



2025
een sleuteljaar



Voorwoord

Beste lezer,

2025 was zonder twijfel een sleuteljaar voor onze woonmaatschappij. Een jaar waarin verschillende belangrijke trajecten samenkwamen en afgerond konden worden, en waarin we tegelijk de fundamenten hebben gelegd voor de toekomst.

Na een lange periode van voorbereiding konden we in 2025 de partiële splitsing met Woonboog succesvol afronden. Woningen werden overgedragen en overgenomen, en daarmee werd een belangrijk hoofdstuk afgesloten: het traject naar de vorming van de woonmaatschappij kreeg definitief vorm. Dit was een mijlpaal die niet alleen organisatorisch, maar ook strategisch van groot belang is geweest.

Daarnaast hebben we sterk ingezet op verdere digitalisering. De overstap naar een nieuw ERP- en boekhoudpakket betekent een belangrijke stap vooruit in efficiëntie en toekomstgericht werken. Deze investering ondersteunt ons in onze ambitie om als organisatie wendbaar en performant te blijven in een steeds complexere omgeving.

Ook op strategisch vlak hebben we vooruitgekeken. Met de uitwerking van het strategisch plan 2026–2030 en het voeren van een doordacht financieel beleid, hebben we onze koers voor de komende jaren scherp gesteld. Het positieve financiële resultaat van 2025 bevestigt dat deze aanpak vruchten afwerpt en ons een stevige basis biedt voor wat komt.

Tegelijk bleven onze kernopdrachten centraal staan. Dagelijks zetten onze medewerkers zich in voor de verhuring van sociale woningen, het uitbreiden en onderhouden van ons patrimonium, en het versterken van de leefbaarheid in onze wijken. Het zijn deze continue inspanningen die de ruggengraat vormen van onze werking.

2025 was daarmee niet alleen een intens en bewogen jaar, maar ook een jaar van afronding en vooruitgang. De partiële splitsing werd succesvol afgesloten, waardoor we als organisatie sterker en beter voorbereid zijn op de toekomst. Een toekomst die grote uitdagingen met zich meebrengt. De ambitie om tegen 2042 bijkomend 50 000 woningen te realiseren in Vlaanderen zal ook van ons een aanzienlijke inspanning vragen. Wij zijn ons bewust van deze opdracht en engageren ons om hier voluit onze rol in op te nemen.

Met vertrouwen kijken we vooruit. Klaar om verder te bouwen, te groeien en bij te dragen aan kwaliteitsvol en betaalbaar wonen voor iedereen.

Met vriendelijke groet,

Christophe Dekoninck
directeur De Noorderkempen

Stevige interne (samen)werking als ring



**De
Noorderkempen,
een stabiele
kern**

Alle sleutels in dit jaarverslag hangen aan één ring. Deze ring staat symbool voor de interne werking en samenwerking van De Noorderkempen die alles bijeen houdt. Een sterk team van 19 medewerkers, een betrokken Raad van Bestuur, een uitdagend strategisch plan en een doordacht financieel beleid. Dat maakt De Noorderkempen tot een organisatie waar je op kan bouwen!



Een organisatie waar je op kan bouwen!



- 19 medewerkers
- 13 vrouwen, 6 mannen
- 18,1 VTE

Nieuw strategisch plan 2026-2030

- Uitbreiding betaalbaar en duurzaam woonaanbod
- Bijdrage tot aangename en warme leefomgeving voor bewoners
- Doordachte communicatie en actieve samenwerking met partners
- Financieel gezonde en kwaliteitsvolle organisatie



Doordacht financieel beleid

- Resultaat boekjaar 2025: € 349 655,17
- Stijging liquide middelen
- Noodzakelijke buffer om projecten de komende jaren te kunnen uitvoeren!





Veel overgenomen sleutels

Sleutels die elders hingen, kregen in 2025 een plaats aan onze sleutelbos.

2 3 5

woningen in Hoogstraten en Poppel
overgenomen van Woonboog



10



appartementen overgenomen
van OCMW Merksplas

5

extra ingehuurde woningen
totaal = 58





1 436 sleutels

Dat zijn 1 436 gezinnen die een betaalbare sociale woning hebben in ons werkingsgebied.

	eigen sociale woningen	ingehuurde woningen	totaal
Arendonk	307	19	326
Hoogstraten	360	9	369
Merksplas	155	16	171
Ravels	277	11	288
Rijkevorsel	279	3	282
totaal	1 378	58	1 436

Een toegankelijk woonaanbod

- 5 rolstoelaangepaste wooneenheden
- 7 appartementen voor doelgroep 'personen die zorgbehoevend maar zelfredzaam zijn'
- 15 studio's voor doelgroep 'personen met een beperking'
- 29 appartementen op verdieping met lift
- 329 gelijkvloerse appartementen of huizen zonder trap

3 2 9

woningen in Beerse afgegaan
aan Woonboog



Continu sleutelen aan de kwaliteit van onze woningen

duurzaam renoveren waar het kan, afbreken en weer opbouwen waar het moet...



