



2023 een jaar vol hoogtepunten

Woonmaatschappij De Noorderkempen

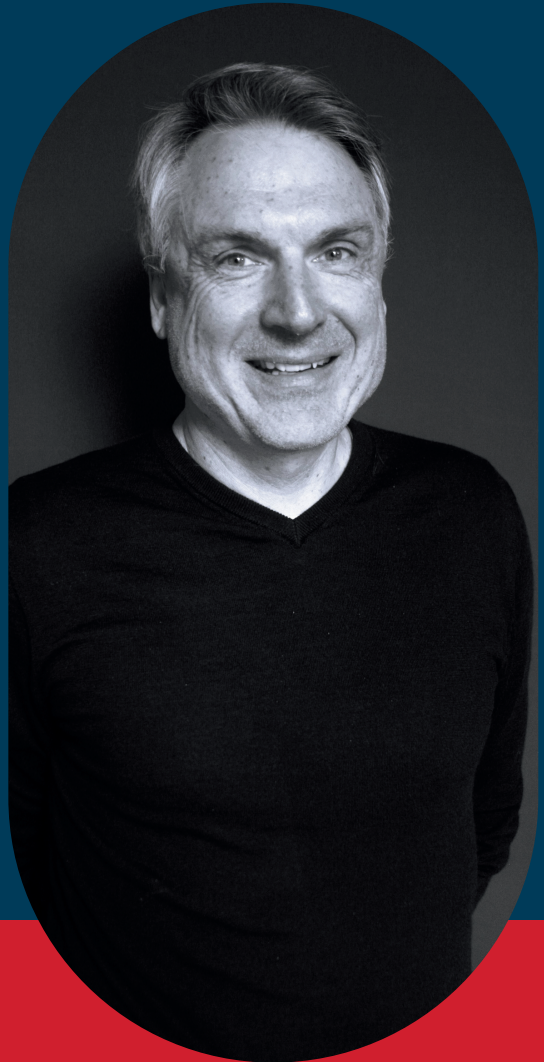
Voorwoord

Met trots...

...stel ik u ons jaarverslag van 2023 voor. Een jaar waar De Noorderkempen is ingestapt als bouwmaatschappij en is uitgestapt als woonmaatschappij. Dat is het gevolg van de beslissing van de Vlaamse regering die bepaalde dat sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in 2023 zouden samensmelten tot een woonmaatschappij.

Deze omvorming betekende een hele transitie voor de sector en dus ook voor onze organisatie. We zijn er in geslaagd om die eerste fase succesvol af te ronden met een officieel schrijven van de minister dat onze erkenning verleend werd. En dat alles ondanks de vele andere uitdagingen die er in 2023 op onze weg lagen.

Naast de vorming van de woonmaatschappij en de daaraan gekoppelde overname van de SVK-activiteiten, was er ook de goedkeuring van het nieuwe toewijzingsreglement, de opstart van nieuwe projecten, de start van nieuwe collega's in nieuwe functies, een verregaande digitale transitie met de opstart van een vernieuwd ERP-pakket, de invoering van SharePoint, de overgang naar de cloud, de voorbereiding van de implementatie van het centraal inschrijvingsregister... En dat bovenop het sowieso al drukke dagelijkse werk.



Redenen genoeg dus om met blijdschap en met trots terug te blikken op het sterke jaar dat 2023 was. Dit succes zou niet mogelijk geweest zijn zonder de toewijding en de inzet van het team. Het afgelopen jaar heeft ons geleerd hoe belangrijk flexibiliteit en veerkracht zijn. We hebben ons als team moeten aanpassen aan veranderingen en onzekerheden, en juist in die momenten hebben we laten zien dat we als collectief elke uitdaging aankunnen. Daar moet ik het ganze team voor bedanken: bedankt om al die initiatieven - zowel intern als extern - met succes en vaak met veel geduld te hebben aangepakt en nog steeds te blijven voortzetten waar nodig. Bedankt ook aan de bestuurders, die door hun inbreng en constructieve samenwerking mee gezorgd hebben voor de sterke fundamenten waarop het team kon bouwen.

