



2025

een sleuteljaar

jaarverslag De Noorderkempen

Voorwoord

jaarverslag 2025

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

Inleiding

jaarverslag 2025

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 '2025, een sleuteljaar' aan met 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 20 mei 2025 en gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 6 juni 2025 onder het nummer 25071515 en van 17 juni 2025 onder het nummer 25075973, bevestigen hierbij de Raad van Bestuur en de commissaris dat tijdens het dienstjaar 2025 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, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Inhoud

jaarverslag 2025

Voorwoord	3
Inleiding	4
Deel 1 • bestuur	6
1 De vennoten van De Noorderkempen	6
2 Samenstelling Raad van Bestuur	7
Deel 2 • jaarrekening 2025	8
1 Balans en resultatenrekening	8
2 Sociale balans staat van de tewerkgestelde personen	12
Deel 3 • jaarverslag van de Raad van Bestuur	15
1 SD1 • De Noorderkempen heeft een betaalbaar en duurzaam woonaanbod.	15
2 SD2 • De Noorderkempen draagt bij tot een aangename en warme leefomgeving voor haar bewoners.	26
3 SD3 • De Noorderkempen heeft een optimale dienstverlening.	32
4 SD4 • De Noorderkempen is een financieel gezonde en kwaliteitsvolle organisatie.	34
Deel 4 • verslag van de commissaris	34

Deel 1 • bestuur

jaarverslag 2025

1 DE VENNOTEN VAN DE NOORDERKEMPEN

vennoot	aantal aandelen	percentage
Vlaams Gewest	5 048	1,51%
Provincie Antwerpen	5 681	1,70%
Gemeente Arendonk	30 034	8,98%
Stad Hoogstraten	30 164	9,02%
Gemeente Merksplas	30 022	8,97%
Gemeente Ravels	30 114	9,00%
Gemeente Rijkevorsel	30 029	8,99%
OCMW Arendonk	15 000	4,48%
OCMW Hoogstraten	15 122	4,52%
OCMW Merksplas	15 002	4,48%
OCMW Ravels	15 002	4,48%
OCMW Rijkevorsel	15 001	4,48%
particuliere vennoten	1 605	0,48%
andere	39	0,01%
eigen aandelen	96 700	28,90%

2 SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR

naam	adres	vertegenwoordiger van	einde mandaat
Anja Blockx	Horststraat 83 2370 Arendonk	gemeente Arendonk	2031
Erwin Cools	Kerkstraat 86 2370 Arendonk	gemeente Arendonk	2031
Ann Fockaert	Beulken 9 2321 Meer	stad Hoogstraten	2031
Herman Snoeys	Victoriaplein 4 bus 9 2321 Meer	stad Hoogstraten	2031
Jan Quirijnen	Gezellestraat 13a 2330 Merksplas	gemeente Merksplas	2031
Monique Quiryne <i>ondervoorzitter</i>	Steenweg op Rijkevorsel 28 2330 Merksplas	gemeente Merksplas	2031
Hans Heylen <i>voorzitter</i>	Schoolstraat 59 2381 Weelde	gemeente Ravels	2031
Mieke Van Ostaeyen	Blauwe Kei 5 2380 Ravels	gemeente Ravels	2031
Bert Vangenechten	Sterstraat 21 2310 Rijkevorsel	gemeente Rijkevorsel	2031
Wim De Visscher	Hoge Heideweg 66 2310 Rijkevorsel	gemeente Rijkevorsel	2031

Deel 2 • jaarrekening 2025

jaarverslag 2025

1 BALANS EN RESULTATENREKENING

1.1 Balans op 31 december 2025

Actief

	31 december 2025	31 december 2024
immateriële vaste activa	59.330,49	9.467,20
software licenties	59.330,49	9.467,20
materiële vaste activa	124.685.976,97	126.254.084,19
terreinen en gebouwen	116.077.624,61	114.712.316,06
installaties en uitrusting	5.305,71	4.610,14
meubilair en rollend materieel	107.658,31	83.962,02
onroerende goederen in leasing	5.949.570,21	6.049.210,97
activa in aanbouw	2.545.818,13	5.403.985,00
financiële vaste activa	195.940,00	195.940,00
aandelen (ASTER)	195.940,00	195.940,00
vorderingen en borgtochten in contanten	0,00	0,00
voorraad	0,00	0,00
onroerende goederen voor verkoop in aanbouw	0,00	0,00
vorderingen op ten hoogste 1 jaar	436.626,84	282.382,52
handelsvorderingen	205.944,38	123.192,10
overige vorderingen	230.682,46	159.190,42
geldbeleggingen (eigen aandelen)	191.001,88	49,58
liquide middelen	2.718.969,96	2.025.233,60
overlopende rekeningen	1.029.350,06	1.171.703,67
totalen	129.317.196,20	129.938.860,76

