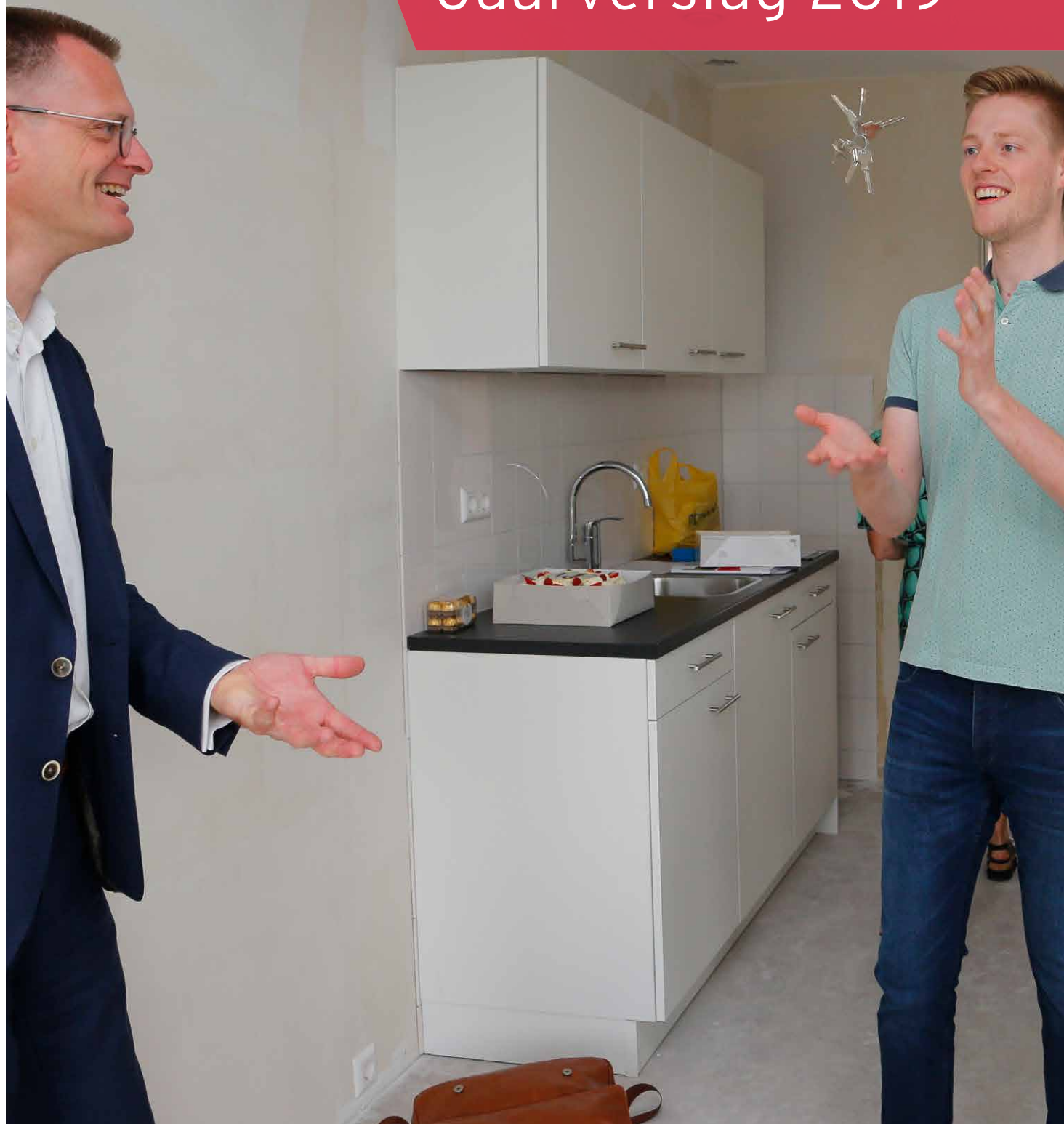


Intermaris voor jou(w) thuis

Jaarverslag 2019



Intermaris voor jou(w) thuis

Jaarverslag 2019

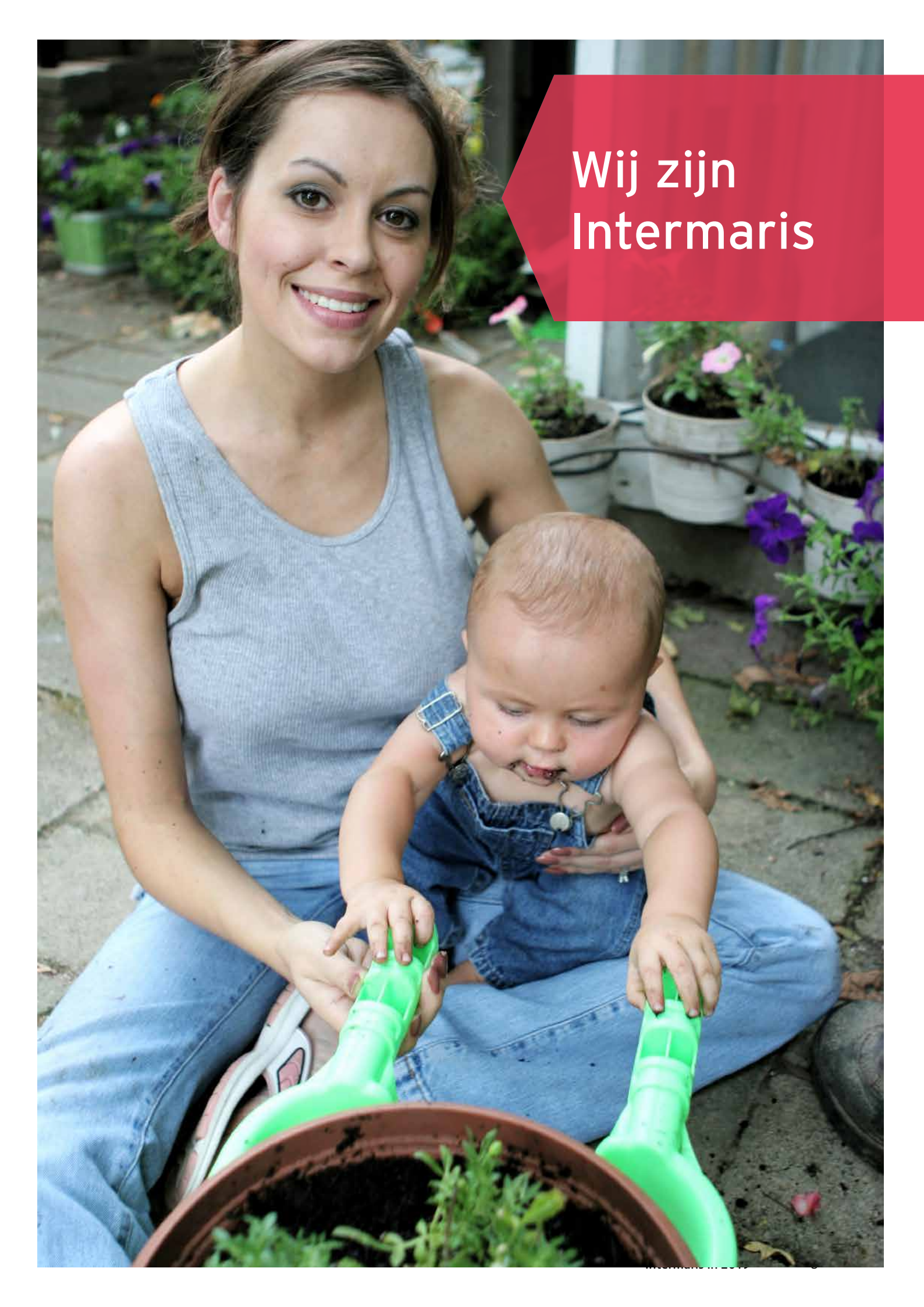
Inhoudsopgave

Bestuursverslag 2019

1	Intermaris, voor jou(w) thuis.	6
1.1	Meerjarenvisie 2019-2022	8
1.2	Onze doelen voor 2019	8
1.3	Samenwerken met stakeholders	13
1.4	Kerncijfers 2019	16
2	Klant	18
2.1	Huurverhoging en betaalbaarheid	18
2.2	Beschikbaarheid en huurbeleid	18
2.3	Huurachterstand en ontruiming	19
2.4	Mutaties	20
2.5	Leefbaarheid	22
2.6	Huurderstevredenheid	23
3	Vastgoed	27
3.1	Portefeuillestrategie en vastgoedsturing	27
3.2	Woningvoorraad	27
3.3	Nieuwbouw en renovaties	31
3.4	Duurzaamheid	35
3.5	Grondposities	37
4	Financiën	39
4.1	Administratieve splitsing van DAEB en niet-DAEB activiteiten	39
4.2	Financiële ratio's	39
4.3	Jaarresultaat 2019	40
4.4	Kasstromen 2019	41
4.5	Vermogenspositie 2019	42
4.6	Treasury	44
4.7	Meerjarenperspectief 2020 - 2024	46
5	Governance	50
5.1	Governance, voldoen aan normen en kaders	50
5.2	Risicoparagraaf jaarrekening 2019	56
5.3	Verbindingen	63
6.	Fijn werken!	65
6.1	HR Meerjarenvisie- en strategie	65
6.2	Strategische personeelsplanning	67
6.3	Ontwikkeling fte	68
6.4	Ziekteverzuim en verzuimbeleid	69
6.5	Gezamenlijk project Loopbaan	69
6.6	Integriteit en reputatiemanagement	69
6.7	Medezeggenschap	70
6.8	Verklaring bestuur	72

Jaarrekening 2019

	Geconsolideerde jaarrekening	74
1	Geconsolideerde balans per 31 december 2019	75
2	Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019	77
3	Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019	78
4	Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening	80
5	Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva	85
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	99
7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	103
8	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	106
9	Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde balans	108
10	Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening	130
	Enkelvoudige jaarrekening	139
11	Enkelvoudige balans per 31 december 2019	140
12	Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019	142
13	Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening	143
14	Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans	144
15	Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening	146
16	Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	147
17	Verantwoording Wet bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	157
	Overige gegevens	
18.1	Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	163
18.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	163

A woman with brown hair tied back, wearing a grey tank top and blue jeans, sits on a paved surface. She is smiling at the camera. A baby in denim overalls sits on her lap, looking down at a green watering can. The woman is also holding a green watering can. They are both watering a small green plant in a brown pot. In the background, there are several other potted plants with purple and pink flowers.

Wij zijn
Intermaris

Voorwoord

1 Intermaris, voor jou(w) thuis

Intermaris, voor jou(w) thuis. Dit is de belofte die wij in 2018 hebben geformuleerd. In 2019 hebben we met enthousiasme gewerkt om dit waar te maken. Er zijn 177 nieuwe woningen opgeleverd, 1.168 verhuringen gedaan, er is op grote schaal verduurzaamd, groot onderhoud uitgevoerd en meer ingezet op leefbaarheid. We zijn er trots op dat we veel nieuwe woningen hebben kunnen opleveren en er nog veel meer aan het bouwen zijn. In 2020 leveren we ruim 250 nieuwe woningen op! De waardering van onze bewoners voor ons werk is duidelijk gestegen en de samenwerking met andere organisaties wordt steeds uitgebreider. En dat merk je als je bij ons langskomt. We hebben er plezier in!

De samenwerking met bewoners is na de zomer intensiever geworden. Met onze huurdersorganisaties vroegen we 700 bewoners wat zij dachten over de juiste inzet van het geld. Daar kwam uit: meer huizen, matiging van de huurstijging, betere service en meer inzet op leefbaarheid. Daarover hebben we afspraken gemaakt voor de jaren 2020-2022. Een mooie balans tussen de wensen van onze bewoners en onze inzet om de woningnood aan te pakken.

Want woningnood is er. Met alleen bouwen zijn we er niet. Hoe we de huizen verdelen is ook een belangrijk onderdeel van de oplossing. In 2019 begonnen we daarom in Hoorn met een regeling voor spoedzoekers. Die regeling werd medio 2019 opgenomen in afspraken die alle West-Friese woningcorporaties hebben gemaakt om spoedzoekers beter te helpen. Ook de gemeenten van West-Friesland kwamen met een aangescherpte urgentieregeling waarmee mensen sneller geholpen worden aan een woning. In 2019 werden ook meer woningen verhuurd om de uitstroom uit de maatschappelijke opvang te verbeteren. In de regio Waterland werkten we mee aan een nieuwe huisvestingsverordening die dringend gewenst is. Woningnood gaat ook vooral over starters op de woningmarkt. Daarvoor kwamen jongerencontracten en op nieuwbouw kregen zij voorrang. Ook oudere mensen die graag door willen stromen naar een (kleinere) woning zijn we actief gaan benaderen en helpen. Door hen te helpen komt er ook ruimte voor starters op de woningmarkt. Zo zijn we in 2019 op veel -nieuwe- manieren begonnen om mensen te helpen met hun thuis. Een goed begin en nog lang niet genoeg.

Als je de bewoner centraal stelt, zijn er ook dingen die echt beter moeten. Daarover gingen we in gesprek met bewoners. We vroegen waar we mee moeten stoppen (onduidelijke communicatie, slecht terugbellen) mee moeten doorgaan (persoonlijk contact, goede service) en mee moeten starten (nog vroeger betrekken van bewoners).

We sloten 2019 af met de uitkomsten van de vierjaarlijkse visitatie. Het beeld van de visitatiecommissie en van de stakeholders komt overeen. Intermaris heeft over een breed front grote stappen gezet en scoort bovengemiddeld. Van alle kanten is er de behoefte om te komen tot een gedeelde agenda Wonen en Maatschappij, waarin welzijn, zorg, leefbaarheid, veiligheid en wonen beter met elkaar worden verbonden. Werk aan de winkel in 2020: meer huizen, betere dienstverlening en meer samenwerking: bewoner centraal!

In maart 2020 hebben Nederland en grote delen van Europa te kampen met de gevolgen van het coronavirus. Tot en met heden kan Intermaris haar activiteiten, namelijk het verhuren van betaalbare woningen aan mensen die hierin zelf niet kunnen voorzien, regulier voortzetten rekening houdende met de maatregelen die noodzakelijk zijn de verspreiding van het coronavirus (waar mogelijk) te beperken.

Cees Tip, Directeur-bestuurder



1 Strategie

1.1 Meerjarenvisie 2019-2022

In de afgelopen jaren is er veel veranderd, binnen en buiten Intermaris. De samenleving verandert sneller dan de sociale huurwoningen kunnen mee veranderen. 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. 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 en 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 2019

Hieronder volgt een toelichting op de onderdelen van de Meerjarenvisie die in 2019 zijn gerealiseerd. De nadruk lag op verbetering van de dienstverlening ("vlieg uit de soep") en de introductie van beleid en werkwijzen om meer maatwerk voor nieuwe en zittende huurders (doorstroming) mogelijk te maken. In 2020 komt dat tot uitvoering. Eerst het eigen maatwerk op orde! In 2020 wordt weer de basis gelegd voor een volgende stap: de intensievere samenwerking met andere maatschappelijke ondernemers en overheden. Samen maatwerk maken!

1.2.1 De bewoner

De doelgroep groeit door hoge huur- en kooprijzen 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, snel toe.

Daarom heeft Intermaris in 2019 177 nieuwe woningen opgeleverd en is gestart met de bouw van circa 100 midden-huurwoningen in Hoorn. Deze worden in 2020 opgeleverd. Intermaris zet in op meer woningen voor alle doelgroepen die daar zelf niet in kunnen voorzien, zowel sociale huur als middenhuur. Deze lijn wordt voortgezet in de jaren hierna.

Grote groep bewoners met minder koopkracht

Hoewel de economie in 2019 bloeide, is er nog steeds een flinke groep mensen die van bijvoorbeeld een bijstands- of AOW-uitkering moet rondkomen. Deze groep blijft, ondanks de groeiende conjunctuur, al een paar jaar ongeveer even groot in zowel Hoorn als Purmerend.

Daarom heeft Intermaris in 2019 huurbevrozing doorgevoerd, vooruitlopend op landelijke regels. Hiervan hebben 1.764 mensen gebruik gemaakt. Daarnaast hebben de huurdersorganisaties en Intermaris afspraken gemaakt over matiging van de huurprijsontwikkeling. In de jaren 2020-2022 volgen de huren niet de inflatie, maar blijven daar 0,5% onder. Tevens zijn de kosten voor een onderhoudsabonnement beperkt tot € 2,50 per maand.

1.2.2 De bewoner en zijn woning

Comfort, onderhoud en digitalisering

In 2019 is een inhaalslag gemaakt met periodiek onderhoud en renovaties. De renovaties hebben er op hun beurt weer toe geleid dat meer bewoners om vernieuwing van keuken en badkamer hebben gevraagd dan in voorgaande jaren. Het extra onderhoud, renovaties en sanitair deden een aanslag op onze aannemers, organisatie en budget, maar dit hebben we kunnen accommoderen. Met genoeg.

Energie en duurzaamheid

We zijn verder gegaan op de ingeslagen weg om het verduurzamen van onze woningen efficiënt uit te voeren. Het belang van onze huurder staat hierbij centraal. Meer comfort en lagere woonlasten voor de huurder vormen de randvoorwaarden in het verlagen van de energiebehoefte en de CO₂-uitstoot.

Ons doel om in 2019 500 woningen te verduurzamen, is niet gehaald. Dit hangt samen met het feit dat we inmiddels bezig zijn met woningen uit de jaren '80. Dat bezit is meer gevarieerd en delen zijn verkocht. Op deze nieuwe complexiteit moesten we ons in 2019 aanpassen. De trein rijdt in 2020 in volle vaart verder.

Woonlasten centraal

De huur is voor veel mensen de grootste maandelijkse uitgave. Een huurverlaging 'verdampst' vaak omdat de huurtoeslag dan ook daalt. Daarom kijken we naar de totale woonlasten en hoe we die gunstig kunnen beïnvloeden, via bijvoorbeeld lagere energiekosten.

Samen met gemeenten en welzijnsorganisaties hebben wij in 2019 toepassingen onderzocht. Daardoor kunnen we in 2020 starten met de pilot 'De VoorzieningenWijzer' waarbij 1.000 huurders worden geadviseerd over hun mogelijkheden om te besparen op bijvoorbeeld energiecontracten en ziektekostenverzekeringen of gebruik te maken van toeslagen en regelingen die voor hen van toepassing zijn. Behalve advies wordt er ook praktische hulp geboden om de adviezen te verzilveren.

Passend toewijzen

Om te zorgen dat onze bewoners echt passend wonen, willen we meer criteria hanteren in het toewijzen van een woning dan alleen inkomen en het aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat.

Daarom is in samenwerking met de West-Friese woningcorporaties in 2019 een nieuw stelsel ontwikkeld voor de toewijzing van woningen. Hierin wordt meer ruimte geboden aan jonge mensen, mensen met spoed en mensen die een huurwoning achterlaten als zij verhuizen. Dit stelsel is in werking per 2020.

Doorstroom bevorderen

Ook mensen die al bij ons huren, kunnen op een bepaald moment niet meer passend wonen. Als het gezin wordt uitgebreid, of juist als de kinderen de deur uit zijn, of als de indeling van de woning niet meer past bij de levensfase. Wij nemen graag eventuele drempels weg die een verhuizing of woningruil in de weg staan, zowel praktische en emotionele als financiële.

In 2019 zijn we daarom gestart met "doorstroommakelen". Hiervoor is onderzocht wie de doelgroepen zijn, wat hun wensen en belemmeringen zijn en is volop geëxperimenteerd om te ontdekken wat werkt. De werkwijze wordt in 2020 geïntensiveerd.

Nieuwe woon- en contractvormen

De toename van kleine huishoudens zorgt voor een mismatch met de grootte van een deel van de woningen die wij in portefeuille hebben. Tegelijkertijd krijgen we signalen dat mensen die alleen wonen, behoefte hebben aan meer gelegenheid voor contact met anderen.

Daarom hebben we in 2019 het jongerencontract geïntroduceerd dat een looptijd van vijf jaar kent, waarbij jongeren hun inschrijfduur behouden en zo na vijf jaar wonen weer beter kunnen doorstromen. Bij de ontwikkeling en renovatie van complexen wordt nu onderzocht of gemeenschappelijke voorzieningen wenselijk zijn. En in 2020 wordt voor een complex in Holenkwartier gekeken of bij het ontwerp een toekomstige woongemeenschap gevormd kan worden.

Extra dienstverlening op maat

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 zoveel mogelijk maatwerk kunnen bieden.

In 2019 werd daarom WonenPlus aangeboden voor mensen op leeftijd of met een handicap. Tevens werd het onderhoudsabonnement ingevoerd voor mensen die kleine onderhoudsactiviteiten niet (meer) kunnen of willen doen. De prijs hiervan werd na overleg met de huurdersorganisaties verlaagd tot € 2,50 per maand. Huurders die voor bevrozing van de huur in aanmerking komen, krijgen deze dienst gratis.