Een jaar vol hoogtepunten

2023 was ongetwijfeld een uitdagend jaar, maar ook een jaar met veel hoogtepunten. In dit jaarverslag hebben we getracht de belangrijkste hoogtepunten te verzamelen en kort toe te lichten. Ik nodig u graag uit om door dit jaarverslag te gaan en te proeven van alles wat De Noorderkempen heeft gerealiseerd in een atypisch en turbulent jaar als 2023.

De Noorderkempen erkend als woonmaatschappij

21 april

Op vrijdag 21 april 2023 kregen we de bevestiging van minister van wonen Mathias Diependaele dat de aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij goedgekeurd was. Dit betekent dat de vijf gemeentes (Arendonk, Hoogstraten, Merksplas, Ravels en Rijkevorsel) groen licht kregen om samen verder te werken aan een stevig sociaal woonbeleid.



hoogtepunt van
Hans Heylen

- voorzitter De Noorderkempen
- bestuurder voor gemeente Ravels
- sinds 2019 in Raad van Bestuur

"Na vele maanden voorbereiding, na - ondanks een sterk dossier - toch de nodige onzekerheid, was dat eerlijk gezegd een OEF-momentje!"

- bestuurder voor gemeente Rijkevorsel
- sinds 2023 in Raad van Bestuur

"Nu kunnen we met vijf gelijkgestemden een woonbeleid voeren dat dicht bij de bevolking staat. Met het huidige team en hun inzet zie ik de woonmaatschappij een mooie toekomst tegenmoet gaan."



hoogtepunt van
Bert Vangenechten

leuk detail



Het team van De Noorderkempen was net die dag op teamdag. Tijdens de middagpauze vertelde directeur Christophe het goede nieuws aan iedereen...dat was een onverwachte en fijne extra op onze teamdag!

Infoavond cohousing 't Klooster, Arendonk

29
september

De Noorderkempen is reeds meer dan 20 jaar eigenaar van Klooster Sint-Agnetendal in Arendonk. Na jarenlange leegstand, het ontwikkelen van plannen en het zoeken naar een evenwicht tussen het bewaren van erfgoed en het zoeken naar een goede woonbestemming, zijn de werken in 2023 eindelijk goed gestart. Een eerste groep potentiële kandidaat-bewoners was al een tijdje aan het nadenken over cohousing in 't Klooster. Op 29 september 2023 organiseerden we een nieuwe infoavond om extra bewoners warm te maken voor dit project. Er was een grote opkomst van geïnteresseerden.



hoogtepunt van
Marina Gys

- bestuurder voor gemeente Arendonk
- sinds 2019 in Raad van Bestuur

"Alles krijgt stilaan vorm, na jarenlange leegstand en veel voorbereidend werk. We bouwen niet enkel huizen, we creëren ook een gevoel van verbondenheid onder de bewoners. We kijken dan ook enorm uit naar de effectieve bewoning in de loop van 2024."



Eerste toewijzingen cohousing 't Klooster

Nu de werken aan het Klooster in Arendonk stilaan in de afwerkingsfase komen, is het ook tijd om de 26 wooneenheden te gaan toewijzen aan de groep die reeds het langst in het cohousingtraject zit. Achterliggend zijn we al jaren aan het nadenken over de beste manier om deze toewijzingen vorm te geven. Dat leidde tot een doordacht toewijzingsreglement, speciaal voor het cohousingproject in Arendonk.

"De opmaak van het aparte toewijzingsreglement toonde voor mij de kracht van een organisatie als de neuzen in dezelfde richting staan. Dat - na al die jaren - de eerste bewoners effectief zijn toegewezen, gaf een heel speciaal gevoel!"



- medewerker facilitair beheer
- team operationeel beheer
- sinds 2014 bij De Noorderkempen



