Jaarverslag 2020

bestuursverslag en jaarrekening

www.intermaris.nl

Intermaris

Bestuursverslag 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord
Intermaris, voor jou(w) thuis 7

1 Strategie 8
1.1 Meerjarenvisie 2019-2024 8
1.2 Onze doelen voor 2020 8
1.3 Samenwerken met stakeholders 11
1.4 Kerncijfers 2020 14

2 Klant 16
2.1 Huurverhoging en betaalbaarheid 16
2.2 Beschikbaarheid en huurbeleid 16
2.3 Huurachterstand en ontruimingen 17
2.4 Mutaties 18
2.5 Leefbaarheid 20
2.6 Huurderstevredenheid 22

3 Vastgoed 25
3.1 Portefeuillestrategie en maatschappelijke woonagenda 25
3.2 Woningvoorraad 26
3.3 Nieuwbouw en renovaties 29
3.4 Duurzaamheid 34
3.5 Grondposities 35

4 Financiën 37
4.1 Administratieve splitsing van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten 37
4.2 Financiële ratio's 37
4.3 Jaarresultaat 2020 37
4.4 Kasstromen 2020 39
4.5 Vermogenspositie 2020 40
4.6 Treasury 42
4.7 Meerjarenperspectief 2021-2025 44
4.7.1 Kasstromen 44

5 Governance 48
5.1 Governance, voldoen aan normen en kaders 48
5.2 Risicoparagraaf jaarrekening 2020 54
5.3 Verbindingen 61

6 Fijn werken! 63

6.1 HR Meerjarenvisie- en strategie 63
6.2 Strategische personeelsplanning 66
6.3 Ontwikkeling fte 67
6.4 Ziekteverzuim en verzuimbeleid 68
6.5 Gezamenlijk Project Loopbaan 68
6.6 Integriteit en reputatiemanagement 68
6.7 Medezeggenschap 68
6.8 Verklaring bestuur 69

7 Verslag Raad van Commissarissen 70

7.1 Woord vooraf 70
7.2 Inleiding 70
7.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol 72
7.4 Verslag vanuit de werkgeversrol 80
7.5 Overige huishoudelijke RvC-taken 82
7.6 Tot slot 88

Jaarrekening 2020

Jaarrekening 91

1 Balans per 31 december 2020 92
2 Winst-en-verliesrekening over 2020 94
3 Kasstroomoverzicht over 2020 95
4 Toelichting op de jaarrekening 97
5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva 101
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 117
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing 121
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling 124
9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 126
10 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening 151
11 Gescheiden verantwoording DAEB/ Niet-DAEB 161
12 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) 171

Overige gegevens

13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat 178
13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 179

Voorwoord

Intermaris, voor jou(w) thuis

Terwijl we dit jaarverslag opstellen zit Nederland in de langste lockdown tot nu toe. 2020 is een extreem jaar geworden waarin we met onze neus op de feiten zijn gedrukt: het leven is niet vanzelfsprekend en onze keuzes doen ertoe. De coronacrisis heeft alles te maken met hoe wij met de planeet omgaan. En de manier waarop wij de crisis met elkaar doorkomen heeft alles te maken met wat we voor elkaar over hebben. Zuinig zijn op de planeet en zuinig zijn op elkaar: dat is het devies. In 2020 heeft dat binnen Intermaris zowel praktisch invulling gekregen als in de strategische koers voor de portefeuille en de maatschappelijke rolneming.

Zo gaven we hier tijdens de eerste lockdown invulling aan met praatlijnen, draaiorgels, openlucht-bingo's en maatwerk voor huurders die in financiële problemen kwamen. Maar ook daarna met meer structurele en succesvolle maatregelen zoals Burenhulp en de Voorzieningenwijzer. We zochten en vonden nieuwe communicatiekanalen en bleven op creatieve manieren met bewoners in gesprek over hun verhuizing, onderhoud, renovatie en nieuwbouw (Blok 14 in Holenkwartier). De digitalisering kreeg rugwind waardoor met name het verhuurproces eind 2020 sterk is verbeterd. Tot slot wisten we betalingsproblemen structureel beter te voorkomen door nieuwe interne processen en convenanten met deurwaarders en andere schuldeisers, waardoor de betalingsachterstanden met circa 25% zijn gedaald en de afboekingen zelfs met 50%.

Bij het lezen van dit jaarverslag kun je er niet omheen: we hebben toch een goed jaar gedraaid. We hebben 131 nieuwe woningen opgeleverd. De klantwaardering is eind 2020 een 8 en hoger (we liggen op koers voor een A in de benchmark), 50% van de huurders heeft inmiddels een onderhoudsabonnement, de leegstand is, ondanks de coronatijd, gelijk gebleven en de uitgaven voor onderhoud, renovatie en nieuwbouw lopen goed door. Zelfs het ziekteverzuim is lager dan in 2019!

Maar, hoe goed de resultaten ook zijn, hoe goed het ook is gelukt om als team te blijven werken: corona kost veel energie. En alle hosannaverhalen ten spijt: we missen het persoonlijke contact met bewoners en collega's.

We gebruiken de 'stilte' van de lockdown om ons voor te bereiden op ingrijpende projecten zoals Kersenboogerd/Warmtenet, Wheermolen-Oost en versnelling van de woningbouw: COnceptueel, CO2-neutraal en Natuurinclusief: COCON. In de hoop dat we na de zomer van 2021 de vleugels onbelemmerd kunnen uitslaan.

Het vermogen om 'vleugels uit te slaan' gun je iedereen. Dat geldt zeker voor collega-corporatie Vestia. Daarom neemt Intermaris in 2021 deel aan de leningenruil die het Vestia mogelijk maakt om een punt te zetten achter haar verleden en weer volwaardig haar bewoners te dienen.

Want 2020 leert ons immers dat het leven niet vanzelfsprekend is en onze keuzes ertoe doen. En dat hoop ons gaande houdt en op plaatsen brengt die we niet hadden kunnen bedenken: 'wees realistisch: denk het onmogelijke'.

Cees Tip, bestuurder

Strategie

1.1 Meerjarenvisie 2019-2024

In de afgelopen jaren is er veel veranderd, binnen en buiten Intermaris. De samenleving verandert sneller dan de sociale huurwoningen kunnen meeveranderen. Intermaris heeft daarom in haar Meerjarenvisie een nieuwe koers gekozen. De essentie: de bewoner centraal, zodat de beschikbare woningen optimaal met hun behoeften worden gematcht en zorgen dat het woningaanbod vergroot en verbeterd wordt. Waarbij diensten die nodig zijn om er een thuis van te maken, ontwikkeld en aangeboden worden. Niet alleen vanuit Intermaris, maar juist meer door samenwerking met andere maatschappelijke ondernemers en overheden. En dat is dringend nodig: de coronacrisis heeft tot gevolg dat mensen nog meer in de knel komen. Door bijvoorbeeld verlies van werk, vereenzaming en oplopende spanningen tussen bewoners. Onze sociale rol moet groter en daar werken we aan.
Ons doel is helder:

De samenleving verandert maar onze drijfveer blijft gelijk.

Plezierig wonen is een primaire levensbehoefte. Iedereen verdient een fijn thuis. Het is de basis voor het creëren van je leven. We zetten ons dagelijks in om dit mogelijk te maken. Voor onze huidige bewoners én toekomstige bewoners die geen woning kunnen verkrijgen op de vrije huur- en koopmarkt. Jong, oud, alleenstaand, samenwonend, met of zonder kinderen; onze missie is geslaagd als ze een passende woonplek hebben in een kansrijke buurt: 'Intermaris, voor jou(w) thuis'.

1.2 Onze doelen voor 2020

Hieronder volgt een toelichting op de onderdelen van de Meerjarenvisie die in 2020 zijn gerealiseerd. De nadruk lag op maatwerk: 'de bewoner centraal'. Meer persoonlijke begeleiding bij het zoeken van een woning, bij het verhuizen, bij betalingsproblemen en rond leefbaarheid waren het gevolg. Maar ook de dienstverlening (in 1x goed) maakte een sprong. En dat zien we terug in een sterk verbeterde waardering voor het wonen bij Intermaris en het contact tussen bewoners en ons. Dit allemaal ondanks corona. Wat veel meer aandacht kreeg was de zorg voor kwetsbare mensen: vroeg contact met huurders met betalingsproblemen, samen komen tot maatwerkafspraken. Er was ook veel aandacht voor eenzaamheid en onderlinge spanningen. Ook werd actief ondersteuning gegeven aan mensen die elkaar willen helpen, bijvoorbeeld via Burenhulp, de Waalhandjes en andere geweldige initiatieven van mensen die naar elkaar omzien.

1.2.1 De bewoner

De doelgroep groeit door hoge huur- en koopprijzen vrije sector

In de gemeenten waar Intermaris actief is, is sprake van meer vraag dan aanbod van betaalbare woningen. Door de stijgende prijzen van koopwoningen en de hoge huren neemt het aantal mensen dat niet op de vrije markt een woning kan verkrijgen bovendien snel toe.

In 2020 heeft Intermaris een nieuwe portefeuillestrategie tot 2030 opgesteld. In deze strategie wordt voor de komende jaren ingezet op een forse toename van onze woningvoorraad, met name in Purmerend. Concrete plannen hiervoor worden in 2021 verder ontwikkeld. Doelgroepen die nu minder makkelijk slagen op de woningmarkt zoals jongeren, senioren, middenhuur en doorstromers krijgen in deze plannen specifieke aandacht. Ondertussen bouwen we wel gewoon door. In 2020 zijn 131 nieuwe woningen opgeleverd.

1.2.2 De bewoner en zijn woning

Woonlasten centraal

Net als in 2019 hebben we ook in 2020 aandacht gehad voor bewoners die het financieel wat lastiger hebben en is voor hen huurbevriezing mogelijk gemaakt. Daarvan hebben 1.407 huurders gebruikgemaakt.

Daarnaast hebben de huurdersorganisaties en Intermaris gezamenlijk afspraken gemaakt over matiging van de huurprijsontwikkeling: voor 2020-2022 een percentage van 0,5% onder inflatie. Ook zijn de kosten voor een onderhoudsabonnement beperkt tot € 2,50 per maand. Hierdoor neemt inmiddels ruim 50% van de huurders deel. Een succes waarover huurdersverenigingen en wij erg blij zijn. Verder is een geslaagde proef gedaan met de Voorzieningenwijzer, waarbij de deelnemende bewoners gemiddeld ruim € 600 per jaar besparen. Gemeente Hoorn en Intermaris gaan nu op grotere schaal verder met deze aanpak.

Passend toewijzen

In 2020 zijn in Hoorn goede resultaten behaald met een nieuwe systematiek waarbij spoedzoekers sneller worden geholpen. Daarnaast geven we zittende huurders vaker voorrang op woningen, waardoor meer huurwoningen vrij komen (meer dan 70) voor andere woningzoekenden. Dit gaat wel ten koste van mensen die vanuit een koopwoning willen instromen.

Doorstroom bevorderen

In 2020 is door 'doorstroommakelen' het aantal verhuizingen van senioren met circa 40 gestegen.
Een ontwikkeling die zeer wordt gewaardeerd door de mensen die verhuizen en die de instroom van anderen mogelijk maakt. Hier gaan we de komende jaren mee door. Als gevolg van alle maatregelen en de nieuwbouw over heel 2020 is de mutatiegraad gestegen naar 7,0% ten opzichte van 6,3% in 2019. Meer mensen konden daardoor verhuizen naar een passende woning.

Nieuwe woon- en contractvormen

In 2020 is voor het eerst samen met toekomstige bewoners gewerkt aan de ontwikkeling van een nieuwbouwcomplex. Voor deze nieuwbouw van 60 woningen in Holenkwartier (Blok14) is een community opgebouwd die, volledig digitaal, hieraan samenwerkt met de architect en Intermaris.

1.2.3 De bewoner en zijn wijk

Leefbaarheid prominent op de agenda

Ook in 2020 blijft 'schoon, heel en veilig' de basis voor Leefbaarheid, maar door corona heeft de aandacht voor zorg en welzijn in de buurten en wijken dit jaar een grote plek in het team gekregen. Oplopende vereenzaming en spanningen zijn duidelijk waarneembaar en dat vraagt van ons, samen met onze partners, een extra inspanning. Twee nieuwe initiatieven dit jaar zijn Burenhulp en de Voorzieningenwijzer. De samenwerking met partners rond veiligheid en welzijn is verder geïntensiveerd, zoals in het convenant rond preventie van schulden.

Meer diversiteit door gericht toewijzen

In 2020 zijn meer huurders direct bemiddeld dan daarvoor en is instrumentarium ontwikkeld om bij kwetsbare complexen en buurten voorrang te geven aan de mensen die iets bij kunnen dragen aan de leefbaarheid op grond van hun motivatie.

Versterkte inzet specifieke wijken

In de wijken Wheermolen-Oost en Kersenboogerd zijn Wijkbeheerders aan het werk om ook de kleine dagelijkse leefbaarheidsproblemen snel aan te pakken. Dat voorkomt erger en wordt zeer gewaardeerd door bewoners. Het vergroot ook de benaderbaarheid.

Duidelijke afspraken en optimale samenwerking

Na overleg met de huurdersorganisaties is besloten om vanaf 2020 meer geld vrij te maken voor Leefbaarheidsmedewerkers en projecten van bewoners. Helaas heeft corona roet in het eten gegooid waardoor weinig nieuwe activiteiten ontplooid zijn.

1.2.4 De bewoner en zijn stad

Hoorn

Focus op optimalisatie woningvoorraad

Naast de uitbreiding van de sociale voorraad om de zoektijd te verkorten, richt Intermaris zich op de optimalisatie van de woningvoorraad. Met de gemeente Hoorn, ondernemers en bewoners is nauw samengewerkt aan een toekomstvisie voor de wijk Kersenboogerd.
We willen graag dat de Kersenboogerd weer een wijk wordt waar het goed gaat met de bewoners en waar fijn en veilig samengewoond wordt. Na het vaststellen van de visie begin 2020 hebben we veel tijd besteed aan de verdere uitwerking en het tot stand brengen van besluitvorming over geld. In 2021 hoopt Intermaris hierover overeenkomsten te kunnen sluiten met de gemeente Hoorn en andere betrokken partijen. Onderdeel van de planvorming is ook de realisatie van een warmtenet, die de wijk toekomstbestendig maakt.

Purmerend

Focus op vergroten woningvoorraad

Met de gemeente Purmerend is zeer constructief gewerkt aan een visie en een gebieds-exploitatie voor de wijk Wheermolen-Oost. Hierbij worden niet alleen meer sociale huurwoningen teruggebouwd, maar heeft Intermaris de intentie om ook op grote schaal woningen te realiseren met een gematigde middenhuur die doorstroming van de sociale huur makkelijker gaat maken. De wijk wordt bovendien klimaatneutraal en natuurinclusief waarbij met nieuwe (natuur)partners en bewoners wordt samengewerkt. Ook hierover worden hopelijk begin 2021 overeenkomsten gesloten.

Daarnaast zijn we met de gemeente in gesprek over een optimale wijkgerichte aanpak om de doelen uit het Klimaatakkoord te realiseren. In de proeftuin ‘gasloos Overwhere’ wordt niet alleen duidelijk hoe dat technisch moet, maar vooral ook wat de goede voorwaarden zijn waaronder de energietransitie voor mensen aantrekkelijk is.
In 2020 is daarom geëxperimenteerd met een andere tariefstructuur voor stadsverwarming. In 2021 wordt een keuze gemaakt tussen stadsverwarming en een all-electric oplossing voor het gasloos maken van de woningen van Intermaris. Ondertussen hebben wij 2/3 van de huurwoningen in de wijk al gasloos gemaakt.

1.2.5 De bewoner en Intermaris

Bewonersonderzoek als regulier proces

In 2020 zijn onderzoeken gedaan onder huurders naar hun tevredenheid over woning, wijk en Intermaris. De uitkomsten van deze onderzoeken worden door de verschillende teams gebruikt om te leren van onze bewoners. Wat gaat er goed en willen we vasthouden? Maar vooral: wat kunnen we leren van wat niet goed gaat? Dan kunnen we daar onze werkwijze op aanpassen. Daarnaast gebruiken we deze resultaten ook om inzicht te krijgen in de tevredenheid per buurt en complex. De respons op deze onderzoeken was overweldigend hoog, waardoor de uitkomsten grote zeggingskracht hebben.

Met name is zichtbaar geworden dat de tevredenheid groter wordt naarmate huurders ouder zijn. De jongere groepen (tot 45 jaar) worden duidelijk gefrustreerd in hun wooncarrière door lange wachttijden. Dit noopt tot verdere versnelling van de bouw en meer aanbod dat direct op deze groepen is gericht. Daarnaast blijven we doorgaan met doorstroombevorderend beleid.

Bewoners hebben invloed

We trekken intensief op met bewoners bij nieuwbouw, renovatie en beheer van woningen. Blok 14 in het Holenkwartier is een goed voorbeeld. Maar ook bij de renovatieprojecten in de hoogbouw is de hoge bewoners- tevredenheid terug te voeren op goede participatie en korte lijnen tijdens de uitvoering. We zijn er trots op dat bewoners vooraf snel en in grote mate voor de projecten stemmen en achteraf tevreden zijn.

Op weg naar meer verbondenheid

In 2020 hadden we graag een volgende stap gezet in directe bewonersinspraak bij het beleid van Intermaris. Helaas konden live-bijeenkomsten hiervoor niet doorgaan. Wel is via digitale weg een groot aantal bewoners uit Hoorn en Purmerend betrokken bij het denken over onze strategie rond Wonen & Maatschappij. Daarin stonden leefbaarheid, kwetsbaarheid, eenzaamheid en andere onderwerpen waaraan Intermaris kan bijdragen centraal.

Communicatie: duidelijk en dichtbij

In 2020 is de waardering voor het telefonisch contact licht gestegen, maar kan nog steeds beter. Onze huurders zijn nog niet altijd tevreden over met name de tijdigheid van het terugbellen. Daar werken we hard aan, maar dat heeft nog niet altijd het gewenste resultaat. In 2020 hebben we ook met elkaar vastgesteld dat de website zowel in vormgeving als functionaliteit gedateerd is. We zetten komend jaar in op een verbetering van onze online communicatie en dienstverlening; het opnieuw inrichten van de website maakt onderdeel uit van dit plan.

Digitalisering verhuurprocessen

Er zijn in de digitalisering van onze verhuurprocessen grote stappen gezet in 2020. Mede versterkt door corona vinden eind 2020 de voor- en eindinspecties van woningen die weer in de verhuur komen volledig digitaal plaats. De verhuisadviseurs gebruiken hiervoor een app, waarbij de huurders na de inspectie via een mail een inspectierapport ontvangen waarin de afspraken voor de daadwerkelijke oplevering van de woningen vermeld staan. Dit zorgt voor duidelijkheid in de communicatie en in het managen van de verwachtingen. Verder kunnen huurcontracten digitaal (via ons klantportaal) worden opgezegd en vindt ook de ondertekening van nieuwe huurcontracten volledig digitaal (via ValidSign) plaats. Dit zorgt onder andere voor minder fysiek bezoek aan de balies van onze kantoren.

1.3 Samenwerken met stakeholders

De samenleving verwacht van ons dat wij openstaan voor de wensen van diegenen die op de corporatie zijn aangewezen en de ontwikkelingen in de maatschappij. De corporatie is er immers niet voor zichzelf, maar ze levert maatschappelijke meerwaarde als volkshuisvester en stelt de omgeving met haar belangrijkste stake-holders centraal. Wij geven hier invulling aan door belanghebbenden te betrekken bij onze strategie en ons beleid. Zij hebben hierin een adviserende en toetsende rol. Twee actoren springen hierbij in het oog: onze huurders met de huurdersverenigingen en de gemeenten waarin wij werkzaam zijn.

1.3.1 Overleg met huurders

In 2020 hadden we wederom intensief overleg met onze huurdersorganisaties: huurdersvereniging De Boog uit Hoorn en InterWhere voor Purmerend en Waterland. We hebben ondanks corona bijna maandelijks overleg met beide huurdersverenigingen. Zowel formeel als informeel en zowel op lokaal niveau als met de beide verenigingen tegelijk. Daarnaast vinden themabijeenkomsten plaats als daar aanleiding toe is. In het voorjaar verkennen we met beide huurdersverenigingen de plannen/agenda voor het volgende jaar en in het najaar de begroting. Daarmee sluiten we aan op onze beleids- en begrotingscyclus. Diverse beleidsthema’s passeerden in 2020 de revue, waaronder uiteraard de prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersvereniging en Intermaris. Daarnaast hebben we uitvoering gegeven aan het convenant dat in 2019 met beide huurdersverenigingen is gesloten.

Op basis van dat convenant hebben we in 2020 de huurverhoging beperkt tot inflatie min 0,5%, hebben we ons ingezet om de deelnemersgraad bij het onderhoudsabonnement te verhogen en hebben we extra personeel op leefbaarheid aangenomen. Bij beide huurdersorganisaties is het financieel beheer in 2019 versterkt nadat zij zelf hadden vastgesteld dat de verantwoording over de uitgaven niet volledig en juist was. Toch bleken de genomen maatregelen nog onvoldoende: in 2020 is bij een van de huurdersverenigingen geconstateerd dat te hoge vergoedingen zijn uitgekeerd. Inmiddels is betrokken bestuurder vertrokken en is de administratie alsmede de controle op betalingen ondergebracht bij Intermaris.

Naast het overleg met de huurdersverenigingen vindt er structureel overleg plaats met bewonerscommissies en flatteams. Dit zijn vaak bewonersorganisaties op complexniveau. Naast de formele overleggen is er veelvuldig informeel contact. Vaak gaat het dan om praktische zaken, waarbij wij ernaar streven de lijnen kort te houden. In dat kader hebben alle commissies een contactpersoon bij Intermaris met wie ze rechtstreekse contact op kunnen nemen.

Adviesaanvragen huurdersverenigingen 2020

Onderwerp	Advies huurdersverenigingen	Beleid vastgesteld
Basis Sociaal Plan Renovatie zonder uitplaatsing	Op basis van overleg met de huurdersorganisaties is een nieuw Basis Sociaal Plan Renovatie zonder uitplaatsing tot stand gekomen. De huurdersorganisaties hebben ingestemd met het nieuwe basis sociaal plan.	☑ Ja
Huurverhoging 2020	De uitgangspunten voor de huurverhoging van 2020 waren in lijn met de meerjarige afspraken tussen Intermaris en de huurdersorganisaties. De huurdersorganisaties hebben een positief advies uitgebracht.	☑ Ja
Aangepaste werkwijze huurbevriezing 2020	Door wijzigingen in de huurtoeslagregelgeving konden de meerjarige afspraken over huurbevriezing niet meer één-op-één gevolgd worden. Intermaris heeft een ruimhartigere werkwijze voorgesteld. De huurdersorganisaties waren hierover positief.	☑ Ja
Voorrang huurders bij verkoop	Om doorstroming te bevorderen, verkoopt Intermaris haar woningen met voorrang aan huurders die minimaal de vraagprijs bieden. Ook als andere gegadigden meer bieden. De huurdersorganisaties zijn hierover positief.	☑ Ja
Voorrang huurders bij vrije sector	Om doorstroming te bevorderen, verhuurt Intermaris haar vrijesectorwoningen met voorrang aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. De huurdersorganisaties hebben hierover een positief advies uitgebracht.	☑ Ja
Basis Sociaal Plan Sloop	Op basis van overleg met de huurdersorganisaties is een nieuw Basis Sociaal Plan Sloop tot stand gekomen. De huurdersorganisaties hebben ingestemd met het nieuwe basis sociaal plan.	☑ Ja
Brandveiligheidsbeleid	De huurdersorganisaties hebben positief geadviseerd over het brandveiligheidsbeleid, maar gaven enkele aandachtspunten mee over CO-melders, informatieverstrekking, scootmobielen en elektrische fietsen en brandtrappen. Het aandachtspunt van CO-melders heeft Intermaris beargumenteerd niet overgenomen. De andere punten worden opgenomen in het communicatieplan en het plan van aanpak voor het brandveiligheidsbeleid.	☑ Ja
Prestatieafspraken 2021	De prestatieafspraken met Hoorn en Purmerend zijn gezamenlijk opgesteld en hebben van de huurdersverenigingen een positief advies ontvangen.	☑ Ja

Programma Duurzaam Wonen en Renovaties

Trots blijft Intermaris op de samenwerking met huurders in de uitvoering van het programma Duurzaam Wonen en Renovaties. Op basis van jarenlange ervaring is een aanpak ontwikkeld waarbij individuele huisbezoeken de basis vormen van ieder participatie- en communicatietraject. Met de kennis en inzichten die bij die huisbezoeken zijn verkregen worden plannen 'op maat' ontwikkeld. Dat de intensieve aanpak werkt, blijkt uit het succes. Bijna alle plannen kennen een instemming van meer dan 90%. Bij slechts één plan, te weten de verduurzaming van de Hooft Hasselaarstraat in Purmerend, moesten we terug naar de tekentafel. Maar ook daar geldt dat we het plan zodanig aanpassen dat we uiteindelijk instemming kunnen verkrijgen.

1.3.2 Overleg met de gemeentes

Hoorn

Het overleg met de gemeente Hoorn vindt plaats op verschillende niveaus. De samenwerking op uitvoeringsniveau is hoofdzakelijk op projectbasis. Op het voorbereidende ambtelijke en bestuurlijke niveau is de samenwerking constructief. De prestatieafspraken hebben weliswaar geleid tot meer helderheid over taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden, maar de opvolging van die afspraken vergt nog de nodige aandacht. De samenwerking en uitvoering op het gebied van nieuwbouw kent de nodige uitdagingen op procedureel en inhoudelijk vlak, waardoor de tijdige beschikbaarheid van nieuwe woningen onder druk staat. Dit wordt door beide partijen onderkend en beide partijen werken op constructieve wijze samen om deze uitdaging het hoofd te bieden. Verder hebben gemeente en Intermaris een intensief traject voor de wijkaanpak en de energietransitie in de Kersenboogerd doorlopen. Een ambitieuze wijkaanpak met aanzienlijke uitdagingen op zowel inhoudelijk, financieel als organisatorisch vlak. Ondanks deze grote uitdagingen hebben gemeente en Intermaris eind 2020 de wijkvisie Kersenboogerd inclusief een financiële paragraaf kunnen vaststellen. De samenwerking en uitvoering op sociaal maatschappelijk vlak verloopt soepel. De afspraken die we daarover hebben opgenomen in de prestatieafspraken hebben betrekking op zorg, veiligheid en leefbaarheid. De gemaakte afspraken en de wijze waarop wij er uitvoering aan geven kunnen rekenen op landelijke aandacht.

Purmerend

Het overleg met de gemeente Purmerend verloopt soepel. Diverse projecten zijn zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau samen met de huurdersverenigingen besproken en kennen een vlotte doorlooptijd. Samen met gemeente, collega-corporaties en huurdersorganisaties hebben we in 2020 nieuwe prestatieafspraken opgesteld met uitdagende doelen met betrekking tot nieuwbouw en uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Daarnaast is op uitvoerend niveau samengewerkt in de voorbereiding van nieuwbouwprojecten en herstructurering.

In 2020 zijn voor twee projecten de vergunningen afgegeven en heeft de gemeente twee nieuwe ontwikkellocaties aangedragen (Tarwestraat en Kop West). Daarnaast is de wijkvisie Wheermolen-Oost inclusief grondexploitatie vastgesteld. Deze ambitieuze wijkvisie, waaraan intensief is samengewerkt, voorziet in de sloop van 372 woningen en de realisatie van ruim 1.000 nieuwbouwwoningen, waarvan een aanzienlijk deel sociale huur en goedkope middenhuur. De uitvoering van dat plan is inmiddels voortvarend ter hand genomen.

Waterland

In de tweede helft van 2020 heeft Waterland haar woonvisie geactualiseerd. In afwachting daarvan zijn de gesprekken over prestatieafspraken opgeschort. Voor 2020 zijn deze dan ook niet gemaakt. Ministerie BZK is hierover door gemeente en woningcorporaties geïnformeerd. Begin 2021 zijn de gesprekken over nieuwe prestatieafspraken weer opgestart. Intermaris beoogt in Monnickendam circa 50 woningen nieuw te bouwen.

1.4 Kerncijfers 2020

Bezit 2020

Woningen	16.104
Intramuraal	489
Parkeren	777
BOG/MOG	138
Totaal	**17.508**

Onderhoud

Onderhoud	2020
Planmatig	12,7 mln
Contract	3,3 mln
BKT	4,9 mln
Dagelijks	8,0 mln
Totaal	**28,8 mln**

Aantal reparaties	2020
Reparatieverzoeken	23.519
Mutatieonderhoud	1.601
Totaal	**25.120**

Investeringen

Vastgoed nieuw	2020
Nieuwbouw	37,4 mln

Vastgoed bestaand	2020
Renovatie en duurzaamheid	18,6 mln

Duurzaamheid

Woningen	584
Zonnepanelen	2.888

Huurprijs

Hoorn	2020
Gemiddeld netto	581,40
% streefhuur t.o.v. maximale huur	**76,0%**

Purmerend	
Gemiddeld netto	567,17
% streefhuur t.o.v. maximale huur	**76,8%**

Waterland	
Gemiddeld netto	629,22
% streefhuur t.o.v. maximale huur	**68,6%**

Beschikbaarheid

Verhuurbare woningen	16.593
Beschikbaar gekomen woningen	1.162

Toewijzing

Nieuwe verhuringen	1.193
Onder inkomensgrens **(< € 39.055)**	93%

Klantcontact

Divers	2020
Telefonie	84.029
Balie	8.187
E-mail	15.473
Social media	1.951
Totaal	**109.640**

Tevredenheid

Cijfers	2020
Woning betrekken (25%)	7,6
Woning verlaten (20%)	8,1
Reparaties (55%)	8,0
Huurdersoordeel Aedes (100%)	**7,9 (B)**
Telefonisch contact	8,0
Kwaliteit van de woning	6,8

Financieel gezond

WSW ratio's	2020
ICR	2,8
LTV	49%
Solvabiliteit	47%
Dekkingsratio	35%

Aantal FTE

	31-12-2020
Wonen en vastgoed	111
Financiën	24
Beleid en staf	13
Totaal	**148**

Personeel

Tevredenheid	8,2
Ziekteverzuim	4,4%

2 Klant

2.1 Huurverhoging en betaalbaarheid

We hebben oog voor de betaalbaarheid van onze woningen. Dit doen we onder andere door de huurverhoging voor onze primaire doelgroep met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 1 januari 2020) zo beperkt mogelijk te houden. Gelijktijdig zien we de noodzaak om stevig te investeren in duurzaamheid en beschikbaarheid van onze woningen. Dit staat op gespannen voet met elkaar en vraagt om keuzes. In 2020 hebben we, gezien de relatief beperkte mogelijkheid om te differentiëren, gekozen voor een generieke huurverhoging van 2,1% (inflatie minus 0,5%). Daarnaast hebben 1.635 huurders huurbevriezing aangevraagd, waarvan in totaal 1.407 huurders daadwerkelijk huurbevriezing hebben gekregen.

2.2 Beschikbaarheid en huurbeleid

We hebben niet alleen oog voor de betaalbaarheid, maar ook voor de beschikbaarheid (zijn er voldoende betaalbare woningen voor de doelgroep). Belangrijk sturingsmiddel hierbij is het zogenaamde streefhuurbeleid. Een streefhuur is de huur die wij redelijk achten voor een woning en waartegen wij de woning bij aanvang van de huurovereenkomst verhuren. Door de streefhuren te verhogen of te verlagen, kunnen wij de omvang van de betaalbare voorraad beïnvloeden. Uit analyse blijkt dat ongeveer 70% van onze nieuwe huurders gebruikmaakt van huurtoeslag. Om deze groep altijd een passende woning te kunnen bieden, hebben we berekend dat minimaal 80% van onze woningen een huur moet hebben met een goedkope of betaalbare huur. We hebben onze streefhuren daarop aangepast en actualiseren onze streefhuren jaarlijks zodanig dat minimaal 80% van onze woningen een streefhuur heeft onder de eerste en tweede aftoppingsgrens.

Per 31 december 2020 had 81% van onze woningen een goedkope of betaalbare huur. Voor 4% van alle woningen geldt een huur boven de liberalisatiegrens. Deze woningen zijn bestemd voor mensen met een middeninkomen die in de huidige woningmarkt ook steeds moeilijker aan een woning komen.

Verdeling van het woningbezit naar prijsklasse per regio

Type woning	Goedkoop		Betaalbaar		Betaalbaar II		Middelduur		Duur		Totaal
Zelfstandige woning											
Hoorn	947	10%	5.058	53%	1.501	16%	1.598	10%	385	4%	9.489
Purmerend	626	10%	5.058	63%	744	11%	746	11%	275	4%	6.527
Waterland	8	3%	124	40%	63	20%	83	27%	135	11%	313
Onzelfstandige woning	245	93%	16	6%	-	0%	-	0%	3	1%	264
Totaal	**1.826**	**11%**	**9.334**	**56%**	**2.308**	**14%**	**2.427**	**15%**	**698**	**4%**	**16.593**

De indeling in prijsklassen is als volgt:

- Goedkoop: huur tot € 432,51
- Betaalbaar I: huur vanaf € 432,52 tot € 619,01;
- Betaalbaar II: huur vanaf € 619,02 tot € 663,40;
- Middelduur: huur vanaf € 663,41 tot € 737,14;
- Duur: huur vanaf € 737,15.

Zoals gezegd passen we de streefhuur jaarlijks zo aan dat we voldoende betaalbare woningen beschikbaar hebben voor onze nieuwe huurders. In Hoorn is de gemiddelde streefhuur/aanvangshuur in 2020 bijna € 20,- hoger geworden, in Purmerend € 33,- en in Waterland € 15,-. Een deel van deze verhoging is terug te leiden op de voortgaande verduurzaming, renovatie en vernieuwing van onze voorraad. Wij voegen extra kwaliteit toe en deze komt ook in de streefhuur tot uiting. Ondanks deze aanpassingen heeft, zoals eerder gezegd, 81% van onze woningen een aanvangshuur die passend is voor onze primaire doelgroep.

Ultimo 2020 ligt de gemiddelde netto huur (dus de huur die de huurder daadwerkelijk betaalt) in alle drie de werkgebieden lager dan de huur bij een nieuwe verhuring (streefhuur/aanvangshuur). Het verschil tussen de netto huur en de streefhuur, de zogenaamde harmonisatieruimte, is echter beperkt. In Hoorn is dat bijna € 16,-, in Purmerend € 36,- en in Waterland € 29,-. Deze harmonisatieruimte is ten opzichte van vorig jaar in Hoorn en Purmerend toegenomen (zie tabel).

De gemiddelde streefhuur, uitgedrukt in het percentage van de maximale huurprijs, ligt in Purmerend rond 77%, in Hoorn rond 76% en in Waterland rond 69%. Het verschil in percentage in de werkgebieden wordt verklaard door verschil in woningtype en kwaliteit. In Waterland betreft het bijvoorbeeld alleen eengezinswoningen die in de afgelopen jaren zijn verduurzaamd. De kwaliteit en woningwaardering is daar dus hoog en daarmee ook de maximale huur. Om de huur toch bereikbaar te houden voor woningzoekenden met een huurtoeslag moet dus een grotere korting op de maximale huur worden gegeven. Dit leidt automatisch tot een lager streefhuurpercentage.

Streefhuur en gemiddelde huurprijs

Gemeente	Gemiddelde streefhuur %			2020	2019	
	2020	2019	Gemiddelde netto huurprijs	Gemiddelde streefhuur	Gemiddelde streefhuur	Gemiddelde streefhuur
Hoorn	76,0%	75,9%	581,40	597,05	569,93	577,20
Purmerend	76,8%	76,7%	567,17	603,24	552,18	570,36
Waterland	68,6%	68,6%	629,22	658,38	614,31	643,18

* Gemiddelde streefhuur % en gemiddelde netto huurprijzen en streefhuren hebben betrekking op onze woningen (excl. intramuraal vastgoed).

2.3 Huurachterstand en ontruimingen

Bij betaalbaarheid hoort ook de zorg voor die huurders die hun huur even niet meer kunnen betalen. Hiervoor voeren wij een actief incassobeleid, waarbij we in gesprek gaan met onze huurders. De huurachterstand onder onze zittende huurders is in 2020, ondanks de coronacrisis en onzekerheid rond inkomens, aanzienlijk gedaald naar 0,57%. Deze afname heeft in ons gehele werkgebied plaatsgevonden. De huurachterstand in regio Hoorn is wel nog aanzienlijk hoger dan in Purmerend en Waterland. Het verschil kan moeilijk verklaard worden, anders dan dat in Purmerend de ‘Vroeg Eropaf’ al veel langer wordt toegepast. In 2021 wordt dit onderzocht door een stagiair als afstudeeropdracht.

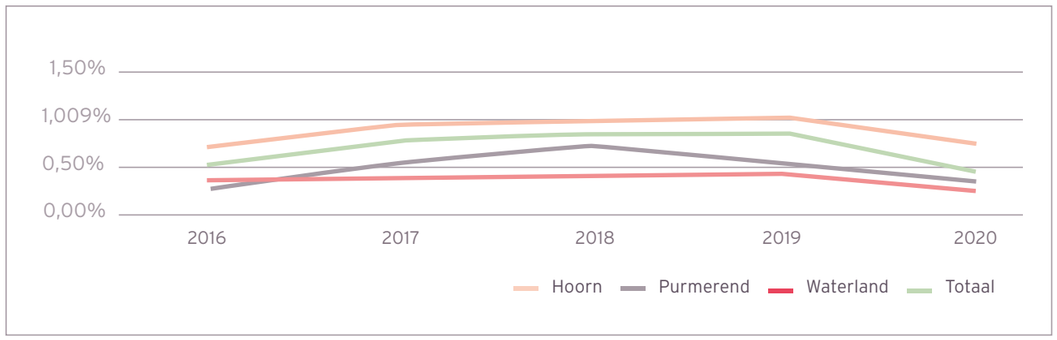
In 2020 hebben in totaal 5 ontruimingen plaatsgevonden, waarvan 4 in Hoorn en 1 in Purmerend. Bij deze ontruimingwas sprake van woonfraude of overlast, soms in combinatie met een huurachterstand. Ook zijn 2 huurovereenkomsten ontbonden waarbij geen ontruiming heeft plaatsgevonden, maar bewoners zelf de sleutels hebben ingeleverd. Hier was in 1 geval sprake van hennep en het betrof een woonfraude.

In 2020 hebben wij onze zogenaamde ‘Vroeg Eropaf’-aanpak voortgezet om ontruimingen te voorkomen. In een vroeg stadium wordt een potentieel problematische huurachterstand gesignaleerd, waarna onze medewerkers samen met schuldhulpverleners van de gemeentes het gesprek met de huurder aangaan. In 2020 hebben vanwege COVID-19 minder huisbezoeken plaatsgevonden. Dit waren er in totaal 74, waarvan 16 in Purmerend en 58 in Hoorn. In 2019 was er nog sprake van 218 huisbezoeken.

Aantal ontruimingen en bedrag huurachterstand

	Hoorn	Purmerend	Waterland	Totaal
Aantal ontruimingen huurachterstand	2	0	0	2
Aantal ontruimingen overig (o.a. overlast, woonfraude)	2	1	0	3
Huurachterstand zittende huurder	€506.591	€159.591	€5.519	€671.657
Huurachterstand % jaarhuur incl. vergoedingen	0,75%	0,35%	0,23%	0,57%

Verloop huurachterstand 2016 tot en met 2020

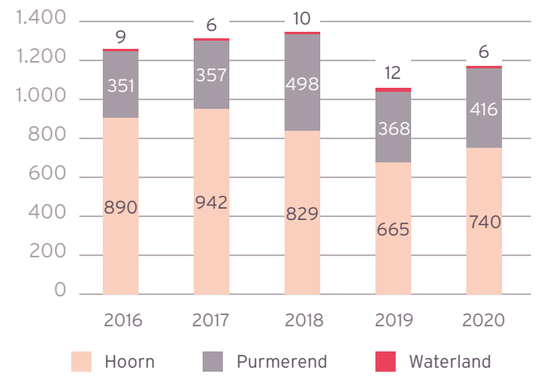


2.4 Mutaties

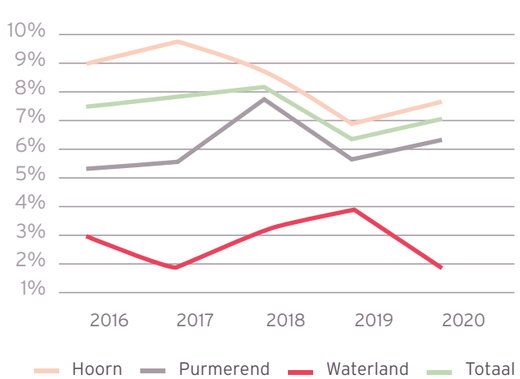
2.4.1 Vrijgekomen woningen

In 2020 is de mutatiegraad (op basis van einddatum huurovereenkomst) weer gestegen ten opzichte van vorig jaar. In totaal werd bij 1.162 woningen de huurovereenkomst opgezegd. De mutatiegraad komt hiermee uit op 7,0% (2019: 6,3%). We zien eenzelfde ontwikkeling in de werkgebieden Hoorn en Purmerend. In beide werkgebieden zijn in 2020 meer woningen beschikbaar gekomen dan vorig jaar. Van de vrijgekomen woningen zijn er in 2020 40 woningen (24 Hoorn en 16 Purmerend) verkocht. Daar staat tegenover dat we ook 131 nieuwe woningen hebben opgeleverd en verhuurd. In 2020 hebben we in Hoorn ook voor het eerste geëxperimenteerd met het zogenaamde doorstroomlabel. Een deel van de vrijkomende woningen gaat daarbij met voorrang naar huurders die een sociale huurwoning achter laten. De resultaten zijn goed en dragen bij aan een langere verhuisketen, waardoor meer woningen beschikbaar komen voor onze doelgroep.

Aantal beschikbaar gekomen woningen



Mutatiegraad



2.4.2 Inkomenstoets

In totaal hebben in 2020 1.193 nieuwe verhuringen plaatsgevonden, waarvan in 1.073 gevallen een inkomenstoets moest worden uitgevoerd, omdat de netto huur zich onder de liberalisatiegrens bevond (de zogenaamde DAEB-woning). Van de nieuwe huurders had 93% een passend inkomen dat lager was dan €39.055.
Bij 7% van de DAEB-woningen was sprake van een nieuwe huurder met een te hoog inkomen. Veelal betreft het dan senioren of herhuisvesters. Daarmee blijven we ruim onder de 10% vrije beleidsruimte. In 30 gevallen was sprake van een toewijzing van een niet-DAEB-woning met een huur boven de liberalisatiegrens. Daarnaast hebben nog 14 verhuringen plaatsgevonden aan herhuisvesters in de Kometenstraat en 76 toewijzingen hebben plaatsgevonden aan rechtspersonen. Dit zijn veelal maatschappelijke of zorginstellingen, maar ook zijn woningen via een leegstandsbeheerder verhuurd.

Toewijzingen onder en boven de inkomensgrens van € 39.055

	Hoorn		Purmerend		Waterland		Totaal	
Toewijzing onder €39.055 (90%-norm)	598	94%	390	90%	7	100%	995	93%
Toewijzing boven € 39.055	35	6%	43	10%	0	0%	78	7%
Aantal toewijzingen in 2020	633	100%	433	100%	7	100%	1.073	100%
Toewijzing herhuisvesters Kometenstraat	0		14		0		14	
Toewijzing rechtspersonen	49		27		0		76	
Toewijzing niet-DAEB woningen*	24		6		0		30	
Totaal aantal toewijzingen in 2020	**706**		**480**		**7**		**1.193**	

* woningen met een huur boven de liberalisatiegrens bij aanvang van het contract (2020: €737,14)

2.4.3 Passend toewijzen

Met ingang van 2016 moet 95% van de woningen passend worden toegewezen. Kort samengevat moet het inkomen passen bij de huur, zodat er niet een onnodig groot beslag op de huurtoeslag wordt gelegd. In 2020 hebben we 98% van onze verhuringen passend toegewezen. In 16 gevallen is een woning toegewezen aan huurders waarbij veelal sprake is van een te laag inkomen voor de benodigde huur. Dit zijn 13 woningen in Hoorn en 3 in Purmerend.

2.4.4 Woonruimteverdeling

Van alle toewijzingen in 2020 betrof 64% een reguliere woonruimte. In de overige 36% betrof het woonruimte met een bijzonder label, waaronder seniorenwoningen (22% van de toewijzingen), jongeren/jongerengeschikte woningen (11% van de toewijzingen) en begeleid wonen (3% van de toewijzingen).

Toegewezen woningen per doelgroep

	Hoorn		Purmerend		Waterland		Totaal	
Regulier	428	61%	332	69%	7	100%	767	64%
Jongerenhuisvesting	91	13%	36	8%	0	0%	127	11%
Seniorenwoningen	151	21%	107	22%	0	0%	258	22%
Begeleid wonen	34	5%	4	1%	0	0%	38	3%
Mindervalidewoningen	2	0%	1	0%	0	0%	3	0%
Totaal toegewezen	**706**		**480**		**7**		**1.193**	

In totaal heeft 55% (653 woningen) van alle verhuringen plaatsgevonden via het reguliere woonruimteverdeelsysteem (Woonmatch Waterland en Woonmatch West-Friesland).

Het restant van de verhuringen (45% = 540 woningen) is via rechtstreekse bemiddeling toegewezen. Daarbij wordt circa 21% toegewezen door zorginstellingen aan woningzoekenden met een zorgindicatie en 11% door overige instanties. Van alle toegewezen woningen is 4% (19 woningen) toegewezen aan statushouders. Daarmee is in 2020 voldaan aan de gemeentelijke taakstelling. Voor 2021 verwachten wij een toename van het aantal te huisvesten statushouders. Tenslotte hebben in 2020 16 verhuringen indirect door rechtspersonen plaatsgevonden.

Verhuur via rechtstreekse bemiddeling

	Hoorn	Purmerend	Waterland	Totaal
Directe bemiddeling	230	103	3	336
Zorginstellingen	80	32	0	112
Overige instanties	35	22	0	57
Statushouders	13	5	1	19
Indirect (rechtspersonen)	12	4	0	16
Totaal	**370**	**166**	**4**	**540**

2.5 Leefbaarheid

Participatie en samen optrekken met bewoners en netwerkpartners is in 2020 nóg belangrijker geworden. Door de opkomst van corona zijn wij genoodzaakt om andere vormen van participatie in te zetten en vooral creatief en innovatief te werken. Schoon, heel en veilig blijft de basis voor leefbaarheid en daarnaast heeft de aandacht voor zorg en welzijn in de buurten en wijken dit jaar een grote plek in het team gekregen. Medewerkers Leefbaarheid signaleren vooral en de wijkconsulenten en specialisten houden zich inhoudelijk bezig met allerlei ingewikkelde dossiers. Vooral de psychische problematiek neemt toe; we zien een stijging in overlast hierdoor. Vaak vergen deze dossiers een intensieve samenwerking met zorgpartijen om samen een huurder (weer op weg) te helpen.

