

Jaarverslag van de Raad van Bestuur • 2024

25 maart 2025

INLEIDING

Geachte,

Wij hebben de eer u – overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en zoals voorgeschreven in artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 – verslag uit te brengen van de activiteiten van De Noorderkempen en over ons beleid van het voorbije boekjaar, afgesloten per 31 december 2024.

De Noorderkempen hecht veel belang aan de naleving van haar statuten en zal deze steeds kritisch benaderen. Om die reden bestaat het bestuursorgaan van De Noorderkempen uit een diverse groep. De elf leden worden voorgedragen door de gemeenten en OCMW's uit het werkingsgebied en die aandeelhouder zijn van de vennootschap. Op deze manier is elk lokaal bestuur vertegenwoordigd.

Daarnaast is het bestuursorgaan zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij de samenstelling van het bestuursorgaan wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse regering vaststelt.

Woonmaatschappij De Noorderkempen werd op 20 april 2023 erkend als woonmaatschappij en is daarbij bevoegd voor het werkingsgebied Kempen-Noord. De woonmaatschappij verhuurt sociale en betaalbare huurwoningen in de gemeenten Arendonk, Beerse, Hoogstraten, Merksplas, Ravels en Rijkevorsel. Uit de activiteiten die De Noorderkempen verwezenlijkt heeft, kan u afleiden dat de organisatie voldoet aan de doelstellingen die de vennootschap vooropstelt. De Noorderkempen heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. Meer concreet heeft De Noorderkempen volgens de gecoördineerde statuten de volgende activiteiten als voorwerp:

1. het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige alleenstaanden en gezinnen, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een **voldoende aanbod van sociale huurwoningen en 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 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 alleenstaanden en gezinnen 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

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse regering.

In voorliggend verslag brengen we u op de hoogte van de invulling van deze activiteiten in 2024. 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 WOONAANBOD.

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

De Noorderkempen draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot het werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt. Onderstaande activiteiten hebben betrekking op de wooneenheden die eigendom zijn van De Noorderkempen. De activiteiten in het kader van het inhuren van woningen op de privémarkt worden weergegeven onder 1.2 (pagina 7). De huurprijs voor de eigen sociale woningen wordt bepaald door de Vlaamse overheid en wordt berekend op basis van inkomen, de waarde van de woning en de gezinsgrootte. De prijs moet haalbaar zijn en is bijgevolg nooit hoger dan de marktwaaarde of de prijzen op de private markt.

Opgeleverde projecten in 2024

De Noorderkempen staat in voor het uitbreiden van het eigen patrimonium door middel van woningbouw. Echter mag de renovatie van het bestaande patrimonium niet uit het oog verloren worden. In dat kader zijn er in 2024 in totaal 36 nieuwe wooneenheden opgeleverd, waarvan er eind 2024 reeds 25 verhuurd zijn. Daarnaast werd er één woning gerenoveerd.

- **Klooster, Zevenster, Arendonk:** totaalrenovatie van de Kloostersite
 - Aantal wooneenheden: 26
 - Appartement met één slaapkamer: 15
 - Appartement met twee slaapkamers: 2
 - Appartement met drie slaapkamers: 1
 - Studio: 2
 - Woning met één slaapkamer: 1
 - Woning met twee slaapkamers: 5
 - Investering: € 9.231.684,70

- **Volkstuinplein, Beerse:**
 - Aantal wooneenheden: 10 nieuwbouwwoningen met twee slaapkamers
 - Investering: € 2.194.435,77
- **Molenakkers 10, Rijkevorsel:**
 - Totaalrenovatie van één woning met drie slaapkamers
 - Investering: € 170.304,67

Aantal wooneenheden op 31 december 2024

Totaaloverzicht

	2023	2024	evolutie tov 2023	% tov totaal
aantal wooneenheden verhuurd binnen sociaal stelsel	1 348	1 369	↑	85,51%
aantal wooneenheden verhuurd buiten sociaal stelsel	16	24	↑	1,50%
aantal wooneenheden in leegstand	103	134	↑	8,37%
aantal wooneenheden in erfpacht gegeven	74	74	=	4,62%
totaal aantal wooneenheden in beheer van De Noorderkempen	1541	1601	↑	100%