hoogtepunt van
Eveline Snels

Eerste zonnepanelen van ASTER geplaatst

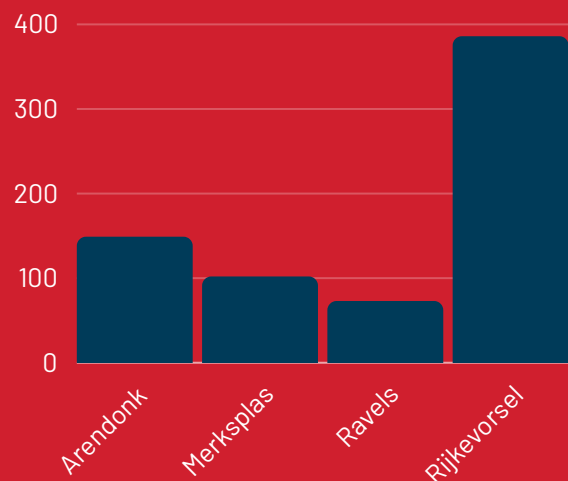
6 juli

De Noorderkempen sloot een samenwerking af met ASTER, een organisatie die zonnepanelen plaatst op sociale woningen in Vlaanderen. Na een proefproject op ons kantoor in Merksplas werd die samenwerking op 6 juli 2023 voor het eerst concreet in de vorm van 386 zonnepanelen op de sociale woningen te Dijkbeemd en te Oostmalsesteenweg in Rijkevorsel. Later volgden nog woningen in Arendonk (Grotstraat en Wolfenstraat), Merksplas (Pastorijstraat en Prinsenstraat) en Ravels (Boomgaardstraat, Kapelstraat, Schoolstraat en Van Roeylaan). In totaal werden er 765 zonnepanelen gelegd op sociale woningen van De Noorderkempen in 2023.



hoogtepunt van
Vanessa Herrijgers

- medewerker beheer & planning, team patrimonium
- sinds 2016 bij De Noorderkempen



"Met de investering in zonnepanelen willen we de energiefactuur van onze huurders mee verlagen. De zon schijnt voor iedereen, dus mag ze ook voor iedereen een voordeel opleveren!"

Verkoop sociale kavel Spiekerstraat

In Rijkevorsel bouwde De Noorderkempen nieuwe sociale woningen en werden ook vijf sociale kavels voorzien. Door het aanbieden van deze kavels krijgen jonge mensen uit (vooral) Rijkevorsel de kans om in eigen dorp betaalbaar te (blijven) wonen. Op 9 november 2023 werd opnieuw één sociale kavel verkocht.

"Betaalbare woningen in eigen streek, daar zet ik via De Noorderkempen graag mijn schouders mee onder!"



- bestuurder voor gemeente Rijkevorsel
- sinds 2013 in Raad van Bestuur



hoogtepunt van
Lieven Van Nyen

Officiële omvorming tot woonmaatschappij

Elk jaar op de tweede dinsdag van mei vindt de Algemene Vergadering van De Noorderkempen plaats. Op 9 mei 2023 werd deze gevolgd door een Buitengewone Algemene Vergadering, waarbij Bouwmaatschappij De Noorderkempen officieel omgevormd werd tot Woonmaatschappij De Noorderkempen. Dit was een belangrijke mijlpaal in de verdere ontwikkeling van de organisatie, in samenwerking met de betrokken gemeenten uit ons werkingsgebied.



9 mei



hoogtepunt van
Christophe Dekoninck

- directeur
- sinds 2022 bij De Noorderkempen

"2023 was het ontstaansjaar van de nieuwe woonmaatschappij waarin het team veel doorzettingsvermogen heeft getoond en samen met de bestuurders aan één touw heeft getrokken om de eerste ontwikkelingsfase van de nieuwe organisatie succesvol te doorlopen."



zomer

Kennismaking met ingehuurde woningen

Met de omvorming tot woonmaatschappij namen we ook 39 ingehuurde woningen over van SVK Noorderkempen. Dat zijn ook 39 huurders en 39 woningen die we beiden niet kennen. Elien Van Herck en Jan Vosters van De Noorderkempen bezochten samen al deze woningen. Ze deden dit op een korte tijdspanne, zodat de bewoners snel kennis konden maken met iemand van De Noorderkempen (hun nieuwe 'huisbaas'). Op die manier konden wij langs onze kant ook de bewoners leren kennen en kregen we een zicht op de staat van de woningen.