We overleggen geregeld met het veiligheidshuis van beide gemeenten om complexe (zorg)casussen te bespreken en de juiste partijen hierbij aan tafel te krijgen. We zien door corona ook een stijging in het aantal burenruzies. De eenzaamheid en de individualisering nemen toe. Huurders zitten hele dagen thuis, al dan niet in periodes in lockdown met jonge kinderen op een flat of in een eengezinswoning. Huurders horen meer van elkaar en melden dit ook bij ons. Er ontstaan meer irritaties door korte lontjes en ‘coronamoeheid’.

Afgelopen jaar hebben we, vooral in het voorjaar, verschillende corona-initiatieven gelanceerd, waaronder de Luisterlijn en het organiseren van draaiorgelmuziek voor onze bewoners in ouderencomplexen.

Twee initiatieven die eruit springen zijn ons Burenhulp platform en de Voorzieningenwijzer. Het platform is er om buren in complexen en buurten aan elkaar te koppelen. Via de website van Intermaris kun je naar het Burenhulp platform gaan en daar aangeven of je hulp nodig hebt voor een klein klusje, zoals boodschappen of een lamp verwisselen of een koffiemoment. Je kunt ook aangeven dat je juist wil helpen. In 2020 heeft dit in het laatste kwartaal 23 matches opgeleverd.

De Voorzieningenwijzer is een aanpak die mensen met inkomens tot modaal niveau helpt bij het kiezen en aanvragen van beschikbare voorzieningen. Keuzes die aanzienlijke financiële voordelen opleveren en de risico’s van huurachterstanden, armoede en problematische schulden verminderen.

Om de koopkracht van financieel kwetsbare inwoners van de gemeente Hoorn te verbeteren hebben we een pilot met de Voorzieningenwijzer uitgevoerd onder 100 inwoners. Op de peildatum voor de evaluatie waren er 83 adviesgesprekken uitgevoerd. Het gemiddelde te behalen voordeel voor de deelnemers uit de pilot is € 648,13 per huishouden. Dit voordeel komt grotendeels jaarlijks terug. De pilot is geslaagd en krijgt in 2021 dan ook een vervolg.

Twee wijken krijgen extra aandacht op het gebied van leefbaarheid en preventie. In beide wijken is ook een buurtbeheerder actief zodat schoon, heel en veilig hoog op de agenda staan en wij voor bewoners zichtbaar en dichtbij zijn. Dit zijn de wijken Kersenboogerd in Hoorn en Wheermolen-Oost in Purmerend. Middels wijkprogramma’s werken we samen met gemeenten en netwerkpartners aan krachtige en aantrekkelijke wijken.

Omdat de ambitie hoog is en de uitdagingen groot zijn, hebben we eind 2019/begin 2020 het aantal Leefbaarheidsmedewerkers stevig uitgebreid. Daarmee is er ook meer aandacht voor het bestrijden van woonfraude. Dit werpt direct zijn vruchten af. In totaal zijn 9 huurovereenkomsten, in verband met woonfraude, ontbonden. In de meeste gevallen heeft de huurder zelf opgezegd. In drie gevallen hebben wij middels een procedure ontbinding van de huurovereenkomst afgedwongen.

2.5.1 Een bloemlezing van leefbaarheidsprojecten

Een kleine bloemlezing uit de leefbaarheidsprojecten in het kader van schoon, heel en veilig:

- Samenwerking met de Waalhandjes, een initiatief dat diverse projecten in de Grote Waal, samen met bewoners oppakt. Met het project ‘Happie Hoorn’ helpen we bewoners die niet of minder zelfredzaam zijn. De bewoners die we helpen moeten altijd meewerken, toestemming geven, aanwezig zijn en zelf ook meehelpen.
- Samen met bewoners in Wheermolen-Oost is gestart met het opstellen van complexregels.
- Intensieve afstemming met bewonerscommissies en huurdersverenigingen over uitvoering van nieuwe schoonmaakprogramma’s, maar ook in verband met COVID-19 over de ontsmettingsmaatregelen, gebruik van dispensers die geplaatst zijn bij de complexen en het informeren naar het welzijn van onze huurders.
- Ook is veel aandacht besteed aan (het onderzoeken van) boosterruimtes en cameratoezicht. De wens voor boosterruimtes en cameratoezicht neemt toe.
- Samen met Stichting Netwerk, de gemeente en de Hoofdzaak werken wij mee aan het project ‘Verrijk je wijk Kersenboogerd’. Via vragenlijsten worden bewoners bevraagd naar de tops van de wijken, hun talenten en ook hun behoeften.
- Er zijn flyers verspreid van de 3 medewerkers die huismeestertaken uitvoeren in verschillende complexen in Hoorn. Bewoners kunnen zo lezen wat deze taken zijn en kunnen de medewerkers via hun rechtstreekse nummer benaderen.

In het kader van Preventie en Vroeg Eropaf zijn wij dit jaar nog meer actief geweest:

- Het incassoproces is gewijzigd, waarbij we eerder in contact komen met huurders die betalingsproblemen hebben en hen een werkwijze op maat kunnen aanbieden. Dit levert eind 2020 al mooie resultaten op (percentage huurachterstand onder de 1%).
- De convenanten ‘Vroeg Eropaf’ in Hoorn en Purmerend ten behoeve van preventie schuldhulpverlening zijn beide opnieuw getekend door gemeenten en Intermaris.
- Samenwerking met netwerkpartners waaronder 1.Hoorn, wijkteam Purmerend en schuldhulpverlening wordt steeds intensiever.

2.5.2 Betrokkenheid

Bij Intermaris staat betrokkenheid centraal. De woningwet stimuleert dat door het maken van prestatieafspraken met huurders en gemeenten. Op het gebied van samenwerking met bewonerscommissies tonen wij als Intermaris onze betrokkenheid. Dit doen we overigens op verschillende niveaus.

Ondersteuning flatteams/bewonerscommissies

Intermaris betrekt bewoners bij de uitvoering van schoon, heel en veilig. Door overleg met bewonerscommissies geven wij gehoor aan wat er leeft in de wijken. In 2020 hebben wij met alle actieve bewonerscommissies minimaal een keer overleg gevoerd. Insteek is het fysieke functioneren van onze complexen en daaruit voortvloeiend eventueel gewenste aanpassingen. In de regel is de frequentie van het overleg, zowel formeel als informeel, hoger.

Herstructurering

Om een deel van ons bezit te transformeren, hebben we een veel omvattende herstructureringsopgave. Deze opgave is van nature complex, zowel fysiek als sociaal. Een herstructurering leidt bijvoorbeeld tot onzekerheid voor bewoners voor de toekomst van hun woning. Wordt het sloop/nieuwbouw of renoveren? Moeten we (tijdelijk) verhuizen en kan ik het daarna nog wel betalen? In die context gaan wij het gesprek aan met onze bewoners. Door de bewoners en hun organisaties tijdig en intensief te betrekken, kunnen zij hun stem goed laten horen en kunnen we plannen afstemmen op hun wensen. In dat kader vindt overleg plaats met bewonerscommissies in Hoorn en Purmerend als het gaat om sloop/nieuwbouw en renovatie.

2.6 Huurderstevredenheid

Intermaris streeft naar uitstekende prestaties als volkshuisvester. Dit doen wij door het bieden van betaalbare woningen in een aangename woonomgeving en door ons te focussen op onze primaire taak: volkshuisvesting. Bij verbetering richten we ons primair op eigen ervaringen en op waarnemingen uit onderzoeksresultaten. Op alle onderdelen laten wij in 2020 een verdere verbetering zien. In 2020 stond de bewoner centraal en is extra aandacht besteed aan de klanttevredenheid en zijn tal van maatregelen getroffen om de klanttevredenheid te laten toenemen. Zo voert de afdeling Verhuur continu verbeteringen door in de processen rond het betrekken en verlaten van een woning. Zo zijn eind 2019 de SLA-afspraken met onze vijf hoofdaannemers opnieuw vastgesteld, is de realisatie van deze afspraken in 2020 periodiek besproken en heeft waar nodig bijsturing plaatsgevonden. Ook de bespreking van de klanttevredenheid is hierin meegenomen. Ondanks COVID-19 zijn de scores voor nieuwe huurders en vertrokken huurders toegenomen naar respectievelijk een 7,6 en een 8,1 en is de score voor reparatieverzoeken uitgekomen op een 8,0. De klanttevredenheid voor de afhandeling van telefoontjes door ons Klant Facilitair Centrum is eveneens uitgekomen op een 8,0. In 2020 is nadrukkelijk gestuurd op het tijdig terugbellen van telefoontjes door de backoffice.

In 2020 heeft, net als in 2019, een grootschalig onderzoek plaatsgevonden onder onze huurders, waarin zij onder andere een cijfer gaven voor de kwaliteit van de woning. In totaal hebben 3.889 huurders de kwaliteit van de woning gewaardeerd met een gemiddeld cijfer van 6,8. In 2019 ontvingen wij nog een gemiddeld cijfer 6,7 voor de kwaliteit van de woning van in totaal 2.761 huurders.

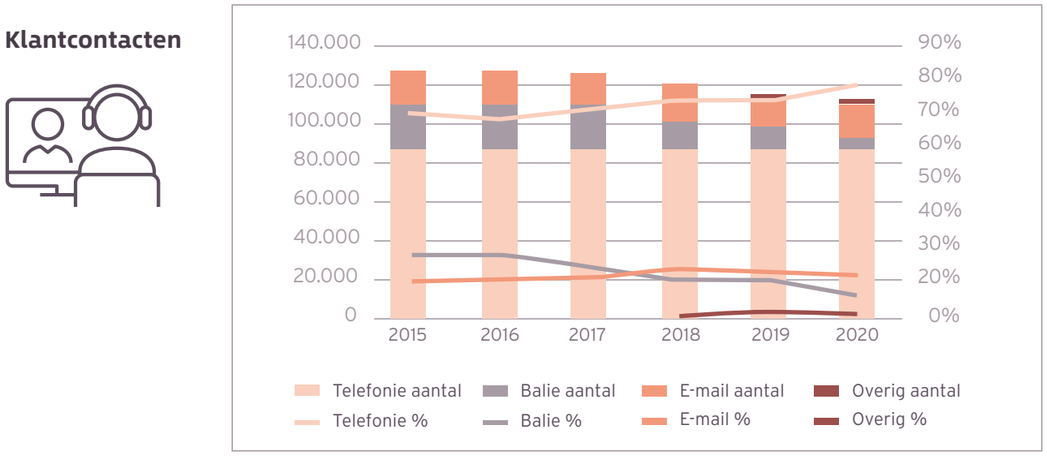
Huurderstevredenheid	2020	2019	2018
Woning betrekken (25%)	7,6	7,5	6,8
Woning verlaten (20%)	8,1	7,5	7,0
Reparaties (55%)	8,0	7,8	7,5
Huurdersoordeel Aedes (100%)	**7,9**	**7,7**	**7,2**
Telefonisch contact	8,0	7,8	7,7
Kwaliteit van de woning	6,8	6,7	6,7

2.6.1 Klantcontacten

Het klantcontactcentrum (KCC) verwerkte in 2020 109.640 klantcontacten. Dit is 5% minder dan in 2019 (115.022 klantcontacten). Het overgrote deel betreft nog steeds telefonisch contact: 77% en dit is ten opzichte van vorig jaar (72%) weer toegenomen. Hiertegenover staat een duidelijke afname van het aantal baliebezoeken, van 12.740 in 2019 naar 8.187 in 2020. Dit heeft ook te maken met COVID-19, waardoor de balie maandenlang alleen maar op afspraak open is geweest. Het aantal klantcontacten via de e-mail daalt licht naar 14% ten opzichte van 15% vorig jaar. Het aantal digitale klantcontacten via social media en chat vormen net als vorig jaar samen 2% van de totale klantcontacten in 2020.

Wij richten ons in toenemende mate op de digitalisering van ons klantcontact door meer digitale functionaliteiten en selfservicemogelijkheden aan onze website toe te kennen. In 2020 is het mogelijk geworden om het plannen van reparaties ook via de website te laten verlopen, zonder dat de huurder hoeft in te loggen. Door COVID-19 is dit proces tijdelijk even stopgezet, inmiddels is het weer mogelijk. In 2020 hebben wij ook een start gemaakt met de voorbereidingen voor een nieuwe website. De huidige website is gedateerd zowel in vormgeving als in functionaliteit. In 2021 werken wij hard door aan een nieuwe website met meer gebruiksgemak en vereenvoudiging van een aantal functies voor onze huurders, zoals het indienen van formulieren. Kleine aanpassingen zullen in 2021 direct doorgevoerd worden, de uitrol van een nieuwe website zal waarschijnlijk pas in 2022 zijn. Het aantal gebruikers van Mijn Intermaris bedraagt eind 2020 6.517 (2019: 5.429).

Klantcontacten



2.6.2 Klachten- en geschillenafhandeling

In 2020 heeft de interne klachtencommissie in totaal 49 officiële klachten ontvangen (2019: 64), waarvan:

- 24 klachten met betrekking tot ons vastgoedbeheer, waaronder klachten over de onderhoudsstaat van de woning (vocht, lekkage, schimmel, isolatie, etc.).
- 12 klachten over ons verhuurproces, heel divers van aard (toewijzing, eindafrekening, overlast mutatiewerkzaamheden, opleverpunten, etc.).
- 6 klachten over onze nieuwbouw- en renovatieprojecten, waaronder 4 keer over opleverpunten van de woning en 2 keer over schade na renovatiewerkzaamheden.
- 5 klachten met betrekking tot onjuiste informatieverstrekking casu quo onjuiste communicatie.
- 2 klachten met betrekking tot onze dienstverlening rondom leefbaarheidsvraagstukken (o.a. plaats voor scootmobiel).

De klachten zijn intern opgepakt en grotendeels afgehandeld. Er is 1 klacht (door)gestuurd naar de Regionale Geschillencommissie met betrekking tot het niet toewijzen van een woning. Deze klacht is eind 2020 door de geschillencommissie deels toegewezen. De commissie constateert dat Intermaris inhoudelijk correct heeft gehandeld, maar dat de communicatie rond het geschil beter had gekund. Hiervoor heeft Intermaris nogmaals haar excuses aan huurster aangeboden.

3 Vastgoed

3.1 Portefeuillestrategie en maatschappelijke woonagenda

In 2020 hebben wij onze portefeuillestrategie herijkt. De vorige strategie dateerde van 2017 en sindsdien is er veel veranderd. We zien sterk oplopende wachttijden voor woningzoekenden en een duurzaamheidsopgave die groter en urgenter is dan die in 2017 was. Om te komen tot de nieuwe portefeuillestrategie is een omgevingsanalyse uitgevoerd, waarbij de thema's demografie, sociaal, technologie, ecologie en politiek onder de loep zijn genomen. Omdat de portefeuillestrategie zich voornamelijk richt op het vastgoed is aanvullend een maatschappelijke woonagenda ontwikkeld die de focus legt op het menselijk aspect.

Vanuit de portefeuillestrategie en de maatschappelijke woonagenda komen vijf grote thema's naar voren die de komende jaren (in ieder geval tot 2030) centraal staan in ons werk. Onderstaand wordt elk van de thema's kort toegelicht.

Toekomstbestendige woningvoorraad

We zien duurzaamheid als een randvoorwaarde waarbinnen Intermaris werkt aan haar volkshuisvestelijke opgave. Hierbij streven we in 2030 naar een minimale CO2-reductie van 49% ten opzichte van 1990.
We beperken de CO2-uitstoot van onze woningen, zowel in de bouwfase als in de exploitatiefase, waarbij we streven naar de hoogste mate van reductie per bestede euro. Nieuw is de aandacht voor klimaatadaptie, waarbij we de negatieve gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk proberen te beperken.

Voldoende passende woningen

Op dit moment is het aanbod van voldoende geschikte woningen voor onze doelgroep al onvoldoende, terwijl ook de verwachting is dat de omvang van de bevolking verder zal toenemen. We werken de komende jaren daarom aan een forse uitbreiding van onze woningvoorraad, met specifieke aandacht voor doelgroepen die moeite hebben om in de huidige markt een woning te vinden, te weten: jongeren, senioren, middeninkomens en doorstromers.

Sterke bewoners door sterke wijken

We zien een toenemende tweedeling in de maatschappij en in onze wijken. In onze huurwoningen vindt een clustering plaats van mensen met lage inkomens, met (psychische) gezondheids- en relatieproblemen, een afstand tot de arbeidsmarkt en schuldenproblematiek. De komende jaren zetten wij ons onder andere in voor meer menging in de wijk, gebiedsgerichte samenwerking, zowel intern, als met externe partners en het versterken van de sociale cohesie en betrokkenheid.

Ondersteuning aan (tijdelijk) kwetsbare huurders

Steeds meer mensen met een beperking of problematiek wonen zelfstandig in de wijk met zorg aan huis.
We leveren de komende jaren een bijdrage aan het vergroten van de zelf- en samenredzaamheid van deze bewoners. Dit doen we door preventie van dakloosheid, woonoverlast, armoede en betalingsproblemen.
We trekken hierbij samen op met onze partners in het maatschappelijke veld en zorgen er gezamenlijk voor dat er steeds voldoende ondersteuning en welzijn in de wijk aanwezig is.

Goed ouder worden

De komende jaren zal het aantal ouderen fors toenemen. Op dit moment zijn geschikte woonconcepten waar ouderen graag wonen niet voldoende beschikbaar en bij langer zelfstandig thuis wonen is er bovendien een grotere kans op eenzaamheid. We gaan op zoek naar nieuwe woonconcepten voor ouderen, maken van bestaande seniorencomplexen toekomstbestendig en richten ons op een goede spreiding zodat mensen ouder kunnen worden in hun eigen wijk. Daarnaast bevorderen we de doorstroom van ouderen naar een geschikte woning en ondersteunen initiatieven ter voorkoming van eenzaamheid.

De doelstellingen uit de portefeuillestrategie en de maatschappelijke woonagenda zijn behoorlijk ambitieus. In 2021 werken we deze strategische kaders verder uit in concrete plannen. Hiervoor nemen we ongeveer tot en met het derde kwartaal van 2021 de tijd. We verwerken de plannen in ons bod aan gemeenten (juni 2021) en de meerjarenbegroting 2022.

3.2 Woningvoorraad

Het huidige woningbezit van Intermaris bestaat uit een mix van woningtypen, voornamelijk gevestigd in de twee grote steden Hoorn en Purmerend. De omvang van de woningvoorraad is in 2020 toegenomen. In 2020 zijn in Purmerend 99 nieuwe woningen opgeleverd en in Hoorn 32 woningen. In 2020 heeft een beperkte verkoop plaatsgevonden van 24 woningen in Hoorn en 16 woningen in Purmerend. De komende jaren zullen de aantallen flink in beweging zijn door sloop en nieuwbouw en uitbreiding op nieuwe locaties. Bij sloop en nieuwbouw proberen we waar dat maar enigszins mogelijk is te verdichten. Dat wil zeggen dat we meer woningen nieuw bouwen dan we slopen. Hierbij transformeren we de voorraad, waarbij we inspelen op de vraag naar woningen voor kleinere huishoudens en woningen geschikt voor senioren. Onze doelstelling is om onze voorraad de komende jaren flink te laten groeien en daarmee te voldoen aan de toenemende vraag.

3.2.1 Overzicht woningen in exploitatie

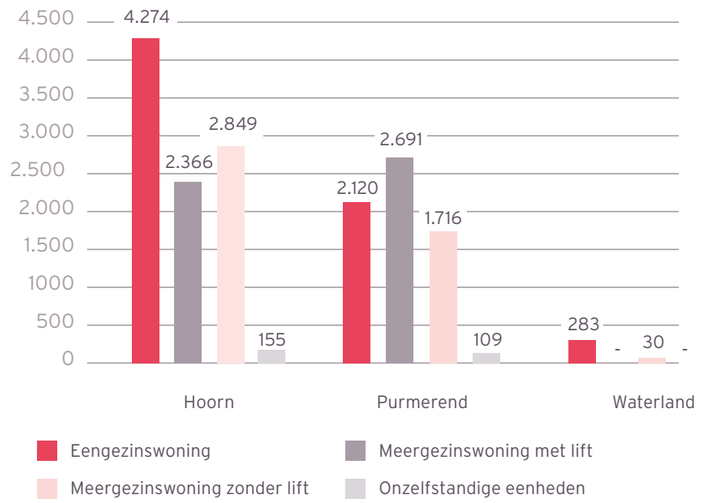
Aantal vastgoedeenheden in exploitatie

Type vastgoedeenheid	DAEB 2020	DAEB 2019	NIET -DAEB 2020	NIET -DAEB 2019	Totaal 2020	Totaal 2019	Mutatie
Woningen	15.788	15.716	316	300	16.104	16.016	88
Intramuraal vastgoed - woningen	489	486	-	-	489	486	3
Intramuraal vastgoed - algemene ruimten	45	45	-	-	45	45	-
Overige objecten - sociaal verhuurd	58	56	-	-	58	56	2
Bedrijfsruimtes	2	2	33	27	35	29	6
Garages en parkeerplekken	-	-	777	773	777	773	4
Totaal	**16.382**	**16.305**	**1.126**	**1.100**	**17.508**	**17.405**	**103**

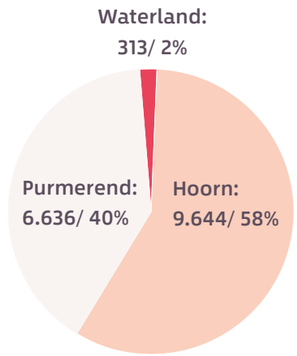
Het aantal vastgoedeenheden steeg in 2020 met 103 eenheden. Met name het aantal woningen steeg als gevolg van de oplevering van 32 nieuwbouwwoningen in Hoorn (Johannes Poststraat) en 99 nieuwbouwwoningen in Purmerend (Planetenpark en Kometenstraat). In Hoorn zijn 24 woningen en in Purmerend 16 woningen verkocht. Naast de reguliere verkopen zijn er in 2020 3 koopgarantwoningen ingekocht, waarvan er 1 weer verkocht is als koopgarantwoning en 2 woningen zijn verkocht zonder koopgarantregeling.

Trots zijn we ook op de oplevering van het nieuw gebouwde jongerencentrum Columbuzz in Purmerend waar tieners en jongeren elkaar kunnen ontmoeten. Verder is het aantal bedrijfsruimten toegenomen door de splitsing van ons eigen kantoor aan de Maelsonstraat in Hoorn. Het kantoorpand is vanaf medio 2020 nog voor ongeveer 50% in gebruik bij Intermaris en de overige 50% wordt met ingang van 2020/2021 verhuurd aan een aantal maatschappelijke instellingen.

Woningvoorraad per type en per gemeente



Aantal woningen in exploitatie



3.2.2 Onderhoud

Aandacht voor een veilige woningvoorraad: brandveiligheids- en asbestbeleid herijkt

In 2020 werkten we, in vervolg op het in 2019 vastgestelde Onderhoudsbeleid, het beleid op het gebied van brandveiligheid en asbest uit. Bij brandveiligheid is er vooral aandacht voor het bieden van een veilige woning voor verschillende doelgroepen. Hoe minder zelfredzaam de bewoner, hoe groter het pakket aan veiligheidsmaatregelen dat Intermaris bij een woning neemt. Bij asbest ligt naast beleidsuitgangspunten de nadruk op eenduidige werkprocessen, het kiezen van logische saneringsmomenten en het goed beheren van het aanwezig asbest, zoals dat hoort bij het bieden van een veilige woning.

Brandveiligheidsbeleid en plan van aanpak

Het brandveiligheidsbeleid heeft als doel het borgen en verbeteren van de brandveiligheid van het bezit, langs de gebouw- en menskant. Daar waar voorkomen van brand, en vervolgens beperken van brand niet lukt, wordt ingezet op voldoende vluchttijd. We werken met een basispakket van maatregelen voor 4 doelgroepen: regulier, senioren, aanleunwoningen en zorgwoningen. Het Bouwbesluit geeft de minimale eisen weer, Intermaris werkt voor iedere doelgroep met een maatregelenpakket daar bovenop. Hoe minder zelfredzaam de doelgroep, hoe zwaarder het pakket.

Voor de uitvoering van brandveiligheidsbeleid stelden we een plan van aanpak op. Op basis van een risicoafwegingstabel bepalen we de onderzoekvolgorde. Wat is het meest risicovolle bezit qua bouw en doelgroep? Aan de hand van deze volgorde controleren we of de woningen aan het maatregelenpakket voldoen. Waar nodig pakken we de complexen aan. In 2018 startten we vooruitlopend hierop met het inventariseren van vijf grote zorgcomplexen. Het nemen van maatregelen bij de Viervorst, Molentocht en Avondzon in Purmerend en Avondlicht in Hoorn liep door corona vertraging op. De werkvoorbereiding werd in 2020 afgerond en uitvoering vindt in 2021 plaats.

Asbestbeleid: een integrale asbestaanpak

Het herziene asbestbeleid heeft als doel het bieden van een asbestveilige leefomgeving voor onze huurders en opdrachtnemers, dat voldoet aan de wettelijke kaders en past binnen onze financiële randvoorwaarden. Het beleid gaat uit van een integrale aanpak aan de hand van een risicogestuurde benadering, waarbij afwegingen worden gemaakt tussen dat wat wenselijk is en dat wat noodzakelijk is.

Met behulp van een risicobeheermodel en -beheerplan bepalen we op welk (logisch) moment welk asbest wordt gesaneerd. Per onderhoudssoort zijn de werkprocedures herijkt. In vervolg op het herziene beleid vinden in 2021 opleidingen en implementatie plaats.

Planmatig onderhoud

In 2020 gaf Intermaris €16,0 miljoen uit aan planmatig en contractonderhoud ten opzichte van €11,8 miljoen in 2019. Bij contractonderhoud kwamen de uitgaven uit op €3,3 miljoen. Door het aangaan van nieuwe contracten eind 2019, realiseerden we in 2020 een besparing ten opzichte van het voorgaande jaar. Bij planmatig onderhoud was, door de coronacrisis en overloop van projecten uit 2019, bijsturing in de uit te voeren projecten nodig. Voorbereiding en uitvoering van onderhoud kon lange tijd door corona niet in zorgcomplexen plaatsvinden door beperkingen in toegankelijkheid. Ook besloten we asbestsaneringen uit te stellen naar een later moment, in afwachting van de herziene beleidsuitgangspunten. Vanaf het tweede kwartaal zorgen we ervoor dat niet begrote, maar wel noodzakelijke, onderhoudsprojecten in plaats hiervan in gang werden gezet. Zo benutten we het beschikbare budget optimaal.

Een kleine greep uit de activiteiten in 2020:

- Voor rond de €5 miljoen schilderden we de woningen van 70 complexen. Daar waar nog niet aanwezig plaatsten we isolatieglas.
- Bij zorgcomplex Gerritsland en jongerencomplex Kerkplein in de Hoornse binnenstad verbeterden we de brandveiligheid.
- Bij Avondlicht en Betsy Perk vernieuwden we zusteroproepsystemen. Bij Betsy Perk besloten we het systeem uit te breiden met een videofoon-deurbelinstallatie. Door deze uitbreiding en coronavertraging vindt de afronding in 2021 plaats.
- Bij 10 complexen voerden we groot onderhoud uit aan de collectieve verwarmingsinstallatie.
- De liftinstallaties van 17 complexen kregen een groot-onderhoudsbeurt.
- In Purmerend startten we bij 80 woningen van complex Lisdoddestraat e.o. met fase 1 van een groot onderhoudsproject, waarbij het energielabel naar A gaat.

Onderhoud aan badkamers, keukens en toiletten

Intermaris vernieuwde voor €4,9 miljoen badkamers, keukens en toiletten via individuele vervangingen. Op verzoek van bewoners vervangen we badkamer, keuken of toilet als de levensduur verstreken is of als de kwaliteit niet meer voldoet. En ook bij mutatiewoningen vervangen we op deze basis. Daarnaast voerden we de vervangingen complexmatig uit bij het Jonkheer van Cittersplein in Purmerend. De ervaring leerde ons dat bewoners na een duurzaamheidsrenovatie van het complex, ook graag badkamer, toilet en keuken aanpakken. Daarom gaan we de komende jaren door met het complexmatig aanbieden van vervanging. In 2020 zijn in totaal circa 339 badkamers en toiletten en 377 keukens vervangen.

Samenwerkingscontracten en resultaatgericht samenwerken

Voor onze technische dienst hielden we een aanbesteding voor het leveren van materialen. Groenhart kwam als meest geschikte partij naar voren. Vanaf het tweede kwartaal 2020 verzorgen zij de dagelijkse bevoorrading van de bussen van onze allround vakmannen.

Met onze 5 vaste onderhoudspartners, Wiebe Barends, Coen Hagendoorn, Kesselaar & Zn, Ooijevaar bevlogen bouwers en Stupin, sloten we eind 2019 nieuwe samenwerkingsovereenkomsten. In 2020 richtten we gezamenlijk een dashboard in en monitorden we KPI's. Door maandelijks de cijfers van onder andere doorlooptijden en klantwaardering te bespreken, werken we naar een betere en klantgerichtere samenwerking toe. Veel energie staken we in het overeenkomen van de kwaliteit en vaste prijzen voor badkamers, toiletten en keukens. Voor de inkoop van keukens hielden we in het najaar een aanbesteding. Bruynzeel kwam hier als beste leverancier naar voren. Vanaf 2021 gaan we over op deze nieuwe leverancier.

Dagelijks onderhoud

Naast een goede kwaliteit van onze woningen, vinden wij serviceverlening aan onze huurders erg belangrijk. Bij het dagelijks onderhoud maken we onderscheid in mutatie- en reparatieonderhoud. En bij reparatie-onderhoud maken we vervolgens onderscheid tussen verhuurders- en huurdersonderhoud.

Voor het huurdersonderhoud voerden we in juli 2019 het onderhoudsabonnement in. Via dit abonnement kunnen huurders ervoor kiezen huurdersonderhoud door Intermaris te laten uitvoeren. Eind 2020 zijn er in totaal 8.577 onderhoudsabonnementen afgesloten. Daarmee hebben we onze doelstelling uit het convenant met de huurdersverenigingen overtroffen: 50% van onze huurders heeft een onderhoudsabonnement. Circa 1.500 huurders ontvangen het abonnement gratis, omdat zij vanwege een laag inkomen in aanmerking kwamen voor huurbevriezing.

Van alle gemelde reparatieverzoeken is in 2020 circa 69% door onze eigen servicedienst opgelost. De overige 31% is op basis van specialisme of capaciteit in opdracht gegeven bij externe partijen. Vorig jaar was dit nog 72% versus 28%. Door een hoog ziekteverzuim bij de eigen servicedienst hebben we meer werk uitgezet bij onze vaste onderhoudspartners. Ook het begin van de coronacrisis is van invloed op het aandeel eigen dienst. Bij de eerste lockdown was het niet meteen toegestaan om reparaties in bewoonde woningen uit te voeren. De eigen dienst is toen ingezet op complexmatige werkzaamheden buiten de woningen. In totaal zijn ruim 25.000 reparatieverzoeken uitgevoerd.

Aantal reparaties

	2020	2019	2018	2017
Reparatieverzoeken*	23.519	21.678	23.919	24.289
Mutatieonderhoud	1.601	2.406	2.241	1.539
Totaal	**25.120**	**24.084**	**26.160**	**25.828**

* Huurders melden storingen aan cv/ww, glasbreuk en rioolverstoppingen direct aan gecontracteerde partijen. Deze meldingen tellen niet mee in het overzicht van aantal reparatieverzoeken.

Het aantal reparatieverzoeken in 2020 laat een stijging van ruim 9% zien ten opzichte van 2019. Een exacte oorzaak van deze stijging is niet te achterhalen. Wel was met name in de eerste 2 maanden van 2020 en in oktober het aantal reparatieverzoeken door slechte weersomstandigheden hoog. Daarnaast heeft de prijsverlaging naar €2,50 van het onderhoudsabonnement tot gevolg dat veel huurders hier gebruik van maken om kleine reparaties te laten uitvoeren. De verwachte daling van het aantal reparatieverzoeken, door de invloed van de ingrijpende renovaties en herstructurering, laat nog op zich wachten.

Het aantal meldingen inzake mutatieonderhoud ligt met 1.601 boven het aantal mutaties van 1.162. Dit wordt veroorzaakt doordat per mutatie soms meerdere (vervolg-)meldingen worden aangemaakt.

3.3 Nieuwbouw en renovaties

Intermaris heeft een grote projectenportefeuille om de woningvoorraad te onderhouden, uit te bereiden en te vernieuwen. Door het uitvoeren van renovaties en duurzaamheid wordt het wooncomfort verhoogd, worden de woonlasten verlaagd en realiseren wij onze duurzaamheidsdoelstellingen. In 2020 heeft Intermaris 312 woningen gerenoveerd en 208 woningen verduurzaamd en in totaal €18,6 miljoen geïnvesteerd in renovaties en duurzaamheid.

De bouw van nieuwe woningen sluit aan op de grote vraag naar sociale huurwoningen in Hoorn en Purmerend. In 2020 heeft Intermaris 131 nieuwe woningen opgeleverd. Ultimo 2020 zijn er 267 woningen in aanbouw. In totaal is er een bedrag van € 37,4 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw. Nieuwbouw zien we komende jaren vooral terug in de vorm van herstructurering: het slopen van kwalitatief slecht bezit en dit vervangen door nieuwe woningen. De nieuwe invulling op deze locaties biedt de mogelijkheid om woningen te bouwen die goed aansluiten op de vraag.

3.3.1 Renovatie & herstructurering

In 2020 is in samenwerking met de gemeente Purmerend een programmaplan voor de vernieuwing van de wijk Wheermolen-Oost opgesteld. Het vastgoed in de wijk is van matige kwaliteit. De gemeente heeft de ambitie uitgesproken meer woningen toe te willen voegen in de stad door onder andere te verdichten: Wheermolen-Oost biedt daarvoor mooie kansen vanwege de vele ruimte. Intermaris grijpt deze kans aan om ook de beleving en sociale structuur van de wijk te verbeteren. In 2020 is gestart met de renovatie van de eerste hoogbouwflat in de wijk. De renovatie van de tweede hoogbouwflat zal starten in 2021.

Ook in Hoorn is de samenwerking met de gemeente opgezocht om te komen tot een gezamenlijk programmaplan voor de wijk Kersenboogerd. Het programma richt zich op de kernopgaven in de wijk: 'Het gaat goed met de bewoners', 'Fijn samen wonen' en 'Slim combineren'. Het vastgoed in de wijk is nog in voldoende technische staat. Wel is het wenselijk om op sommige plaatsen meer variatie in het woningaanbod aan te brengen door in beperkte mate te slopen en te verdichten. Ook de veiligheid rondom de portieken en binnenterreinen moet op sommige plekken in de wijk worden aangepakt. Een andere belangrijke stap is het toekomstbestendig maken van de wijk: in totaal zullen er 1.880 eenheden in de wijk worden voorbereid om te worden aangesloten op een warmtenet.

Daarnaast zijn bij meerdere projecten haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en is inmiddels het gunningstraject gestart. Dit is de opmaat voor een aantal omvangrijke ingrepen bij circa 3.500 woningen in zowel Hoorn als Purmerend voor de komende 10 jaar.

Overzicht renovatie- en herstructureringsprojecten (2021-2030)

In voorbereiding (per wijk)	Plaats	Aantal woningen
Hoorn-Noord	Hoorn	525
Grote Waal	Hoorn	664
Hoorn overige	Hoorn	393
Wheermolen- Oost	Purmerend	970
Wheermolen- West	Purmerend	345
Purmerend overige	Purmerend	544
Monnickendam	Monnickendam	53
Totaal		**3.494**

3.3.2 Renovaties in 2020

Met het uitvoeren van renovaties kunnen woningen weer vele jaren mee en zijn ze kwalitatief in orde, veilig en comfortabel. Veilig door het verwijderen van asbest en comfortabel door het uitvoeren van energiebesparende maatregelen. Voor de energiebesparende maatregelen streefden we naar een energielabel A en minimaal energielabel B en voor de bewoner naar een verlaging van de energielasten.

Purmerend

Hoogbouw Bernard Zweersflat

In 2020 is de renovatie van de Bernard Zweersflat (96 woningen) afgerond. Deze flat is identiek aan de 4 flats aan de Mercuriusweg die in 2018 en 2019 zijn gerenoveerd. Omdat deze flat een seniorenlabel heeft is er extra aandacht besteed aan de begeleiding van bewoners. Het resulteert in een hoge klantwaardering van bijna een 8.

Cavaljé- en Jonkheer van Cittersplein

In 2019 is gestart met de werkzaamheden aan het Cavaljéplein en het Jonkheer van Cittersplein. Het project valt binnen de proeftuin Aardgasvrij in Purmerend. Er zijn in totaal 216 woningen gerenoveerd en aardgasvrij gemaakt. In 2020 zijn de werkzaamheden afgerond. Het resultaat is beter dan voorzien. De woningen hebben gemiddeld een energielabel A^{+} gekregen.

Ooster- en Westervenne

In 2019 is een onderzoek gestart naar de renovatie van twee identieke hoogbouwflats in de wijk Overwhere. In 2020 zijn de plannen met de bewoners besproken en uitgewerkt tot definitief ontwerp. Dit is eind 2020 aan de markt aangeboden en de verwachting is dat in de zomer van 2021 gestart kan worden met de renovatie.

Hoogbouw Wheermolen-Oost

In 2019 is gestart met de voorbereiding van de renovatieplannen van de hoogbouwflats in de Wheermolen-Oost. De plannen voor de eerste flat zijn in overleg met de bewoners uitgewerkt en in 2020 is gestart met de renovatie van deze flat aan de R. Garrelsstraat met 137 woningen. Uitdaging hierbij waren de beperkingen als gevolg van COVID-19.

De traditionele participatie hebben we ingeruild voor digitale raadpleging en een zogenaamde garagesale. Door gebruik te maken van leegstaande garageboxen in de plint konden we op een veilige manier alle onderdelen van het plan presenteren. Onderdeel van de aanpak van deze flat is ook de activering van de plint door middel van het toevoegen van 12 nieuwe woningen. Aansluitend op de renovatie van deze flat is het gesprek met de bewoners van de flat aan de Gouwzeestraat opgestart. De verwachting is dat deze renovatie medio 2021 kan beginnen.

Merwedestraat

In 2019 is gestart met het aardgasvrij maken en verduurzamen van de galerijflats aan de Merwedestraat. In totaal hebben wij 105 woningen ontdaan van kookgas en verduurzaamd. Het resultaat is een aardgasvrije woning met gemiddeld een energielabel A.

Harkstraat e.o.

Dit betreft een complex van 86 woningen waarbij met name onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd. Er worden geen energetische werkzaamheden uitgevoerd; wel hebben de bewoners individueel een aanbod gekregen voor PV-panelen. Door de geplande werkzaamheden verbetert het energielabel tot een A. De werkzaamheden worden volledig afgerond in 2021.

Hoorn

Molenbuurt

In 2020 zijn we gestart met de verduurzaming van 122 eengezinswoningen in de Grote Waal in Hoorn. Na de werkzaamheden hebben de woningen een energielabel A, waarbij ook een significant aantal zonnepanelen op de daken worden geplaatst. De werkzaamheden worden afgerond in 2021.

3.3.3 Projectontwikkeling & nieuwbouw

In zowel Hoorn als Purmerend is er een toenemende vraag naar sociale huurwoningen. Voor Hoorn voorzien wij tot 2030 een netto groei van onze woningvoorraad met 450 woningen. In Purmerend hebben wij rekening gehouden met een groei van 500 woningen tot 2030.

Deze aantallen zijn afkomstig uit onze portefeuillestrategie 2017 en de afspraken die we in voorgaande jaren met gemeenten en huurdersvereniging maakten. Op basis van onze herijkte portefeuillestrategie 2020 verwachten we dat de aantallen met name in Purmerend nog verder zullen toenemen. Het komende jaar worden hierover nadere afspraken met gemeenten gemaakt. Concreet betekent het dat we naast ons sloop-nieuwbouwprogramma een ambitieuze uitbreiding kennen.

Nieuwbouwprojecten

Met het bouwen van nieuwe woningen voegen we kwaliteit toe aan onze portefeuille. Tegelijkertijd sluiten we aan op de veranderende vraag vanuit de markt en het voorzien in betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. De corporatie levert hierin een bijdrage in de vorm van de onrendabele top. Dit is het (negatieve) verschil tussen de investering en de inkomsten die nieuwbouw op lange termijn genereert.

Lamellen

Het project Lamellen betreft een nieuwbouwlocatie die aansluit op een complex ‘tijdelijke’ jongerenwoningen in Weidevenne te Purmerend. Hier zijn 67 appartementen en een jongerencentrum gerealiseerd. De appartementen zijn in 2019 opgeleverd en verhuurd. De oplevering van het jongerencentrum heeft in de zomer van 2020 plaatsgevonden.

Kop West

Het appartementencomplex in Kop West in Purmerend, bestaande uit 66 appartementen, is in 2019 opgeleverd. De aannemer is net na de oplevering van het project failliet gegaan. Hierna kwamen er nog veel oplever- en nazorgpunten aan het licht, waarbij de constructiefout in de ophanging van de balkons het meest in het oog springt. Deze fout kwam na intensief onderzoek in de zomer van 2020 aan het licht. Voor de bewoners betekende dit dat ze in de tweede helft van 2020 geen gebruik konden maken van hun balkon. Voor de huurders, ondanks een financiële compensatie, een enorme tegenvaller. Begin 2021 zijn alle balkons weer voorzien van een deugdelijke constructie en zijn de balkons weer in gebruik genomen.

Tweede fase Wherepark

In deze zomer zijn de laatste 99 eengezinswoningen aan het Wherepark opgeleverd. Met de oplevering van deze woningen hebben wij de herstructurering van Wheermolen-West afgerond.

Johannes Poststraat

In de Johannes Poststraat in Hoorn zijn dit jaar 20 nieuwe eengezinswoningen en 12 appartementen opgeleverd. De nieuwe woningen zijn in de plaats gekomen voor 26 gesloopte woningen en kunnen worden bestempeld als ZEN-woning (Zeer Energie Neutraal). De eengezinswoningen zijn bestemd voor de middenhuur en de 12 appartementen worden regulier verhuurd.

Projecten in realisatie en ontwikkeling

In de onderstaande tabel is te zien welke projecten per 31 december 2020 ontwikkeld worden en waarvan de bouw reeds is gestart of binnen afzienbare tijd zal starten.

Hoorn

In ontwikkeling	Plaats	Soort	Woningen
Holenkwartier	Hoorn	Nieuwbouw	80
Nieuwe Steen	Hoorn	Nieuwbouw	60
Bangert Oosterpolder fase 5	Hoorn	Nieuwbouw	103
Siriusstraat	Hoorn	Sloop/nieuwbouw	366
Totaal Hoorn			**609**

Holenkwartier

Holenkwartier is een gebiedsontwikkeling met in totaal 400 nieuwbouwwoningen en circa 4.000 m² commercieel programma. In het plan ontwikkelt Intermaris 80 sociale huurwoningen. In 2021 start de bouw van het eerste blok van 20 woningen.

Nieuwe Steen

Begin 2016 hebben wij de scholenlocatie aan de Nieuwe Steen in Hoorn verworven. In samenspraak met de gemeente Hoorn ontwikkelden wij voor deze locatie een appartementencomplex met 60 woningen. In 2019 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Van de 60 woningen zullen er 20 worden verhuurd aan zorgpartij Esdégé-Reigersdaal. De aanbesteding is eind 2020 opgestart met als doel in 2021 te gaan bouwen.

Bangert Oosterpolder fase 5

In Bangert Oosterpolder in Hoorn ontwikkelt Intermaris verdeeld over 5 locaties in totaal 37 grondgebonden woningen en 66 appartementen. De bouw van de 37 grondgebonden woningen zal in 2021 starten.

Siriusstraat (Grote Waal Noord)

De herstructurering van de Siriusstraat en omgeving in Hoorn is reeds in 2016 gestart. Na een succesvol participatietraject hebben bewoners ingestemd met sloop van 4 blokken welke in 2017 en 2018 heeft plaatsgevonden. In 2019 is gestart met de bouw van fase 1 en fase 2 van in totaal 267 appartementen. Begin 2021 zullen de eerste appartementen worden opgeleverd. In 2019 is ook het sociaal plan voor het vijfde blok in werking getreden en is gestart met het herhuisvesten van de huurders. Begin 2021 zijn de laatste bewoners vetrokken en heeft de sloop plaatsgevonden. Na de zomer van 2021 kan gestart worden met de bouw.

Purmerend

In ontwikkeling	Plaats	Soort	Woningen
Purmerweg	Purmerend	Nieuwbouw	38
De Graeffweg	Purmerend	Nieuwbouw	19
Rudolf Garrels plintwoningen	Purmerend	Nieuwbouw	12
Boeierstraat	Purmerend	Sloop/nieuwbouw	Nb
Lage Gouwzeestraat	Purmerend	Sloop/nieuwbouw	Nb
Totaal Purmerend			**69**

Purmerweg/Klein Where

Op de locatie Purmerweg in Purmerend ontwikkelden wij een klein appartementencomplex met in totaal 38 appartementen, welke verhuurd zullen worden aan zorgpartij Odion. Het bestemmingsplan is eind 2018 onherroepelijk geworden. Het project is in 2020 aanbesteed en de bouw zal in 2021 starten.

De Graeffweg

Het betreft de nieuwbouw van 19 appartementen in Purmerend. Uitdaging daarbij was de samenwerking met het naastgelegen gezondheidscentrum Graeffweg en de gemeente als het gaat om de inrichting van het openbaar gebied. Het project is in 2020 aanbesteed en de bouw zal in 2021 starten.

Boeierstraat

In het voorjaar van 2020 hebben we de bewoners van de 60 eengezinswoningen aan de Boeierstraat in Purmerend meegedeeld dat hun woning, gezien de technische staat, het label sloop heeft gekregen. Inmiddels zijn wij met de bewoners in gesprek over het sociaal plan en de toekomstige plannen. Het streven is om uiterlijk eind 2023 te starten met sloop/nieuwbouw. De Boeierstraat maakt deel uit van de herstructurering van Wheermolen-Oost.

Lage Gouwzeestraat

De 48 bewoners van de lage galerijflat aan Gouwzeestraat hebben begin 2020 te horen gekregen dat hun flat in verband met de technische staat het label sloop heeft gekregen. Inmiddels zijn wij met de bewoners in gesprek over het sociaal plan en de toekomstige plannen. Deze flat maakt deel uit van de herstructurering van Wheermolen-Oost.