- **Verhuringen buiten het sociaal stelsel in het kader van de opvang van erkende vluchtelingen:** naar aanleiding van de oorlog in Oekraïne zijn een niet onaardig aantal vluchtelingen opgevangen bij gastgezinnen. In 2022 is De Noorderkempen in samenwerking met verschillende gemeentes uit het werkingsgebied gestart met het tijdelijk beschikbaar stellen van leegstaande woningen om Oekraïense vluchtelingen tijdelijk op te vangen in woningen en appartementen die leegstonden in afwachting van afbraak of renovatie. Op 31 december 2024 werden zeven woningen verhuurd in het kader van de opvang van Oekraïense vluchtelingen.
- **Verhuringen buiten het sociaal stelsel in het kader van noodopvang:** naast opvang voor erkende vluchtelingen stelt De Noorderkempen ook vier woongelegenheden ter beschikking aan haar lokale besturen in het kader van crisisopvang. Het gaat hier ook om woningen die leegstaan in afwachting van afbraak of renovatie.
- **Verhuringen buiten het sociaal stelsel om leegstand bij renovatie of sloop te vermijden:** woningen die langdurig leegstaan worden in laatste instantie aangeboden aan Prevenda, een erkende leegstandsbeheerder met wie De Noorderkempen in 2024 een samenwerkingsovereenkomst afsloot. Op 31 december 2024 werden twaalf woningen verhuurd aan Prevenda.
- **Verhuringen buiten het sociaal stelsel in het kader van de leefbaarheid:** De Noorderkempen kan een sociale huurwoning verhuren buiten het sociaal stelsel aan een intermediaire instelling met het oog op het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid. De Noorderkempen verhuurt op die manier één wooneenheid te Mouterijstraat, Hoogstraten aan Buurtwerk Hoogstraten.

Overzicht per woningtype • eigen sociale woningen én ingehuurde woningen

gemeente	appartementen		bejaarden woningen	huizen		studio's	totaal	
	aantal slaapkamers	1 of 2		3 of meer	1 of 2			3 of meer
Arendonk		90	8	6	62	147	11	324
Beerse		141	5	37	15	140	0	338
Hoogstraten		92	7	30	25	48	18	220
Merkspas		36	2	15	42	68	0	163
Ravels		78	6	20	18	80	0	202
Rijkevorsel		70	9	18	41	142	0	280
totaal		507	37	126	203	625	29	1 530

- De vergrijzing van de samenleving heeft als gevolg dat meer en meer huurders nood zullen hebben aan **woongelegenheden zonder trap of toegankelijk via lift**. Momenteel gaat dit om 25% van het totale patrimonium van Woonmaatschappij De Noorderkempen. In het kader van de opmaak van het toewijzingsreglement in 2023 is dit aantal meer afgestemd op de vraag, na een analyse van het kandidatenbestand.
- De Noorderkempen heeft in het verleden 54 **garages** gebouwd. Deze garages worden in eerste instantie met voorrang verhuurd aan huurders van De Noorderkempen. In tweede instantie kunnen deze ook gehuurd worden door mensen uit de privé.
- Binnen één project van De Noorderkempen in Hoogstraten zijn er ook 20 aparte **bergingen** voorzien. Huurders van een wooneenheid te Mouterijstraat, Hoogstraten kunnen deze bijkomend huren als opslagplaats.

Overzicht per gemeente

gemeente	2022	2023	2024	verhuurd binnen sociaal stelsel	verhuurd buiten sociaal stelsel	leegstand
Arendonk	274	293	324	294	5	25
Beerse	305	328	338	289	2	47
Hoogstraten	212	213	220	211	1	8
Merkspas	135	154	163	142	3	18
erfpacht	74	74	74			
Ravels	193	202	202	181	3	18
Rijkevorsel	276	277	280	252	10	18
totaal	1 469	1 541	1 601	1 369	24	134

De Noorderkempen heeft eind 2024 60 wooneenheden meer dan in 2023. Er werden enerzijds 13 nieuwe hoofdhurovereenkomsten afgesloten met eigenaars van ingehuurde woningen. Anderzijds leverde De

Noorderkempen 36 nieuwe wooneenheden in Arendonk en Beerse. De Noorderkempen kocht ook een aantal woningen aan in het kader van toekomstige projecten (Wippelberghse Akkers, Arendonk), in het kader van aankoop goede woning en in het kader van de overname van gemeentelijk patrimonium (Kerkdreef, Rijkevorsel). We verkochten in 2024 geen onverhuurbare sociale woningen.

50 van de 134 leegstaande woningen staan op 31 december 2024 leeg in afwachting van een nieuwe huurder (37%). Daarbij zitten ook nog een aantal eenheden in het cohousingproject 't Klooster en een aantal nieuw ingehuurde woningen die begin 2025 verhuurd zullen worden. In 25 leegstaande woningen gebeurt momenteel een grondige renovatie. 36 woningen staan leeg in Beerse en zullen in 2025 aan Woonboog overgedragen worden en door hen verder in een project opgevolgd worden. 23 woningen staan leeg in afwachting van afbraak, renovatie of verkoop.

Aangepast woningaanbod op 31 december 2024 • eigen sociale woningen én ingehuurde woningen

Bij Woonmaatschappij De Noorderkempen streven we ernaar om een thuis te kunnen bieden voor iedereen, ongeacht het inkomen, de gezinsgrootte of het mobiliteitsniveau. 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 het werkingsgebied.