Passief

	31 december 2025	31 december 2024
inbreng	689.893,56	681.270,92
onbeschikbaar	689.893,56	681.270,92
reserves	12.238.658,28	10.475.691,50
onbeschikbare reserves	623.689,64	0,00
statutair onbeschikbare reserves	91.951,42	70.005,00
reserve voor eigen aandelen	191.001,88	49,58
overige reserve	6.388.352,60	6.948.654,56
belastingvrije reserve	4.903.358,16	3.456.982,36
beschikbare reserves	40.304,58	0,00
kapitaalsubsidie	6.580.046,87	7.401.824,98
voorzieningen en uitgestelde belastingen	574.751,57	444.314,94
voorziening risico's & kosten	180.775,00	0,00
uitgestelde belastingen	393.976,57	444.314,94
schulden op meer dan 1 jaar	102.838.048,67	104.728.984,05
leasing- en soortgelijke schulden	5.335.733,15	5.432.746,48
financiële schulden • kredietinstellingen	95.707.198,19	97.486.397,67
overige leningen	527.609,98	597.131,76
overige schulden	1.267.507,35	1.212.708,14
schulden op ten hoogste 1 jaar	5.880.135,96	5.659.452,49
schulden > 1 jaar die binnen het jaar vervallen	4.308.99,04	3.698.257,76
handelsschulden	644.450,36	1.099.905,78
schulden mbt belasting en sociale lasten	650.774,56	597.959,59
overige schulden	275.912,00	263.329,36
overlopende rekeningen	515.661,29	547.321,88
totalen	129.317.196,20	129.938.860,76

1.2 Resultatenrekening op 31 december 2025

	31 december 2025	31 december 2024
bedrijfsopbrengsten	8.241.588,59	10.151.843,06
omzet	7.793.809,54	7.455.759,16
verkoop koopwoningen	0,00	2.147.700,00
geactiveerde toezichts- en administratiekosten	37.411,94	54.359,71
andere bedrijfsopbrengsten	410.367,11	494.024,19
bedrijfskosten	7.786.333,79	9.498.914,87
voorraadwijziging koopwoning	0,00	1.912.980,37
diensten en diverse goederen	2.117.459,11	2.078.128,52
bezoldigingen en sociale lasten	1.372.325,40	1.307.762,45
afschrijving op materiële vaste activa	3.544.097,69	3.575.874,92
minderwaarde vlottende activa	30.352,12	70.766,08
voorziening voor risico's en kosten	180.775,00	0,00
andere bedrijfskosten	541.324,47	553.402,53
bedrijfswinst	455.254,80	652.928,19
financiële opbrengsten	1.590.744,50	1.532.917,72
opbrengsten uit vlottende activa	26.028,92	20.990,67
andere financiële opbrengsten	1.564.715,58	1.511.927,05
financiële kosten	1.973.031,98	1.971.331,59
kosten van schulden	1.972.564,06	1.970.855,21
andere financiële kosten	467,92	476,38
winst/ verlies uit de gewone bedrijfsvoering voor belasting	72.967,32	214.514,32

	31 december 2025	31 december 2024
uitzonderlijke opbrengsten	814.605,47	264.609,05
meerwaarde bij realisatie van vaste activa	615.955,86	225.474,63
andere uitzonderlijke opbrengsten	198.649,61	39.134,42
uitzonderlijke kosten	44.835,43	45.631,53
uitzonderlijke afschrijvingen op vaste activa	2.128,63	0,00
minderwaarde bij realisatie van vaste activa	0,00	0,00
andere uitzonderlijke kosten	42.706,80	45.631,53
winst/ verlies van het boekjaar voor belasting	842.737,36	433.491,84
verschuldigde belasting	115,58	0,00
onttrekking aan de uitgestelde belastingen	10.437,67	12.186,45
overboeking naar de belastingvrije reserves	615.955,86	0,00
winst/ verlies van het boekjaar	237.103,59	445.678,29
onttrekking aan de belastingvrije reserves	112.551,58	29.644,61
te bestemmen resultaat van het boekjaar	349.655,17	475.322,90

1.3 Resultaatverwerking

	31 december 2025	31 december 2024
te bestemmen winst/ verliessaldo		
te verwerken resultaat van het boekjaar	349.655,17	475.322,90
toevoeging/ onttrekking aan het eigen vermogen		
aan de bijzondere reserve	349.655,17	475.322,90

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 • 2025	mannen	vrouwen	totaal
gemiddeld aantal werknemers			
voltijds	5,0	8,4	13,4
deeltijds	1,3	4,8	6,1
totaal in voltijds equivalenten (VTE)	6,0	12,3	18,3
aantal daadwerkelijk gepresteerde uren			
voltijds	7 980	12 037	20 017
deeltijds	1 540	6 281	7 821
totaal	9 520	18 318	27 838
personeelskosten			
voltijds	401 888	545 019	946 907
deeltijds	79 200	262 649	341 849
totaal	481 088	807 668	1 288 756
tijdens het vorig boekjaar • 2024			
gemiddeld aantal werknemers			
	6,0	11,6	17,6
aantal daadwerkelijk gepresteerde uren			
	9 395	17 951	27 346
personeelskosten			
	433 081	764 279	1 197 360
op de afsluitingsdatum van het boekjaar • 2025			
aantal werknemers			
	14	5	18,1
volgens de aard van de overeenkomst			
overeenkomst voor onbepaalde tijd	13	5	17,1
overeenkomst voor bepaalde tijd	1	0	1,0
volgens geslacht en studieniveau			
mannen	5	1	5,8
• secundair onderwijs	2	1	2,8
• hoger niet-universitair onderwijs	3	0	3,0
vrouwen	9	4	12,3
• secundair onderwijs	2	0	2
• hoger niet-universitair onderwijs	5	4	8,3
• universitair onderwijs	2	0	2
volgens beroeps categorie			
bedienden	14	5	18,1
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	0	2	0,7
volgens de aard van de overeenkomst			
overeenkomst voor onbepaalde tijd	0	1	0,6
overeenkomst voor bepaalde tijd	0	1	0,1

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	0	3	1,2
volgens de aard van de overeenkomst			
overeenkomst voor onbepaalde tijd	0	2	1,1
overeenkomst voor bepaalde tijd	0	1	0,1
volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst			
afdanking	0	1	0,5
pensioen	0	0	0
andere reden	0	2	0,7

Deel 3 • jaarverslag van de Raad van Bestuur

jaarverslag 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 2025.