3.4 Duurzaamheid

Intermaris investeert in de verbetering van de energieprestatie van de woningen. Wij hebben ons geconformeerd aan het Convenant Energiebesparing Huursector. Het convenant stelt gemiddeld energielabel B als doel in 2021. Met het verduurzamen van de woningen geeft Intermaris invulling aan de woonlastenbenadering. De woningen worden energiezuiniger en voor de investering vraagt Intermaris een huurverhoging, die gelijk is aan 60% van de totale besparing op energiekosten. Deze besparing komt dus voor 40% ten goede aan de huurders, waarmee voor de huurder een lastenverlaging wordt gerealiseerd. Naast de reguliere duurzaamheidsmaatregelen zoals gevel-, vloer- en dakisolatie, stimuleert Intermaris ook het plaatsen van zonnepanelen. Hierbij maakt Intermaris gebruik van bewoners die als ambassadeurs in de wijk meehelpen bij het uitdragen van ons duurzaamheidsbeleid. Uiteraard grijpen wij ook renovaties aan om onze complexen energetisch op orde te brengen.

De **onderstaande tabel** geeft het overzicht van de projecten/woningen waar Intermaris in 2020 met succes en naar volle tevredenheid van de bewoners de energieprestatie van de woning heeft verbeterd. Daarnaast geeft de tabel weer hoeveel zonnepanelen er zijn geplaatst. Dit zijn zowel de renovaties, als de woningen waar specifieke duurzaamheidsmaatregelen zijn genomen.

Aantal opgeleverde woningen met energiebesparende maatregelen in 2020

	Aantal woningen	Energielabel voor	Energielabel na	Woningen met panelen	Aantal panelen
Walakker (PV panelen) - Purmerend	48	C	A, B	48	342
Weidevenne (PV panelen) - Purmerend	119	B	A	119	842
Merwedestraat - Purmerend	105	B, C, D	A	105	840
Cavalje- en Cittersplein - Purmerend	216	C t/m G	A	216	864
Bernard Zweersflat - Purmerend	96	D, E, F	A	-	-
Totaal	**584**			**488**	**2.888**

Verduurzaamde woningen

Eind 2020 hebben wij vanuit initiatief Duurzaam Wonen in totaal 2.665 woningen verduurzaamd. Daarnaast zijn er ultimo 2020 nog 208 woningen in uitvoering en 108 woningen in voorbereiding. In de tabel op pagina 35 wordt per gemeente hierin inzicht gegeven.

Totaal aantal woningen met duurzaamheidsmaatregelen

Gemeente	Uitgevoerd	In uitvoering	In voorbereiding
Hoorn e.o.	1.312	122	108
Purmerend e.o.	1.166	86	0
Waterland	187	0	0
Totaal	**2.665**	**208**	**108**

Verbeteren energieprestatie van woningen (labelstappen)

Gemeente	Index	2020	2019	Mutatie
Label A+	EI =< 0,8	736	183	553
Label A	0,8 EI =< 1,2	3.907	3.576	331
Label B	1,2 EI =< 1,4	3.982	3.886	96
Label C	1,4 EI =< 1,8	4.730	5.471	-741
Label D	1,8 EI =< 2,1	1.918	1.929	-11
Label E	2,1 EI =< 2,4	734	793	-59
Label F	2,4 EI =< 2,7	92	98	-6
Label G	EI > 2,7	42	56	-14
Niet gelabeld	Niet gelabeld	452	510	-58
Totaal		**16.593**	**16.502**	**91**

In het overzicht wordt een verdeling weergegeven in labels en energie-indexcijfers. Met ingang van 2015 is er een wijziging aangebracht in de wijze waarop de energieprestatie wordt aangegeven. Het energielabel uitgedrukt in een letter is vervangen door de energie-index die uitgedrukt wordt in een getal.

In 2020 is van ruim 900 woningen het energielabel verbeterd. Bij 584 woningen hebben in 2020 duurzaamheidsmaatregelen plaatsgevonden. Daarnaast is sprake van 131 nieuwbouwwoningen en zijn bijna 1.800 woningen voorzien van een nieuw energielabel. Het energielabel verloopt eens in de 10 jaar. Bovengenoemde tabel bevat onze energieprestatie op basis van de meest actuele index (= huidige energie-index). Het gemiddelde energie-indexcijfer bedraagt op basis van de meest actuele index per 31 december 2020: 1,42 (label C). Eind 2019 was de meest actuele index 1,46 (label C). Het Convenant Energiebesparing Corporatiesector schrijft gemiddeld energielabel B voor in 2021. De verwachting is dat ons woningbezit eind 2021 over een gemiddeld energielabel B beschikt.

3.5 Grondposities

Ultimo 2020 heeft Intermaris nog één grondpositie, waarbij het niet in de lijn der verwachting ligt deze zelf te ontwikkelen. Het afstoten van deze grondpositie (op termijn) is daarom voor ons een reële optie. Eind 2020 waarderen we deze grondpositie op € 4,0 miljoen.

4 Financiën

4.1 Administratieve splitsing van DAEB- en niet-DAEB-activiteiten

Op grond van de Woningwet die per 1 juli 2015 in werking is getreden, zijn woningcorporaties per 1 januari 2017 verplicht een splitsing aan te brengen tussen sociale activiteiten (DAEB, diensten van algemeen economisch belang) en commerciële activiteiten (niet-DAEB). Intermaris heeft ervoor gekozen deze splitsing administratief aan te brengen. Vanaf de jaarrekening 2018 wordt afzonderlijk over de resultaten van het DAEB-bedrijf en niet-DAEB- bedrijf gerapporteerd. Deze resultaten zijn als apart onderdeel opgenomen in de jaarrekening.

4.2 Financiële ratio's

De toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben de afgelopen jaren hun samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporaties effectiever en efficiënter te maken. Dit heeft geleid tot een gezamenlijk beoordelingskader van Aw/WSW dat vanaf 2019 in werking treedt. De te hanteren grenswaarden zijn definitief vastgesteld in april 2020 en zijn vanaf dat moment ook in werking getreden. Toetsing vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's die in onderstaande tabel zijn weergegeven:

- Interest Coverage Ratio (ICR): zijn de operationele kasstromen op korte en middellange termijn voldoende om aan de renteverplichtingen te voldoen?
- Loan to Value (LTV): genereert de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende (beleids)waarde ten opzichte van de schuldpositie?
- Solvabiliteit (op basis van beleidswaarde): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie, rekening houdende met het maatschappelijk beleid van Intermaris.
- Dekkingsratio en onderpandratio: is de waarde van het vastgoed/onderpand dat aan het WSW is verstrekt voldoende om in een situatie van discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Overzicht ratio's 2020

	Interest Coverage Ratio	Loan to Value	Solvabiliteit	Dekkingsratio	Onderpand Ratio
Intermaris	2,8	49%	47%	35%	34%
Ontwikkeling t.o.v. 2019	-	-10% ↑	+6% ↑	-	-
				105	840
Norm Aw/WSW	Min. 1,4	Max. 85%	Min. 15%	Max. 70%	Max. 70%
Score	☑	☑	☑	☑	☑

Intermaris is financieel gezond en voldoet ook in 2020 aan de normstellingen van Aw en WSW.
De LTV is bepaald op basis van de beleidswaarde en komt uit op 49% (2019: 59%). De verbetering van de LTV volgt uit een sterke toename van de beleidswaarde in 2020 ten opzichte van 2019 terwijl de schuldpositie slechts beperkt is toegenomen.

4.3 Jaarresultaat 2020

Het jaarresultaat van Intermaris bedraagt in 2020 €179,8 miljoen positief en kan worden gesplitst in 3 posten:

- Operationeel resultaat van het bestaande bezit van €24,8 miljoen.
- Verkoopresultaat van €3,1 miljoen.
- Waardeveranderingen en mutaties in latenties vennootschapsbelasting van positief €151,9 miljoen.

Overzicht jaarresultaat 2020

	2020	%	2019	%
Huuropbrengsten	114.451	98,7%	112.598	98,7%
Overige bedrijfsopbrengsten	1.517	1,3%	1.432	1,3%
Opbrengsten	115.968	100,0%	114.030	100,0%
Personeelskosten	-10.872	-9,4%	-9.365	-8,2%
Onderhoudskosten	-32.766	-28,3%	-26.863	-23,6%
Leefbaarheid	-471	-0,4%	-562	-0,5%
Organisatiekosten	-8.965	-7,7%	-10.387	-9,1%
Afschrijvingen mva eigen gebruik	-1.051	-0,9%	-1.259	-1,1%
Belastingen en verzekeringen	-6.978	-6,0%	-6.530	-5,7%
Sectorspecifieke heffingen	-14.986	-12,9%	-9.950	-8,7%
Financiële baten en lasten	-15.043	-13,0%	-16.585	-14,6%
Kosten	-91.132	-78,6%	-81.501	-71,5%
Operationeel resultaat	**24.836**	**21,4%**	**32.529**	**28,5%**
Verkoopresultaat	3.129		3.187	
Waardeveranderingen vastgoed	162.501		306.395	
Waardeveranderingen derivaten e.d.	-5.427		-5.747	
Vennootschapsbelasting	-5.187		-3.143	
Resultaat deelnemingen	-1		4.127	
Waardeveranderingen en VPB	**151.886**		**301.632**	
Jaarresultaat na belastingen	**179.851**		**337.348**	

Operationeel resultaat bestaand bezit

Ten opzichte van 2019 is het operationele resultaat afgenomen met € 7,7 miljoen tot € 24,8 miljoen.
De huuropbrengsten zijn in 2020 toegenomen met 1,6% ten opzichte van voorgaand jaar. Enerzijds betreft dit de algemene huurverhoging van 2,1% en anderzijds is er sprake van een afname door de verkoop van 264 eenheden in de buitengebieden aan het einde van 2019. De huurderving is in 2020 licht toegenomen door de gevolgen van corona. Bij mutaties is een langere doorlooptijd nodig, wat zorgt voor een langere leegstand.
De toename van de loonkosten is het gevolg van het feit dat het aantal medewerkers is toegenomen.
Aan het einde van 2020 waren er 148 medewerkers in dienst ten opzichte van 135 aan het einde van 2019.
De organisatiekosten zijn ten opzichte van 2019 juist gedaald door een afname van de inhuur van uitzendkrachten. Totaal bedragen de personeelskosten en de organisatiekosten 17,1% van de huuropbrengsten (2019: 17,3%).

In 2020 is als gevolg van een aanpassing in de regelgeving een wijziging aangebracht in de wijze waarop renovatie- en duurzaamheidsuitgaven worden verwerkt. De onderhoudslasten in deze uitgaven worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen worden geactiveerd. Ook hebben we (conform onze begroting) in 2020 meer uitgegeven aan planmatig onderhoud.

In 2020 ging het om een bedrag van circa € 4 miljoen aan onderhoudslasten. In 2019 werden renovatie- en duurzaamheidsuitgaven nog volledig geactiveerd (dus inclusief het deel onderhoud). De onderhoudsuitgaven zijn hierdoor in 2020 hoger dan in 2019.

Als laatste valt de toename van de sectorspecifieke heffingen op. De toename is totaal ongeveer € 5,0 miljoen, waarvan € 1,8 miljoen wordt veroorzaakt door toenemende WOZ-waarden. Daarnaast is in 2019 vermindering verhuurderheffing van € 3,2 miljoen ontvangen voor investeringen in nieuwbouwwoningen in Purmerend. In 2020 was er geen sprake van een vermindering.

Uitgaven 2020 per € 577,- huuropbrengst

De gemiddelde huuropbrengst in 2020 is per woning € 577,-. In de onderstaande grafiek is weergegeven dat een bedrag van € 447,- per woning wordt uitgegeven aan operationele kosten, onder andere voor onderhoud (€ 153,- per woning), belastingen en verhuurderheffing (€ 110,- per woning) en rente (€ 75,- per woning).
Het resterende bedrag van € 130,- per woning is samen met verkoopopbrengsten en nieuwe financiering ingezet voor het verbeteren en verduurzamen van woningen of het realiseren van nieuwbouw.

Waardeveranderingen vastgoed

Intermaris waardeert haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingssystematiek leidt in 2020 tot een positieve waardemutatie van in totaal € 162 miljoen tegenover een positieve waardemutatie in 2019 van € 306 miljoen. Een nadere toelichting hierop staat in paragraaf 4.5.

4.4 Kasstromen 2020

Intermaris stuurt op een financieel gezonde kasstroom. Dit betekent dat Intermaris in staat is haar bedrijfslasten en rente van de leningen op tijd te betalen. Daarnaast is het ook heel belangrijk om voldoende middelen beschikbaar te hebben om investeringen in onze woningvoorraad te realiseren (zie tabel op pagina 40).

In 2020 is een bedrag van € 54,7 miljoen geïnvesteerd. Dit bedrag is voor het grootste deel gefinancierd vanuit onze operationele kasstroom van € 31,2 miljoen en de verkoopopbrengsten van € 8,9 miljoen. Het restant is gefinancierd vanuit een toename van de leningenportefeuille met € 6,7 miljoen en een ontvangst vanuit de deelneming Intermaris Projecten van € 6,5 miljoen.

In 2019 vallen de hoge investeringen en verkoopopbrengsten op. In dat jaar is sprake geweest van een bijzondere aankoop (overname van 277 woningen van een andere woningcorporatie) en van een bijzondere verkoop (verkoop van 264 woningen in de gebieden buiten de gemeenten Hoorn en Purmerend).

Investeringen en dekking (bedragen in € 1.000)

	2020	2019
Investeringen	**54.720**	**100.079**
Financiering vanuit:		
Operationele kasstroom	31.214	31.714
Verkoopopbrengsten	8.893	47.116
Aangaan/aflossen geldleningen	6.695	15.126
Uitgaven/ontvangsten verbindingen	6.542	37
Mutatie liquide middelen	1.376	6.086
Totaal	**54.720**	**100.079**

4.5 Vermogenspositie 2020

Intermaris is op basis van de Woningwet verplicht in de jaarrekening al het vastgoed te waarderen op marktwaarde in verhuurde staat. Om ervoor te zorgen dat alle woningcorporaties de waardering op een uniforme wijze ter hand nemen, is door de wetgever een waarderingshandboek opgesteld. Dit waarderingshandboek geeft de mogelijkheid te kiezen voor een basisversie of voor de full versie waarin een aantal vrijheidsgraden zijn benoemd. Vanaf 2018 kiest Intermaris voor het hanteren van de full versie van het waarderingshandboek.

Verkorte weergave van de balans

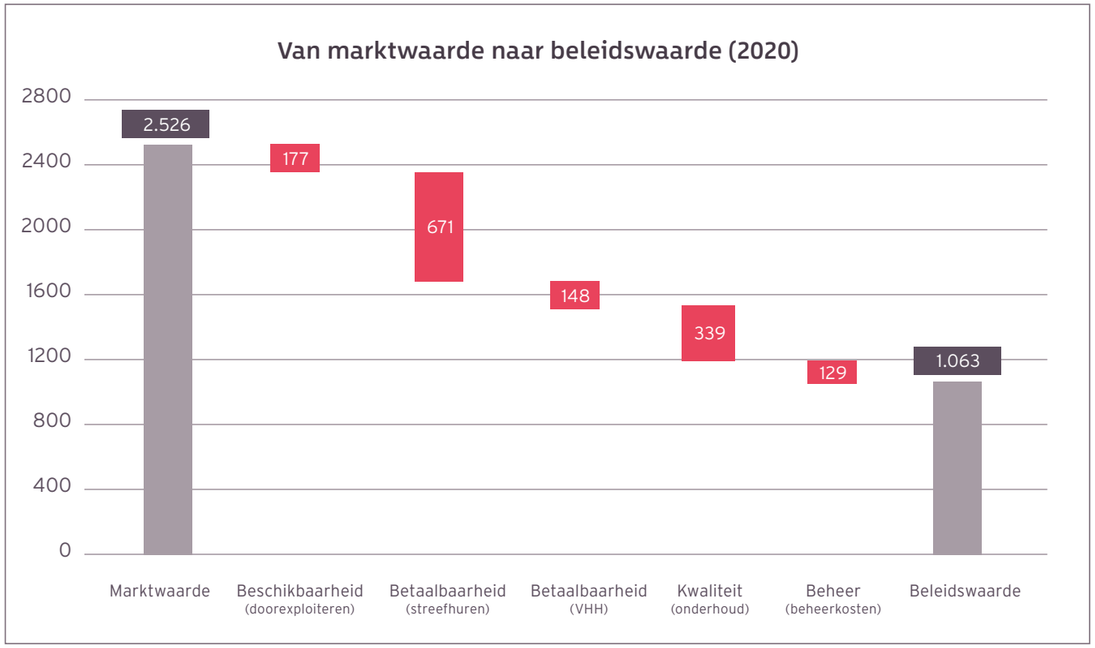
	2020	2019			2020	2019
DAEB-vastgoed	2.430.012	2.231.930		Eigen vermogen	2.008.393	1.828.542
Niet-DAEB-vastgoed	96.127	79.994		Voorzieningen	16.735	160
Overig vastgoed	66.722	53.657		Langlopende schulden	568.869	529.736
Financiële vaste activa	17.779	21.497		Kortlopende schulden	30.270	51.244
Voorraden	4.228	4.680				
Vorderingen	1.735	8.883				
Liquide middelen	7.664	9.041				
Totaal activa	**2.624.267**	**2.409.682**		**Totaal passiva**	**2.624.267**	**2.409.682**

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2020 ruim €2.526 miljoen. Dit is een toename van €214 miljoen ten opzichte van 2019, toen de marktwaarde nog €2.312 miljoen was. Deze toename komt voor een deel door de uitbreiding van het aantal verhuurde eenheden (+ €26 miljoen). De resterende toename wordt met name veroorzaakt door een sterk stijgende leegwaarde van het vastgoed en de afname van risico's waardoor de disconteringsvoet en exit yield dalen.

Beleidswaarde

Met ingang van 2018 is het begrip 'beleidswaarde' geïntroduceerd in de jaarrekening van toegelaten instellingen. De beleidswaarde is de contante waarde van de toekomstige kasstromen van het vastgoed op basis van het beleid van Intermaris. Hiermee wordt inzicht gegeven in de werkelijke verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Intermaris. Om tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie te komen, worden vier afslagen gehanteerd op de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vier afslagen geven duiding aan de maatschappelijke opgave van Intermaris en worden hieronder nader toegelicht.



Totale marktwaarde

De marktwaarde van het vastgoed bedraagt per 31 december 2020 totaal €2.526 miljoen, de beleidswaarde is totaal €1.063 miljoen. De gehanteerde afslagen zijn als volgt:

- **Beschikbaarheid: - € 177 miljoen**

  De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste waarde van de scenario's doorexploiteren en uitponden. Veelal geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Het beleid van Intermaris is echter gebaseerd op doorexploiteren van het vastgoed. Door uit te gaan van alleen het scenario doorexploiteren neemt de marktwaarde van het vastgoed af met €177 miljoen.

- **Betaalbaarheid: - € 819 miljoen**

  Bij het bepalen van de marktwaarde van het vastgoed wordt verondersteld dat de huur na een mutatie gelijk kan worden gesteld aan de (veel hogere) markthuur. Als corporatie vragen wij een lagere huur die betaalbaar is voor onze huurders (streefhuur). Door bij mutatie de huur aan te passen naar streefhuur in plaats van naar markthuur, neemt de marktwaarde van het vastgoed af. Een ander aspect bij de afslag betaalbaarheid betreft de jaarlijkse huurverhoging. Bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed is gerekend met een huurverhoging die langjarig gelijk is aan prijsinflatie + 0,5%. Voor de beleidswaarde is het beleid van Intermaris toegepast, dat wil zeggen dat de huren jaarlijks met de prijsinflatie verhoogd worden, met uitzondering van de jaren 2021 en 2022. In deze jaren is de huurverhoging gelijk aan prijsinflatie -0,5%, conform het Convenant dat wij met de Huurdersverenigingen hebben afgesloten.

  De afslag door een lagere streefhuur en een lagere huurverhoging bedraagt totaal €671 miljoen. Door de lagere huur neemt bovendien het aantal woningen met een huur boven de liberalisatiegrens af en de last verhuurderheffing toe, het effect hiervan op de marktwaarde is €148 miljoen. Totaal is het effect €819 miljoen.

- **Kwaliteit: - € 339 miljoen**
  In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor instandhoudingsonderhoud een normbedrag van gemiddeld € 751,- per woning gehanteerd. De werkelijke onderhoudslasten van Intermaris liggen op een hoger niveau. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de marktwaarde van het vastgoed af met € 339 miljoen.

- **Beheer: - € 129 miljoen**
  In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor beheerlasten een normbedrag van gemiddeld € 765,- per woning gehanteerd. De werkelijke beheerlasten van Intermaris liggen op een hoger niveau. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de marktwaarde van het vastgoed af met € 129 miljoen.

De beleidswaarde wordt door de toezichthouder gebruikt om de LTV te berekenen, één van de financiële ratio's die bepaalt in welke mate het WSW borg kan staan voor onze financieringen. De toelichting op de financiële ratio's is opgenomen in paragraaf 4.2.

4.6 Treasury

Intermaris wil graag blijven investeren in haar woningbezit. Hiervoor zijn voldoende financiële middelen nodig. Gedeeltelijk kunnen de investeringen worden gefinancierd vanuit onze operationele kasstromen en verkoop-opbrengsten. Het restant moet gefinancierd worden door het aantrekken van extra vreemd vermogen. Daarnaast is het nodig aflopende leningen te herfinancieren. In dat kader is het belangrijk zo optimaal mogelijk financierbaar te zijn.

4.6.1 Treasury Statuut

De kaders van het treasurybeleid zijn vastgelegd in het Treasury Statuut. Intermaris beschikt over een Treasury Statuut dat de basis vormt voor besluitvorming ten aanzien van het aantrekken en aanhouden van financiële middelen en het afdekken van daaraan verbonden risico's. Het Treasury Statuut van Intermaris is in september 2017 voor het laatst geactualiseerd als gevolg van de invoering van de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Het Treasury Statuut is in werking getreden per 1 oktober 2017.

4.6.2 Ontwikkeling leningenportefeuille in 2020

Eind 2020 was de nominale waarde van onze langlopende geldleningen € 524,1 miljoen (2019: € 517,4 miljoen). Van dit bedrag wordt € 50,1 miljoen gebruikt voor de financiering van vastgoed in ontwikkeling en resteert € € 474,0 miljoen (2019: € 480,3 miljoen) aan geldleningen voor de financiering van het bestaande vastgoed. Door een toename van het aantal vastgoedeenheden in 2020 daalde de lening per vastgoedeenheid licht naar € € 28.208. De gemiddelde rente daalde met 0,3% als gevolg van herfinancieringen tegen een lagere rente.

Overzicht leningenportefeuille en rente

	2020	2019
Leningenportefeuille/jaarhuur	4,6	4,6
Leningenportefeuille per vastgoedeenheid	€ 28.208	€ 28.963
Gemiddelde rente	3,2%	3,5%

4.6.3 Borgingsplafond

Het WSW stelt jaarlijks een borgingsplafond vast. Dit is het maximale bedrag van uitstaande leningen dat wordt geborgd door het WSW en is gebaseerd op de financieringsbehoefte uit de meerjarenbegroting. In januari 2021 heeft het WSW het borgingsplafond 2020 voor Intermaris met terugwerkende kracht vastgesteld op € 549,4 miljoen. De omvang van de geborgde leningenportefeuille per 31 december 2020 bedraagt circa € 537,1 miljoen; dit is € 12,3 miljoen onder het genoemde borgingsplafond. Tegelijkertijd heeft het WSW ook een borgingsplafond vastgesteld voor de jaren 2021 en 2022. Het borgingsplafond 2021 is toereikend voor de in 2021 geplande investeringen.

4.6.4 Liquiditeitsbuffer

Intermaris vindt het belangrijk voldoende liquiditeitsbuffer aan te houden. Deze algemene buffer wordt aangehouden om tijdelijke tekorten van liquiditeiten op te vangen en is niet bestemd voor de mogelijke risico's met betrekking tot de derivatenportefeuille (zie hiervoor paragraaf 4.6.5).

Per 31 december 2020 is de algemene buffer ruim € 20 miljoen (2019: € 34 miljoen). De buffer is in 2020 verder naar beneden gebracht door de beëindiging van de rekening-courantfaciliteit bij de ING. Deze was € 9 miljoen en kon niet worden gecontinueerd zonder betaling van provisies. In afgelopen jaren was van de faciliteit geen gebruik gemaakt.

	2020
Liquide middelen	7.664
Niet opgenomen lening (lening variabele hoofdsom)	13.000
Rekening-courant krediet ING	0
Totaal	**20.664**

4.6.5 Derivaten

De derivatenportefeuille van Intermaris bestaat per 31 december 2020 uit 6 Interest Rate Swaps (2019: 7) van in totaal € 42,4 miljoen (2019: € 52,4 miljoen). Al deze contracten zijn vóór 1 oktober 2012 afgesloten en hoeven niet te voldoen aan de voorwaarden opgenomen in artikel 106 en 107 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (voorheen de beleidsregels van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijks-relaties, die vanaf die datum van toepassing waren). Doel van alle derivatencontracten is de renterisico's van geldleningen met een variabele rente af te dekken.

In 2020 zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten, wel is 1 derivatencontract met een breakdatum per 2 februari 2021 beëindigd en doorgezakt in een nieuwe vastrentende lening. De rente van de nieuwe lening is gelijk aan de vaste rente van het oorspronkelijke derivaat vermeerderd met een opslag. Ook de looptijd is gelijk aan de oorspronkelijke looptijden van het derivaat. De negatieve waarde van het derivatencontract op het moment van beëindiging was ruim € 5,1 miljoen. Door het doorzakken van het derivaat in een nieuwe lening heeft de beëindiging niet geleid tot een uitstroom van financiële middelen.

Door de lage rente is de marktwaarde van de derivatenportefeuille negatief en bedraagt deze € 15,0 miljoen. Voor deze negatieve marktwaarde zijn geen margin calls bij de banken gestort. Bij geen van de derivaten-contracten kan deze verplichting ontstaan.

Ultimo 2020 heeft Intermaris geen verplichting een liquiditeitsbuffer aan te houden voor derivatencontracten met een breakclausule. Er zijn ultimo 2020 nog 3 derivatencontracten met een breakdatum in 2026. De oorspronkelijke breakdatum van deze contracten was november 2021; in 2020 zijn deze breakdata doorgeschoven naar 2026. Hiervoor is aan de bank een beperkte vergoeding betaald.

Beleggingen

Intermaris hanteert ten aanzien van beleggingen de uitgangspunten die voldoen aan de kaders uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Deze wettelijke regeling betekent dat het uitzetten van middelen die tijdelijk niet nodig zijn om aan de financiële verplichtingen te voldoen, aan strikte regels is gebonden.
Intermaris zet haar overtollige geldmiddelen altijd op een (spaar)rekening bij ING Bank in Nederland, waarbij de tegoeden direct opvraagbaar zijn. ING Bank beschikt per maart 2021 over gemiddeld een A+ rating. Conform de beleidsregels is deze rating voldoende voor middelen die tijdelijk worden uitgezet. In de overeenkomsten met ING zijn geen toezicht belemmerende bepalingen opgenomen. Intermaris heeft geen andere beleggingen.
Interne organisatie derivatentransacties en beleggingen

Interne organisatie derivatentransacties en beleggingen

De interne beheersing rondom transacties met derivaten en beleggingen is vastgelegd in ons treasuryproces. Bij het monitoren van de derivatenportefeuille en beleggingen speelt de Treasury Commissie van Intermaris een belangrijke rol. Deze commissie bestond in 2020 uit de Bestuurder, de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering, de Concerncontroller en onze externe Treasury Adviseur van Zanders & Partners. De adviseur maakt nadrukkelijk deel uit van de Treasury Commissie en waarborgt de interne professionaliteit met betrekking tot derivaten en beleggingen.

De Treasury Commissie komt één keer per kwartaal bij elkaar en bespreekt onder andere de ontwikkeling van de marktwaarde van de derivatenportefeuille. Tijdens de vergadering wordt vastgesteld of acties moeten worden ondernomen. Eén van de acties waartoe kan worden besloten, is het afwikkelen van een derivatencontract.
Als afwikkeling aan de orde is, wordt dit ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen, die de afwikkeling moet goedkeuren. De Auditcommissie en de RvC worden ook periodiek op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van de marktwaarde van de derivaten en de eventuele risico's via de kwartaalrapportage.
Indien noodzakelijk staat het onderwerp ook specifiek op de agenda van deze toezichthouders.
Beleggingen staan minder prominent op de agenda van de Treasury Commissie, omdat de risico's verbonden aan de beleggingen van Intermaris (alleen spaarrekening) beperkt zijn.

4.7 Meerjarenperspectief 2021–2025

4.7.1 Kasstromen

Ook de komende jaren zullen verhuurderheffing en vennootschapsbelasting de operationele kasstromen sterk onder druk blijven zetten. Naar verwachting betalen wij in 2021 een bedrag van € 11,7 miljoen aan verhuurderheffing en dit bedrag loopt nog op tot €13,4 miljoen in 2025. Voor duurzaamheidsprojecten en voor nieuwbouw van huurwoningen onder de eerste aftoppingsgrens geldt een korting op de verhuurderheffing.
Voor de projecten waarbij de aanvraag is ingediend en vaak al is toegekend hebben wij de heffingsvermindering ingerekend. Voor de periode 2021-2025 gaat het om een bedrag van €15,8 miljoen. Voor de vennootschapsbelasting is een bedrag van gemiddeld € 5,6 miljoen per jaar ingerekend.

Omdat Intermaris het betaalbaar houden van de huren belangrijk vindt, is het uitgangspunt voor de lange termijn een inflatievolgend en dus gematigd huurbeleid. In de meerjarenbegroting is het convenant dat vorig jaar met de huurdersverenigingen is afgesloten weer de basis geweest voor de huurontwikkeling: matiging van de huurstijgingen met telkens 0,5% onder prijsinflatie in de jaren 2021 en 2022. Na het vaststellen van de begroting is in de Tweede Kamer een motie aangenomen die woningcorporaties verplicht om de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2021 niet door te voeren. Ook zal per 1 april een huurverlaging voor huurders die een laag inkomen hebben met een huur boven de aftoppingsgrens moeten worden doorgevoerd. De minister heeft toegezegd de negatieve effecten van de huurbevriezing per 1 juli 2021 voor corporaties te compenseren met een verdere verlaging van de verhuurderheffing. Specifieke plannen daarvoor zijn nog niet bekendgemaakt. De effecten van de huurbevriezing en een eventuele verlaging van de verhuurderheffing zijn niet in de meerjarenbegroting verwerkt.

De kasstroomratio ICR voor het DAEB-bedrijf blijft gedurende de periode 2021-2025 op niveau en ligt gemiddeld op 2,1 en daarmee ruim boven de norm van 1,4. In 2021 en 2022 ligt de ICR net boven het gewenste niveau door de relatief hoge onderhoudslasten. Oorzaak van deze incidenteel hoge kosten zijn de extra kosten voor brandveiligheid alsmede een aantal werkzaamheden die eerder zijn uitgesteld. Het WSW kijkt naar een gemiddelde van 5 jaar en niet naar een afzonderlijk jaar. De kans dat het gemiddelde uitkomt onder de norm van 1,4 is gering.

4.7.2 Investeringen en financiering

Intermaris heeft in de komende jaren een flinke investeringsopgave. In de periode 2021-2025 is gepland om 432 woningen te slopen, 1.373 woningen nieuw op te leveren en 1.135 woningen te renoveren en/of te verduurzamen. Met de investeringen in de periode 2021-2025 is een bedrag gemoeid van ongeveer € 412 miljoen. In deze investeringen is een bedrag van circa € 40 miljoen opgenomen voor het aansluiten van 1.880 woningen in de Kersenboogerd op het aan te leggen warmtenet.

Intermaris heeft in 2021 ingestemd met het reddingsplan voor de woningcorporatie Vestia. In het plan is opgenomen dat er een leningruil plaatsvindt tussen de deelnemende corporaties en Vestia, waarbij Intermaris een laagrentende marktconforme lening ruilt met een lening van Vestia die gemiddeld een rentepercentage heeft van 5,1%. Dit leidt voor Intermaris jaarlijks tot een extra rentelast van circa € 230.000 tot € 240.000. De impact op de financiële ratio's van Intermaris is zeer beperkt.

Meerjarenbegroting 2021

	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Investeringen						
Nieuwbouw	39.450	52.192	54.193	51.876	76.766	274.477
Bestaand bezit	27.977	45.535	31.609	19.287	10.508	134.916
Overig	672	500	500	500	200	2.372
Totaal	**68.099**	**98.227**	**86.302**	**71.663**	**87.474**	**411.765**
Financieringen vanuit						
Operationele kasstroom	12.939	18.102	25.971	30.892	26.008	113.912
Verkoopopbrengsten	13.385	18.295	11.940	16.562	13.107	73.289
Groei leningportefeuille	41.775	61.830	48.391	24.209	48.359	224.564
Totaal	**68.099**	**98.227**	**86.302**	**71.663**	**87.474**	**411.765**
ICR (DAEB)	1,52	1,73	2,34	2,64	2,24	
LTV (DAEB)*	62%	68%	70%	72%	74%	

* Deze LTV is nog gebaseerd op de beleidswaarde 2019. In 2020 is de beleidswaarde sterk toegenomen, waardoor de LTV in de jaren 2021-2025 lager (= beter) zal uitkomen dan hier gepresenteerd.

Op basis van de meerjarenbegroting 2021 zijn deze investeringen haalbaar. De extra financiering die nodig is voor deze investeringen, kan met borging van het WSW worden aangetrokken omdat Intermaris blijft voldoen aan de normen van het WSW voor solvabiliteit en Loan To Value.

4.7.3 Investeringen in niet-DAEB

Vanaf 2019 investeren we ook voor het eerst sinds jaren in nieuw te bouwen woningen met een huur boven de liberalisatiegrens. Dit betreft 20 woningen op de Johannes Poststraat in Hoorn die opgeleverd zijn in 2020. Aan het Noorderlicht in Hoorn zullen in 2021 69 woningen worden opgeleverd en voor 2022 staan ook nog 12 woningen in de plint van de Rudolf Garrelsflat in Purmerend gepland. De operationele kasstromen bieden over de hele periode voldoende middelen om deze investeringen te kunnen financieren. Er is daarbij echter wel sprake van een beperkte financieringsbehoefte op korte termijn. Dit betekent dat in 2021 voor het eerst een financiering vanuit de markt moet worden opgenomen. De financiële ratio's voor het niet-DAEB-bedrijf blijven gedurende de hele planperiode binnen de normen van WSW/AW.

4.7.4 Gevolgen van corona

De coronacrisis duurt voort en onze verwachting is dat het minimaal nog wel tot medio 2021 duurt voordat het 'gewone' leven weer terugkeert. Net als in 2020 werken we in 2021 volgens de richtlijnen van het RIVM. Dat betekent: thuis werken als het kan, afstand houden, mondkapjes en veel digitale bijeenkomsten.

In 2020 heeft corona geen noemenswaardige negatieve financiële gevolgen gehad voor Intermaris. Er waren vooraf verschillende scenario's denkbaar zoals het oplopen van huurachterstanden, het niet kunnen leveren van materialen bij nieuwbouw, langere doorlooptijden bij projecten voor het verkrijgen van onder andere vergunningen en bestemmingsplannen of minder mogelijkheden tot verkoop of alleen tegen lagere opbrengsten. Dergelijke scenario's hebben zich in 2020 niet of nauwelijks voorgedaan.

De gevolgen zijn met name merkbaar in de uitvoering van onderhoudswerkzaamheden en diverse procedures bij de gemeenten die een langere doorlooptijd hebben. Ook voor de jaren 2021 en verder houden we geen rekening met eventuele nadelige financiële effecten van deze crisis.

Verantwoording Governancecode

5 Governance

5.1. Governance, voldoen aan normen en kaders

5.1.1. Verantwoording over Governancecode

De Governancecode voor woningcorporaties bevat heldere normen die in acht moeten worden genomen door Intermaris. Deze normen gaan over goed bestuur en goed intern toezicht, transparantie, externe verantwoording en financiële beheersing. Intermaris handelt conform de normen uit de code. De code is eind 2019 volledig herzien. Met ingang van 1 januari 2020 geldt de herziene Governancecode. De verantwoording over 2020 vindt plaats op basis van de nieuwe herziene code.

Intermaris verantwoordt zich in het jaarverslag over de wijze waarop de principes van de Governancecode zijn toegepast. De Governancecode weerspiegelt hoe woningcorporaties nu denken over goed bestuur en toezicht. De Governancecode kent vijf belangrijke principes. Deze vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden bezien. Elk principe is in de code uitgewerkt in een groot aantal bepalingen.

- Principe 1 gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht van corporaties.
- Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) aanspreekbaar zijn op resultaten.
- Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en de RvC.
- Principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen.
- Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie.

Intermaris onderschrijft de uitgangspunten van de code, handelt daarnaar en legt daarover verantwoording af. De toepassing van de code is onderdeel van het dagelijks handelen. De integrale toepassing van de code is minimaal eenmaal per jaar onderwerp van gesprek tussen Bestuur en RvC. Bestuur en RvC besteden regelmatig aandacht aan specifieke aspecten uit de code. Bijvoorbeeld op het terrein van omgang met stakeholders. De integrale tekst van de Governancecode voor woningcorporaties staat ook op de website van Intermaris.

De Governancecode richt zich uiteraard niet alleen op bestuurders en commissarissen, maar ook op medewerkers van corporaties. Goed bestuur is immers onlosmakelijk verbonden met de kwaliteit van de behaalde maatschappelijke en financiële resultaten en daarmee verbonden met het gedrag, bewustzijn en de cultuur binnen de organisatie. Intermaris verwacht dat leiding en medewerkers op alle niveaus binnen de organisatie een bijdrage leveren aan de gewenste houding, gedrag en resultaten en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.
De belangrijkste resultaten en informatie over de organisatie staan elders in dit jaarverslag.

5.1.2. Toezicht vanuit een visie met heldere kaders

De visie en belangrijkste strategische doelstellingen van Intermaris zijn verankerd in de meerjarenbeleidsvisie 2019-2024. In hoofdstuk 1 van dit jaarverslag is dat verwoord. De visie is in 2020 beoordeeld op actualiteit en verlengd tot 2024. Aan wat we willen bereiken is met de nieuwe visie duidelijk richting gegeven. De beleidsvisie maakt onderdeel uit van ons toetsingskader.

Het toezichtkader bij Intermaris

Bij de dagelijkse besluitvorming en uitvoering en het toezicht daarop kennen wij een governancestructuur met duidelijke kaders. De kaders zijn extern door wet- en regelgeving en intern door statuten en reglementen bepaald. Dit geheel van kaders bepaalt het formele speelveld van Intermaris bij het uitoefenen van haar taken. Het bepaalt wat wij als woningcorporatie mogen en vaak ook moeten doen. De RvC toetst hierop.
Het externe kader (wet- en regelgeving) is openbaar voor iedereen te raadplegen. Het interne toezichtkader is ook transparant en voor iedereen terug te vinden op de website van Intermaris.

Extern toezicht en toezichtkader

- Autoriteit woningcorporaties (Aw)
  als ook: de Inspectie voor Leefomgeving en Transport (ILT)
- Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)
- Woningwet/BTIV
- Aedes/VTW-richtlijnen
- Governancecode Woningcorporaties
- Overige relevante wet- en regelgeving

Intern toezichtkader

- Statuten
- Bestuursreglement
- Reglement RvC
- Vaste RvC-Commissies
  - Commissie Governance en Remuneratie
  - Auditcommissie
  - Commissie Wonen & Vastgoed
- Profielschetsen RvC
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Investeringsstatuut
- Vereisten bij aangaan Verbindingen
- Treasurystatuut
- Integriteitscode en meldregeling

Statuten en reglementen zijn in lijn met de bepalingen uit de Woningwet. De Woningwet kent tal van dwingende bepalingen die op woningcorporaties van toepassing zijn. Dit is ook bij Intermaris terug te vinden in de statuten en reglementen. Bijvoorbeeld ten aanzien van:

- definiëring van het werkgebied;
- bepalingen ten aanzien van onverenigbaarheden bestuurs- en RvC-leden;
- bepalingen rondom het aangaan van verbindingen met andere rechtspersonen;
- bepalingen over administratieve splitsing van DAEB- versus niet-DAEB-activiteiten;
- minimum bepaling ten aanzien van het aantal huurderscommissarissen en
- (her)benoemingsproces bestuurders en commissarissen.

In 2020 is het Verbindingenstatuut komen te vervallen. In plaats daarvan zijn een aantal bepalingen vastgesteld waaraan Intermaris dient te voldoen bij het aangaan van verbindingen en het monitoren van de huidige – resterende - verbindingen. De verbindingen zijn elders in de jaarstukken verantwoord. Eind 2020 zijn voorbereidingen getroffen het Reglement Financieel Beleid en Beheer te actualiseren. Door interne herschikking van control-functies diende de tekst hierop te worden geactualiseerd. Dit is begin 2021 geformaliseerd.
elangrijkste wijziging betreft de integratie van control-taken bij het Team Business en Project Control. In nauw overleg met de Auditcommissie, RvC en OR is de herschikking gerealiseerd en aansluitend geformaliseerd.

Een primaire taak van de RvC is het toetsen van belangrijke voorgenomen besluiten van het Bestuur van de Stichting Intermaris. De onderwerpen waarop de toets plaatsvindt zijn verankerd in het hiervoor opgesomde toezichtkader. Onderwerpen die altijd aan de goedkeuring van de RvC onderhevig zijn, zijn in algemene zin bijvoorbeeld:

- majeure investeringsbeslissingen in grond, nieuwbouw en renovatie, en
- belangrijke beleidsdocumenten (zoals de meerjarenbeleidsvisie, begroting en de jaarrekening).

De rol die de RvC van Intermaris speelt is uitvoerig verantwoord in het eigen RvC jaarverslag. Bovendien heeft de RvC naast haar Visie op Toezicht ook een eigen uitvoeringskader van de toezichtrol vastgelegd en gepubliceerd.

Het toetsingskader bij Intermaris

Het toetsingskader – zie de opsomming hieronder – vormt voor Intermaris het dagelijks richtsnoer voor ons handelen. In het toetsingskader zijn afspraken vastgelegd over onze visie en het beleid van Intermaris. Maar ook bijvoorbeeld over de wijze waarop wij belanghebbenden willen betrekken bij onze beleidsvorming en uitvoering. Bestuur en RvC houden bij het nemen van besluiten rekening met deze beleidskaders, proces- en werkafspraken.

Besturingskader (beleid en procesafspraken)

- Meerjarenbeleidsvisie
- Prestatieafspraken gemeenten
- Overlegafspraken huurdersverenigingen
- Overlegafspraken overige stakeholders (waaronder convenanten)

Beheersingskaders

- (Meerjaren)begroting (inclusief formatieplan)
- Investeringsstatuut
- Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Kaders voor verbindingen
- Treasury-jaarplan
- Auditjaarplan

5.1.3. Kwaliteit van besluitvorming

Intermaris streeft een cultuur na en schept voorwaarden voor het zorgvuldig voorbereiden en nemen van besluiten en voor het uitoefenen van goed toezicht daarop. Management en medewerkers van Intermaris zorgen ervoor dat voor besluitvorming de juiste informatie tijdig bij Bestuur en RvC aanwezig is. Bestuur en RvC bespreken de voorstellen, ieder uiteraard vanuit zijn rol en verantwoordelijkheid, in hun vergaderingen. Voor het proces van besluitvorming, voor de planning en voor de wijze van uitvoering van besluiten gelden duidelijke afspraken. Belangrijke overwegingen die bij de besluitvorming een rol hebben gespeeld zijn voor de extern accountant of andere daartoe geautoriseerde toezichthoudende organen vastgelegd en navolgbaar.

Bestuur en RvC zijn ook alert op de 'levensduur' van een eerder in de tijd genomen besluit. In dat licht voorkomen bestuur en RvC ook onterechte gehechtheid aan eerder in de tijd genomen besluiten. Dat betekent voor Intermaris dat eerder in de tijd genomen besluiten op het moment dat in de tijd nieuwe inzichten ontstaan deze besluiten heroverwogen kunnen worden als dat op grond van nieuwe inzichten wenselijk is. Ook in dat opzicht kent Intermaris een professionele werkhouding en ook dat aspect van besluitvorming is toetsbaar voor toezichthouders. Besluiten kunnen dus op grond van nieuwe actuele inzichten worden herzien.

De samenstelling, diversiteit en kwaliteit van zowel directieteam als RvC borgt dat er een cultuur is waarbinnen doorvragen en tegenspraak goed functioneren. Dit is overigens ook een van de aspecten die tijdens de governance-inspectie van de Autoriteit woningcorporaties en de onafhankelijke externe visitatiecommissie in haar doorlichting meeneemt in haar weging en beoordeling van de governance.

Bestuur en RvC voorkomen en vermijden tegenstrijdige belangen. Functies en nevenfuncties van bestuurder(s) en commissarissen zijn bij een ieder bekend en openbaar. In het RvC-verslagdeel is hiervan een overzicht opgenomen. Buiten weergave in dit verslag vindt bovendien separate publicatie hiervan plaats op de website van Intermaris.

Belangrijke vraag die de Governancecode stelt is of het bestuur en de commissarissen geschikt zijn voor hun taak. Dit is immers essentieel voor het goed functioneren van de woningcorporatie, inclusief de kwaliteit van besluitvorming. Intermaris is hier zeer alert op en kent duidelijke en telkens in de tijd actuele profielen voor de verschillende functies. Ook zijn er heldere regels voor selectie- en benoemingsaangelegenheden. In de volgende paragrafen en in het RvC-verslagdeel is dit toegelicht.

Bestuur van Intermaris

Het bestuur is verantwoordelijk voor het behalen van de maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. De RvC benoemt en ontslaat het bestuur van Intermaris. Het contract met de bestuurder is in 2020 voor een volgende termijn van vier jaar (tot en met 2024) verlengd. Procesverantwoording terzake is opgenomen in het RvC jaarverslagdeel (werkgeversrol jegens bestuur van de Stichting).

Het bestuur legt verantwoording af over de vooraf vastgestelde doelstellingen. Het bestuur verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor het goed uitoefenen van toezicht. Intermaris kent momenteel een eenhoofdig bestuur. Intermaris kent een directieteam (DT) met een bestuurder en een tweetal niet-statutaire directeuren. Alle belangrijke besluiten worden door de bestuurder met het directieteam genomen. Zij zijn eindverantwoordelijk voor de dagelijkse leiding van Intermaris. Controller en bestuurssecretaris hebben een vaste toetsende- en adviserende rol in het DT.

Intern toezicht bij Intermaris

De RvC houdt toezicht op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de woningcorporatie.
De RvC heeft naast de rol van werkgever ook die van adviseur en klankbord voor het bestuur. De RvC weegt vanuit zijn verantwoordelijkheid als intern toezichthouder bij voorstellen zelfstandig en conform de lijnen van de toezichtkaders en toetsingskaders (zie toelichting hiervoor) het maatschappelijk belang af, tegen de financiële continuïteit van de corporatie. De RvC beslist vanuit zijn werkgeversrol over (her)benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van bestuurder(s). Dit is, zoals aangegeven, verantwoord in het RvC-deel van dit jaarverslag.