- medewerker samenleven, team wonen
- sinds 2020 bij De Noorderkempen

"Het is soms moeilijk om per brief uit te leggen wat zo'n verandering teweeg brengt voor bewoners. Door dit mondeling toe te lichten, konden we hen gerust stellen. Het was fijn om de nieuwe bewoners te leren kennen."



hoogtepunt van
Elien Van Herck

Aanwerving extra financiële medewerker

13
februari

De Noorderkempen had sinds haar oprichting één financiële medewerker. Door de groei van de organisatie én de toenemende verplichtingen steeg de nood aan extra ondersteuning voor de financiële administratie. Dat leidde in 2023 tot de aanwerving van Susan Mertens. Zij neemt nu alle dagelijkse financiële taken zelfstandig op, waardoor er voor Kim ruimte vrij kwam om haar nieuwe functie als financieel & HR manager in te vullen.



hoogtepunt van
Kim Cornelis

- financieel & HR manager
- sinds 2000 bij De Noorderkempen

"We vullen elkaar goed aan en het is fijn om een klankbord te hebben over financiële zaken!"

- financiële medewerker
- team operationeel beheer
- sinds 2023 bij De Noorderkempen



hoogtepunt van
Susan Mertens

6
september

Rondrit door werkgebied met bestuur

Op 6 september 2023 vond een kennismakingsdag met de nieuwe Raad van Bestuur plaats. Tijdens deze dag werden de bestuurders ondergedompeld in de werking en de processen van De Noorderkempen. In de namiddag reden we met een busje langs verschillende wijken en projecten in het werkgebied. En dat liep niet volledig volgens plan...

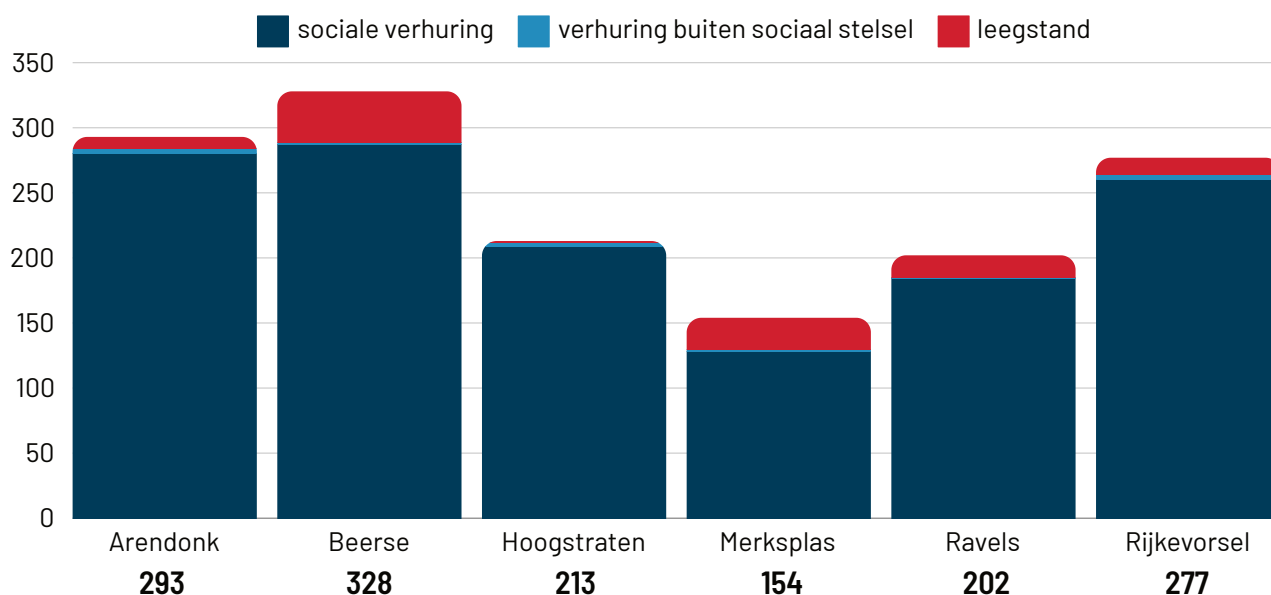
"Als beginnend bestuurslid zal de uitstap langs heel wat projecten van De Noorderkempen me altijd blijven. Op die manier leerden we zowel de werking als het patrimonium beter kennen, wat helpt in de besprekingen op de Raad van Bestuur. Het feit dat we in panne vielen met de bus, maakte de dag extra onvergetelijk!"

