De administratieve en boekhoudkundige organisatie van de bij de splitsing betrokken vennootschappen hebben ons in staat gesteld een oordeel te vormen over de degelijkheid van de financiële bescheiden die aan de waardering ten grondslag liggen.

5 BEOORDELING VAN DE WAARDERING VAN DE BETROKKEN ONDERNEMINGEN

Wat de aandelen van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap, alsook van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap betreft, hebben de respectievelijke bestuursorganen volgende methoden gehanteerd voor het bepalen van de ruilverhouding:

Voor **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap:

- Waardering op basis van de historische inbrengwaarde per 31 december 2024, evenwel rekening houdende met de splitsing van elk bestaand aandeel van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap in 5 nieuwe aandelen, hetgeen blijktens het splitsingsvoorstel voorafgaand aan de splitsing zal gebeuren.

Voor **WOONBOOG** Besloten Vennootschap:

- Waardering op basis van de historische inbrengwaarde per 31 december 2024.

5.1 WAARDEBEPALING AANDELEN VAN DE OVERNEMENDE VENNOOTSCHAP

De historische inbrengwaarde is de waarde per aandeel zoals bepaald bij de inbreng in het kapitaal. De waardering gebeurt op basis van de historische inbrengwaarde, zoals bepaald in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijzigingen in diverse decreten met betrekking tot wonen.

De onbeschikbare inbreng van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap bedraagt per 31 december 2024 € 699.162,50 waarvan de niet-opgevraagde inbrengen € 17.891,58 bedragen, en wordt vertegenwoordigd door 55.933 aandelen. Voorafgaand aan onderhavige partiële splitsing zal elk bestaand aandeel van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap gesplitst worden in 5 nieuwe aandelen. Hierdoor is de historische inbrengwaarde van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap bepaald op **2,50 EUR** per aandeel.

Na de geplande partiële splitsing van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap zal de inbrengwaarde per aandeel afgerond **2,17 EUR** bedragen.

Er werden geen andere waarderingmethoden weerhouden.

Het bestuursorgaan is van mening dat de waardering van de aandelen op basis van de historische inbrengwaarde de meest aangewezen methode is om de ruilverhouding te bepalen, gezien de bijzondere eigenschappen van sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen en dit overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijzigingen in diverse decreten met betrekking tot wonen. 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.

5.2 WAARDEBEPALING AANDELEN VAN DE PARTIEEL TE SPLITSEN VENNOOTSCHAP

De historische inbrengwaarde is de waarde per aandeel zoals bepaald bij de inbreng in het kapitaal. De waardering gebeurt op basis van de historische inbrengwaarde, zoals bepaald in de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet van 9 juli 2021 houdende wijzigingen in diverse decreten met betrekking tot wonen.

De onbeschikbare inbreng van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap bedraagt per 31 december 2024 € 1.412.945,00 waarvan de niet-opgevraagde inbrengen € 262.650,79 bedragen, en wordt vertegenwoordigd door 565.178 aandelen. De historische inbrengwaarde van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap is bijgevolg bepaald op **2,50 EUR** per aandeel.

Er werden geen andere waarderingmethoden weerhouden.

Het bestuursorgaan is van mening dat de waardering van de aandelen op basis van de historische inbrengwaarde de meest aangewezen methode is om de ruilverhouding te bepalen, gezien de bijzondere eigenschappen van sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen en dit overeenkomstig de bepalingen opgenomen in het decreet van 9 juli 2021 houdende wijzigingen in diverse decreten met betrekking tot wonen. 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.

6 RUILVERHOUDING

Op basis van voornoemde waarderingen, werd de ruilverhouding door de bestuursorganen van beide ondernemingen vastgesteld als volgt:

Waarde **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN**

Besloten Vennootschap:	<u>699.162,50 EUR</u> = 12,50 EUR/aandeel
Aantal aandelen	55.933 AD

De bestaande aandelen van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap worden voor het besluit tot partiële splitsing gesplitst blijkens het splitsingsvoorstel. Hierbij wordt elk bestaand aandeel gesplitst in 5 nieuwe aandelen. Op basis hiervan wordt de ruilverhouding van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap:

Waarde **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN**

Besloten Vennootschap:	<u>699.162,50 EUR</u> = 2,50 EUR/aandeel
Aantal aandelen	279.665 AD

Hierdoor ontstaat er een gelijke historische inbrengwaarde van de aandelen in beide betrokken vennootschappen.

Na de geplande partiële splitsing van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap zal de inbrengwaarde per aandeel afgerond 2,17 EUR bedragen.