Belangrijke hulpstructuur: de RvC-commissies

De verschillende vaste RvC-commissies vormen een belangrijke schakel tussen het formeel statutaire orgaan, namelijk de plenaire Raad van Commissarissen, en de organisatie. De RvC kent een drietal vaste commissies, te weten de Auditcommissie, de commissie voor Governance & Remuneratie en de commissie Wonen & Vastgoed. De commissies rapporteren en adviseren aan de plenaire RvC. Een opsomming van de taken en activiteiten van de commissies is vastgelegd in de commissiereglementen (zie publicatie op website). De samenstelling en belangrijkste gespreksonderwerpen en bevindingen die in de commissies, de vergaderingen en conferenties aan bod kwamen staan vermeld in het (eigen) jaarverslagdeel van de RvC. Zie elders in dit jaarverslag.

RvC: verantwoordelijk voor eigen functioneren

De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren. Dat start bij een scherpe selectie bij de instroom van nieuwe commissarissen. Aansluitend zijn er activiteiten die tijdens de rit de kwaliteit in functioneren moeten waarborgen. Een commissaris is maximaal 8 jaar lid van de raad en wordt halverwege bij goed functioneren, en aanvaarding van een volgende termijn, door de raad herbenoemd. De RvC laat zich extern begeleiden bij de werving en selectie van nieuwe commissarissen en minimaal iedere twee jaar bij de zelfevaluaties.

5.1.4. Integriteitsbeleid en reputatiemanagement

Bedrijfscultuur

Intermaris werkt gestructureerd aan het continu versterken en verbeteren van de integriteit en haar reputatie. Integriteit is voor woningcorporaties, en daarmee ook voor Intermaris, een belangrijk en blijvend beleidsveld van aandacht. Intermaris wil bovendien haar reputatie hoog houden en versterken en mede vanuit dat perspectief betrouwbaar en integer zijn. Dat vraagt om duidelijke afspraken, openheid, verantwoording, eerlijkheid en respect naar elkaar en naar onze relaties. Dat betekent ook dat we mede uit respect naar elkaar partijen niet uit elkaar willen spelen, maar juist willen verbinden vanuit het hogere maatschappelijke doel waar we met elkaar voor staan. De ene maatschappelijke partij doet dan soms een stapje meer of minder dan de ander.

Toon aan de top is cruciaal. We organiseren trainingen en voeren overleg over lastige dilemma's. Hier geeft Intermaris op alle niveaus invulling aan. Een voorbeeld daarvan is ook de bedrijfsbrede agressiepreventietraining afgelopen jaar. Pak issues tijdig aan en voorkom daarmee agressie. Lukt dat niet? Weet dan hoe fatsoenlijk te handelen. Intermaris besteedt veel aandacht aan de gewenste passende bedrijfscultuur.

Met bestuur en management van de organisatie maken we op gezette tijden door het jaar heen hier regelmatig extra tijd voor vrij. Ook in een lastig jaar met corona.

Gedragscodes

Intermaris kent intern een gedragscode. We gaan integer met elkaar om en met bijvoorbeeld bedrijfseigendommen en de beschikbare financiële middelen: het geld van onze huurders. Nieuwe collega's screenen we op integriteit én op moreel besef. Dat doen we ook bij interne promoties en structureel ook bij medewerkers op kwetsbare functies. In de praktijk is dit beleid effectief gebleken. Als het moet sanctioneren we ongewenst gedrag en/of handelen we waar dat nodig is. Door middel van dit integriteitsbeleid wil Intermaris bereiken dat we mogelijke integriteitsrisico's vroegtijdig signaleren en bespreekbaar maken. De brochure 'Een beetje integer bestaat niet' en tal van communicatiemomenten ondersteunen het beleid.

Langs de weg van de interne kwartaalrapportages en in overleg tussen bestuur en RvC en extern accountant komt het integriteitsbeleid ook regelmatig ter sprake. Intermaris kent verschillende regelingen die betrekking hebben op integriteit, waaronder de meldregeling. Deze regeling is in het kader van de nieuwe wet- en regelgeving - Het Huis van de Klokkenluiders – up-to-standards. Intermaris streeft ernaar de melddrempel zo laag als mogelijk te leggen.

Inkoopbeleid en governance

Intermaris maakt ook afspraken aan de hand van een gedragscode voor (onder)aannemers, waarmee wordt samengewerkt. In het inkoopbeleid is ook dit aspect vastgelegd: we doen zeer bewust niet met iedereen zaken. Degenen met wie we zaken doen en contracten willen afsluiten screenen we. Het inkoopbeleid inclusief de daarbij behorende governance-afspraken worden ook intern ge-audit. Bovendien zijn de inkoopgovernancestructuur en de algemene inkoopvoorwaarden in 2020 volledig geactualiseerd. Het inkoopbeleid actualiseren we in 2021. Naast de interne expertise die aanwezig is, huren wij ook gespecialiseerde inkoopkennis in voor belangrijke inkooptrajecten. Immers de belangen van onze (toekomstige) huurders zijn groot bij de contracten die wij afsluiten.

Transparantie

In de verschillende regelingen en reglementen komen op het terrein van integer handelen aanvullende bepalingen voor. Dit geldt bijvoorbeeld ten aanzien van afhankelijkheidsrelaties en nevenfuncties. Jaarlijks inventariseren en publiceren wij nevenfuncties van bestuurders en commissarissen. De nevenfuncties van bestuurder(s) en commissarissen publiceren wij, vanuit het oogpunt van transparantie voor derden, ook buiten de publicatie in dit jaarverslag separaat op de website. Ook voor medewerkers zijn over het melden en verkrijgen van toestemming voor de uitoefening van nevenfuncties afspraken vastgelegd. Vanuit ons preventieve beleid sturen we hier actief op.

Meldingen 2020

In 2020 zijn geen specifieke meldingen gedaan. De RvC en de externe accountant worden door het bestuur standaard geïnformeerd over integriteitsmeldingen indien die zich voordoen.

5.1.5. Visitatie

Woningcorporaties laten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per 4 jaar extern onderzoeken door een geaccrediteerd visitatiebureau. Intermaris heeft in 2019 de externe visitatie over de periode 2015-2018 laten uitvoeren. Het rapport daarvan dateert van 20 december 2019 en is gepubliceerd op onze website.
In het voorjaar van 2020 zijn de uitkomsten van het rapport 'live' met een aantal belangrijke belanghebbenden (wethouders, bestuurders zorg/welzijnsinstellingen, huurdersvertegenwoordiging) besproken.

5.2 Risicoparagraaf jaarrekening 2020

Coronacrisis

Het coronavirus is bij het optekenen van deze jaarrekening nog volop aanwezig en heeft bij veel mensen en ondernemingen in de samenleving diepe sporen achtergelaten in het afgelopen jaar. De effecten waren voelbaar op vele gebieden als samenleven, gezondheid, welzijn en financiën, maar ook op de wijze waarop wij en onze leveranciers de dienstverlening kunnen uitvoeren. Er is en wordt een groot beroep gedaan op ons aanpassingsvermogen aan de nieuwe omstandigheden. Intermaris en haar medewerkers zijn er afgelopen jaar goed in geslaagd hieraan het hoofd te bieden en hebben daarmee aangetoond een wendbare organisatie neer te kunnen zetten in tijden van crisis.

De grootste risico's van COVID-19 die we voor ons zagen afgelopen jaar waren gericht op waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Geen van deze risico's bleken in sterke mate op te treden of anderszins te leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Sterker nog, de betalingsproblematiek bij huurders heeft zich slechts zeer gering gemanifesteerd en er heeft zich net als vorig jaar een significante waardestijging van het vastgoed voorgedaan.

Ook voor 2021 zien we geen significante risico's vanuit COVID-19 voor Intermaris om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien geen materiële impact op de inning van huren ontstaan;
- Het onroerend goed is normaal gesproken courant en waardevast en we zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen;
- De financiële ratio's zijn goed en bieden de vereiste veiligheidsbuffers.

Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is in het afgelopen jaar geen probleem gebleken en naar verwachting komend jaar ook niet. Een eventuele rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Intermaris. Zo nodig kan Intermaris temporiseren in onderhouds- en investeringsuitgaven om de uitgaande kasstroom en verzwaring van de financieringslast te beperken.

Inleiding

Risicomanagement is een cruciale activiteit die helpt bij het blijven realiseren van de voorgenomen doelstellingen in organisaties en het richten ervan bij veranderende omstandigheden. Het afgelopen jaar heeft aangetoond in welke mate en met welke intensiteit zulke omstandigheden zich aan kunnen dienen. Het is niet voor niets dat Intermaris periodiek zowel de strategische als operationele risico's herijkt met bestuur, directie en management om de ingezette koers te monitoren en waar nodig bij te sturen.

Het afgelopen jaar was het tweede jaar van de realisatie van onze meerjarenvisie. De set die wij op de radar van strategische risico's hebben gezet, is in vergelijking met 2019 niet aangepast, de prioritering ook niet. Te zien valt dat strategische risico's met de hoogste risicoscores nog steeds betrekking hebben op de volgende risicogebieden:

1 Planning en realisatie van (vastgoed)projecten;

2 Interne en externe samenwerking;

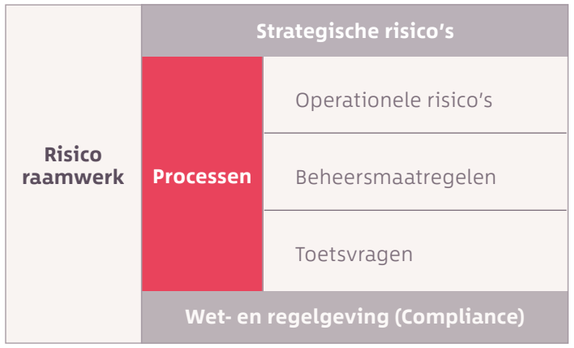
3 Externe factoren zoals beleidsmatige veranderingen in de politiek. De toelichting op de beheersing met betrekking tot deze thema's en risico's volgt verderop in deze risicoparagraaf.

Figuur 1: top 10 strategische risico's 2020

Inrichting risicobeheersing binnen Intermaris

Het meest cruciale deel van de inrichting van risicobeheersing draait om de mensen die erbij betrokken zijn. Het blijven betrekken van mensen van hoog tot laag in de organisatie, het uitdragen van het belang ervan door het topmanagement en het daarnaar handelen, bepalen voor het belangrijkste deel het succes en de toegevoegde waarde van risicobeheersing. Dit stimuleert de ontwikkeling van een risicobewuste cultuur. Intermaris hanteert het 'Three lines of defence'-model bij risicobeheersing. De lijnorganisatie is hierin primair verantwoordelijk voor het beheersen van de risico's en het benutten van kansen om de doelen en de strategie van de organisatie te realiseren. Het team Concern Control faciliteert hen hierbij door middel van het ontwikkelen en onderhouden van een adequate infrastructuur en instrumentarium op het gebied van risk, audit en compliance, hier bekend als RACE. De kern hiervan bestaat uit een op COSO gebaseerd geïntegreerd risicoraamwerk met een gestructureerd proces van risicomanagement (figuur 2 op pagina 56).

De uitgangspunten die we hanteren bij de risicobeheersing hebben we verder verwoord in ons risicobeleid dat we in het afgelopen jaar geactualiseerd hebben. Conform dat beleid hebben we in het afgelopen jaar, aan de hand van specifieke risk-, audit- en compliance-rapportages, samen met bestuur, directie en management periodiek ingezoomd op de stand van zaken op het gebied van risicobeheersing. RACE is geïntegreerd in de planning & control-cyclus om de integrale sturing en verantwoording van bestuur en management te ondersteunen. In het laatste kwartaal van 2020 heeft een verdere integratie van risk & control-activiteiten plaatsgevonden tussen de teams van Concern Control en Business en Project Control. De focus van Concern Control is met ingang van 2021 volledig gericht op de derde lijn, de onafhankelijke auditfunctie. De overige delen zijn opgenomen in het pallet van business- en projectcontrolactiviteiten.



Figuur 2: Risicomanagementproces en risicoraamwerk

Risicomanagement (R)

Voor wat betreft de aanvliegroute van risicobeheersing heeft Intermaris gekozen voor routes op het strategische en het operationele niveau. Onderling kennen zij een sterke samenhang. In deze paragraaf blikken we terug op de belangrijkste zaken die hebben gespeeld ten aanzien van de beheersing ervan in het afgelopen jaar. Te beginnen met de beheersing van de strategische risico's die zijn benoemd binnen 5 thema's van onze Meerjarenvisie 2019-2022.

De bewoner

Definitie strategisch risico voor het thema 'Bewoner'

Er is onvoldoende passend aanbod voor zorgbehoevende doelgroep.

Sommige bewoners hebben meer nodig om passend te kunnen wonen dan alleen een woning. Bijvoorbeeld zorg aan huis of begeleid wonen. Voor deze mensen willen we – samen met onze ketenpartners – de komende jaren maatwerk kunnen bieden. Daarmee stellen we onze organisatie in staat om met diverse behoeften om te gaan en nauwer samen te werken met zorgpartijen. Daarnaast maakt digitalisering van de zorg het mogelijk dat mensen langer thuis wonen en de woning meeverandert. We nemen de komende jaren experimenteerruimte om nieuwe technologie te verkennen en samen met zorgpartners en bewoners te leren. Met partijen uit de markt (onder andere Esdégé-Reigersdaal, WilgaerdenLeekerweide, De Omring en Leviaan) werken we samen en brengen we in kaart waar de mogelijkheden liggen om het aanbod af te kunnen stemmen op de zorgbehoevende doelgroepen. In 2020 is een strategisch adviseur Wonen en Maatschappij aangetrokken die ervoor zorgt dat we hier op een bestendige wijze structureel invulling aan kunnen blijven geven.

De externe omgeving

Definitie strategisch risico voor het thema 'Externe omgeving'

A Wispelturigheid en/of onvoorspelbare korte termijn gerichtheid van politieke besluitvorming op landelijk, regionaal of lokaal niveau.

B Het bewust of onbewust niet compliant handelen ten aanzien van de geldende in- en/of externe wetten, regels, kaders en richtlijnen.

Als het gaat om het thema 'De externe omgeving' dan zijn de strategische risico's die samenhangen met beleidsmatige veranderingen in de politiek en de externe wet- en regelgeving voor Intermaris relevant. Met de inrichting en werking van het bestuurlijk overleg met de gemeenten is het bestuur tevreden. Het blijft belangrijk om te bewaken dat bij de omvangrijke initiatieven we gelijk op blijven lopen met beide gemeenten.

Het proactief informeren van de media en het delen van onze visie en resultaten verlopen naar wens. Met verschillende corporaties heeft Intermaris de nieuwe woonvisie van de provincie Noord-Holland onderschreven. Met PWNR is gewerkt aan de nieuwe huisvestingsverordening die in 2021 van kracht wordt. Naast het landelijk lidmaatschap van Aedes vindt Intermaris op regionaal en lokaal niveau aansluiting bij ontwikkelingen door onder andere te participeren bij PWNR, PWW, Westfriese Bedrijven groep en verschillende 'climate boards'. In de gemeente Waterland is een boost nodig om in de gesprekken met de gemeente de woningnood te adresseren.

De stad

Definitie strategisch risico voor het thema 'De stad'

A Projecten en/of programma's worden niet tijdig gerealiseerd.

B De kwaliteit en variatie van het woningaanbod van de portefeuille sluit onvoldoende aan op de (toekomstige) vraag.

Binnen het thema van 'De stad' bevindt zich het nummer één strategisch risico: de realisatie van projecten en programma's. Rendementen van projecten staan onder druk van sterk gestegen bouwkosten. Hierdoor wordt het steeds moeilijker om binnen een acceptabel budget ook acceptabele kwaliteit te realiseren voor onze primaire doelgroep, al hebben in het afgelopen jaar enkele aanbestedingen onder of op budget plaatsgevonden. De achterstand op duurzaamheidsprojecten is het afgelopen jaar niet ingelopen. Naar de toekomst toe zullen dit soort projecten meer en meer worden geïntegreerd in (groot)onderhoudsprojecten. Met een externe kwaliteitsmanager is het team Projecten bezig geweest om verbeterslagen in hun organisatie aan te brengen, vooral ook om de kwaliteit van de besluitvorming van de investeringen te verhogen. Een leidende coalitie heeft op dat punt de rol van de adviseur overgenomen en ziet toe op de beklijving van de voorgenomen verbeteringen. Bewonersparticipatie met persoonlijke contacten kent onder de huidige corona-omstandigheden grotere uitdagingen; dit zet de haalbaarheid van sloop-nieuwbouwprojecten in de komende periode onder druk en vraagt om nieuwe wegen te gaan bewandelen. Zowel de gemeente Hoorn als Purmerend is druk bezig om de aanspraak te maken op een deel van de 2 miljard euro die het Rijk vrij heeft gemaakt voor het aanjagen van de woningbouw. In Hoorn ligt daarbij een grotere maatschappelijke opgave dan in Purmerend.

Aan het einde van het afgelopen jaar is de nieuwe portefeuillestrategie vastgesteld inclusief de nieuw gedefinieerde wensportefeuille. Zo zijn er heldere beelden van de transformatieopgave tot 2030 en beschikt asset-management over duidelijke kaders. De opzet en werking van Vastgoedsturing is verder ontwikkeld waarbij met het team Projecten afstemming heeft plaatsgevonden voor de samenwerking en invulling van de rollen en verantwoordelijkheden.

De wijk

Definitie strategisch risico voor het thema 'De wijk'

De kwaliteit van de woonomgeving of buurt is niet schoon, heel of veilig en/of het gedrag van bewoners draagt negatief bij aan de waarde van het vastgoed.

Bij het thema 'De wijk' gaat het om het borgen van de kwaliteit van de leefomgeving. Die is in zeer belangrijke mate bepalend voor het woongenot van onze bewoners. Dit gaat naast de traditionele waarden van schoon, heel en veilig steeds vaker over het gedrag van bewoners in en om het huis. Laatstgenoemde krijgt navenant meer aandacht bij de uitvoering en vergt veel van de competenties van collega's die zich ontfermen over dagelijkse leefbaarheidskwesties. Wij zetten ons in om de leefbaarheid in wijken te behouden en te herstellen. Dit doen wij door de invoering van anders toewijzen voor meer diversiteit in de wijk, extra inzet en expertise in specifieke wijken en versterking van de samenwerking met bewoners

en partners. Naast de reguliere inzet is extra aandacht voor leefbaarheid in de wijken Wheermolen-Oost, Kersenboogerd en Hoorn-Noord. Voor deze gebieden zijn extra buurtbeheerders aangetrokken. Daarnaast beschikken de wijken Kersenboogerd en Wheermolen-Oost over programmaregisseurs die de grote samenloop van projecten en activiteiten in goede banen leiden. Beide wijken beschikken over wijkvisies waar leefbaarheid een prominent deel van uitmaakt. Samen met bewoners wordt onderzocht hoe invulling kan worden gegeven aan ontmoetingsmomenten in de wijk. In de prestatie-afspraken is de wederkerigheid van de afspraken met de gemeenten op deze punten benadrukt. Het besef is meer aanwezig bij de gemeente; het initiatief ligt nog veel bij Intermaris. De teamleiders die betrokken zijn bij deze speerpunten zullen hier op blijven wijzen bij hun contacten over deze afspraken met gemeenten.

De organisatie

Definitie strategisch risico voor het thema 'De organisatie'

A Medewerkers leveren onvoldoende actieve bijdrage aan gezamenlijke resultaten of probleemoplossingen binnen en/of buiten de organisatie.

B Het geheel van gedrag, attitudes, rituelen en symbolen van leden van de organisatie is onvoldoende gericht op of biedt onvoldoende draagvlak voor de realisatie van de strategie en doelstellingen of het flexibel inrichten van structuren die hieraan ondersteunend zijn.

C De ontwikkeling en prestaties van de ICT en/of de aanwezigheid van onbetrouwbare data ondermijnen of beperken de mogelijkheden om de strategie en doelstellingen te realiseren.

D De competenties en kwalificaties van werknemers sluiten onvoldoende aan bij de vereisten van de organisatie.

2 van de 4 risicogebieden die zijn benoemd binnen het thema 'De organisatie' gaan over samenwerking en cultuur & wendbaarheid. In de coronatijd komen de beperkingen van het niet (kunnen) samenwerken naar boven. Samenwerking wordt bovendien nog niet als automatisme ervaren. Op het gebied van de interne samenwerking vinden evenwel verschillende initiatieven plaats: Vanuit Financiën & Bedrijfsvoering hebben medewerkers een greenbelt-opleiding afgerond om andere teams bij te kunnen staan in het optimaliseren van processen. Binnen Wonen & Vastgoed houden teamleiders periodiek intervisiesessies en zoeken teams elkaar intensiever op. Intermaris heeft geïnvesteerd in nieuwe huisvesting met een inrichting die samenwerking tussen teams beter ondersteunt al wordt in deze coronatijd slechts dertig procent van het kantoor gebruikt; in het verlengde daarvan voert HRM het traject het 'Nieuwe Werken' uit.

Dat Intermaris operationeel zeer wendbaar is, is wel gebleken uit hoe snel en adequaat de corona-aanpak met succes is uitgevoerd in de organisatie. De uitdaging is om ook de tactische maar vooral de strategische wendbaarheid te vergroten. In de huidige setting zijn veranderingen die op het punt van cultuur en wendbaarheid spelen niet makkelijk te realiseren. Dat geldt vooral ook voor aanpak van thema's als dilemmatraining, reputatiemanagement, gedrag bespreken en het geven van feedback. Deze zaken vormen samen belangrijke onderdelen van de beheersing van de cultuur.

In de komende periode richt het DT zich specifiek op het meer 'in haar kracht' zetten van de organisatie en het benadrukken van persoonlijk leiderschap. Binnen de implementatie van het innovatieprogramma Innomaris zijn drie initiatieven verder uitgewerkt. Zeepkist- en OGSM-sessies en de herintroductie van de nieuwsbrief blijven bijvoorbeeld een groot en gewaardeerd succes voor het intern delen en vieren.

De organisatie vervolg

Het uitvoeren van de I-strategie borgt dat de ontwikkeling en de prestaties van ICT zich op het gewenste niveau blijven voltrekken. De programma-aanpak voor informatiebeheer is gereedgekomen. Op het gebied van digitalisering zijn twee belangrijke slagen gemaakt. Ten eerste is ervoor gekozen om het mutatieproces volledig te digitaliseren. Daarbij is een nieuw systeem (Casix) aan ons primaire systeem gekoppeld. Ten tweede is het besluit genomen de website onderhanden te nemen en sterker (in) te richten op de belangrijkste klantvragen inclusief de ondersteuning aan de klant zelf door adequate tooling op de site. Verder wordt onderzocht hoe de website meer als platform kan worden gebruikt ongeacht het gebruikte device door de klant.

Ten aanzien van de borging en beheersing van 'kwaliteit van personeel' kunnen we stellen dat de introductie en toepassing van strategische personeelsplanning haar vruchten begint af te werpen. Periodiek vindt in teamleider en directieverband een vlootschouw plaats en dagen teamleiders elkaar uit op het punt van de ontwikkeling en plaatsing van de medewerkers. De ontwikkeling ondersteunt HRM ook door op te treden bij de toepassing van de leerlijnen met passende trajecten voor medewerkers. In de opzet van het nieuwe beoordelen wordt nadrukkelijk ingezet op het persoonlijk leiderschap bij medewerkers door continu in gesprek te zijn met de leidinggevende en de werkomgeving. Dit traject heeft als gevolg van de huidige corona-omstandigheden vertraging opgelopen die in het komende jaar zal worden ingehaald.

Operationele risicobeheersing

De stand van zaken bij de operationele risicobeheersing is elk kwartaal met de betreffende teamleider afgestemd. Binnen de primaire processen lag de nadruk op de risicobeheersing voor de teams het afgelopen jaar vooral op: de veiligheid van het personeel, de besluitvorming en onderbouwing rondom investeringsvoorstellen, systeemstoringen en het aantal telefooncontacten.

Bij de ondersteunende en sturende processen ging veel aandacht uit naar de beheersing op het gebied van bewaartermijnen en toegankelijkheid van data, de uitwerking van de fiscale strategie en ziekteverzuim.

Audit (A)

Het bestuur geeft de interne auditfunctie, onderdeel van het team Concern Control, jaarlijks de opdracht om interne audits uit te voeren naar de werking van de ingeregelde beheersmaatregelen die binnen de bedrijfsprocessen zijn opgezet om de geïdentificeerde strategische en operationele risico's te beheersen. De basis hiervoor is terug te vinden in het auditjaarplan 2020 dat de RvC heeft goedgekeurd.

De interne audits geven het bestuur (aanvullende) zekerheid over en dieper inzicht in de mate waarin:
- (de inrichting en kwaliteit van) de processen leiden tot realisatie van de beoogde doelen;
- de werking van de in de processen opgenomen beheersingsmaatregelen bijdraagt aan het beperken van risico's en benutten van kansen;
- de processen worden uitgevoerd in lijn met de beginselen van goed (openbaar) bestuur.

Op basis van de uitkomsten van de audits formuleert de interne auditfunctie aanbevelingen gericht op het verder optimaliseren van de bedrijfsprocessen, de bestuurlijke informatievoorziening en de beheersing van de geïdentificeerde risico's. Naast het uitvoeren van audits wordt vanuit de auditfunctie zowel gevraagd als ongevraagd advies gegeven over kwaliteits- en beheersingsvraagstukken die binnen de organisatie spelen.

Wonen		Vastgoed		Bedrijfsvoering	
		Audits processen			
Verhuureenheden		Ontwikkelen eenheden en leefomgeving		Betalingen en autorisaties	
		Onderhouden eenheden (planmatig)		ICT dienstverlening	
				Inkopen producten en diensten	
		Thematische audits			
Kwaliteitsmonitoring KCC		Fasedocumentatie		Privacy	
				Fysieke toegangsbeveiliging	

Voldoende Onvoldoende Beschouwende audit

Figuur 3: Uitkomsten audits op processen uitgevoerd in 2020

In de figuur hierboven valt te zien welke processen en thema's in het afgelopen jaar aan bod zijn gekomen. De kleuren geven de uitkomsten van de audits aan; waar de beheersing van voldoende niveau is (groen) of waar door materiële bevindingen juist extra aandacht of herstelacties nodig zijn (oranje).

De uitgevoerde operationele audits op de primaire processen lieten wederom verbeterstappen zien op het vlak van interne beheersing. Bij onderdelen van het tactische inkoopproces zijn nog een aantal verbeteracties benoemd die ons helpen meer grip te krijgen op inkoop. Ten aanzien van de fysieke toegangsbeveiliging is aandacht geschonken aan extra te nemen maatregelen in verband met het feit dat we ons kantoor met ingang van 2021 delen met een aantal andere organisaties. De opvolging en voortgang van de verbeterpunten wordt periodiek gemonitord aan de hand van rapportages uit het planning & control-instrumentarium. In het afgelopen jaar is nadrukkelijk aandacht geschonken aan de opvolging van actiepunten in de vorm van zogenaamde Kaizen-sessies.

Compliance (CE)

Compliance gaat over het bevorderen van de naleving en het handhaven van externe regelgeving alsmede de intern opgelegde regels, normen en voorschriften ter bescherming van de integriteit van het bestuur, de medewerkers en de organisatie, met als doel de daaruit voortvloeiende risico's voor de kerndoelstellingen van de organisatie te beperken. De kern van compliance komt onzes inziens eigenlijk neer op gedrag dat we tonen bij de uitvoering van onze werkzaamheden. Met onze Meerjarenvisie en de speciale aandacht voor meer maatwerk naar onze huurders, wordt, met het oog op de geldende interne en externe wet- en regelgeving, meer van de kennis en vaardigheden van onze medewerkers en de wijze waarop zij dit in hun gedrag uitdragen, gevraagd.

Medewerkers zullen meer worden betrokken bij alternatieve oplossingen die ook goed uitvoerbaar zullen blijken te zijn binnen interne en externe kaders. Het is nog belangrijker geworden om van meet af aan in te schatten of de medewerker te maken heeft met een routinegeval of een speciaal (maatwerk)geval. Dat vraagt om een goed gevoel hebben voor het handelen 'in de geest van' versus het 'star' hanteren van de regels.

5.3 Verbindingen

Intermaris ging in het verleden een aantal samenwerkingsverbanden aan met commerciële partijen. Al in 2009 namen wij het aangaan van deze verbindingen kritisch onder de loep. We besloten geen nieuwe verbindingen meer aan te gaan en de bestaande verbindingen af te bouwen.

Per 31 december 2020 heeft Intermaris nog 1 deelneming, te weten Intermaris Projecten B.V. Deze deelneming heeft geen activiteiten meer en zal naar verwachting in 2021 worden beëindigd.

Verbindingen van Stichting Intermaris (bedragen in € 1.000)

Verbinding	Deelnemings %	Vestigingsplaats	Eigen vermogen 31-12-2020	Resultaat na belastingen 2020
Intermaris Projecten B.V.	100%	Hoorn	178	(1)

Overige samenwerkingen

Intermaris heeft een 17,65% belang in zowel Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV als Bangert CV. Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV is beherend vennoot van Bangert CV en heeft verder geen andere activiteiten. Het doel van Bangert CV was de verwerving van een bouwclaim op de locaties Bangert en Oosterpolder in Hoorn. Deze bouwclaim is gerealiseerd. Hiervoor hebben de deelnemende vennoten kapitaal en leningen verstrekt. Door de negatieve ontwikkelingen in de woningmarkt van de afgelopen jaren liep de bouw van woningen op deze locatie vertraging op, maar inmiddels is de productie weer in volle gang. De gemaakte kosten binnen de CV worden op jaarbasis doorbelast aan de vennoten, waardoor het resultaat en het eigen vermogen nagenoeg nihil is.

Organisatie en medewerkers

6 Fijn werken!

6.1. HR Meerjarenvisie- en strategie

Zoals in hoofdstuk 1 is te lezen, heeft Intermaris haar Meerjarenvisie en -strategie voor 2019-2022 ontwikkeld, passend bij de veranderingen om ons heen. Al deze veranderingen en onze visie op hoe we hierop in willen spelen, vraagt ook wat van onze medewerkers. De HR-visie en -strategie geeft richting voor de komende vier jaar om de ontwikkeling en inzet van onze medewerkers en inzet van onze HR-regelingen zo optimaal mogelijk te verbinden aan de herijkte organisatiedoelen.

De HR-visie en -strategie is het overkoepelende HR-kader waarbinnen elke teamleider met zijn of haar team de HR-zaken verder vorm kan geven. Jaarlijks geven we invulling aan een deel hiervan en dat doen we door speerpunten te vertalen richting de teams en hun teamplannen. Zo bundelen we onze doelen en te verwachten resultaten met de inzet en gewenste ontwikkeling van onze medewerkers. In onderliggende paragrafen is te lezen hoe we hier verder invulling aan geven en welke stappen we in 2020 op dit gebied hebben gezet.

HR visie en strategie Intermaris 2019-2022

	Fijn werken	Talentontwikkeling	Kwaliteiten aanboren	Persoonlijk leiderschap
Wat	• Werkgeluk en werkplezier • Samen werken vanuit gedeelde waarden	• Interne doorgroei • Consolideren en excelleren • Duurzame inzetbaarheid	• Keuzes kunnen maken • Effectief samenwerken • Maatwerk leveren • Vernieuwing brengen • Aanpassingsvermogen	• Authenticiteit • Zelfinzicht • Pro activiteit • Eigen regie en verantwoordelijkheid
Hoe	• Van normen naar waarden • Maatwerk leveren • Iedereen is gelijk, maar niemand is hetzelfde • Meten is weten • In gesprek	• Het nieuwe beoordelen • Aandacht voor high potentials en loopbaanontwikkeling • SPP	• Organisatiebreed • Afdelingsoverstijgend • Diverse leervormen training, intervisie • Individuele doelen in de functioneringscyclus	• Reflectie • 360 feed forward • Cirkel van acht • Voorbeeldgedrag aan de top

6.1.1 Intermaris zet zich in voor werkplezier

Een aanzienlijk deel van de tijd breng je door op je werk. Intermaris zet zich daarom in voor werkplezier van haar medewerkers. Als medewerkers werkplezier ervaren, zijn ze gemotiveerd om te werken. De inzet, betrokkenheid en prestaties zijn dan hoog. Ze vinden het belangrijk hun bijdrage te leveren aan het verwezenlijken van de doelstellingen van Intermaris. Kortom: een win-win voor werknemer en werkgever! Zoals wij kijken naar onze huurders, 'iedereen is gelijk, maar niemand is hetzelfde', zo is het natuurlijk ook voor onze medewerkers. Daarom leveren wij ook voor hen maatwerk. We verzorgen een mix van randvoorwaarden en faciliteiten om zo optimaal mogelijk in te kunnen spelen op het stimuleren van het werkplezier van personeel als volledige groep, maar waar we ook kunnen inspelen op individuele behoeften.

Fijn werken

In 2020 hebben wij de visie en uitgangspunten geïmplementeerd die wij in 2019 hebben opgesteld in samenwerking met alle teams. Een belangrijk onderdeel hiervan is: we werken samen vanuit waarden, niet vanuit regels en normen. Wij vinden dat onze medewerkers en leidinggevenden samen prima antwoord kunnen geven op individuele en teamwensen en -vragen. Elk team is verantwoordelijk om zijn werk zo goed en efficiënt mogelijk in te richten, met onze huurder op de eerste plaatst. Binnen dat belangrijke kader zijn de teamleden zelf bevoegd om met elkaar afspraken maken over de roosters, aanwezigheid, thuiswerken, op kantoor werken, et cetera; kortom ze kunnen met elkaar zelf invulling geven aan hun werkomstandigheden. Derhalve hebben wij onze HR-regelingen herijkt aan de hand van dit gegeven. Overige regels hebben wij geschrapt. Daarnaast hebben wij Plaats- en tijdonafhankelijk werken geïmplementeerd; ieder kan voor zichzelf in afstemming met zijn/haar directe collega's bepalen wat de beste tijd en plaats is om de werkzaamheden van die dag/week uit te voeren.

Doel hiervan is het werkplezier te bevorderen en een werkomgeving te ontwikkelen die past bij de koers naar de toekomst van Intermaris. De Meerjarenvisie van Intermaris voor 2019 t/m 2022 vraagt een andere manier van (samen)werken en vraagt ontwikkeling in onze cultuur. Ook geven wij hier invulling aan door onze huisvesting veranderd te hebben: we zitten met elkaar in open en transparante ruimtes en hebben diverse soorten werkplekken. Door deze verandering in onze huisvesting is het makkelijker om elkaar op te zoeken; het stimuleert de korte lijnen in onze samenwerking die we nodig hebben om het woonplezier van onze bewoners te vergroten.
In deze nieuwe setting werken we vanuit eigen regie en verantwoordelijkheid met elkaar samen. We werken vanuit gedeelde waarden; overbodige regels worden geschrapt. Hieronder wordt het kader weergegeven.

Medewerkerstevredenheid

Ook hebben we per halfjaar de medewerkerstevredenheid gemeten, hebben we in de teams gesprekken gevoerd over de uitkomsten en hebben we verbeteracties geformuleerd binnen de invloedsfeer van het team en de organisatie om de medewerkerstevredenheid te bevorderen.

We stelden in 2020 veel corona gerelateerde vragen aan onze medewerkers. Regelmatig voerden we gesprekken over hoe we ons werk goed kunnen doen in deze tijd van een pandemie. We hebben onze medewerkers voorzien van goede thuiswerkplekken; iedereen kon een stoel, beeldscherm, headset, kantoorartikelen, et cetera in bruikleen krijgen.

Daarnaast hebben we een budget beschikbaar gesteld om nog aanvullende artikelen aan te schaffen die nodig zijn om de werkplek thuis arbo-technisch in orde te krijgen, zoals een hoog-laagbureau. Daarnaast zijn we vooral veel met elkaar in gesprek gebleven, per team maar ook vanuit HR team overstijgend georganiseerd; hoe zitten we erin op dit moment, wat hebben we nodig om deze tijd door te komen, hoe blijven we in verbinding met elkaar? Allerlei mooie initiatieven kwamen uit de organisatie zelf om elkaar toch te kunnen blijven opzoeken, natuurlijk binnen de grenzen van wat mag volgens de coronamaatregelen.

In 2020, het jaar waarin corona een deel van onze tevredenheid heeft beïnvloed, zien we alsnog een grote mate van tevredenheid bij onze medewerkers. De algehele medewerkerstevredenheid over 2020 kreeg een 8,2 ten opzichte van een 8,4 in 2019.

6.1.2 Onze medewerkers nemen zelf de regie

Wij geloven in en stimuleren de zelfredzaamheid van onze medewerkers. Onze medewerkers tonen dan ook persoonlijk leiderschap: ze weten hoe ze het beste hun kwaliteiten kunnen inzetten en doen dit ook, ze nemen proactief regie over hun eigen ontwikkeling, handelen vanuit eigen verantwoordelijkheid, vertrouwen en positiviteit en werken met elkaar samen vanuit gedeelde waarden en gaan met elkaar in gesprek.
Het autonoom handelen in een organisatie is een avontuur met vallen en opstaan. Persoonlijk leiderschap vraagt om zelfreflectie, met elkaar in gesprek blijven, proactief gedrag en vertrouwen, ook wanneer het lastiger wordt. De komende jaren willen we ons in ieder geval op een aantal onderdelen verder ontwikkelen: we gaan proactief met elkaar in gesprek, geven elkaar opbouwende feedforward en nemen regie over onze eigen ontwikkeling.

Met elkaar in gesprek zijn – de HR-gesprekscyclus

Visie, geschreven vanuit de medewerker, vanuit eigen regie model
'Wanneer wij het werk doen dat we als zinvol én leuk ervaren, het werk doen dat goed bij onze normen, waarden en kwaliteiten passen en goed in contact zijn met elkaar, dan gaan we met plezier naar ons werk en zijn onze prestaties het beste (Maslow's motivation theory). Daarom zijn en blijven wij continu met elkaar hierover in gesprek. Op een laagdrempelige, prettige en constructieve manier bespreken wij regelmatig onze inzet, prestaties, ontwikkeling, ambities en de andere nodige randvoorwaarden om werkplezier te ervaren en optimaal te kunnen werken. We halen hiervoor feed forward op bij onze collega's, leidinggevenden en klanten. Wij nemen hierin zelf de regie. Onze leidinggevenden geven daarim de ruimte, het vertrouwen en ondersteunen ons erbij.'

In 2020 hebben wij de in 2019 herijkte HR-gesprekscyclus geïmplementeerd. Door de hele organisatie heen hebben we het nieuwe gedachtengoed toegelicht en besproken en hebben we iedereen het ondersteunende systeem, Dialog, uitgelegd. De nieuwe werkwijze is een hele verandering voor veel collega's:

- Medewerkers nemen zelf de regie: zij maken zelf hun doelen, gaan erover in gesprek met collega's en hun leidinggevende, geven zelf hun behoefte aan over hoe vaak en op welke manier zij graag in gesprek gaan en halen feedback op.
- Leidinggevenden coachen in plaats van sturen: zij zijn niet meer degene die de gesprekken inplannen en het gesprek sturen; zij laten hun medewerkers op hun eigen manier in gesprek komen. Zij hebben oog voor de verschillen die er zijn en passen hierin situationeel leiderschap toe.

- Er is geen beoordeling: de werkwijze is erop gericht om tot ontwikkeling en persoonlijk leiderschap te komen, niet om te beoordelen. Er is geen (eind)beoordeling meer, maar een continu proces van doelen stellen en in gesprek zijn en alles wat je wil bespreken met je team en je leidinggevende om je werk fijn en goed te kunnen doen. Ook loopbaanplanning is daar een belangrijk onderdeel van: hoe zorg je ervoor dat je als medewerker duurzaam inzetbaar blijft?
- Bonussen en/of pluimen: deze worden niet aan het einde van het jaar uitgekeerd, maar op het moment dat het ertoe doet. Als een team of medewerker een hele mooie prestatie heeft neergezet of belangrijk voorbeeldgedrag vertoont voor de organisatie, kan er op dat moment door de leidinggevende voor gekozen worden een bonus uit te keren. Medewerkers kunnen elkaar ook voordragen voor een bonus of pluim. Leidinggevenden blijven met elkaar in gesprek om dit goed intercollegiaal te toetsen, met als doel om met elkaar te beoordelen of we de systematiek op zo veel mogelijk gelijke wijze toepassen.

6.1.3 Onze leidinggevenden zijn inspirerende leiders

Onze leidinggevenden inspireren tot het nemen van persoonlijk leiderschap door het voorbeeld hierin te geven. Zij werken met een duidelijke visie en koers en ze nemen verantwoordelijkheid en regie, ook wanneer het spannend wordt. Ze geven vertrouwen aan de mensen om zich heen, ze inspireren tot het voeren van goede gesprekken met elkaar en faciliteren de samenwerking op en tussen alle niveaus. Zij zijn verbindend en vervullen in de organisatie en naar de stakeholders een voorbeeldrol.

In 2018 hebben we vorm en inhoud gegeven aan een management development traject voor het MT en DT. In 2019 en 2020 hebben we dit doorgezet. Middels zes wekelijkse bijeenkomsten (werkateliers en 'tweedaagse') hebben we met het MT en DT gewerkt aan leiderschapsthema's. Thema's die aan de orde zijn geweest, zijn bijvoorbeeld autonomie (cirkel van 8), aanspreken op gedrag, 360 graden-feedback ophalen en verantwoordelijkheid en vertrouwen geven. In 2020 was het lastiger goed vorm te geven aan de bijeenkomsten omdat het online moest in verband met corona. Uiteindelijk hebben we daar wel een vorm in gevonden, maar samenwerkingsthema's en - oefeningen zijn gewoon beter te doen als je daadwerkelijk bij elkaar bent. Volgend jaar staat het thema 'persoonlijk leiderschap' op de agenda: hoe doe je dat? En hoe ondersteun je medewerkers in de ontwikkeling hiervan?

6.1.4 Aanboren van (nieuwe) kwaliteiten

Medewerkers hebben in het afgelopen jaar, ondanks corona, hard gewerkt aan hun ontwikkeling. We hebben daar het volledige opleidingsbudget voor ingezet. Trainingen die gevolgd zijn, in dit geval online, zijn bijvoorbeeld timemanagement, feedback, klantgericht schrijven, schrijven op B1-niveau, hoe omgaan met agressie. Daarnaast hebben we in 2020 een belangrijke start gemaakt om intervisie in onze teams een algemeen goed te maken. In teams hebben we intervisie opgestart bijvoorbeeld rondom het thema Maatwerk leveren. Voor de komende jaren ligt de gewenste ontwikkeling op een aantal thema's, zoals optimaal samenwerken, zowel intern als extern, waardoor we het woonplezier van onze huurders vergroten en flexibel gedrag en aanpassingsvermogen, waardoor we als organisatie wendbaar worden en makkelijker mee kunnen bewegen met ontwikkelingen om ons heen.

In 2020 hebben we opleidingsplannen voor de komende jaren gemaakt. Via deze plannen is het voor iedereen duidelijk welke ontwikkelbehoefte is per team en kunnen we dit op efficiënte wijze inrichten.

6.2 Strategische personeelsplanning

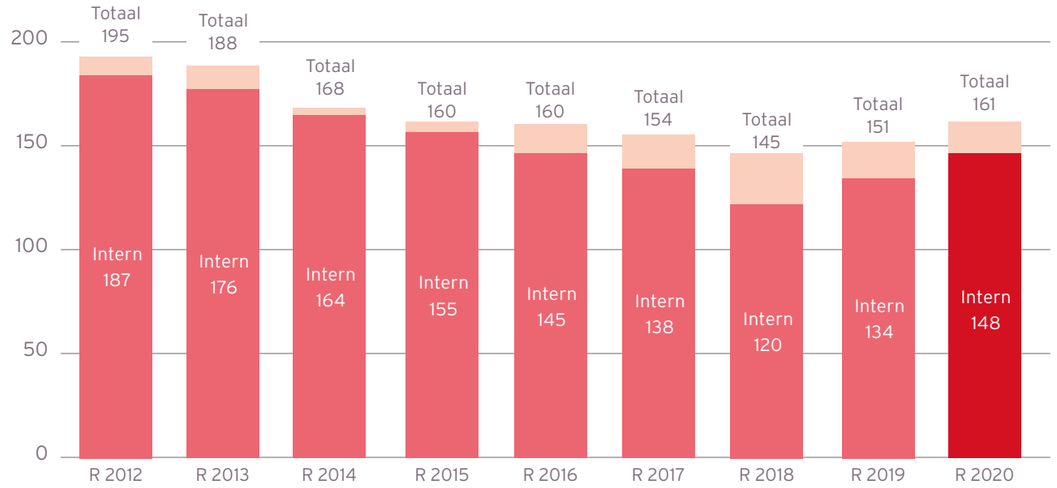
In 2020 hebben we met het MT en DT weer gesprekken gevoerd over de kwaliteit en kwantiteit (samenstelling) van ons personeelsbestand, en daarmee onze SPP herijkt. We hebben de stappen doorlopen die hieronder grafisch zijn weergegeven. Het resultaat is dat we een duidelijk beeld hebben gekregen van de gewenste kwantiteit van ons personeelsbestand voor de komende periode en de gewenste aantallen fte per functie. Daarnaast is helder geworden welke gewenste kwalitatieve ontwikkeling we zien voor de komende jaren.

In 2021 gaan we onze SPP herijken maar ook wat meer strategisch maken. Dat wil zeggen: we gaan naar de wat langere termijn kijken. Tot nu toe keken we met onze SPP naar de komende 1 à 2 jaar. Nu gaan we de slag maken om met elkaar een SPP te maken voor de komende 4 jaar.

6.3 Ontwikkeling fte

Ontwikkelingen in 2020

In 2020 hebben we onze huidige organisatiestructuur beoordeeld. Hiervoor hebben we een externe partij gevraagd om gesprekken te voeren met een afvaardiging uit de organisatie. Hieruit is het rapport gekomen: Het gaat goed én het kan beter. We hebben in 2020 op een aantal onderdelen van dit rapport opvolging gegeven. Zo hebben we de stafposities anders ingericht, de communicatiefunctie is bijvoorbeeld verstevigd. Ook hebben we de strategische functie van Intermaris verstevigd en Control anders ingericht. Onder andere deze zaken hebben geleid tot nieuwe instroom. Ook onze specialistische leefbaarheidsfuncties, Opzichters in de wijken en Gebiedscoördinatoren (zoals een Regisseur Wheermolen-Oost) zijn verstevigd. Eind 2020 is het aantal fte in vaste dienst uitgekomen op 148 fte. De ontwikkeling fte is hieronder grafisch weergegeven.