- 19 wooneenheden (1,2%) zijn volledig aangepast voor **rolstoelgebruikers**. Dit wil zeggen dat de badkamer en de keuken speciaal aangepast is.
- Nog eens 321 wooneenheden (20%) bevinden zich op het **gelijkvloers** en zijn dus geschikt voor mindervaliden. Van deze eenheden worden er 120 (7,8%) met voorrang toegewezen aan mindervaliden of mensen ouder dan 65 jaar, conform het toewijzingsreglement van De Noorderkempen (pijl 3 • specifieke doelgroep 'ouderen').
- 24 wooneenheden (appartementen of studio's, 1,6%) bevinden zich in een gebouw met een **lift** en zijn dus ook verhuurbaar aan mindervaliden.
- 15 wooneenheden (1%) zijn voorbehouden voor **personen met een beperking**. Deze worden uitsluitend toegewezen aan personen met een beperking die een individuele begeleidingsovereenkomst hebben met een VAPH vergunde voorziening of dienst die een samenwerkingsovereenkomst heeft afgesloten met De Noorderkempen. Deze wooneenheden bevinden zich allen in een gebouw met lift.
- 7 wooneenheden (0,5%) zijn voorbehouden voor de doelgroep '**personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn**'. Deze worden toegewezen aan deze doelgroep, conform het toewijzingsreglement van De Noorderkempen (pijl 3 • specifieke doelgroepen). Deze wooneenheden bevinden zich allen in een gebouw met lift.

Hoewel het patrimonium slechts voor 1,2% uit panden voor rolstoelgebruikers bestaat, overstijgt dit aanbod reeds de vraag. Het aantal kandidaten op de wachtlijst dat effectief nood heeft aan een rolstoelaangepaste wooneenheid is vrij laag. Daarnaast merkte De Noorderkempen op dat er nood is aan aangepaste wooneenheden met meer dan één slaapkamer. De Noorderkempen maakte een analyse van de woonbehoefte op, om bij toekomstige projecten gericht vraag en aanbod op elkaar af te stemmen.

Projecten op 31 december 2024

gemeente	in ontwerpfas				in uitvoering			
	2023		2024		2023		2024	
	nieuwbouw	renovatie	nieuwbouw	renovatie	nieuwbouw	renovatie	nieuwbouw	renovatie
Arendonk	0	0	0	0	0	26	0	0
Beerse	32	0	32	0	10	0	0	0
Hoogstraten	0	0	0	38	0	0	0	0
Merksplas	0	12	1	22	0	3	9	3
Ravels	31	0	31	0	0	10	0	10
Rijkevorsel	0	7	0	15	0	7	0	9
totaal	63	19	64	75	10	46	9	22

Momenteel zijn volgende projecten in uitvoering:

- **Molendries, Merksplas:**
 - Aantal wooneenheden: negen nieuwbouwwoningen
 - Woning met drie slaapkamers: 6
 - Woning met vier slaapkamers: 3
 - Investering tot en met 31 december 2024: € 5.733,91
- **Sint Willebrordusstraat, Merksplas:**
 - Aantal wooneenheden: totaalrenovatie van drie woningen (twee met drie slaapkamers en één met vier slaapkamers)
 - Investering tot en met 31 december 2024: € 453.699,04
- **Vlasrietje, Ravels:**
 - Aantal wooneenheden: tien woningen (vernieuwbouw)
 - Woning met 2 slaapkamers: 4
 - Woning met 3 slaapkamers: 4
 - Woning met 4 slaapkamers: 1
 - Woning met 5 slaapkamers: 1
 - Investering tot en met 31 december 2024: € 2.608.579,57
- **Lozenhofstraat, Rijkevorsel:**
 - Aantal wooneenheden: totaalrenovatie van zeven woningen (één met twee slaapkamers en zes met 3 slaapkamers)
 - Investering tot en met 31 december 2024: € 987.104,80
- **Sint-Luciestraat, Rijkevorsel:**
 - Aantal wooneenheden: totaalrenovatie van twee woningen met 3 slaapkamers
 - Investering tot en met 31 december 2024: € 76.424,53

Investerings in gebouwen van De Noorderkempen

dagelijks onderhoud	€ 469.418,40
renovaties	€ 1.247.341,78
totaal	€ 1.716.760,18

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 verdere daling van de investeringen op het vlak van dagelijks onderhoud van 16,5%. Qua renovaties zien we een stijging van 70% door de grote nood aan het opwaarderen van ons verouderd patrimonium.