Sint Willebrordusstraat, Merksplas
totaalrenovatie van drie woningen

Vlasrietje, Ravels
tien nieuwbouwwoningen
(afbraak & heropbouw)



Lozenhofstraat, Rijkevorsel
totaalrenovatie van zeven woningen

Projecten in uitvoering

- Molekensstraat, Merksplas: totaalrenovatie 11 woningen
- Molendries, Merksplas: negen nieuwbouwwoningen
- Rodenbachtstraat, Merksplas: totaalrenovatie woning

Sint-Luciestraat,
Rijkevorsel
totaalrenovatie van twee
woningen

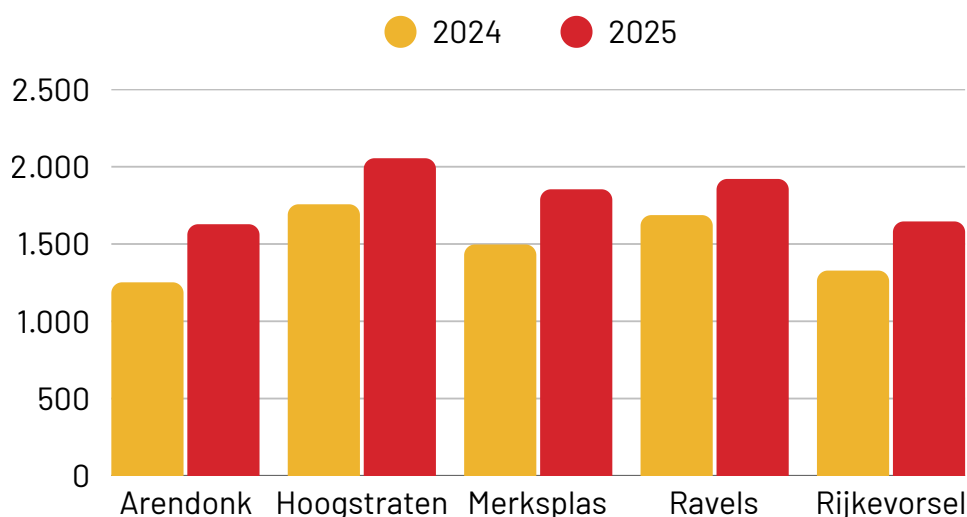




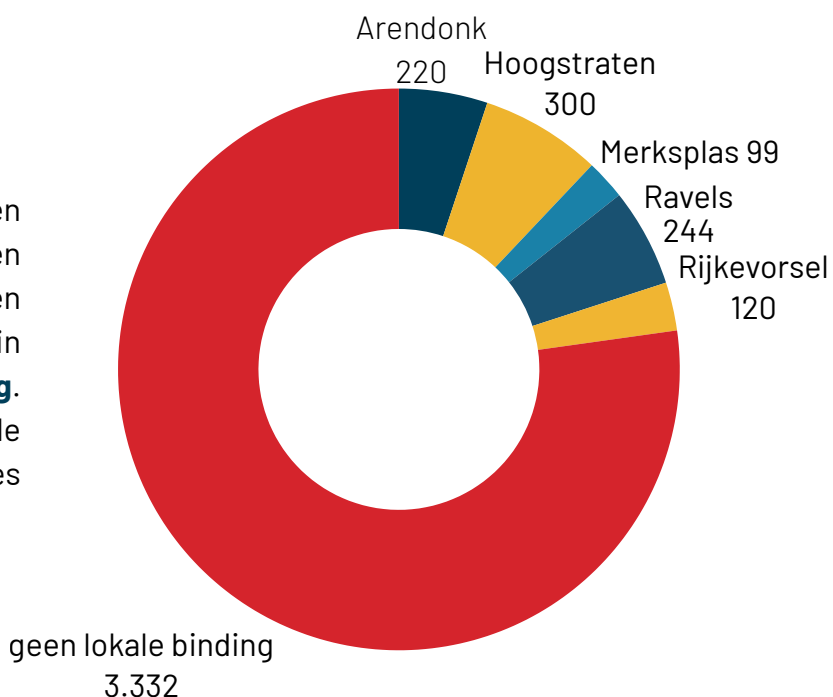
Steeds meer wachtenden op een sleutel

stijgend aantal kandidaat-huurders

Op 31 december 2025 staan er 4 315 unieke kandidaten op de wachtlijst voor een sociale woning bij De Noorderkempfen. Dit is een stijging van 3% ten opzichte van 2024. Er schreven zich **933 nieuwe kandidaten** in voor een sociale woning in ons werkingsgebied.