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 tien 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, 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 woonbehoeftege alleenstaanden en gezinnen, vooral de meest behoeftege 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 2025. We doen dit volgens de structuur van het strategisch plan, opgemaakt voor de periode 2023-2025. Het is hierbij belangrijk om kennis te nemen van de **partiële splitsing met Woonboog** die in 2025 heeft plaatsgevonden. Hierdoor zijn de cijfers van het patrimonium niet éénduidig te vergelijken met de cijfers van de voorbije jaren, aangezien De Noorderkempem enerzijds 329 wooneenheden in Beerse heeft overgedragen aan Woonboog en anderzijds 235 wooneenheden in Hoogstraten en Poppel (Ravels) heeft overgenomen van Woonboog.

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

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

De Noorderkempem 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 verantwoordelijk zijn waarom het objectief niet wordt bereikt. Onderstaande activiteiten hebben betrekking op de wooneenheden die eigendom zijn van De Noorderkempem. De activiteiten in het kader van het inhuren van woningen op de privémarkt worden weergegeven onder 1.2 (pagina 8). De huurprijs voor de eigen sociale woningen wordt bepaald door de Vlaamse overheid en wordt berekend op basis van het inkomen, de waarde van de woning en de gezinsgrootte. De prijs moet haalbaar zijn en is bijgevolg nooit hoger dan de marktwaarde of de prijzen op de private markt.

Opgeleverde projecten in 2025

De Noorderkempem 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 2025 in totaal 22 woningen grondig gerenoveerd. Er zijn geen nieuwbouweenheden opgeleverd in 2025.

- **Sint Willebrordusstraat, Merksplas:**
 - Totaalrenovatie van drie woningen met drie slaapkamers
 - Investering: € 613.583,12

- **Vlasrietje, Ravels:** vernieuwbouwproject
 - Aantal wooneenheden: 10
 - Woning met twee slaapkamers: 4
 - Woning met drie slaapkamers: 4
 - Woning met vier slaapkamers: 1
 - Woning met vijf slaapkamers: 1
 - Investering: € 2.599.652,05
- **Lozenhofstraat, Rijkevorsel:**
 - Totaalrenovatie van zeven woningen met drie slaapkamers
 - Investering: € 1.360.366,58
- **Sint-Luciestraat, Rijkevorsel:**
 - Totaalrenovatie van twee woningen met drie slaapkamers
 - Investering tot en met 31 december 2025: € 476.615,10

Aantal wooneenheden op 31 december 2025

Zoals aangegeven in de inleiding van dit jaarverslag, vond in 2025 de partiële splitsing met Woonboog plaats. De Noorderkempen droeg 329 wooneenheden in Beerse over aan Woonboog. We namen 235 wooneenheden in Hoogstraten en Poppel over van Woonboog. Daarnaast namen we ook tien appartementen over van OCMW Merksplas. Het resultaat is dat het totaal aantal wooneenheden daalde ten opzichte van de voorbije jaren.

Totaaloverzicht

	2023	2024	2025	evolutie tov 2024	% tov totaal
aantal wooneenheden verhuurd binnen sociaal stelsel	1 348	1 369	1 342	↓	88,87%
aantal wooneenheden verhuurd buiten sociaal stelsel	16	24	33	↑	2,19%
aantal wooneenheden in leegstand	103	134	61	↓	4,04%
aantal wooneenheden in erfpacht gegeven	74	74	74	=	4,90%
totaal aantal wooneenheden in beheer van De Noorderkempen	1 541	1 601	1 510	↓	100%

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	149	11	326
Hoogstraten		113	7	30	25	176	18	369
Merksplas		46	2	15	42	66	0	171
Ravels		108	6	30	18	126	0	288
Rijkevorsel		62	9	18	49	144	0	282
totaal		419	32	99	196	661	29	1436

- 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 26,4% 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. Ook in toekomstige projecten wordt met deze analyse rekening gehouden.
- De Noorderkempen heeft in het verleden 35 **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 • eigen sociale woningen én ingehuurde woningen

gemeente	2023	2024	2025	verhuurd binnen sociaal stelsel	verhuurd buiten sociaal stelsel	leegstand
Arendonk	293	324	326	302	12	12
Hoogstraten	213	220	369	357	2	10
Merksplas	154	163	171	150	6	15
erfpacht	74	74	74			
Ravels	202	202	288	267	6	15
Rijkevorsel	277	280	282	261	7	14
totaal	1541*	1601*	1510	1337	33	66

* In dit totaal zitten ook de sociale woningen van De Noorderkempen te Beerse, die in 2025 overgedragen zijn aan Woonboog.

De Noorderkempen heeft eind 2025 91 wooneenheden minder dan in 2024. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de partiële splitsing met Woonboog: we gaven meer wooneenheden over aan Woonboog dan dat we er overnamen. Anderzijds heeft de omvorming tot woonmaatschappij de voorbije jaren veel interne aandacht gevraagd, wat een vertragende impact heeft op de projectplanning. Er zijn in 2025 geen nieuwbouweenheden opgeleverd. De Noorderkempen nam wel gemeentelijk patrimonium over (Merksplas) en kocht ook een aantal woningen aan in het kader van toekomstige projecten (onder andere te Wippelberghse Akkers, Arendonk). We verkochten in 2025 vier onverhuurbare sociale woningen.

