



jaarverslag 2023

Woonmaatschappij De Noorderkempen

Voorwoord

jaarverslag 2023

Beste lezer,

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 (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) 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 van dit transformatieproces 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 verleden jaar 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 zo verder. En dat bovenop het sowieso al drukke dagelijkse werk.

Redenen genoeg dus om met blijdschap en met trots terug te kijken 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 ganse 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.

2023 was ongetwijfeld een uitdagend jaar, maar ook een jaar met veel hoogtepunten. In het jaarverslag '2023, een jaar vol hoogtepunten' hebben we getracht de belangrijkste momenten te verzamelen en kort toe te lichten. Het vult onderstaand officieel jaarverslag aan, zodat u een volledig beeld krijgt van een atypisch en turbulent jaar 2023.

Met vriendelijke groet,

Christophe Dekoninck
directeur De Noorderkempen

Inleiding

jaarverslag 2023

Beste aandeelhouders,

Wij hebben de eer u volgens de wet en volgens artikel 27 van onze statuten verslag uit te brengen over de toestand van de vennootschap, inclusief het bijzonder verslag over de manier waarop de vennootschap toezicht heeft uitgeoefend op haar sociaal oogmerk en u rekenschap te geven van de jaarrekening over dit boekjaar. Dit verslag vult het werkingsverslag '2023, een jaar vol hoogtepunten' aan met de officiële gegevens.

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Gelet op artikel 27 van de statuten van de vennootschap, voor het laatst gewijzigd op 9 mei 2023 en gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 mei 2023 onder het nummer 23347847, bevestigen hierbij de Raad van Bestuur en de commissaris dat tijdens het dienstjaar 2023 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid hebben de Raad van Bestuur en de commissaris vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Inhoud

jaarverslag 2023

Voorwoord	3
Inleiding	4
Deel 1 • Bestuur	6
1 De vennoten van De Noorderkempen	6
2 Samenstelling Raad van Bestuur	7
Deel 2 • Jaarrekening 2023	8
1 Balans en resultatenrekening	8
2 Sociale balans staat van de tewerkgestelde personen	12
Deel 3 • Jaarverslag van de Raad van Bestuur	14
1 SD1 • De Noorderkempen heeft een betaalbaar en duurzaam woonaanbod.	14
2 SD2 • De Noorderkempen draagt bij tot een aangename en warme leefomgeving voor haar bewoners.	19
3 SD3 • De Noorderkempen heeft een optimale dienstverlening.	24
4 SD4 • De Noorderkempen is een financieel gezonde en kwaliteitsvolle organisatie.	25
Deel 4 • Verslag van de Commissaris	28
1 Verslag over de jaarrekening	28
2 Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen	30

Deel 1 • Bestuur

jaarverslag 2023

1 DE VENNOTEN VAN DE NOORDERKEMPEN

nr	vennoot	aantal aandelen	percentage
51	Vlaams Gewest	920	1,65%
2	Provincie Antwerpen	930	1,66%
3	Gemeente Arendonk	6 000	10,73%
4	Gemeente Beerse	6 000	10,73%
5	Stad Hoogstraten	6 000	10,73%
6	Gemeente Merksplas	6 000	10,73%
7	Gemeente Ravels	6 000	10,73%
8	Gemeente Rijkevorsel	6 000	10,73%
9	OCMW Arendonk	3 000	5,36%
10	OCMW Beerse	3 000	5,36%
48	OCMW Hoogstraten	3 000	5,36%
11	OCMW Merksplas	3 000	5,36%
12	OCMW Ravels	3 000	5,36%
13	OCMW Rijkevorsel	3 000	5,36%
	particuliere vennoten	83	0,15%

2 SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

naam	adres	vertegenwoordiger van	einde mandaat
Marina Gys	Aartrijtsstraat 6a 2370 Arendonk	gemeente Arendonk	2029
Rob Blokcx	Wampenberg 15 2370 Arendonk	gemeente Arendonk	2029
Isabelle Druyts	Onze-Lieve-Vrouwstraat 25 2340 Beerse	gemeente Beerse	2029
Herman Snoeys	Victoriaplein 4 bus 9 2321 Meer	stad Hoogstraten	2029
Roger Van Aperen	Lodewijk De Konincklaan 278 2320 Hoogstraten	stad Hoogstraten	2029
Jan Quirijnen	Gezellestraat 13a 2330 Merksplas	gemeente Merksplas	2029
Monique Quirynen ondervoorzitter	Steenweg op Rijkevorsel 28 2330 Merksplas	gemeente Merksplas	2029
Hans Heylen voorzitter	Schoolstraat 59 2381 Weelde	gemeente Ravels	2029
Mieke Van Ostaeyen	Blauwe Kei 5 2380 Ravels	gemeente Ravels	2029
Bert Vangenechten	Sterstraat 21 2310 Rijkevorsel	gemeente Rijkevorsel	2029
Lieven Van Nyen	Oude Braak 87 2310 Rijkevorsel	gemeente Rijkevorsel	2029

Deel 2 • Jaarrekening 2023

jaarverslag 2023

1 BALANS EN RESULTATENREKENING

1.1 Balans op 31 december 2023

Actief

	31 december 2023	31 december 2022
immateriële vaste activa	16.552,10	2.293,77
software licenties	16.552,10	2.293,77
materiële vaste activa	122.873.407,47	116.320.998,39
terreinen en gebouwen	103.135.131,45	102.239.876,06
installaties en uitrusting	4.529,25	0,00
meubilair en rollend materieel	97.307,29	31.385,77
onroerende goederen in leasing	5.997.472,70	6.076.307,66
activa in aanbouw	13.638.966,78	7.973.428,90
financiële vaste activa	57.467,50	15.500,00
aandelen (ASTER)	57.467,50	11.000,00
vorderingen en borgtochten in contanten	0,00	4.500,00
voorraad	1.897.621,80	1.748.409,41
onroerende goederen voor verkoop in aanbouw	1.897.621,80	1.748.409,41
vorderingen op ten hoogste 1 jaar	1.728.454,68	327.774,41
handelsvorderingen	61.104,66	53.064,91
overige vorderingen	1.667.350,02	274.709,50
liquide middelen	2.544.471,35	2.953.522,27
overlopende rekeningen	966.140,45	1.379.154,05
totalen	130.084.115,35	122.747.652,30