Kandidaten die vijf van de afgelopen tien jaar onafgebroken in een gemeente hebben gewoond, krijgen voorrang voor een sociale woning in die gemeente. Dat is **lokale binding**. 983 kandidaten hebben lokale binding met één van de gemeentes uit ons werkingsgebied (23%).



130 sleutels van een nieuwe thuis

over de toewijzing van sociale woningen

In 2025 kregen 130 gezinnen de sleutel van hun nieuwe sociale woning. Het toewijzingssysteem van elke woonmaatschappij bestaat uit **vier pijlers**: reguliere toewijzingen, versnelde toewijzingen, toewijzingen aan een specifieke doelgroep (bijvoorbeeld ouderen, personen met een beperking, gezinnen in kansarmoede...) en interne verhuisbewegingen omwille van renovatie van de woning, te kleine of te grote woning...



	reguliere toewijzing	versnelde toewijzing	specifieke doelgroep	interne mutatie	totaal
Arendonk	8	5	9	4	26
Hoogstraten	17	5	4	1	27
Merksplas	4	2	1	3	10
Ravels	19	4	4	9	36
Rijkevorsel	17	4	4	6	31
totaal	65	20	22	23	130



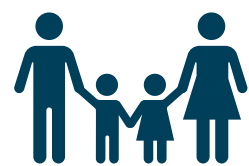
49% alleenstaanden



37% alleenstaanden met kind(eren)



3% koppels



11% koppels met kind(eren)

Meer dan alleen de sleutel afgeven



over het begeleiden van onze bewoners

De Noorderkempen begeleidt haar bewoners op verschillende manieren: we organiseren bewonersvergaderingen, gaan op huisbezoek bij nieuwe huurders en begeleiden bewoners met leefbaarheids- en/of betalingsproblemen. Op die manier streven we er - samen met andere welzijnspartners - naar om mensen duurzaam in de sociale woning te kunnen laten wonen.



gemiddelde **huurprijs** = € 454,68



bewonersvergaderingen in 2025
gemiddelde opkomst: 47% van de genodigden



aanwezig op **infoavond voor kandidaten cohousingproject 't Klooster**



huisbezoeken in 2025

- 9 huisbezoeken ter afsluiting van begeleiding na versnelde toewijzing
- 8 bezoeken aan ingehuurde woningen
- 20 kennismakingsbezoeken na overname patrimonium Woonboog
- 116 huisbezoeken na nieuwe verhuring
- 195 huisbezoeken in het kader van begeleiding van leefbaarheidsproblemen



klachten over de werking van De Noorderkempen

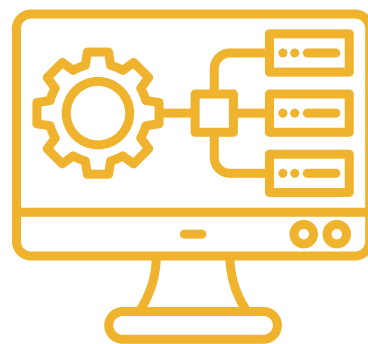


Onmisbare digitale sleutel

verdere digitalisering van onze werking

Interne digitalisering

- overgang naar **Gash.Net Plus**, een nieuw ERP-pakket
- overgang naar **Exact Online**, een nieuw boekhoudpakket
- verdere implementatie van **SharePoint** in onze werking



Uitbreiding digitale dienstverlening

- ondersteuning bij inschrijving en actualisatie in het **centraal inschrijvingsregister**
- mogelijkheid tot online meldingen via **website**
- vrije openingsuren kantoor blijven behouden

Meer digitale communicatie

- brief per post waar het moet, brief per mail waar het kan
- daling van de printkosten met 66%
- implementatie mailverkeer via ERP-pakket



We openen deuren.