Grafische weergave ontwikkeling fte

6.4 Ziekteverzuim en verzuimbeleid

We werken bij Intermaris sinds 2018 met het 'Eigen Regie'-verzuimmodel. In dit model heeft de leidinggevende samen met de medewerker een centrale rol bij het voorkomen van verzuim en gedurende het hele verzuimproces. Dit betekent dat de medewerker in geval van (mogelijk) verzuim het eerste contact heeft met de leidinggevende. De leidinggevende is ook degene waarmee de medewerker spreekt over werkhervatting. Wanneer medewerker en leidinggevende er samen niet uitkomen, betrekken zij andere adviserende partijen, zoals een bedrijfsarts of P&O. We hebben ook afscheid genomen van de Arbodienst die voorheen deze begeleiding op zich nam. Het gaat om het goede gesprek tussen leidinggevende en medewerker, al dan niet met ondersteuning vanuit HR. Deze ontwikkeling heeft zichtbaar geleid tot een daling van het verzuimpercentage van 5,1% naar 4,6% in 2019. En in 2020 is het verzuim nog verder gedaald naar 4,4%. Ook het percentage nulverzuim zien we toenemen en het aantal frequent verzuim zien we afnemen.

In 2020 hebben we extra ingezet op preventieve maatregelen in verband met corona. Medewerkers mochten een coach raadplegen via Psyned over individuele vraagstukken die nu actueel zijn tijdens deze corona periode. Er is ruimschoots gebruik van gemaakt.

6.5 Gezamenlijk Project Loopbaan

Eind 2016 is het 'Project Loopbaan' gestart. Dat is de naam van een project van een groot aantal Noord-Hollandse corporaties (ZVH Zaandam, Intermaris Hoorn, Pre Wonen Velserbroek, Wooncompagnie Hoorn, Woonwaard Alkmaar, Parteon Wormerveer, Kennemer Wonen Alkmaar en Woningbedrijf Velsen). Het doel van dit project is om de arbeidsmobiliteit en inzetbaarheid van medewerkers te stimuleren. Het project bestaat uit verschillende activiteiten. We stimuleren onze medewerkers om zelf regie te nemen over hun eigen loopbaanontwikkeling en duurzame inzetbaarheid.

In 2020 hebben we vanuit Project Loopbaan deelgenomen aan (dit keer online) vakmeetings en netwerkbijeenkomsten, workshops en inspiratie-events. Ook is er gebruik gemaakt van een online Loopbaanspreekuur. Maar met name hebben we dit jaar ervaringen gedeeld en van elkaar geleerd over 'Werken in corona-tijd'. Hiertoe zijn er ook corona-enquêtes uitgevoerd.

6.6 Integriteit en reputatiemanagement

Het thema integriteit heeft in 2020 opnieuw de juiste aandacht gekregen: we hebben invulling gegeven aan ons beleid rondom Pre & In Employment Screenings. Alle nieuwe medewerkers, vaste krachten, maar ook tijdelijke en flexibele krachten, zijn tijdens de werving & selectie zorgvuldig gescreend. In de screenings is een integriteitsvragenlijst en/of -interview een belangrijk onderdeel. Op deze manier willen we (aan de voorkant al) goed met elkaar in gesprek zijn en blijven over integriteitsrisico's en de mogelijke imago- en reputatieschade die dat met zich meebrengt. Voor bepaalde functies geldt een terugkerende screening: elke 4 jaar. Dat betreft dan in In Employment Screening. In 2020 zijn medewerkers in deze bepaalde functies opnieuw gescreend, conform dit beleid.

6.7 Medezeggenschap

Het bestuur voert zeer regelmatig overleg met de OR. De OR ontmoet eenmaal per jaar de leden van de RvC buiten aanwezigheid van de bestuurder. De ondernemingsraad vergadert regelmatig in eigen verband ter voorbereiding op formele vergaderingen.

Belangrijke zaken die in 2020 op de agenda stonden waren: herijkte HR-beleid (van normen naar waarden), thuiswerkbeleid, nieuwe gesprekscyclus en Dialog, herijking bedrijfsonderdelen zoals Topstructuur, Staf, Control, Preventie en Facilities, Cameratoezicht, kwaliteitsmonitorprojecten, herbenoeming bestuurder en benoeming RvC-lid en evaluatie bedrijfsarts en nieuwe verzuimbeleid.

In 2020 hebben OR en bestuur in een zogenoemd werkatelier de onderlinge werkafspraken geëvalueerd:

Samenstelling OR

De OR bestaat op dit moment (ultimo 2020):

- Sonja Kamp (Projecten), OR-voorzitter
- Marije Zuurbier (Projecten), OR-secretaris.
- Jan Roskam (Bewoners en Leefbaarheid), vervangend OR-secretaris
- Irene Nes (Reporting & Accounting)
- Nadine Scheewe (Facilities)

6.8 Verklaring bestuur

Het bestuur van de Stichting Intermaris verklaart dat:

- De Stichting haar middelen (batige saldi daaronder inbegrepen) uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van volkshuisvesting bestemt.
- Het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening heeft opgesteld en dat de Raad van Commissarissen voornemens is op 21 april 2021 de jaarrekening en het jaarverslag vast te stellen.

Hoorn, 16 juni 2021

C.J. Tip
Directeur-bestuurder Intermaris
intern toezicht

Intern toezicht

7 Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1 Woord vooraf

In dit deel van het jaarverslag geven wij, de Raad van Commissarissen van Intermaris, inzicht in de wijze waarop wij in het bijzondere jaar 2020 invulling hebben gegeven aan onze verantwoordelijkheden. Los van de pandemie was dit voor ons een jaar met volop beweging waarin wij ambitieus naar antwoorden hebben gezocht voor het oplossen van vele complexe uitdagingen. Het afgelopen jaar zijn wij als corporatie geconfronteerd met vooral de sociale gevolgen van de pandemie. Veel huurders kampen met gevoelens van eenzaamheid en angst. Voor Intermaris is de communicatie met haar huurders altijd een belangrijk speerpunt. Wij zullen hier de komende tijd nog meer aandacht aan besteden.

Intermaris heeft in het afgelopen jaar naar ons oordeel goede stappen genomen die allen bijdragen aan de maatschappelijke rol die wij als corporatie hebben. In dat licht hebben wij dan ook met genoegen besloten om Cees Tip (bestuurder) voor vier jaar te herbenoemen. Het jaarverslag over 2020 is iets beknopter dan de voorgaande versies. Op de website van Intermaris treft twee stukken aan die een aanvulling vormen op dit jaarverslag. Het betreft onze 'Visie op Toezicht' en een Uitwerkingsnota.

Hierin treft u informatie aan over de wijze waarop wij vorm en inhoud geven aan onze toezichthoudende rol bij Intermaris. In voorliggend jaarverslag beperken wij ons tot de actualiteit van het verslagjaar 2020. Wij spreken hier graag onze grote waardering uit voor alle medewerkers en de leiding van Intermaris die onder moeilijk omstandigheden invulling hebben gegeven aan alle maatschappelijk uitdagingen in hun werk.

Wij vertrouwen erop met dit jaarverslag 2020 een duidelijk beeld te schetsen van het afgelopen jaar. Mocht u naar aanleiding van het lezen van het verslag vragen hebben, dan kunt u ons bereiken via RvC@intermairs.nl.

Namens de RvC van Intermaris,
Paul Trip
Voorzitter RvC

7.2 Inleiding

In dit jaarverslag geven wij inzicht in hoe wij in 2020 invulling gaven aan onze taken (toezicht, klankbord en de werkgeversrol) en maatschappelijke verantwoordelijkheid. Het betreft een aanvulling op de op de website gepubliceerde nota over onze handelswijze. In voorliggend verslag verantwoorden we de onderwerpen langs een aantal hoofdstukken en paragrafen:

- we staan stil bij majeure aspecten van onze toezichthoudende rol (7.2.1);
- we gaan uitgebreid in op de wijze van invulling van onze toezichtrol (7.3);
- we beschrijven de wijze van invulling van onze werkgeversrol in 2020 (7.4);
- we gaan in op de wijze waarop de kwaliteit van intern toezicht door ons is geborgd en hoe wij zijn samengesteld (7.5);
- en ten slotte schetsen we een beeld van onze vergaderingen en commissies (7.6).

De klankbordfunctie vormt een rode draad in ons contact met bestuur en directie van Intermaris. De context daarvan staat in het bestuursverslag verwoord.

7.2.1 Overzicht belangrijke gebeurtenissen

Vanuit ons perspectief sprongen de volgende gebeurtenissen bij Intermaris eruit:

Meerjarenvisie 2019-2024 – 'Bewoners centraal' verlengd met twee jaar

Intermaris geeft actief invulling aan haar Meerjarenvisie. Bestuur, medewerkers, bewoners en andere belanghebbenden hebben destijds (in 2018) samengewerkt aan de totstandkoming van deze nieuwe visie. We hebben in het voorjaar langs de zogenoemde DESTEP-methodiek een omgevingsanalyse uitgevoerd. Intermaris houdt de blik vooruit en naar buiten gericht. Wij hebben goedkeuring verleend aan het verlengen van de Meerjarenvisie naar 2024.

Nieuwe portefeuillestrategie

In de werkgebieden van Intermaris – vooral in de regio Purmerend – staat de woningmarkt onder aanhoudend grote druk. We zien dat dit serieuze uitdagingen voor Intermaris met zich meebrengt. Ook voor Hoorn liggen er uitdagingen. Vooral om het bestaande bezit goed te blijven matchen met de ingeschatte ontwikkeling van de bevolkingsomvang en -samenstelling en de daaruit voortvloeiende woonbehoeften. We hebben de daarop door het bestuur geactualiseerde portefeuillestrategie goedgekeurd. Om de portefeuillestrategie te realiseren verwachten wij in 2021 een Aanvalsplan voor Purmerend en een Transformatie Plan voor Hoorn en omstreken.

Wonen & Maatschappij strategie

In het najaar 2020 hebben we met het bestuur en strategisch adviseurs het gesprek gevoerd over de Wonen & Maatschappij strategie. Dit thema is mede door onze trainee, dr. Rutger de Graaf, geïnitieerd. Naast maatschappelijke thema's is ook biodiversiteit nu nog nadrukkelijker geagendeerd. Daarbij heeft het bestuur van Intermaris ons meegenomen in het denkkader vanuit de Donut-economie van Kate Raworth en de wijze waarop Intermaris daar invulling aan geeft. In 2021 zien we met belangstelling de uitwerkingen tegemoet.

Programma's Kersenboogerd & Wheermolen-Oost

Zowel in Hoorn als in Purmerend zien wij in sommige buurten en wijken nog grote sociale vraagstukken. Het gaat hier met name om de Kersenboogerd (Hoorn) en Wheermolen-Oost (Purmerend). De forse inzet van Intermaris in zowel menskracht als kapitaal is prijzenswaardig. Ook de participatieve wijze van werken, in nauw overleg met de bewoners, gemeenten en maatschappelijke partners, zien wij als voorwaardelijk sterke punten om in deze wijken straks werkelijk het verschil te kunnen maken. Van bestuurszijde zijn wij adequaat aangesloten op de visie op de gebiedsontwikkeling, de relevante ontwikkelingen en vraagstukken die hier spelen.

Duurzaamheid en energietransitie: Warmtenet Hoorn

Intermaris investeert fors in het verduurzamen van het bestaand bezit. Tegelijk herkennen we de afnemende meeropbrengst: gemiddeld scoort Intermaris immers qua duurzaamheids-maatregelen al goed. De grote winst zit nu voornamelijk nog in nieuwbouw én in de aanleg van een Warmtenet door de gemeente Hoorn. We volgen de (politieke) ontwikkelingen hierin met belangstelling.

Indien en voor zolang nodig schakelt Intermaris mee naar WKO-installaties en andere, zoveel als mogelijk collectieve, klimaatneutrale energieoplossingen. Bovenal blijven we natuurlijk alert op de effecten die de maatregelen hebben op de totale woonlasten van huurders in de laagste sociale klassen. We kijken met belangstelling uit naar de totstandkoming van de overkoepelende strategienota met de meest actuele visie rondom het duurzaamheidsbeleid.

Paradox: willen bouwen, maar niet altijd kunnen

We herkennen met het bestuur van Intermaris een bijzondere paradox. De bouw van meer sociale huurwoningen is een algemeen maatschappelijke wens én erkende noodzaak. Er zijn echter een aantal factoren die de maatschappelijke verantwoordelijkheid die Intermaris daarin wil dragen soms belemmeren.

Enerzijds gaat het om lokale factoren. Zoals een gemeente die hierin politiek soms een koers lijkt te varen die nog onvoldoende bijdraagt aan de noodzakelijke groei van het aantal sociale huurwoningen. En soms gaat het om het eerlijker móeten, maar niet willen verdelen van lasten of opbrengsten rondom een project.
We delen anderzijds ook de sectorale zorgen over de toenemende bouwkosten en andere majeure lasten die op woningcorporaties drukken. We denken daarbij aan de ATAD, VPB en Verhuurdersheffing. Maar ook aan de gevolgen die een Vestia-vraagstuk met zich meebrengt en effecten van landelijk politieke besluiten ten aanzien van huurbevriezing of huurverlaging. Tegelijk zien we gelukkig ook dat Intermaris tot nu toe weinig negatief effect in de bouwambitie ondervindt als het gaat om de stikstof- en PFAS-problematiek. En Intermaris slaagt er ook nog steeds in haar investeringsprogramma te realiseren. Het tempo waarin dat gebeurt wordt naar ons oordeel wel in steeds belangrijker mate door de omgeving bepaald.

Kantoorgebruik herzien

In 2021 zal een aantal maatschappelijke partners huurder worden in het kantoorpand aan de Maelsonstraat (Hoorn). Aan de Kometenstraat (Purmerend) gebeurt de al langer. Het bestuur heeft naar ons idee hierin een prima stap vooruit gezet.

Herbenoeming bestuurder

Met onze en door diverse belanghebbenden uitgesproken waardering hebben wij Cees Tip (bestuurder) eind 2020 herbenoemd voor een volgende termijn van vier jaar, tot en met eind 2024.

Organisatieontwikkeling, cultuur en gedrag

Intern gaat het naar ons oordeel bij Intermaris overall goed. De basis, die de afgelopen paar jaar is gelegd, werpt zijn vruchten af in moeilijke tijden. Zoals nu in periodes van lockdown rondom de coronapandemie.
Hoe het bij Intermaris gaat hebben we in het voorjaar 2020 samen met het bestuur ook extern laten toetsen. Het rapport 'Het gaat goed en kan beter' onderschrijft de positieve beelden die wij hebben bij de organisatieontwikkeling en cultuur van Intermaris. En de aanbevelingen uit het rapport zijn voortvarend opgepakt. We zien daarbij een substantiële versterking van de strategische functie bij Intermaris en dat de vleugels worden uitgeslagen met de ontwikkeling van een Wonen & Maatschappij strategie. We zien ook dat Intermaris steeds beter in staat blijkt de verbinding met de maatschappelijke omgeving te leggen.

De Bewoner komt steeds meer écht centraal te staan. En dat doet ons écht deugt!

7.3 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

7.3.1 Toezicht op strategie

De RvC is nauw betrokken bij de strategiebepaling van Intermaris. Wij zijn – naast bewoners en andere belanghebbenden – op momenten intensief betrokken geweest bij de totstandkoming en het actualiseren van de Meerjarenvisie. De verlenging daarvan met twee jaar hebben wij goedgekeurd. Daarnaast zijn wij als collectief alert op relevante strategische ontwikkelingen en de wijze waarop Intermaris hierbij acteert. Zowel in onderling beraad als met bestuurder, directie en deskundigen voeren we hierover het gesprek. We toetsen regelmatig bij het bestuur of Intermaris goed op koers ligt en op koers blijft.

Belangrijke strategische onderwerpen die in 2020 bij ons aan bod zijn gekomen, waren:
- Huurbeleid (huurprijsbeleid, passend wonen-dilemma's, inclusief rol huurdersverenigingen);
- Samenwerking en participatie met belanghebbenden (stakeholdermanagement);
- Beoordeling effecten investeringsambitie versus langetermijnfinanciering;
- Portefeuillestrategie en vastgoedsturing (inclusief verkoopstrategie);
- Aanpak energietransitie (maar ook: duurzaamheid, circulariteit en biodiversiteit);
- (Sociale) innovatie en organisatieontwikkeling (inclusief strategische personeelsplanning);
- Continuïteit: (financiële) haalbaarheid en langeretermijnrealisme van de ambities.

Aan iedere reguliere RvC-vergadering (vijf per jaar) verbinden we, buiten de reguliere agenda, om een themadebat. Tijdens onze voor- en najaarsconferentie bouwen wij extra tijd en ruimte in om strategische onderwerpen uit te diepen. Veelal worden daar ook extern deskundigen bij betrokken. Afgelopen jaar hebben we onder andere input gehad van Paul de Ruiter Strategie bij het actualiseren van de Meerjarenvisie. Daarnaast hebben wij in het voorjaar een (eigen) strategiedebat, het Havenberaad, georganiseerd.

Nieuw denkkader voor maatschappelijk en volkshuisvestelijk beleid: de Donut-economie

Met zeer veel interesse hebben we kennisgenomen van de geactualiseerde strategische visie vanuit het bestuur van Intermaris op een aantal belangrijke thema's. De strategische meerjarenvisie is verrijkt vanuit het model van de zogenoemde Donut-economie van Kate Raworth. Wij zien nu met het bestuur scherp hoe Intermaris bijdraagt aan enerzijds het Sociaal Fundament (eerlijke verdeling, huurbeleid, leefbaarheid) en anderzijds aan de beperkingen die het Ecologisch Plafond aan de maatschappij stelt. Waarbij Intermaris investeert in onder meer circulariteit, biodiversiteit en duurzaamheid. Het strategische beleid waarop de maatschappelijke en volkshuisvestelijke opgave van Intermaris steunt vindt nu een stevige basis in dit basaal belangrijke gedachtegoed. Wij volgen en ondersteunen dit van harte.

7.3.2 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC beoordeelt de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties door zich een gedegen beeld te vormen van de geleverde prestaties ten opzichte van de vooraf geformuleerde strategische en jaarlijkse doelstellingen.
De commissie Wonen en Vastgoed (CWV) vervult op dit werkterrein een belangrijke adviserende rol naar de plenaire raad en een klankbordrol richting bestuur en directie. In commissieverband wordt ook in detail ingezoomd op actuele vraagstukken.

De plenaire raad ontvangt – naast alle informatieve en goedkeuringplichtige documenten, ook gedegen kwartaalrapportages. Mede aan de hand van deze rapportages ontstaat bij ons een goed en actueel beeld van een breed scala aan ontwikkelingen. Wij beoordelen de kwaliteit van de rapportages – alsook de management respons daarop, als zeer positief.

In de gepubliceerde nota over de uitvoering van onze toezichtrol kunt u teruglezen hoe wij in de dagelijkse praktijk invulling geven aan onze rol op het terrein van onder meer:
- Vastgoedsturing, assetmanagement en portefeuillemanagement;
- Toezicht op de uitvoering van de portefeuillestrategie;
- Toezicht op maatschappelijke en leefbaarheidsvraagstukken;
- Toezicht op klachtenbehandeling en geschillen;
- Toezicht op governance- en integriteitsvraagstukken;
- Toezicht op organisatieontwikkeling, HR-beleid en medezeggenschap;
- Toezicht op de totstandkoming van het Bod en de Prestatieafspraken;
- Toezicht op volkshuisvestelijke prestaties en tactisch-operationeel beleid daarin.

Naar ons oordeel worden wij zeer adequaat geïnformeerd en betrokken bij al deze aandachtsvelden. En bovenal zijn wij in staat om waar nodig gevraagd en ongevraagd te toetsen en te adviseren. Langs die weg geven we in de dagelijkse gang van zaken ook invulling aan onze rol als adviseur en klankbord, ook als het om niet direct voor ons besluitvormende stukken gaat.

Locatiebezoeken

Als plenaire raad hebben wij ook in 2020 weer een locatiebezoek gebracht aan een wijk met sloop, nieuwbouw en/of renovatieopgaven (Siriusstraat, Grote Waal te Hoorn). Door corona is het aantal locatiebezoeken tot één bezoek beperkt. De locatiebezoeken bevorderen dat wij naast de 'papieren' investeringsvoorstellen, ons ook een verrijkt beeld kunnen vormen van de effecten van de investering op de directe omgeving van de investering. Bovendien hebben assetmanagers, projectontwikkelaars en de externe projectontwikkelaar/bouwer bij de locatiebezoeken presentaties en toelichtingen gegeven.

Investeringsvoorstellen en duurzaamheid

In de RvC zijn onder meer fasedocumenten bij de volgende projecten goedgekeurd:

- Holenkwartier, Nieuwe Steen, Siriusstraat, Bangert & Oosterpolder, Van der Linden kwartier te Hoorn;
- Rudolf Garrelstraat (incl. plint), Ooster en Westervenne, Gouwzeestraat, Gorslaan (afname 60 VHE), Purmerweg, Graeffweg te Purmerend;
- Aankoopadvies/ontwikkeling Galgeriet (Monnickendam).

In de investeringsvoorstellen wordt nadrukkelijk de relatie gelegd met de portefeuillestrategie waarbij steeds meer aandacht bestaat voor de verwachte woonbehoeften van doelgroepen op wijkniveau.
In het bestuursverslag staat overigens een limitatief overzicht van alle projecten. Dat valt buiten de scope van dit verslagonderdeel. Wij zijn door het bestuur nauw aangesloten op de keuzes die worden gemaakt ten aanzien van Warmte Koude Opslag (WKO)-installaties. Bij een aantal nieuwbouwlocaties is dit een zeer actueel onderwerp van aandacht geworden.

Gebiedsontwikkeling in Hoorn en Purmerend

Wij hebben in het verslagjaar uitgebreid stilgestaan bij de aanleg van het Warmtenet in Hoorn, het Programma Kersenboogerd (Hoorn) en het Programma Wheermolen-Oost (Purmerend). Voor beide ontwikkelprogramma's geldt dat wij de ontwikkelvisie van harte ondersteunen. Tegelijk zijn wij kritisch als het gaat om de mate van wederkerigheid van samenwerkingspartners – waaronder de gemeenten. Wij vinden het belangrijk dat Intermaris en andere partijen oog hebben en houden voor de mate waarin zij financieel-maatschappelijk verantwoord dienen bij te dragen aan de gebiedsontwikkeling en leefbaarheid. De rekening mag daarbij naar ons oordeel nooit onevenredig zwaar op de schouders van de corporatie – lees: de huurders in de laagste sociale klassen – worden gelegd.

Opvallende maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

Intermaris heeft in 2020 onder moeilijke omstandigheden naar ons oordeel overall goed gepresteerd. Intermaris heeft bovendien nieuwe initiatieven ontwikkeld én tot uitvoer gebracht. Dat geldt bijvoorbeeld ook voor de communicatie over de Voorzieningenwijzer en de lancering van een online platform voor Burenhulp. Belangrijke initiatieven in moeilijke tijden.

Op commissieniveau zijn wij geïnformeerd over divers uitvoeringsbeleid van Intermaris. Zo zijn wij geïnformeerd over het actualiseren van het brandveiligheidsbeleid, inkoopbeleid en het asbestbeleid. Op commissieniveau zijn we ook geïnformeerd over de impact van bijvoorbeeld het hercontracteren van de schoonmaakcontracten en het herafsluiten van de brandverzekering. Daarnaast voerden wij met het bestuur onder meer het gesprek over de leegstandsduur en het kostenniveau bij mutatie (met name badkamer- en keukenvervanging).

Kantoorlocaties Intermaris

In het voorjaar van 2020 heeft Intermaris intrek genomen in de gerenoveerde kantoorinrichting aan de Maelsonstraat. We zien dat door de coronamaatregelen hier nog niet daadwerkelijk in volle omvang gebruik van is gemaakt. In het voorjaar van 2021 nemen de maatschappelijke huurders intrek in de andere helft van het dan geheel gerenoveerde pand. We kijken ernaar uit dat iedereen weer van de kantoorlocaties gebruik kan gaan maken. Zoals hiervoor al opgemerkt zijn wij verheugd dat nu beide kantoorlocaties een bredere maatschappelijke bestemming hebben. Vanuit de Auditcommissie hebben wij kennisgenomen van de investeringen welke gepaard gaan met de renovatie en het voor verhuur gereedmaken van het pand aan de Maelsonstraat.

7.3.3 Toezicht op stakeholderdialoog

Onze visie op stakeholdermanagement

Het is ook onze rol om erop toe te zien of de belangen van verschillende stakeholders in voldoende mate meewegen in de besluitvorming van Intermaris. Bovendien hechten wij er vanuit onze rol ook aan een beeld te vormen over de wijze waarop door belanghebbenden de samenwerking met Intermaris wordt ervaren.
Wij hebben deze aspecten met het bestuur in een duidelijke beleidsvisie op stakeholdermanagement vastgelegd in de nota de 'Dialoog met belanghebbenden'. Met het bestuur voeren wij regelmatig het gesprek over hoe bewonersparticipatie in brede zin geïntensiveerd en verder verbeterd kan worden.

Wij kijken met belangstelling uit naar de ontwikkeling van Intermaris ten aanzien van haar onlinestrategie en de nieuwe website en het effect dat dat gaat hebben op de communicatie en contacten met bewoners en netwerkpartners. In 2020 zijn we geïnformeerd over de visie en doorontwikkeling hierin.

Een (delegatie van) de RvC voert regelmatig gesprekken met de huurdersorganisaties, de gemeenten Hoorn en Purmerend en de Ondernemingsraad. Maar ook belangen van overige stakeholders, waaronder ministeries, externe toezichthouders (Aw en WSW), zorg- en welzijnspartijen, financiers, collega-corporaties en brancheorganisatie Aedes houden we binnen onze scope.

Huurdersverenigingen

We hechten grote waarde aan het goed (kunnen) functioneren van onze beide huurdersverenigingen (De Boog in Hoorn en InterWhere in Purmerend). Beide huurdersverenigingen kenden hierin in 2020 hun eigen dynamiek en vraagstukken. Het contact tussen de RvC en de beide huurdersverenigingen van Intermaris verloopt in de regel via de twee commissarissen die op voordracht van deze huurdersorganisaties zijn benoemd. Hier zijn geen wijzigingen in opgetreden. De commissarissen hadden regelmatig overleg met de besturen van de huurdersorganisaties.
Gespreksonderwerpen met de besturen van de huurdersverenigingen zijn onder meer de wijze van samenwerking van de besturen van de huurdersverenigingen met de corporatie, het huurbeleid, de relatie tussen de huurdersorganisaties onderling, leefbaarheid, sloop/nieuwbouw, duurzaamheid en onderhoud.
De RvC ontvangt ter informatie van de zijde van de huurdersverenigingen aan het bestuur gegeven adviezen. Eenmaal per jaar vindt er – buiten aanwezigheid van het bestuur – overleg plaats met de besturen van de huurdersorganisaties en de plenaire RvC. De informatie die de RvC verkrijgt geeft mede inhoud en inkleuring aan onze rol als toezichthouder op de corporatie. De RvC waardeert de actieve en constructieve betrokkenheid van de huurdersorganisaties en het belang van hun participatie aan het beleid en werk van Intermaris.

Wij nemen waar dat de verhoudingen tussen bestuur en de huurdersverenigingen goed en constructief zijn te noemen. Dit uit zich onder meer in een door partijen samen opgesteld meerjarig convenant. Intermaris slaagt er steeds beter in de beide huurdersverenigingen eerder en intensiever bij aspecten van strategie- en beleidsontwikkeling te betrekken. Wij constateren dat het financieel beheer in 2020 bij beide verenigingen is versterkt. Het blijft echter een onderwerp van aandacht om incidenten voor te blijven. We zien dat de huidige verenigingsbesturen daar steeds alerter in worden. Beide huurdersverenigingen hebben wij tot slot gepeild op ons voornemen tot herbenoeming van de bestuurder. Hierover waren zij unaniem enthousiast.

Gemeenten

Wij hebben kennisgenomen van de totstandkoming van de prestatieafspraken met de diverse gemeenten. Zowel qua procesverloop als qua inhoud. In zowel Purmerend als Hoorn vraagt de maatschappelijke opgave om een uitstekende samenwerking. We zien dit overall goed verlopen, maar zien ook dat – vooral bij projecten en programma's waar het spannend wordt – partijen de eigen agenda centraal stellen. We spreken de hoop uit dat gemeenten met Intermaris samen de belangen van de bevolking in hun woningnood en behoefte met de juiste prioriteit blijven behandelen. Daarbij gaan woon- en leefbaarheidsvraagstukken hand in hand. Bovenal zien we dat partijen in het kader van de klimaatdoelstellingen elkaar mogelijk nog harder nodig hebben. Alleen door optimale samenwerking kan er een maatschappelijke win-winsituatie ontstaan.

Ondernemingsraad

In 2020 hebben wij eenmaal uitgebreid – buiten aanwezigheid van de bestuurder – met de OR gesproken. De renovatie van het kantoorpand, de daaruit ontstane parkeervraag voor medewerkers en de coronamaatregelen waren voor de OR voorbeelden van onderwerpen van gesprek. Met de OR hebben we uiteraard ook gesproken over de voorgenomen herbenoeming van de bestuurder. De visie op de doorontwikkeling van Intermaris hebben we met de OR besproken en ook hebben wij de OR gepeild op hun visie ten aanzien van de positionering van assetmanagement binnen organisaties. Voor 2021 is een rooster vastgesteld dat RvC-leden als toehoorder afwisselend overlegvergaderingen tussen OR en bestuur bijwonen.

Leiding en medewerkers in dienst van Intermaris

Een delegatie van de RvC voert jaarlijks – naast alle formelere overlegmomenten – apart een gesprek met de beide directeuren, concern controller en bestuurssecretaris. Via de commissiestructuur, bij reguliere vergaderingen en bij bezoek aan het bezit ontmoeten wij ook andere leidinggevenden, projectleiders, adviseurs en medewerkers. Bovendien zijn we uitgenodigd om personeelsbijeenkomsten bij te wonen. De coronasituatie heeft een aantal geplande ontmoetingen helaas online doen plaatsvinden.

Transparantie naar belanghebbenden

Om voor iedereen binnen en buiten de organisatie laagdrempelig inzicht in onze samenstelling te bieden, staat onze profielbeschrijving standaard op de website van Intermaris. Een overzicht met nevenfuncties is naast publicatie in dit jaarverslag ook geplaatst op de openbare website.

Belanghebbenden kunnen ons bovendien via een eigen mailadres (RvC@intermaris.nl]) benaderen met vragen die ons als toezichthouder aangaan.

7.3.4 Toezicht op financiële en operationele prestaties

De RvC heeft in 2020 toezicht uitgeoefend op belangrijke beslisdocumenten (waaronder de jaarrekening, de begroting, het treasuryjaarplan en het auditjaarplan) en belangrijke investeringsvoorstellen. De Auditcommissie vervulde hierin een adviesfunctie naar de plenaire RvC en een klankbordrol naar de bestuurder.

In onze gepubliceerde visie op toezicht en de wijze van uitvoering daarvan staat uitgebreid beschreven op welke wijze de Raad van Commissarissen, waar de Auditcommissie onderdeel van is, vorm en inhoud geeft aan deze verantwoordelijkheid. We beperken ons hier tot het vermelden van specifiek voor het verslagjaar 2020 relevante zaken. We hebben dit hieronder in twee hoofdrubrieken verdeeld:

I Kwartaalrapportages, jaarstukken, accountant en begroting
II Actualiteiten en ontwikkelingen met betrekking tot finance en bedrijfsvoering

Vooraf: corona

Gelet op de ontstane omstandigheden in het vroege voorjaar van 2020 heeft het bestuur van Intermaris een gedegen rapport, 'What if scenario's', opgesteld met een impact-/risicoanalyse en verschillende scenario's rondom de coronapandemie voor huurders en Intermaris.
Wij hebben hiervan met interesse kennis genomen. Ook lopende het jaar is helder en duidelijk aan ons gerapporteerd wat de impact is van corona op de primaire processen, majeure projecten en ratio's van Intermaris. Wij spreken graag onze waardering uit over de maatregelen die Intermaris in brede zin getroffen heeft en de wijze waarop Intermaris er, naar ons oordeel goed, in is geslaagd de zaak, populair gezegd, draaiende te houden.

I Kwartaalrapportages, jaarstukken, accountant en begroting

Kwartaalrapportages

Middels kwartaalrapportages zijn wij goed geïnformeerd hoe Intermaris er financieel en operationeel voor staat. De kwartaalrapportages bieden een naar ons oordeel goed en breed inzicht in het functioneren van Intermaris. Tevens bieden de rapportages een goed handvat om de dialoog met het bestuur te voeren. Dit heeft geleid tot een aantal adviezen aan het bestuur, bijvoorbeeld om met een aanpak te komen om de leegstandsduur verder terug te dringen. Ook het kostenniveau van bijvoorbeeld mutatieonderhoud (vervanging badkamers-keukens-toiletten) was voor ons een punt van aandacht.
In het volgend boekjaar wijzigt de systematiek van kwartaalrapportages naar een periodieke rapportage per vier maanden. Gelet op de kwaliteit van de rapportages en de frequenties van ons overleg is daar geen enkel bezwaar tegen.

Jaarrekening over 2019

In de april-vergadering (2020) van de RvC zijn de jaarstukken over het voorgaand boekjaar (2019) behandeld in aanwezigheid van PwC-accountants. De jaarstukken zijn in schriftelijke ronde aansluitend daarop door ons vastgesteld. Een tweetal onderwerpen kon op het moment van plenaire bespreking in april nog niet worden afgerond. Dit hing enerzijds samen met een (late) afspraak met de Belastingdienst over de fiscale onderhoudsvoorziening en anderzijds met de waarderingseisen die hebben geleid tot extra werk. De Auditcommissie is nadrukkelijk betrokken bij de afwegingen van het bestuur met betrekking tot het sluiten van een vaststellingsovereenkomst met de Belastingdienst over de opname van een fiscale onderhoudsvoorziening.
De Auditcommissie kon zich vinden in de hierbij door het bestuur gemaakte afwegingen.

De Auditcommissie heeft in het voortraject bij de totstandkoming van de jaarstukken een toetsende rol gespeeld. De Auditcommissie en de RvC hebben naast de behandeling en vaststelling van de jaarstukken ook kennisgenomen van de Assurance-rapporten van de externe accountant bij de verantwoordingsrapportages van de woningcorporatie aan het ministerie (dvi).

De raad is zich bewust van de invoering van het OOB-regime voor Intermaris per 1 januari 2020.
Dit had evenwel nog geen effect op het controletraject en de behandeling van de jaarstukken 2019.

Externe accountant

De jaarrekening over 2019 is gecontroleerd door PwC. Het functioneren van de externe accountant over het controlejaar 2019 is door ons geëvalueerd en overall als adequaat beoordeeld. Er zijn inmiddels afspraken gemaakt voor het controletraject over 2020. De Auditcommissie heeft ook buiten aanwezigheid van bestuurder een gesprek met de externe accountant gevoerd. Hieruit kwamen geen bijzonderheden.

Rapportages externe accountant

De Managementletter, het accountantsverslag en Assurance-rapporten zijn besproken in de Auditcommissie. De belangrijkste bevindingen zijn door de externe accountant ook met de plenaire raad besproken.

Begroting 2021 en portefeuillestrategie

De RvC is nauw betrokken bij de strategieontwikkeling van Intermaris, waaronder de totstandkoming van de portefeuillestrategie. Ook andere aspecten met grote financiële impact (Wheermolen-Oost, Kersenboogerd, Warmtenet Hoorn en dergelijke) vallen nadrukkelijk binnen onze scope. Wij hebben een naar ons oordeel goed zicht op de ratio's en risico's van Intermaris. Met inachtneming van deze aspecten en het zicht dat wij hebben op de geplande ontwikkelingen voor de komende jaren, hebben wij – in een uiteindelijk schriftelijke ronde, goedkeuring verleend aan de meerjarenbegroting 2021. De strategie van Intermaris en de vertaling daarvan naar cijfers, is naar ons oordeel – en voor zover door ons te overzien, op orde.

Risicomanagement, compliance en Auditjaarplan

Intermaris werkt met betrekking tot de uitvoering van internal audits aan de hand van een mede door ons vastgesteld Auditjaarplan. Alle auditrapporten worden door de auditor persoonlijk in de Auditcommissie toegelicht. Voor de informatie daarover verwijzen we naar het bestuursverslag.

Wij hebben met het bestuur gesproken over de wijzigingen in de inrichting van de control-functie bij Intermaris. Aanleiding hiertoe was vertrek van de concerncontroller naar een andere positie binnen Intermaris. De uitvoering van een aantal rapportagetaken is geclusterd bij het Team Business & Concern Control (BPC). Voorheen lag dit bij twee verschillende teams. De internal auditor blijft uiteraard rechtstreeks werken voor bestuur en Raad van Commissarissen. De teamleider BPC – in casu de controller – zal rechtstreeks contact blijven onderhouden met de Auditcommissie en RvC.

II Actualiteiten en ontwikkelingen met betrekking tot finance en bedrijfsvoering

Wij houden als raad – en als Auditcommissie in het bijzonder – toezicht op actualiteiten en ontwikkelingen rondom bijvoorbeeld:

- Vastgoedsturing, assetmanagement en portefeuillemanagement;
- Inkoopbeleid en -organisatie;
- Financieringsbeleid/treasury;
- Privacyregelgeving (AVG) en cybersecurity;
- Informatisering & Automatisering;
- Verbindingen en samenwerkingsverbanden.

De wijze waarop wij daaraan invulling geven is in onze gepubliceerde nota over de uitvoering van het door ons te voeren toezicht uitvoerig beschreven. De inrichting en doorontwikkeling van vastgoedsturing is ook in 2020 vast onderwerp van gesprek geweest in Auditcommissie-verband. De herinrichting van de inkooporganisatie van Intermaris is uitgebreid onderwerp van gesprek geweest.

In 2019 is een van de laatste verbindingen (BV Maelson) uit het verleden afgewikkeld. Voor de liquidatie van de laatste verbinding (Intermaris Projecten BV) heeft de RvC in 2020 goedkeuring verleend. Effectuering van deze liquidatie zal plaatsvinden in 2021. Hiermee is ook het Verbindingenstatuut als toetsingskader achterhaald. Met het bestuur zijn afspraken gemaakt over het vervallen van het Verbindingenstatuut. In plaats daarvan zijn een aantal rapportagevereisten gesteld indien en voor zover Intermaris nieuwe verbindingen aangaat.

Dan is er in 2020 in het bijzonder ook nog aandacht besteed aan:
- de herijking van de portefeuillestrategie;
- de organisatie van de inkooporganisatie;
- de liquidatie van Intermaris Projecten BV;
- de samenwerking met BOT Bouw BV rondom de grondpositie in Enkhuizen;
- de bevindingen van de privacy officers.

Het bestuursverslag gaat op vorenstaande onderwerpen uitvoeriger in.

De plenaire RvC krijgt, zowel mondeling als schriftelijk, verslag van de belangrijkste bespreekpunten uit onze Auditcommissie. De Auditcommissie vormt een voorportaal als het gaat om de toezichtrol bij zaken als:

- de uitkomsten van de Aedes Benchmark;
- de soft controls van Intermaris;
- de uitvoering van het integriteitsbeleid;
- het adaptatievermogen van de organisatie op trends en ontwikkelingen;
- de kwaliteit van externe verantwoordingen en
- de kwaliteit van Intermaris ten aanzien van de toepassing van informatietechnologie en online communicatiemogelijkheden.

Tot slot een korte noot bij een laatste drie aspecten op dit aandachtsveld.

Toezicht op financieringsbeleid

Intermaris werkt vanuit een door ons goedgekeurd Treasury Statuut. Jaarlijks stelt het bestuur, in het verlengde van de begroting, het treasuryjaarplan op en legt dit ter goedkeuring aan ons voor. De raad is mede daardoor adequaat geïnformeerd over de bestaande en geprognosticeerde financieringsbehoefte en de wijze waarop daarin wordt voorzien. De raad is geïnformeerd over de breakmomenten van de nog in portefeuille zijnde derivaten, als ook de consequenties daarvan als het gaat om het verplicht aanhouden van liquiditeitsbuffers. In 2020 heeft dit tot besluitvorming geleid ten aanzien van het doen verschuiven van de breakdatum van een drietal derivaten (Rabobank).

Toezicht op externe verantwoording

De raad is adequaat geïnformeerd over de wijze waarop Intermaris verantwoording aflegt aan bijvoorbeeld de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). De raad is goed geïnformeerd over het oordeel dat de externe toezichthouders over Intermaris hebben. Dit omvat de positieve resultaten van de risicobeoordeling van de Aw en het verlengen van het borgingsplafond door het WSW. Intermaris voldoet aan alle door hen gestelde ratio's en de risico inschatting van Intermaris is op basis van het vigerende beoordelingskader laag. Voor Intermaris gelden vanuit Aw/WSW geen (aanvullende) toezichtafspraken en er zijn geen interventies opgelegd.

Visitatie

In januari 2020 heeft in aanwezigheid van wethouders van Purmerend en Hoorn – en een aantal bestuurders van de belangrijkste maatschappelijke welzijnsorganisaties – de visitatieresultaten gepresenteerd. Bestuur en RvC hebben de resultaten en de betekenis daarvan voor de onderlinge samenwerking aansluitend doorgesproken.

7.4 Verslag vanuit de werkgeversrol

Werkgeversrol RvC jegens bestuur

De RvC vervult de werkgeversrol voor het bestuur. De heer Tip vormt het (eenhoofdige) bestuur van de Stichting Intermaris. In 2020 is de heer Tip herbenoemd voor een volgende termijn van vier jaar. In dit onderdeel lichten we onze werkgeversrol en het door ons doorlopen proces van herbenoeming van de bestuurder toe.

Samenstelling bestuur in 2020

De heer Tip is het gehele verslagjaar 2020 als enige bestuurlijk verantwoordelijk geweest. De heer Tip vormt samen met twee niet-statutair directeuren (mevrouw Korse en de heer Leurink) het directieteam van Intermaris.

Tabel: Samenstelling Raad van Bestuur van Intermaris (2020)

Naam (geboortejaar)	In functie als bestuurder bij Intermaris	Termijnen benoeming bij Intermaris	Aantal behaalde PE punten*	Nevenfuncties buiten Intermaris in 2020
C.J. Tip (1971)	01-01-2017	31-12-2024 (eind tweede termijn) 31-12-2020 (eind eerste termijn, waarna aansluitend herbenoemd)	17 (2020) (norm 108 over 3 jaar) 48 (2019) 56 (2018) 22 (2017)	Voorzitter Raad van Toezicht bij Stichting Marketing Zaanstreek (per 01-07-2018) Lid RvT Zaans Medisch Centrum (van 01-10-2017 tot 01-02-2021)

* zie toelichting in tekst

Remuneratie bestuur: beleid en uitvoering

De RvC stelt in de rol van werkgever van het bestuur een beoordelingskader en een beloningsbeleid vast. Het beloningsbeleid is door ons in 2020 geactualiseerd. Bij (her)benoeming en ontslag van bestuurder(s) geldt alle actuele wet- en regelgeving. Met name bepaalt Intermaris zijn handelen op basis van de Woningwet, de kaders – de regelingen – die volgen uit de Wet Normering Topinkomens (WNT) en overige relevante governance- en arbeidsrechtelijke bepalingen.

De beloning van de heer Tip voldoet volledig aan de meest actuele bepalingen van de WNT.

De commissie Governance & Remuneratie van de RvC voert de werkgeverstaken uit en doet aan de plenaire RvC voorstellen over de wijze waarop rechtspositionele zaken vorm en inhoud krijgen. Voor de financiële verantwoording en de wijze van toepassing van de WNT verwijzen wij naar de verantwoording daarover ter zake in het jaarrekeningdeel van de jaarstukken van Intermaris.

Traject herbenoeming bestuurder

De heer Tip is eind 2020 door de RvC herbenoemd voor een volgende termijn van vier jaar tot en met 31 december 2024. In het proces naar het RvC-besluit tot herbenoeming hebben wij (externe) rapporten over het functioneren van Intermaris betrokken en zienswijzen opgehaald bij diverse direct belanghebbenden. Ondersteund met alle positieve respons hebben wij unaniem tot herbenoeming besloten. Uiteraard is in het voornemen tot herbenoemen ook de zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties betrokken, waarvan de uitslag positief was.

Onderdeel van herbenoemen is het actualiseren van de arbeidsvoorwaarden en de arbeidsovereenkomst. Ook hierover zijn beide partijen, uiteraard binnen alle vigerende wettelijke kaders, tot overeenstemming gekomen. Wij feliciteren de heer Tip vanaf deze plaats nogmaals van harte met zijn herbenoeming.

Reguliere remuneratiezaken: functioneren en beoordeling

De commissie Governance & Remuneratie van de RvC voert op basis van het opgestelde prestatiecontract met de bestuurder de formele gesprekken rondom het functioneren. De voortgang- en beoordelingsresultaten zijn voorafgaand aan de beoordeling met de voltallige RvC gedeeld. De remuneratieverantwoording over het bestuur is met de hier weergegeven verantwoording openbaar. Na vaststelling van de jaarstukken vindt hiervan standaard publicatie op de openbare website van Intermaris plaats.

De RvC is van oordeel dat de heer Tip, ook in 2020 onder bijzonder omstandigheden (COVID-19), op uitstekende wijze de taken en verantwoordelijkheden verbonden aan de rol van bestuurder heeft opgepakt en uitgevoerd.

PE-punten bestuur

Conform de governancecode voor woningcorporaties dienen bestuurders van woningcorporaties in een aaneengesloten periode van drie jaar totaal 108 PE-punten te behalen. Deze periode beslaat voor de heer Tip nu de jaren 2020-2021-2022. In 2020 heeft de heer Tip 17 PE-punten behaald.

Nevenfuncties

De RvC heeft in 2017 ingestemd met het verzoek van de heer Tip om lid te worden van de raad van toezicht van het Zaans Medisch Centrum. Begin 2021 heeft de heer Tip deze rol neergelegd. In 2018 is ingestemd met het verzoek van de heer Tip om voorzitter te mogen worden bij de Stichting Marketing Zaanstreek. De heer Tip vervult nevenfuncties in eigen tijd. De raad heeft daarbij beslist dat het aantal toezichthoudende (c.q. bestuurlijk gezien zwaardere) nevenfuncties van de heer Tip, anders dan qualitate qua rollen bij organen, beperkt blijft tot maximaal twee.

Aandelen, leningen, garanties

De Stichting Intermaris verstrekt bestuursleden geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Er zijn in 2020 of eerder geen aandelen, leningen of garanties verstrekt aan bestuursleden. Het is beleid om dat ook niet te doen.

Reputatie en integriteit

Voor bestuur en RvC staat het behalen van de maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om een organisatie met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie worden geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste integere gedrag en daarmee aan de gewenste integere organisatiecultuur. Bestuur en RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel onze eigen corporatie als voor de gehele sector. Bestuur en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie. Het gedrag van bestuurders en commissarissen is naar ons oordeel van invloed op het functioneren en de reputatie van de organisatie én de sector. Een kritische en open geest is van belang om het werk als bestuurder en commissaris te kunnen doen. Daarnaast zijn durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen nodig voor een gezonde cultuur waarin onder meer groepsdenken wordt vermeden. Naar ons beeld vertonen het bestuur en de RvC goed voorbeeldgedrag. Dit beeld is bevestigd door de onafhankelijke visitatiecommissie en de governance-check vanuit de Autoriteit woningcorporaties.