21 van de 61 leegstaande woningen staan op 31 december 2025 leeg in afwachting van een nieuwe huurder (34%). Daarbij zitten ook de drie laatste eenheden in het cohousingproject 't Klooster en een nieuw ingehuurde woning die begin 2026 verhuurd zal worden. In 20 leegstaande woningen gebeurt momenteel een grondige renovatie. 20 woningen staan leeg in afwachting van afbraak, renovatie of verkoop. Drie van deze woningen zijn onlangs leeg gekomen en zullen nog verhuurd worden buiten het sociaal stelsel in afwachting van de start van het renovatieproject.

Overzicht verhuringen buiten het sociaal stelsel

- **Verhuringen buiten het sociaal stelsel in het kader van noodopvang:** De Noorderkempen biedt woningen die leegstaan in afwachting van afbraak of renovatie in eerste instantie aan aan de sociale dienst van de gemeente. Deze kan de woning huren in het kader van noodopvang. In totaal worden er op 31 december 2025 elf woningen op deze manier verhuurd aan sociale diensten uit het werkingsgebied.
- **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 2025 werd nog één woning verhuurd in het kader van de opvang van Oekraïense vluchtelingen.
- **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 2025 werden 19 woningen verhuurd aan Prevenda.
- **Verhuringen buiten het sociaal stelsel aan een persoon met een ondersteunende functie:** De Noorderkempen nam in 2025 gemeentelijk patrimonium over van OCMW Merksplas. Om de overgang voor de huidige bewoners zo vlot mogelijk te laten verlopen en om ter plekke een brugpersoon te hebben tussen de overgenomen bewoners en De Noorderkempen werd één huurovereenkomst omgezet naar een verhuring buiten het sociaal stelsel aan een persoon met een ondersteunende functie.
- **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.

gemeente	leefbaarheid	leegstands beheer	noodopvang	ondersteunende functie	opvang erkende vluchtelingen	totaal
Arendonk	0	6	6	0	0	12
Hoogstraten	1	1	0	0	0	2
Merksplas	0	2	3	1	0	6
Ravels	0	4	2	0	0	6
Rijkevorsel	0	6	0	0	1	7
totaal	1	19	11	1	1	33

Aangepast woningaanbod op 31 december 2025 • eigen sociale woningen én ingehuurd 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.

- 5 wooneenheden (0,4%) zijn volledig aangepast voor **rolstoelgebruikers**. Dit wil zeggen dat de badkamer en de keuken speciaal aangepast is.
- 329 wooneenheden (23%) bevinden zich op het **gelijkvloers** en zijn dus geschikt voor mindervaliden. Van deze eenheden worden er 98 (6,8%) met voorrang toegewezen aan mindervaliden of mensen ouder dan 65 jaar, conform het toewijzingsreglement van De Noorderkempen (pijler 3 • specifieke doelgroep 'ouderen').
- 29 wooneenheden (appartementen of studio's, 2%) 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 (pijler 3 • specifieke doelgroepen). Deze wooneenheden bevinden zich allen in een gebouw met lift.

Hoewel het patrimonium slechts voor 0,4% 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 2025

gemeente	in ontwerpfase				in uitvoering			
	2024		2025		2024		2025	
	nieuwbouw	renovatie	nieuwbouw	renovatie	nieuwbouw	renovatie	nieuwbouw	renovatie
Arendonk	0	0	0	18	0	0	0	0
Hoogstraten	0	38	6	72	0	0	0	0
Merksplas	1	22	0	21	9	3	9	12
Ravels	31	0	26	10	0	10	0	0
Rijkevorsel	0	15	0	15	0	9	0	0
totaal	32	75	32	136	9	22	9	12

Momenteel zijn volgende projecten in uitvoering:

- **Molekensstraat, Merksplas:**
 - Aantal wooneenheden: totaalrenovatie van elf woningen
 - Woning met twee slaapkamers: 5
 - Woning met drie slaapkamers: 6
 - Investering tot en met 31 december 2025: € 83.347,12
- **Molendries, Merksplas:**
 - Aantal wooneenheden: negen nieuwbouwwoningen
 - Woning met drie slaapkamers: 6
 - Woning met vier slaapkamers: 3
 - Investering tot en met 31 december 2025: € 1.501.925,23
- **Rodenbachstraat 12, Merksplas:**
 - Totaalrenovatie van één woning met vier slaapkamers
 - Investering tot en met 31 december 2025: € 0,00

Investeringen in gebouwen van De Noorderkempen

dagelijks onderhoud	€ 404.803,64
renovaties	€ 1.433.925,65
totaal	€ 1.838.729,29

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 14%. Qua renovaties zien we een stijging van 15% door de grote nood aan het opwaarderen van ons verouderd patrimonium.

Uitrusting

- **Brandblussers en noodverlichting:** controle op 22 adressen in 2025
- **CV-ketels:** onderhoud van 596 cv-ketels in 2025
- **Liften:** onderhoud van 4 liften in 2025
- **Ventilatiesystemen:** onderhoud van 71 ventilatiesystemen in 2025

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

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. De benaming voor deze bedrijfstak is doorverhuuractiviteit. In 2024 behaalde De Noorderkempen de kaap van 50 ingehuurde woningen, waardoor ze in aanmerking komt voor een hogere subsidie vanuit Wonen in Vlaanderen. Dit aanbod groeide verder aan in 2025.