Passief

	31 december 2023	31 december 2022
inbreng	681.270,92	681.270,92
onbeschikbaar	681.270,92	681.270,92
reserves	10.030.013,21	9.791.543,11
statutair onbeschikbare reserves	70.005,00	70.005,00
overige reserve	6.473.381,24	6.205.266,52
belastingvrije reserve	3.486.626,97	3.516.271,59
kapitaalsubsidie	7.507.424,12	6.173.829,04
voorzieningen en uitgestelde belastingen	451.887,62	381.228,51
voorziening grote herstellingswerken	0,00	0,00
uitgestelde belastingen	451.887,62	381.228,51
schulden op meer dan 1 jaar	104.938.290,49	99.513.691,32
leasing- en soortgelijke schulden	5.529.759,81	5.626.773,14
financiële schulden • kredietinstellingen	97.617.856,79	92.109.873,13
overige leningen	664.611,49	730.109,12
overige schulden	1.126.062,40	1.046.935,93
schulden op ten hoogste 1 jaar	5.992.422,51	5.731.073,66
schulden > 1 jaar die binnen het jaar vervallen	3.336.502,66	3.082.930,94
handelsschulden	1.879.638,33	1.989.682,45
schulden mbt belasting en sociale lasten	626.266,22	542.008,49
overige schulden	150.015,30	116.451,78
overlopende rekeningen	482.806,48	475.015,74
totalen	130.084.115,35	122.747.652,30

1.2 Resultatenrekening op 31 december 2023

	31 december 2023	31 december 2022
bedrijfsopbrengsten	7.736.282,22	6.055.908,23
omzet	6.761.455,18	5.643.413,33
verkoop koopwoningen	481.100,00	0,00
geactiveerde toezichts- en administratiekosten	88.098,79	68.439,89
andere bedrijfsopbrengsten	405.628,25	344.055,01
bedrijfskosten	7.341.155,03	5.991.829,64
voorraadwijziging koopwoning	421.693,74	0,00
diensten en diverse goederen	1.982.910,28	1.655.966,75
bezoldigingen en sociale lasten	1.146.806,30	879.679,51
afschrijving op materiële vaste activa	3.253.021,86	3.112.003,51
voorziening voor risico's en kosten	72.498,98	-84.800,00
andere bedrijfskosten	464.223,87	428.979,87
bedrijfswinst	395.127,19	64.078,59
financiële opbrengsten	1.325.716,03	1.144.668,92
opbrengsten uit vlottende activa	26.110,73	8.996,60
andere financiële opbrengsten	1.299.605,30	1.135.672,32
financiële kosten	1.787.054,50	1.630.015,59
kosten van schulden	1.785.261,92	1.628.771,42
andere financiële kosten	1.792,58	1.244,17
winst/ verlies uit de gewone bedrijfsvoering voor belasting	-66.211,28	-421.268,08

	31 december 2023	31 december 2022
uitzonderlijke opbrengsten	329.738,61	858.988,55
meerwaarde bij realisatie van vaste activa	298.468,89	836.186,36
andere uitzonderlijke opbrengsten	31.269,72	22.802,19
uitzonderlijke kosten	33.005,19	1.781.013,06
uitzonderlijke afschrijvingen op vaste activa	0,00	529.420,62
minderwaarde bij realisatie van vaste activa	25.332,35	1.251.592,44
andere uitzonderlijke kosten	7.672,84	0,00
winst/ verlies van het boekjaar voor belasting	230.522,14	-1.343.292,59
verschuldigde belasting	169,47	0,00
onttrekking aan de uitgestelde belastingen	11.222,71	10.993,49
overboeking naar de uitgestelde belastingen	0,00	0,00
winst/ verlies van het boekjaar	241.575,38	-1.332.299,10
onttrekking aan de belastingvrije reserves	29.644,62	29.646,49
te bestemmen resultaat van het boekjaar	271.220,00	-1.302.652,61

1.3 Resultaatverwerking

	31 december 2023	31 december 2022
te bestemmen winst/ verliessaldo		
te verwerken resultaat van het boekjaar	271.220,00	-1.302.652,61
toevoeging/ onttrekking aan het eigen vermogen		
aan de bijzondere reserve	271.220,00	-1.302.652,61

2 SOCIALE BALANS STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

2.1 Werknemers waarvoor de onderneming een Dimona-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

tijdens het boekjaar • 2023	mannen	vrouwen	totaal
gemiddeld aantal werknemers			
voltijds	3,8	7,0	10,8
deeltijds	1,3	4,6	5,9
totaal in voltijds equivalenten (VTE)	4,6	10,7	15,3
aantal daadwerkelijk gepresteerde uren			
voltijds	6 019	11 268	17 287
deeltijds	1 292	5 859	7 151
totaal	7 311	17 127	24 438
personeelskosten			
voltijds	309 853	445 089	754 942
deeltijds	50 249	244 994	295 243
totaal	360 102	690 083	1 050 185
tijdens het vorig boekjaar • 2022	mannen	vrouwen	totaal
gemiddeld aantal werknemers	3,6	9,3	12,9
aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	5 018	13 834	18 852
personeelskosten	291 937	535 781	827 718
op de afsluitingsdatum van het boekjaar • 2023	voltijds	deeltijds	totaal VTE
aantal werknemers	11	6	15,6
volgens de aard van de overeenkomst			
overeenkomst voor onbepaalde tijd	11	6	15,6
overeenkomst voor bepaalde tijd	0	0	0
volgens geslacht en studieniveau			
mannen	3	2	4,3
• secundair onderwijs	1	0	1
• hoger niet-universitair onderwijs	2	2	3,3
vrouwen	8	4	11,3
• secundair onderwijs	2	0	2
• hoger niet-universitair onderwijs	4	4	7,3
• universitair onderwijs	2	0	2
volgens beroepscategorie			
bedienden	11	6	15,6
arbeiders	0	0	0