Naast bovengenoemde klantgerichte benadering, blijven we zorgzaam naar bewoners die dit nodig hebben. Zo bleven we huurders die in (financiële) problemen komen, hulp bieden door “Vroeg Eropaf” met de gemeenten Hoorn en Purmerend. Ook participeren we in het project Stand-by in Hoorn. Het aantal huisuitzettingen was hierdoor weer erg laag.

1.2.3 De bewoner en zijn wijk

Leefbaarheid prominent op de agenda

Leefbaarheid staat prominent op onze agenda. We zien een aantal ontwikkelingen die de leefbaarheid van een wijk onder druk zetten. In sommige wijken ontstaat sociale segregatie, waarbij elke bewonersgroep zich vooral op de eigen groep focust en minder openstaat voor andere groepen. Daarnaast wonen mensen met psychische problemen langer zelfstandig door de afbouw van bedden in GGZ-instellingen. Bovendien trekken netwerkpartners (politie, maatschappelijk werk) zich meer terug naar hun *core business*. Waardoor een constructieve samenwerking en aanpak moeilijker wordt en soms zelfs helemaal uitblijft.

In 2019 heeft Intermaris extra capaciteit ingezet om de zware overlast terug te dringen en de samenwerking met hulpdiensten en GGZ te intensiveren.

Meer diversiteit door gericht toewijzen

Wij geloven dat wijken leefbaarder worden door voldoende diversiteit onder de bewoners. Sommige wijken of complexen verdienen meer aandacht voor een gezonde ‘mix’ van verschillende doelgroepen. Hierop willen we in de toewijzing van woningen gaan sturen.

In 2019 is studie gemaakt van de mogelijkheden en de complexen die hiervoor in aanmerking komen. In 2020 worden de eerste proeven gedaan in Hoorn.

Versterkte inzet specifieke wijken

In de wijken waar dat nodig is, zetten we ons extra in, zowel qua mankracht als expertise. We kijken verder dan onze “stenen”. We zorgen dat we duidelijk zichtbaar zijn bij wooncomplexen waar de leefbaarheid onder druk staat.

In de wijken Wheermolen-Oost en Kersenboogerd zijn daartoe Wijkbeheerders aan het werk gegaan 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

Het leefbaar houden van een wijk kunnen we niet alleen. Iedereen heeft zijn eigen taak en verantwoordelijkheid: de corporatie, bewoners, bewonerscommissies, huurdersverenigingen, gemeente, politie en maatschappelijke organisaties. Deze partijen moeten goed met elkaar samenwerken om de problematiek en daarmee de overlast integraal en adequaat aan te pakken. Intermaris zet zich de komende jaren in om bij te dragen aan een beter functionerend netwerk.

Na overleg met de huurdersorganisaties is besloten om vanaf 2020 meer geld vrij te maken voor Leefbaarheidsmedewerkers en projecten van bewoners.

1.2.4 De bewoner en zijn stad

Hoorn: focus op optimalisatie woningvoorraad

In Hoorn is Intermaris als grootste woningcorporatie dé partij om aan de slag te gaan met de opgaven in de gemeente. Naast de uitbreiding van de sociale voorraad om de zoektijd te verkorten, richt Intermaris zich op de optimalisatie van de woningvoorraad. In Hoorn is sprake van een kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod. Er is veel vraag naar betaalbare woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens, terwijl het aanbod juist relatief veel eengezinswoningen bevat.

In 2019 zijn 44 woningen opgeleverd. Daarnaast is er veel nieuwbouw gaande en gestart. In 2020 en de jaren daarna gaat deze opgeleverd worden. Ook met de gemeente is nauw samengewerkt aan een visie voor de wijk Kersenboogerd. Deze is begin 2020 vastgesteld, waarbij over en weer het commitment is uitgesproken om te gaan investeren in verbetering van de openbare ruimte, woningaanbod en sociale infrastructuur. In 2020 moet boter bij de vis worden gedaan en wordt door Intermaris gestart met de eerste zichtbare resultaten, zoals een aanpak voor de sociaal onveilige portieken.

Intermaris is nauw betrokken geweest bij het gesprek over de woonvisie en heeft brede steun gevonden voor haar wens om de kwalitatieve mismatch aan te pakken door snel meer gestapelde woningen te bouwen en meer bestaande -minder geschikte- eengezinswoningen als betaalbare koopwoning in de markt te brengen.

Hoorn heeft hoge ambities op het gebied van duurzaamheid. De stad wil al in 2040 klimaatneutraal zijn. In 2019 is gestart met onderzoek naar de haalbaarheid van een warmtenet, te beginnen in de wijk Kersenboogerd. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met de gemeente en HVC als toekomstige aanbieder.

Purmerend: focus op vergroten woningvoorraad

De afgelopen jaren zijn in Purmerend de wachttijden voor een corporatiewoning flink opgelopen. Alles wijst erop dat de vraag naar betaalbare woningen in de Metropoolregio Amsterdam, waar Purmerend onderdeel van is, de komende jaren verder blijft toenemen.

Daarom zijn in 2019 133 nieuwe woningen opgeleverd en 99 in aanbouw genomen. Daarnaast is met de gemeente zeer constructief gewerkt aan een visie voor de wijk Wheermolen-Oost, waarbij het voornemen is om tot een aanzienlijke verdichting te komen. Hierbij worden niet alleen meer sociale huurwoningen teruggebouwd, maar heeft Intermaris de intentie om ook op grote schaal woningen te maken met een gematigde middenhuur die doorstroming van de sociale huur makkelijker gaat maken.

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 wordt daarom geëxperimenteerd met een andere tariefstructuur voor stadsverwarming. Intermaris wacht de resultaten af.

1.2.5 De bewoner en Intermaris

De bewoners en de wijken kennen

We kunnen alleen inzetten op passend wonen als we weten wat er speelt bij bewoners en in de wijken.

De komende jaren bouwen we daarom meer en gestructureerd kennis op via intensievere communicatie met bewoners en regulier onderzoek.

Bewonersonderzoek als regulier proces

In 2019 zijn drie grote onderzoeken gedaan onder huurders: tevredenheid over woning, wijk en Intermaris, parkeeronderzoek en een enquête over besteding van de vrije financiële ruimte in 2020-2022.

De respons op deze onderzoeken was overweldigend hoog, waardoor de uitkomsten grote zeggingskracht hebben.

Ook is met de introductie van de KlantContactMonitor (KCM), om de bewonerstevredenheid te meten, het inzicht gegroeid. Op wekelijkse basis wordt de feedback van bewoners besproken, waardoor in bijvoorbeeld het verhuurproces een groot aantal kleine verbeteringen doorgevoerd kon worden. Door de feedback is de discipline in het terugbellen verbeterd. Dat zien we terug in oplopende scores.

Naast enquêtes zijn ook één-op-één gesprekken gevoerd in specifieke wijken (Hoorn-Noord en Kersenboogerd) om meer inzicht te krijgen in leefbaarheidsvraagstukken en in de behoeften van 75-plussers. Deze resultaten worden weer gebruikt in de planvorming voor deze wijken en doelgroepen.

Bewoners hebben invloed

We trekken intensief op met bewoners bij nieuwbouw, renovatie en het beheer van woningen. We hebben een Participatiebeleid waarin staat op welke wijze we bewoners betrekken bij deze trajecten. De bewoners staan voor Intermaris als maatschappelijke organisatie altijd voorop als het gaat om de invulling van onze plannen, binnen de kaders die gemeenten en rijksoverheid voor ons bepalen.

Daarom is er in 2019 voor gekozen om huurders veel inspraak te geven op de prioriteitstelling in de plannen en de begroting. Daarin is Intermaris uniek, naar zeggen van de Woonbond. Het samen maken van de begroting was voor huurders en medewerkers van Intermaris nieuw en inspirerend. Begrip over en weer is daardoor verder gegroeid. Verbondenheid ook.

Op weg naar meer verbondenheid

De komende periode vergroten we de dialoog en bieden we meer ruimte aan zeggenschap vanuit de huurders. Wat speelt er bij hen, waar zitten ze mee, waar dromen ze van? Samen met de huurdersorganisaties willen we daar invulling aan geven.

Daarom zijn in het najaar van 2019 in Hoorn en Purmerend ontmoetingen georganiseerd met bewoners. In 2020 wordt deze aanpak verdiept door frequenter en met meer vormen het gesprek op te zoeken met verschillende groepen bewoners, zowel met hen die altijd betrokken zijn, als met hen die meer gemotiveerd zijn voor een issue.

Tevreden huurders

Hoe tevreden onze bewoners zijn, hangt nauw samen met hoe snel en adequaat wij helpen bij vragen, klachten of problemen over de woning of leefomgeving. Dat begrijpen we. Wonen is immers een primaire levensbehoefte. We zetten daarom alles op alles om het contact, de opvolging en informatievoorziening zo optimaal mogelijk te maken.

Communicatie: duidelijk en dichtbij

In 2019 ging dat nog niet altijd goed, maar wel al beter dan daarvoor. Bij de visitatie bleek dat de beeldvorming over Intermaris bij stakeholders in grote lijnen vergelijkbaar was met het zelfbeeld. Wel wordt in 2020 de inspanning rond communicatie verder vergroot. Dat raakt aan alles en iedereen die bij Intermaris werkt. Concrete uiting hiervan is het herontwerp van de website in 2020.

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 stakeholders 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 2019 hadden we wederom intensief overleg met onze huurdersorganisaties: huurdersvereniging De Boog uit Hoorn en InterWhere voor Purmerend en Waterland. We hebben bijna maandelijks overleg met beide huurdersverenigingen. Zowel op lokaal niveau als met beide verenigingen tegelijk. Daarnaast vinden themabijeenkomsten plaats als daar aanleiding toe is. Diverse beleidsthema's passeerden in 2019 de revue, waaronder uiteraard de prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersvereniging en Intermaris. Het aantal adviesaanvragen was hoger dan andere jaren. Mede op verzoek van de beide huurdersverenigingen hebben we het traject rond de adviesvraag aangepast. Beide huurdersverenigingen worden in een vroeg stadium betrokken bij beleidsvraagstukken. Een mooi voorbeeld daarvan is het convenant dat voor drie jaar is afgesloten. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de huurverhoging 2020-2022, de kosten voor het onderhoudsabonnement per 1 januari 2020 en de extra inzet op leefbaarheid en dienstverlening.

Bij beide huurdersorganisaties is het financieel beheer versterkt nadat zij zelf hadden vastgesteld dat de verantwoording over de uitgaven niet volledig en juist was. Bij De Boog waren de constatering en aanleiding voor het terugtreden van de voorzitter en heeft het bestuur aangifte gedaan van fraude.

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 om de lijnen kort te houden.

Adviesaanvragen huurdersverenigingen 2019

Onderwerp	Advies huurdersverenigingen	Beleid vastgesteld
Introductie onderhoudsabbonnement	Advies was deels negatief*. Met name de kosten vormden een reden om een negatief oordeel af te geven. Dit advies is beargumenteerd afgewezen.	Ja
Prestatieafspraken 2020	De prestatieafspraken met Hoorn, Purmerend en Waterland zijn gezamenlijk opgesteld en hebben van de huurdersverenigingen een positief advies ontvangen.	Ja
Huurbevrozing	In navolging van het advies van Aedes en Woonbond hebben wij beleid opgesteld voor het bevroren van de huren voor specifieke doelgroepen.	Ja
Huurbeleid en huurverhoging 2019	De adviesaanvraag voor het huurbeleid viel samen met de adviesaanvraag voor het onderhoudsabbonnement. Beide huurdersorganisaties hebben deze in hun advies gecombineerd en werd daardoor negatief*. Uiteindelijk is in een 'benen-op-tafel-overleg' de huurverhoging vastgesteld op 1,6%.	Ja
Onderhoudsbeleid	Intermaris heeft in 2019 een nieuw onderhoudsbeleid vastgesteld. Deze is met beide huurdersorganisaties besproken en wijzigingen zijn goedgekeurd.	Ja
Schoonmaakcontracten	In 2019 is een start gemaakt met herziening van de schoonmaakcontracten. De beide huurdersverenigingen wordt hier om advies en instemming gevraagd Er is daartoe nauw overleg met beide huurdersverenigingen en bewonerscommissies.	Loopt door in 2020
Tijdelijke jongerencontracten	Positief advies, met als aandachtspunt dat we jongeren goed en tijdig informeren over het eindigen van hun huurovereenkomst en ze goed te wijzen op hun eigen verantwoordelijkheid om andere woonruimte te vinden.	Ja

**: de negatieve adviezen in 2019 hebben aan het einde van 2019 geleid tot het vroeg betrekken van de huurdersverenigingen van adviesaanvragen 2020. Hierdoor is de prijs voor het onderhoudsabbonnement met terugwerkende kracht per 1 januari 2020 aangepast naar € 2,50 en is een positief advies ontvangen op de voorgenomen huurverhoging per 1 juli 2020*

Trots blijft Intermaris op de samenwerking met huurders in de uitvoering van het programma Duurzaam Wonen. Kenmerkend voor dit programma zijn de huisbezoeken voorafgaand aan een informatiebijeenkomst voor bewoners. Intermaris zorgt voor een adequate terugkoppeling van de opgehaalde informatie en geeft passende antwoorden. Vervolgens geven wij uitleg over de plannen: wat gaan we doen, wat zijn de kosten (huurverhoging) en wat zijn de opbrengsten (lagere energielasten). Voor het programma Duurzaam Wonen stemde gemiddeld meer dan 90% van de bewoners in met de plannen en de huurverhoging die hier tegenover staat.

1.3.2 Overleg met de gemeentes

Hoorn

Het overleg met de gemeente Hoorn vindt plaats op verschillende niveaus. De samenwerking vindt op uitvoeringsniveau hoofdzakelijk op projectbasis plaats. Op het voorbereidende ambtelijke en bestuurlijke niveau is de samenwerking goed. Mede door de prestatieafspraken die hebben geleid tot meer helderheid over taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden. Door te werken met een monitor voor de prestatieafspraken bewaken we de vorderingen en vormt het de basis voor onze dialoog. Ook is er sprake van een goede samenwerking als het gaat om onze nieuwbouwprojecten en de aanpak van aandachtswijken.

Purmerend

Het overleg met de gemeente Purmerend verloopt soepel. De voorbereidingen van het bestuurlijk overleg vinden plaats in het directeurenoverleg Purmerend, waar de directeur-bestuurders van de verschillende corporaties in Purmerend vertegenwoordigd zijn. Diverse projecten zijn zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau besproken en kennen een vlotte doorlooptijd. Samen met gemeente, collega corporaties en huurdersorganisaties hebben we eind 2019 de nieuwe jaarschijf prestatieafspraken afgerond. Daarnaast is intensief samengewerkt in de voorbereiding van nieuwbouwprojecten en herstructurering. Daarbij springt de samenwerking bij de proeftuin aardgasvrij en de herstructurering van Wheermolen-Oost in het oog.

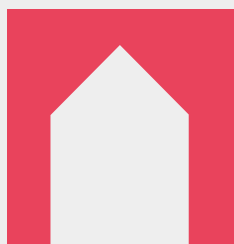
Waterland

De samenwerking met de Gemeente Waterland verliep in 2019 minder soepel. Pas rond de zomer zijn de prestatieafspraken gemaakt. Daarna is de samenwerking vooral gericht op de realisatie van sociale huurwoningen op de locatie Galgeriet. In 2020 volgt hierover besluitvorming. Deze is beslissend voor het behouden van de vrijstelling om in Waterland actief te investeren.

1.4 Kerncijfers 2019

Bezit

Woningen	16.016
Intramuraal	486
Parkeren	773
BOG/MOG	130
Totaal	17.405



16.502

verhuurbare
woningen

1.045

beschikbaar
gekomen

1.168

nieuwe verhuringen

93%

aan huurders met
inkomen
< € 38.035



Gemiddelde huur

Hoorn € 567,35

Purmerend € 545,59

Waterland € 614,31

Streefhuur ten opzichte van maximale huur

Hoorn 75,9%

Purmerend 76,7%

Waterland 68,6%



Investeringen

Nieuwbouw
€ 37,6 miljoen

Renovatie en
duurzaamheid
€ 25,7 miljoen



Aantal reparaties

Reparatie-
verzoeken 21.678

Mutatie-
onderhoud 2.406

Onderhoud

Planmatig € 8,3 mln

Contract € 3,6 mln

BKT € 5,1 mln

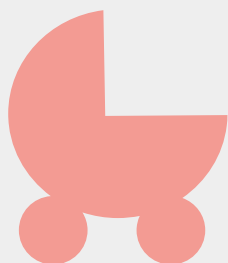
Dagelijks € 9,9 mln

Totaal € 26,9 mln



Duurzaamheid

248 woningen
368 panelen



Klanttevredenheid

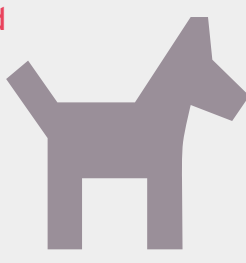
Betrekken 7,5

Verlaten 7,5

Reparatie 7,8

Contact 7,8

Kwaliteit woning 6,7



Klantcontact

Totaal 115.022

Telefonie 83.092

Balie 12.740

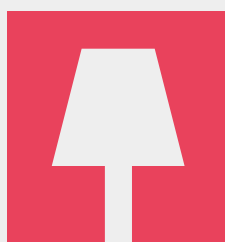
E-mail 17.408

Overig 1.782



Huurders-oordeel Aedes Benchmark:

7,7 (B)



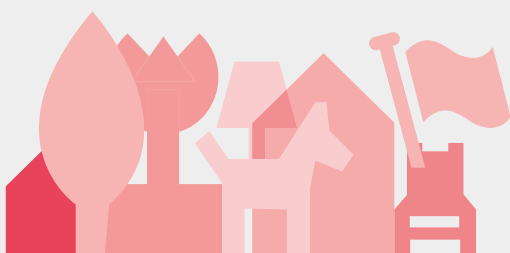
Financieel gezond in 2019 (WSW ratio's)

ICR: 2,8%

LTV: 59%

Solvabiliteit: 41%

Dekkingsratio: 35%



Medewerkers- tevredenheid

8,4

Ziekteverzuim

4,6%



Aantal FTE

31-12-2019

Wonen/

Vastgoed 100 FTE

Financiën 22 FTE

Beleid & Staf 12 FTE

Totaal 134 FTE



Meerwaarde voor
de samenleving

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 € 38.035 (prijsspeil 1 januari 2019) 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 2019 hebben we, gezien de relatief beperkte mogelijkheid om te differentiëren, gekozen voor een generieke huurverhoging van 1,6% (2018: 1,9%). Daarnaast hebben circa 2.000 huurders huurbedruking aangevraagd, waarvan in totaal 1.764 huurders daadwerkelijk huurbedruking 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 streefhuur-beleid. 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 2019 had 81% van onze woningen een goedkope of betaalbare huur. Slechts 5% van alle woningen had een huur boven de liberalisatiegrens. Hieruit komt duidelijk naar voren dat wij ons richten op de primaire doelgroep.

Verdeling van het woningbezit naar prijsklasse per regio

Type woning	Goedkoop		Betaalbaar I		Betaalbaar II		Middelduur		Duur		Totaal
<i>Zelfstandige woning:</i>											
Hoorn e.o.	935	10%	4.990	53%	1.504	16%	1.587	17%	467	5%	9.483
Purmerend e.o.	580	9%	4.160	65%	698	11%	677	11%	326	5%	6.441
Waterland	8	3%	133	42%	64	20%	68	22%	40	13%	313
Onzelfstandige woning	176	66%	89	34%	-	0%	-	0%	-	0%	265
Totaal	1.699	10%	9.372	57%	2.266	14%	2.332	14%	833	5%	16.502

De indeling in prijsklassen is als volgt:

- Goedkoop: huur tot € 424,44
- Betaalbaar I: huur vanaf € 424,44 tot € 607,46;
- Betaalbaar II: huur vanaf € 607,46 tot € 651,03;
- Middelduur: huur vanaf € 651,03 tot € 720,42;
- Duur: huur vanaf € 720,42.

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 2019 met bijna € 12,- verhoogd, in Purmerend met € 11,- en in Waterland met € 7,-. 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.