Intermaris kent een extern onafhankelijk meldpunt voor integriteit. In 2020 zijn geen meldingen gedaan.

Schijn van belangenverstrengeling vermijden

Elke vorm van belangenverstrengeling bij bestuur (en organisatie) dient uiteraard bij voorkeur te worden vermeden. Bestuurder is verplicht (mogelijke) tegenstrijdige belangen ten gevolge van voorgenomen of gedane bestuursbesluiten direct aan de RvC te melden. De RvC doet waar nodig navraag en bepaalt vervolgens (buiten aanwezigheid van bestuurder) of sprake is van een tegenstrijdig belang of besluit en indien dat het geval is, op welke wijze dit tegenstrijdige belang wordt beëindigd.

Intermaris kent een adequaat in 2020 wederom geactualiseerd inkoopbeleid. Het juist toepassen van het beleid draagt bij aan de transparantie in handelen en het voorkomen van (schijn van) belangenverstrengeling. Intermaris kent een transparante en gepubliceerde procuratieregeling. Intermaris past bij besluitvorming en het doen van betalingen adequate checks and balances toe, waarop ook de extern accountant toeziet. Er is in het verslagjaar voor zover bij de RvC bekend geen sprake geweest van belangenverstrengeling.

Toezicht op soft controls

De cultuur van Intermaris kenmerkt zich naar het oordeel van de RvC door relatief korte lijnen, benaderbaarheid van medewerkers, probleemoplossend vermogen en het steeds beter centraal stellen van bewoners. Vanaf 2021 zullen we vanuit de RvC als toehoorder ook overlegvergaderingen met de OR gaan bijwonen, teneinde ons beeld op de organisatiecultuur en -ontwikkeling te verrijken.

7.5 Overige huishoudelijke RvC-taken

Samenstelling van de RvC

De RvC bestaat uit 6 personen. De RvC is van oordeel dat zij voldoende divers is samengesteld wat deskundigheid, competenties en persoonlijkheidsprofielen betreft. De raad is tevens van mening dat de diversiteit en representativiteit van de raad periodiek om herijking vragen. De actuele samenstelling en deskundigheid sluiten aan bij de beschrijving daarvan in de profielschetsen van de RvC.

Het traineeship van de heer J. van Langen is in het voorjaar van 2020 afgesloten. Aansluitend heeft de RvC kennisgemaakt met de heer R. de Graaf. De heer De Graaf is in september 2020 in de rol van trainee aan de RvC van Intermaris verbonden.

Rooster van aftreden

Met het rooster van aftreden van de RvC is de continuïteit in de RvC geborgd. Langs het rooster wordt telkens tijdig geanticipeerd op aanstaande bewegingen in samenstelling.

Herbenoeming de heer Trip

De herbenoeming van de heer Trip is per 1 maart 2020 gerealiseerd. In 2019 vond reeds de voorbereiding op herbenoeming plaats. De raad was unaniem voor herbenoeming voor een tweede en tevens laatste termijn. Herbenoeming is aan de Inspectie (Autoriteit woningcorporaties) voorgelegd middels de verkorte procedure. De toezichthouder heeft een positieve zienswijze afgegeven.

Opvolging de heer Spelbos

In 2020 is de procedure rondom de opvolgingsvraag voor de heer Spelbos – tevens voorzitter van de Auditcommissie – gestart. Per 1 juli 2021 bereikt de heer Spelbos de maximale termijn van zittingsduur van 8 jaar.

In het kader van de opvolging is in 2020 gestart met:
- het vaststellen van het procesdocument opvolging;
- het actualiseren en vaststellen van het functieprofiel;
- het selecteren van het externe searchbureau.

In de 2e helft van 2020 is het openbare wervingstraject gestart onder leiding van een extern bureau (HCG mevrouw Klop). Er is naast online media ook in 2 landelijke- en in regionale dagbladen geadverteerd. Eind december hebben alle commissarissen hun bijdrage aan het selectietraject geleverd en is de unanieme keuze op de heer Bröring gevallen. In 2021 is met verschillende vervolgstappen, waaronder het ophalen van de zienswijze van de Aw en de OR, het benoemingsbesluit geformaliseerd.

Overige aanstaande (her)benoemingen

In 2021 staan een tweetal herbenoemingen op de rol. Dit betreft mevrouw Van Dijck-van Eck en de heer Weide. Eind 2020 zijn procesafspraken over de beide herbenoemingsprocessen gemaakt.
Beide herbenoemingen hebben inmiddels plaatsgevonden.

De samenstelling van de raad van commissarissen ultimo 2020 is als volgt:

Commissaris (voorzitter)

Dhr. F.P. Trip

1958, Nederlandse nationaliteit

Functie

Directeur MRP
Directeur Trip vastgoed BV

Nevenfuncties

- Deelneming in Going Dutch Development (GDD BV) en Trip & De Goede (TDG BV)
- Lid RvC SRO

Gegevens m.b.t. RvC

Benoeming

Aanvang 1e termijn	01-03-2016
Aanvang 2e termijn	01-03-2020
Einde 2e termijn	29-02-2024
Herbenoembaar	Nee

Rol

Voorzitter RvC
Lid commissie Governance & Remuneratie

Specialisme

(Maatschappelijk) vastgoed

Educatie

PE-punten (2016)	12
PE-punten (2017)	20
PE-punten (2018)	15
PE-punten (2019)	6
PE-punten (2020)	22

Commissaris

Mevr. A. van Dijck-van Eck

1982, Nederlandse nationaliteit

Functie

Manager Vastgoed Amersfoort en Gooi en Vechtstreek bij woningcorporatie de Alliantie

Gegevens m.b.t. RvC

Benoeming

Aanvang 1e termijn	01-05-2017
Einde 1e termijn	01-05-2021
Herbenoembaar	Ja

Rol

Lid RvC
Lid Auditcommissie1

Specialisme

Vastgoed

Educatie

PE-punten (2017)	21
PE-punten (2018)	14
PE-punten (2019)	5
PE-punten (2020)	22

Commissaris

Dhr. H.J. van Schaik

1976, Nederlandse nationaliteit

Functie

Burgemeester van Harderwijk

Nevenfuncties

De heer Van Schaik vervult uit hoofde van zijn rol als burgemeester tal van onbezoldigde lidmaatschappen in diverse organen, comités van aanbeveling en stichtingen.

Een overzicht hiervan is gepubliceerd op de website van de gemeente Harderwijk.

Gegevens m.b.t. RvC

Benoeming

Aanvang 1e termijn	01-05-2018
Einde 1e termijn	01-05-2022
Herbenoembaar	Ja

Rol

Lid RvC
Lid commissie Wonen & Vastgoed[1]

Specialisme

Huurdersbelangen en volkshuisvesting

Educatie

PE-punten (2018)	7
PE-punten (2019)	16
PE-punten (2020)	2

Commissaris

Mevr. L.B.J. Schmitz

1952, Nederlandse nationaliteit

Functies

- Vicevoorzitter Programmacommissie Maatschappelijke Diensttijd van ZON/MW
- Lid RvT bij UAF. Studie en Werk voor Hoger opgeleide Vluchtelingen
- Voorzitter Raad van Toezicht Regio College te Zaandam.
- Voorzitter Raad van Toezicht Mennistenerf Pennemes Combinatie in Zaandam (nieuw per januari 2020)

Gegevens m.b.t. RvC

Benoeming

Aanvang 1e termijn	01-06-2014
Aanvang 2e termijn	01-06-2018
Einde 2e termijn	01-06-2022
Herbenoembaar	Nee

Rol

Lid RvC (vicevoorzitter)
Voorzitter commissie Governance & Remuneratie

Specialisme

Huurdersbelangen
Zorg

Educatie

PE-punten (2015)	14
PE-punten (2016)	4
PE-punten (2017)	1
PE-punten (2018)	15
PE-punten (2019)	11
PE-punten (2020)	1

Commissaris

Dhr. B.A. Spelbos

1956, Nederlandse nationaliteit

Functie

Zelfstandig bestuursadviseur Cyrus BV

Nevenfuncties

- Lid RvC/voorzitter auditcommissie Woningstichting Portaal, Utrecht
- Voorzitter RvC Woningbouwstichting 'Samenwerking', Ouderkerk a/d/ Issel
- Directeur van RAVAM Beheer BV/RAVAM Amstelhome Beheer BV in de rol van beherend vennoot van twee vastgoed C.V.'s
- Lid van de RvT van de ViVa! Zorggroep te Velsen
- Lid van de RvT van Hilverzorg, Hilversum

Gegevens m.b.t. RvC

Benoeming

Aanvang 1e termijn	01-07-2013
Aanvang 2e termijn	01-07-2017
Einde huidige termijn	01-07-2021
Herbenoembaar	Nee

Rol

Lid RvC
Voorzitter Auditcommissie

Specialisme

Financiën & Governance

Educatie

PE-punten (2015)	15
PE-punten (2016)	25
PE-punten (2017)	15
PE-punten (2018)	28
PE-punten (2019)	18
PE-punten (2020)	28

Commissaris

Dhr. W.F.P. Weide

1956, Nederlandse nationaliteit

Functie

Eigenaar 3Consult
Eigenaar Hattrick Holding BV

Nevenfuncties

- Manager Vastgoedsturing Parteon
- Docent ASRE
- Lid RvC Omnia Wonen (Harderwijk)
- Extern bestuurder Braassemerland Ontwikkeling BV

Gegevens m.b.t. RvC

Benoeming

Aanvang 1e termijn	01-05-2017
Einde 1e termijn	01-05-2021
Herbenoembaar	Ja

Rol

Lid RvC
Voorzitter commissie Wonen & Vastgoed

Specialisme

Vastgoed

Educatie

PE-punten (reeds behaald in 2015-2016)	35
PE-punten (2017)	2
PE-punten (2018)	22
PE-punten (2019)	18
PE-punten (2020)	10

[1] In Q1-2020 zijn mevrouw Van Dijck-van Eck (nu: AC) en de heer Van Schaik (nu: CWV) gewisseld van commissielidmaatschap.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn allen lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). Ze ontvangen diverse vaktijdschriften, brochures en digitale informatie mede via de VTW. De leden van de RvC maken al dan niet via de VTW regelmatig gebruik van diverse opleidings- en scholingsmogelijkheden.

Bezoldiging RvC

In het jaarrekeningdeel onder 'Bezoldiging topfunctionarissen' zijn de individuele beloningen aan de leden van de RvC, zijnde toezichthoudende topfunctionaris op grond van de Wet Normering Topinkomens (WNT), verantwoord. Hierbij wordt de beroepsregel van de VTW gevolgd. De jaarlijkse bezoldiging is conform de beroepsregel voor 2020 vastgesteld op euro 14.500 (leden) en euro 21.800 (voorzitter). Intermaris valt in de bezoldigingsklasse G van de regeling.

Permanente educatie (PE)

Conform het beginsel uit de Governance Code (3.22 nieuw) blijven leden van de RvC hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. De leden van de RvC hebben dit in 2020 ook gedaan, zij het dat onder invloed van corona sommige geplande activiteiten zijn verplaatst naar de toekomst. Dit wordt jaarlijks verantwoord in dit verslag. Zie voor detailinformatie over behaalde PE-punten per commissaris de tabel 'samenstelling RvC'.

Zelfevaluatie

De RvC voert jaarlijks een zelfevaluatie uit. In lijn met de governance-regels voeren wij de zelfevaluatie over 2020 uit onder externe begeleiding. Wij hebben hiertoe afspraken gemaakt met Governance Support. In het najaar van 2020 heeft de adviseur (in casu mevrouw Milz) een reguliere RvC-vergadering in de rol van observator bijgewoond. Ook heeft zij in het najaar de individuele interviews gehouden met RvC-leden, bestuur/directieleden en de bestuurssecretaris. Wij hechten eraan de plenaire zelfevaluatie niet in een online setting uit te voeren. Vanwege de geldende overheidsmaatregelen ('werk thuis' en avondklok) is de plenaire eindevaluatie van de zelfevaluatie over 2020 opgeschort naar uiteindelijk vrijdagmiddag 5 maart 2021.

Los van het jaarlijkse formele moment van zelfevaluatie, reflecteren we als raad ook systematisch tussentijds op onze rol en werkwijze. Standaard stellen wij de vraag aan het einde van een overleg of alle deelnemers alles hebben kunnen zeggen wat zij hadden willen zeggen. Ook interveniëren we in het overleg om te peilen of iedereen nog goed in de wedstrijd zit. Deze proces- en gedragsinterventies helpen ons in de praktijk om naast alle zakelijk behandeling van onderwerpen te toetsen of iedereen vanuit zijn perspectief nog voldoende in staat is adequaat zijn inbreng te geven. Dit draagt naar ons oordeel daadwerkelijk bij aan de kwaliteit van de besluitvorming.

Informatievoorziening RvC

De RvC ziet erop toe dat de ontvangen informatie aan de RvC alle voor de goede uitvoering van het toezicht relevante aspecten laat zien. Dit geldt op de werkterreinen van financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, als ook op het gebied van de dienstverlening aan de huurders van Intermaris.
In de nota over de uitvoering van het toezicht is hierover het een en ander na te lezen.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie Intermaris als geheel, alsmede over de strategische keuzes die zijn gemaakt. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht hierop.

De RvC is hierop aanspreekbaar voor alle interne en externe belanghouders, huurders en medewerkers van de Stichting Intermaris. De namen en achtergronden (waaronder nevenfuncties) van alle RvC-leden zijn door ons gepubliceerd op de website van Intermaris. De RvC kent ook een eigen elektronische postbus RvC@intermaris.nl. Via de website is deze openbaar gemaakt voor belanghebbenden.

Integriteit, onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen

Ieder RvC-lid dient integer te handelen en te handelen in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving. Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC.

De RvC is bovendien zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van het bestuur en welk deelbelang dan ook, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Intermaris. De RvC-leden zijn van mening dat zij voldoende onafhankelijk en kritisch ten opzichte van elkaar kunnen functioneren. De RvC heeft eerder beslist dat de nevenfuncties van commissarissen, naast publicatie in dit jaarverslag, ook apart op de website van Intermaris worden geplaatst. De RvC vindt het belangrijk dat iedereen snel en eenvoudig kan zien welke mogelijke belangen en afhankelijkheden spelen.

Er was in 2020 binnen de RvC wederom geen sprake van onverenigbaarheden zoals genoemd in art. 30 lid 6 Woningwet. Mogelijke tegenstrijdige belangen bij te nemen besluiten of goedkeuringen worden door leden van de Raad van Commissarissen vooraf gemeld in de plenaire RvC-vergaderingen.

Mevrouw Van Dijck-van Eck

Mevrouw Van Dijck is werkzaam als manager vastgoed bij woningcorporatie Alliantie. Haar functie is qua werkgebied verbreed. Dit is gemeld en bekend en leidt nergens tot een conflict in belangen met haar rol als commissaris bij Intermaris.

De heer Trip

De heer Trip (voorzitter) meldt vanuit zijn onderneming een zakelijke relatie te hebben met de onderneming Vorm vastgoed. Intermaris heeft een grondpositie bij Enkhuizen waar deze partij belangstelling in het kader van de gebiedsontwikkeling voor heeft getoond. De heer Trip heeft richting bestuur en RvC expliciet aangegeven geen oordeel, noch een rol in de besluitvorming, te willen hebben.

Meldplicht

Er hebben zich in het verslagjaar geen zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht die is toegewezen aan de RvC, als bedoeld in het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (art. 29 BTIV). Deze wettelijke meldplicht omvat niet reeds door het bestuur gemelde: schade aan de het belang van de volkshuisvesting, onoverbrugbare geschillen tussen RvC en bestuur, niet weggenomen twijfel over rechtmatigheid van handelen (of nalaten) met betrekking tot governance en integriteit van beleid en beheer of ten slotte, indien er sprake is van liquiditeits- of solvabiliteitsproblemen. Dit is niet aan de orde.

Reguliere RvC-overleggen

In 2020 kwam de RvC van Intermaris 5 keer bijeen voor een reguliere formele vergadering. Deze vergaderingen werden steeds in aanwezigheid van bestuurder en beide directieleden gehouden. Er vonden bij Intermaris voorafgaand aan de reguliere vergadering eigen RvC-overleggen plaats, in afwezigheid van bestuur.

De commissies (de commissie Wonen & Vastgoed, de Auditcommissie en de commissie Remuneratie & Governance) vervullen een adviserende rol richting de plenaire RvC-overleggen, waar de formele besluitvorming plaatsvindt. De samenstelling van commissies treft u hiervoor aan in het verslag. De rol van de commissies staat toegelicht in onze informatie op de openbare website. Commissies vergaderen volgens schema op regelmatig over het jaar verspreide wijze gekoppeld aan het belang van de rol. Bij bijzondere aangelegenheden kan de raad beslissen een ad hoc commissie in te stellen.

Vergaderingen hebben, als dat fysiek wegens COVID-19 niet mogelijk of wenselijk was online, telkens hun doorgang gevonden. Een zeer beperkt aantal activiteiten is in 2020 door corona geschrapt (één locatiebezoek) of iets in de tijd opgeschort (de voorjaarsconferentie). De geplande brede stakeholderbijeenkomst met maatschappelijke organisaties en delegaties van collega-woningcorporaties in het voorjaar van 2020 is helaas komen te vervallen.

Goedkeuringen en besluiten

De RvC van Intermaris heeft in 2020 totaal 23 goedkeuringsplichtige besluiten goedgekeurd. In een enkel geval is de goedkeuring in een schriftelijke ronde ná het plenaire overleg afgerond en geformaliseerd. Daarover zijn dan telkens sluitende procesafspraken gemaakt. Ook is de tekst van een aan de goedkeuring verbonden voorwaarde door ons ter vergadering soms aangescherpt. Bijvoorbeeld waar het gaat om de positie van Intermaris in Wheermolen-Oost richting gemeenten en commerciële partijen.

Wij hebben in 2020 totaal 19 (eigenstandige) besluiten genomen. Dit betreft in merendeel veelal herbenoemingen van RC-leden of andere zaken die onze huishouding raken. Belangrijkste besluit in 2020 betrof evenwel de herbenoeming van de bestuurder, de heer Tip, voor een volgende termijn van 4 jaar.

Strategie: de blik naar voren én van buiten naar binnen

In aanvulling op de formele vergaderingen is ook separaat nog vergaderd in eigen kring. Ook is onze zelfevaluatie over 2019 in lijn met ons gebruik in januari 2020 afgerond. In juni 2020 hebben we een bijeenkomst belegd (ons 'Havenberaad') over onder meer de toezichtthema's vanuit de RvC.

Meerjarenvisie Intermaris

In 2020 vonden wederom twee separate plenaire strategieconferenties met bestuur en deskundigen plaats. De voorjaarsconferentie stond in het kader van het actualiseren van de meerjarenvisie. Deze (online) meeting werd door Paul de Ruiter Strategie gefaciliteerd. Bestuur en strategen vanuit Intermaris hebben de belangrijkste context en ontwikkelingen toegelicht, waarover het open debat met ons plaatsvond. Wij hebben het bestuur aansluitend daarop goedkeuring verleend de meerjarenvisie met 2 jaar (tot en met 2024) te verlengen.

Portefeuillestrategie

Het voorjaarsdebat over de omgeving was de opmaat naar het gesprek over het actualiseren van de portefeuille-strategie van Intermaris. Dit themadebat vond in het najaar plaats. Gezamenlijke conclusie is dat Intermaris een aanvalsplan moet hebben om fors te kunnen groeien in het MRA-gebied (Purmerend). Terwijl de opgaaf voor Hoorn is om met een gematigde groei het bestaande bezit vooral passend te maken op de bevolkingsprognose. Dit vraagt om een transformatieplan. Samen met de programma's warmtenet/Kersenboogerd (Hoorn) en Wheermolen-Oost liggen hier naar ons idee de grootste uitdagingen voor Intermaris de komende fase.

Wonen & Maatschappij Strategie

In het najaar is met ons ook gedebatteerd over de Wonen & Maatschappij strategie. Naast sociale problematiek en leefbaarheid is in dit kader ook volop aandacht besteed aan de maatschappelijke rol van Intermaris ten aanzien van biodiversiteit en circulair bouwen. Bestuur heeft een duidelijke verbinding gelegd vanuit de zogenoemde Donut-economie en de rol van Intermaris als het gaat om enerzijds eerlijke verdeling en anderzijds het behoud van onze planeet.

7.6 Tot slot

Samengevat zien wij dat Intermaris professionaliseert en goed meegaat in zijn tijd. We zien dat de basis goed op orde is en dat gericht aan verbeteringen, waar nodig, wordt gewerkt. Wij zijn tegelijk verheugd met de versterking van de strategische en communicatiefuncties bij Intermaris. Bijvoorbeeld rondom assetmanagement (portefeuillestrategie, duurzaamheidsstrategie) en de Wonen & Maatschappij strategie. Het vormgeven aan allianties en participatie komt hiermee nog steviger op de agenda. Dat juichen wij van harte toe. We kijken ook met belangstelling uit naar de beweging die Intermaris intern heeft gemaakt met versteviging van communicatie. We kijken uit naar de resultaten van een heldere en betere online strategie en een vernieuwing van de website. Alle initiatieven tezamen plaatsen immers de bewoner nog meer centraal. En dáár gaat het om!

Dankwoord

De Raad van Commissarissen bedankt de bestuursleden van de huurdersorganisaties De Boog en InterWhere, alle medewerkers, de directie en de bestuurder van harte voor hun inzet en het bereikte resultaat in het afgelopen jaar. We beseffen terdege dat het geen eenvoudige tijden zijn en kijken met trots naar de resultaten.

Ondertekening

Dit verslag is vastgesteld door de Raad van Commissarissen van Intermaris op 16 juni 2021.

Origineel getekend door:

Dhr. F.P. Trip, voorzitter

Mevr. A. van Dijck-van Eck

Dhr. H.J. van Schaik

Mevr. L.B.J. Schmitz

Dhr. B.A. Spelbos

Dhr. W.F.P. Weide

Jaarrekening 2020

- Balans per 31 december 2020
- Winst-en-verliesrekening over 2020
- Kasstroomoverzicht 2020
- Toelichting op de jaarrekening

1 Balans per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

		31-12-2020		31-12-2019	
			€ 000		€ 000
VASTE ACTIVA					
Materiële vaste activa	9.1				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie			6.490		7.383
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	2.430.012		2.231.930	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	96.127		79.994	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	10.098		9.175	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.3	50.134		37.099	
			2.586.371		2.358.198
Financiële vaste activa	9.4				
Deelneming groepsmaatschappijen		178		5.979	
Andere deelnemingen		8		8	
Latente belastingvorderingen		506		2.862	
Leningen u/g		221		270	
Overige effecten		16.866		12.378	
			17.779		21.497
Som der vaste activa			2.610.640		2.387.078
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	9.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop		4.153		4.608	
Overige voorraden		75		72	
			4.228		4.680
Vorderingen	9.6				
Huurdebiteuren		430		733	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten		0		741	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		0		6.566	
Overige vorderingen en overlopende activa		1.305		843	
			1.735		8.883
Liquide middelen	9.7		7.664		9.041
Som der vlottende activa			13.627		22.604
TOTAAL ACTIVA			**2.624.267**		**2.414.914**

PASSIVA

		31-12-2020		31-12-2019	
			€ 000		€ 000
EIGEN VERMOGEN	9.8				
Herwaarderingsreserve		1.482.935		1.305.682	
Overige reserves		345.607		185.512	
Resultaat boekjaar		179.851		337.348	
			2.008.393		1.828.542
Voorzieningen	9.9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		16.367		0	
Overige voorzieningen		368		160	
			16.735		160
Langlopende schulden	9.10				
Leningen overheid		32.965		33.201	
Leningen kredietinstellingen		499.513		471.060	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.460		8.803	
Derivaten		20.943		15.516	
Overige schulden		5.988		1.156	
			568.869		529.736
KORTLOPENDE SCHULDEN	9.11				
Schulden aan overheid		527		272	
Schulden aan kredietinstellingen		8.166		25.062	
Schulden aan leveranciers		2.476		5.839	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.614		4.960	
Overige schulden en overlopende passiva		14.487		15.111	
			30.270		51.244
TOTAAL PASSIVA			**2.624.267**		**2.409.682**

2 Winst- en verliesrekening over 2020

		2020		2019	
			€ 000		€ 000
Huuropbrengsten	10.1	114.451		112.598	
Opbrengsten servicecontracten	10.2	4.222		4.281	
Lasten servicecontracten	10.3	(4.372)		(4.415)	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	(9.395)		(8.828)	
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	(39.559)		(34.364)	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	(21.877)		(16.384)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			43.470		52.888
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		8.958		37.852	
Toegerekende organisatiekosten		(85)		(130)	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(5.829)		(34.667)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7		3.044		3.055
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(27.525)		995	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		190.280		303.686	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		272		104	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		(526)		1.610	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.8		162.501		306.395
Opbrengsten overige activiteiten		62		131	
Kosten overige activiteiten		0		0	
Netto resultaat overige activiteiten	10.9		62		131
Overige organisatiekosten	10.10		(1.605)		(2.024)
Kosten omtrent leefbaarheid	10.11		(1.963)		(1.749)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		(5.427)		(5.747)	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		100		4	
Rentelasten en soortgelijke kosten		(15.143)		(16.589)	
Saldo financiële baten en lasten	10.12		(20.470)		(22.332)
Resultaat voor belastingen			**185.039**		**336.364**
Belastingen	10.13		(5.187)		(3.143)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	10.14		(1)		4.127
Resultaat na belastingen			**179.851**		**337.348**

3 Kasstroomoverzicht over 2020

(directe methode)

	2020		2019	
		€ 000		€ 000
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	115.236		112.910	
Vergoedingen	4.227		3.900	
Overige bedrijfsontvangsten	137		207	
Rente ontvangsten	66		2	
Saldo ingaande kasstromen		119.666		117.019
Personeelsuitgaven	10.872		10.429	
Onderhoudsuitgaven	30.460		22.732	
Overige bedrijfsuitgaven	19.301		20.047	
Rente uitgaven	17.551		17.815	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	87		96	
Verhuurderheffing	14.862		9.854	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	489		504	
Vennootschapsbelasting	(5.171)		3.825	
Saldo uitgaande kasstromen		88.451		85.302
Kasstroom uit operationele activiteiten		**31.215**		**31.717**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.576		37.909	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	317		823	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		2.530	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed		8.893		41.262
Uitgaven nieuwbouw huur	42.999		37.575	
Uitgaven woningverbetering	13.580		25.664	
Ontvangen subsidies woningverbetering	(4.846)		0	
Aankoop (woon)gelegenheden	0		33.472	
Aankoop woongelegenheden VOV	389		823	
Uitgaven nieuwbouw verkoop	0		0	
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	75		923	
Investeringen overig	2.523		1.266	
Totaal van verwerving van vastgoed		54.720		99.723
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		(45.827)		(58.461)
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	6.541		37	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		6.541		37
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**(39.286)**		**(58.424)**

	2020		2019	
		€ 000		€ 000
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	55.000		51.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	0		0	
		55.000		51.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	48.306		35.875	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	0		0	
		48.306		35.875
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**6.694**		**15.125**
Mutatie liquide middelen		**(1.377)**		**(11.582)**
Stand liquide middelen per 1 januari		9.041		20.623
Stand liquide middelen per 31 december		7.664		9.041
		(1.377)		**(11.582)**

4 Toelichting op de jaarrekening

Activiteiten

Stichting Intermaris is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de regio Noord-Holland-Noord en ontheffing voor de gemeente Purmerend en Waterland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire- en feitelijke vestigingsplaats is Maelsonstraat 12 te Hoorn. Intermaris is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 36003604.

Stelselwijziging 2020

Als gevolg van de nieuwe verslaggevingsregels is de volgende stelselwijziging doorgevoerd:

- Verwerking van uitgaven na eerste verwerking in de kostprijs van het vastgoed in exploitatie in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting;

Verwerking uitgaven na eerste verwerking

Op basis van de aangepaste RJ 645 heeft Stichting Intermaris in 2020 een wijziging aangebracht in de wijze waarop uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking in de jaarrekening worden verwerkt. Deze uitgaven worden nu verwerkt in overeenstemming met artikel14a van de Regeling toegelaten instelling volkshuisvesting. Hierin zijn nadere definities opgenomen voor onderhoud en verbetering. Onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt en verbeteringen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie. Stichting Intermaris verwerkte deze onderhoudskosten tot vorig jaar nog als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed. De gewijzigde verwerking van onderhoud en verbetering heeft beperkte invloed op de omvang van het vermogen en resultaat en op de kasstromen, maar wel op de samenstelling daarvan.

De stelselwijziging is in overeenstemming met de overgangsbepaling in RJ 645 prospectief verwerkt wat inhoudt dat de vergelijkende cijfers niet zijn aangepast.

Schattingswijzigingen

De toekomstige gebruiksduur van het kantoorgebouw dat deel uitmaakt van de post ‘materiële vaste activa ten dienste van eigen exploitatie’ is in 2020 met 18 jaar verlengd, van 7 naar 25 jaar. De jaarlijkse afschrijving is hiermee vanaf 2020 verlaagd met circa € 190.000.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2020 is een presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening. Hiermee wordt aangesloten bij de voorschriften en nadere definities zoals opgenomen in de ‘Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2020’. Deze presentatiewijziging heeft betrekking op de kosten voor assetmanagement die vanaf 2020 zijn opgenomen onder de ‘lasten verhuur- en beheeractiviteiten’. Tot vorig jaar waren deze kosten verantwoord in de post ‘overige organisatiekosten’. Door deze aanpassing zijn de lasten verhuur- en beheeractiviteiten in 2020 circa € 530.000 hoger en de overige organisatiekosten circa € 530.000 lager. De presentatiewijziging heeft geen invloed op het vermogen en het resultaat. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop niet aangepast.

Daarnaast is een presentatiewijziging doorgevoerd voor de latente belastingverplichting. Deze is in de jaarrekening 2020 gesaldeerd met de actieve belastinglatentie op basis van de voorschriften uit de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving. De vergelijkende cijfers 2019 zijn hierop aangepast.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Intermaris zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de bestuursleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Intermaris en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

De activiteiten van de deelnemingen van Intermaris zijn zeer beperkt. Vanwege de te verwaarlozen betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen wordt op basis van artikel 2:407 lid 1 BW geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. In 2020 zijn er geen transacties geweest tussen Intermaris en haar verbonden partijen die niet zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

De verbonden rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Naam	**Statutaire zetel**	**Deelnemingspercentage**
Intermaris Projecten BV	Hoorn	100%
Overige deelnemingen (<20%)		
Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV	Hoorn	17,65%
Bangert CV	Hoorn	17,65%
WoningNet NV	Weesp	1,11%

Intermaris Projecten BV heeft geen activiteiten meer en zal in 2021 worden geliquideerd.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.
Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Intermaris heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Intermaris zien toe op:

- Het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel huurders met een middeninkomen te voorzien in hun woonbehoefte;
- Verhuur van losse garageboxen en parkeergelegenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden;
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed waarop Intermaris een exit strategie heeft geformuleerd.

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het d.d. 2 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste toerekeningen en veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	*Posten in gescheiden verantwoording*
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<u>Balans:</u> • DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie • Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden • Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie • Vastgoed bestemd voor verkoop • Huurdebiteuren • Latente belastingvorderingen en – schulden m.b.t. vastgoedbeleggingen • Herwaarderingsreserve • Voorziening onrendabele investeringen • Overige schulden (langlopend) • Overige schulden en overlopende passiva <u>Winst-en-verliesrekening:</u> • Huuropbrengsten • Opbrengsten servicecontracten • Verkoopopbrengsten en -lasten • Vennootschapsbelasting

Grondslag voor scheiding	*Posten in gescheiden verantwoording*
	Kasstroomoverzicht: • Ontvangsten verhuur en servicecontracten • Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Winst-en-verliesrekening: • Lasten servicecontracten • Lasten onderhoudsactiviteiten • Overige directe lasten exploitatie bezit Kasstroomoverzicht: • Uitgaven servicecontracten • Uitgaven onderhoud • Sectorspecifieke heffingen • Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: • Overige effecten (uitgesteld hedge-resultaat derivaten) • Latente belastingvorderingen m.b.t. leningen • Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen • Overlopende passiva (rente) Winst-en-verliesrekening: • Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: • Rente uitgaven • Financieringskasstroom
Gescheiden op basis een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB voor 2020 is: 97,4% DAEB en 2,6% niet DAEB.	Winst-en-verliesrekening: • Lasten verhuur en beheeractiviteiten • Opbrengsten en kosten overige activiteiten • Toegerekende organisatiekosten • Overige organisatiekosten Kasstroomoverzicht: • Personeelsuitgaven • Overige bedrijfsuitgaven
Niet gescheiden vanwege overwegend DAEB en/of beperkte omvang van de (balans)post	Balans • Materiële vaste activa ten dienste van eigen exploitatie • Overige voorraden • Overige vorderingen en overlopende activa • Crediteuren • Belastingen en premies sociale verzekeringen

5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2016, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2016, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2018) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

5.1 Materiële vaste activa

5.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen. Op grond wordt niet afgeschreven.

5.2 Vastgoedbeleggingen

5.2.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats zoals beschreven in paragraaf 6.3. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien de werkzaamheden zijn bedoeld om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot verbeteringen worden tenminste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen;
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is;
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht;
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht;
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen tien jaar hoeven te worden aangepast.

Overige onderhoudslasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij de stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen, dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

5.2.2 Daeb vastgoed in exploitatie & niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het 2 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Intermaris als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Intermaris voornemens is om deze in de toekomst als DAEB vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

Kwalificatie

Intermaris richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Intermaris waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Intermaris past voor het volledige bezit de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De nauwkeurigheid van de waardering wordt, zowel bij waardering volgens de basisversie als de full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Intermaris maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijscategorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt. In sommige gevallen is er sprake van een juridische beperking en mag het onroerend goed niet worden verkocht. Daarnaast zullen niet-zelfstandige eenheden in de praktijk niet één voor één uitgepond worden. In deze gevallen wordt het scenario doorexploiteren gebruikt voor het bepalen van de marktwaarde.

Vanaf maart 2017 geldt voor woningen die blijvend gereguleerd zijn voor de kopende partij een verplichting de woning minimaal 7 jaar te exploiteren tegen de geldende sociale huur alvorens te mogen uitponden. Met deze verplichting is met ingang van 2017 in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat rekening gehouden.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie*: ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging:* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- *Bouwkostenstijging:* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging:* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Toepassen full-versie

Intermaris heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2020 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onderstaand zijn de relevante parameters en uitgangspunten punten toegelicht.

Macro-economische parameters

	2020	2021	2022	2023	2024 e.v.
Prijsinflatie	1,40%	1,40%	1,60%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	1,40%	1,95%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,50%	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	6,30%	4,20%	2,00%	2,00%	2,00%

In 2019 waren deze parameters gebaseerd op de destijds geldende parameters die in het Handboek 2019 te vinden zijn.

Parameters woongelegenheden

	2020	2019
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Boven-inflatoire huurverhoging		
- jaar 1	1,2%	1,0%
- jaar 2	1,2%	1,2%
- jaar 3	1,0%	1,3%
- jaar 4 en verder	0,5%	0,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,10%	0,10%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,08%	0,09%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,526% - 0,527%, in 2023: 0,501% en vanaf 2024: 0,502%	0,561% - 0,563%, in 2023: 0,537% en vanaf 2024: 0,538%
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,3%	1,4%
Splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 531
Disconteringsvoet	6,5%	6,3%

De overige parameters zoals het instandhoudingsonderhoud, de beheerlasten en de mutatiegraad zijn toegelicht in paragraaf 9.2.

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,00	€ 6,80
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,80	€ 11,40
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,2%	7,8%

In de berekening is conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde verondersteld dat het huurcontract met de huidige huurder aan het einde van de huurtermijn niet wordt verlengd en er een mutatie plaatsvindt. De huur wordt na mutatie aangepast naar de markthuur. De veronderstelling van niet verlengen is gebaseerd op ervaringen uit het verleden.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,02	€ 6,78
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,74	€ 11,37
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,19%	0,16%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,12%	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,6%	7,6%

In de berekening is conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde verondersteld dat het huurcontract met de huidige huurder aan het einde van de huurtermijn niet wordt verlengd en er een mutatie plaatsvindt. De huur wordt na mutatie aangepast naar de markthuur. De veronderstelling van niet verlengen is gebaseerd op ervaringen uit het verleden.

Parameters parkeren

	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld	€ 145	€ 159
Beheerkosten gemiddeld	€ 39	€ 38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,24%
Mutatiekans	9,5%	8,6%
Splitsingskosten per eenheid	€ 544	€ 531
Verkoopkosten per eenheid	€ 544	€ 531
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	6,9%	7,2%

Parameters intramuraal vastgoed

	2020	2019
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 9,30	€ 9,00
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,80	€ 11,40
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	2,5%	2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, inclusief OZB (% van de WOZ)	0,34%	0,36%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,6%	7,6%

In de berekening is conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde verondersteld dat het huurcontract met de huidige huurder aan het einde van de huurtermijn wordt verlengd en er geen mutatie plaatsvindt. De huur wordt hierbij aangepast naar de markthuur. De veronderstelling van verlengen is gebaseerd op ervaringen uit het verleden.

Vrijheidsgraden

Onder toepassing van de full versie heeft Intermaris voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Intermaris opereert.

Toegepaste vrijheidsgraden	Gemiddelde van parameter Handboek	Gemiddelde full versie (eigen parameter)	Bandbreedte eigen parameter
Wonen:			
Markthuur	€ 861	€ 827	€ 225 - € 1.939
Leegwaarde	€ 199.504	€ 208.905	€ 19.500 - € 649.650
Mutatie- en verkoopkans doorexploiteren	6,4%	6,5%	1,0% - 51,0%
Exit yield	n.v.t.	4,6%	3,2% - 13,0%
Disconteringsvoet	6,6%	6,5%	4,5% - 9,3%
BOG-MOG-ZOG:			
Exit yield	n.v.t.	7,1%	-
Disconteringsvoet	8,9%	7,5%	-
Parkeren:			
Exit yield	n.v.t.	6,2%	-
Disconteringsvoet	6,7%	6,9%	-

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur bepaald op basis van referentietransacties. Voor een toelichting op de gebruikte parameters en de effecten daarvan op de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting in paragraaf 9.2.

Verplichtingen

Op de vastgoedportefeuille zijn diverse verplichtingen van toepassing die een belangrijk effect hebben op de marktwaarde in verhuurde staat. Het gaat hierbij om:

- bij een beperkt aantal complexen bestaat de verplichting tot het doen van een nabetaling op de grond aan de gemeente bij verkoop of wijziging van de bestemming naar vrije sector huur. Met deze verplichting is voor deze specifieke complexen in de bepaling van de marktwaarde rekening gehouden.
- Intermaris heeft nog een toekomstige verplichting om asbest te saneren. Het gemiddelde bedrag per woning hiervoor bedraagt € 1.835 (2019: € 1.869) en is ontleend aan de meerjarenonderhoudsbegroting. Voor parkeren, intramuraal-, bedrijfsmatig- en maatschappelijke vastgoed is dit bedrag niet materieel.
- Met sloop is alleen rekening gehouden indien er ook voor een derde sprake zou zijn van een onherroepelijke verplichting. Per 31 december 2020 is hier geen sprake van; dit betekent dat er in de marktwaarde geen rekening is gehouden met voorgenomen sloop.

Gehanteerde werkwijze taxaties

In het boekjaar 2018 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In 2019 en 2020 is volstaan met een taxatie-update van de volledige portefeuille door dezelfde externe onafhankelijke taxateur. Uitzondering hierop zijn 4 woningcomplexen en 2 BOG/MOG objecten die een andere samenstelling hebben dan voorgaand jaar of

nieuw zijn in 2020. Voor deze complexen heeft de validatie door de externe onafhankelijke taxateur plaatsgevonden door middel van gevel/zicht taxatie.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat
Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering
De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Intermaris en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid.

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Intermaris. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'); er wordt derhalve geen rekening gehouden met het uitpondscenario en voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Intermaris bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Intermaris hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 77% (2019: 77%) van de maximaal redelijke huur.
3. De onderhoudsnormen in de markt zijn vervangen door toekomstige onderhoudslasten overeenkomstig het (onderhouds)beleid en de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting van Intermaris. Intermaris hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
    a. kosten van genormeerd klachtenonderhoud, inclusief vervanging van badkamers, keukens en toiletten bedragen € 508 per woning per jaar (2019: € 446);
    b. kosten van genormeerd mutatieonderhoud bedragen € 5.352 per mutatie (2019: € 4.173).
    c. kosten van planmatig onderhoud zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar en bedragen gewogen gemiddeld € 954 per woning per jaar (2019: € 1.092).
    d. er is rekening gehouden met een opslag voor personeelskosten en overige organisatiekosten. Gemiddeld is deze opslag € 416 per woning per jaar (2019: € 451);
    e. Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat was 1 normbedrag voor instandhoudingsonderhoud inclusief mutatiekosten van gemiddeld € 751 per woning per jaar ingerekend (2019: € 1.077). In de beleidswaarde komen de genoemde bedragen uit de onderdelen a. t/m d. hiervoor in de plaats.
4. De beheerkosten en de belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten uit de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat zijn vervangen door de toekomstige verhuur- en beheerlasten van Intermaris. Hieronder worden verstaan de directe- en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van Intermaris en zoals deze zijn opgenomen in de resultatenrekening onder de kop 'lasten verhuur- en beheeractiviteiten'. Intermaris hanteert hierbij het volgende uitgangspunt:
    a. Intermaris gaat uit van gemiddelde beheerlasten van € 981 per verhuureenheid (2019: € 949). Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 765 per verhuureenheid in gerekend (2019: € 746);

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de beleidsuitgangspunten. De voornaamste uitgangspunten zijn eerder toegelicht in deze paragraaf 5.2.2.

5.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Intermaris verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Intermaris onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Intermaris het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte actuele marktwaarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Intermaris een plicht tot terugkoop heeft tegen actuele marktwaarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Intermaris een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte actuele marktwaarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
    - Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies;
    - Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waardemutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

5.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen uitgaafprijzen en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering of lagere marktwaarde inclusief transactiekosten (zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en andere transactiekosten).

Tijdens de bouw wordt rente toegerekend vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gemiddelde rentevoet over het totale vreemde vermogen.

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Deelnemingen

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waarde van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Intermaris in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

De eerste waardering van gekochte deelnemingen is gebaseerd op de reële waarde van de identificeerbare activa en passiva op het moment van acquisitie. Voor de vervolgwaardering worden de grondslagen toegepast die gelden voor deze jaarrekening, uitgaande van de waarden bij eerste waardering.

Andere deelnemingen

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs. Indien sprake is van een bijzondere waardevermindering vindt waardering plaats tegen de realiseerbare waarde; afwaardering vindt plaats ten laste van de winst-en-verliesrekening.

5.3.2 Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

5.3.3 Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.3.4 Overige effecten

De waarderingsgrondslag van het uitgesteld hedge-resultaat derivaten is toegelicht in paragraaf 5.9.3. bij 'Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)'.

5.3.5 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Intermaris op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Intermaris de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

5.4 Voorraden

5.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de toegerekende rente.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

5.4.2 Overige voorraden

De voorraden betreffen de voorraad onderhoudsmaterialen, deze worden gewaardeerd op verkrijgingsprijzen onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen.

5.5 Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

5.6 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito’s met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

5.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen komt volledig ten goede aan Stichting Intermaris. Er is geen aandeel van derden.

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs.
Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht – en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd – is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.8 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De waarderingsgrondslagen voor de opgenomen voorzieningen zijn toegelicht in de paragrafen 5.8.1 tot en met 5.8.4.

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief in de balans opgenomen.

5.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Bij de bepaling van de voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als ‘intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd’. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Intermaris zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Intermaris rondom projectontwikkeling en herstructurering, waarbij de Raad van Commissarissen goedkeuring heeft verleend aan de opdrachtverstrekking aan een aannemer (definitieve gunningsdocument).

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

5.8.2 Latente belastingverplichtingen

Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde en zijn ten behoeve van de presentatie in de balans van de jaarrekening gesaldeerd met de actieve belastinglatentie.

5.8.3 Pensioenen

Intermaris heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Deze werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van het personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Intermaris betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever circa 2/3 deel en de werknemer circa 1/3 deel betaalt.
De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Ultimo 2020 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden) van het pensioenfonds 109,4%. De vereiste dekkingsgraad eind 2020 bedraagt 125%. Het fonds heeft dus een reservetekort. SPW heeft voor 1 april 2017 een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.
De ontwikkelingen op de financiële markten zijn onzeker en daarmee de dekkingsgraad in de komende tijd. Het pensioenfonds verwacht vooralsnog aan haar verplichtingen te kunnen voldoen en voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. Intermaris heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfondsen en verzekeringsmaatschappijen betaald door Intermaris. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.8.4 Overige voorzieningen

De voorziening voor personeelsbeloningen wordt gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen te dekken.

5.9 Langlopende schulden

5.9.1 Leningen overheid en leningen kredietinstellingen

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 5.9.3.

Voor extendible /tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

5.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

5.9.3 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Intermaris maakt gebruik van rentederivaten en heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde, de vervolgwaardering van de derivaten is geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt door Intermaris een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Kostprijshedge accounting
Intermaris past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedge relatie, wordt dit door Intermaris gedocumenteerd. Intermaris stelt middels een test periodiek de

effectiviteit van de hedge relatie vast. Dit gebeurt door het vergelijken van de kritische kenmerken van het hedge instrument met die van de afgedekte positie, of door het vergelijken van de verandering in reële waarde van het hedge-instrument en de afgedekte positie indien de kritische kenmerken van het hedge instrument en die van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn.

Bij het toepassen van kostprijshedge-accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de resultaatbepaling van het hedge-instrument afhankelijk van de afgedekte post. Dit betekent dat Intermaris derivaten tegen kostprijs waardeert omdat de afgedekte leningen ook tegen kostprijs in de balans worden verwerkt.

Het ineffectieve deel van de hedgerelatie wordt direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien het hedge instrument een negatieve reële waarde heeft.

Indien een rentederivaat niet langer voldoet aan de voorwaarden voor hedge accounting, afloopt of wordt verkocht, wordt de afdekkingsrelatie beëindigd. De cumulatieve winst of het cumulatieve verlies wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor zover de afgedekte positie zich naar verwacht nog voordoet, ontstaat een balanspost uitgesteld hedge resultaat derivaten onder de financiële vaste activa of langlopende schulden. Toerekening van de cumulatieve winst of verlies aan de winst-en-verliesrekening vindt lineair plaats gedurende de periode waarin de afgedekte positie zich nog voordoet.