2.2 Tabel van het personeelsverloop tijdens het boekjaar

Ingetreden

	voltijds	deeltijds	totaal VTE
aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	3	0	3,0
volgens de aard van de overeenkomst			
overeenkomst voor onbepaalde tijd	3	0	3,0
overeenkomst voor bepaalde tijd	0	0	0

Uitgetreden

	voltijds	deeltijds	totaal VTE
aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	1	0	1,0
volgens de aard van de overeenkomst			
overeenkomst voor onbepaalde tijd	1	0	1,0
overeenkomst voor bepaalde tijd	0	0	0
volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst			
afdanking	1	0	1,0
pensioen	0	0	0
andere reden	0	0	0

Deel 3 • Jaarverslag van de Raad van Bestuur

jaarverslag 2023

Geachte,

Wij hebben de eer u – overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen – verslag uit te brengen van de activiteiten van De Noorderkempen en over ons beleid van het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2023. We doen dit volgens de structuur van het strategisch plan, opgemaakt na de omvorming tot Woonmaatschappij De Noorderkempen bv.

1 SD1 • DE NOORDERKEMPEN HEEFT EEN BETAALBAAR EN DUURZAAM WOONAAANBOD.

1.1 OD • De Noorderkempen breidt haar eigen betaalbaar en duurzaam woonaanbod uit.

Opgeleverde projecten in 2023

Er zijn in 2023 in totaal 35 nieuwe wooneenheden opgeleverd, waarvan er eind 2023 reeds 24 verhuurd zijn. Daarnaast zijn 51 wooneenheden gerenoveerd.

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

Aantal wooneenheden op 31 december 2023

Totaaloverzicht

	2022	2023	evolutie tov 2022	% tov totaal
aantal wooneenheden verhuurd binnen sociaal stelsel	1 305	1 348	↑	87,48%
aantal wooneenheden verhuurd buiten sociaal stelsel	8	16	↑	1,04%
aantal wooneenheden in leegstand	82	103		
• minder dan 1 jaar	34	42	↑	6,68%
• meer dan 1 jaar	48	61		
aantal wooneenheden in erfpacht gegeven	74	74	=	4,80%
totaal aantal wooneenheden in beheer van De Noorderkempen	1 469	1 541	↑	100%

Overzicht per gemeente

gemeente	2021	2022	2023	verhuurd binnen sociaal stelsel	verhuurd buiten sociaal stelsel	leegstand
Arendonk	274	274	293	280	4	9
Beerse	305	305	328	287	2	39
Hoogstraten	236	212	213	209	3	1
Merksplas	126	135	154	128	2	24
erfpacht	74	74	74			
Ravels	179	193	202	184	1	17
Rijkevorsel	276	276	277	260	4	13
totaal	1 470	1 469	1 541	1 348	16	103

De Noorderkempen heeft eind 2023 72 wooneenheden meer dan in 2022. Dit komt enerzijds door de nieuwe inhuuractiviteit in het kader van de omvorming tot woonmaatschappij. Hierbij werden 39 woningen overgenomen van SVK Noorderkempen en sloot De Noorderkempen ook de eerste eigen hoofdhuurovereenkomsten af met eigenaars op de privémarkt. Anderzijds werden 35 nieuwbouweenheden opgeleverd in verschillende gemeentes uit het werkingsgebied. We verkochten ook twee woningen.

33 van de 103 leegstaande woningen staan op 31 december 2023 leeg in afwachting van een nieuwe huurder (32%). Daarbij zitten ook de nieuwbouwwoningen te Vekenhof, Merksplas, die eind 2023 opgeleverd werden en in het voorjaar van 2024 voor het eerst in verhuring zullen gaan. 70 woningen staan leeg in afwachting van afbraak of renovatie. Van de 16 verhuringen buiten het sociaal stelsel zijn er 10 aan sociale diensten van gemeenten uit het werkingsgebied in het kader van de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Dit gebeurt binnen het kader dat de Vlaamse overheid hiervoor ontwikkelde in het voorjaar van 2022.

Projecten op 31 december 2023

gemeente	in ontwerpfase				in uitvoering			
	2022		2023		2022		2023	
	nieuwbouw	renovatie	nieuwbouw	renovatie	nieuwbouw	renovatie	nieuwbouw	renovatie
Arendonk	0	0	0	0	0	26	0	26
Beerse	32	0	32	0	34	0	10	0
Hoogstraten	0	0	0	0	11	0	0	0
Merksplas	0	0	0	12	11	3	0	3
Ravels	0	10	31	0	0	0	0	10
Rijkevorsel	0	7	0	7	0	0	0	7
totaal	32	17	63	19	56	29	10	46

Investerings in gebouwen van De Noorderkempen

dagelijks onderhoud	€ 562.536,43
renovaties	€ 732.454,15
totaal	€ 1.294.990,58

De Noorderkempen investeert voortdurend in haar gebouwen om de kwaliteit te verbeteren. Waar het kan, plannen we deze investeringen zoveel mogelijk in, waardoor we FS3-financiering kunnen aanvragen voor projecten (en hier dus niet de eigen middelen voor moeten aanspreken). Dit resulteert in een daling van de investeringen in gebouwen van De Noorderkempen met eigen middelen met 25%. Hiermee komen we terug in dezelfde grootorde van 2021, voor de grote prijsstijging van bouwmaterialen (die een gevolg was van de coronacrisis en de oorlog in Oekraïne).