In 2019 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 € 10,-, in Purmerend bijna € 25,- en in Waterland bijna € 29,-. Deze harmonisatieruimte is ten opzichte van vorig jaar, vooral in Hoorn, iets 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 %		2019		2018	
	2019	2018	Gemiddelde netto huurprijs	Gemiddelde streefhuur	Gemiddelde netto huurprijs	Gemiddelde streefhuur
Hoorn e.o.	75,9%	76,1%	567,35	577,20	557,58	564,94
Purmerend e.o.	76,7%	77,5%	545,59	570,36	535,08	559,18
Waterland	68,6%	69,1%	614,31	643,18	603,28	636,46

2.3 Huurachterstand en ontruiming

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 2019 gedaald naar 0,84%. Onderling is sprake van verschillende ontwikkelingen. Zo is sprake van een lichte afname in Hoorn, een aanzienlijke afname in Purmerend en een lichte toename in Waterland. De huurachterstand in regio Hoorn is nog aanzienlijk hoger dan in Purmerend en Waterland. Het verschil kan moeilijk verklaard worden, anders dan dat in Purmerend de 'Vroeg Eropaf' veel langer wordt toegepast.

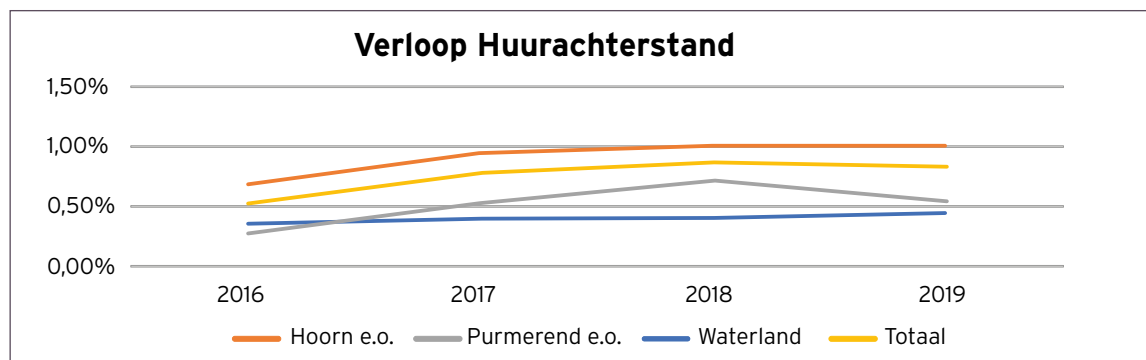
In 2019 is bij 1 huurwoning in Hoorn de huurovereenkomst ontbonden vanwege een huurachterstand, ten opzichte van 13 ontruiming van vorig jaar. Ook in 2019 hebben wij onze zogenaamde 'Vroeg Eropaf'-aanpak voortgezet om ontruiming te voorkomen. In een vroeg stadium wordt een potentieel problematische huurachterstand gesignaleerd, waarna onze medewerkers samen met schuldhulpverleners van de gemeentes het gesprek met de huurder aangaan. In 2019 hebben in totaal 218 huisbezoeken plaatsgevonden, waarvan 83 in Purmerend en 135 in Hoorn.

Daarnaast hebben in 2019 nog 3 ontruiming plaatsgevonden, waarvan 2 in Hoorn en 1 in Purmerend. 1 ontruiming hing samen met het aantreffen van een hennepplantage. Interpolis en de gemeentes voeren hier zero-tolerance beleid en streven bij constatering altijd ontbinding van de huurovereenkomst na. Bij 2 ontruiming was sprake van ontruiming vanwege overlast.

Aantal ontruiming en bedrag huurachterstand

	Hoorn	Purmerend	Waterland	Totaal
Aantal ontruiming huurachterstand	1	0	0	1
Aantal ontruiming overig (o.a. hennep, agressie)	2	1	0	3
Huurachterstand zittende huurder	€ 681.535	€ 241.593	€ 10.042	€ 933.170
Huurachterstand % jaarhuur incl. vergoedingen	1,01%	0,55%	0,44%	0,84%

Verloop huurachterstand 2016 tot en met 2019

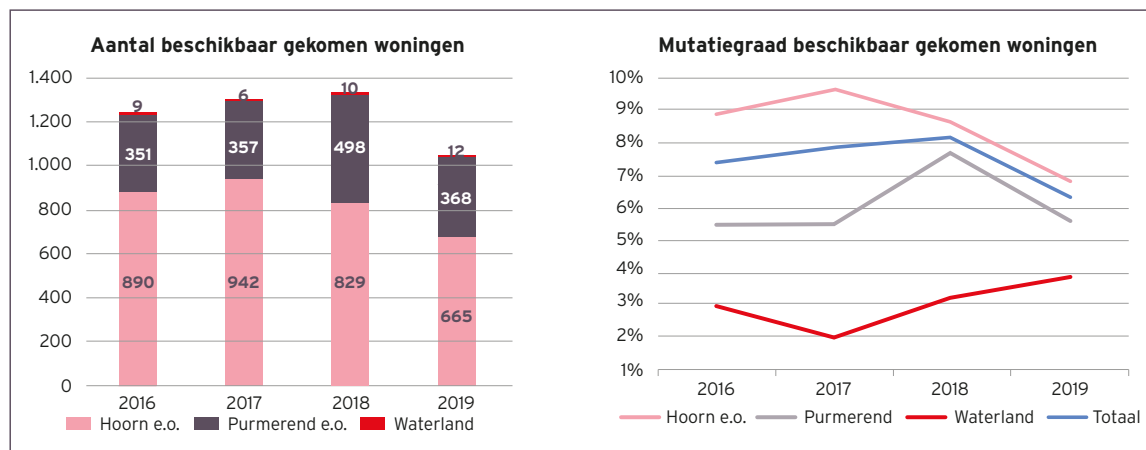


2.4 Mutaties

2.4.1 Vrijgekomen woningen

In 2019 daalde de mutatiegraad (op basis van einddatum huurovereenkomst) ten opzichte van vorig jaar. In totaal werd bij 1.045 woningen de huurovereenkomst opgezegd. De mutatiegraad komt hiermee uit op 6,3% (2018: 8,2%). We zien eenzelfde ontwikkeling in de werkgebieden Hoorn en Purmerend. In beide werkgebieden zijn in 2019 minder woningen beschikbaar gekomen dan voorgaande jaren. In 95% van de gevallen is bij deze woningen de huur door de huurders opgezegd. Daarnaast zijn van de vrijgekomen woningen in 2019 er 21 woningen (15 Hoorn en 6 Purmerend) verkocht. Ook heeft in 2019 de verkoop van 264 woningen in onze buitengebieden (Koggenland, Medemblik, Opmeer en Wijdewormer) plaatsgevonden. Daar staat tegenover dat we ook 177 nieuwe woningen hebben opgeleverd en verhuurd.

Beschikbaar gekomen woningen en mutatiegraad



2.4.2 Inkomenstoets

In totaal hebben in 2019 1.168 nieuwe verhuringen plaatsgevonden, waarvan in 1.150 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 € 38.035. Bij 7% van de DAEB-woningen was er sprake van een nieuwe huurder met een te hoog inkomen. Veelal betreft het dan senioren, stadsvernieuwingsurgente of herhuisvesters. Daarmee blijven we ruim onder de 10% vrije beleidsruimte. In 18 gevallen was er sprake van een toewijzing van een niet-DAEB-woning met een huur boven de liberalisatiegrens.

Toewijzingen onder en boven de inkomensgrens van € 38.035

	Hoorn e.o.		Purmerend e.o.		Waterland		Totaal	
Toewijzing onder € 38.035 (90%-norm)	606	92%	454	94%	11	100%	1.071	93%
Toewijzing boven € 38.035	50	8%	29	6%	0	0%	79	7%
Aantal toewijzingen in 2019	656	100%	483	100%	11	100%	1.150	100%
Toewijzing niet-DAEB woningen*	14		4		0		18	
Totaal aantal toewijzingen in 2019	670		487		11		1.168	

2.4.3 Passend toewijzen

Met ingang van 2016 moeten 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 2019 hebben we 98% van onze verhuringen passend toegewezen. In 13 gevallen is een woning toegewezen aan huurders waarbij veelal sprake is van een te laag inkomen voor de benodigde huur. Dit zijn 9 woningen in Hoorn en 4 in Purmerend.

2.4.4 Woonruimteverdeling

Van alle toewijzingen in 2019 betrof 63% een reguliere woonruimte. In de overige 37% betrof het woonruimte met een bijzonder label, waaronder seniorenwoningen (23% van de toewijzingen), jongeren/jongerengeschikte woningen (12% van de toewijzingen) en begeleid wonen (3% van de toewijzingen).

Toegewezen woningen per doelgroep

	Hoorn e.o.		Purmerend e.o.		Waterland		Totaal	
Regulier	406	61%	317	65%	9	82%	732	63%
Jongerenhuisvesting	71	11%	63	13%	2	18%	136	12%
Seniorenwoningen	163	24%	101	21%	0	0%	264	23%
Begeleid wonen	27	4%	6	1%	0	0%	33	3%
Mindervalidenwoningen	3	0%	0	0%	0	0%	3	0%
Totaal toegewezen	670		487		11		1.168	

In totaal heeft 61% (714 woningen) van alle verhuringen plaatsgevonden via het reguliere woonruimteverdeelsysteem (Woonmatch Waterland en Woonmatch West-Friesland).

Het restant van de verhuringen (39% = 454 woningen) is via rechtstreekse bemiddeling toegewezen. Daarbij wordt circa 26% toegewezen door zorginstellingen aan woningzoekenden met een zorgindicatie. Van alle toege-

wezen woningen is 5% (21 woningen) toegewezen aan statushouders. Daarmee is in 2019 nagenoeg voldaan aan de gemeentelijke taakstelling. Er was in 2019 sprake van een verdergaande stabilisatie van het aantal te huisvesten statushouders. Voor 2020 verwachten wij echter weer een toename. Tenslotte zijn in 2019 19 woningen indirect verhuurd door rechtspersonen.

Verhuur via rechtstreekse bemiddeling

	Hoorn e.o.	Purmerend	Waterland	Totaal
Directe bemiddeling	222	68	4	294
Zorginstellingen	100	20	0	120
Statushouders	13	8	0	21
Indirect (rechtspersonen)	13	6	0	19
Totaal	348	102	4	454

2.5 Leefbaarheid

Samen met huurders, netwerkpartners en zorg- en welzijnsinstellingen streven we naar een goede en leefbare (woon-)omgeving in ons bezit. Hiervoor blijven we in nauw contact met onze huurders en benutten we samenwerkingverbanden met de partners in de wijk, die de betrokkenheid van onze bewoners vergroten. We stimuleren daarbij dat bewoners zelf de regie in handen nemen als het gaat om leefbaarheid. Wij richten ons daarbij primair op schoon, heel en veilig van ons bezit en zijn daartoe actief en zichtbaar in ons bezit aanwezig en voeren een lik-op-stukbeleid ten aanzien van overlast en vernieling.

We richten ons ook steeds meer op zorg en welzijn, want we zien dat steeds meer huurders het niet (helemaal) zelfstandig meer redden in hun woning en buurt. Kortom; we weten wat in ons bezit gebeurt en we handelen direct.

Drie wijken krijgen extra aandacht op het gebied van leefbaarheid en preventie. Dit zijn de wijken Hoorn- Noord/Venenlaankwartier, Kersenboogerd in Hoorn en de wijk 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 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.

2.5.1 Een bloemlezing van leefbaarheidsprojecten

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

- Uitvoeren van kleinschalige schilderbeurten, schoonmaak- en opruim- (fietswrak-)acties.
- Achterpad-projecten bij diverse complexen in Purmerend (gebruik en bestrating).
- Schutting- en (voor-)tuinprojecten bij diverse complexen (o.a. schuttingproject tienermoeders).
- Invulling van Project: 'Kansen voor de Kersenboogerd – Achter de voordeur'.
- Intensieve afstemming met bewonerscommissies en huurdersverenigingen over advies en instemming van onze nieuwe schoonmaakprogramma's voor onze complexen.
- Oprichten en in gebruik nemen Wijkclubs in de wijken Kersenboogerd en Grote Waal in Hoorn.
- Pilot cameratoezicht Wheermolen-Oost, als extra beveiligingsmaatregel.
- Inventarisatie scootmobielruimtes/problematiek in Purmerend.
- Oprichten nieuwe bewonerscommissies in Hoorn en Purmerend samen met De Boog en Interwhere.
- Samenwerking met welzijnsorganisaties Stichting Netwerk en Clup Welzijn.

In het kader van 'Achter de voordeur'-aanpak:

- Continueren van buurtbemiddeling in Hoorn, Purmerend en Waterland.
- 'Vroeg erop af' in Hoorn en Purmerend ten behoeve van preventie schuldhulpverlening.
- Samenwerking met netwerkpartners waaronder I.Hoorn en wijkteam Purmerend.

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 betreft bewoners bij de uitvoering van schoon, heel en veilig. Door overleg met bewonerscommissies geven wij gehoor aan dat wat leeft in de wijken. In 2019 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 heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden 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 ons te focussen op onze primaire taak, volkshuisvesting. Bij verbetering richten we ons primair op eigen ervaringen en waarnemingen uit onderzoeksresultaten. Met ingang van 2018 zijn wij overgestapt van het KWH-Huurlabel naar dagelijkse metingen via de KCM. Op alle onderdelen laten wij in 2019 een verbetering zien. In 2019 is extra aandacht besteed aan de klanttevredenheid en zijn tal van maatregelen getroffen om de klanttevredenheid te laten toenemen. Zo voert de afdeling Verhuur continue verbeteringen door in de processen rond het betrekken en verlaten van een woning. In 2019 wordt door onze technische dienst gewerkt met een nieuw planbord, waardoor reparaties beter (op postcode) worden ingepland. Ook zijn eind 2019 de SLA-afspraken met onze vijf hoofdaannemers opnieuw vastgesteld. De klanttevredenheid is hierin ook meegenomen. In 2019 zijn de scores voor nieuwe huurders en vertrokken huurders toegenomen naar een 7,5 en is de score voor reparatieverzoeken uitgekomen op een 7,8. De klanttevredenheid voor de afhandeling van telefoontjes door ons Klant Facilitair Centrum is uitgekomen op een 7,8. In 2019 zijn intern de afspraken voor het tijdig terugbellen en het doorverbinden van telefoontjes naar de backoffice aangescherpt en vindt monitoring plaats op naleving.

In 2019 heeft, net als in 2018, een grootschalig onderzoek plaatsgevonden onder onze huurders; Welk cijfer geven zij voor de kwaliteit van de woning? In totaal hebben 2.761 huurders de kwaliteit van de woning gewaardeerd met een gemiddeld cijfer van 6,7. In 2018 ontvingen wij eveneens gemiddeld een 6,7 voor de kwaliteit van de woning.

Huurderstevredenheid

Huurderstevredenheid	2019 *)	2018 *)	2017 **)	2016 **)
Woning betrekken (25%)	7,5	6,8	7,1	7,6
Woning verlaten (20%)	7,5	7,0	7,6	7,6
Reparaties (55%)	7,8	7,5	7,7	7,9
Huudersoordeel Aedes (100%)	7,7	7,2	7,5	7,8
Telefonisch Contact	7,8	7,7	7,8	7,9

*) 2019-2018 resultaten obv KCM

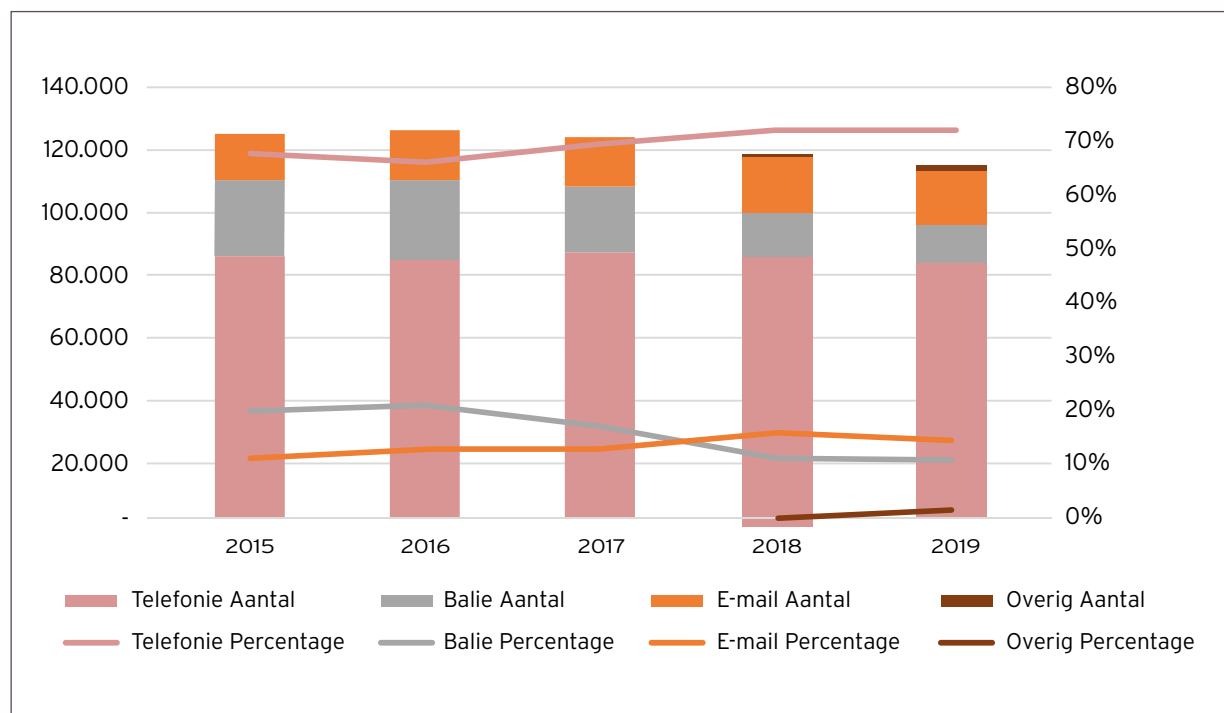
**) 2016-2017 resultaten obv KWH Label

2.6.1 Klantcontacten

Het klantcontactcentrum (KCC) verwerkte in 2019 115.022 klantcontacten. Dit is 3% lager dan in 2018 (118.663 klantcontacten). Het overgrote deel is nog steeds telefonisch contact: 72% en ligt daarmee op het niveau van vorig jaar (73%). Ook het aantal klantcontacten via de balie en via de e-mail stabiliseert zich in 2019 op respectievelijk 11% en 15%. De 1.782 digitale klantcontacten via social media en chat vormen samen 2% van de totale klantcontacten in 2019.

Wij richten ons in toenemende mate op de digitalisering van ons klantcontact door meer digitale functionaliteiten en selfservice mogelijkheden aan onze website toe te kennen. Het plannen van reparaties kan nu al via Mijn Intermaris, maar we willen kijken of we reparatieverzoeken via onze website kunnen laten verlopen, zonder dat men dient in te loggen. De verwachting is dat het gebruik hierdoor zal toenemen. Het aantal gebruikers van Mijn Intermaris bedraagt eind 2019 5.429 (2018: 4.439).

Klantcontacten



2.6.2 Klachten- en geschillenafhandeling

In 2019 heeft de interne klachtencommissie in totaal 64 officiële klachten ontvangen (2018: 14), waarvan:

- 31 klachten met betrekking tot ons vastgoedbeheer, waaronder klachten over de onderhoudsstaat van de woning (vocht, lekkage, schimmel, isolatie, etc.).
- 18 klachten met betrekking tot leefbaarheid, waarvan 14 klachten betrekking hadden op overlastzaken; geluidsoverlast van de burens is veelvuldig genoemd.
- 7 klachten over onze nieuwbouw- en renovatieprojecten, waaronder driemaal over opleverpunten van de woning (plaatsen schutting, grootte berging, balkondeur).
- 5 klachten over ons verhuurproces, waarvan 4 over de mutatie van een woning, zoals onduidelijkheid over de overname en 1 over de huurprijs.
- 3 klachten met betrekking tot onjuiste informatieverstrekking casu quo onjuiste communicatie.

De 14 klachten over overlast horen niet bij de klachtencommissie thuis, deze hebben intern een andere route.

Dit is inmiddels besproken met de afdeling Leefbaarheid en is aangepast.

De klachten zijn intern opgepakt en grotendeels afgehandeld. Er is geen klacht (door)gestuurd naar de Regionale Geschillencommissie.



Betaalbaar
en fijn wonen

3 Vastgoed

3.1 Portefeuillestrategie en vastgoedsturing

In 2017 hebben wij een portefeuillestrategie opgesteld die onze visie op ons woningbezit tot en met 2030 weergeeft. De strategie is opgesteld met behulp van onder andere een omgevingsanalyse en een woningmarkt-onderzoek. Vanuit dit laatste onderzoek is zowel inzicht verkregen in de sociale-, economische- en demografische ontwikkeling van onze doelgroep als in de ontwikkeling van de (groeierende) vraag naar sociale huurwoningen in Hoorn en Purmerend. In 2020 wordt de portefeuillestrategie weer herijkt.