Uitrusting

- **Brandblussers en noodverlichting:** controle op 28 adressen in 2024
- **CV-ketels:** onderhoud van 533 cv-ketels in 2024
- **Liften:** onderhoud van 4 liften in 2024
- **Ventilatiesystemen:** onderhoud van 125 ventilatiesystemen in 2024
- **Zonneboilers:** onderhoud van 68 zonneboilers in 2024

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

Om haar woonaanbod uit te breiden, huurt De Noorderkempen ook kwalitatieve woningen op de private markt, die op hun beurt doorverhuurd worden aan personen met een bescheiden huurprijs. Dit geldt enkel in de gemeentes van het werkingsgebied Kempen-Noord (en dus niet in Beerse, dat tot het werkingsgebied Kempen-Midden behoort). De benaming voor deze bedrijfstak is doorverhuuractiviteit. In 2024 behaalde De Noorderkempen de kaap van 50 ingehuurd woningen, waardoor ze in aanmerking komt voor een hogere subsidie vanuit Wonen in Vlaanderen.

De Noorderkempen onderhandelt met de eigenaar over de huurprijs en tracht deze zo laag mogelijk te krijgen. De huurder betaalt daarbij dezelfde huurprijs als De Noorderkempen aan de eigenaar betaalt. Gezien de huurprijzen in de doorverhuuractiviteit moeilijk te vergelijken zijn met de huurprijs van het eigen patrimonium, wordt beroep gedaan op een tegemoetkoming in de huurprijs, namelijk de huursubsidie aangeboden door de Vlaamse overheid.

De Noorderkempen nam in 2024 geen woningen van de lokale besturen in beheer. Ook het punt van transitiewoningen in samenwerking met het OCMW is niet van toepassing voor Woonmaatschappij De Noorderkempen in 2024.

Aantal ingehuurdde woningen op 31 december 2024

gemeente	aantal ingehuurdde woningen in 2023	nieuw ingehuurdde woningen in 2024	aantal stopgezette contracten in 2024	totaal	evolutie
Arendonk	19	0	1	18	- 1
Hoogstraten	1	7	0	8	+ 7
Merksplas	8	7	0	15	+ 7
Ravels	11	1	1	11	=
Rijkevorsel	1	0	0	1	=
totaal	40	15	2	53	+ 13

Overzicht prospecties op 31 december 2024

gemeente	aantal nieuw opgestarte prospecties	aantal prospecties naar inhuring	aantal afgesprongen prospecties	aantal lopende prospecties	aantal wooneenheden in prospectie
Arendonk	7	0	4	5	10
Hoogstraten	14	7	3	8	11
Merksplas	0	1	0	1	1
Ravels	4	1	4	2	3
Rijkevorsel	5	0	2	3	3
totaal	30	9	13	19	28

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

De Noorderkempen biedt naast sociale woningen ook sociale koopwoningen en sociale kavels aan tegen gunstige voorwaarden aan mensen met een bescheiden inkomen. Deze activiteit zal in de toekomst verder uitgebouwd worden, nu dit ingebed zit in de werking van een woonmaatschappij. De prijs van een sociale koopwoning is afhankelijk van de ligging, oppervlakte, grootte van de woning... De Noorderkempen verkocht in 2024:

- 2 sociale kavels te Spiekerstraat, Rijkevorsel
- 4 sociale koopwoningen te Klooster Meer, Hoogstraten

Verantwoording evolutie van de herinvesteringsplicht

Daarnaast kan De Noorderkempen ook onverhuurbare woningen verkopen. Dit zijn woningen die technisch en/of financieel niet meer op een haalbare manier te renoveren zijn of waar om dezelfde redenen vernieuwbouw niet mogelijk is. In 2024 verkocht De Noorderkempen echter geen onverhuurbare woningen.

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

In 2024 werd het centraal inschrijvingsregister ingevoerd. Alle kandidatendossiers van de voormalige sociale huisvestingsmaatschappijen en de voormalige sociale verhuurkantoren werden samengevoegd in een centraal inschrijvingsregister dat door alle woonmaatschappijen gebruikt wordt. Dit maakt dat we een beter zicht krijgen op het uniek aantal kandidaat-huurders. Een gevolg is ook dat kandidaat-huurders zich voor meerdere gemeentes kunnen inschrijven (ook buiten het werkingsgebied waar ze wonen) of zelfs heel Vlaanderen kunnen aanduiden. We zien dan ook een enorme stijging in het aantal kandidatendossiers dat door De Noorderkempen mee beheerd wordt.

Aantal kandidaat-huurders op 31 december 2024

gemeente	aantal kandidaten			
	2022	2023	2024	evolutie tov 2023
Arendonk	605	713	1 252	+ 76%
Hoogstraten	725	908	1 757	+ 94%
Merksplas	804	968	1 497	+ 55%
Ravels	639	768	1 687	+ 120%
Rijkevorsel	742	899	1 328	+ 48%
uniek aantal kandidaat-huurders	1 525	1 793	4 186	+ 133%