Uitrusting

- **CV-ketels:** onderhoud van 647 cv-ketels in 2023
- **Ventilatiesystemen:** onderhoud van 52 ventilatiesystemen in 2023

1.2 OD • De Noorderkempen huurt woningen in op de private woningmarkt met het oog op sociale onderverhuuring.

Sinds de omvorming tot woonmaatschappij in mei 2023 verhuurt De Noorderkempen niet alleen eigen sociale woningen. Ze huurt ook woningen in op de particuliere markt om dan verder te verhuren binnen het sociaal stelsel, conform de regelgeving. Dit geldt enkel in de gemeentes van het werkingsgebied Kempen-Noord (en dus niet in Beerse, dat tot het werkingsgebied Kempen-Midden behoort).

Aantal ingehuurde woningen op 31 december 2023

gemeente	overgenomen van SVK Noorderkempen	nieuw ingehuurde woningen in 2023	totaal
Arendonk	19	0	19
Hoogstraten	1	0	1
Merksplas	7	1	8
Ravels	11	0	11
Rijkevorsel	1	0	1
totaal	39	1	40

Overzicht prospecties op 31 december 2023

gemeente	aantal opgestarte prospecties	aantal prospecties naar inhuring	aantal afgesprongen prospecties	aantal lopende prospecties	aantal wooneenheden
Arendonk	3	0	0	3	8
Hoogstraten	4	0	0	4	4
Merksplas	2	1	0	1	9
Ravels	4	0	1	3	6
Rijkevorsel	1	0	1	0	1
totaal	14	1	2	11	28

1.3 OD • De Noorderkempen biedt een diverse mix van sociale eigendomsverwerving aan.

Naast sociale huurwoningen biedt De Noorderkempen ook sociale koopprojecten aan. Deze activiteit zal in de toekomst verder uitgebouwd worden, nu dit ingebed zit in de werking van een woonmaatschappij. In dat kader werd in 2023 een inschrijvingsregister geopend voor kandidaat-kopers in elke gemeente van het werkingsgebied. De Noorderkempen verkocht in 2023:

- 3 sociale kavels te Spiekerstraat, Rijkevorsel
- 7 sociale koopwoningen te Klooster Meer, Hoogstraten

1.4 OD • De Noorderkempen begeleidt kandidaat-bewoners van inschrijving tot schrapping.

Aantal kandidaat-huurders op 31 december 2023

gemeente	aantal kandidaten			
	2021	2022	2023	evolutie tov 2021 ¹
Arendonk	700	605	713	+ 2%
Beerse	1 026	871	1 004	- 2%
Hoogstraten	850	725	908	+ 7%
Merksplas	969	804	968	=
Ravels	720	639	768	+ 7%
Rijkevorsel	885	742	899	+ 2%
uniek aantal kandidaat-huurders	2 003	1 695	1 974	- 1%

¹ We vergelijken de cijfers van 2023 met die van 2021 omdat in beide jaren geen actualisatie van de kandidatendossiers doorgevoerd werd. Vergelijken met de cijfers van 2022 zou een vertekend beeld geven.

Het totaal aantal kandidaat-huurders lijkt in 2023 lager te liggen. Dit is echter het totaal aantal kandidaat-huurders op 17 november 2023, de start van de freezeperiode in het kader van de overgang naar het centraal inschrijvingsregister. De kandidaten die zich na 17 november 2023 inschreven kunnen pas begin 2024 in de software ingeschreven worden, waardoor deze niet opgenomen kunnen worden in de cijfergegevens van 2023. Het totaal aantal unieke kandidaten ligt dus iets hoger.

Tot 17 november 2023 schreven 415 nieuwe kandidaten zich in voor een sociale woning bij De Noorderkempen. In het volledige jaar 2022 waren dit 430 kandidaten. In de tabel hierboven vergelijken we de cijfers van 2023 met die van 2021, aangezien er in 2022 een actualisatie van de kandidaten plaats vond. Dat betekent dat alle kandidaten op de wachtlijst gescreend werden op de inschrijvingsvoorwaarden. Dit leidde tot een groot aantal schrappingen. 2023 vergelijken met 2022 zou met andere woorden een vertekend beeld geven. Doordat we voor 2023 niet met de cijfers voor een volledig jaar kunnen werken, lijkt het aantal dus lager te liggen, maar de nood aan sociale woningen blijft nog steeds hoog.

Aantal kandidaten • gedomicilieerd in de gemeenten van het werkingsgebied

Onderstaande tabel geeft het aantal kandidaat-huurders weer die op eind 2023 gedomicilieerd zijn in de desbetreffende gemeente. Dit is niet hetzelfde als het aantal kandidaat-huurders die de prioriteit 'lokale binding' genieten, het gaat hier enkel over huidige inwoners van de gemeente. Ook hier hebben we enkel de aantallen tot 17 november 2023. Bij de andere gemeenten zien we vooral een groot aantal kandidaten uit Turnhout (36%, 287 kandidaat-huurders, waarvan 40 zich inschreven in 2023).