Eén van de doelstellingen uit de portefeuillestrategie betreft de focus op ons bezit in de gemeenten Hoorn en Purmerend. In 2019 hebben we aan deze doelstelling invulling gegeven door 264 eenheden, gelegen in de omliggende gemeenten Koggenland, Medemblik, Opmeer en Wijdewormer, complexmatig te koop aan te bieden. Als Intermaris vonden wij het hierbij van belang dit vastgoed, dat bestaat uit een mix van extramurale – en intramurale zorgcomplexen, op een maatschappelijke en verantwoorde wijze over te dragen aan een partij die oog heeft voor de belangen van onze huurders.

In april 2019 is over deze verkoop overeenstemming bereikt met een professionele belegger in zorgvastgoed. Deze partij heeft aangegeven de huurovereenkomsten te respecteren en ook daarna het vastgoed te willen door-exploiteren en dus beschikbaar te houden voor de beoogde doelgroep. Na ontvangst van positieve zienswijzen van huurdersverenigingen en de meeste gemeenten, heeft de Autoriteit Woningcorporaties toestemming verleend tot verkoop. Eind 2019 heeft de overdracht plaatsgevonden.

Ook is gewerkt aan andere doelstellingen uit de portefeuillestrategie, zoals de (voorbereidingen op de) uitbreiding van ons bezit in de gemeenten Hoorn en Purmerend en een verdere verduurzaming met als doel gemiddeld label A in 2030. Hierover is meer te lezen in paragraaf 3.3. Een bijzondere uitbreiding betreft de aankoop van 277 woningen van een andere woningcorporatie in de gemeente Hoorn. Een belangrijk argument voor Intermaris om tot aankoop over te gaan, betreft het behoud van deze woningen in de sociale woningvoorraad en het feit dat een redelijk deel van deze portefeuille meergezinswoningen met lift betreft. In 2018 zijn de voorbereidingen voor deze aankoop getroffen en is de onderhandelingsfase gestart. In maart 2019 is de definitieve koopovereenkomst getekend en de juridische levering heeft op 28 juni 2019 plaatsgevonden.

In 2019 hebben we naast bovenstaande activiteiten ook belangrijke stappen gezet in de verdere professionalisering van onze vastgoedsturing.

3.2 Woningvoorraad

Het 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 2019 toegenomen. In 2019 heeft de aankoop van 277 woningen van woningcorporatie Mooiland plaatsgevonden. Daarnaast zijn in Purmerend 133 nieuwe woningen opgeleverd en in Hoorn 44 woningen. Ook heeft in 2019 de verkoop plaatsgevonden van ons buitengebied (264 woningen) en zijn 19 woningen in Hoorn en 14 woningen in Purmerend verkocht. 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. Knelpunt daarbij is de parkeernorm. Deze norm kan verdichting in de weg staan en daarom voerden wij onderzoek uit naar het autobezit onder onze huurders. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat onze huurders gemiddeld 0,9 auto per huishouden bezit. In de buitenwijken met eengezinswoningen was dit met 1,1 auto per huishouden het hoogst, terwijl binnenstedelijk het bezit met 0,6 auto per huishouden erg laag is. Samen met de gemeenten waar we werken, willen we naar een reële norm die past bij onze doelgroep.

De andere uitdaging ligt vooral in het transformeren van 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.

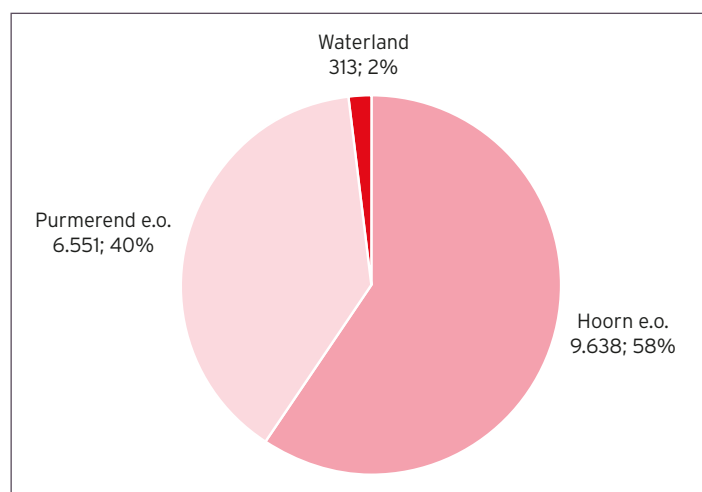
3.2.1 Overzicht woningen in exploitatie

Aantal vastgoedeenheden in exploitatie

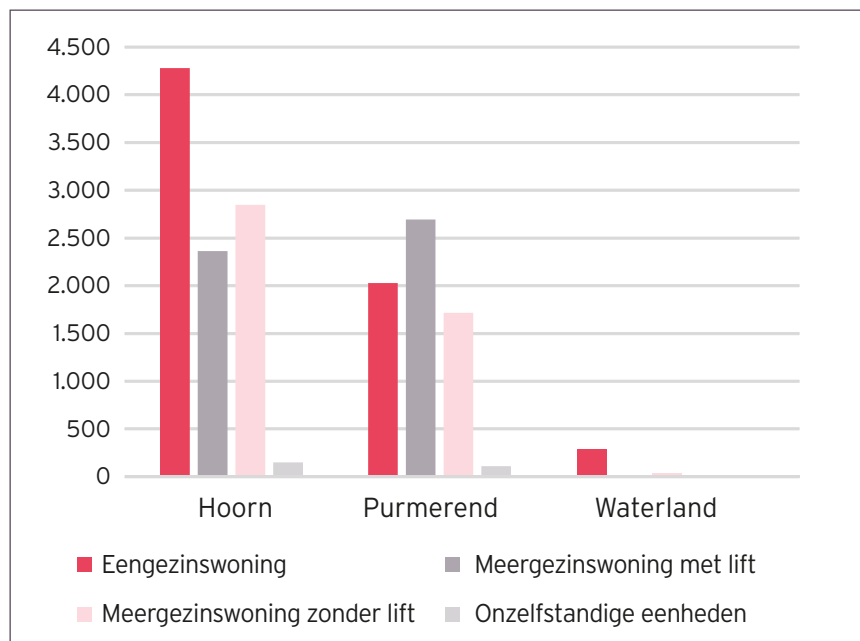
Type vastgoedeenheden	DAEB		niet-DAEB		Totaal		Mutatie
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
Woningen	15.716	15.460	300	304	16.016	15.764	252
Intramuraal vastgoed - woningen	486	561		-	486	561	-75
Intramuraal vastgoed - algemene ruimten	45	47			45	47	-2
Overige objecten - sociaal verhuurd	56	67		-	56	67	-11
Bedrijfsruimten	2	2	27	26	29	28	1
Garages en parkeerplaatsen	-	-	773	775	773	775	-2
Totaal	16.305	16.137	1.100	1.105	17.405	17.242	163

Het aantal vastgoedeenheden steeg in 2019 met 163 eenheden. Met name het aantal woningen steeg sterk als gevolg van de aankoop van 277 woningen van Mooiland en de oplevering van 44 woningen in Hoorn en 133 woningen in Purmerend. In Hoorn zijn er 19 en in Purmerend 14 woningen verkocht. De afname van de 11 overige objecten heeft te maken met de verkoop van ons buitengebied. Ook is in Purmerend nog 1 eenheid bedrijfsmatig onroerend goed (BOG) verkocht. De toename van 1 BOG heeft te maken met het in exploitatie nemen van de Kometenstraat 6B en 6C. In 2019 zijn 4 koopgarantwoningen verkocht en zijn ook 4 koopgarantwoningen ingekocht, waarvan er 1 koopgarantwoning is overgegaan naar vastgoed bestemd voor verkoop. Deze woning zal in 2020 worden verkocht zonder Koopgarant. We hebben de verkoop de afgelopen jaren sterk verminderd en geven daarmee gehoor aan de wens van de gemeenten om de verkoop te beperken.

Aantal woningen in exploitatie



Woningvoorraad per type en per regio



3.2.2 Onderhoud

In 2019 heeft Intermaris het onderhoudsbeleid, in vervolg op de eind 2018 vastgestelde 'Meerjarenvisie 2019 - 2022, Intermaris, voor jou(w) thuis' herijkt. De kwaliteit van onze woningen bepaalt voor een groot deel het woonplezier van onze bewoners. Goed onderhoud hoort daarbij. Vanuit 'De Klant Centraal' beschrijft het nieuwe onderhoudsbeleid hoe we onze woningvoorraad in stand houden, waarbij zowel rekening wordt gehouden met:

1. nieuwe ontwikkelingen op technisch gebied;
2. nieuwe samenwerkingsvormen met onderhoudspartners;
3. de visie op en beleving van de bewoner op wonen.

In het onderhoud maken we onderscheid tussen planmatig en niet-planmatig onderhoud. Naast geplande onderhoudsactiviteiten, zoals bijvoorbeeld schilderwerkzaamheden, doen huurders zelf onderhoudsverzoeken. Dit kan gaan om een verzoek tot renovatie van de badkamer of keuken, of om een melding van kleine gebreken aan de woning. Bij dit reparatieonderhoud maken we 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. Het merendeel van deze kleine herstellingen voeren onze eigen Allround Vakmannen uit.

Planmatig onderhoud

In 2019 besteedde Intermaris € 11,8 miljoen aan planmatig- en contractonderhoud. Bij contractonderhoud verliepen de uitgaven met € 3,6 miljoen nagenoeg gelijk aan het budget. Bij planmatig onderhoud bleven we met een besteding van € 8,2 miljoen circa € 3,0 miljoen achter op de begroting. De helft van het niet uitgevoerde werk betreft budget voor dakonderhoud. Dit is uitgesteld, omdat er een onderzoek loopt of deze complexen van een extra woonlaag kunnen worden voorzien. De andere helft betreft werken die in 2020 doorlopen in de uitvoering, of werk dat uitgesteld kan worden of niet juist was begroot. Dit laatste maakt onderdeel uit van de optimalisatieslag die de afgelopen en komende jaren wordt doorgevoerd, om weer de juiste data in de meerjarenbegroting te verwerken.

Een kleine greep uit de activiteiten 2019:

- Bij 49 complexen is schilderwerk uitgevoerd.
- 79 woningen werden voorzien van nieuwe kunststof kozijnen.
- In 8 complexen werden in totaal 495 rookmelders vervangen of aangebracht.
- Bij 19 complexen zijn rond de 2.500 lampen in de algemene ruimten, op galerijen en straatverlichting vervangen voor LED-verlichting.
- Bij 4 appartementencomplexen, met in totaal 120 woningen, is onderhoud uitgevoerd aan rookgasafvoerkanalen door middel van het aanbrengen van een coating in de kanalen.

Vernieuwen brandmeldinstallaties en zusteroproepsystemen

Intermaris werkte in 2019 verder aan het verbeteren van de brandveiligheid en het vernieuwen van individuele en collectieve brandmeldinstallaties. De specifieke aandacht voor woonzorgcomplexen, waar we in 2018 mee startten, is voortgezet. Dit omdat de wet- en regelgeving steeds verder wordt aangescherpt en het gebruik van de woonzorgcomplexen verandert. In zorgcentrum Kersenboogerd (Betsy Perk) is een nieuwe brandmeldinstallatie in gebruik genomen en zijn bouwkundige verbeteringen aangebracht in het gebouw. Daarnaast is gestart met het vervangen van het zusteroproepsysteem van Verkerk. Het nieuwe systeem kozen we in samenwerking met de zorgpartij Wilgaerden. Op verzoek van de bewoners-vertegenwoordiging van zorgcentrum Kersenboogerd breidden we het nieuwe zusteroproepsysteem uit met een videofoon-deurbelinstallatie. Ook bij complex Avondlicht aan de Geldelozeweg werkten we in samenwerking met Wilgaerden aan het vervangen van het Verkerk-systeem. In 2020 worden deze projecten afgerond.

In Purmerend zijn de voorbereidingen getroffen om brandmeldinstallaties bij de Viervorst te vernieuwen, in overleg met de Zorgcirkel. Bij complex Karavaanstraat vernieuwden we de brandmeldinstallatie in het deel van de zorgwoningen van Odion.

Daarnaast werkten we aan het vernieuwen van het brandveiligheidsbeleid en inspecteerden we meerdere complexen waar kwetsbare bewoners wonen. In 2020 stellen we het beleid vast en pakken we nieuwe complexen aan.

Eerste 'spijtoptanten' project zonnepanelen opgeleverd

In vervolg op de duurzaamheidsrenovaties die Intermaris uitvoert, voerde team Vastgoedbeheer een eerste spijtoptanten ronde uit in Monnickendam. De bewoners die enkele jaren geleden, tijdens de renovatie niet kozen voor zonnepanelen, krijgen bij een spijtoptantenronde alsnog een aanbod. De bewoners van 56 woningen kozen ervoor om nu zonnepanelen te laten plaatsen, of het aantal panelen uit te breiden. In totaal plaatste de aannemer 378 panelen.

Samenwerkingscontracten en resultaat gericht samenwerken (RGS)

Voor meerdere onderhoudsdisciplines vernieuwden we in 2019 de contracten of hielden we een aanbesteding. We namen afscheid van partijen, maar zetten ook samenwerkingen onder nieuwe voorwaarden voort.

Met onze vijf vaste onderhoudspartners: Wiebe Barends, Coen Hagendoorn, Kesselaar & Zn, Ooijevaar bevrogen bouwers en Stupin sloten we een nieuwe samenwerkingsovereenkomst af voor de komende jaren. Aan de hand van nieuwe afspraken over werkprocessen en KPI's, waarbij verbetering van de dienstverlening aan de bewoner centraal staat, voeren zij dagelijks- en mutatieonderhoud en badkamer-, keuken- en toiletrenovaties uit in onze woningen.

Voor het liftonderhoud kwam, na een aanbesteding, een bestaande leverancier als beste partij naar voren voor de resultaatgerichte samenwerking die Intermaris voor ogen heeft. Deze leverancier beheerde al een groot deel van het liftbezit. Voor het onderhouden en verhelpen van storingen aan automatische deuren gingen we een contract aan met een nieuwe partij. Ook voor legionellabeheer en het uitvoeren van asbestinventarisaties stapten we ook over op een nieuwe partij.

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 reparatieonderhoud

maken we vervolgens onderscheid tussen verhuurders- en huurdersonderhoud. Voor het huurdersonderhoud voerden we in juli 2019 het onderhoudsabonnement in. Eind 2019 zijn er in totaal 4.754 onderhoudsabonnementen afgesloten. Hiervan hebben 1.764 huurders het abonnement gratis ontvangen, omdat zij huurbevrozing hebben gekregen. Via dit abonnement kunnen huurders ervoor kiezen huurdersonderhoud door Intermaris te laten uitvoeren.

Van alle gemelde reparatieverzoeken is in 2019 circa 72% door onze eigen servicedienst opgelost. De overige 28% is op basis van specialisme of capaciteit in opdracht gegeven bij externe partijen. In totaal zijn ruim 24.000 reparaties uitgevoerd.

Aantal Reparaties

	2019	2018	2017
Reparatieverzoeken *	21.678	23.919	24.289
Mutatieonderhoud	2.406	2.241	1.539
Totaal	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 reparaties.*

Het aantal reparatieverzoeken in 2019 laat een daling van ruim 9% zien ten opzichte van 2018. Met ingang van 2019 wordt het vervangen van badkamers, toiletten en keukens op verzoek van huurders niet meer opgenomen als reparatieverzoek. In 2018 en 2017 was dit nog wel in bovenstaande aantallen opgenomen. We verwachten dat het aantal reparatieverzoeken de komende jaren, onder invloed van de ingrijpende renovaties en herstructurering, verder zal dalen.

Het aantal meldingen inzake mutatieonderhoud ligt met 2.406 boven het aantal mutaties van 1.045. Dit wordt veroorzaakt doordat per mutatie vaak meerdere (vervolg-)meldingen worden aangemaakt. Ook voor woningen die zijn vrijgekomen en worden gesloopt of verkocht, vindt in de praktijk nog mutatieonderhoud plaats.

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 2019 heeft Intermaris 171 woningen gerenoveerd en 77 woningen verduurzaamd en in totaal € 25,7 miljoen geïnvesteerd in renovaties en duurzaamheid.

De bouw van nieuwe woningen sluit aan op de grote vraag naar sociale huurwoningen in zowel de gemeenten Hoorn als Purmerend. In 2019 heeft Intermaris 177 nieuwe woningen opgeleverd. Ultimo 2019 zijn er 398 woningen in aanbouw. In totaal is er een bedrag van € 37,6 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.

De vraag naar de uitvoering van bouwprojecten is de afgelopen jaren weer aangetrokken. Doordat de vraag nu nog groter is dan het aanbod zijn de bouwkosten gestegen. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal projecten opnieuw ontwikkeld moesten worden, zodat deze in 2020 kunnen worden aanbesteed.

3.3.1 Renovatie & herstructurering

We bezitten diverse complexen die het einde van de levensduur naderen of een probleem hebben met de leefbaarheid. Bij deze complexen onderzoeken we welke ingreep nodig is, renovatie of sloop/nieuwbouw. Ook zijn er locaties waarvoor we onderzoeken of nieuwbouw haalbaar is.

Intermaris werkt samen met de gemeente Purmerend aan een ontwikkelplan voor de vernieuwing van de wijk Wheermolen-Oost. In 2020 staat gepland om te starten met de renovatie van de eerste hoogbouwflat in de wijk. Ook in Hoorn is de samenwerking met de gemeente opgezocht om te komen tot een gezamenlijke toekomstvisie voor de wijk Kersenboogerd. In 2020 zal deze visie uitgewerkt worden in deelprojecten.

Daarnaast zijn bij meerdere projecten haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd en is inmiddels het gunningstraject gestart. Dit is de opmaat voor een aantal omvangrijke ingrepen bij ruim 3.000 woningen in zowel Hoorn als Purmerend voor de komende 10 jaar.

Overzicht renovatie- en herstructureringsprojecten (2019-2030)

In voorbereiding (per wijk)	Plaats	Aantal woningen
Hoorn-Noord	Hoorn	525
Grote Waal	Hoorn	374
Hoorn overige	Hoorn	363
Wheermolen-Oost	Purmerend	980
Wheermolen-West	Purmerend	375
Purmerend overige	Purmerend	637
Monnickendam	Monnickendam	53
Totaal		3.307

3.3.2 Renovaties in 2019

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. Door de energiebesparende maatregelen streven we naar een energielabel A en minimaal energielabel B en voor de bewoner naar een verlaging van de energielasten.

In 2019 is de renovatie van de vier hoogbouwflats in Wheermolen-Oost voorlopig gegund. De planning is om in 2020 te starten met de renovatie van de eerste flat.

Purmerend

Hoogbouw Mercuriusweg

In 2019 is de renovatie van de laatste twee, van in totaal vier, flats aan de Mercuriusweg afgerond. De renovatie voorziet onder andere in een cascorenovatie, een stevige verduurzaming (gemiddeld label A), esthetische verbetering van gevel en entree en asbestsanering. De renovatie is geëvalueerd, waarbij er een klanttevredenheidsonderzoek onder de bewoners is gehouden. De gemiddelde klanttevredenheid kwam hierbij uit op het cijfer 8,0. In 2019 is ook de renovatie van de Bernard Zweersflat gestart. Deze flat is identiek aan de vier flats aan de Mercuriusweg.

Cavaljéplein

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 worden in totaal 216 woningen gerenoveerd en aardgasvrij gemaakt. Eind 2019 zijn de werkzaamheden nagenoeg afgerond.

Ooster- en Westervenne

In 2019 is een onderzoek opgestart naar de renovatie van twee identieke hoogbouwflats in de wijk Overwhere. In overleg met de bewoners worden de mogelijkheden om de 259 woningen te renoveren, onderzocht.

3.3.3 Projectontwikkeling & nieuwbouw

In zowel Hoorn als Purmerend is er een toenemende vraag naar sociale huurwoningen. In beide gemeenten en onze huurdersverenigingen zijn hierover afspraken gemaakt. De ambities zijn daarbij groot. Voor Hoorn voorzien wij tot 2030 een netto groei van onze woningvoorraad met 250 woningen. In Purmerend voorzien wij een nog grotere netto groei van onze voorraad met 500 woningen. 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.

Bobeldijkerweg

De realisatie van acht woningen en overname van drie woonwagens aan de Bobeldijkerweg is in 2019 afgerond. De bouw van de woningen heeft op verzoek van de gemeente Hoorn plaatsgevonden voor woningzoekenden die zich in het verleden op de wachtlijst voor woonwagens hadden ingeschreven. Het project kent een lange geschiedenis. Met de realisatie zijn alle met de gemeente gemaakte afspraken afgerond.