5.10 Kortlopende schulden

Kortlopende schulden worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Kortlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

5.11 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Intermaris ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat Intermaris naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Intermaris. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. Voor een toelichting op de gehanteerde verdeelsleutels wordt verwezen naar paragraaf 6.3.

6.2 Bedrijfsopbrengsten

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico’s met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.
Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Het huurverhogingspercentage in 2020 mocht gemiddeld niet hoger zijn dan 2,6%, waarbij op individueel niveau een huurverhoging van maximaal 3,6% was toegestaan. Intermaris heeft in 2020 een huurverhoging van 2,1% (2019: 1,6%) doorgevoerd, ongeacht het inkomen van de huurder. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Terugontvangen korting Koopstart (zie ook toelichting 'Niet in de geconsolideerde balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's').

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).
De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

6.3 Bedrijfslasten

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Intermaris hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- Verhuur- en beheeractiviteiten: 61,6% (2019: 55,0%)
- Onderhoudsactiviteiten: 38,1% (2019: 44,4%)
- Verkoopactiviteiten: 0,3% (2019: 0,6%)

De verdeelsleutels zijn gebaseerd op het aantal medewerkers dat werkzaam is binnen de genoemde activiteit.

Afschrijvingen materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.
Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud/renovaties) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijkende verplichtingen.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud/renovaties omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

Intermaris heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord.

Leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Intermaris, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

Voor een toelichting op de verwerking van de waardeveranderingen van de financiële vaste activa verwijzen wij naar paragraaf 5.3.3 en 5.3.5.

De waardeverandering van de embedded derivaten extendibles betreft de mutatie in de waarde van embedded derivaten die niet zijn opgenomen in een hedge relatie en een marktwaarde onder de kostprijs hebben (zie toelichting bij 5.9.3 'Afgeleide financiële instrumenten (Derivaten)'.

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen worden verantwoord zodra Intermaris het recht hierop heeft verkregen.

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging of verkoop van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in

nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van sloop en projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde gewaardeerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

6.5 Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen

Het resultaat is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Intermaris wordt toegerekend.

6.6 Belastingen

Woningcorporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst overeengekomen vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief (zie ook 3.2 en 8.2).

De belastingen van de fiscale eenheid zijn volledig toegerekend aan de moeder van de fiscale eenheid, Stichting Intermaris. Er vindt geen toerekening plaats aan de tot de fiscale eenheid behorende dochtermaatschappijen.

Stichting Intermaris heeft op basis van de uitgangspunten van de VSO de fiscale positie ultimo 2020 en het fiscale resultaat 2020 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van de VSO soms nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting onder paragraaf 9.10.1. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de grondslagen van de afgeleide financiële instrumenten wordt verwezen naar de grondslagen voor de waardering onder paragraaf 5.9.3.

Binnen het treasurybeleid van Stichting Intermaris dient het gebruik van financiële instrumenten om de kasstroomrisico's gerelateerd aan toekomstige rentebetalingen af te dekken. Hiervoor wordt met name gebruik gemaakt van Interest Rate Swaps. Speculatief handelen in rente-instrumenten door het aangaan van open posities zonder dat sprake is van bestaande of toekomstige financieringsbehoeften, is niet toegestaan.

Op basis van het treasury statuut van Intermaris mogen alleen op basis van onder andere de volgende voorwaarden nieuwe rente-instrumenten worden afgesloten:

- De keuze voor een rente-instrument is beperkt tot een IRS (Interest rate Swap) of een Cap, welke gericht zijn op het beperken van opwaartse renterisico's van variabel rentende leningen.
- De financiële derivaten mogen alleen betrekking hebben op onderliggende hoofdsommen in euro's.
- Payer swaps mogen geen langere looptijd hebben dan het lopende jaar en de direct daaropvolgende negen jaren.
- Breakclausules, toezichtbelemmerende bepalingen en het verstrekken van een CSA of een andere vorm van zekerheidsstelling is niet toegestaan.
- Rente-instrumenten mogen alleen worden aangetrokken voor het indekken van het renterisico van leningen met een variabele rente, die voor of tegelijkertijd met het moment van afsluiten van het rentederivaat zijn aangetrokken
- De rente-instrumenten worden alleen afgesloten met bankinstellingen die een vestiging hebben in Nederland met minimaal een internationale credit rating van single A bij minimaal twee van de drie rating agencies Moody's, Standards & Poor's en Fitch.

Het treasury statuut van Intermaris conformeert zich aan de geldende beleidsregels, te weten de richtlijnen zoals vastgelegd in het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting (BTIV), de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en het Reglement Financieel Beleid en Beheer van Intermaris. Dit laatstgenoemde Reglement is in werking getreden per 1 januari 2017.

Prijsrisico
Intermaris loopt prijsrisico ten aanzien van de waardeontwikkeling van de embedded derivaten voor zover deze waarde negatief is. Een daling van 100 basispunten van de marktrente leidt bij benadering tot een toename van de negatieve waarde van circa € 11,0 miljoen.

Valutarisico
Intermaris is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Intermaris loopt renterisico met betrekking tot de reële waarde van de rentedragende vorderingen onder financiële vaste activa als gevolg van wijzingen in de marktrente. Intermaris maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.
Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Intermaris risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Intermaris renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Intermaris een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Ultimo 2020 is er sprake van een bedrag van € 2.000.000 uitstaande leningen met een variabele rente zonder afdekking. Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 20.000 toe.

Kredietrisico

Intermaris heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en vorderingen. Intermaris maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico's te spreiden. Limieten worden jaarlijks bepaald en vastgelegd in het treasuryjaarplan. De naleving van de afspraken uit het treasuryjaarplan met betrekking tot het kredietrisico wordt periodiek gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende financiële middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen naar derden te kunnen voldoen. Dit geldt zowel voor crediteuren als voor financiële instellingen. Intermaris heeft op verschillende manieren geborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Naast het aantrekken van langlopende leningen, zijn kasgeld- en rekening-courantfaciliteiten beschikbaar. Deze faciliteiten worden gebruikt om een tijdelijk tekort aan liquiditeiten op te vangen.

Per 31 december 2020 is de liquiditeitsbuffer voor het voldoen van verplichtingen aan derden als volgt:

	31-12-2020
	€ 000
Liquide middelen (vrij beschikbaar)	7.664
Rekening-courant faciliteit	0
Niet opgenomen lening variabele hoofdsom (vrij beschikbaar)	13.000
	20.664

De buffer is ten opzichte van 2019 met € 4 miljoen afgenomen, met name als gevolg van het opzeggen van de rekening-courant faciliteit met de ING Bank van € 9 miljoen.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Intermaris zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Intermaris had per 31 december 2020 geen liquiditeitsrisico met betrekking tot margin calls van de bankinstellingen bij een eventuele negatieve waardeontwikkeling van rentederivaten. Wel is er sprake van een liquiditeitsrisico met betrekking tot breakdata van een aantal derivatencontracten vanaf 2021. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 9.10.1.

Beschikbaarheidsrisico's

De maatregelen rondom de Verhuurdersheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Autoriteit woningcorporaties leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.
Intermaris heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Intermaris voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. De financiële kengetallen 2020 staan toegelicht in het jaarverslag 2020 in paragraaf 4.2.
De verwachting is dat Intermaris voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Intermaris heeft voor de komende jaren ook een aantal niet-DAEB investeringen gepland. De lopende niet-DAEB investeringen kunnen worden gefinancierd vanuit de eigen middelen. Voor een investering die gepland is in 2021 zal een externe financiering van circa € 5 miljoen worden aangetrokken.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingsmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waardemethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

8 Belangrijke inschattingen t.a.v. waardering en resultaatbepaling

Het management dient bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

Vastgoedbeleggingen - marktwaarde verhuurde staat

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de marktwaarde verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in paragraaf 9.2. Ook zijn hier de aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering toegelicht. Het gaat hierbij om o.a. de markthuur, de mutatiekans, de leegwaarde en de disconteringsvoet. Deze kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid. Het effect van wijzigingen van deze parameters op de marktwaarde is toegelicht in de sensitiviteitsanalyse in paragraaf 9.2.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Intermaris rondom projectontwikkeling en herstructurering, waarbij de Raad van Commissarissen goedkeuring heeft verleend aan de opdrachtverstrekking aan een aannemer (definitieve gunningsdocument).

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Intermaris een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over de jaren 2019 en 2018 (aangiftes over deze jaren zijn nog niet definitief) en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.

De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening.

Intermaris volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning in het algemeen de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn. Voor de standpunten met betrekking tot de fiscale onderhoudsvoorziening wordt naar onderstaande paragraaf verwezen.

Fiscale onderhoudsvoorziening

In mei 2020 heeft Intermaris een vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst ondertekend over de fiscale onderhoudsvoorziening. In deze overeenkomst is opgenomen dat Intermaris in de aangifte 2016 tot en met 2019 de vorming van fiscale onderhoudsvoorziening mag voortzetten in haar fiscale aangifte zonder rekening te houden met het piekvereiste. De op te nemen voorziening dient uit te gaan van een onderhoudshorizon van 10 jaar, met een afslag van 25% op de totaalstand. Intermaris heeft door het ondertekenen van de vaststellingsovereenkomst afstand gedaan van haar recht op bezwaar en op haar recht op beroep bij de rechter. Gedane uitspraken over de fiscale onderhoudsvoorziening zal Intermaris volgen. De impact van het voortzetten van de fiscale onderhoudsvoorziening vanaf 2016 is volledig in de jaarrekening 2019 verwerkt.

Voor het jaar 2020 heeft Intermaris het standpunt ingenomen om de vorming van de fiscale onderhoudsvoorziening te continueren, hoewel er nog geen specifieke afspraak is gemaakt met de Belastingdienst over het jaar 2020. De mogelijkheid bestaat dat de belastingdienst de voortzetting van de fiscale onderhoudsvoorziening in 2020 niet goedkeurt. De voorziening zal dan alsnog moeten vrijvallen. De impact hiervan op de jaarrekening 2020 is beperkt.

9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

9.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

De mutaties in de materiële vaste activa ten dienste van de eigen exploitatie zijn als volgt:

	€ 000
1 januari 2020:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.044
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(10.661)
Boekwaarde 1 januari 2020	7.383
Mutaties	
Investeringen	1.687
Afschrijvingen	(1.051)
Desinvesteringen	0
Overboeking naar MVA in exploitatie	(1.529)
Totaal mutaties	(893)
31 december 2020:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.794
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(13.304)
Boekwaarde per 31 december 2020	6.490

De afschrijvingen worden lineair berekend op basis van de geschatte economische levensduur. Op grond wordt niet afgeschreven. De levensduren van de overige materiële vaste activa ten dienste van eigen exploitatie zijn als volgt:

Bedrijfsgebouwen:	25-40 jaar
Installaties/verbouwingen:	5-15 jaar
Inventaris en automatisering:	5 jaar
Vervoermiddelen:	5 jaar

In 2020 is de afschrijvingstermijn van één van de bedrijfsgebouwen gewijzigd. De resterende afschrijvingstermijn was nog 7 jaar. Bij een grondige inspectie is vastgesteld dat het gebouw nog zeker 25 jaar mee kan. Om die reden is de afschrijvingsperiode verlengd van 7 naar 25 jaar. De jaarlijkse afschrijvingslast is hierdoor verlaagd van € 240.000 naar € 50.000.

9.2 Vastgoedbeleggingen

Een overzicht van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2020	2019	2020	2019
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	982.261	917.214	54.781	55.812
Cumulatieve herwaarderingen	1.273.805	1.016.603	27.253	22.935
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(24.136)	(41.451)	(2.040)	(4.529)
	2.231.930	1.892.366	79.994	74.218
Mutaties				
Investeringen	12.747	60.898	1.954	1.745
Overboeking van activa in ontwikkeling	19.339	25.672	4.779	0
Overboeking vanuit activa TDV	67	0	1.462	0
Desinvesteringen door verkoop	(5.305)	(33.129)	(168)	(1.104)
Desinvesteringen door sloop	0	(61)	0	0
Desinvestering anders dan door verkoop/sloop	0	0	(17)	0
Herwaarderingen	176.259	281.058	9.584	4.668
Waardeverminderingen	(24.260)	(4.488)	(2.445)	0
Terugneming van waardeverminderingen	3.439	16.177	998	1.791
Herclassificaties	505	1.324	(505)	(1.324)
Overboeking van/naar voorziening	15.291	(7.887)	491	0
Totaal mutaties	198.082	339.564	16.133	5.776
31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.008.714	982.261	63.499	54.781
Cumulatieve herwaarderingen	1.440.987	1.273.805	36.400	27.253
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(19.689)	(24.136)	(3.772)	(2.040)
Boekwaarde per 31 december	2.430.012	2.231.930	96.127	79.994

Verhuureenheden en WOZ waarde

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 16.382 (2019: 16.305) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 15.788 woningen (2019: 15.716), 60 bedrijfsruimten (2019: 58) en 534 intramurale eenheden (2019: 531). Het intramuraal vastgoed bestaat uit 489 woningen en 45 overige ruimten. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.824 miljoen (2019: € 2.523 miljoen).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.126 (2019: 1.100) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 316 woningen (2019: 300), 777 parkeerplaatsen (2019: 773) en 33 bedrijfsruimten (2019: 27). De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 93,9 miljoen (2019: € 80,7 miljoen).

Herclassificaties

Gedurende het jaar 2020 zijn 3 woningen (2019: 8) bij mutatie overgeheveld van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. Deze woningen zijn bij de administratieve splitsing per 1 januari 2017 al bestempeld als toekomstig DAEB bezit, maar hadden op dat moment nog een commerciële huurovereenkomst. Bij de mutatie in 2020 zijn reguliere huurovereenkomsten afgesloten met een huur onder de liberalisatiegrens.

Gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat

De gemiddelde marktwaarde per vastgoedobject is als volgt:

	2020	2019
	€	€
Woningen	151.565	139.107
Maatschappelijk onroerend goed	156.372	159.684
Bedrijfsmatig onroerend goed	218.430	188.264
Intramuraal vastgoed	103.273	101.578
Parkeren	14.579	13.777

Het jaar 2020 laat een toename van de gemiddelde marktwaarde van woningen en bedrijfsmatig onroerend goed zien. De toename bij de woningen is in het vervolg van deze paragraaf toegelicht. De toename bij bedrijfsmatig onroerend goed is een gevolg van de transformatie van circa 50% van ons kantoor in Hoorn naar kantoorruimte voor derden. Deze kantoorruimtes zijn groter dan het overige bedrijfsmatig onroerend goed in onze portefeuille en hebben derhalve een hogere gemiddelde marktwaarde. De gemiddelde marktwaarde van bedrijfsmatige objecten die niet zijn gemuteerd in 2020 is ten opzichte van 2019 nauwelijks gewijzigd.

Waardemutaties marktwaarde in verhuurde staat

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2020 toegenomen met bijna € 214 miljoen tot ruim € 2.526 miljoen. Deze toename is te verklaren door enerzijds de aanpassing van objectgegevens zoals de huur en de WOZ waarde en anderzijds ook door methodische aanpassingen en aanpassingen van parameters. De totale waardemutatie is onderstaand nader gespecificeerd.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2020	2.231.930	79.994	2.311.924
Voorraadmutaties	18.181	8.810	26.991
Mutatie objectgegevens:			
- Contracthuur en maximaal redelijke huur	29.003	850	29.853
- WOZ waarde	(19.583)	(121)	(19.704)
- Exploitatieverplichting niet van toepassing	3.478	12	3.490
- Overige	657	(45)	612
Methodische wijzigingen			
- Overdrachtsbelasting	(57.067)	(1.234)	(58.301)
- Overige	(1.471)	(5)	(1.476)
Parameteraanpassingen marktontwikkeling			
- Macro-economische parameters	(12.352)	(413)	(12.765)
- Mutatie – en verkoopkans	16.874	486	17.360
- Markthuur	25.207	507	25.714
- Leegwaarde	51.508	3.998	55.506
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(12.156)	(270)	(12.426)
- Verhuurderheffing en overige belastingen	14.380	113	14.493
- Disconteringsvoet	31.351	2.042	33.393
- Exit yield	109.307	1.685	110.992
- Overige	765	(282)	483
Stand per 31 december 2020	2.430.012	96.127	2.526.139

Voorraadmutaties

In 2020 is het totaal aantal verhuurde eenheden per saldo toegenomen met 103. Dit heeft geleid tot een extra marktwaarde van € 26,4 miljoen.

Mutatie objectgegevens

De marktwaarde in verhuurde staat is met € 29,9 miljoen toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar door een toename van de contracthuren en de maximaal redelijke huur. De toename van de WOZ waarden leidt tot hogere belastingen en verhuurderheffing en zorgt juist voor een afname van de marktwaarde met € 19,7 miljoen. De toename van het aantal woningen met een maximum huur boven de liberalisatiegrens leidt tot minder woningen met een exploitatieverplichting (7 jaar doorexploiteren na verkoop). Hierdoor neemt de marktwaarde met € 3,5 miljoen toe.

Methodische wijzigingen Handboek

Met ingang van 1 januari 2021 is het tarief voor de overdrachtsbelasting voor beleggers gewijzigd van 2% naar 8%. In de marktwaarde is bij het bepalen van de eindwaarde (het bedrag dat een fictieve koper na 15 jaar bereid is te betalen) rekening gehouden met dit hogere tarief van 8%. Bij het bepalen van de marktwaarde k.k. per 31 december 2020 is voor de overdrachtsbelasting nog wel het tarief van 2%

toegepast op de marktwaarde vrij op naam. Door het verlagen van de eindwaarde is de marktwaarde in 2020 ten opzichte van 2019 met € 58,3 miljoen gedaald.

Parameteraanpassingen woningen

De marktwaarde van de woningen is in 2020 vooral toegenomen door de aanpassing van diverse parameters. Onderstaand is een toelichting opgenomen op de belangrijkste gewijzigde parameters als gevolg van de marktontwikkelingen.

Macro-economische parameters

Met name de prijsinflatie is lager ingeschat dan vorig jaar. Hierdoor neemt de marktwaarde van de woningen in 2020 af met € 12,1 miljoen. De totale afname van de marktwaarde als gevolg van alle macro-economische parameters bedraagt € 12,8 miljoen.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad van de jaren 2016-2020 en neemt in 2020 licht af van 6,7% naar gemiddeld 6,5%. De doorstroming stagneert als gevolg van een tekort aan sociale huurwoningen en stijgende koopprijzen. Oplevering van nieuwe woningen en het voorrang geven aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten hebben overigens wel een positief effect op deze dalende mutatiegraad. In 2019 werd de mutatiekans bij uitponden vanaf jaar 6 verlaagd tot 70%. Vanwege de huidige krapte op de woningmarkt is er in 2020 geen afslag tot 70% gedaan. Het effect van deze aanpassing op de marktwaarde van de woningen bedraagt positief € 17,4 miljoen.

	2020	2019
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,5%	6,7%
Mutatiekans bij uitponden in jaar 1	6,5%	6,7%
Mutatiekans bij uitponden in jaar 2-5	6,5%	6,7%
Mutatiekans bij uitponden vanaf jaar 6	6,5%	4,9%

Markthuur

De markthuur is in 2020 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde markthuur van een woning was in 2020 € 827 (2019: € 821). De aantrekkende woningmarkt zorgt met name in de gemeente Hoorn voor een toename, daar is de markthuur met 3,7% toegenomen tot € 791. In de gemeente Purmerend is de markthuur ten opzichte van 2019 licht gedaald met 3,3% tot gemiddeld € 866. Het effect van de toename van de markthuur op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 25,7 miljoen.

Leegwaarde

De leegwaarde is in 2020 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde leegwaarde van een woning was in 2020 € 208.905 (2019: € 195.061). De aantrekkende woningmarkt zorgt zowel in de gemeente Hoorn als in de gemeente Purmerend voor een stijging van circa 7%. Het effect van de toename van de leegwaarde op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 55,5 miljoen.

Instandhoudings- en mutatieonderhoud

De onderhoudsnorm in het scenario uitponden is significant lager dan de onderhoudsnorm in het scenario doorexploiteren. Doordat in 2020 het scenario uitponden bij meer complexen tot de hoogste uitkomst van de marktwaarde leidt, zijn de onderhoudskosten afgenomen.

	2020	2019
Instandhoudingskosten per vhe:		
- EGW	€ 850	€ 1.223
- MGW	€ 682	€ 978
- Onzelfstandig	€ 445	€ 362

Het positieve effect op de marktwaarde van woningen bedraagt € 12,2 miljoen. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het positieve effect € 12,4 miljoen.

Verhuurderheffing en overige belastingen

De lagere OZB- en overige belastingtarieven in 2020 leiden tot een positief effect op de marktwaarde van de woningen van € 4,1 miljoen. Door het lagere tarieven van de verhuurderheffing neemt de marktwaarde van de woningen met € 10,3 miljoen toe.

Disconteringsvoet

De gemiddelde disconteringsvoet in het scenario doorexploiteren is in 2020 gedaald van 6,1% naar 5,9%. Voor het scenario uitponden is de disconteringsvoet gedaald van 6,8% naar 6,7%. Hierdoor is de marktwaarde van de woningen in 2020 toegenomen met € 32,9 miljoen.

Exit yield

De gemiddelde exit yield in het scenario doorexploiteren is in 2020 gedaald van 4,8% naar 4,7%. Voor het scenario uitponden is de disconteringsvoet gedaald van 5,6% naar 4,6%. Door deze daling is de marktwaarde van de woningen in 2020 toegenomen met € 109,9 miljoen.

Overige

In deze post zijn onder andere de effecten van de aanpassingen in de beheerlasten opgenomen.

Voor de beheerkosten is het Handboek gevolgd. Een overzicht van de gehanteerde kosten per vastgoedeenheid is in onderstaande tabel opgenomen.

	2020	2019
Beheerkosten per vhe:		
- EGW	€ 458	€ 447
- MGW	€ 450	€ 439
- Onzelfstandig	€ 423	€ 413

Parameteraanpassingen intramuraal vastgoed en niet-woningen

De totale marktwaarde van het intramuraal vastgoed en de niet-woningen is in 2020 toegenomen van € 79,4 miljoen naar € 83,6 miljoen. Deze toename is enerzijds veroorzaakt door toename van het aantal eenheden in met name het bedrijfsmatig onroerend goed (+ € 2,8 miljoen) en anderzijds door de aanpassing van objectgegevens en parameters (+ € 1,4 miljoen).

Sensitiviteitsanalyse

De totale marktwaarde van € 2.526 miljoen heeft voor 96,7% betrekking op de woningportefeuille; slechts een klein deel betreft parkeren, intramurale eenheden of bedrijfsmatig onroerend goed. Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de marktwaarde in verhuurde staat per

31 december 2020 van de woningportefeuille. In onderstaand overzicht is inzicht gegeven in deze parameters en het effect van mogelijke afwijkingen.

	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking (bandbreedte)	Effect op de marktwaarde verhuurde staat
Mutatiekans woongelegenheden	6,5%	-0,5% tot +0,5%	- € 28,5 miljoen tot + € 27,2 miljoen
Markthuur woongelegenheden	€ 827	-5% tot +5%	- € 18,3 miljoen tot + € 21,5 miljoen
Leegwaarde woongelegenheden	€ 208.905	-5% tot +5%	- € 43,4 miljoen tot + € 49,5 miljoen
Exit yield woongelegenheden	4,6%	-0,1% tot +0,1%	+ € 20,2 miljoen tot - € 18,5 miljoen
Disconteringsvoet woongelegenheden	6,5%	-0,1% tot +0,1%	+ € 22,8 miljoen tot - € 22,5 miljoen

Grondeigendom, hypothecaire zekerheden en verzekeringen:

De complexen Betje Wolffplein I, Betje Wolfplein II en Aagje Dekenplein (totaal 351 woningen) zijn gebouwd op in erfpacht verkregen grond. Het recht van erfpacht is tegen een eenmalige afkoopsom (totaal € 2,6 miljoen) verkregen voor een periode van 50 jaar (tot en met 2036, 2038 en 2044). De overige complexen, behalve het complex aan de Van Beijerenstraat waarop ingevolge een appartementsrecht zogenaamde grondrechten rusten, zijn gebouwd op in eigendom verkregen grond.

De complexen gebouwd in Purmerend en in erfpacht uitgegeven, zijn in het verleden omgezet naar eeuwigdurende erfpacht dat gezien wordt als 'blote eigendom'.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt, welke is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. Wel is een volmacht verstrekt voor het recht om hypothecaire zekerheid te verstrekken (zie toelichting onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'). Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 2.391 miljoen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2020 € 1.063 miljoen. Deze beleidswaarde heeft volledig betrekking op vastgoed dat is ondergebracht bij Intermaris.

De opbouw van de beleidswaarde van Intermaris per 31 december 2020 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€ 000	€ 000
Marktwaarde per 31 december 2020	2.430.012	96.127
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	(179.402)	2.720
Aanpassing naar huurbeleid (maximaal streefhuur)	(806.917)	(12.020)
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Intermaris	(334.051)	(5.014)
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke kosten beheer	(125.841)	(3.068)
Totaal aanpassingen	*(1.446.211)*	*(17.382)*
Beleidswaarde per 31 december 2020	983.801	78.745

Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de beleidswaarde per 31 december 2020 van de woningportefeuille. In onderstaand overzicht is inzicht gegeven in deze parameters en het effect van mogelijke afwijkingen.

	Gehanteerde parameter	Mogelijke afwijking (bandbreedte)	Effect op de beleidswaarde
Streefhuur woongelegenheden	€ 601	-5% tot +5%	- € 89,8 miljoen tot + € 82,8 miljoen
Onderhoudsnorm woongelegenheden	€ 2.225	-10% tot +10%	+ € 114,0 miljoen tot - € 114,0 miljoen
Beheerlasten woongelegenheden	€ 981	-10% tot +10%	+ € 49,7 miljoen tot - € 49,7 miljoen

9.3 Overige vastgoedbeleggingen

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€ 000	€ 000
1 januari 2020:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.552	44.055
Cumulatieve herwaarderingen	4.623	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	0	(6.956)
Boekwaarde per 1 januari 2020	9.175	37.099
Mutaties		
Investeringen	0	37.371
Overboeking naar daeb vastgoed in exploitatie	0	(19.339)
Overboeking naar niet-daeb vastgoed in exploitatie	0	(4.779)
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	(331)	0
Overboeking van/naar voorziening	0	585
Verkoop grond	0	0
Herwaarderingen	1.254	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	(803)
Totaal mutaties	923	13.035
31 december 2020:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.592	56.867
Cumulatieve herwaarderingen	5.506	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	0	(6.733)
Boekwaarde per 31 december 2020	10.098	50.134

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn totaal 51 verhuureenheden opgenomen (2019: 53). Het verloop in de aantallen gedurende het boekjaar was als volgt:

	2020 Koopgarant	2019 Koopgarant
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 1 januari	53	54
Aantal teruggekocht voor nieuwe verkoop onder voorwaarden	(1)	(3)
Mutatie aantal eenheden onverkocht per jaareinde, bestemd als nieuwe verkopen onder voorwaarden	0	(1)
Aantal nieuw verkocht onder voorwaarden	1	4
Aantal afkoop bloot eigendom (door eigenaar)	0	0
Aantal teruggekocht en naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	(2)	(1)
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 31 december	51	53

In 2020 is 1 nieuwbouwwoning teruggekocht en weer verkocht onder de Koopgarantregeling. Ook zijn in 2020 2 voormalige huurwoningen teruggekocht die worden verkocht zonder Koopgarantregeling. Van deze woningen is er in 2020 1 verkocht en per balansdatum 1 onverkocht en opgenomen onder post 'vastgoed bestemd voor verkoop'. Het aantal Koopgarantwoningen is hierdoor afgenomen van 53 ultimo 2019 naar 51 woningen ultimo 2020.

Bij de contracten gebaseerd op het "Koopgarant"-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen bij de verkochte verhuureenheden van 25% en bij de nieuwbouwkoopwoningen van 11,5% of 15%. Daarnaast heeft Stichting Intermaris een terugkoopverplichting. Het aandeel van Stichting Intermaris in de waardeontwikkeling van de woning is 50% bij de verkochte verhuureenheden, 17,25% bij de verkochte nieuwbouw eengezinswoningen en 22,50% bij de verkochte nieuwbouw meergezinswoningen.

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de actuele waarde zijn de volgende uitgangspunten toegepast:

- Van de verhuureenheden zijn de woningen integraal getaxeerd door een externe taxateur;
- Hierbij is de standaard NVM-methode als rekenmethode gehanteerd;
- Voor de waardering van de nieuwbouwkoopwoningen zijn taxatierapporten uitgangspunt.

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1.693.000 (2019: € 954.000) aan rente op schulden geactiveerd. Het gehanteerde gemiddelde rentepercentage was 3,2% (2019: 3,4%). Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

9.4 Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Deelneming in groeps-maatschappijen	Andere deel-nemingen	Latente belasting vordering en	Leningen u/g	Overige effecten
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2020	5.979	8	2.862	270	12.378
Resultaat boekjaar	(1)	0	0	0	0
Dividenduitkering aan Intermaris	(5.800)	0	0	0	0
Vrijval ten laste van het resultaat	0	0	(2.720)	0	0
Aflossingen	0	0	0	(49)	0
Resultaat beëindiging derivaten	0	0	0	0	5.148
Vrijval hedge-resultaat	0	0	0	0	(660)
Toevoeging ten gunste van het resultaat als gevolg van tariefaanpassing vpb	0	0	364	0	0
Stand per 31 december 2020	178	8	9.936	221	16.866

9.4.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Intermaris Projecten BV	178	5.979
	178	5.979

9.4.2 Andere deelnemingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV	5	5
Bangert CV	3	3
	8	8

9.4.3 Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen zijn gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
- vastgoedbeleggingen uit hoofde van verkoop onder koopstart	124	124
- afschrijvingskosten van vastgoedbeleggingen	3.727	4.396
- vastgoed bestemd voor verkoop	401	263
- leningen o/g en overlopende rente	1.091	1.165
- embedded derivaten	3.581	2.146
- fiscale onderhoudsvoorziening	(8.418)	(5.232)
	506	2.862

De latente belastingvorderingen en – verplichtingen zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,37% (2019: 2,57%). Dit tarief bestaat uit een bruto-percentage van 3,16% (2019: 3,43%), gecorrigeerd met het vennootschapsbelastingtarief van 25% (2019: 25%).

De gemiddelde resterende looptijd van de latente belastingvorderingen en – verplichtingen bedraagt 21 jaar (2019: 25 jaar). De nominale waarde van de latente belastingvorderingen per 31 december 2020 bedraagt € 2.468.000 (2019: € 5.526.000). Hiervan heeft € 4.374.000 (2019: € 6.016.000) betrekking heeft op de vastgoedbeleggingen, € 450.000 (2019: € 306.000) op het vastgoed bestemd voor verkoop, € 6.559.000 (2019: € 4.753.000) op de leningen en derivaten en € 8.915.000 negatief (2019: € 5.549.000 negatief) op de fiscale onderhoudsvoorziening.

Aangezien Intermaris haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van de latentie met betrekking tot het vastgoed, exclusief de latenties met betrekking tot de verkopen en het afschrijvingspotentieel, de veronderstelling gehanteerd dat het afwikkelmoment ver in de toekomst ligt. Hierdoor bedraagt de berekende latentie nihil. De nominale waarde van deze passieve latentie bedraagt ultimo boekjaar € 127.121.000 (2019: € 77.721.000).

9.4.4 Leningen u/g

Intermaris heeft een lening verstrekt aan de deelneming Bangert CV. De rente op de lening verstrekt aan Bangert CV is gebaseerd op de 1-maands euribor rente per ultimo boekjaar plus 1%. De lening heeft een verwachte looptijd van langer dan 5 jaar. Aflossing is afhankelijk van de projectontwikkeling binnen de CV. Er is geen voorziening voor mogelijke oninbaarheid getroffen.

9.4.5 Overige effecten

Onder deze post is het cumulatieve verlies van € 17.788.000 verantwoord dat is voortgekomen uit de beëindiging van 2 derivatenposities in 2018, 1 derivatenpositie in 2019 en 1 derivatenpositie in 2020. Omdat de hedge-relatie aanwezig is tot de oorspronkelijke einddatum van de derivaten, wordt het gerealiseerde resultaat als overlopende post op de balans verwerkt tot het moment waarop de afgedekte transactie plaatsvindt.

Vrijval van dit uitgestelde hedge-resultaat ten laste van de winst-en-verliesrekening zal plaatsvinden in 39,5 jaar. De jaarlijkse vrijval hierbij is € 710.000. Een bedrag van € 2.840.000 heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar en een bedrag van € 13.316.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

9.5 Voorraden

9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Per 31 december 2020 zijn in deze post 2 (2019: 2) objecten opgenomen die zijn bestemd voor verkoop. Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari	4.608	5.544
Investeringen	96	(742)
Reclassificatie van vastgoed verkocht onder voorwaarden	331	0
Verkoopopbrengst	(505)	(6.050)
Verkoopresultaat	149	4.246
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	(526)	1.610
Boekwaarde per 31 december	4.153	4.608
Kostprijs	10.820	10.749
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	(6.667)	(6.141)
Boekwaarde per 31 december	4.153	4.608

De kostprijs van het vastgoed bestemd voor verkoop ad € 10.820.000 bestaat voor circa € 5.656.000 uit geactiveerde rente.

9.5.2 Overige voorraden

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Vervaardigingsprijs voorraad materialen	75	72
Voorziening voor verwachte verliezen	0	0
	75	72

9.6 Vorderingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Huurdebiteuren	430	733
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	0	741
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	6.566
Overige vorderingen en overlopende activa	1.305	843
	1.735	8.883

De vorderingen hebben nagenoeg allemaal een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

9.6.1 Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Openstaande vorderingen	1.061	1.455
Voorziening wegens oninbaarheid	(631)	(722)
	430	733

Het saldo van de huurachterstand in een percentage van de huuropbrengsten en vergoedingen 2020 is per 31 december 2020 0,6% (2019: 0,8%). De vooruitontvangen huren van € 1.512.000 zijn verantwoord onder de overige schulden en overlopende passiva (2019: € 1.232.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	722	822
Dotatie ten laste van de exploitatie	55	117
Afgeboekte oninbare posten	(146)	(217)
Boekwaarde per 31 december	631	722

9.6.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Intermaris Projecten BV	0	741

De vordering van € 741.000 is in 2020 door Intermaris Projecten B.V aan Intermaris terugbetaald.

9.6.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Op 31 december 2019 is een vordering van € 6.566.000 opgenomen die betrekking heeft op de vennootschapsbelasting. Dit bedrag bestond zowel uit vorderingen als schulden. In 2020 zijn de vorderingen ontvangen en resteert ultimo 2020 een schuld die is opgenomen onder de kortlopende schulden op de balans.

9.6.4 Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen en overlopende activa kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Te ontvangen subsidies	745	579
Overige vorderingen	*745*	*579*
Vooruitbetaalde kosten	146	150
Te ontvangen verkoopopbrengst	219	0
Overige	195	114
Overlopende activa	*560*	*264*
	1.305	843

Per 31 december 2020 hebben alle vorderingen een looptijd korter dan een jaar. Voor de subsidies zijn beschikkingen ontvangen. Het totaal aan te ontvangen subsidies bestaat uit een STEP-subsidie van € 243.000, een subsidie Gasvrij-Purmerend van € 412.000 en een ISDE-subsidie van € 90.000.

9.7 Liquide middelen

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Rekening-courant Rabobank	45	29
Rekening-courant ABN-AMRO	4	5
Rekening-courant ING Bank	7.615	9.007
	7.664	9.041

Per 31 december 2020 is geen sprake van het verplicht aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Hierdoor is het gehele bedrag van € 7.664.000 vrij beschikbaar.

9.8 Eigen vermogen

9.8.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2020 is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari 2020	1.273.806	27.253	4.623	1.305.682
Realisatie door investering	(5.234)	(4)	0	(5.238)
Realisatie door verkoop	(3.619)	(105)	(328)	(4.052)
Toename door mutatie marktwaarde	175.706	9.583	1.254	186.543
Overige mutaties	327	(327)	0	0
Boekwaarde 31 december 2020	1.440.986	36.400	5.549	1.482.935

9.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2020
	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	185.512
Mutatie herwaarderingsreserve door investeringen	5.238
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van verkoop	4.052
Mutatie herwaarderingsreserve door waardemutaties	(186.543)
Overige mutaties herwaarderingsreserve	(0)
Resultaat voorgaand boekjaar	337.348
Boekwaarde per 31 december	345.607

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2020

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2020 ten bedrage van € 179.851.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.
Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

9.9 Voorzieningen

	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	Overige voorzieningen	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2020	0	160	160
Overboeking van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.782	0	15.782
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	585	0	585
Dotatie ten laste van resultaat	0	208	208
Saldo 31 december 2020	16.367	368	16.735

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening heeft betrekking op 2 nieuwbouwprojecten en 2 renovatieprojecten in Purmerend, 2 duurzaamheidsprojecten in Hoorn en de verbouwing van de Westvleugel Maelsonstraat in Hoorn.

9.9.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Voorziening voor personeelsbeloningen	368	160

De voorziening voor personeelsbeloningen betreft een voorziening voor toekomstige uit te keren jubileumuitkeringen en gratificaties bij pensionering, waarvan de hoogte bepaald wordt door de afspraken die in de CAO Woondiensten zijn overeengekomen.

De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 37.000 (2019: € 3.500) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 218.500 (2019: € 121.500) na vijf jaar.

9.10 Langlopende schulden

9.10.1 Leningen overheid en leningen kredietinstellingen

Het totaal van de leningen overheid en leningen kredietinstellingen is als volgt:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Schuldrestant	524.139	517.443
Agio nieuwe leningen bij doorzak derivaten	17.121	12.541
Verschil aflossingswaarde en boekwaarde extendibles	(380)	(434)
Aflossingsverplichtingen	(8.402)	(25.289)
	532.478	504.261

Deze schuld is als volgt verdeeld:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Leningen overheid	32.965	33.201
Leningen kredietinstellingen	499.513	471.060
	532.478	504.261

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 8.402.000 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden (€ 8.166.000 aan kredietinstellingen en € 236.000 aan overheid).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2020 € 845.949.000 (2019: € 763.200.000). Voor de berekening ultimo 2020 is de Euribor-curve gehanteerd met een opslag van 25 basispunten, passend bij de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille van Intermaris.

Het verloop van de post leningen overheid en leningen kredietinstellingen is als volgt:

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	517.443	502.318
Nieuwe leningen	55.000	76.500
Reguliere aflossingen	(388)	(375)
Aflossing leningen variabele hoofdsom	(13.000)	(27.000)
Aflossing doorzak derivaat	(10.000)	0
Eindaflossing leningen	(24.916)	(34.000)
Boekwaarde per 31 december	524.139	517.443

Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Rentepercentages	€ 000		Resterende looptijd	€ 000
Variabel	44.400		< 1 jaar (kortlopend)	8.402
Vast, < 0%	10.000		van 1 tot 5 jaar	76.918
Vast, 0% - 2%	118.133		van 5 tot 10 jaar	63.244
Vast, 2% - 3%	0		van 10 tot 20 jaar	148.925
Vast, 3% - 4%	202.405		> 20 jaar	226.650
Vast, 4% - 5%	119.201			
Vast, 5% - 6%	30.000			
Vast, > 6%	0			
	524.139			524.139

De gemiddelde rentevoet in 2020 van de leningenportefeuille exclusief derivaten bedroeg 2,9% (2019: 3,1%). De gemiddelde rentevoet 2020 van de leningenportefeuille inclusief de derivaten was 3,2% (2019: 3,4%). De rente van de leningen met een variabele rentepercentage is gebaseerd op de 1-maands, 3-maands of 6-maands euribor. Een groot deel van de leningen met een variabele rente (€ 37,4 miljoen) is afgedekt middels een portefeuille van derivaten. Een bedrag van € 7 miljoen van de leningen met een variabele rente is niet afgedekt. Dit betreft 2 leningen met een totale variabele hoofdsom van € 20 miljoen.

De duration van de gehele leningenportefeuille bedraagt 17,1 jaar (2019: 16,4 jaar).

Onder de leningen is voor een bedrag van € 28 miljoen (nominale waarde) aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Intermaris gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Intermaris aan de tegenpartij het recht gegeven bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder de derivaten. Als gevolg van het afscheiden van het derivaat is in 2014 een bedrag van € 634.520 in mindering gebracht op de leningen (disagio). Per 31 december 2020 bedraagt het disagio op de leningen € 379.591.

De belangrijkste kenmerken van deze extendibles zijn in onderstaande tabel weergegeven:

	Hoofdsom	Rente 1e tijdvak	Einde 1e tijdvak	Marktwaarde derivaat
	€ 000			€ 000
Extendible I	8.000	3,420%	1-10-2025	(5.532)
Extendible II	11.000	3,645%	1-3-2026	(8.480)
Extendible III	9.000	3,730%	1-3-2027	(6.930)
	28.000			(20.942)

Daarnaast zijn er twee leningen met een renteherziening. Het schuldrestant van deze leningen op 31 december 2020 is € 5,5 miljoen (2019: € 5,8 miljoen) en de renteherziening vindt plaats in de periode 2021 en 2022. De gemiddelde rente van deze leningen is 3,6%.

Financiële instrumenten/derivaten

Stichting Intermaris maakt gebruik van rentederivaten om haar toekomstige kasstroomrisico's gerelateerd aan rentebetalingen van huidige en toekomstige leningen af te dekken. Stichting Intermaris maakt hiervoor gebruik van Interest Rate Swaps. Hierbij ontvangt Stichting Intermaris een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente.

Per 31 december 2020 zijn de volgende swaps afgesloten:

	Rente%	Hoofdsom	Ingangs-datum	Einddatum	Breakdatum	Actuele waarde
		€ 000				€ 000
Payer-swaps:						
Rabobank	3,2450%	5.000	14-5-2010	14-12-2021	n.v.t.	(183)
ABN-AMRO	3,4700%	3.000	1-3-2011	1-3-2021	n.v.t.	(20)
Rabobank	3,3350%	4.400	3-2-2015	3-2-2035	29-11-2026	(2.179)
Rabobank	3,3200%	15.000	2-2-2015	2-2-2035	29-11-2026	(7.392)
Rabobank	3,3150%	10.000	2-2-2016	2-2-2036	29-11-2026	(5.219)
Rabobank	1 M Euribor	5.000	14-4-2012	14-12-2021	n.v.t.	1
		42.400				(14.992)

Voor alle swaps geldt een te ontvangen rente van 6-maands Euribor, met uitzondering van Rabobank swap 14 mei 2010 (1-maands Euribor) en Rabobank 14 april 2012 (3-maands Euribor).

De marktwaarde van de hierboven opgenomen interest rate swaps bedraagt ultimo 2020 € 14.992.000 negatief (2019: € 17.765.000 negatief). Als de rente daalt met 200 basispunten dan is de marktwaarde van deze interest rate swaps berekend op € 29.449.000 negatief (2019: € 36.566.000 negatief).

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument (Interest rate Swap) en de afgedekte positie (lening met een variabele rente) overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt.
Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst-en-verliesrekening in 2020 nihil is.
Ultimo 2020 is er geen sprake van derivaten met een breakdatum in 2021. Om die reden is er per 31 december 2020 geen liquiditeitsbuffer aangelegd.

Zekerheden

Ten behoeve van de leningen zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Wel is een volmacht verstrekt voor het recht om hypothecaire zekerheid te verstrekken (zie toelichting onder de 'niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen').

Alle leningen zijn met WSW borging verstrekt.

9.10.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden.
De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:	2020	2019
	€ 000	€ 000
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.548	7.324
Vermeerderingen/verminderingen	1.255	967
Boekwaarde per 1 januari	8.803	8.291
Mutaties		
Verplichting ontstaan als gevolg van aan- of verkoop boekjaar	(325)	199
Afkoop Koopgarantregeling	0	(199)
Waardeverandering	982	512
Saldo mutaties	657	512
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.657	7.548
Vermeerderingen/verminderingen	1.803	1.255
Boekwaarde per 31 december	9.460	8.803

In 2020 zijn 3 woningen onder de Koopgarant-regeling teruggekocht. Daarvan is 1 woning weer verkocht als Koopgarant-woning. Bij de 2 regulier verkochte woningen vervallen de VOV-verplichtingen (bij 1 woning vindt de overdracht in 2021 plaats).

9.10.3 Derivaten

Dit betreft de negatieve marktwaarde van embedded derivaten in 3 zogenaamde extendibles / tijdvakleningen. Een toelichting op de aard en de belangrijkste kenmerken van deze leningen is opgenomen in paragraaf 5.9.1.

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	15.516	9.769
Mutatie negatieve marktwaarde	5.427	5.747
Boekwaarde per 31 december	20.943	15.516

9.10.4 Overige schulden

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Ontvangen voorschotten SAH subsidie	4.846	0
Financiering wijksteunpunten	1.142	1.156
	5.988	1.156

In 2020 zijn voor projecten in Hoorn (€ 4.200.000) en Purmerend (€ 646.000) voorschotten SAH Subsidie (Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen) ontvangen. Vrijval vindt plaats zodra het project is gerealiseerd en de subsidie definitief wordt goedgekeurd. Voor de projecten in Hoorn is dit naar verwachting vanaf 2025 en voor Purmerend in 2022/2023.

Financiering wijksteunpunten

Het verloop van de financiering wijksteunpunten is als volgt:

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	1.156	1.169
Mutatie negatieve marktwaarde	(14)	(13)
Boekwaarde per 31 december	1.142	1.156

De financiering van twee wijksteunpunten betreft een vooruit ontvangen huurbedrag. Dit bedrag is ineens ontvangen en komt in 48 jaar ten gunste van de winst- en verliesrekening. De resterende looptijd bedraagt 28 jaar.

9.11 Kortlopende schulden

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de schulden benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan.

9.11.1 Schulden aan overheid en schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Kortlopend deel van de langlopende schulden overheid	236	227
Overige schulden overheid	291	45
	527	*272*
Kortlopend deel van de langlopende schulden kredietinstellingen	8.166	25.062
	8.693	25.334

Stichting Intermaris heeft bij ING Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 0 (2019: € 9.000.000).

9.11.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Schulden aan leveranciers	2.476	5.839

9.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	340	352
Pensioenpremies	0	128
Omzetbelasting	2.830	4.480
Vennootschapsbelasting	1.407	0
Verhuurderheffing	37	0
	4.614	4.960

9.11.4 Overige schulden en overlopende passiva

De post overige schulden en overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2020	31-12-2019
	€ 000	€ 000
Nog te betalen kosten gereed gemelde onderhoudsprojecten	659	1.712
Nog te betalen kosten en vervallen termijnen projecten vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	2.586	1.871
Nog te betalen kosten leefbaarheidsfonds	76	158
Overige schulden	*3.321*	*3.741*
Niet vervallen rente	8.162	8.835
Nog te verrekenen servicekosten	370	402
Nog te betalen vakantiedagen	281	230
Nog te betalen salaris en schadeloosstelling	87	114
Vooruitontvangen huren	1.512	1.232
Overige	754	557
Overlopende passiva	*11.166*	*11.370*
Overige schulden en overlopende passiva	14.487	15.111

Leefbaarheidsfonds
Het leefbaarheidsfonds is een initiatief van de gemeente Hoorn en Stichting Intermaris. In gezamenlijk overleg worden projecten op het gebied van leefbaarheid uit het fonds betaald.