gemeente	aantal kandidaten			
	2021	2022	2023	evolutie tov 2021
Arendonk	228	215	234	+ 3%
Beerse	189	170	181	- 4%
Hoogstraten	254	245	295	+ 16%
Merksplas	137	108	123	- 10%
Ravels	215	178	197	- 8%
Rijkevorsel	161	151	146	- 9%
andere gemeenten	819	628	798	- 3%
uniek aantal kandidaat-huurders	2 003	1 695	1 974	- 1%

Goedgekeurd toewijzingsreglement

Door de omvorming van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren tot woonmaatschappijen, veranderde ook de wetgeving over toewijzingen. Om de opmaak van een nieuw toewijzingsreglement te coördineren, stelde de Raad van Bestuur een toewijzingsraad samen. Deze werkte – in nauwe samenwerking met de sociale diensten uit het werkingsgebied – een gedragen toewijzingsreglement uit dat werd goedgekeurd door alle gemeenteraden van het werkingsgebied. Verder nam De Noorderkempen ook deel aan de werkgroep van Welzijnszorg Kempen, in functie van regionale afstemming met de andere Kempense woonmaatschappijen en met welzijnsorganisaties.

2 SD2 • DE NOORDERKEMPEN DRAAGT BIJ TOT EEN AANGENAME EN WARME LEEFOMGEVING VOOR HAAR BEWONERS.

2.1 OD • De Noorderkempen begeleidt bewoners van toewijzing tot sleuteloverdracht.

Aantal nieuwe verhueringen in 2023

gemeente	aantal nieuwe verhueringen					totaal 2023
	2022	reguliere toewijzing	versnelde toewijzing	specifieke doelgroep	interne mutatie	
Arendonk	15	3	5	2	5	15
Beerse	25	24	3	2	11	40
Hoogstraten	17	11	3	2	0	16
Merksplas	15	4	2	0	0	6
Ravels	20	10	0	4	11	25
Rijkevorsel	23	8	1	1	5	15
totaal	115	60	14	11	32	117

Huurprijs

gemeente	gemiddelde huur (excl. huurlasten)	gemiddelde huur (inclusief huurlasten)			evolutie tov 2022
	2023	2021	2022	2023	
Arendonk	€ 380	€ 355	€ 352	€ 395	+ 12,2%
Beerse	€ 378	€ 373	€ 366	€ 397	+ 8,5%
Hoogstraten	€ 334	€ 323	€ 316	€ 353	+ 11,7%
Merksplas	€ 390	€ 396	€ 390	€ 403	+ 3,3%
Ravels	€ 345	€ 358	€ 330	€ 369	+ 11,8%
Rijkevorsel	€ 401	€ 367	€ 371	€ 415	+ 11,9%
De Noorderkempen	€ 382	€ 362	€ 354	€ 399	+ 12,7%

Waar de gemiddelde huurprijs in 2022 nog daalde met 2,2%, steeg deze in 2023 met 12,7% (huurprijs inclusief huurlasten). De stijging situeert zich hoofdzakelijk in de huurprijs exclusief huurlasten. De huurlasten zelf stegen in 2023 nauwelijks. De huurprijzen (exclusief huurlasten) worden jaarlijks geïndexeerd, wat de voornaamste reden is van de stijging. Het referentiejaar voor het berekenen van deze huurprijzen was 2020, het jaar waarin de coronapandemie begon en heel wat mensen ook premies kregen. Een andere reden van de hogere huurprijzen is te vinden in de overname van de ingehuurde woningen, waar een andere huurprijsberekening wordt toegepast. We merken dat in deze ingehuurde woningen de huurprijs gemiddeld iets hoger ligt dan in de eigen sociale woningen van De Noorderkempen.

Huurinkomsten en huurachterstal

gemeente	te ontvangen maandelijkse huurinkomsten			huurachterstal	
	2021	2022	2023	2023	% op jaarbasis
Arendonk	€ 94 474	€ 95 853	€ 111 448	€ 1 470	0,11% • ↓
Beerse	€ 98 698	€ 100 128	€ 116 011	€ 4 027	0,29% • ↓
Hoogstraten	€ 65 978	€ 65 808	€ 74 918	€ 5 064	0,56% • ↓
Merksplas	€ 48 266	€ 48 184	€ 57 666	€ 2 472	0,36% • ↓
Ravels	€ 61 200	€ 63 676	€ 73 812	€ 9 382	1,06% • ↓
Rijkevorsel	€ 96 394	€ 97 986	€ 112 143	€ 5 053	0,38% • ↓
De Noorderkempen	€ 465 010	€ 471 635	€ 545 998	€27 468	0,42% • ↓

2.2 OD • De Noorderkempen stimuleert het samenleven tussen bewoners in de buurt.

Overzicht bewonersvergaderingen

datum	straat of wijk	gemeente	aanleiding	aantal aanwezigen
16 januari 2023	Wippelbergse Akkers	Arendonk	stand van zaken ontwikkeling wijk	54 • 47%
15 juni 2023	Vrijheid	Arendonk	samenleven & technische meldingen	10 • 42%
11 oktober 2023	Prinsenstraat	Merksplas	definitieve oplevering nieuwbouw	5 • 56%
18 oktober 2023	Schoolstraat	Ravels	definitieve oplevering nieuwbouw	2 • 100%
13 december 2023	Bremstraat	Ravels	definitieve oplevering nieuwbouw	7 • 58%

Naast het aantal aanwezigen geven we weer hoeveel procent van de genodigden op de uitnodiging ingaat. We merken een hoge opkomst tijdens bewonersvergaderingen. Gemiddeld daagt **61% van de genodigden** op tijdens de bewonersvergadering.