Binneblifstraat

De 36 nieuwe woningen aan de Binneblifstraat, Drieboomlaan en Merensstraat in Hoorn zijn in 2019 opgeleverd en verhuurd. Na oplevering kwamen er nog enkele oplever- en nazorgpunten naar voren welke begin 2020 verholpen zullen zijn.

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 vertraging opgelopen door problemen met de geluidsisolatie. De oplevering staat nu gepland in maart 2020.

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. Intermaris heeft de afhandeling hiervan op zich genomen en zal in 2020 de werkzaamheden afronden.

Projecten in realisatie en ontwikkeling

In de onderstaande tabel is te zien welke projecten per 31 december 2019 ontwikkeld worden en waarvan de bouw reeds is gestart of binnen afzienbare tijd zal starten.

Projecten in realisatie en ontwikkeling

In ontwikkeling	Plaats	Soort	Woningen	Overig
Holenkwartier	Hoorn	Nieuwbouw	80	0
Nieuwe Steen	Hoorn	Nieuwbouw	60	0
Bangert Oosterpolder fase 5	Hoorn	Nieuwbouw	105	0
Siriusstraat	Hoorn	Sloop nieuwbouw	405	0
Joh. Poststraat	Hoorn	Sloop nieuwbouw	32	0
Totaal Hoorn			682	0

In ontwikkeling	Plaats	Soort	Woningen	Overig
Purmerweg	Purmerend	Nieuwbouw	38	0
De Graeffweg	Purmerend	Nieuwbouw	19	0
Rudolf Garrel plintwoningen	Purmerend	Nieuwbouw	12	0
Wherepark	Purmerend	Sloop nieuwbouw	99	0
Totaal Purmerend			168	0

Holenkwartier

Holenkwartier is een gebiedsontwikkeling met in totaal 400 nieuwbouwwoningen en circa 4.000m2 commercieel programma. In het plan ontwikkelt Intermaris 80 sociale huurwoningen. In 2019 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. Hiermee is het plan de volgende fase ingegaan en is gestart met uitwerking van de sociale huurwoningen in het project.

Nieuwe Steen

Begin 2016 hebben wij de scholenlocatie aan de Nieuwe Steen in Hoorn verworven. In samenspraak met de gemeente Hoorn ontwikkelen wij voor deze locatie een appartementencomplex met 60 woningen. In 2019 is het bestemmingsplan vastgesteld en onherroepelijk geworden. In 2019 is het plan geoptimaliseerd om in 2020 te kunnen aanbesteden. Eind 2019 is gestart met de sloop van het oude schoolgebouw.

Bangert Oosterpolder fase 5

In Bangert Oosterpolder in Hoorn ontwikkelt Intermaris verdeeld over 5 locaties in totaal 37 grondgebonden woningen en 68 appartementen. De grond voor 2 locaties is eind 2019 overgenomen van de gemeente Hoorn.

Siriusstraat (Grote Waal Noord)

De herstructurering van de Siriusstraat en omgeving in Hoorn is reeds in 2016 gestart. Na een succesvol participatie-traject hebben bewoners ingestemd met sloop welke in 2017 en 2018 heeft plaatsgevonden. In 2019 is gestart met de bouw van de eerste 2 fasen van in totaal 267 appartementen. In 2020 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. Gelijktijdig wordt het ontwerp geoptimaliseerd, zodat deze in 2020 kan worden aanbesteed.

Johannes Poststraat

Het project Johannes Poststraat in Hoorn voorziet in de sloop en nieuwbouw van 32 eengezinswoningen in het centrum van Hoorn. In 2019 is gestart met de bouw, de oplevering staat begin 2020 gepland.

Purmerweg/Klein Where

Op de locatie Purmerweg in Purmerend voorzien wij een ontwikkeling van een klein appartementencomplex met in totaal 38 appartementen, welke verhuurd zullen worden aan zorgpartij Odion. Het bestemmingsplan is eind 2018 onherroepelijk geworden. Als gevolg van de stijgende bouwkosten is het plan in 2019 geoptimaliseerd. De aanbesteding wordt voorbereid, zodat deze in 2020 kan plaatsvinden.

De Graeffweg

Het betreft de nieuwbouw van 19 appartementen in Purmerend. Uitdaging daarbij is de samenwerking met het naastgelegen gezondheidscentrum Graeffweg en de gemeente als het gaat om de inrichting van het openbaar gebied. Hierover zijn in 2019 nadere afspraken gemaakt. Als gevolg van de stijgende bouwkosten is het plan in 2019 geoptimaliseerd en heeft vertraging opgelopen. De aanbesteding wordt voorbereid, zodat deze in 2020 kan plaatsvinden.

Wherepark

Het project Wherepark behelst de vernieuwing van het woningbezit in de wijk Wheermolen-West in Purmerend door de sloop van 150 woningen en het bouwen van 164 eengezinswoningen en 38 appartementen. Een onderdeel van dit project is het uitvoeren van de grondexploitatie door Intermaris.

In 2018 is de eerste fase van het plan opgeleverd en verhuurd aan de bewoners uit de sloopwoningen. Eind 2018 is gestart met de sloop van fase 2, welke bestaat uit 150 woningen. Door tegenslagen met het aanleggen van de nutsvoorzieningen is pas medio 2019 gestart met de bouw van de 99 woningen welke in 2020 zullen worden opgeleverd.

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 2019 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.

Overzicht van in 2019 opgeleverde woningen waar energiebesparende maatregelen zijn uitgevoerd

	Aantal	Voor	Na	Woningen met panelen	Aantal panelen
Boekerij/ Galerij/ Binnenplaats - Hoorn	77	D	A	53	368
Mercurius flat III en IV - Purmerend	171	C/D	A	-	-
Totaal	248			53	368

Afgelopen jaren heeft Intermaris invulling gegeven aan het initiatief Duurzaam Wonen en zijn de eerste en tweede tranche afgerond. In 2019 is de derde tranche voor de jaren erna opgestart. Eind 2019 hebben wij vanuit dit initiatief in totaal 2.282 woningen verduurzaamd. Daarnaast zijn er ultimo 2019 nog 376 woningen in uitvoering en 464 woningen in voorbereiding. In onderstaande tabel wordt per gemeente hierin inzicht gegeven.

Overzicht van totaal aantal woningen met duurzaamheidsmaatregelen

Gemeente	Duurzaam Wonen: aantal verduurzaamde woningen		
	uitgevoerd	in uitvoering	in voorbereiding
Hoorn e.o.	1.312	0	208
Purmerend e.o.	783	376	256
Waterland	187	0	0
Totaal	2.282	376	464

Verbeteren energieprestatie van woningen (labelstappen)

Label	Index	2019	2018	Mutatie
Label A+	EI ≤ 0,8	183	128	55
Label A	0,8 EI ≤ 1,2	3.576	3.313	263
Label B	1,2 EI ≤ 1,4	3.886	3.404	482
Label C	1,4 EI ≤ 1,8	5.471	5.919	-448
Label D	1,8 EI ≤ 2,1	1.929	1.987	-58
Label E	2,1 EI ≤ 2,4	793	940	-147
Label F	2,4 EI ≤ 2,7	98	239	-141
Label G	EI > 2,7	56	66	-10
Niet gelabeld	Niet gelabeld	510	329	181
Totaal		16.502	16.325	177

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 2019 is van circa 800 woningen het energielabel verbeterd. Bij 248 woningen hebben in 2019 duurzaamheidsmaatregelen plaatsgevonden. Daarnaast is sprake van 177 nieuwbouwwoningen en zijn bijna 1.200 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 2019: 1,46 (label C). Eind 2018 was de meest actuele index 1,51 (label C). 'Het Convenant Energiebesparing Corporatiesector' schrijft gemiddeld energielabel B voor in 2021. De verwachting is dat ons woningbezit eind 2020 over een gemiddeld energielabel B beschikt.

3.5 Grondposities

Ultimo 2018 beschikte Intermaris nog over twee grondposities. Voor één grondpositie was per 14 december 2018 een verkoopovereenkomst ondertekend, waarbij sprake was van een voorwaardelijke levering. Pas als het bestemmingsplan voor deze grondpositie definitief was gewijzigd en de betaling door de koper binnen de afgesproken termijn had plaatsgevonden, zou de verkoop definitief zijn. In december 2019 is aan beide voorwaarden voldaan en is de verkoop definitief geworden. Dat betekent dat er ultimo 2019 nog één grondpositie resteert. Het ligt niet in de lijn der verwachting deze grondpositie te ontwikkelen. Het afstoten van deze grondpositie (op termijn) is daarom voor ons een reële optie. Eind 2019 waarden we deze grondpositie op € 4,4 miljoen.



**Slim organiseren
voor de klant**

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 van de enkelvoudige 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 treden per direct in werking. 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 2019

	Interest Coverage Ratio	Loan to Value	Solvabiliteit	Dekkingsratio*	Onderpandratio*
Intermaris	2,8	59%	41%	35%	35%
Ontwikkeling (t.o.v. '18)	+0,1 ↑	+3% ↓	-2% ↓	-	-
Norm Aw/WSW	Min. 1,4	Max. 85%	Min. 15%	Max. 70%	Max. 70%
Score	✓	✓	✓	✓	✓

* berekeningswijze van dekkingsratio in 2019 gewijzigd, geen vergelijkend cijfer

Intermaris is financieel gezond en voldoet ook in 2019 aan de normstellingen van Aw en WSW.

De LTV is bepaald op basis van de beleidswaarde en komt uit op 59% (2018: 56%). In 2019 zijn de definities en gehanteerde beleidsuitgangspunten bij de bepaling van de beleidswaarde aangescherpt. Dit houdt onder meer in dat er een duidelijker onderscheid is gekomen tussen onderhoud en investeringen. Voor Intermaris betekent dit dat een deel van de renovatiekosten als onderhoudskosten moeten worden beschouwd en niet meer als

investeringen mogen worden verwerkt. Voor de resultatenrekening worden deze regels toegepast vanaf 2020; om de beleidswaarde te berekenen moet al wel met deze aanscherping rekening worden gehouden. Dit leidt tot een daling van de LTV met 7%. Als geen rekening zou zijn gehouden met deze nieuwe wijze van verwerking zou de LTV zijn uitgekomen op 52%.

4.3 Jaarresultaat 2019

Het jaarresultaat van Intermaris bedraagt in 2019 € 337,3 miljoen positief en kan worden gesplitst in 3 posten:

- Operationeel resultaat van het bestaande bezit van € 32,5 miljoen.
- Verkoopresultaat van € 7,3 miljoen.
- Waardeveranderingen en mutaties in latenties vennootschapsbelasting van positief € 297,5 miljoen.

Overzicht jaarresultaat 2019

	2019		2018	
Huuropbrengsten	112.598	98,72%	109.691	98,73%
Overige bedrijfsopbrengsten	1.460	1,28%	1.411	1,27%
<i>Opbrengsten</i>	<i>114.058</i>	<i>100,00%</i>	<i>111.102</i>	<i>100,00%</i>
Personeelskosten	-9.365	-8,43%	-9.016	-8,12%
Onderhoudskosten	-26.891	-24,20%	-18.997	-17,10%
Leefbaarheid	-562	-0,51%	-398	-0,36%
Organisatiekosten	-10.387	-9,35%	-9.375	-8,44%
Afschrijvingen mva eigen gebruik	-1.259	-1,13%	-1.391	-1,25%
Belastingen en verzekeringen	-6.530	-5,88%	-6.202	-5,58%
Sectorspecifieke heffingen	-9.950	-8,96%	-13.916	-12,53%
Financiële baten en lasten	-16.585	-14,93%	-17.076	-15,37%
<i>Kosten</i>	<i>-81.529</i>	<i>-73,38%</i>	<i>-76.371</i>	<i>-68,74%</i>
Operationeel resultaat	32.529	26,62%	34.731	31,26%
Verkoopresultaat	7.314		2.999	
Waardeveranderingen vastgoed	306.395		133.485	
Waardeveranderingen derivaten e.d.	-5.747		-669	
Vennootschapsbelasting	-3.143		-2.524	
Waardeveranderingen en vpb	297.505		130.292	
Jaarresultaat na belastingen	337.348		168.022	

Operationeel resultaat bestaand bezit

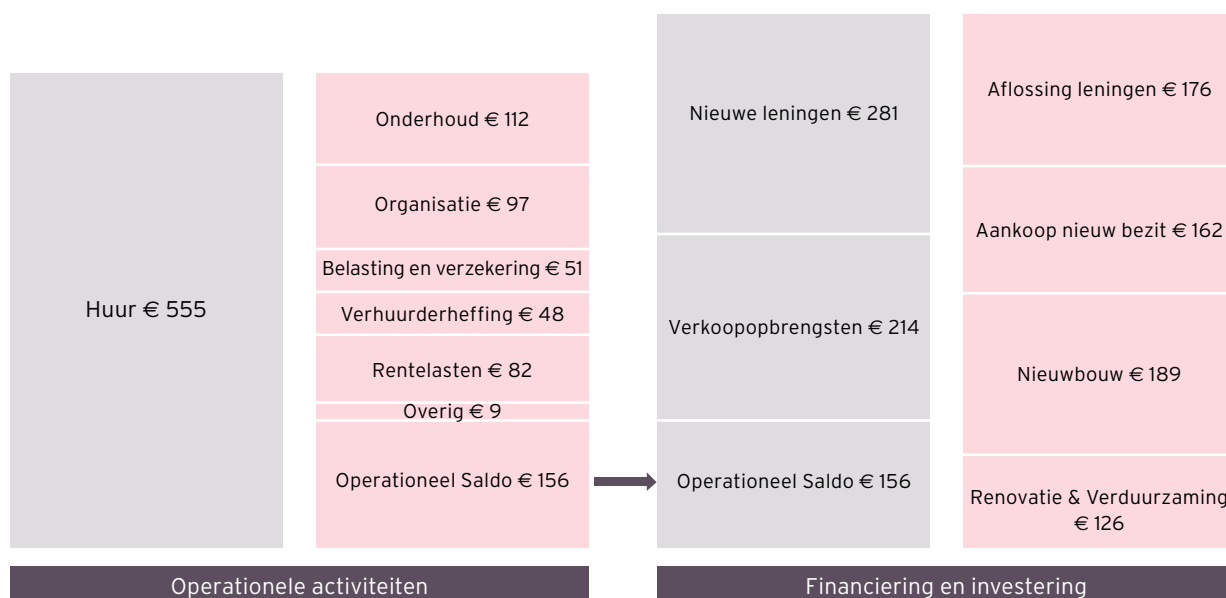
Ten opzichte van 2018 is het operationele resultaat afgenomen met € 2,2 miljoen tot € 32,5 miljoen. De huur-opbrengsten zijn in 2019 toegenomen met 2,7% ten opzichte van voorgaand jaar. Enerzijds betreft dit de algemene huurverhoging van 1,6%, maar anderzijds komt dit door de uitbreiding van ons bezit met per saldo 163 eenheden alsmede de afname van de huurderiving.

De onderhoudskosten zijn in 2019 weer sterk toegenomen. Dit betreft met name het planmatig onderhoud dat in 2019 weer op het gewenste niveau is gebracht. In 2018 was weinig planmatig onderhoud uitgevoerd vanwege een beperkte capaciteit bij ons team Vastgoedbeheer.

Daarnaast valt de afname van de sectorspecifieke heffingen op. Dit heeft met name te maken met de vermindering verhuurderheffing van € 3,2 miljoen die in 2019 is verkregen voor investeringen in nieuwbouwwoningen in Purmerend. Er is in 2019 ook geen saneringsheffing aan het WSW betaald (2018: € 1,1 miljoen) ten behoeve van de sanering van in financiële moeilijkheden verkerende woningcorporaties.

Uitgaven 2019 per € 555,- huuropbrengst

In de grafiek is weergegeven waaraan de gemiddelde huuropbrengst van € 555,- wordt uitgegeven.



Waardeveranderingen vastgoed

Intermaris waardeert haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingssystematiek leidt in 2019 tot een positieve waardemutatie van in totaal € 306 miljoen tegenover een positieve waardemutatie in 2018 van € 133 miljoen. Een nadere toelichting hierop staat in paragraaf 4.5.

4.4 Kasstromen 2019

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.

In 2019 is een bedrag van € 100,1 miljoen geïnvesteerd. Dit bedrag is nagenoeg volledig gefinancierd vanuit onze operationele kasstroom van € 31,7 miljoen en de verkoopopbrengsten van € 47,1 miljoen. Het restant is gefinancierd vanuit een toename van de leningenportefeuille met € 15 miljoen.

Investerings en dekking (bedragen in € 1.000)

	2019	2018
Investerings	100.079	44.433
Financiering vanuit:		
- Operationele kasstroom	31.714	32.162
- Verkoopopbrengsten	47.116	10.224
- Aangaan / aflossen geldleningen	15.126	3.138
- Uitgaven / ontvangsten verbindingen	37	37
- Aanleg liquiditeitsbuffer derivaten	0	0
- Mutatie liquide middelen	6.086	(1.128)
Totaal	100.079	44.433

4.5 Vermogenspositie 2019

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

	2019	2018		2019	2018
DAEB vastgoed	2.231.930	1.892.366	Eigen vermogen	1.828.542	1.491.194
Niet-DAEB vastgoed	79.994	74.218	Voorzieningen	5.392	14.664
Overig Vastgoed	53.657	42.782	Langlopende schulden	529.736	495.620
Financiële vaste activa	20.750	19.011	Kortlopende schulden	51.244	56.998
Vorraden	4.680	6.097			
Vorderingen	8.142	2.155			
Liquide middelen	15.761	21.847			
Totaal activa	2.414.914	2.058.476	Totaal Passiva	2.414.914	2.058.476

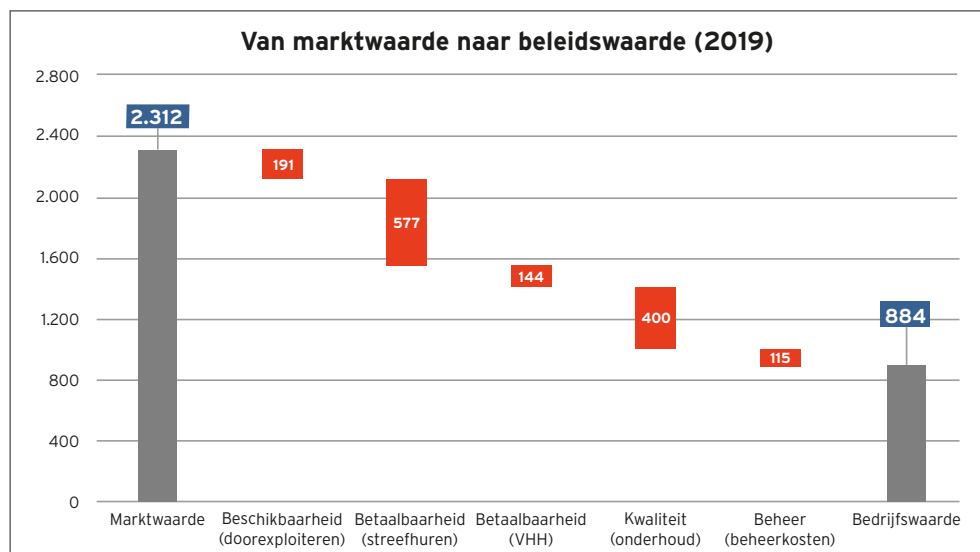
Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2019 ruim € 2.312 miljoen. Dit is een toename van € 345 miljoen ten opzichte van 2018, toen de marktwaarde nog € 1.967 miljoen was. Deze toename wordt met name veroorzaakt door een toename van de leegwaarde van het vastgoed en de afname van de disconteringsvoet en exit yield.

Beleidswaarde

Met ingang van 2018 wordt 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 verdien capaciteit 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.



De marktwaarde van het vastgoed bedraagt per 31 december 2018 totaal € 2.312 miljoen, de beleidswaarde is totaal € 884 miljoen. De gehanteerde afslagen zijn als volgt:

- *Beschikbaarheid - € 191 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 € 191 miljoen.

- *Betaalbaarheid - € 721 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 2020 t/m 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 € 577 miljoen. Door de lagere huur neemt bovendien de last verhuurderheffing toe, het effect hiervan op de marktwaarde is € 144 miljoen. Totaal is het effect € 721 miljoen.

- *Kwaliteit - € 400 miljoen*

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor instandhoudingsonderhoud een normbedrag van gemiddeld € 1.077,- 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 € 400 miljoen.