Bovenstaande tabel geeft het aantal kandidaat-huurders weer dat ingeschreven is voor de gemeentes uit ons werkingsgebied. Kandidaten kunnen zich voor meerdere gemeentes inschrijven en zitten soms dus dubbel in de cijfers. De cijfers van de gemeente Beerse zijn niet in deze tabel opgenomen, aangezien we sinds de invoering van het centraal inschrijvingsregister geen totaalbeeld meer hebben doordat de gemeente Beerse niet tot het werkingsgebied van De Noorderkempen behoort. De inschrijvingen in Beerse werden in 2024 beheerd door Woonboog. Desondanks is het totaal aantal kandidaat-huurders gestegen met 133% ten opzichte van voor de invoering van het centraal inschrijvingsregister. De grootste stijging merken we in de gemeentes waar we patrimonium zullen overnemen van Woonboog, met name Hoogstraten (+ 94%) en Poppel, Ravels (+ 120%). Van de 4 186 kandidaat-huurders die ingeschreven zijn in het werkingsgebied is De Noorderkempen in 1 442 dossiers effectief de primaire woonmaatschappij (dit is 35% van het totaal aantal kandidatendossiers).

876 nieuwe kandidaten schreven zich in 2024 in voor een sociale woning in één van de gemeenten uit het werkingsgebied van De Noorderkempen. Dit is een stijging van 111% ten opzichte van het aantal inschrijvingen in 2023 (415 nieuwe inschrijvingen). Ook deze stijging is mee te verklaren door de invoering van het centraal inschrijvingsregister, waardoor nieuwe kandidaten die buiten het werkingsgebied wonen zich ook kunnen inschrijven voor een sociale woning in één van de gemeenten van De Noorderkempen. De Noorderkempen is primaire woonmaatschappij voor 324 nieuwe kandidaat-huurders die zich inschreven in 2024 (37% van het totaal aantal nieuwe kandidaten).

Aantal kandidaten • gedomicilieerd in de gemeenten van het werkingsgebied

Onderstaande tabel geeft het aantal kandidaat-huurders weer die op eind 2024 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. Bij de andere gemeenten zien we vooral een groot aantal kandidaten uit Turnhout (952 kandidaat-huurders, wat 23% is van het totaal aantal kandidaat-huurders).

gemeente	aantal kandidaten			
	2022	2023	2024	evolutie tov 2023
Arendonk	215	234	263	+ 12%
Hoogstraten	245	295	377	+ 28%
Merksplas	108	123	137	+ 11%
Ravels	178	197	287	+ 46%
Rijkevorsel	151	146	197	+ 35%
andere gemeenten	628	798	2 871	+ 260%
onbekend adres in CIR	nvt	nvt	54	+ 100%
uniek aantal kandidaat-huurders	1 525	1 793	4 186	+ 133%

Mantelzorg

Heel wat mensen in de samenleving zijn tijdelijk of permanent hulpbehoevend en hebben daardoor nood aan extra ondersteuning uit de omgeving. Deze ondersteuning kan allerlei vormen aannemen. Om die reden is het soms aangewezen dat de mantelzorger dicht bij de hulpbehoevende woont. De Noorderkempen biedt voorrang aan mensen die mantelzorg krijgen in de gemeente van toewijzing of mantelzorger zijn van iemand uit de gemeente van toewijzing, conform het toewijzingsreglement.

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 toewijzingen in 2024

gemeente	aantal nieuwe verhuringen					totaal 2024
	2023	reguliere toewijzing	versnelde toewijzing	specifieke doelgroep	interne mutatie	
Arendonk	15	7	2	2	5	16 + 18* = 34
Beerse	40	de kandidatenlijsten werden aangeleverd door Woonboog				9
Hoogstraten	16	5	4	6	1	16
Merksplas	6	14	2	1	8	25
Ravels	25	3	2	2	0	7
Rijkevorsel	15	4	2	3	4	13
totaal	117	33	12	14	18	104

* In Arendonk gebeurden ook 18 toewijzingen aan cohousingproject 't Klooster via een apart toewijzingsreglement.

Huurprijs

gemeente	gemiddelde huur (excl. huurlasten)		gemiddelde huur (inclusief huurlasten)		evolutie tov 2023
	2024	2022	2023	2024	
Arendonk	€ 397	€ 352	€ 395	€ 418	+ 5,8%
Beerse	€ 422	€ 366	€ 397	€ 442	+ 11,3%
Hoogstraten	€ 379	€ 316	€ 353	€ 401	+ 13,6%
Merksplas	€ 459	€ 390	€ 403	€ 477	+ 18,4%
Ravels	€ 387	€ 330	€ 369	€ 417	+ 13%
Rijkevorsel	€ 449	€ 371	€ 415	€ 469	+ 13%
De Noorderkempen	€ 414	€ 354	€ 399	€ 436	+ 9,3%

Na een stijging van de gemiddelde huurprijs in 2023 met 12,7%, stijgt deze in 2024 nog eens met gemiddeld 9,3% (huurprijs inclusief huurlasten). De stijging situeert zich hoofdzakelijk in de huurprijs exclusief huurlasten. In 2024 vond een harmonisering van de huurprijzen plaats: de huurprijs van eigen sociale woningen wordt immers op een andere manier berekend dan de huurprijs van een ingehuurde woning (waar de huurprijs vaak iets hoger ligt). Om de kloof tussen deze huurprijzen te verkleinen, werd de formule van de huurprijsberekening van de eigen sociale woningen aangepast. Dit leidde in veel gevallen tot een verhoging van de huurprijzen. Daarnaast huurden we – vooral in Hoogstraten en Merksplas – nieuwe woningen in, wat ook een deel van de stijging verklaart.