Huisbezoeken

De Noorderkempen bezoekt nieuwe bewoners na drie maanden en na twee jaar in hun nieuwe woning. Op die manier leert de bewoner De Noorderkempen beter kennen, kan er gepolst worden naar het leven in de woning en het samenleven in de buurt. Bovendien heeft de bewoner tijdens deze bezoeken de kans om technische meldingen door te geven. Daarnaast voerde De Noorderkempen in 2023 ook huisbezoeken uit in functie van de overname van de ingehuurde woningen van SVK Noorderkempen in de gemeenten Arendonk, Hoogstraten, Merksplas, Ravels en Rijkevorsel. Elke ingehuurde woning werd bezocht door twee medewerkers: de medewerker samenleven peilde naar de tevredenheid van de bewoner in de woning en verzamelde een aantal gegevens voor het huurdersdossier, terwijl de herstellingsmedewerker van De Noorderkempen metingen uitvoerde om de nieuwe ingehuurde woning te leren

kennen in functie van toekomstige herstellingen of vragen. In 2023 legde De Noorderkempen in totaal **217 huisbezoeken** af.

- Aantal huisbezoeken in het kader van **nieuwe verhuringen** (na drie maanden en na twee jaar): 183
- Aantal huisbezoeken in het kader van de **overname van ingehuurde woningen**: 34

Cohousingproject 't Klooster

Sinds een aantal jaar begeleidt De Noorderkempen potentiële kandidaat-bewoners van het toekomstig cohousingproject 't Klooster in Arendonk. Dit traject bestaat uit enerzijds groepsvorming en groepsbinding en anderzijds uit het voorbereiden van de toekomstige bewoning van 't Klooster (voorzien in 2024). De huidige groep die deel uitmaakt van dit traject bestaat uit **23 potentiële kandidaat-bewoners**. In december 2023 gebeurde ook de eerste toewijzingen.

- Infoavond voor kandidaat-bewoners in september 2023: 41 aanwezigen
- Intervisie met medewerkers van andere cohousingprojecten: 4x
- Overlegmomenten en/of activiteiten met de groep van kandidaat-bewoners: 7x
- Overleg met SpaceLab: 8x
- Aantal toewijzingen aan een wooneenheid in 't Klooster: 9

2.3 OD • De Noorderkempen behandelt technische meldingen op een efficiënte manier.

type werken	status werkbond op 31 december 2023			totaal
	openstaande werkbond	werkbond geannuleerd	werken uitgevoerd	
afbraak	2	0	8	10
algemene kluswerken	53	40	428	521
elektriciteit	13	6	216	235
sanitair	55	36	533	624
schoonmaakwerken	2	2	41	45
schrijnwerkerij binnen	13	20	171	204
schrijnwerkerij buiten	14	11	161	186
techniek en onderzoek	3	1	27	31
tuinwerken	2	8	55	65
totaal	157 • 8%	124 • 7%	1 640 • 85%	1 921

2.4 OD • De Noorderkempen zet actief in op de aanpak van leefbaarheidsproblemen.

De Noorderkempen zet in op het begeleiden van bewoners en op het vroegtijdig detecteren en opvolgen van leefbaarheidsproblemen. In de loop van 2023 ging De Noorderkempen in overleg met haar advocaat en met de sociale diensten uit haar werkingsgebied om de aanpak van leefbaarheidsproblemen te evalueren. Op basis van de input van deze overlegmomenten en op basis van een eigen evaluatie werd de procedure 'Aanpak leefbaarheidsproblemen' geactualiseerd. Deze aanpak wordt toegepast bij problemen inzake leefbaarheid: onderhoud van de woning, overlast en samenleven, dit zowel in de eigen sociale woningen van De Noorderkempen als bij bewoners van ingehuurde woningen. De Noorderkempen ontvangt daarnaast ook klachten over haar werking, die behandeld worden conform de klachtenprocedure. Deze klachten worden jaarlijks gerapporteerd aan de Vlaamse ombudsdienst.

Aantal leefbaarheidsproblemen in 2023

Hieronder geven we een overzicht van de behandelde meldingen inzake leefbaarheid. Het gaat hierbij om dossiers die een meer intensieve begeleiding vragen, niet om dossiers die met één enkele acties opgelost zijn (bijvoorbeeld een huurder die de tuin opruimt en onderhoudt nadat die daarop gewezen is).

Per gemeente

gemeente	aantal meldingen	evolutie tov 2022
Arendonk	11	+ 2
Beerse	5	- 2
Hoogstraten	8	- 1
Merksplas	2	=
Ravels	3	- 1
Rijkevorsel	6	+ 1
De Noorderkempen	35	- 1

Per type melding

type	lopen door van voor 2023 (begeleiding loopt door in 2024)	opgestart in 2023 (begeleiding loopt door in 2024)	afgesloten in 2023	totaal
onderhoud woning/ tuin	3	4	11	18
samenlevingsproblemen	2	2	4	8
combinatie van meerdere problemen	5	2	2	9
totaal	10	8	17	35

Er zijn in 2023 in totaal **tien nieuwe meldingen** van leefbaarheidsproblemen behandeld. Hiervan lopen acht dossiers door in 2024, twee dossiers werden in 2023 afgesloten. Daarbovenop werden 15 dossiers afgesloten die nog doorliepen van voor 2023. In totaal werden 91 huisbezoeken afgelegd in het kader van de opvolging van leefbaarheidsproblemen. Een analyse van de afgesloten dossiers leert ons het volgende:

- Elf dossiers kenden een positieve afloop. Na een (soms intensieve, langdurige) opvolging vanuit De Noorderkempen – vaak in samenwerking met de lokale sociale dienst – kon de melding afgesloten worden met een oplossing (positieve evaluatie van het onderhoud van de tuin of de woning, geen klachten meer over het samenleven...).
- Zes dossiers werden door de Vrederechter behandeld. Dit leidde in al deze dossiers tot een uithuiszetting.