- *Beheer - € 115 miljoen*

In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor beheerlasten een normbedrag van gemiddeld € 746,- 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 € 115 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 financieerbaar 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 2019

Eind 2019 was de nominale waarde van onze langlopende geldleningen € 517,4 miljoen (2018: € 502,3 miljoen). Van dit bedrag wordt € 37,1 miljoen gebruikt voor de financiering van vastgoed in ontwikkeling en resteert € 480,3 miljoen (2018: € 476,2 miljoen) aan geldleningen voor de financiering van het bestaande vastgoed. In 2019 steeg ons vreemd vermogen licht ten opzichte van 2018: 4,6 keer de jaarhuur. De gemiddelde rente daalde met 0,2% als gevolg van herfinancieringen tegen een lagere rente.

Vreemd vermogen en rente

	2019	2018
Leningenportefeuille/jaarhuur	4,6	4,5
Leningenportefeuille per vge	€ 28.963	€ 28.800
Gemiddelde rente	3,5%	3,7%

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 september 2019 heeft het WSW het borgingsplafond 2019 voor Intermaris met terugwerkende kracht vastgesteld op € 542,7 miljoen. De omvang van de geborgde leningenportefeuille per 31 december 2019 bedraagt circa € 527,4 miljoen; dit is € 15,3 miljoen onder het genoemde borgingsplafond.

Tegelijkertijd heeft het WSW ook een borgingsplafond vastgesteld voor de jaren 2020 en 2021. Het borgingsplafond 2020 is toereikend voor de in 2020 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 2019 is de algemene buffer ruim € 34 miljoen (2018: € 59 miljoen). De buffer ultimo 2018 was niet in overeenstemming met de omvang van de liquiditeitsrisico's van Intermaris en is in 2019 sterk afgebouwd door onder andere de aflossing van een lening met een variabele hoofdsom van € 25 miljoen. In 2020 wordt de buffer naar ongeveer een bedrag van € 25 miljoen gebracht door het beëindigen van de rekening-courantfaciliteit van € 9 miljoen.

	2019 in € 1.000
Liquide middelen	15.761
Niet opgenomen lening (lening variabele hoofdsom)	10.000
Rekening-courant krediet ING	9.000
Totaal	34.761

4.6.5 Derivaten

De derivatenportefeuille van Intermaris bestaat per 31 december 2019 uit 7 Interest Rate Swaps (2018: 8) van in totaal € 52,4 miljoen (2018: € 63,4 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 Koninkrijksrelaties, 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 2019 zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten, wel is 1 derivatencontract met een toezichtbelemmerende bepaling en een breakdatum per 1 november 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 € 3,7 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 € 17,8 miljoen. Voor deze negatieve marktwaarde zijn geen margin calls bij de banken gestort. Bij slechts 1 derivatencontract kan deze verplichting ontstaan. In 2020 kan zich dit risico niet meer voordoen omdat per 1 februari 2020 ook dit derivaat is doorgezakt in een vastrentende lening.

Ultimo 2019 heeft Intermaris geen verplichting een liquiditeitsbuffer aan te houden voor derivatencontracten met een breakclausule. Er zijn ultimo 2019 in totaal 4 contracten met een breakdatum in het jaar 2021, waarvan er 1 is die in 2020 is beëindigd. In het jaar voorafgaand aan een breakdatum moet op basis van de Woningwet een liquiditeitsbuffer worden aangehouden die voldoende is om een extra daling van de rente met 200 basispunten op te kunnen vangen.

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 overvloedige geldmiddelen altijd op een (spaar)rekening bij ING Bank in Nederland, waarbij de tegoeden direct opvraagbaar zijn. ING Bank beschikt per maart 2020 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

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 2019 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 RvC, 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 2020 - 2024

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 2020 een bedrag van € 14,6 miljoen aan verhuurderheffing en dit bedrag loopt nog op tot € 16,7 miljoen in 2024. In 2020 hebben wij, alleen voor de duurzaamheidsprojecten met een voorlopige investeringsverklaring (aanvraag ingediend), een eenmalige korting op de verhuurderheffing ingerekend van € 1,7 miljoen. Heffingsvermindering van € 25.000 per woning voor de nieuwbouw van huurwoningen in bepaalde gebieden waarbij de huur onder de eerste aftoppingsgrens ligt, geldt vanaf 1 januari 2020. Deze effecten zijn nog niet ingerekend.

Voor de vennootschapsbelasting is Intermaris vanaf 2017 in een betalende positie gekomen door het beperken van de omvang van een onderhoudsvoorziening. Daarnaast hebben wij in onze meerjarenbegroting de effecten van een beperking van de renteaftrek (de ATAD) en een dalend tarief ingerekend. Dit betekent dat wij voor de komende jaren een gemiddelde last van bijna € 7 miljoen per jaar zullen hebben.

Omdat Intermaris het betaalbaar houden van de huren belangrijk vindt, is het uitgangspunt voor de lange termijn een inflatievolgend en dus gematigd huurbeleid. In een intensief traject hebben wij samen met de huurderorganisaties bestedingsrichtingen bedacht voor de middelen. Daarbij is afgepeeld hoeveel geld nodig is voor de bestrijding van de woningnood, de renovaties, het onderhoud en welke financiële ruimte daarna beschikbaar is voor nieuw beleid. Voor het eerst is daarbij ook een grondig onderbouwde afweging gemaakt van de (macro-economische) toekomstscenario's en het vermogen van Intermaris om koers te blijven houden. De bestedingsrichtingen zijn aan de bewoners voorgelegd en hun prioriteiten zijn helder en evenwichtig:

- Matiging van de huurstijgingen met telkens 0,5% onder prijsinflatie in de jaren 2020, 2021 en 2022;
- Het tarief van het onderhoudsabonnement gaat omlaag naar € 2,50 per maand. Door deze maatregel verwachten we dat bewoners hiervan maximaal gebruik gaan maken (= 80%);
- Er wordt meer capaciteit en geld ingezet voor leefbaarheid en zichtbaarheid in de wijken en het begeleiden van mensen met een ggz-achtergrond.

Met de huurdersverenigingen is hierover overeenstemming in de vorm van een convenant voor de jaren 2020-2022.

De kasstroomratio ICR voor het DAEB bedrijf blijft gedurende de periode 2020-2024 op niveau en ligt gemiddeld op 1,8 en daarmee boven de norm van 1,4. In de jaren 2020 tot en met 2022 renoveren we meerdere hoogbouw-flats in Purmerend. De nieuwe regelgeving over het onderscheid tussen onderhoud en verbetering schrijft voor dat de onderhoudslasten in deze projecten ten laste van het operationele resultaat worden gebracht. Hierdoor komt de ICR in deze jaren uit tussen de 1,5 en 1,6 en is de marge ten opzichte van de norm klein. Scherpe sturing op de operationele kasstromen zal in deze jaren aan de orde zijn.

4.7.2 Investerings- en financiering

Intermaris heeft in de komende jaren een flinke investeringsopgave. In de periode 2020-2024 is gepland om 536 woningen te slopen, 1.470 woningen nieuw op te leveren en 1.088 woningen te renoveren en/of te verduurzamen.

Het investeringsvolume in de meerjarenbegroting is fors gestegen als gevolg van sterk gestegen bouwkosten en hogere indexatieparameters. Met de investeringen in de periode 2020-2024 is een bedrag gemoeid van ongeveer € 375 miljoen.

Meerjarenbegroting 2020

	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Investerings-:						
- Nieuwbouw	50.067	45.765	63.998	67.616	80.356	307.802
- Bestaand bezit	8.543	13.187	17.498	13.113	12.607	64.948
- Overig	2.005	150	150	150	150	2.605
Totaal	60.615	59.102	81.646	80.879	93.113	375.355
Financieringen vanuit:						
- Operationele kasstroom	11.947	13.474	15.568	23.936	28.994	93.919
- Verkoopopbrengsten	8.645	10.797	10.669	18.013	14.916	63.040
- Groei leningenportefeuille	40.023	34.831	55.409	38.930	49.203	218.396
Totaal	60.615	59.102	81.646	80.879	93.113	375.355
ICR (DAEB)	1,52	1,54	1,54	2,03	2,22	
LTV (DAEB)	58%	59,0%	63,0%	65,0%	68,0%	

Op basis van de meerjarenbegroting 2020 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 Investerings- in niet-DAEB

Per 1 januari 2017 heeft Intermaris haar bedrijf administratief gescheiden in een DAEB bedrijf en een niet-DAEB bedrijf (zie ook toelichting paragraaf 4.1.). De activiteiten van Intermaris concentreren zich op het DAEB bedrijf. Ook met alle toekomstige investeringen blijft het DAEB bedrijf zelfstandig aan de financiële kaders van het WSW voldoen. 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 die opgeleverd worden in 2020 en 69 woningen in 2021. De investeringen kunnen worden gefinancierd vanuit eigen middelen.

4.7.4 Gevolgen van Corona

In het vroege voorjaar van 2020 zijn we als samenleving terechtgekomen in een crisissituatie veroorzaakt door het coronavirus. Dit heeft ook de nodige impact op onze huurders en op onze organisatie. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen. Nieuwe richtlijnen en ontwikkelingen monitoren we continu en volgen we op. Onze maatregelen zijn erop gericht om de gezondheid van onze medewerkers, huurders en relaties te beschermen en waar mogelijk de dienstverlening aan onze huurders te continueren. De crisis veroorzaakt door het coronavirus zal naar de toekomst toe ook impact hebben voor ons. Bijvoorbeeld ten aanzien van ons investeringsprogramma waarbij we ook sterk afhankelijk zijn van anderen zoals bouwers, gemeenten en in het geval van renovatie ook onze huurders. Op het moment van schrijven is nog onduidelijk wat de impact precies zal zijn. De huidige inschatting is dat dit voor Intermaris niet zal leiden tot onoverkomelijke financiële problemen. Daarnaast is er ook voor ons sprake van omstandigheden die negatieve invloed zullen hebben op de realisatie van onze doelstellingen. Hoewel we de mogelijke invloed op de financiële continuïteit nog niet goed kunnen objectiveren, blijkt uit een eerste scan op hoofdlijnen dat de financiële continuïteit niet in het geding is.



Verantwoording

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 2019 vindt plaats op basis van de tot dat moment geldende 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 code formuleert dit als volgt:

“Woningcorporaties zijn private ondernemingen, die met een maatschappelijke opdracht een belangrijke volkshuisvestelijke taak uitvoeren. Het realiseren van de maatschappelijke doelen staat voorop, met de financiële continuïteit van de organisatie als randvoorwaarde. Binnen de wettelijke kaders en legitieme criteria bepaalt de corporatie (lees: Intermaris) daarin zelf de doelen. Vanuit dit besef richt de corporatie de organisatie efficiënt, sober en kosteneffectief in, zodat huurders met de laagste inkomens een zo laag mogelijke huurlast hebben.”

De Governancecode kent vijf belangrijke principes. De principes vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden gezien. Elk principe is in de code uitgewerkt in een groot aantal bepalingen.

- Principe één gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht van corporaties.
- Vervolgens behandelt principe twee de manier waarop het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC) aanspreekbaar zijn op resultaten.
- Principe drie beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC.
- Principe vier behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen.
- Principe vijf 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 Meerjarenvisie 2019-2022. In hoofdstuk 1 van dit jaarverslag is dat verwoord. Aan wat we willen bereiken, is met de nieuwe visie duidelijk handen en voeten 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 governance structuur 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 Beheer en Beleid;
- investeringsstatuut;
- verbindingsstatuut;
- treasurystatuut;
- integriteitscode en meldregeling.

Statuten en diverse 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;
- (her)benoemingsproces bestuurders en commissarissen.

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;
- belangrijke beleidsdocumenten (zoals de Meerjarenvisie, begroting en de jaarrekening).

De rol die de RvC van Intermaris speelt, is verantwoord in het eigen RvC jaarverslag.

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)

- meerjarenvisie;
- prestatieafspraken gemeenten;
- overlegafspraken huurdersverenigingen;
- overlegafspraken overige stakeholders (waaronder convenanten).

Beheersingskaders

- (meerjaren-)begroting (incl. formatieplan);
- investeringsstatuut;
- reglement Financieel Beheer en Beleid;
- verbindingsstatuut;
- 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 externe accountant of andere toezichthoudende organen vastgelegd en navolgbaar.

Bestuur en RvC voorkomen en vermijden tegenstrijdige belangen. Bestuur en RvC zijn alert op de ‘levensduur’ van een eerder 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, 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 één van de aspecten die de governance-inspectie van de Autoriteit woningcorporaties en de onafhankelijke externe visitatiecommissie in haar doorlichting meeneemt in haar weging en beoordeling van de governance.

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-deel van dit jaarverslag, 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 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. De wijze waarop de werkgeversrol jegens het bestuur vorm en inhoud krijgt, is verantwoord in het RvC-deel van dit jaarverslag. Intermaris kent momenteel een eenhoofdig bestuur. Intermaris kent een directieteam 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.

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 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 RvC – en de organisatie. De RvC kent een drietal vaste commissies, te weten de audit-commissie, 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 gespreks-onderwerpen 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 acht jaar lid van de raad en wordt halverwege bij goed functioneren 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.

Intermaris kent altijd open procedures voor werving en selectie van commissarissen, waarbij Intermaris ook in landelijke dagbladen adverteert. Vacature en profiel staan ook op de website. Bij het werven van commissarissen, op voordracht van de huurdersorganisaties, hebben de huurdersorganisaties het recht van bindende voordracht. Alle commissarissen worden bij (her)benoeming geleid langs de “fit en proper”-toets van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Nieuwe commissarissen krijgen standaard een introductieprogramma op maat. De raad is ook permanent planmatig bezig met eigen opleiding en ontwikkeling. Collectief en individueel. Meer informatie over de samenstelling en het functioneren van de RvC is verantwoord in het RvC-deel van dit jaarverslag.

5.1.4 Integriteitsbeleid en reputatiemanagement

Intermaris werkt gestructureerd aan het continu versterken en verbeteren van de integriteit en haar reputatie. Integriteit is voor corporaties, 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. Bovendien pakken we issues en prestaties die onder de maat zijn aan. We werken daar intern hard aan.

Toon aan de top is cruciaal. We organiseren trainingen en voeren overleg over lastige dilemma's. Hier geeft Intermaris op alle niveaus invulling aan. Daarnaast besteedt Intermaris veel aandacht aan de gewenste passende bedrijfscultuur organisatiebreed. Met bestuur en management van de organisatie maken we, op gezette tijden door het jaar, hier regelmatig extra tijd voor vrij.

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 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 externe 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 – volledig geactualiseerd. Inmiddels zijn ook hierover nieuwere inzichten ontstaan, met name gericht op het verder verbeteren van de meldcultuur. Intermaris streeft ernaar de melddrempel zo laag als mogelijk te leggen.

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. Met wie we zakendoen en contracten willen afsluiten, screenen we. Het inkoopbeleid inclusief de daarbij behorende governance-afspraken worden ook intern ge-audit. Naast de interne expertise die aanwezig is, huren wij ook gespecialiseerde inkoopkennis in voor belangrijke inkooptrajecten. Immers zijn de belangen van onze (toekomstige) huurders groot bij de contracten die wij afsluiten.

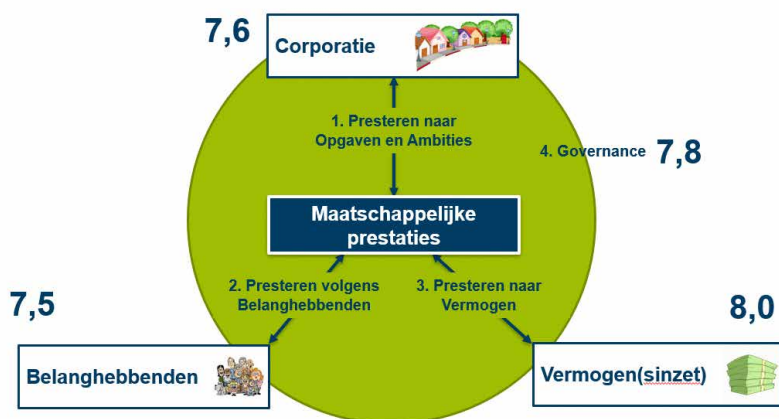
In de verschillende regelingen en reglementen komen, op het terrein van integer handelen, aanvullende bepalingen voor. Dit geldt bijvoorbeeld ten aanzien van afhankelijkheidsrelaties en nevenfuncties. Jaarlijks inventariseren en publiceren wij nevenfuncties van bestuurders en commissarissen. De nevenfuncties 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.

In 2019 zijn binnen Intermaris uiteraard ook specifieke integriteitsvragen aan de orde geweest. De RvC en de externe accountant zijn door het bestuur over integriteitsmeldingen geïnformeerd.

5.1.5 Visitatie

Woningcorporaties laten hun maatschappelijke prestaties minimaal eens per vier jaar onderzoeken door een geaccrediteerd extern visitatiebureau. Intermaris heeft in 2019 de externe visitatie over de periode 2015-2018 laten uitvoeren. Het rapport daarvan is gepubliceerd op de website.

Intermaris scoort goed op alle onderdelen



Proces

De visitatiecommissie heeft rond de zomer en in het najaar met interne en externe belanghebbenden gesproken. De commissie heeft zich ook een beeld gevormd van het werkgebied van Intermaris en locaties bezocht. Het eindrapport is door de commissie begin 2020 aan externe belanghebbenden gepresenteerd.

Bevindingen van de visitatiecommissie

De visitatoren hebben de volgende samenvatting van Intermaris gegeven ten aanzien van de verschillende prestatievelden.

Presteren naar Opgaven

- Intermaris heeft goed ingezet op het realiseren van de opgaven in de prestatieafspraken. Met name inspanningen op gebied van betaalbaarheid, duurzaamheid, kwaliteit, sociale opgaven en zorg scoren goed.
- Er is sterk ingezet op woningen beschikbaar te houden voor starters en jongeren, maar ook op secundaire doelgroepen als de middeninkomens die anders moeilijk aan een woning kunnen geraken.
- Ten aanzien van duurzaamheid heeft Intermaris sterk gepresteerd door ongeveer 2.500 woningen energietisch te verbeteren.

Presteren naar Ambities

- Intermaris sluit voor het ontwikkelen van de ambities aan op de relevante signalen uit de omgeving en de eigen (financiële) mogelijkheden. Intermaris laat duidelijk blijken dat men weet wat er speelt en stemt hier haar ambities op af.
- Intermaris weet deze ambities vervolgens door te vertalen naar specifieke acties om zo de ambities in de praktijk tot uiting te laten komen.
- Intermaris evalueert gestructureerd en diepgaand het oude ondernemingsplan 2015 - 2018 als input voor de nieuwe Meerjarenvisie.
- Sterk is ook dat Intermaris door de recente reorganisatie haar interne processen heeft afgestemd op de veranderde ambities.

Vermogensinzet

- Intermaris heeft een duidelijke visie op de wijze waarop zij haar vermogen wil inzetten voor de maatschappelijke opgaven. Intermaris kan ook goed haar vermogensinzet onderbouwen tussen verschillende projecten.
- Bij het nemen van investeringsbeslissingen zijn de maatschappelijke opgaven goed meegenomen in de overwegingen.
- Intermaris legt op uitgebreide wijze de koppeling tussen de opgaven in het werkgebied, haar ondernemingsplannen, vastgoedstrategie en haar vermogensinzet.

Governance

- Intermaris heeft op goede wijze haar strategie bepaald aan de hand van de opgaven en heeft ook op goede wijze de belanghebbenden hierbij betrokken. Intermaris houdt ook op goede wijze in de gaten of de doelen bereikt worden en stuurt, indien nodig, tijdig bij.
- De RvC geeft op goede wijze invulling aan zijn rol als toezichthouder bij een maatschappelijke organisatie. De RvC is goed op de hoogte van de maatschappelijke doelen en bewaakt de realisatie daarvan goed.
- Intermaris legt op ruim voldoende wijze verantwoording af over haar prestaties.

Belanghebbenden

- De belanghebbenden zijn over het algemeen tevreden over de prestaties van Intermaris.
- De onderwerpen waarop Intermaris de hoogste scores krijgt van belanghebbenden zijn beschikbaarheid, sociale opgaven en zorg.
- Ook de relatie en communicatie richting de belanghebbenden worden met ruime voldoendes beoordeeld.
- De invloed op beleid scoort over het algemeen goed.

Echter:

- De huurdersvereniging InterWhere is van mening dat zij vaak pas wordt betrokken in het proces als de keuzes al vaststaan. Daarnaast worden vraagtekens gezet bij wat Intermaris daadwerkelijk doet met de adviezen van HV InterWhere.
- Er is inmiddels door HV InterWhere wel een omslag gemerkt. Er is afgesproken dat men meer aan de voorkant van een traject wordt betrokken.