- bestuurder voor gemeente Ravels
- sinds 2023 in Raad van Bestuur

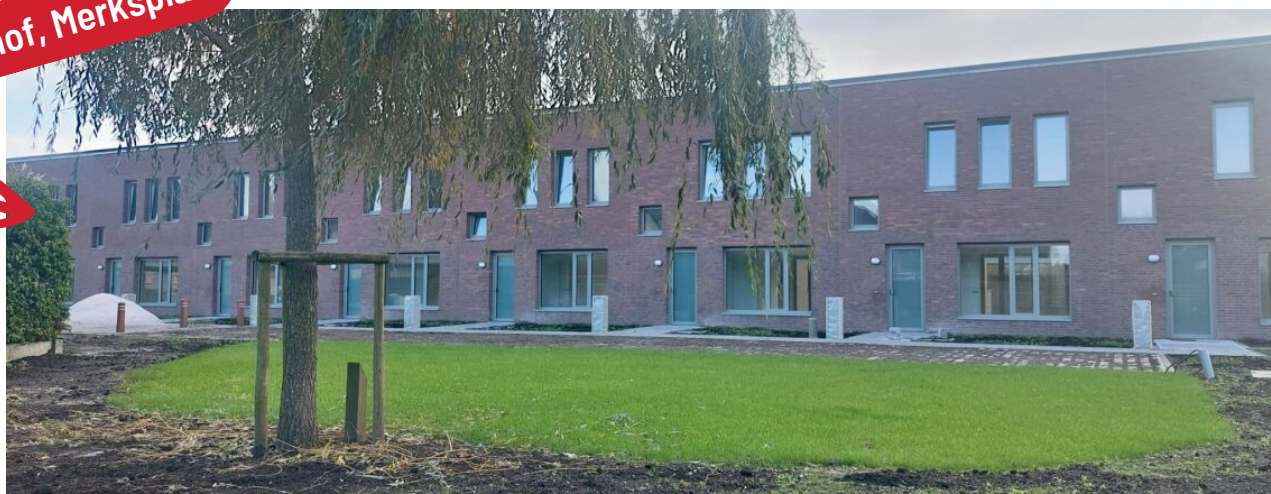


hoogtepunt van
Mieke Van Ostaeyen

aantal woningen per gemeente op 31 december 2023



Vekenhof, Merksplas



11 nieuwe woningen met 2 slaapkamers



1 921 technische meldingen in 2023

- aantal uitgevoerde werken: 1 640 (**85%**)
- aantal openstaande werken: 157 (8%)
- aantal geannuleerde werken: 124 (7%)



Eerste eigen ingehuurde woning

2
september

Op 2 september 2023 ontvingen we de sleutels van onze eerste ingehuurde woning, namelijk in de Renier Sniedersstraat in Merksplas. Dit was met andere woorden de eerste prospectie die succesvol afgerond werd en resulteerde in een huurovereenkomst met de eigenaars. Fleur Vanherck heeft zich in de loop van 2023 helemaal ingewerkt in de nieuwe inhuuractiviteit. We kregen daarbij veel informatie van SVK Noorderkempen en Wonen in Vlaanderen, op basis waarvan we een eigen aanpak uitwerkte. Eind 2023 heeft De Noorderkempen 40 ingehuurde woningen, die ze verder verhuurt aan sociale bewoners.



hoogtepunt van
Fleur Vanherck

- medewerker andere woonvormen
- team wonen
- sinds 2022 bij De Noorderkempen

"Het harde werk werd meteen beloond met een eerste eigen ingehuurde woning...dat deed deugd!"

aantal ingehuurde woningen op 31/12/2023



lopende prospecties op 31/12/2023



Eerste infomoment bewoners Wippelbergse Akkers, Arendonk



De wijk Wippelbergse Akkers in Arendonk (ook wel gekend als Tulpenwijk) is een woongemeenschap met meer dan 100 woningen. Deze wijk ondergaat de komende jaren een grote metamorfose. In 2023 organiseerden we samen met de gemeente Arendonk vier infoavonden om de bewoners op de hoogte te brengen van de plannen en om samen na te denken over de concrete invulling. De eerste infoavond vond plaats op 23 januari 2023. Al het voorbereidend werk, al het gepuzzel en het bijschaven werd toen voor de eerste keer gedeeld met de betrokkenen.



hoogtepunt van
Rob Blockx

- bestuurder voor gemeente Arendonk
- sinds 2023 in Raad van Bestuur

"Informatie voor en inspraak van de bewoners is zeer noodzakelijk. We maakten die avond een goede en constructieve start."