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 2025 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 2025.

Aantal ingehuurde woningen op 31 december 2025

gemeente	aantal ingehuurde woningen in 2024	nieuw ingehuurde woningen in 2025	aantal stopgezette contracten in 2025	totaal	evolutie
Arendonk	18	2	1	19	+1
Hoogstraten	8	1	0	9	+1
Merkspas	15	1	0	16	+1
Ravels	11	0	0	11	=
Rijkevorsel	1	3	1	3	+2
totaal	53	7	2	58	+5

Overzicht prospecties op 31 december 2025

gemeente	aantal nieuw opgestarte prospecties	aantal prospecties naar inhuring	aantal afgesprongen prospecties	aantal lopende prospecties	aantal wooneenheden in prospectie
Arendonk	2	2	2	2	7
Hoogstraten	3	1	9	1	1
Merksplas	0	0	0	0	0
Ravels	3	0	3	2	23
Rijkevorsel	2	1	2	0	0
totaal	10	4	16	5	31

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... In 2025 verkocht De Noorderkempen echter geen sociale koopwoningen of sociale kavels.

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 2025 verkocht De Noorderkempen **vier onverhuurbare woningen**:

- Schutterstraat 73, Arendonk
- Sint-Lambertusstraat 4, Beerse
- Sint Sebastiaanstraat 4, Merksplas
- Nieuwe Stationsstraat 84, Weelde-Statie

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. Dat verklaart de grote stijging in de cijfers van 2024. Dat aantal blijft verder stijgen in 2025.

Aantal kandidaat-huurders op 31 december 2025

gemeente	aantal kandidaten			
	2023	2024	2025	evolutie tov 2024
Arendonk	713	1 252	1 628	+ 30%
Hoogstraten	908	1 757	2 055	+ 17%
Merksplas	968	1 497	1 854	+ 24%
Ravels	768	1 687	1 921	+ 14%
Rijkevorsel	899	1 328	1 646	+ 24%
uniek aantal kandidaat-huurders	1 793	4 186	4 315	+ 3%

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. Het uniek aantal kandidaat-huurders is gestegen met 129 ten opzichte van vorig jaar. Van de 4 315 kandidaat-huurders die ingeschreven zijn in het werkingsgebied is De Noorderkempem in 1 594 dossiers effectief de primaire woonmaatschappij (dit is 37% van het totaal aantal kandidatendossiers, wat een stijging is van 2% ten opzichte van 2024).

933 nieuwe kandidaten schreven zich in 2025 in voor een sociale woning in één van de gemeenten uit het werkingsgebied van De Noorderkempem. Dit is een stijging van 7% ten opzichte van het aantal inschrijvingen in 2024 (876 nieuwe inschrijvingen). De Noorderkempem is primaire woonmaatschappij voor 350 nieuwe kandidaat-huurders die zich inschreven in 2025 (38% van het totaal aantal nieuwe kandidaten).

Aantal kandidaten • lokale binding met de gemeenten van het werkingsgebied

Onderstaande tabel geeft het aantal kandidaat-huurders weer dat op 31 december 2025 de prioriteit 'lokale binding' geniet. Deze kandidaten wonen momenteel niet per definitie in deze gemeente, maar hebben wel de prioriteit omdat ze vijf van de afgelopen tien jaar onafgebroken in deze gemeente gewoond hebben. Het is nieuw sinds dit jaarverslag dat we deze cijfers kunnen geven (door overgang naar nieuw ERP-systeem): de cijfers van 2023 en 2024 zijn de cijfers van het aantal kandidaat-huurders dat op 31 december gedomicilieerd was in die gemeente. Sommige van deze kandidaten hadden mogelijks nog niet de prioriteit 'lokale binding'. Dat maakt de evolutie minder representatief. Bij de kandidaat-huurders zonder lokale binding zien we vooral een groot aantal kandidaten uit Turnhout (852 kandidaat-huurders, wat 20% is van het totaal aantal kandidaat-huurders).

gemeente	aantal kandidaten			
	2023	2024	2025	evolutie tov 2024
Arendonk	234	263	220	- 18%
Hoogstraten	295	377	300	- 20%
Merksplas	123	137	99	- 28%
Ravels	197	287	244	- 15%
Rijkevorsel	146	197	120	- 39%
geen lokale binding	798	2 925	3 332	+ 14%
uniek aantal kandidaat-huurders	1 793	4 186	4 315	+ 3%

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. Er zijn op 31 december 2025 **vijf kandidaat-huurders** ingeschreven **met de prioriteit 'mantelzorg'**.

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 2025

gemeente	aantal toewijzingen					totaal 2025
	2024	reguliere toewijzing	versnelde toewijzing	specifieke doelgroep	interne mutatie	
Arendonk	34*	8	5	1	4	18 + 8* = 26
Hoogstraten	16	17	5	4	1	27
Merksplas	25	4	2	1	3	10
Ravels	7	19	4	4	9	36
Rijkevorsel	13	17	4	4	6	31
totaal	104	65	20	14	23	130

* In Arendonk gebeurden in 2024 en 2025 ook toewijzingen aan cohousingproject 't Klooster via een apart toewijzingsreglement.