Huurinkomsten en huurachterstal

gemeente	te ontvangen maandelijkse huurinkomsten			huurachterstal	
	2022	2023	2024	2024	% op jaarbasis
Arendonk	€ 95 853	€ 111 448	€ 126 623	€ 2 164	0,14% ● ↑
Beerse	€ 100 128	€ 116 011	€ 128 102	€ 7 637	0,50% ● ↑
Hoogstraten	€ 65 808	€ 74 918	€ 83 603	€ 4 994	0,50% ● ↓
Merksplas	€ 48 184	€ 57 666	€ 67 419	€ 2 789	0,35% ● =
Ravels	€ 63 676	€ 73 812	€ 78 085	€ 1 193	0,13% ● ↓
Rijkevorsel	€ 97 986	€ 112 143	€ 123 360	€ 9 621	0,65% ● ↑
De Noorderkempen	€ 471 635	€ 545 998	€ 607 192	€28 398	0,39% ● ↓

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

Overzicht bewonersvergaderingen

datum	straat of wijk	gemeente	aanleiding	aantal aanwezigen
24 januari 2024	Berkenlaan	Rijkevorsel	aankondiging renovatieplannen	5 ● 50%
18 juni 2024	Koning Albertstraat	Weelde	aankondiging renovatieplannen	12 ● 92%
11 september 2024	Vekenhof	Merksplas	definitieve oplevering nieuwbouw	10 ● 91%
12 september 2024	Volkstuinplein	Beerse	definitieve oplevering nieuwbouw	3 ● 33%

Naast het aantal aanwezigen geven we weer hoeveel procent van de genodigden op de uitnodiging ingaat. We merken meestal een hoge opkomst tijdens bewonersvergaderingen. Gemiddeld daagt **67% van de genodigden** op tijdens de bewonersvergadering, wat een stijging is ten opzichte van 2023 (61%).

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. Ook in het kader van het afsluiten van de begeleiding na een versnelde toewijzing vinden er huisbezoeken plaats. In 2024 legde De Noorderkempen in totaal **148 huisbezoeken** af.

- Aantal huisbezoeken in het kader van de **opvolging van nieuwe verhuringen**: 147
- Aantal huisbezoeken in het kader van het **afsluiten van de begeleiding na een versnelde toewijzing**: 1

Cohousingproject 't Klooster

Sinds een aantal jaar begeleidt De Noorderkempen potentiële kandidaat-bewoners van het cohousingproject 't Klooster in Arendonk. In 2024 werd 't Klooster opgeleverd en verhuisden de eerste 15 bewoners naar dit cohousingproject. Nog eens drie bewoners nemen begin 2025 hun intrek. De begeleiding van dit cohousingproject loopt nog door, zowel van de bewonersgroep als van de kandidaten. De groep van potentiële kandidaat-bewoners voor de resterende woonunits bestaat op 31 december 2024 uit negen personen.

- Infoavonden voor kandidaat-bewoners in 2024: 36 aanwezig
- Intervisie met medewerkers van andere cohousingprojecten: 1x
- Overlegmomenten en/of activiteiten met de groep van kandidaat-bewoners: 10x
- Overleg met PSC Open Huis: 5x
- Overleg met SpaceLab: 6x
- Persmoment en open kijkmoment naar aanleiding van de start van de bewoning: meer dan 100 geïnteresseerden

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

type werken	status werkbom op 31 december 2024			totaal
	openstaande werkbom	werkbom geannuleerd	werken uitgevoerd	
afbraak	0	1	2	3
algemene kluswerken	78	16	240	334
elektriciteit	23	17	232	272
sanitair	63	48	656	767
schoonmaakwerken	9	3	40	52
schrijnwerkerij binnen	17	4	81	102
schrijnwerkerij buiten	36	21	426	483
techniek & onderzoek	21	4	43	68
tuinwerken	9	5	56	70
totaal	256 • 12%	119 • 6%	1 776 • 82%	2 151

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 2023 werd de procedure 'aanpak leefbaarheidsproblemen' geactualiseerd, in samenspraak met de sociale diensten en de advocaat van De Noorderkempen. In 2024 werd deze procedure voor het eerst een volledig jaar 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 2024