Klachtenrapportage 2023

We ontvingen in de loop van 2023 **drie officiële klachten**. Deze kwamen allen binnen in de tweede helft van het jaar (tussen 4 juli 2023 en 11 december 2023). Al deze klachten waren ontvankelijk.

- Eén klacht ging over een uitspraak tot uithuiszetting en de dreigende hoge kosten die dat met zich meebracht. We gingen in nauw overleg met het betrokken lokaal bestuur, die een woonoplossing vond voor het betrokken gezin. We gaven hen iets meer tijd om te verhuizen, waardoor er geen tussenkomst van de deurwaarder nodig was (en de kosten dus beperkt bleven). De behandeltermijn van deze klacht was drie dagen.
- Twee klachten gingen over het uitblijven van een oplossing na herhaaldelijke meldingen over een technisch defect.
 - In één situatie was het technisch probleem wat complexer dan aanvankelijk gedacht, waardoor het een tijdje duurde alvorens de correcte oplossing kon gevonden worden. Een medewerker van De Noorderkempen ging regelmatig langs bij de betrokken bewoner om de werken op te volgen. Hij zal dit ook in de toekomst nog een tijdje blijven doen, om te verzekeren dat de oplossing duurzaam is. De behandeltermijn van deze klacht was 11 dagen.
 - In een andere situatie gaat het vooral om een grote bezorgdheid en ontevredenheid van de bewoner. De bewoner voelt zich onveilig in de woning en heeft angst voor een CO-vergiftiging, hoewel de cv-ketel al verschillende keren nagekeken is en tweejaarlijks onderhouden wordt. Hier zetten we vooral in op begeleiding van de huurder in het omgaan met die angst. We plannen hier een laatste huisbezoek in januari 2024, waarna we de klacht pas zullen afsluiten. De behandeltermijn loopt dus nog door in het nieuwe jaar.

2.5 OD • De Noorderkempen begeleidt alle betrokken actoren bij de omvorming tot woonmaatschappij.

De Noorderkempen organiseerde in 2023 verschillende overlegmomenten en informatiesessies om relevante actoren te informeren over de wijzigingen in de wetgeving en de omvorming tot woonmaatschappij.

- **12 januari 2023:** infomoment over omvorming tot woonmaatschappij voor schepencolleges van het huidig werkingsgebied
- **28 februari 2023:** infomoment over nieuw toewijzingssysteem sociale huur voor lokale besturen uit regio Kempen (organisatie door Welzijnszorg Kempen, presentatie door medewerker De Noorderkempen)

- **14 april 2023:** toelichting nieuw toewijzingssysteem sociale huur op burgemeestersoverleg
- **9 mei 2023:** Buitengewone Algemene Vergadering in functie van omvorming tot woonmaatschappij
- **6 juni 2023:** infoavond voor eigenaars van overgenomen ingehuurd woningen
- **13 en 14 juni 2023:** digitaal infomoment over nieuw toewijzingsreglement De Noorderkempen voor gemeenteraadsleden uit het werkingsgebied
- **5 december 2023:** infomoment over centraal inschrijvingsregister en nieuw toewijzingsreglement De Noorderkempen voor medewerkers sociale diensten uit het werkingsgebied

3 SD3 • DE NOORDERKEMPEN HEEFT EEN OPTIMALE DIENSTVERLENING.

3.1 OD • De Noorderkempen informeert stakeholders over relevante wijzigingen in de organisatie, in de sector en in de regelgeving.

Extern overleg en samenwerking

- Overleg met **team Buiten-ge-WOON**: 3x
- Regelmatig overleg met de verschillende **sociale diensten** uit het werkgebied in functie van specifieke dossiers
- Overleg met **Woonboog** in functie van de overdracht van patrimonium: 24x

Vertegenwoordigingen

- **Algemene Vergader ASTER**: 1x
- **Algemene Vergadering en provinciale vergaderingen VVH** (inmiddels **Initia**): 4x
- **Bovenlokaal woonoverleg**: 2x
- **GECORO**: 4x
- **Koepel Kempen**: 6x
- **Lokaal woonoverleg**:
 - Arendonk: 2x
 - Beerse: 2x
 - Hoogstraten: 2x
 - Merksplas: 2x
 - Ravels: 2x
 - Rijkevorsel: 2x
- Overleg met **Stadsregio Turnhout** in het kader van inschrijving kandidaat-huurders: 3x
- **Stuurgroep 'Intervisie verhuurdiensten'** (Wonen in Vlaanderen): niet plaatsgevonden in 2023
- **Stuurgroep Kempens Woonplatform**: 2x
- **Wergroep Welzijnszorg Kempen** ifv nieuw toewijzingsreglement: 12x
- **ZorgInformatieNetwerk Hoogstraten**: 1x

4 SD4 • DE NOORDERKEMPEN IS EEN FINANCIËEL GEZONDE EN KWALITEITSVOLLE ORGANISATIE.

4.1 OD • De Noorderkempen is een aantrekkelijke werkgever.

Totaal personeelsbestand op 31 december 2023

personeelslid	functie	VTE
• Christophe Dekoninck	directeur	1 VTE
• Elien Van Herck	medewerker team wonen	0,8 VTE
• Eveline Snels	medewerker team operationeel beheer	0,9 VTE
• Fleur Vanherck	medewerker team wonen	1 VTE
• Jan Vosters	medewerker team patrimonium	1 VTE
• Jeroen Vosters	medewerker team patrimonium	0,8 VTE
• Kim Cornelis	financieel & HR manager	1 VTE
• Kris De Groof	medewerker team patrimonium	0,5 VTE
• Lotte Van Oers	medewerker team wonen	1 VTE
• Mariska Rombouts	medewerker team patrimonium	1 VTE
• Mieke Dereymaeker	manager wonen & beleid	1 VTE
• Sanne Goris	medewerker team wonen	0,8 VTE
• Susan Mertens	medewerker team operationeel beheer	1 VTE
• Ute Verheyen	medewerker team patrimonium	0,8 VTE
• Vanessa Herrijgers	medewerker team patrimonium	1 VTE
• Vicky Rijkers	medewerker team patrimonium	1 VTE
• Wim Weyns	medewerker team wonen	1 VTE
totaal = 17 personeelsleden		15,6 VTE