5.2 Risicoparagraaf jaarrekening 2019

Proloog – Coronacrisis

Gedurende de eerste maanden van 2020 is een nieuwe realiteit in alle hevigheid de wereld ingetrokken die onze huurders en onze organisatie hard raakt. Het coronavirus slaat bij het optekenen van de jaarrekening om zich heen en heeft een enorme impact op de gezondheid en het welzijn van iedereen om ons heen en op de wijze waarop wij onze dienstverlening kunnen uitvoeren. Meer dan ooit wordt een beroep gedaan op alle mensen die hier samen voor staan en hun aanpassingsvermogen aan de nieuwe omstandigheden.

Het risico van het optreden van een wereldwijde pandemie had Intermaris niet op de risicoradar staan. Wel beschikt Intermaris over een calamiteitenprocedure die ons in het verleden ook heeft geholpen bij het structureren en organiseren van de beheersing in het geval van opgetreden calamiteiten.

In dit bijzondere en acute geval is onder leiding van het bestuur een speciale task force opgezet die op basis van verschillende uitgewerkte scenario's, plannen heeft ontwikkeld om de continuïteit van de bedrijfsvoering in deze omstandigheden te borgen en om na de coronacrisis deze gefaseerd weer naar het nieuwe normaal niveau te gaan hervatten. De scenario's zijn gebaseerd op de 4 verwachte economische scenario's zoals gepresenteerd door het Centraal Plan Bureau in maart 2020.

Tezamen met het bestuur, directie en management is in beeld gebracht welke impact in de verschillende scenario's te verwachten valt voor onze huurders en de organisatie en medewerkers. Hoe kunnen we daarin met het behoud van ieders gezondheid het beste handelen en hulp bieden? Wat dat betreft staan het behoud van ieders gezondheid, het indammen van de bedreigingen en het bieden en verwijzen naar hulp voor betrokkenen voorop maar we zien als gevolg van deze crisis ook kansen als het gaat over zaken die we nu anders uitvoeren dan voorheen. We onderzoeken daarom wat we willen behouden in de periode van de hervatting.

De grootste risico's van het COVID-19 virus voor ons lijken op dit moment waardedaling van activa, vertraging van bouw- en renovatietrajecten, betalingsproblematiek bij huurders, uitstel van onderhoud, langere leegstand van verhuurde eenheden en uitval van medewerkers. Dat lijken vooralsnog geen factoren die kunnen leiden tot een bedreiging van de bedrijfscontinuïteit. Gezien ons bedrijfsmodel liggen continuïteitsproblemen niet direct voor de hand om de volgende redenen:

- De huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid, wij zien op dit moment nog geen materiële impact op de inning van huren;
- 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.

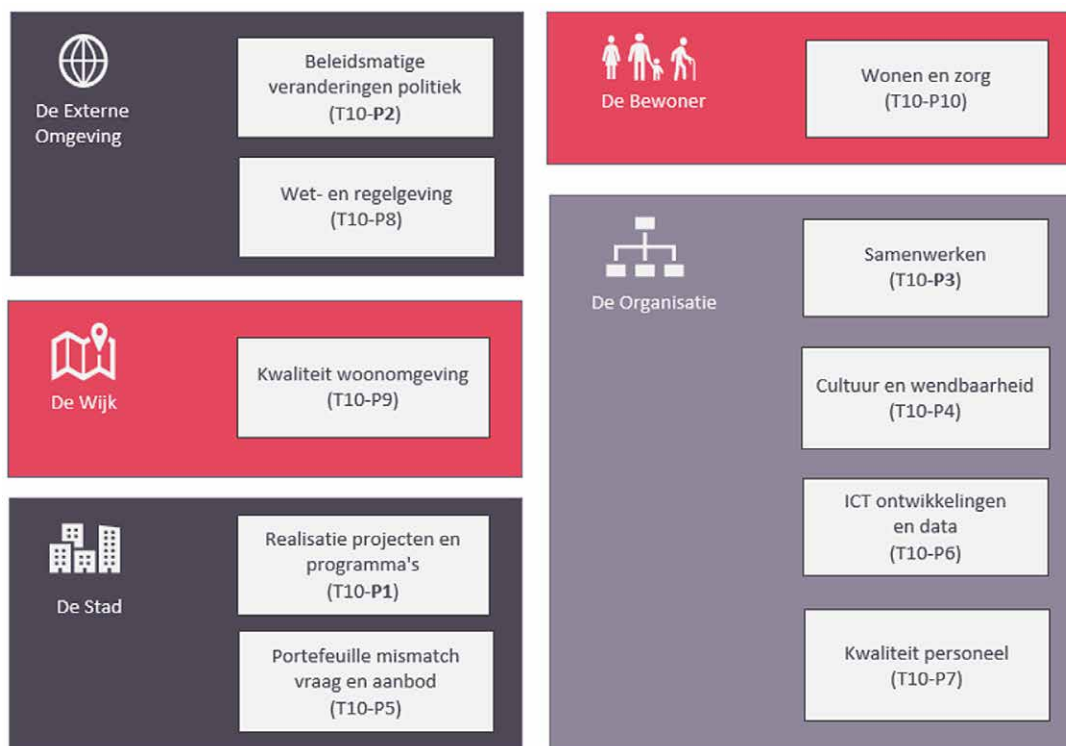
Daarnaast hebben we niet direct te maken met een liquiditeitsrisico. Aantrekken van liquiditeiten bij de sectorbanken BNG/NWB is nu en naar verwachting komend jaar ook geen probleem. Ook een rentestijging heeft op korte termijn geen significante invloed op de kasstromen van Intermaris. Zo nodig kan getemporiseerd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

Inleiding

De bovenstaande proloog bevestigt nog eens het belang van risicomanagement in organisaties en de wijze waarop een organisatie zich kan aanpassen aan veranderende omstandigheden. Zoals gezegd hadden we een wereldwijde epidemie nog niet in het vizier van onze risicoradar. Wel hebben wij aan het begin van 2019 een herijkte set van strategische risico's vastgesteld die zijn gelieerd aan onze meerjarenvisie.

In het eerste jaar van de realisatie van de nieuwe meerjarenvisie is Intermaris van start gegaan met de herijkte set van strategische risico's. Tezamen met bestuur, directie en management is in het afgelopen jaar gestuurd op de vernieuwde top 10 die in januari is vastgesteld en per Meerjarenvisie-thema in kaart is gebracht (figuur bladzijde 57).

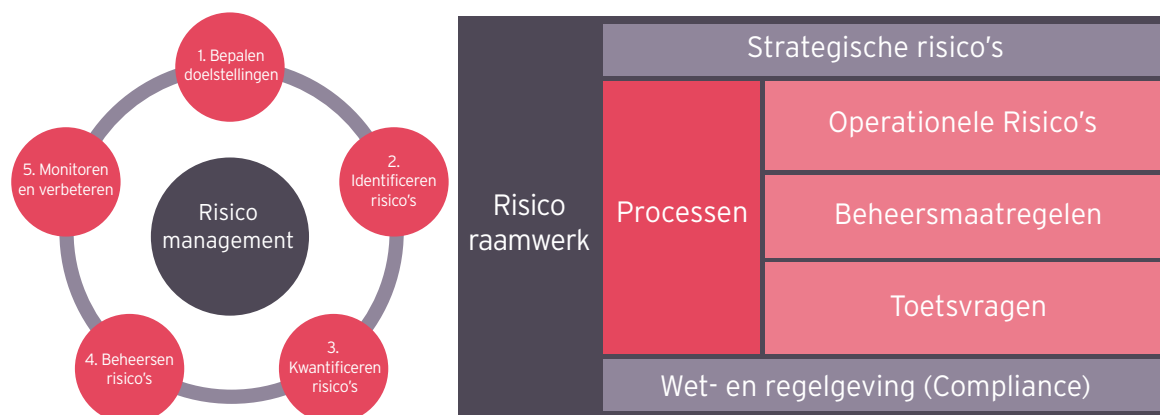
Te zien valt dat strategische risico's met de hoogste risicoscores betrekking hebben op risicogebieden: planning en realisatie van (vastgoed)projecten, interne- en externe samenwerking en externe factoren zoals beleidsmatige veranderingen in de politiek. De toelichting op de beheersing met betrekking tot deze thema's en risico's volgt verderop in deze risicoparagraaf.



Top 10 strategische risico's 2019

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 de beheersing en 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 risicomangement (zie onderstaand figuur).



Risicomangement proces en risicoraamwerk

De uitgangspunten die we hanteren bij de risicobeheersing hebben we verder verwoord in ons risicobeleid. 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. Concern Control werkt in dat kader nauw samen met het team Business en Project Control waarbij de laatste zich nadrukkelijker richt op de prestaties en verbeteringen van processen. Concern Control richt zich meer op de beheersing van de bedrijfsvoering en de vastlegging van de basis, de processen.

Risicomanagement (R)

Voor wat betreft de aanliegroute 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 vijf thema's van onze Meerjarenvisie 2019-2022.



De bewoner

*Definitie van het strategisch risico voor het thema "Bewoner".
Er is onvoldoende passend aanbod voor de zorgbehoevende doelgroep.*

De bewoner staat bij Intermaris centraal. Bij de strategische analyse van de risico's die samenhangen met het thema "De bewoner", ligt de focus vooral op het risico dat samenhangt met de verbinding tussen wonen en zorg. Het risico gaat over mogelijk onvoldoende passend aanbod voor de zorgbehoevende doelgroep. In het rapport van de commissie Bos is dat onderwerp ook terug te vinden als aandachtspunt in relatie tot het langer thuis wonen van ouderen. Met partijen uit de markt zoals Esdégee en Omring brengen we in kaart waar de mogelijkheden liggen om het aanbod zo goed mogelijk af te kunnen blijven stemmen op de zorgbehoevende doelgroepen.



De externe omgeving

*Definitie van de strategische risico's 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 & 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.

Ten aanzien van de eerste kijkt het bestuur met tevredenheid terug naar de inrichting en werking van het bestuurlijk overleg dat Intermaris periodiek voert met de gemeenten. Het proactief beïnvloeden van de media en het systematisch bouwen aan beelden van Intermaris is ook goed verlopen. Naast het landelijk lidmaatschap van Aedes vindt Intermaris op regionaal en lokaal niveau aansluiting bij ontwikkelingen door onder andere te participeren bij PWNr, PWW, de Groene huisvester, Westfriese Bedrijven Groep en verschillende climate boards. Ten aanzien van de externe wet- en regelgeving en de nadruk die Intermaris in de Meerjarenvisie heeft gelegd op maatwerk, voor het passend aanbieden van wonen, zal een groot beroep worden gedaan op de medewerkers die de woningen toewijzen. Daarbij zijn meer dan gebruikelijk dilemma's naar voren gekomen met betrekking tot het handelen in de geest van de wet, versus de letter van de wet en de eventuele ruimte die de 'harde' regels bieden. Met dilemma besprekingen in de teams werken we daaraan.



De stad

Definitie van de strategische risico's voor het thema "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. De rendementen van projecten staan reeds langere tijd onder druk van de sterk gestegen bouwkosten. Hierdoor wordt het steeds moeilijker om binnen een acceptabel budget ook acceptabele kwaliteit te realiseren voor onze primaire doelgroep. Tegelijkertijd zien we dat de sturing sterker gericht blijft om investeringsvoorstellen in aantallen en in mix conform voorgenomen planning te behandelen. Dat blijft een behoorlijke uitdaging. Vooralsnog verwacht Intermaris nog geen negatieve impact als gevolg van de consequenties van de 'stikstofcrises' en PFAS. Verder richt de beheersing zich ook ten aanzien van de realisatie op de verdere ontwikkeling van de opzet en werking van vastgoedsturing. De assetmanagement-functie heeft zich verder ontwikkeld en wordt hier als opdrachtgever ingezet als verbindende schakel tussen de (portefeuille)strategie en de operatie. Het gehele proces ‘Ontwikkelen Eenheden’ is geactualiseerd.



De wijk

Definitie van de strategische risico voor het thema "Wijk".

De kwaliteit van de woonomgeving of buurt is niet schoon, heel of veilig en/of het gedrag van bewoners draagt negatief 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 ontfemen over dagelijkse leefbaarheidskwesties. Naast de reguliere inzet is specifieke aandacht versterkt voor de leefbaarheid in de wijken Wheermolen-Oost, Kersenboogerd en Hoorn-Noord. Voor deze wijken is een extra Buurtbeheerder aangetrokken. Daarnaast zijn wijkvisies, waar leefbaarheid een integraal onderdeel van uitmaakt, in ontwikkeling. Samen met bewoners onderzoeken we hoe invulling kan worden gegeven aan ontmoetingsmomenten in de wijk. In de presentatieafspraken benadrukken wij de wederkerigheid van de afspraken met de gemeenten.



De organisatie

Definitie van de strategische risico's voor het thema "Organisatie".

- a) Medewerkers leveren onvoldoende actieve bijdragen 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.*

Twee van de vier risicogebieden die zijn benoemd binnen het thema “De organisatie” gaan over samenwerking en cultuur & wendbaarheid. Op het gebied van de interne samenwerking hebben verschillende initiatieven plaatsgevonden in het afgelopen jaar. Binnen de sector Wonen zoeken teams elkaar meer op en houden team-

leiders interviews met elkaar. Binnen de sector Financiën en Bedrijfsvoering hebben verschillende collega's de green belt opleiding gevolgd om andere teams te kunnen ondersteunen bij het optimaliseren van hun processen. Op het gebied van externe samenwerking wordt vooral bij het team Projecten de SOM Methodiek (strategisch omgevingsmanagement) ter hand genomen om de samenwerking met betrokken partijen actief op te zoeken. De huurdersverenigingen zijn voor het eerst intensief betrokken bij het proces van de totstandkoming van de begroting; dat werd zeer gewaardeerd.

Op het gebied van cultuur & wendbaarheid is het management met de teams concreet aan de slag gegaan met dilemmatrainingen, reputatiemanagement en het bespreekbaar maken van gedrag en het geven van feedback. In werkgroepverband is met HRM en teamleiders bepaald hoe in dat licht persoonlijk leiderschap voor elke medewerker goed op de kaart kan worden gezet. Zo kunnen medewerkers en daarmee de organisatie meer in haar kracht worden gezet.

Met de vastgestelde I-strategie is binnen het thema "De organisatie" op het risicogebied van ICT-ontwikkelingen en data een belangrijke mijlpaal bereikt ten aanzien van de kaderstelling die borgt dat de ontwikkeling en de prestaties van ICT zich op het gewenste niveau blijven voltrekken. De resultaten van de programma's Digitalisering (o.a. klantcontact) en Orde op de basis (voor wat betreft het archiefbeleid) liepen qua voortgang achter op de verwachtingen.

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 werken. Periodiek vindt in teamleider- en directieverband een vlootshow 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 het voorstel 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 wordt vanaf 2020 ingezet.

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, de beschikbaarheid van partijen en prijsvorming bij aanbestedingen, de kwaliteit van de onderhoudsbegroting en de formulering van opdrachten voor dagelijks onderhoud.

Bij de *ondersteunende en sturende processen* ging veel aandacht uit naar de beheersing op het gebied van systeemstoringen, datakwaliteit en archiefbeleid, de prognoses van de kasstromen en het optimaliseren van de fiscale positie. Op deze gebieden zijn qua ontwikkeling van de beheersing nog slagen te maken.

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 audit jaarplan 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 beheersmaatregelen 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 welke spelen binnen de organisatie.

Wonen		Vastgoed		Bedrijfsvoering	
Audits processen					
Verhuur		Ontwikkelen eenheden		ICT performance en ontwikkeling	
Verkoop		Onderhouden eenheden (planmatig)			
Thematische audits					
Klantbediening		Fasedocumentatie		Social Audit	
				Privacy	
 = voldoende  = onvoldoende  = beschouwende audit					

Uitkomsten audits op processen uitgevoerd in 2019

In bovenstaand figuur 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 processen lieten allen duidelijke verbeterstappen zien op het vlak van interne beheersing, waarbij ten aanzien van de processen 'Ontwikkelen eenheden' en 'Onderhouden eenheden' de grootste verbetering zichtbaar was. Wel kwamen uit een aantal audits nog verbeteracties en -adviezen over de procesgang naar voren. De opvolging en voortgang hiervan wordt periodiek gemonitord aan de hand van rapportages uit het planning & control instrumentarium. Gedurende het jaar bleek de opvolging van actiepunten en adviezen naar aanleiding van audits voor verbetering vatbaar.

In 2019 zijn ook twee thematische audits (lichtblauw in bovenstaand figuur) uitgevoerd. Deze onderzoeken dienen niet als beoordelingsmechanisme van bijvoorbeeld een proces, maar zijn beschouwend of inzichtgevend van aard. De meest in het oog springende daarvan was de social audit. Deze audit was erop gericht om vanuit de invalshoek integriteit inzicht te verkrijgen over het huidige niveau van de cognitieve morele ontwikkeling binnen Intermaris.

Door dit af te zetten tegen het vanuit de Meerjarenvisie geschatte benodigde niveau van cognitieve morele ontwikkeling, zijn aan het bestuur en management nieuwe inzichten en handvatten geboden waarmee bepaald kan worden in welke mate, op welke wijze en binnen welke bedrijfsonderdelen de morele competenties van de medewerkers (door)ontwikkeld dienen te worden om de Meerjarenvisie te laten slagen.

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 de nieuw vastgestelde 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 afgelopen jaar voerde wat externe kaders betreft de AVG de boventoon. Op het laatstgenoemde punt hebben we door een onafhankelijke externe partij een onderzoek (1-meting) laten uitvoeren (zie figuur bladzijde 61). Hieruit blijkt dat de overall volwassenheidsscore van Intermaris op dit vlak overeenkomt met het gemiddelde van de referentiegroep. Daarbinnen is een hoge score zichtbaar voor wat betreft het bewustzijn van medewerkers omtrent privacy en de AVG, terwijl op wat betreft vastlegging nog verdere vooruitgang kan worden geboekt.

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 2019 heeft Intermaris nog één deelneming (2018:2). De deelneming BV Maelson was al zonder activiteiten en is in 2019 geliquideerd. De resterende deelneming Intermaris Projecten BV heeft ook geen activiteiten meer en zal naar verwachting in 2020 worden beëindigd.

Verbindingen van Stichting Intermaris (bedragen in € 1.000)

Verbinding	Deelnemings- percentage	Vestigings- plaats	Eigen Vermogen 31-12-2019	Resultaat na belastingen 2019
Intermaris Projecten B.V.	100%	Hoorn	5.979	4.127
B.V. Maelson	50%	Hoorn	0	(73)

Intermaris Projecten B.V.

Intermaris Projecten B.V. hield het belang aan in de verbinding BV Maelson. De vennootschap heeft geen andere activiteiten.

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 loopt de bouw van woningen op deze locatie vertraging op. 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 je in hoofdstuk 1 hebt kunnen 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 lees je hoe we er verder invulling aan geven en welke stappen we in 2019 hebben gezet op dit gebied.

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 onze medewerkers maatwerk. We verzorgen een mix van randvoorwaarden en faciliteiten om zo optimaal mogelijk in te kunnen spelen op het stimuleren van het werkplezier van onze medewerkers als geheel, maar waar we ook kunnen inspelen op individuele behoeften.

Fijn werken

In 2019 hebben wij in sessies met alle teams de visie en uitgangspunten voor ‘Fijn werken’ opgesteld. 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. We geven hier invulling aan door zowel onze huisvesting te veranderen, als de manier waarop we met elkaar werken. In onze nieuwe huisvesting zitten we met elkaar in open en transparante ruimtes, in de helft van het oppervlak ten opzichte van nu. We hebben dan diverse soorten werkplekken. Door deze veranderingen 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.

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 organisatie om de medewerkerstevredenheid te bevorderen. In 2019 zien we een stijgende medewerkerstevredenheid:

- + 2 %: eigen werkzaamheden (8,4);
- + 5 %: energie van de werkzaamheden (8,1);
- + 5 %: samenwerking met collega's (7,8);
- + 6 %: ervaren tijd en ruimte (7,0).

Medewerkers geven aan dat met name positief heeft bijgedragen aan het werkgeluk: de werksfeer en de samenwerking met collega's, de flexibiliteit die het Fijn werken'' biedt (van normen naar waarden) en de waardering die men krijgt van collega's en de organisatie.

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

In 2019 hebben wij de HR-gesprekscyclus (het beoordelen en belonen) herijkt. Zowel medewerkers als leidinggevendenden kregen geen energie meer van de manier waarop we volgens vast format en strakke regels in gesprek gaan over ons functioneren. In 2019 hebben we aan de hand van gesprekken in de organisatie een nieuw beleid gemaakt.

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, leidinggevendenden en klanten. Wij nemen hierin zelf de regie. Onze leidinggevendenden geven daarin de ruimte, het vertrouwen en ondersteunen ons erbij”.

Met ingang van 2020 werken we op deze nieuwe manier met een nieuw systeem wat ons digitaal goed en gebruiksvriendelijk kan ondersteunen.