- medewerker beheer & planning, team patrimonium
- sinds 2016 bij De Noorderkempen



hoogtepunt van
Ute Verheyen

"Ook al zijn onze plannen zeer ingrijpend, huurders en omwonenden appreciëren het enorm dat we naar hen luisteren en feedback vragen. Het was spannend om deze plannen voor te stellen en het geeft dan ook veel voldoening om te horen dat de aanwezigen nadien vooral opgelucht waren dat we duurzaam wonen in een leuke buurt vooropstellen. Dat geeft vertrouwen in een goed verloop van het verdere traject!"



sfeerbeeld

Er waren meer dan 50 bewoners aanwezig op deze eerste infoavond in zaal De Garve.

Infoavond voor eigenaars Hoogstraten

10
oktober

De gemeenten uit het werkingsgebied van De Noorderkempen engageerden zich bij de omvorming tot woonmaatschappij om in te zetten op extra ingehuurde woningen. We willen zo snel mogelijk de kaap van 50 ingehuurde woningen halen, wat de norm is voor de overheid. De stad Hoogstraten zette hier meteen op in door de aanwerving van een extra medewerker op de dienst wonen. De goede samenwerking bestond onder meer uit een infoavond voor eigenaars op 10 oktober 2023 waar ... aanwezig waren. Later volgde nog een rondetafelgesprek met notarissen, projectontwikkelaars en andere woonpartners. Telkens werd de mogelijkheid tot zorgeloos verhuren aan De Noorderkempen in de kijker gezet.



hoogtepunt van
Roger Van Aperen

- bestuurder voor stad Hoogstraten
- sinds 2023 in Raad van Bestuur

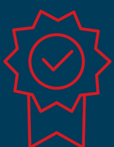
"Het werk in 2023 resulteerde al in een aantal nieuw ingehuurde woningen die vanaf 2024 ingezet kunnen worden. We hopen op nog meer groei de komende jaren. Ik ben trots op de samenwerking tussen de dienst wonen van de stad en de medewerkers van De Noorderkempen."

16 & 17
maart

Met gans het team op tweedaagse

De vele veranderingen en vernieuwingen in onze sector, in de regelgeving en in onze organisatie brachten heel wat vragen met zich mee. We trokken daarom met het volledige team naar Gilze (Nederland), waar we twee dagen de tijd hadden om verschillende thema's in de diepte aan te snijden. Dat resulteerde in een nieuw strategisch plan, een visie op projecten en een aanpak voor het inhuren van woningen. Een succes!

"Twee dagen lang inhoudelijk doordenken over verschillende thema's én samen plezier maken, dat is zowel voor onze werking als voor onze samenwerking een meerwaarde!"



- manager wonen & beleid
- sinds 2017 bij De Noorderkempen



hoogtepunt van
Mieke Dereymaeker

217 huisbezoeken in 2023



183 na nieuwe verhuring

34 na overname ingehuurde woningen

financieel resultaat

- resultaat uit onze dagelijkse werking: € -66 211,28
- gerealiseerde uitzonderlijke opbrengsten uit verkoop sociale kavels + verkoop onverhuurbare sociale woning
- resultaat van het boekjaar 2023: **€ 271 220** winst



De weg naar een nieuw toewijzingsreglement

Door de samensmelting van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot één woonactor, de woonmaatschappij, was er ook nood aan een nieuw integraal toewijzingsreglement. De Noorderkempen startte hier mee in de zomer van 2022 met de installatie van een toewijzingsraad. Met een schepen uit elk lokaal bestuur en met de medewerking van IOK en Welzijnszorg Kempen kwamen we tot een doordacht, gedragen toewijzingsreglement dat door alle gemeenteraden werd goedgekeurd. Monique Quirynen zat voor de gemeente Merksplas in de toewijzingsraad en koos als hoogtepunt de goedkeuring van het toewijzingsreglement door de Raad van Bestuur op 26 mei 2023. Hierna vertrok dit reglement naar de gemeenteraden van ons werkingsgebied. Op 3 juli 2023 werd het op de laatste gemeenteraad goedgekeurd, het hoogtepunt van medewerker Wim Weyns.