De sleutel: positieve beeldvorming over sociaal wonen



Menu | GVA



De eerste gezinnen hebben de sleutel gekregen van hun nieuwe woning in Vlasrietje. © rr

Eerste bewoners nemen hun intrek in nieuwe sociale woningen in Vlasrietje

Woonmaatschappij De Noorderkempem heeft tien nieuwe sociale woningen gebouwd in Vlasrietje in Ravens.

2 persberichten in 2025



Dag van Sociaal Wonen

meer dan 200 bezoekers aan cohousingproject 't Klooster in Arendonk

WAT? rondleiding in een uniek cohousing-project binnen sociaal wonen	WAAR? 't Klooster, Arendonk GPS: De Daries 2	WANNEER? zondag 12 oktober van 13u tot 16u	TOT DAN! met hapjes en drankjes aan democratische prijzen!
--	---	--	--



Informeren van bewoners, kandidaten en partners

- 291 volgers op **Instagram** (+6% tov 2024)
- 782 volgers op **Facebook** (+ 3,5% tov 2024)
- populairste bericht: voorstelling nieuwe Raad van Bestuur (juni 2025, 5 108 weergaven)
- 11 195 bezoekers aan onze **website**
- populairste pagina op website: overzicht woningen

Met een sleutelhanger als houvast...

Onze houvast = onze vele partners!

De Noorderkempen kan elke dag rekenen op een sterk netwerk om haar activiteiten tot een goed einde te brengen: de lokale besturen en sociale diensten als primaire partner, aannemers om herstellingen uit te voeren, welzijnspartners om bewoners te begeleiden, eigenaars die hun woningen aan ons verhuren, architecten en bouwondernemingen om projecten te realiseren...



primaire partners
de gemeentes uit ons werkingsgebied



Merksplas
aangenaam vertoeven

Hoogstraten
hoogst hartelijk

Ravels



Sleutelpartners

Een sterk netwerk

Een welgemeende dankjewel aan alle partners waar we in 2025 mee samenwerkten!



initia

voor sociaal wonen

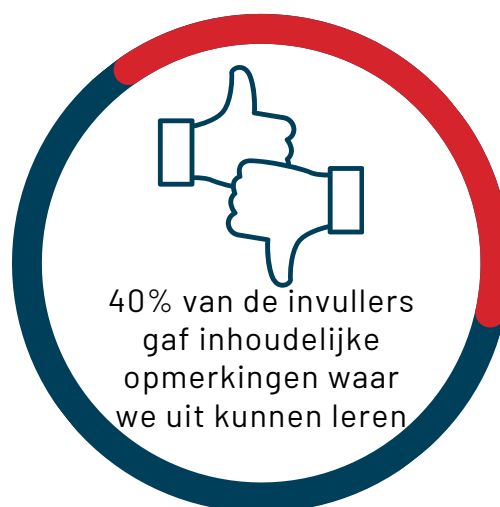
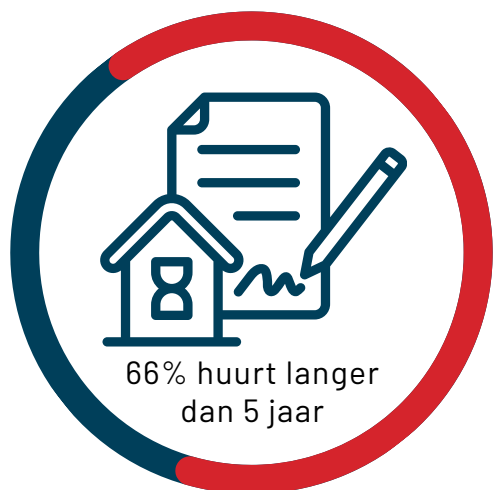


en nog zoveel meer...

Sleutelmoment in 2025

tevredenheidsbevraging bij onze bewoners

In het kader van de opmaak van een nieuw strategisch plan organiseerden we een tevredenheidsbevraging bij al onze bewoners. We vroegen naar onze sterktes en onze zwaktes, zodat we deze kunnen meenemen naar de toekomst. **296 bewoners** vulden deze online vragenlijst in. Alle feedback werd meegenomen in de opmaak van het strategisch plan 2026-2030. Zo sleutelen we constant aan een betere werking en dienstverlening!



**2025 was een sleuteljaar.
Met elke sleutel aan onze bos openen we samen
meer deuren naar een betaalbare en
kwaliteitsvolle thuis.**



contactgegevens De Noorderkempen



014- 63 95 95



info@denoorderkempen.be



www.denoorderkempen.be



DE NOORDERKEMPEN
daar kan je op bouwen

volg ons op Facebook