Vergoeding directeur op 31 december 2023

- Weddeschaal A 212
- Auto: ja
- Eindejaarspremie (13^e maand)
- Groepsverzekering (100% werkgever)
- Hospitalisatieverzekering
- Maaltijdcheques (€ 1,09 werknemer, € 6,91 werkgever)

Bestuursorganen De Noorderkempen

- Algemene Vergadering: 1x
- Buitengewone Algemene Vergadering: 2x
- Raad van Bestuur: 13x

Intern overleg

- Kantoorvergadering: 11x
- Managementteam: 30x
- Overleg tussen team patrimonium & team wonen: 11x

4.2 OD • De Noorderkempen voert een doordacht financieel beleid.

Commentaar op de jaarrekening

- Deze commentaar gaat uit van de balans na resultaatverwerking en geldt bijgevolg als goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de Algemene Vergadering.
- Het ontwerp van de jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, meer bepaald boek III, titel I 'Jaarrekening, geconsolideerde jaarrekening en formaliteiten inzake de openbaarmaking'.

Financiële toestand per 31 december 2023

- Het te bestemmen resultaat voor het boekjaar 2023 bedraagt € 271.220. De basisactiviteit van De Noorderkempen – het verhuren van sociale woningen – is structureel verlieslatend. We besteden de nodige aandacht om onze werkingskosten zo laag mogelijk te houden, doch is er een verlies van € -66.211,28 uit de gewone bedrijfsvoering.
- In 2023 verkochten we 2 sociale koopwoningen, 3 sociale kavels en 1 onverhuurbare sociale woning. Deze uitzonderlijke opbrengsten zorgen ervoor dat het te bestemmen resultaat toch positief is.
- De liquide middelen daalden in 2023 met € 409.050,92. Voor het eerst na zes jaar hebben we een negatieve evolutie. Dit omdat we in afwachting zijn van een subsidie die we in 2024 zullen ontvangen. Het gaat dus om een tijdelijke situatie die zich volgend jaar zal herstellen. Het totaal aantal liquide middelen en geldbeleggingen bedraagt € 2.544.471,35.

Resultaatverwerking

Voorstel om het resultaat volgende bestemming te geven.

A • te bestemmen resultaat	€ 271.220,00
bestaande uit:	
o resultaat van het boekjaar	€ 271.220,00
o overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	€ 0,00
B • toevoeging aan het eigen vermogen	
o aan de overige reserves	€ 271.220,00
C • over te dragen winst/ verlies	€ 0,00

Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar • artikel 3:6, §1, 2°

Het Vlaamse Gewest heeft bij decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen besloten dat in elke gemeente slechts één woonmaatschappij actief mag zijn. Zo zal de vennootschap in de loop van 2024 patrimonium in Hoogstraten en Ravels overnemen van Woonboog. Tegelijk zal de vennootschap haar patrimonium in Beerse overdragen aan Woonboog.

Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden • artikel 3:6, §1, 3°

Er zijn de Raad van Bestuur geen bijzondere bedrijfsrisico's bekend die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

Onderzoek en ontwikkeling • artikel 3:6, §1, 4°

Op gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

Bijkantoren van de vennootschap • artikel 3:6, §1, 5°

Er zijn geen bijkantoren.

Gegevens betreffende het gebruik van financiële instrumenten • artikel 3:6, §1, 8°

Er worden geen financiële instrumenten gebruikt.

SLOT

Wij vragen u de jaarrekening te willen goedkeuren en ons kwijting te verlenen voor het uitgeoefende mandaat gedurende het voorbije boekjaar. Tot slot danken wij iedereen die zich in 2023 heeft ingezet voor de werking van De Noorderkempem!

goedgekeurd op de **Raad van Bestuur**

van **26 maart 2024** in **Merksplas**

Christophe Dekoninck
directeur

Hans Heylen
voorzitter

Deel 4 • Verslag van de Commissaris

jaarverslag 2023

verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van de vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de besloten vennootschap Woonmaatschappij De Noorderkempen (verder de 'vennootschap'), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de Algemene Vergadering van 10 mei 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de Algemene Vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap uitgevoerd gedurende 17 opeenvolgende boekjaren.

1 VERSLAG OVER DE JAARREKENING

1.1 Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 130.084.115,35 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 241.575,38.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

1.2 Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie '1.4 Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening' van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

1.3 Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materiaal belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten – indien van toepassing – van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

1.4 Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij – individueel of gezamenlijk – de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle – uitgevoerd overeenkomstig de ISA's – passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel

Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen – op basis van de verkregen controle-informatie – of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot de gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven

Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of – indien deze toelichtingen inadequaat zijn – om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven.

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

2 OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

2.1 Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

2.2 Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om – in alle van materieel belang zijnde opzichten – het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

2.3 Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van deze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen – in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle – of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

2.4 Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans – neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, §1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen – bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

2.5 Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

2.6 Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- De resultaatverwerking, die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

opgemaakt te Genk op **29 april 2024**

door **Compass Audit CV**, commissaris

vertegenwoordigd door

Simon Briers
bedrijfsrevisor

Wim Camps
bedrijfsrevisor



contactgegevens De Noorderkempen



014-63 95 95



info@denoorderkempen.be



www.denoorderkempen.be



volg ons op Facebook