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 2023
Arendonk	11	=
Beerse	6	+ 1
Hoogstraten	11	+ 3
Merksplas	1	- 1
Ravels	2	- 1
Rijkevorsel	6	=
De Noorderkempen	37	+ 2

Per type melding

type	lopen door van voor 2024 (begeleiding loopt door in 2025)	opgestart in 2024 (begeleiding loopt door in 2025)	afgesloten in 2024	totaal
onderhoud woning/ tuin	8	6	3	17
samenlevingsproblemen	5	2	1	8
combinatie van meerdere problemen	4	5	3	12
totaal	17	13	7	37

Er zijn in 2024 in totaal **dertien nieuwe meldingen** van leefbaarheidsproblemen behandeld. Deze begeleidingen lopen allemaal door in 2025. Er werden wel 7 dossiers afgesloten die nog doorliepen van voor 2024. In totaal werden 185 huisbezoeken afgelegd in het kader van de opvolging van leefbaarheidsproblemen (91 huisbezoeken in 2023, stijging van 103%). Een analyse van de afgesloten dossiers leert ons het volgende:

- Vijf 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...).
- Twee dossiers werden door de Vrederechter behandeld. Dit leidde in beide dossiers tot een uithuiszetting.

Klachtenrapportage 2024

We ontvingen in de loop van 2024 **vier officiële klachten**. Deze kwamen allen binnen in de tweede helft van het jaar, waarvan er drie in de maanden november en december 2024 ingediend werden. Eén klacht was onontvankelijk, de andere drie klachten waren ontvankelijk en zijn behandeld volgens de klachtenprocedure van De Noorderkempen. Gezien de meeste klachten op het einde van het jaar ingediend werden, zijn nog niet alle klachten opgelost.

- De klacht die onontvankelijk was, werd ons bezorgd door de Vlaamse ombudsdienst. Een kandidaat-huurder diende een klacht in over het gebrek aan hulp bij een preciaire woonsituatie, zowel door De Noorderkempen als door een andere woonmaatschappij. Na overleg met de Vlaamse ombudsdienst bleek de klacht onontvankelijk en werd deze niet verder behandeld (behandeltermijn: 1 dag).
- Eén klacht ging over een combinatie van het uitblijven van technische herstellingen met een vermoeden van domiciliefraude bij de burens. Het technisch probleem is een complex probleem, waarbij de aannemer die het project gerealiseerd heeft inmiddels opnieuw bij betrokken is. De klacht is nog niet afgerond en er wordt regelmatig met de bewoner gecommuniceerd over de stand van zaken. Wat betreft het vermoeden van domiciliefraude is er een onderzoek aangevraagd.
- Een andere klacht ging over het gebrek aan actie door De Noorderkempen bij geluidsoverlast van burens en het gevoel van ongelijke behandeling. Deze klacht kadert in de opvolging van een leefbaarheidsdossier (onderhoud van de woning en samenlevingsproblemen). De klachtenbehandelaar ging op huisbezoek in het kader van een verduidelijkend gesprek en dat was voor de bewoner voldoende als oplossing voor de klacht (behandeltermijn: 10 dagen).
- De laatste klacht gaat over de aanrekening van een onderbezettingsvergoeding na het weigeren van een aanbod van een kleinere sociale woning. Deze klacht kwam eind december binnen, waardoor deze nog niet opgelost is. De Noorderkempen heeft in dit dossier advies gevraagd aan Wonen in Vlaanderen en zal – op vraag van de bewoner – de klacht agenderen op de Raad van Bestuur om een definitieve beslissing te nemen.

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

De Noorderkempen organiseerde in 2024 verschillende overlegmomenten en informatiesessies om relevante actoren te informeren over de wijzigingen in de wetgeving en de omvorming tot woonmaatschappij.

- **30 januari 2024:** infomoment over de gefaseerde inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister en het toewijzingsreglement van De Noorderkempen voor welzijnspartners uit het werkingsgebied (14 aanwezigen)
- **14 maart 2024:** infomoment over de actualisatie in en de werking van het centraal inschrijvingsregister voor medewerkers van sociale diensten en welzijnspartners uit de Kempen (103 aanwezigen)
- **6 en 26 maart 2024:** infomoment over de partiële splitsing voor gemeenteraadsleden van het werkingsgebied van De Noorderkempen en van Woonboog (58 aanwezigen)
- **21 mei 2024:** Buitengewone Algemene Vergadering in functie van uitstel partiële splitsing (13 aanwezigen)

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

- Deelname aan bewonersvergadering van **Buurtwerk Hoogstraten** in buurten met sociale woningen: 2x
- Overleg met **team Buiten-ge-WOON**: 1x
- 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: 27x

Rechtstreekse/ onrechtstreekse participatie van Woonmaatschappij De Noorderkempen

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. Woonmaatschappij De Noorderkempen participeert in onderstaande rechtspersonen:

- **Aster**: met Aster wordt er geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen op sociale woningen. Dit zorgt voor een besparing op de energiefactuur van onze sociale huurders. Tevens dragen we op die manier ons steentje bij aan het klimaat door een vermindering van de CO₂-uitstoot. Woonmaatschappij De Noorderkempen heeft in Aster:
 - 1 A-aandeel ter waarde van € 1 000
 - 1 183 820 B-aandelen ter waarde van € 118 382
 - 76 D-aandelen ter waarde van € 76 000
- **Creat**: Creat is een aankoopdienst die ter beschikking gesteld wordt van lokale overheden en andere organisaties die gebonden zijn aan de wetgeving op overheidsopdrachten, waaronder woonmaatschappijen. Door participatie aan Creat kan De Noorderkempen gebruik maken van de ervaring van Creat met aankoopprocessen en de selectie van aannemers, dienstverleners en leveranciers. Woonmaatschappij De Noorderkempen heeft in Creat 3 aandelen ter waarde van € 558.

Vertegenwoordigingen

- **Algemene Vergader ASTER**: 1x
- **Algemene Vergadering, provinciale vergaderingen en sectoroverleg Initia**: 5x
- **Bovenlokaal woonoverleg**: 1x
- **GECORO**: 2x
- **Koepel Kempen**: 7x

- **Lokaal woonoverleg:**
 - Arendonk: 2x
 - Beerse: 0x
 - Hoogstraten: 2x
 - Merksplas: 2x
 - Ravels: 2x
 - Rijkevorsel: 2x
- **Stuurgroep 'Intervisie verhuurdiensten' (Wonen in Vlaanderen): 4x**
- **Stuurgroep Kempens Woonplatform: 2x**
- **Themaplatform 'Financiën & Governance' (Initia): 3x**
- **Themaplatform 'Aanbod – woonreservegebieden' (Initia): 5x**
- **Werkgroep Welzijnszorg Kempen ifv nieuw toewijzingsreglement: 5x**

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 2024

personeelslid	functie	VTE
• Christophe Dekoninck	directeur	1 VTE
• Bert Weyns	medewerker team patrimonium	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
• Lisse Van Tongerloo	medewerker team wonen	1 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
• Yannick Yeboah	medewerker team operationeel beheer	1 VTE
totaal = 20 personeelsleden		18,6 VTE

Vergoeding directeur op 31 december 2024

De salarisschaal van de directeur is A 212. Er wordt geen managementtoelage toegekend. De directeur beschikt verder over:

- een dienstwagen waarvoor een car-policy werd afgesloten
- een groepsverzekering onder het stelsel met vast %

- een hospitalisatieverzekering
- eindejaarspremie (13^e maand)
- maaltijdcheques (€ 1,09 werknemer, € 6,91 werkgever)

Bestuursorganen De Noorderkempen

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

Er werd voor boekjaar 2024 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders. In 2024 kregen we 1 verzoek van aandeelhouders tot stopzetting van hun aandeelhouderschap.

Intern overleg

- Kantoorvergadering: 11x
- Managementteam: 42x
- Overleg tussen team patrimonium & team wonen: 12x

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 1919 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 2024

- Het te bestemmen resultaat voor het boekjaar 2024 bedraagt € 475.322,90. De hoofdactiviteit van De Noorderkempen – het verhuren van sociale woningen – is structureel verlieslatend. We besteden echter wel de nodige aandacht om onze werkingskosten zo laag mogelijk te houden en mede door de verkoop van negen sociale koopwoningen is er een winst van € 214.514,32 uit de gewone bedrijfsvoering.
- In 2024 verkochten we drie sociale kavels. Deze uitzonderlijke opbrengsten zorgen ervoor dat het te bestemmen resultaat € 475.322,90 bedraagt.
- De liquide middelen daalden in 2024 met € 519.237,75. Voor het tweede jaar op rij is dit een negatieve evolutie. We ontvingen in 2024 wel de toegekende subsidie met betrekking tot het Klooster van Arendonk, maar we investeerden ook met eigen middelen in Aster. Bijkomend stegen enkele werkingskosten aanzienlijk zoals bijvoorbeeld de

verzekeringskosten en deden we een terugbetaling van twee oude openstaande leningen. Het totaal aantal liquide middelen en geldbeleggingen bedraagt € 2.025.233,60.

Resultaatverwerking

Voorstel om het resultaat volgende bestemming te geven.

A • te bestemmen resultaat	€ 475.322,90
bestaande uit:	
○ resultaat van het boekjaar	€ 475.322,90
○ overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	€ 0,00
B • Toevoeging aan het eigen vermogen	
○ aan de overige reserves	€ 475.322,90
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 2025 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 2024 heeft ingezet voor de werking van De Noorderkempfen!

goedgekeurd op de **Raad van Bestuur**

van **25 maart 2025** in **Merksplas**



Christophe Dekoninck
directeur



Hans Heylen
voorzitter