Huurprijs

gemeente	gemiddelde huur (excl. huurlasten)		gemiddelde huur (inclusief huurlasten)		evolutie tov 2024
	2025	2023	2024	2025	
Arendonk	€ 411,90	€ 395	€ 418	€ 439,20	+ 5,1%
Hoogstraten	€ 393,51	€ 353	€ 401	€ 418,37	+ 4,3%
Merksplas	€ 456,86	€ 403	€ 477	€ 485,23	+ 1,7%
Ravels	€ 414,03	€ 369	€ 417	€ 441,43	+ 5,9%
Rijkevorsel	€ 461,99	€ 415	€ 469	€ 489,71	+ 4,4%
De Noorderkempen	€ 429,26	€ 399	€ 436	€ 454,68	+ 4,3%

Na een stijging van de gemiddelde huurprijs in 2023 met 12,7% en in 2024 met 9,3% (huurprijs inclusief huurlasten) is deze stijging in 2025 iets minder (4,3%). De huurprijzen (exclusief huurlasten) worden jaarlijks geïndexeerd, wat de voornaamste reden is van de stijging. De huurlasten zelf stegen in 2025 nauwelijks.

Huurinkomsten en huurachterstal

gemeente	maandelijks te ontvangen huurinkomsten			huurachterstal	
	2023	2024	2025	31 december 2025	% op jaarbasis
Arendonk	€ 111 448	€ 126 623	€ 132 637	€ 13 692,68	0,86%
Hoogstraten	€ 74 918	€ 83 603	€ 157 400	€ 20 661,88	1,09%
Merksplas	€ 57 666	€ 67 419	€ 73 269	€ 5 932,36	0,68%
Ravels	€ 73 812	€ 78 085	€ 117 725	€ 13 025,38	0,92%
Rijkevorsel	€ 112 143	€ 123 360	€ 127 324	€ 9 802,06	0,64%
De Noorderkempen	€ 429 987	€ 479 090	€ 608 355	€63 114,36	0,33%

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

Overzicht bewonersvergaderingen

datum	straat of wijk	gemeente	aanleiding	aantal aanwezigen
13 februari 2025	wijk De Wilders	Poppel	kennismaking na overname Woonboog	20 • 26%
20 februari 2025	wijk Venhoef	Hoogstraten	kennismaking na overname Woonboog	23 • 18%
27 februari 2025	Hoefijzer	Hoogstraten	kennismaking na overname Woonboog	6 • 24%
7 april 2025	Leopoldstraat	Merksplas	samenleven na start verhuringen	4 • 50%
10 april 2025	Kern Lindendijk	Merksplas	kennismaking na overname OCMW	7 • 100%
12 juni 2025	wijk Hoogakkers	Arendonk	aankondiging toekomstige renovatie	9 • 64%
19 juni 2025	wijk Sint- Sebastiaanstraat	Merksplas	aankondiging toekomstige renovatie	6 • 50%

Naast het aantal aanwezigen geven we weer hoeveel procent van de genodigden op de uitnodiging ingaat. De Noorderkempen organiseerde in 2025 vier bewonersvergadering naar aanleiding van de overname van patrimonium van ofwel Woonboog (Hoogstraten en Poppel) ofwel het OCMW (gemeentelijk patrimonium Merksplas). We merken vooral een hoge opkomst tijdens bewonersvergaderingen in het kader van een aankomende renovatie. Gemiddeld daagt **47% van de genodigden** op tijdens de bewonersvergadering.

Daarnaast organiseerde De Noorderkempen onderstaande vergaderingen in functie van specifieke projecten:

- Infoavond voor geïnteresseerde kandidaten in cohousingproject 't Klooster (24 september 2025): 8 aanwezigen
- Infoavond voor omwonenden van het nieuwbouwproject te Heidestraat, Merksplas (30 september 2025): 185 aanwezigen
- Zitdag bewoners Mouterijstraat, Hoogstraten (13 maart 2025): 15 aanwezigen

De Noorderkempen nam ook deel aan drie vergaderingen van het **buurtcomité in Weelde-Station** en was mee aanwezig tijdens het participatiemoment voor alle bewoners in de zomer van 2025. De focus van De Noorderkempen ligt daar vooral op het betrekken van sociale bewoners bij de werking en de activiteiten van het buurtcomité.

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 2025 legde De Noorderkempen in totaal **153 huisbezoeken** af.

- Aantal huisbezoeken in het kader van de **opvolging van nieuwe verhueringen**: 116
- Aantal huisbezoeken in het kader van het **regelmatig bezoeken van ingehuurde woningen**: 8
- Aantal huisbezoeken in het kader van de **kennismaking met nieuwe bewoners na overname van Woonboog**: 20
- Aantal huisbezoeken in het kader van het **afsluiten van de begeleiding na een versnelde toewijzing**: 7
- Aantal huisbezoeken in het kader van het **afsluiten van de begeleiding na toewijzing aan de doelgroep 'doorstromers'**: 2

Cohousingproject 't Klooster

Sinds een aantal jaar begeleidt De Noorderkempen potentiële kandidaat-bewoners van het cohousingproject 't Klooster in Arendonk. Eind 2025 zijn 23 van de 26 wooneenheden verhuurd. Begin 2026 nemen de laatste bewoners hun intrek in 't Klooster. 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 2025 uit acht personen.