(Overnemende vennootschap)

Waarde WOONBOOG Besloten Vennootschap:	<u>1.412.945,00 EUR</u> = 2,50 EUR/aandeel
Aantal aandelen	565.178 AD

(Partieel te splitsen vennootschap)

Rekening houdend met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen overeenkomstig de splitsingsbalans cfr. onderdeel 3.4 van onderhavig verslag zal de Overnemende Vennootschap, **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap, een bedrag van 119.399,34 EUR aan ingebracht vermogen (voorheen kapitaal) toebedeeld krijgen. Gelet op de inbrengwaarde van de aandelen van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap na haar eigen partiële splitsing zal zij in ruil daarvoor 54.898 nieuwe aandelen uitreiken, die proportioneel verdeeld zullen worden onder de huidige aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap **WOONBOOG** Besloten Vennootschap, naar evenredigheid van hun bestaand aandeel in **WOONBOOG** Besloten Vennootschap.

Het voorgaande betekent dat aan de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap **WOONBOOG** Besloten Vennootschap ter vergoeding van de splitsing door overneming in totaal 54.898 nieuwe aandelen van de overnemende vennootschap, **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap, zullen uitgereikt worden, oftewel een ruilverhouding van afgerond 10,30. Hetgeen betekent dat **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap (afgerond) aan de aandeelhouders van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap 1 aandeel in **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap zal toekennen voor elke 10,30 aandelen die zij houden in **WOONBOOG** Besloten Vennootschap.

Deze 54.898 nieuwe aandelen zullen in het resultaat delen vanaf 1 januari 2025.

De 54.898 nieuwe aandelen van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap zullen volstort zijn in de mate dat de aandelen van de partieel te splitsen vennootschap, in ruil waarvoor de nieuwe aandelen worden uitgegeven, volstort zijn.

Voormelde 54.898 nieuwe aandelen van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap zullen aan de respectievelijke aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap worden uitgereikt in evenredigheid tot hun aandelenbezit in de partieel te splitsen vennootschap.

6.1 **BEOORDELING VAN DE RUILVERHOUDING**

Wij hebben de waarderingmethoden, die toegepast werden door de betrokken bestuursorganen van de ondernemingen, onderzocht.

Deze waarderingmethoden leiden tot een ruilverhouding dewelke naar onze mening als redelijk dient beschouwd te worden, evenwel indachtig de bijzondere eigenschappen van sociale huisvestingsmaatschappijen en de woonmaatschappijen en dit overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de memorie van toelichting bij het decreet van 9 juli 2021 houdende wijzigingen in diverse decreten met betrekking tot wonen en indachtig het gegeven dat de aandeelhouders van beide vennootschappen bij uittreding of vereffening geen recht hebben op enige terugbetaling hoger dan de nominale waarde van de aandelen, zoals bepaald in de statuten.

Rekening houdend met de voorgestelde ruilverhouding van de aandelen hebben wij de belangen van de aandeelhouders van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap en **WOONBOOG** Besloten Vennootschap vóór en na de partiële splitsing vergeleken.

Rekening houdend met de hiervoor berekende ruilverhouding en de beoordeling van de belangen van de aandeelhouders vóór en na de voorgestelde partiële splitsing door overneming, zijn wij van oordeel dat de ruilverhouding, die werd vastgesteld door de bestuursorganen van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap en van **WOONBOOG** Besloten Vennootschap, gegrond en redelijk is.

7 OVERIGE INLICHTINGEN

De overige inlichtingen, die het partieel splitsingsvoorstel bevat, konden worden bevestigd door informatie die door ons werd ingewonnen in het kader van onze controlewerkzaamheden.

Het partieel splitsingsvoorstel vermeldt de volgende opschortende voorwaarden voor wat betreft de realisatie van de voorgenomen partiële splitsing, waarop wij bijzonder de nadruk wensen te leggen:

“14.1. Bodemattesten (ja)

14.1.1. De Partieel te Splitsen Vennootschap verklaart op heden in het bezit te zijn van alle bodemattesten met betrekking tot de over te dragen zakelijke rechten op onroerende goederen. De Overnemende Vennootschap verklaart deze bodemattesten te hebben ontvangen. De bodemattesten, of de inhoud ervan, worden aan dit Splitsingsvoorstel gehecht als Bijlage 2.

14.2. EPC-Attesten (neen)

Bij de overdracht van residentiële woningen tussen sociale huisvestings-maatschappijen en/of woonmaatschappijen is geen EPC-attest vereist, indien de woningen worden overgedragen via herstructurering.

De voorgestelde Partiële Splitsing vormt een dergelijke herstructurering, zodat geen EPC-attesten moeten worden voorgelegd. Het voorleggen van deze attesten vormt dan ook geen opschortende voorwaarde voor de Partiële Splitsing.