9.12 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's

Koopstart en Koopgarant
Stichting Intermaris vindt het belangrijk dat ook mensen met een lager inkomen de mogelijkheid hebben om een huis te kopen. Sinds 2008 maakt Stichting Intermaris dit mogelijk middels de koopvorm Koopstart en Koopgarant.

Koopgarant is een koopvorm waarbij een korting op de verkochte woning wordt gegeven en de Stichting de verplichting heeft de woning terug te kopen. Deze verplichting is in de balans opgenomen onder de langlopende verplichtingen. De verkochte woningen zijn in de balans opgenomen onder de vastgoedbeleggingen.

Met Koopstart betaalt de koper bij de aanschaf van de eerste koopwoning 80% van de taxatiewaarde van de woning. Het recht van erfpacht dat op de woning rust wordt juridisch aan de koper geleverd en komt voor risico van de koper zodra de notariële akte van levering is ondertekend.
Bij vervreemding is de koper verplicht de erfpacht aan Stichting Intermaris aan te bieden, waarbij Stichting Intermaris het recht heeft de erfpacht terug te kopen.
In geval van uitoefening van het terugkooprecht wordt de terugkoopprijs bepaald op basis van taxatie waarbij de oorspronkelijk verleende korting van 20% en een deel van de waardeontwikkeling worden verrekend. Wanneer Stichting Intermaris geen gebruik maakt van het terugkooprecht dient het totaal van de korting van 20% en een deel van de waardeontwikkeling door de koper aan Stichting Intermaris te worden betaald.

De transacties onder Koopstartvoorwaarden worden als een verkoop verwerkt en niet als een financieringstransactie. De belangrijkste reden hiervoor is dat Stichting Intermaris weliswaar een terugkooprecht heeft, maar de prijs waartegen zij de woning terug kan kopen ongeveer gelijk is aan de taxatiewaarde.
Dit betekent dat bij verkoop alle belangrijke rechten op economische voor- en nadelen zijn overgegaan op de koper en de transactie als een verkoop wordt aangemerkt. Intermaris heeft het terugkooprecht nooit uitgeoefend; het is haar beleid dit ook in de toekomst niet te doen.

Op 31 december 2020 zijn totaal 132 woningen onder Koopstartvoorwaarden verkocht (2019: 147), die nog niet door de koper zijn vervreemd. De verleende korting op deze koopstartwoningen bedraagt per 31 december 2020 € 4.611.000 (2019: € 5.140.000). Deze verstrekte korting vloeit terug naar Stichting Intermaris op het moment dat de kopers hun woningen vervreemden. Welk deel van de korting terugvloeit is mede afhankelijk van de waardeontwikkeling van de woning.
De waardeontwikkeling van deze woningen per 31 december 2020 varieert van circa 20% tot 50% positief. Het deel van de waardeontwikkeling dat toekomt aan Stichting Intermaris is per saldo positief en bedraagt circa € 2.378.000 (2019: € 2.618.000 positief). Per saldo verwacht Stichting Intermaris in toekomstige jaren dus nog een bate van circa € 6.989.000 (2019: € 7.758.000). De huidige waarde hiervan (berekend met een rente van 1,4% (2019: 1,4%) is ongeveer € 6.723.000 (2019: € 7.578.000). In de jaarrekening wordt deze mogelijke bate niet verwerkt.

WSW-obligoverplichting
Bij borging van leningen door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is als voorwaarde aan de deelnemers gesteld dat deze een obligo aanhouden. De hoogte van het obligotarief is vastgesteld op 3,85% over het schuldrestant van de geborgde leningen. Voor leningen met een variabele hoofdsom geldt dat obligo is verschuldigd over maximaal 75% van de hoofdsom. Op 31 december 2020 bedraagt de waarde van dit obligo ruim € 20,5 miljoen (2019: € 20,1 miljoen). Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Intermaris het bedrag binnen 30 dagen aan het WSW over te maken. Intermaris verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige borgingsplafond.

WSW volmacht
Intermaris heeft in 2014 een volmacht verstrekt aan WSW met het recht om hypothecaire zekerheid te verstrekken op materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen tot een maximumbedrag dat gelijk staat aan het saldo van de geldleningen waarvoor het WSW borg staat.

Aangegane verplichtingen
Ultimo het boekjaar zijn verplichtingen aangegaan tot aankoop en bouw van vastgoed ter grootte van € 30,3 miljoen (2019: € 40,4 miljoen), waarvan € 13,3 miljoen een looptijd korter dan een jaar heeft (2019: € 13,0 miljoen) en € 17 miljoen een looptijd van 1-5 jaar (2019: 27,4 miljoen). Daarnaast bestaat er voor renovatie- en duurzaamheidsprojecten een verplichting van circa € 20,7 miljoen (2019: € 2,4 miljoen), waarvan € 9,0 miljoen met een looptijd korter dan een jaar (2019: 2,4 miljoen) en € 11,7 miljoen met een looptijd van 1-5 jaar (2019: € 0)
Van de bovengenoemde verplichtingen heeft € 7,4 miljoen (2019: € 12,3 miljoen) betrekking op niet-DAEB vastgoed.

Intermaris heeft ultimo boekjaar contractuele verplichtingen van € 1,7 miljoen ten aanzien van het ERP pakket en de automatiseringsomgeving. Ultimo het boekjaar zijn de verplichtingen als volgt te specificeren: € 1,2 miljoen heeft een looptijd korter dan 1 jaar, € 0,5 miljoen heeft een looptijd van 1-5 jaar.

Garanties en claims
Stichting Intermaris heeft een 17,65% belang in de deelnemingen Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV en Bangert CV. Intermaris heeft zich garant gesteld voor de nakoming van de financiële verplichtingen jegens de gemeente Hoorn tot een maximaal bedrag van € 123.550.

Intermaris voert ter zake een van haar kapitaalbelangen discussie met haar medevennoten over de verdeling en afrekening van de financiële tekorten in de projecten van de vennootschap. Een mogelijk risico is dat de aan de vennootschap verstrekte lening van € 221.000 (deels) niet geïnd wordt. Intermaris kan de uitkomst van deze discussie niet inschatten.

Leaseverplichtingen
Intermaris is in 2019 een overeenkomst aangegaan voor operationele lease van 25 hybride auto's. In 2020 is dit uitgebreid met 2 auto's. Deze auto's worden aan medewerkers die daarvoor in aanmerking komen beschikbaar gesteld voor woon/werkverkeer. Daarnaast is in 2020 een overeenkomst aangegaan voor de operationele lease van 13 fietsen en 14 servicebussen. Per 31 december 2020 is de verplichting uit hoofde van de operationele lease met een looptijd korter dan een jaar € 283.000, met een looptijd van 1-5 jaar € 946.000 en langer dan 5 jaar € 6.000.

Westeinde

Stichting Intermaris heeft Westeinde 161 te Enkhuizen in 2006 aangekocht en verhuurt de opstallen. Vijftig procent (50%) van de betaalde aankoopprijs minus het saldo huurexploitatie en eventuele afwaarderingen wordt te zijner tijd verrekend met Bot Bouw Initiatief BV. Per 31 december 2020 bedraagt deze vordering op Bot Bouw Initiatief BV € 2.727.000. Deze vordering is niet gewaardeerd op de balans.

Erfpacht

De complexen Betje Wolffplein I, Betje Wolfplein II en Aagje Dekenplein (totaal 351 woningen) zijn gebouwd op in erfpacht verkregen grond. Het recht van erfpacht is tegen een eenmalige afkoopsom (totaal € 2,6 miljoen) verkregen voor een periode van 50 jaar (tot en met 2036, 2038 en 2044). De overige complexen, behalve het complex aan de Van Beijerenstraat waarop ingevolge een appartementsrecht zogenaamde grondrechten rusten, zijn gebouwd op in eigendom verkregen grond.

Het woningbezit in Purmerend is voor een belangrijk deel gevestigd op erfpachtgronden. Hiervoor is geen erfpachtcanon verschuldigd. Bij alle nieuw opgeleverde woningen is de grond eigendom.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Intermaris maakt samen met haar deelneming Intermaris Projecten BV deel uit van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting. Als zodanig is zowel de Stichting als haar deelneming hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

10 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en verliesrekening

10.1 Huuropbrengsten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Woningen en woongebouwen	111.569	108.795
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.139	4.863
	115.708	113.658
Huurderving wegens leegstand	(1.202)	(943)
Huurderving wegens oninbaarheid	(55)	(117)
	114.451	112.598

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:
- verhoging van de huren wegens de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2020 van 2,1% (per 1 juli 2019: 1,6%) en wegens woningverbetering.
- het in exploitatie nemen van nieuw gebouwd en aangekocht vastgoed.
- de verkoop van de zgn. 'buitengebieden' in 2019 en overige redenen, waaronder huurbevriezing.

De geografische onderverdeling van de brutohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Gemeente Hoorn	67.816	65.708
Gemeente Purmerend	45.493	43.980
Gemeente Waterland	2.339	2.289
Gemeenten Overige	60	1.681
	115.708	113.658

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Ontvangen servicekosten voor leveringen en diensten	4.646	4.717
Nog te verrekenen met huurders	(370)	(419)
Derving servicekosten	(54)	(17)
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.222	4.281

10.3 Lasten servicecontracten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
GWE servicekosten	2.610	2.654
Contractkosten (schoonmaak, tuin, glas et cetera)	1.762	1.761
Totaal lasten servicecontracten	4.372	4.415

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Toegerekende lasten verhuur	10.900	10.131
Doorberekening aan projecten	(1.505)	(1.303)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.395	8.828

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 van de 'Grondslagen voor de bepaling van het resultaat' zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	15.878	19.255
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	23.681	15.109
Totaal onderhoudslasten	39.559	34.364

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Reparaties	3.725	4.501
Mutatiekosten	5.102	6.320
Contractonderhoud	3.314	3.555
Planmatig onderhoud	12.652	8.268
Keukens / badkamers	4.884	5.118
Renovatie en verduurzaming	3.952	0
Uren medewerkers in eigen dienst	(863)	(899)
Toegerekende loonkosten	3.323	3.019
Toegerekende overige bedrijfskosten	3.470	4.482
Totaal	39.559	34.364

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 van de 'Grondslagen voor de bepaling van het resultaat' zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met het onderhoud van het vastgoed in exploitatie.

10.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Gemeentelijke heffingen	6.172	6.000
Verzekeringskosten	806	530
Verhuurderheffing	14.899	13.014
Regeling Vermindering Verhuurderheffing	0	(3.160)
WSW saneringsheffing	0	0
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	21.877	16.384

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

10.7.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Voormalige huurwoningen en verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed	7.652	36.440
Verkoop vastgoed bestemd voor verkoop	505	550
Terugontvangen korting Koopstart	801	862
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.958	37.852

In 2020 zijn 39 woningen en 1 standplaats van een woonwagen verkocht (2019: 33 woningen en 2 bedrijfsobjecten). In 2019 zijn de 'Buitengebieden' verkocht aan een belegger in zorgvastgoed, totaal 251 huurwoningen en 13 niet-woningen, met een verkoopopbrengst van € 29.493.250.

Naast de reguliere verkopen zijn 2 koopgarantwoningen verkocht zonder koopgarantregeling. De verkoopopbrengst van deze twee woningen is € 505.000.

Van de in eerdere jaren verkochte woningen onder de Koopstartregeling zijn 15 woningen (2019: 18) woningen voor terugkoop aangeboden aan Intermaris. Intermaris heeft van dit recht geen gebruik gemaakt. Wel is de destijds verstrekte korting terugontvangen. Dit heeft geleid tot een bate van € 801.000 (2019: € 862.000).

10.7.2 Toegerekende organisatiekosten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen verkoopafdeling	29	88
Overige indirecte kosten	56	42
Totaal toegerekende organisatiekosten	85	130

10.7.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Boekwaarde huurwoningen	5.473	33.129
Boekwaarde bedrijfsmatig onroerend goed	0	1.104
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	356	434
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	5.829	34.667

10.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	(2.031)	(541)
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	1.228	5.936
Afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverbetering)	(24.260)	(5.013)
Terugname afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverb.)	0	525
Afwaardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(2.445)	0
Afwaardering door sloop of uit exploitatie	(17)	(61)
Overige	0	149
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(27.525)	995

In 2020 zijn verplichtingen aangegaan voor een aantal reeds gestarte of in 2021 te starten nieuwbouw- en renovatieprojecten. Met name bij de renovatieprojecten die zijn te classificeren als een ‘ingrijpende verbouwing’ zijn de stichtingskosten naar verwachting hoger dan de te realiseren marktwaarde na afronding. Dit heeft geleid tot een afwaardering van € 26,7 miljoen in 2020.

Bij één van de projecten waarvan de bouw nu in volle gang is, is de marktwaarde ten opzichte van 2019 verbeterd. Dit heeft geleid tot een terugname van de afwaardering van € 1,2 miljoen. Ook in 2019 liet dit project al een sterke stijging van de marktwaarde zien, waardoor de terugname in 2019 zelfs € 5,9 miljoen was.

10.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Daeb vastgoed in exploitatie	179.698	297.235
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	10.582	6.459
Terugname waardeverandering door sloop	0	0
Overig	0	(8)
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	190.280	303.686

10.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	1.211	446
Gerealiseerde waardeverandering vastgoed bij terugkoop	43	170
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	(982)	(512)
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden	272	104

10.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Waardemutatie vastgoed bestemd voor verkoop	(526)	1.610
Waardemutatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(526)	1.610

10.9 Netto resultaat overige activiteiten

10.9.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Overige baten	62	131
Totaal opbrengsten overige activiteiten	62	131

10.10 Overige organisatiekosten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Kosten governance en bestuur	830	872
Kosten asset management (vastgoedsturing)	0	535
Kosten treasury	49	47
Kosten jaarverslaggeving en control	615	440
Kosten personeel en organisatie	111	130
Totaal overige organisatiekosten	1.605	2.024

In 2020 is een presentatiewijziging doorgevoerd ten aanzien van de kosten voor asset management. Zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 4 van deze jaarrekening. Deze kosten bedragen in 2020 ongeveer € 530.000 en zijn opgenomen onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten.

10.11 Kosten omtrent Leefbaarheid

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	471	562
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.492	1.187
Totaal leefbaarheid	1.963	1.749

10.12 Saldo financiële baten en lasten

10.12.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Waardeverandering embedded derivaten extendibles	(5.427)	(5.747)

10.12.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Rentebaten	100	4

10.12.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Leningen overheid **	1.727	1.736
Leningen kredietinstellingen **	13.491	14.136
Rente derivaten **	1.561	1.936
Overige rentelasten	262	134
Geactiveerde rente op activa in ontwikkeling	(1.693)	(955)
Geactiveerde rente op vastgoed bestemd voor verkoop	(205)	(398)
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	15.143	16.589

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,2% (2019: 3,4%).

** De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen overheid en kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Rentelasten van leningen met een vaste rente	15.296	15.969
Rentelasten van leningen met een variabele rente	(78)	(97)
Rentelasten van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	1.561	1.936
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	16.779	17.808

10.13. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Te betalen belasting boekjaar	5.741	4.426
Aanpassing te betalen belasting voorgaande jaren i.v.m. gewijzigde inzichten	(2.910)	(8.074)
Mutatie latente belastingvorderingen boekjaar	428	2.081
Mutatie latente belastingverplichtingen boekjaar	114	553
Mutatie latente belastingverplichtingen voorgaand boekjaar	2.178	4.679
Mutatie latente belastingen a.g.v. aanpassen belastingtarief	(364)	(522)
	5.187	3.143

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt voor het boekjaar 2020 25%. Effectief is de belastingdruk circa 3% (2019: 1%). Tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het vastgoed bestaan grote verschillen. Een significant deel van dit tijdelijke verschil heeft een zeer lange looptijd en is om die reden gewaardeerd tegen een contante waarde van nihil. Dit leidt tot een grote afwijking tussen het geldende belastingtarief en de effectieve belastingdruk.

In 2019 is er een bate vennootschapsbelasting verantwoord van € 8.074.000 inzake voorgaande jaren. Deze aanpassing heeft in belangrijke mate te maken met de opname van de fiscale onderhoudsvoorziening in de fiscale aangifte van de jaren 2016 tot en met 2018. Dit geldt tevens voor de mutatie latente belastingverplichtingen voorgaand boekjaar van € 4.679.000.

In 2020 is geconstateerd dat de berekening van de fiscale onderhoudsvoorziening voor de jaren 2018 en 2019 nog onvolledig was. Deze aanpassing is verwerkt in 2020 en heeft geleid tot enerzijds een aanpassing van de te betalen belasting voorgaande jaren van € 2.581.000 en anderzijds in een aanpassing in de latente belastingverplichting van € 2.178.000. Per saldo een correctie van € 403.000 in het resultaat. Aanvullend is nog een correctie van € 329.000 verwerkt voor de afwaardering van een sloopcomplex uit 2018.

		2020
		€ 000
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		185.039
Resultaat voor belastingen deelnemingen binnen fiscale eenheid		(1)
Resultaat voor belastingen fiscale eenheid		185.038
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.524	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(190.280)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	(272)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	526	
		(162.502)
Fiscaal lagere activering kosten renovaties	(5.981)	
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	(1.533)	
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	(2.273)	
Fiscale lagere boekwinst verkopen vastgoed bestemd voor verkoop	0	
Fiscale vrijval (dis)agio leningen en overlopende rente	(2.316)	
Dotatie fiscale onderhoudsvoorziening	(252)	
Afwaardering naar lagere WOZ waarde	0	
Fiscale afwaardering vordering deelneming buiten fiscale eenheid	0	
Fiscale afwaardering sloopkosten	0	
		(12.355)
Niet aftrekbare waardeverandering rentederivaten	5.427	
Niet aftrekbare saneringsheffing	0	
Niet aftrekbare rente ATAD	7.108	
Overige	317	
		12.852
Fiscaal belastbaar resultaat 2020		23.034
Te betalen vennootschapsbelasting 2020		5.741

10.14 Aandeel in het resultaat van niet geconsolideerde deelnemingen

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	(1)	4.127
	(1)	4.127

10.15 Afschrijvingen materiële vaste activa

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	1.051	1.259
Overige	0	0
	1.051	1.259

10.16 Lonen en salarissen

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen (regulier)	8.237	7.026
Lonen en salarissen (frictiekosten)	(12)	106
Sociale lasten	1.311	1.147
Pensioenpremies	1.336	1.085
	10.872	9.364

10.17 Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers van Stichting Intermaris berekend op fulltime basis bedroeg in het boekjaar 143 (2019: 129). Geen van de werknemers is bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen of buiten Nederland werkzaam (2019: geen).

10.18 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de accountantshonoraria als volgt:

	2020	2019
	€ 000	€ 000
Controle van de jaarrekening en dVi	237	201
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Nagekomen kosten voorgaand boekjaar	70	41
	307	242

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Intermaris zijn uitgevoerd door de accountantsorganisatie belast met de controle zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountants-organisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountants-organisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2020 respectievelijk 2019.

10.19 Bestuurders en commissarissen

Op grond van de WNT bedraagt de bezoldiging 2020 voor de huidige en gewezen commissarissen € 94.550 (2019: € 91.350). Deze bedragen zijn exclusief omzetbelasting en onbelaste kilometervergoedingen. De totale bezoldiging van commissarissen inclusief omzetbelasting en onbelaste kilometervergoedingen op grond van art 2:383 BW komt in 2020 uit op € 113.068 (2019: € 113.304). Hiervan heeft € 0 (2019: € 0) betrekking op een gewezen commissaris.

Op grond van de WNT bedraagt de bezoldiging 2020 voor de huidige bestuurder € 182.000. Dit bedrag is o.a. exclusief werkgeverslasten. De totale bezoldiging van de bestuurder inclusief werkgeverslasten op grond van art 2:383 BW komt in 2020 uit op € 195.266 (2019: € 179.323).

10.20 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met het opmaken van de jaarrekening 2020 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet DAEB

11.1 Gescheiden balans DAEB per 31 december 2020

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

	31-12-2020 € 000		31-12-2019 € 000	
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie		6.490		7.383
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.430.012		2.231.930	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.134		4.593	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	41.260		31.739	
		2.476.406		2.268.262
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	0		555	
Overige effecten	16.866		12.378	
Interne lening	23.446		25.334	
Netto vermogenswaarde	86.062		77.564	
		126.374		115.831
Som der vaste activa		2.609.270		2.391.476
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	173		198	
Overige voorraden	75		72	
		248		270
Vorderingen				
Huurdebiteuren	414		655	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten	0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		6.934	
Overige vorderingen en overlopende activa	1.245		847	
		1.659		8.436
Liquide middelen		10.002		7.173
Som der vlottende activa		11.909		15.879
TOTAAL ACTIVA		**2.621.179**		**2.407.355**

PASSIVA

	31-12-2020		31-12-2019	
		€ 000		€ 000
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.445.574		1.277.820	
Overige reserves	385.122		213.375	
Resultaat boekjaar	179.074		339.499	
		2.009.770		1.830.694
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	15.354		0	
Latente belastingverplichtingen	1.589		0	
Overige voorzieningen	368		160	
		17.311		160
Langlopende schulden				
Leningen overheid	32.965		33.201	
Leningen kredietinstellingen	499.513		471.044	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.555		4.281	
Derivaten	20.943		15.516	
Overige schulden	5.987		1.156	
		563.963		525.198
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	527		272	
Schulden aan kredietinstellingen	8.166		25.062	
Schulden aan leveranciers	2.476		5.838	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.523		5.007	
Overige schulden en overlopende passiva	14.443		15.124	
		30.135		51.303
TOTAAL PASSIVA		**2.621.179**		**2.407.355**

11.2 Gescheiden winst- en verliesrekening 2020 DAEB

	2020		2019	
		€ 000		€ 000
Huuropbrengsten	110.209		108.291	
Opbrengsten servicecontracten	3.994		4.027	
Lasten servicecontracten	(4.082)		(4.228)	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(9.231)		(8.517)	
Lasten onderhoudsactiviteiten	(38.717)		(33.747)	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(21.674)		(16.062)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		40.499		49.764
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.746		39.699	
Toegerekende organisatiekosten	(84)		(127)	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(5.661)		(34.541)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.001		5.031
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(24.452)		995	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	179.598		296.795	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	266		89	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0		0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		155.412		297.879
Opbrengsten overige activiteiten	61		115	
Kosten overige activiteiten	0		0	
Netto resultaat overige activiteiten		61		115
Overige organisatiekosten		(1.562)		(1.971)
Kosten omtrent leefbaarheid		(1.963)		(1.749)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(5.427)		(5.747)	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0		0	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	100		4	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.005)		(16.358)	
Saldo financiële baten en lasten		(20.332)		(22.101)
Resultaat voor belastingen		**175.116**		**326.968**
Belastingen		(4.540)		(1.864)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		8.498		14.395
Resultaat na belastingen		**179.074**		**339.499**

11.3 Gescheiden kasstroomoverzicht 2020 DAEB

	2020		2019	
		€ 000		€ 000
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	110.742		108.424	
Ontvangst vergoedingen	4.045		3.762	
Overige bedrijfsontvangsten	136		208	
Rente ontvangsten	701		514	
Saldo ingaande kasstromen		115.624		112.908
Personeelsuitgaven	10.590		10.174	
Onderhoudsuitgaven	29.789		22.264	
Overige bedrijfsuitgaven	18.701		19.151	
Rente uitgaven	17.529		17.869	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	87		96	
Verhuurderheffing	14.846		9.854	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	489		504	
Vennootschapsbelasting	(5.909)		3.395	
Saldo uitgaande kasstromen		86.122		83.307
Kasstroom uit operationele activiteiten		**29.502**		**29.601**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.364		36.624	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	79		0	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		5.705	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed		8.443		42.329
Uitgaven nieuwbouw huur	31.644		33.287	
Uitgaven woningverbetering	13.580		25.664	
Ontvangen subsidies woningverbetering	(4.846)		0	
Aankoop (woon)gelegenheden	606		33.472	
Aankoop woongelegenheden VOV	158		198	
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	75		923	
Investeringen overig	2.523		1.266	
Totaal van verwerving van vastgoed		43.740		94.810
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		(35.297)		(52.481)
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	25		(1.153)	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		25		(1.153)
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**(35.272)**		**(53.634)**

	2020		2019	
		€ 000		€ 000
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	55.000		51.000	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0		0	
		55.000		51.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	48.290		35.874	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0		0	
Aflossing interne lening niet-DAEB	(1.889)		(1.889)	
		46.401		33.985
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**8.599**		**17.015**
Mutatie liquide middelen		**2.829**		**(7.018)**
Stand liquide middelen per 1 januari		7.173		14.191
Stand liquide middelen per 31 december		10.002		7.173
		2.829		**(7.018)**

11.4 Gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2020

ACTIVA

	31-12-2020		31-12-2019	
		€ 000		€ 000
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie		0		0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	0		0	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	96.127		79.994	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.964		4.582	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	10.249		7.512	
		111.340		92.088
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	178		5.979	
Andere deelnemingen	8		8	
Latente belastingvorderingen	2.095		2.307	
Leningen u/g	221		270	
Overige effecten	0		0	
		2.502		8.564
Som der vaste activa		113.842		100.652
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.980		4.410	
Overige voorraden	0		0	
		3.980		4.410
Vorderingen				
Huurdebiteuren	16		78	
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten	0		741	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		0	
Overige vorderingen en overlopende activa	60		0	
		76		819
Liquide middelen		0		1.868
Som der vlottende activa		4.056		7.097
TOTAAL ACTIVA		**117.898**		**107.749**

PASSIVA

	31-12-2020		31-12-2019	
		€ 000		€ 000
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	37.361		27.862	
Overige reserves	40.203		35.307	
Resultaat boekjaar	8.498		14.395	
		86.062		77.564
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	1.013		0	
Latente belastingverplichtingen	0		0	
Overige voorzieningen	0		0	
		1.013		0
Langlopende schulden				
Leningen overheid	0		0	
Leningen kredietinstellingen	0		16	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.905		4.522	
Derivaten	0		0	
Interne lening	23.446		25.334	
Overige schulden	0		0	
		28.351		29.872
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan kredietinstellingen	2.338		0	
Schulden aan leveranciers	0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	91		321	
Overige schulden en overlopende passiva	43		(8)	
		2.472		313
TOTAAL PASSIVA		**117.898**		**107.749**

11.5 Gescheiden winst- en verliesrekening 2020 Niet-DAEB

	2020 € 000		2019 € 000	
Huuropbrengsten	4.242		4.307	
Opbrengsten servicecontracten	228		256	
Lasten servicecontracten	(290)		(187)	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(164)		(314)	
Lasten onderhoudsactiviteiten	(842)		(617)	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(203)		(322)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.971		3.123
Verkoopopbrengst vastgoedportportefeuille	818		3.052	
Toegerekende organisatiekosten	(1)		(3)	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(673)		(2.428)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		144		621
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(3.072)		0	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.804		6.446	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	6		15	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	(526)		1.610	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.212		8.071
Opbrengsten overige activiteiten	1		16	
Kosten overige activiteiten	0		0	
Netto resultaat overige activiteiten		1		16
Overige organisatiekosten		(44)		(53)
Kosten omtrent leefbaarheid		0		0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0		0	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0		0	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0		0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(138)		(231)	
Saldo financiële baten en lasten		(138)		(231)
Resultaat voor belastingen		9.146		11.547
Belastingen		(647)		(1.279)
Aandeel in resultaat deelnemingen		(1)		4.127
Resultaat na belastingen		**8.498**		**14.395**

11.6 Gescheiden kasstroomoverzicht 2020 Niet-DAEB

	2020 € 000		2019 € 000	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	4.495		4.487	
Ontvangst vergoedingen	182		139	
Overige bedrijfsontvangsten	1		(1)	
Rente ontvangsten	0		53	
Saldo ingaande kasstromen		4.678		4.678
Personeelsuitgaven	282		255	
Onderhoudsuitgaven	670		469	
Overige bedrijfsuitgaven	601		897	
Rente uitgaven	657		512	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0		0	
Verhuurderheffing	16		0	
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	0		0	
Vennootschapsbelasting	738		430	
Saldo uitgaande kasstromen		2.964		2.563
Kasstroom uit operationele activiteiten		**1.714**		**2.115**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	818		1.285	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	238		823	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		1.213	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed		1.056		3.321
Uitgaven nieuwbouw huur	11.355		8.676	
Uitgaven woningverbetering	0		0	
Aankoop (woon)gelegenheden	0		0	
Aankoop woongelegenheden VOV	231		625	
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0		0	
Investeringen overig	0		0	
Totaal van verwerving van vastgoed		11.586		9.301
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		(10.530)		(5.980)
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	6.542		1.190	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	(25)		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		6.517		1.190
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**(4.013)**		**(4.790)**

		2020		2019
		€ 000		€ 000
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0		0	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0		0	
		0		0
Aflossing door WSW geborgde leningen	0		0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	18		1	
Aflossing interne lening niet-DAEB	1.889		1.888	
		1.907		1.889
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**(1.907)**		**(1.889)**
Mutatie liquide middelen		**(4.206)**		**(4.564)**
Stand liquide middelen per 1 januari		1.868		6.432
Stand liquide middelen per 31 december		(2.338)		1.868
		(4.206)		**(4.564)**

12 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen in de (semi-) publieke sector. De WNT is op 6 december 2011 door de Tweede Kamer aangenomen en is met ingang van 1 januari 2013 in werking getreden. De WNT kent een openbaarmakingsregime en een maximale bezoldigingsnorm. De maximale bezoldigingsnorm is van toepassing op topfunctionarissen die in dienstbetrekking werkzaam zijn en topfunctionarissen die niet in dienstbetrekking werkzaam zijn (maar worden ingehuurd op basis van een overeenkomst van opdracht).
Met ingang van 2017 is er geen verbod meer op het verstrekken van winstdelingen, bonussen of andere vormen van variabele beloning aan topfunctionarissen zolang het totaal van de bezoldiging binnen de toepasselijke bezoldigingsnorm blijft. Voorts verbiedt de WNT het om aan topfunctionarissen ontslagvergoedingen toe te kennen die meer bedragen dan € 75.000 (of indien lager maximaal eenmaal de som van de jaarbeloning en de jaarbeloning betaalbaar op termijn). Doorbetaald salaris gedurende een periode waarin de (gewezen) topfunctionaris geen arbeid meer levert (non-activiteit) is voor de WNT onderdeel van de ontslagvergoeding.
Voor zover deze regels niet worden nageleefd dan wel afspraken worden gemaakt die uitgaan boven het door de WNT opgelegde maximum, is op grond van de WNT sprake van een onverschuldigde betaling. Het teveel ontvangen geld dient door de topfunctionaris te worden terugbetaald aan de (semi-)publieke instelling. Per 1 januari 2018 is er geen sprake van een 'gewezen topfunctionaris'. Dit begrip is voor het laatst in 2017 in de verantwoording opgenomen. Tevens geldt de verplichting om de WNT-verantwoording openbaar toegankelijk op internet te publiceren voor een periode van tenminste zeven jaar, als onderdeel van de jaarrekening of als apart document. Ook is de definitie van een topfunctionaris aangepast. Een topfunctionaris, die tenminste twaalf maanden een topfunctie heeft vervuld en vervolgens een niet-topfunctie gaat vervullen bij dezelfde instelling, blijft nog vier jaar aangemerkt als topfunctionaris. Vanaf 2019 is het mogelijk om niet opgenomen vakantiedagen bij beëindiging van het dienstverband op een eenvoudige manier af te kopen. Deze regeling geldt tot een maximum van 4 weken vakantie. De afkoop van vakantiedagen wordt dan niet aangemerkt als bezoldiging.

In 2020 zijn er wat de regelgeving betreft geen belangrijke nieuwe veranderingen. De WNT maximeert de totale bezoldiging uit functies als leidinggevende topfunctionaris bij verschillende WNT-instellingen in 2020 tot het algemeen bezoldigingsmaximum van € 201.000, tenzij voor de betreffende topfunctionaris een uitzondering geldt op grond van bijvoorbeeld een hoger sectoraal bezoldigingsmaximum. Deze bepaling is niet van toepassing op een lid of voorzitter van het hoogste toezichthoudende orgaan.

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen, waarbij vanaf 1 januari 2014 een sectorale normering geldt. Voor Intermaris is van toepassing het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G. Dit betekent dat de bezoldiging voor topfunctionarissen in 2020 maximaal € 189.000 mag bedragen (2019: maximaal € 183.000). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2017 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. In 2020 mag de bezoldiging voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen maximaal € 28.350 bedragen (2019: maximaal € 27.450) en voor de leden van de Raad van Commissarissen € 18.900 (2019: maximaal € 18.300).

De bezoldiging van bestuurders omvat:
• periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, vakantiegeld, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden);
• beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).

12.1 Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2020	C.J. Tip	J. Korse	J.H. Leurink
	€	€	€
Functiegegevens	Bestuurder	Directeur Financiën en Bedrijfsvoering	Directeur Wonen en Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	189.000	189.000	189.000
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	158.097	122.381	122.381
Beloningen betaalbaar op termijn	23.903	22.389	22.389
Subtotaal	182.000	144.770	144.770
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Totale bezoldiging	**182.000**	**144.770**	**144.770**
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00	1,00
Dienstbetrekking?	ja	ja	ja
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	183.000	183.000	183.000
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	146.627	118.981	118.397
Beloningen betaalbaar op termijn	22.042	20.519	20.519
Totale bezoldiging	**168.669**	**139.500**	**138.916**

Per 1 januari 2017 is de heer Tip als bestuurder aangetreden bij Stichting Intermaris. Zijn salaris past binnen de toepasselijke bezoldigingsnorm. Mevrouw Korse en de heer Leurink zijn geen bestuurder van de Stichting, maar worden wel aangemerkt als topfunctionaris. De reden hiervoor is dat zij, samen met de bestuurder, onderdeel zijn van het DirectieTeam (DT), welke belast is met de dagelijkse leiding van de gehele organisatie.

Toezichthoudende topfunctionarissen/ (voormalige) leden Raad van Commissarissen

Gegevens 2020	F.P. Trip	L.B.J. Schmitz	H.J. van Schaik
	€	€	€
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	28.350	18.900	18.900
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	21.800	14.550	14.550
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2019			
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/5 – 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	21.100	14.050	14.050
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300

Gegevens 2020	B.A. Spelbos	A.J.L. van Dijck-van Eck	W.F.P. Weide	
	€	€	€	
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.900	18.900	18.900	
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	14.550	14.550	14.550	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Gegevens 2019				
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 – 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	14.050	14.050	14.050	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.300	18.300	18.300	

In 2020 zijn er geen commissarissen aangetreden of afgetreden. Geen van de commissarissen overschrijdt de maximale bezoldigingsnorm in 2020. Ook in 2019 was geen sprake van overschrijdingen. De Raad van Commissarissen baseert haar bezoldigingsnorm op de VTW regels (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) die een lager maximum voorschrijft dan de WNT. Dit betekent dat de leden van de Raad van Commissarissen een maximale bezoldiging ontvangen van € 14.550 (2019: € 14.050) op jaarbasis en de voorzitter van de Raad van Commissarissen een maximale bezoldiging ontvangt van € 21.800 (2019: 21.100).

12.2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er zijn in 2020 geen ontslagvergoedingen betaald of afvloeiingsregelingen met topfunctionarissen afgesproken, die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT (Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens) of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

12.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2020 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn tevens in 2020 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen, die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

Ondertekening van de jaarrrekening

Opstellen van de jaarrekening

Hoorn, 16 juni 2021

Raad van Bestuur

C.J. Tip
Directeur-bestuurder Intermaris

Vaststellen van de jaarrekening

Hoorn, 16 juni 2021

Raad van Commissarissen

Dhr. F.P. Trip

Mevr. L.B.J. Schmitz

Dhr. B.A. Spelbos

Dhr. H.J. van Schaik

Dhr. W.F.P. Weide

Mevr. A.J.L. van Dijck-van Eck

Overige gegevens

13 Overige gegevens

13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
Het bestuur bepaalt de bestemming van het resultaat met als voorwaarde dat aan de geldmiddelen en andere activa geen andere bestemming mag worden gegeven dan in overeenstemming met het doel van de stichting, namelijk uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Dit is vastgelegd in artikel 3 van de statuten van Stichting Intermaris aangaande het werkgebied en doel: "De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet."

13.2 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting Intermaris

Verklaring over de jaarrekening 2020

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Intermaris ('de toegelaten instelling') een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2020 en van het resultaat over 2020 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens ('WNT').

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2020 van Stichting Intermaris te Hoorn gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:
- de balans per 31 december 2020;
- de winst-en-verliesrekening over 2020; en
- de toelichting met de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

MWM47WQZPKSF-901361574-88

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam
T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Intermaris zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Samenvatting en context

Stichting Intermaris is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Hoorn en Purmerend. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf ‘Materialiteit’.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In hoofdstuk 8 van de jaarrekening heeft Stichting Intermaris de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet. De meest belangrijke posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat, de toelichting bij de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf ‘De kernpunten van onze controle’.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, de fiscale positie en de controle op het frauderisico in de aanbestedingen van nieuwbouw en onderhoud.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Intermaris. Wij hebben daartoe experts en specialisten op onder meer het gebied van belastingen, IT, vastgoedwaardering en derivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit

- Materialiteit: €26.000.000.
- Specifieke materialiteit: €1.150.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd bij één entiteit, zijnde Stichting Intermaris.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- Waardering vastgoed in ontwikkeling.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€26.000.000
Specifieke materialiteit	€1.150.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Intermaris. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2020.

De overwegingen voor de gekozen benchmark	Wij gebruikten het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €1.300.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €57.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Intermaris maakt gebruik van serviceproviders

Stichting Intermaris maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde gebruik van rekensoftware. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze rekensoftware en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de rekensoftware met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd Standaard 3000D assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersings-maatregelen bij de leverancier van de rekensoftware en dat op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de rekentool de juiste uitkomst geeft.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak.

Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountant van genoemde serviceprovider.

Onze focus op het risico op fraude

Onze doelstellingen

De doelstellingen van onze controle met betrekking tot fraude zijn:

- het identificeren en inschatten van de risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude;
- het verkrijgen van voldoende en geschikte controle-informatie over de ingeschatte risico's op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude door middel van het opzetten en implementeren van geschikte manieren om op die risico's in te spelen; en
- het op passende wijze inspelen op fraude of vermoede fraude die tijdens de controle is geïdentificeerd.

De primaire verantwoordelijkheid voor de preventie en detectie van fraude ligt bij het bestuur onder het toezicht van de raad van commissarissen.

Onze risicoanalyse

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, hebben wij de belangrijkste frauderisicofactoren geëvalueerd met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, het risico van omkoping en corruptie bij aanbesteding/aan- en verkopen van vastgoed niet zijnde woningen en verhuur aan niet-natuurlijke personen. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Bij al onze controles besteden wij aandacht aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het bestuur waaronder het evalueren van risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur.

Onze controlewerkzaamheden op de geïdentificeerde risico's

De volgende controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd om in te spelen op de geïdentificeerde risico's:

- Wij hebben de opzet, de implementatie en, indien van toepassing, de effectieve werking van de interne beheersingsmaatregelen die het frauderisico mitigeren getest.
- Wij hebben data-analyse uitgevoerd op hoger-risicojournaalboekingen en hebben de belangrijkste oordeelsvormingen en veronderstellingen geëvalueerd voor een mogelijke tendentie door Stichting Intermaris, inclusief retrospectieve beoordelingen met betrekking tot significante schattingen van vorig boekjaar. Waar wij onverwachte journaalboekingen of overige risico's hebben geïdentificeerd, hebben wij aanvullende controlewerkzaamheden uitgevoerd om ieder risico te adresseren. Deze werkzaamheden omvatten ook het testen van transacties door middel van bronbescheiden.
- Wij hebben aangelegenheden geëvalueerd die zijn gerapporteerd door middel van de klokkenluiders- en klachtenprocedure, inclusief de manier waarop het bestuur heeft ingespeeld op zulke aangelegenheden.
- Wij hebben middels een deelwaarneming op nieuwe afgesloten contracten gecontroleerd dat de keuze is gemaakt op basis van vooraf vastgestelde objectieve criteria.
- Wij hebben een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd in onze controlewerkzaamheden.
- Wij hebben de uitkomsten van overige controlewerkzaamheden overwogen en geëvalueerd of geconstateerde afwijkingen een aanwijzing vormen voor fraude. Indien een dergelijke aanwijzing bestond, hebben wij de frauderisicoanalyse opnieuw geëvalueerd en de impact bepaald op onze geplande controlewerkzaamheden.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten of over specifieke elementen van de jaarrekening.

Kernpunten	*Onze controlewerkzaamheden en observaties*
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde *Hoofdstuk 5.2 en 9.2 in de jaarrekening* Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Voor deze waardering past Stichting Intermaris de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd. Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse outputanalyses uitgevoerd waaronder de huur-

Kernpunten	*Onze controlewerkzaamheden en observaties*
informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. Het belang van deze schattingen en de significantie van deze post voor de jaarrekening is de reden dat wij dit als kernpunt van onze controle hebben geïdentificeerd.	leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Intermaris met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening. Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstijdig is aan de waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het handboek redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.
Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie *Hoofdstuk 5.2 en 9.2 in de jaarrekening* Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In hoofdstuk 5.2 en 9.2 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. Deze wordt gebruikt om de ratio's Loan to Value en solvabiliteit te bepalen. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Intermaris de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Intermaris, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.	Wij hebben kennisgenomen van de ratio's Loan to Value en solvabiliteit bij Stichting Intermaris en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio's per 31 december 2020 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed. Voorts hebben wij, in het kader van de risicoanalyse, de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan de werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Intermaris baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in de portefeuillestrategie. Wij classificeren de bepaling van de beleidswaarde als kernpunt van de controle vanwege de schattingen en inherente schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten. Deze schattingen zijn verankerd in de begroting van Stichting Intermaris die is vertaald naar een in de beleidswaarde ingerekende onderhouds- en beheernorm. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.	Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten. Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en de portefeuillestrategie nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en het voorraadbeleid worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie. Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Intermaris worden gebruikt. Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstijdig is aan de verantwoording van de beleidswaarde. Hiervoor hebben wij onder andere kennisgenomen van de door de organisatie ingediende dPi en intern opgestelde kwartaalverslagen. Dergelijke tegenstrijdige informatie hebben wij niet waargenomen. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.
Waardering vastgoed in ontwikkeling *Hoofdstuk 5.2, 5.8.1, 9.3 en 9.9 in de jaarrekening* Voor de projecten in de jaarrekening die zijn gepresenteerd als vastgoed in ontwikkeling en onder de voorziening onrendabele top dient Stichting Intermaris na te gaan of de desbetreffende projecten mogelijk onrendabel zijn en of als gevolg hiervan een voorziening onrendabele top moet worden gevormd. Om de onrendabele top te kunnen bepalen moet Stichting Intermaris de toekomstige marktwaarde in verhuurde	Wij hebben een risicoanalyse voor de projecten opgesteld op basis van de interne projectrapportages in combinatie met de geboekte bedragen in de projectadministratie. Op basis van deze risicoanalyse hebben wij bepaald bij welke projecten een risico op een materiële fout in de jaarrekening als gevolg van een foutieve schatting bestaat. Onze controle heeft zich gericht op deze projecten.

Kernpunten	Onze controlewerkzaamheden en observaties
staat van het vastgoed in ontwikkeling bepalen en deze vergelijken met de totale verwachte uitgaven om het project te realiseren. Voor de jaarrekening zijn zowel de inschatting van de toekomstige marktwaarde als de inschatting van toekomstige uitgaven een belangrijke factor. Voor de bepaling van de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van deze projecten zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die om een schatting van het bestuur vragen. Het bestuur baseert deze schattingen op de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de waardebepaling van het vastgoed in exploitatie (zie het desbetreffende kernpunt hierover). De verwachte bestedingen komen tot stand op basis van projectcalculaties die zijn gebaseerd op in het verleden gerealiseerde projecten en berekeningen voor de huidige projecten. Voor zover al overeenkomsten met externe partijen voor de bouw van het project zijn getekend, zijn deze in de projectcalculaties betrokken. Wij identificeren de veronderstellingen in de bepaling van de marktwaarde en de geschatte uitgaven van de projecten in ontwikkeling als kernpunt van de controle. Wij hebben dit punt als kernpunt van de controle aangemerkt omdat wijzigingen in de gehanteerde veronderstellingen een materiële invloed kunnen hebben op de waardering van de projecten in ontwikkeling.	Allereerst hebben wij getoetst of de uitgangspunten ter bepaling van de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling overeenkomen met de voor het vastgoed in exploitatie gehanteerde uitgangspunten. Daarna hebben wij kennisgenomen van de projectcalculaties, de voortgangsrapportages en de status van de besluitvorming omtrent de projecten. Wij hebben de juistheid van de geboekte projectkosten gecontroleerd door middel van een deelwaarneming. Wij hebben vastgesteld dat de schattingen ten aanzien van de geschatte bestedingen in voldoende mate zijn onderbouwd op basis van objectieve criteria zoals afgesloten contracten en projectbegrotingen. Wij hebben in onze werkzaamheden nadrukkelijk aandacht gehad voor het risico dat de inschatting bewust of onbewust te optimistisch is opgenomen. Daartoe hebben wij naast de op schrift gestelde projectrapportages ook mondeling informatie ingewonnen bij verschillende gremia binnen de organisatie. Op basis van deze gesprekken en vanuit andere controlewerkzaamheden hebben wij geen tegenstrijdige informatie geconstateerd. Wij hebben kennisgenomen van de wijze waarop het vastgoed in ontwikkeling en de onrendabele top zijn toegelicht in de jaarrekening. Wij kunnen ons vinden in deze toelichting.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2020 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- bestuursverslag 2020;
- de overige gegevens.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountants-protocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 13 juli 2020 herbenoemd als externe accountant van Stichting Intermaris. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van zes jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in punt 10.18 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2020 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controle-protocol behorend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2020.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten.

Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.

De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 16 juni 2021
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.C. Wüst RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2020 van Stichting Intermaris

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controle-standaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten 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 te selecteren die passend zijn in de omstandigheden.
  Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controle-verklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een organisatie haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen en het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.

contact

Intermaris

Vestiging Hoorn (hoofdkantoor)
Maelsonstraat 12, 1624 NP Hoorn
Postbus 554, 1620 AN Hoorn

Vestiging Purmerend
Kometenstraat 6, 1443 BA Purmerend
Postbus 554, 1620 AN Hoorn

Telefoon 088 25 20 100
Maandag van 8.30 – 16.00 uur.
Dinsdag tot en met vrijdag
van 8.30 - 17.00 uur.

info@intermaris.nl
www.intermaris.nl

juli 2021

Intermaris