- Bewonersvergaderingen met de groep van kandidaat-bewoners: 10x (inclusief 1 Algemene Vergadering)
- Infoavond voor kandidaat-bewoners: 8 aanwezigen
- Intervisie met medewerkers van andere cohousingprojecten: 4x
- Overleg met PSC Open Huis: 10x
- Dag van Sociaal Wonen (rondleiding in 't Klooster): meer dan 200 bezoekers
- Projectoverleg met studenten Thomas More: 3x
- Rondleiding met externe partners in en over cohousingproject 't Klooster: 2x

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

type werken	status werkbou op 31 december 2025			totaal
	openstaande werkbou	werkbou geannuleerd	werken uitgevoerd	
algemene kluswerken	21	1	231	253
elektriciteit	18	1	240	259
sanitair	42	9	751	802
schoonmaakwerken	3	0	32	35
schrijnwerkerij binnen	9	0	143	152
schrijnwerkerij buiten	12	5	244	261
techniek & onderzoek	14	1	81	96
tuinwerken	8	1	79	99
totaal	127 • 7%	18 • 1%	1 801 • 92%	1 946

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, conform haar procedure 'aanpak leefbaarheidsproblemen'. Deze procedure wordt consequent toegepast bij problemen inzake leefbaarheid, met name problemen met het onderhoud van de woning, door overlast en/of met het 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 2025

Op de volgende pagina 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 actie opgelost zijn (bijvoorbeeld een huurder die de tuin opruimt en onderhoudt nadat die daarop gewezen is).

Per gemeente

gemeente	aantal begeleidingen	evolutie tov 2024
Arendonk	8	- 3
Hoogstraten	15	+ 4
Merksplas	1	=
Ravels	4	+ 2
Rijkevorsel	8	+ 2
De Noorderkempen	31	+ 5

Per type melding

type	loopt door van voor 2025 (begeleiding loopt door in 2026)	opgestart in 2025 (begeleiding loopt door in 2026)	afgesloten in 2025	totaal
onderhoud woning/ tuin	15	5	1	21
samenlevingsproblemen	5	1	0	6
combinatie van meerdere problemen	6	2	1	9
totaal	26	8	2	36

Er zijn in 2025 in totaal **acht nieuwe meldingen** van leefbaarheidsproblemen behandeld. Deze begeleidingen lopen allemaal door in 2026. Er werden wel twee dossiers afgesloten die nog doorliepen van voor 2025. In totaal werden 195 huisbezoeken afgelegd in het kader van de opvolging van leefbaarheidsproblemen (195 huisbezoeken in 2024, stijging van 5%). Een analyse van de afgesloten dossiers leert ons het volgende:

- Eén dossier kende een positieve afloop. Na een (soms intensieve, langdurige) opvolging vanuit De Noorderkempen – vaak in samenwerking met de sociale dienst van de gemeente – 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...).
- Eén dossier werd door de Vrederechter behandeld. Dit leidde tot een uithuiszetting.

Klachtenrapportage 2025

We ontvingen in de loop van 2025 **drie officiële klachten**. Eén klacht was onontvankelijk, de andere twee klachten waren ontvankelijk en zijn behandeld volgens de klachtenprocedure van De Noorderkempen. Alle klachten werden binnen de vooropgestelde termijnen behandeld.

- De klacht die onontvankelijk was, kwam van een kandidaat-huurder wiens kandidatuur geschrapt werd na een tweede weigering. Voor dit soort klachten bestaat echter het verhaalrecht en zolang die beroepsmogelijkheid niet aangewend is, mag De Noorderkempen de klacht niet behandelen. De kandidaat-huurder werd geïnformeerd over het verhaalrecht en de klacht werd niet verder behandeld (behandeltermijn: 1 dag).
- Eén klacht ging over het gebrek aan actie door De Noorderkempen bij geurhinder van burens in een appartementsgebouw. We ontvingen deze klacht via de Vlaamse ombudsdienst. In samenspraak met de Vlaamse ombudsdienst werd de klacht behandeld. We gingen een aantal keer op huisbezoek bij de huurder waarover de klachten gingen, maar konden zelf geen geurhinder vaststellen. Na verschillende nieuwe meldingen van geurhinder stelden we – met goedkeuring van de Vlaamse ombudsdienst – een bemiddelingsgesprek voor. De indiener van de klacht wenste hier niet op in te gaan en de klacht is op diens verzoek afgerond, zonder oplossing (behandeltermijn: 47 dagen).
- Een andere klacht ging over het gebrek aan onderhoud door De Noorderkempen van de houten ramen in de woning. Het gaat om een woning die op de renovatieplanning staat en waarvan de timing regelmatig wijzigt. De Noorderkempen werkte dan ook een oplossing uit voor de betrokken woning en plant in de loop van 2026 alle woningen in een gelijkaardige situatie aan te pakken. Deze klacht leidde dus tot een bredere verbeteractie en een toekomstgerichte proactieve aanpak, namelijk het behandelen van houten ramen om de vijf jaar. De klacht werd pas afgesloten nadat alle werken in de betrokken woning uitgevoerd waren, waardoor de behandeltermijn langer was dan bij andere klachten (behandeltermijn: 95 dagen).

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

De Noorderkempen organiseerde in 2025 verschillende overlegmomenten en informatiesessies om relevante actoren te informeren over de omvorming tot woonmaatschappij.