14.3. Asbest(inventaris)attesten (neen)

De overdrachten in het kader van de partiële splitsing bevatten toegankelijke constructies met risicobouwjaar, zoals bedoeld in het Materialendecreet (decreet van 23 december 2011 betreffende het duurzaam beheer van materiaal kringlopen en afvalstoffen), waarvan de overdracht een verplichting inhoudt tot het meedelen van een asbest(inventaris)attest en het opnemen van verplichte vermeldingen in de onderhandse akte die de modaliteiten van de overdracht vastlegt alsook in de authentieke akte betreffende de overdracht

Artikel 4.160/2 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat deze verplichtingen niet gelden voor de overdrachten die plaatsvinden tussen sociale huisvestings-maatschappijen enerzijds en voor overdrachten tussen woonmaatschappijen onderling en tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen, en voor overdrachten ter uitvoering van artikel 4.38, §4 en §5, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, en ter uitvoering van artikel 205, §7, vierde lid, en ter uitvoering van artikel 209, §3, van het decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen anderzijds. Deze uitzondering geldt in principe enkel voor overdrachten die tegen een vergoeding in aandelen of om niet gebeuren.

De voorgestelde Partiële Splitsing vormt een dergelijke overdracht tegen een vergoeding in aandelen, zodat de uitzondering van toepassing is en geen asbest(inventaris)attesten moeten worden voorgelegd. Het meedelen van deze attesten vormt dan ook geen opschortende voorwaarde voor de Partiële Splitsing.

In het kader van dergelijke overdrachten, dient de overnemer van een toegankelijke constructie met risicobouwjaar over een geldig asbest(inventaris)attest als vermeld in artikel 33/11 van het Materialendecreet te beschikken binnen twee jaar na de definitieve overdracht.

14.4. Goedkeuring statutenwijzigingen (ja)

De Partiële Splitsing is onderworpen aan de goedkeuring door de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van de betrokken Vennootschappen van de statutenwijzigingen van de

Vennootschappen, d.w.z. bij de Overnemende Vennootschap onder meer de “kapitaal”verhoging (vermeerdering van ingebracht eigen vermogen), de uitgifte van nieuwe aandelen en de aandelensplitsing, en bij de Partieel te Splitsen Vennootschap de “kapitaal”vermindering (vermindering van ingebracht eigen vermogen).

14.5. Goedkeuring partiële splitsing Woonmaatschappij De Noorderkempen (ja)

De Partiële Splitsing is onderworpen aan de goedkeuring door de respectieve buitengewone algemene vergaderingen van de betrokken Vennootschappen van de geplande partiële splitsing van Woonmaatschappij De Noorderkempen.”

8 BEDRIJFSECONOMISCH BELANG VAN DE VERRICHTING

Het bedrijfseconomisch belang wordt blijkens het ontwerp van het omstandig verslag van het bestuursorgaan in toepassing van artikel 12:61 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen als volgt verantwoord:

“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-Noord, 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: WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN.

De Partieel te Splitsen Vennootschap zelf zal voortbestaan als de woonmaatschappij voor het werkingsgebied Kempen-Midden, 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 werkingsgebieden van de Overnemende Vennootschappen 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 get 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 WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN, hetgeen de verarming dan weer in belangrijke mate compenseert”

9 GEBEURTENISSEN NA WAARDERINGSDATUM

Wij vestigen de aandacht op het feit dat wij onze controles uitvoerden, gebaseerd op de jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. Op datum van dit verslag hebben er zich sinds 31 december 2024, datum weerhouden voor het bepalen van de ruilverhouding, geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan die een materiële impact zouden kunnen hebben op de voorgestelde ruilverhouding. Tevens vestigen wij de aandacht op het feit dat wij onze controles uitvoerden, in de assumptie dat de overige transacties die aan de partiële splitsing voorafgaan effectief plaatsvinden. Derhalve vragen wij hiervoor de nodige aandacht van de aandeelhouders in het kader van hun besluitvorming op het niveau van de buitengewone algemene vergadering.

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

De waarde die door het bestuursorgaan aan de aandelen van elk van de betrokken vennootschappen werd weerhouden is de volgende:

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

De historische inbrengwaarde van de aandelen van **WOONMAATSCHAPPIJ 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.

Na de geplande partiële splitsing van **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap zal de inbrengwaarde per aandeel afgerond 2,17 EUR bedragen.

Deze leidt tot de volgende berekeningswijze van de ruilverhouding:

565.178 bestaande aandelen van de partieel te splitsen vennootschap **WOONBOOG** Besloten Vennootschap tegen 54.898 nieuwe aandelen van de overnemende vennootschap **WOONMAATSCHAPPIJ DE NOORDERKEMPEN** Besloten Vennootschap, rekening houdende met de waarde van de over te dragen vermogensbestanddelen van de partieel te splitsen vennootschap **WOONBOOG** 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 partieel 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, zoals gepubliceerd in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad.

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

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 partieel splitsingsvoorstel. In de context van onze opdracht zijn wij verantwoordelijk voor het beoordelen of, in het licht van de informatie waarvan wij 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



Wim Camps
Commissaris