hoogtepunt van
Monique Quirynen

- ondervoorzitter De Noorderkempen
- bestuurder voor gemeente Merksplas
- sinds 2007 in Raad van Bestuur

26 mei

"Met een groep gemotiveerde mensen hebben we gewerkt aan een nieuw toewijzingsreglement. Met veel overleg, discussies, verschillende invalshoeken, nadenken, voorbeelden bekijken...kwamen we tot een door iedereen gedragen reglement. Niet evident, wel iets waar we met z'n allen trots op mogen zijn!"

"De opmaak van het toewijzingsreglement is iets waar we hard aan gewerkt hebben met veel belanghebbenden. Het was een open, kritische samenwerking die tot een onderbouwd resultaat heeft geleid."



3 juli

- medewerker inschrijvingen
- team wonen
- sinds 2018 bij De Noorderkempen



hoogtepunt van
Wim Weyns

Het hart van Meer

klopt weer

20
oktober

De bouw van elf sociale koopwoningen op de voormalige Kloostersite in Meer (Hoogstraten) is afgerond. De eerste zeven woningen werden in het najaar van 2023 toegewezen. Daarmee nadert de renovatie en herbestemming van de site haar voltooiing. Het project kreeg ook internationale waardering, want de vzw Klooster Meer won een Europa Nostra Award. Dat is de hoogste Europese onderscheiding voor erfgoedprojecten. Om dat alles in de kijker te zetten, organiseerden we samen met alle partners (vzw Klooster Meer en stad Hoogstraten) een persmoment op 20 oktober 2023.



hoogtepunt van
Herman Snoeys

- bestuurder voor stad Hoogstraten
- sinds 2019 in Raad van Bestuur

"Het heeft jaren geduurd, maar de kloostersite van Meer is een pareltje geworden waar ook plaats is voor mensen met een lager inkomen."



Einde werken

Wolvenstraat, Arendonk

In 2021 brandde een appartement in de Wolvenstraat in Arendonk volledig uit. Na het grondige werk van de expertise en de verzekering konden we het appartement opnieuw opknappen. De werken startten na het bouwverlof in de zomer van 2023 en eind december was het appartement klaar.



- medewerker werfopvolging
- team patrimonium
- sinds 2020 bij De Noorderkempen

"Het was mijn eerste samenwerking met architect Christian Chody en aannemer Basalt, en dat verliep heel vlot en aangenaam."



hoogtepunt van
Vicky Rijkers

Eerste verhuring in nieuwbouw Beerse

1 mei

In het voorjaar van 2023 werden 24 appartementen opgeleverd in de Paddesteenstraat in Beerse. In deze wijk woonden nog heel wat huurders die omwille van renovatie van hun eigen woning moesten verhuizen. Deze hebben nu allemaal een definitief plaatsje gekregen in de nieuwe appartementen in de Paddesteenstraat. Het hele verhuistraject in deze wijk heeft jaren geduurd en nu zit iedereen eindelijk op z'n plek. Op 1 mei 2023 ging de eerste verhuring in dit nieuwbouwproject in. Sanne gaf de sleutel af aan de eerste bewoners.



hoogtepunt van
Sanne Goris

- medewerker sociale verhuringen
- team wonen
- sinds 2016 bij De Noorderkempen

"Het is nooit leuk om huurders de boodschap te moeten geven dat ze verplicht moeten verhuizen en hun thuis moeten achterlaten. Maar als we hen uiteindelijk kunnen verhuizen naar een ander stekje waar ze echt tevreden mee zijn, dan is dat heel fijn!"

opgeleverde projecten in 2023



- Paddesteenstraat, Beerse: 24 nieuwbouwappartementen met 2 slaapkamers
- Verkenhof, Merksplas: 11 nieuwbouwwoningen met 2 slaapkamers
- Bosvenstraat, Weelde-Statie: renovatie 51 woningen (daken & glaswerk)

Paddesteenstraat





contactgegevens De Noorderkempen



014-63 95 95



info@denoorderkempen.be



www.denoorderkempen.be



volg ons op Facebook