- **27 maart 2025:** infomoment over de partiële splitsing voor gemeenteraadsleden van het werkingsgebied van De Noorderkempen en van Woonboog (44 aanwezigen)
- **20 mei 2025:** Bijzondere Algemene Vergadering in functie van aandelenstructuur na partiële splitsing, samen met Woonboog (12 aanwezige aandeelhouders van Woonmaatschappij De Noorderkempen)

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 **CAW De Kempen** in functie van Housing First: 1x
- Overleg met IOK en woonmaatschappijen over **conformiteitsonderzoek**: 1x
- Overleg met **Prevenda** in het kader van verhuringen buiten sociaal stelsel nav leegstandsbeheer: 2x
- Overleg met **team Buiten-ge-WOON**: 2x
- Regelmatig overleg met de verschillende **sociale diensten** uit het werkgebied in functie van specifieke dossiers
- Overleg met **Woonboog** in functie van de overdracht van partiële splitsing: 5x
- Toelichting over de doorverhuuractiviteit van De Noorderkempen op de **Woondag** van **VVSG**: 1x

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 drie aandelen ter waarde van € 558.

Vertegenwoordigingen

- **Algemene Vergadering ASTER**: 1x
- **Algemene Vergadering, provinciale vergaderingen en sectoroverleg Initia**: 6x
- **GECORO**: 1x

- **Koepel Kempen:** 4x
- **Lerend netwerk 'directie' (Initia):** 1x
- **Lokaal woonoverleg:**
 - Arendonk: 2x
 - Merksplas: 2x
 - Rijkevorsel: 2x
 - Hoogstraten: 2x
 - Ravels: 2x
- **Stuurgroep 'Intervisie verhuurdiensten' (Wonen in Vlaanderen):** 3x
- **Stuurgroep Kempens Woonplatform:** 2x
- **Themaplatform 'Financiën & Governance' (Initia):** 0x
- **Uitwisseling 'Preventie & Welzijn' (Initia):** 1x
- **Werkgroep Welzijnszorg Kempen** ifv nieuw toewijzingsreglement: 6x

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 2025

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	1 VTE
• Kim Cornelis	financieel & HR manager	1 VTE
• Lisse Van Tongerlo	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	0,8 VTE
totaal = 19 personeelsleden		18,1 VTE

Vergoeding directeur op 31 december 2025

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

Er werd voor boekjaar 2025 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders. In 2025 zijn er door de partiële splitsing met Woonboog aandelen van De Noorderkempen toegekend aan aandeelhouders van Woonboog en vice versa. De Noorderkempen heeft de publieke aandeelhouders van buiten haar werkingsgebied de kans geboden om hun aandelen te vervreemden en alle 19 publieke aandeelhouders zijn ingegaan op die mogelijkheid.

Intern overleg

- Kantoorvergadering: 11x
- Overleg tussen team patrimonium & team wonen: 10x
- Managementteam: 40x

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 2025

- Het te bestemmen resultaat voor het boekjaar 2025 bedraagt € 349.655,17. 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 gaan op zoek naar mogelijkheden om geen inkomsten verloren te laten gaan. Zo werken we sinds eind 2024 samen met een leegstandsbeheerder. Ook mede door het effect van de partiële splitsing werd een winst gerealiseerd van € 72.967,32 uit de gewone bedrijfsvoering.
- De liquide middelen stegen in 2025 met € 693.736,36. Na telkens een daling in de voorbije twee jaren zien we nu opnieuw een stijging. We ontvingen in 2025 uitzonderlijke verkoopopbrengsten en we zagen er op toe dat er voorzichtig werd omgegaan met eigen middelen. Hiervoor stelden we een plan van aanpak op dat we integreren in onze gehele werking. Het totaal aantal liquide middelen en geldbeleggingen bedraagt € 2.718.969,96.

Resultaatverwerking

Voorstel om het resultaat volgende bestemming te geven.

A • te bestemmen resultaat	€ 349.655,17
bestaande uit:	
○ resultaat van het boekjaar	€ 349.655,17
○ overgedragen resultaat van het vorig boekjaar	€ 0,00
B • Toevoeging aan het eigen vermogen	
○ aan de overige reserves	€ 349.655,17
C • over te dragen winst/ verlies	€ 0,00

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

Er zijn bij de Raad van Bestuur geen bijzondere bedrijfsrisico's bekend die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, met uitzondering van de mondiale situatie in het Midden-Oosten en de dreigende crisissignalen. Vooralsnog kunnen we stellen dat de oorlog in het Midden-Oosten nog geen directe impact heeft op de resultaten of activiteiten.

Hoewel wij nog geen indicaties hebben dat de resultaten in de nabije toekomst negatief zouden beïnvloed worden door deze crisis, behoedt de Raad van Bestuur zich voor deze uitzonderlijke situatie. Indien er alsnog een terugval zou zijn, zullen we de nodige maatregelen genomen worden.

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

Er zijn bij de Raad van Bestuur geen andere 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 2025 heeft ingezet voor de werking van De Noorderkempen!

goedgekeurd op de **Raad van Bestuur**

van **2 april 2026** in **Merksplas**

Christophe Dekoninck
directeur

Hans Heylen
voorzitter

Deel 4 • verslag van de commissaris

jaarverslag 2025

verslag van de Commissaris aan de Algemene Vergadering van Woonmaatschappij De Noorderkempen bv
over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonmaatschappij De Noorderkempen bv (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 20 mei 2025, 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 2027. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap uitgevoerd gedurende 19 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 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 129.317.196,20 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 853.059,45.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2025, 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 en van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, 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 2023) 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.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

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 Oudsbergen op **27 april 2026**

door **Compass Audit BV**, commissaris, vertegenwoordigd door **Wim Camps**, bedrijfsrevisor



contactgegevens De Noorderkempen



014- 63 95 95



info@denoorderkempen.be



www.denoorderkempen.be



DE NOORDERKEMPEN
daar kan je op bouwen

volg ons op Facebook