6.1.3 Onze leidinggevendenden zijn inspirerende leiders

Onze leidinggevendenden 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 hebben we dit doorgezet. Middels zeswekelijkse 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 loopt het traject van leiderschapsontwikkeling door.

6.1.4 Aanboren van (nieuwe) kwaliteiten

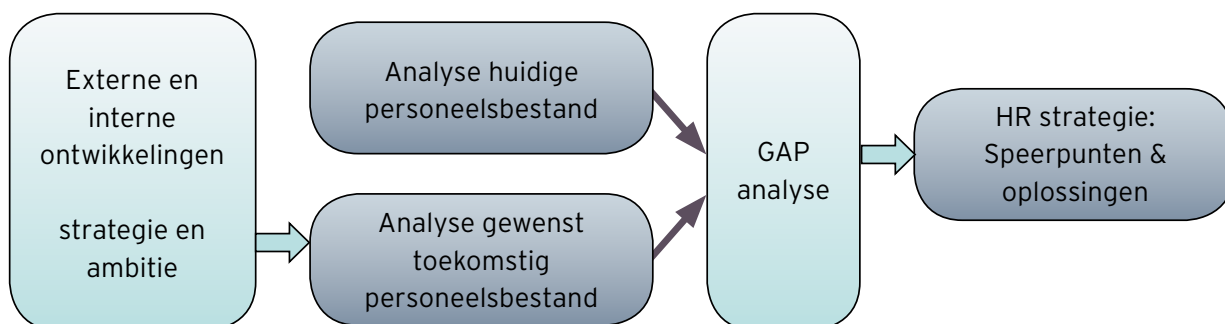
Medewerkers hebben in het afgelopen jaar hard gewerkt aan hun ontwikkeling. We hebben daar het volledige opleidingsbudget voor ingezet. Incompanytrainingen die gevolgd zijn, zijn bijvoorbeeld timemanagement, feedback, klantgericht schrijven en stakeholdermanagement. Voor de komende jaren ligt de gewenste ontwikkeling op een aantal thema's:

- Optimaal samenwerken, zowel intern als extern, waardoor we het woonplezier van onze huurders vergroten.
- Maatwerk kunnen leveren, zodat we beter in kunnen spelen op de individuele behoeften van onze huurders.
- Vernieuwing tot stand brengen en continu verbeteren, waardoor onze dienstverlening steeds goed blijft aansluiten bij onze maatschappelijke taak.
- Focus aanbrengen, keuzes durven maken, prioriteiten durven stellen, waardoor we resultaten behalen.
- Flexibel gedrag en aanpassingsvermogen, waardoor we als organisatie wendbaar worden en makkelijker mee kunnen bewegen met ontwikkelingen om ons heen.

In 2020 herijken we ons opleidingsbeleid en maken we opleidingsplannen voor de komende jaren.

6.2 Strategische personeelsplanning

In 2018 zijn we voor de eerste keer bij Intermaris bezig geweest met het opstellen van een strategische personeelsplanning (SPP). In 2019 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.

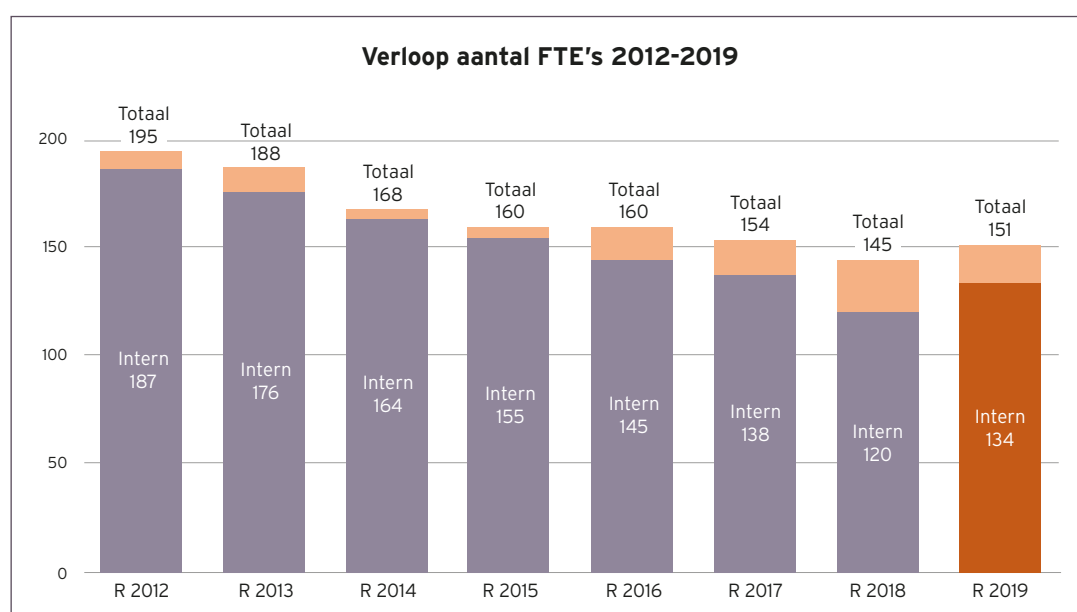


6.3 Ontwikkeling fte

Ontwikkelingen in 2019

De implementatie van het meerjarig verandertraject, 'Anders Organiseren', is eind 2018 succesvol afgerond. De plannen per team zijn doorgevoerd, waarbij nog een beperkt aantal acties resteerde die in de eerste helft van 2019 zijn afgerond. Op een aantal onderdelen zijn nieuwe inzichten ontstaan en hebben we gewijzigde plannen geïmplementeerd. Begin 2019 stonden er nog 8 vacatures open vanuit 'Anders Organiseren'. Daarnaast zijn er nieuwe functies ontstaan vanuit onze Meerjarenvisie. Vanuit deze nieuwe koers hebben we ingezet op een versteviging van onder andere onze strategische functies, specialistische leefbaarheidsfuncties, Opzichters in de wijken en Gebiedscoördinatoren (zoals een Regisseur Kersenboogerd). Eind 2019 is het aantal fte in vaste dienst uitgekomen op 134 fte.

De ontwikkeling fte is hieronder grafisch weergegeven.



Omdat de arbeidsmarkt voor werkgevers minder gunstig was, hebben we via verschillende wegen de vacatures ingevuld; zelf adverteren was soms niet toereikend. Daarom hebben we werving- & selectiebureaus ingeschakeld voor de invulling van schaarsere functies.

6.4 Ziekteverzuim en verzuimbeleid

In 2018 is een nieuw verzuimbeleid geïmplementeerd. Sinds vorig jaar werken we volgens het 'Eigen Regie' model. 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 afscheid genomen van de Arbodienst die daarvoor deze begeleiding op zich nam. Het gaat nu om het goede gesprek tussen leidinggevende en medewerker, al dan niet met ondersteuning vanuit HR.

In 2019 hebben we dit nieuwe verzuimbeleid geëvalueerd. Het heeft zichtbaar geleid tot een daling van het verzuimpercentage van 5,1% naar 4,6%. In 2019 zien we ook het langdurig ziekteverzuim verder afnemen en is er aandacht voor de medewerkers die frequent verzuimen.

Verbeteringen die naar voren komen vanuit de evaluatie zijn bijvoorbeeld het verder optimaliseren van de digitale verzuimworkflow, het frequenter voeren van gesprekken over verzuim in de teams voor bewustwording en intervisie over verzuimpreventie.

6.5 Gezamenlijk project Loopbaan

Eind 2016 is het 'Project Loopbaan' gestart. Dat is de naam van een project dat een groot aantal Noord-Hollandse corporaties (ZVH Zaandam, Intermaris Hoorn, Pre Wonen Velsersbroek, Wooncompagnie Hoorn, Woonwaard Alkmaar, Parteon Wormerveer, Kennemer Wonen Alkmaar en Woningbedrijf Velsen) hebben opgestart. 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 2019 hebben we vanuit Project Loopbaan deelgenomen aan vakmeetings, netwerkbijeenkomsten, workshops en inspiratie-events. Ook hebben we corporatie-overstijgende stageplaatsen aangeboden en stage gelopen bij elkaar, een vitaliteitsweek gehouden en een loopbaancoach ingeschakeld voor medewerkers die gesprekken wilden over een verdere loopbaanontwikkeling.

6.6 Integriteit en reputatiemanagement

Het thema integriteit heeft in 2019 opnieuw de juiste aandacht gekregen. Zo hebben we in 2019 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, naar aanleiding van vastgesteld niveau. 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. In 2020 worden medewerkers in bepaalde functies opnieuw gescreend, conform beleid.

6.7 Medezeggenschap

Het bestuur voert zeer regelmatig overleg met de ondernemingsraad. De ondernemingsraad 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.

Belangrijk deel van de aandacht in het overleg ging over de renovatie van het kantoor aan de Maelsonstraat en de denkrichtingen bij Het Nieuwe Werken. De ondernemingsraad vervulde bij de renovatie de rol van bewonerscommissie en was tijdens het bedenken van de plannen en de verbouwing het aanspreekpunt voor het bouwteam en de medewerkers.

In 2019 hebben OR en bestuur in een zogenoemd werkatelier de onderlinge werkafspraken tegen het licht gehouden en bestaande routines verfrist.

Het Nieuwe Werken

Met de ondernemingsraad – maar ook in sessies met alle teams – zijn de visie en uitgangspunten voor Het Nieuwe Werken besproken. Doel van Het Nieuwe Werken is een werkomgeving te ontwikkelen die past bij de koers naar de toekomst van Intermaris. Een werkomgeving die past op alle beoogde positieve organisatieontwikkelingen en daarmee ook redelijk toekomstbestendig is.

De ondernemingsraad heeft gestimuleerd dat Intermaris extra beleid heeft ontwikkeld op het gebied van thuiswerken, reizen met openbaar vervoer en de introductie van een lease-fietsplan. Achtergrond daarbij was ook het voorkomen van parkeerdruk voor eigen medewerkers bij de kantoorlocaties.

Het Nieuwe Werken vindt straks plaats in de nieuwe fysieke huisvesting, maar gaat in belangrijke mate vooral over onze cultuur, ons gewenste gedrag en de arbeidsomstandigheden en arbeidsvoorwaarden, zoals we die binnen Intermaris het liefst voor ogen zien. In al ons doen en laten willen we de bewoner steeds meer centraal stellen. Die denklijn heeft groot effect op keuzes die wij maken, bijvoorbeeld als het gaat om wanneer en waar wij werken en hoe wij omgaan met vragen. Op zeer participatieve wijze geven wij vorm aan alle stappen in de totstandkoming van dit nieuwe beleid in brede zin. Een OR-delegatie maakt vaak deel uit van voorbereidende groepen, maar de OR behoudt uiteraard haar formele rol waar het gaat om het uitbrengen van advies- of instemming als dat aan de orde is.

Nieuw beleid

In overleg met de ondernemingsraad is op belangrijke dossiers in 2019 gewerkt aan nieuw beleid en is aandacht besteed aan de wijze van implementatie daarvan. Als basis heeft de OR kennisgenomen van de HR-visie & -strategie 2019-2022: “Thuis bij Intermaris”. Vanuit de visie is telkens op zeer participatieve wijze gewerkt aan een aantal belangrijke beleidswijzigingen op HRM-terrein.

Het verzuimbeleid bij Intermaris is in 2019 gewijzigd. We hebben met elkaar gekozen voor een ‘Eigen Regie’ model. Ook is er een nieuwe visie op de gesprekcyclus vastgesteld. De OR heeft aansluitend daarop instemming verleend op de nieuwe werkwijze en de digitale ondersteuning die we bij de nieuwe gesprekcyclus gaan hanteren. De OR speelt standaard een belangrijke rol rondom veiligheidsvraagstukken en arbo-aangelegenheden. Hoewel hier geen beleidswijzigingen zijn, is de overlegstructuur op dit terrein herijkt en de gespreksagenda geactualiseerd.

Organisatiewijzigingen

De OR en bestuur hebben in 2019 de reorganisatie ‘Anders Organiseren’ samen geëvalueerd. De belangrijkste lessen én resultaten zijn daarbij besproken. De OR heeft in 2019 een positief advies gegeven op het samenvoegen van onze Technische Dienst en Vastgoedbeheer. Beide teams vallen nu onder één teamleider. Ook heeft de OR positief advies uitgebracht over wijzigingen rondom de secretariële ondersteuning binnen Wonen en Vastgoed.

CAO Woondiensten

Er is in 2019 een nieuwe CAO Woondiensten tot stand gekomen. De CAO Woondiensten loopt van 1 januari 2019 tot en met 31 december 2020. Medewerkers van woningcorporaties kregen per 1 april 2019 een structurele loonsverhoging van 3,25 procent. En met ingang van 1 januari 2020 een loonsverhoging van 2,25 procent. De cao is voor de sector algemeen verbindend verklaard.

Samenstelling OR

De samenstelling van de OR luidt op dit moment (ultimo 2019):

- Sonja Kamp (Bewoners en Leefbaarheid), OR-voorzitter.
- Jan Roskam (Bewoners en Leefbaarheid), OR-secretaris.
- Marije Zuurbier (Projecten), vervangend OR-secretaris.
- Irene Nes (Reporting & Accounting).
- Nadine Scheeuwe (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 24 juni 2020 de jaarrekening en het jaarverslag vast te stellen.

Hoorn, 24 juni 2020

C.J. Tip

Directeur-bestuurder Intermaris

The background of the slide features a repeating pattern of stylized houses and trees in a light gray color. The houses are simple outlines with a chimney, and the trees are simple outlines with a rounded top. The pattern is arranged in a grid-like fashion, with houses and trees alternating in a regular sequence.

Jaarrekening 2019

- Geconsolideerde jaarrekening
- Enkelvoudige jaarrekening

Geconsolideerde jaarrekening

- Geconsolideerde balans per 31 december 2019
- Geconsolideerde winst-en-verliesrekening 2019
- Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2019
- Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

1. Geconsolideerde balans per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

		31-12-2019	31-12-2018
		€ 000	€ 000
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa	9.1		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie		7.383	7.919
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	2.231.930	1.892.366
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	79.994	74.218
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	9.175	8.757
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.3	37.099	26.106
		2.358.198	2.001.447
Financiële vaste activa	9.4		
Deelnemingen		8	8
Latente belastingvorderingen		8.094	9.653
Leningen u/g		270	424
Overige effecten		12.378	8.926
		20.750	19.011
Som der vaste activa		2.386.331	2.028.377
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	9.5		
Vastgoed bestemd voor verkoop		4.608	5.544
Overige voorraden		72	553
		4.680	6.097
Vorderingen	9.6		
Huurdebiteuren		733	677
Belastingen en premies sociale verzekeringen		6.566	0
Overige vorderingen en overlopende activa		843	1.478
		8.142	2.155
Liquide middelen	9.7	15.761	21.847
Som der vlottende activa		28.583	30.099
TOTAAL ACTIVA		2.414.914	2.058.476

PASSIVA

		31-12-2019	31-12-2018
		€ 000	€ 000
GROEPSVERMOGEN	9.8	1.828.542	1.491.194
Voorzieningen	9.9		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		0	14.514
Latente belastingverplichtingen		5.232	0
Overige voorzieningen		160	150
		5.392	14.664
Langlopende schulden	9.10		
Leningen overheid		33.201	33.428
Leningen kredietinstellingen		471.060	442.963
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.803	8.291
Derivaten		15.516	9.769
Overige schulden		1.156	1.169
		529.736	495.620
KORTLOPENDE SCHULDEN	9.11		
Schulden aan overheid		272	265
Schulden aan kredietinstellingen		25.062	34.158
Schulden aan leveranciers		5.839	2.805
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.960	3.838
Overige schulden en overlopende passiva		15.111	15.932
		51.244	56.998
TOTAAL PASSIVA		2.414.914	2.058.476

2. Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2019

		2019	2018
		€ 000	€ 000
Huuropbrengsten	10.1	112.598	109.691
Opbrengsten servicecontracten	10.2	4.281	4.155
Lasten servicecontracten	10.3	(4.415)	(4.034)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	(8.829)	(7.752)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	(34.365)	(26.809)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	(16.384)	(20.118)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		52.886	55.133
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		43.351	9.663
Toegerekende organisatiekosten		(130)	(145)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(36.037)	(6.664)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7	7.184	2.854
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		995	(31.068)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		303.686	165.323
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		104	227
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		1.610	(997)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.8	306.395	133.485
Opbrengsten overige activiteiten		131	135
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten	10.9	131	135
Overige organisatiekosten	10.10	(2.024)	(1.885)
Kosten omtrent leefbaarheid	10.11	(1.749)	(1.431)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		(5.747)	(669)
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		4	3
Rentelasten en soortgelijke kosten		(16.589)	(17.079)
Saldo financiële baten en lasten	10.12	(22.332)	(17.745)
Resultaat voor belastingen		340.491	170.546
Belastingen	10.13	(3.143)	(2.524)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	10.14	0	0
Resultaat na belastingen		337.348	168.022

3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2019

(directe methode)

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	112.910	110.269
Vergoedingen	3.900	3.921
Overige bedrijfsontvangsten	207	162
Rente ontvangsten	2	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	117.019	114.352
Personeelsuitgaven	10.429	13.600
Onderhoudsuitgaven	22.735	18.045
Overige bedrijfsuitgaven	20.047	14.418
Rente uitgaven	17.815	19.200
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	96	1.235
Verhuurderheffing	9.854	12.681
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	504	361
Vennootschapsbelasting	3.825	2.650
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	85.305	82.190
Kasstroom uit operationele activiteiten	31.714	32.162
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	38.263	9.736
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	823	488
Verkoopontvangsten grond en overig	8.030	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	47.116	10.224
Uitgaven nieuwbouw huur	37.575	26.698
Uitgaven nieuwbouw verkoop	0	10
Uitgaven woningverbetering	25.666	14.903
Uitgaven leefbaarheid projectgebonden	0	0
Aankoop (woon)gelegenheden	33.472	100
Aankoop woongelegenheden VOV	823	186
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	923	1.533
Investerings overig	1.266	780
Externe kosten bij verkoop	354	223
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	100.079	44.433
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</i>	(52.963)	(34.209)
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	37	37
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	37	37
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	(52.926)	(34.172)

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	51.000	36.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	<u>0</u>	<u>0</u>
	51.000	36.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	35.874	32.861
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	<u>0</u>	<u>1</u>
	35.874	32.862
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>15.126</u>	<u>3.138</u>
Mutatie liquide middelen	<u>(6.086)</u>	<u>1.128</u>
Stand liquide middelen per 1 januari	21.847	20.721
Deconsolidatie VOF Terra Marique in 2018	0	(2)
Stand liquide middelen per 31 december	<u>15.761</u>	<u>21.847</u>
	<u>(6.086)</u>	<u>1.128</u>

4. Toelichting op de geconsolideerde 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.

Groepsverhoudingen

Stichting Intermaris staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Intermaris wordt hiermee bedoeld Stichting Intermaris en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

Impact Covid-19

In maart 2020 is de impact van Covid-19 op Nederland en de rest van de wereld groot geworden. We hebben onze bedrijfsprocessen aangepast en afgestemd op de door het RIVM en de Rijksoverheid afgegeven richtlijnen en maatregelen.

Het COVID-19 virus heeft impact op onze bedrijfsvoering. Het overgrote deel van de medewerkers kan de werkzaamheden vanuit huis voortzetten. Daar waar dit niet mogelijk is zijn passende maatregelen genomen. In principe vinden alle bedrijfsprocessen voortgang. Onderhouds- en investeringsactiviteiten worden daar waar noodzakelijk uitgesteld. Voor zover nu bekend zijn daar geen claims of nadelige financiële gevolgen uit te verwachten.

Wij verwachten een impact op onze operationele kasstromen door vertraagde ontvangst van huurstromen. Wij schatten op dit moment in dat deze impact dusdanig beperkt zal zijn dat hierdoor geen liquiditeitstekorten ontstaan. Onze huurstromen zijn omvangrijk en goed gespreid.

Onze financiering voor het komend jaar is geborgd via de reguliere processen. Wij hebben voldoende ruimte in onze kengetallen om aanvullende financiering op te kunnen nemen mocht dat noodzakelijk zijn. Wij zijn voor onze kasstromen niet afhankelijk van verkopen. De sector banken zijn naar verwachting in staat om in deze mogelijk behoefte te voorzien. Daarnaast beschikken wij over instrumenten als uitstel van onderhoud en investeringen om onze kasstromen positief te beïnvloeden. Indien noodzakelijk zullen wij ook gebruik maken van de overheidsmaatregelen ter ondersteuning van de economie. Op dit moment verwachten wij geen gebruik te hoeven te maken van de maatregelen zoals hierboven beschreven.

Hetgeen wij niet in de hand hebben is een mogelijk uitval van personeel door ziekte. Indien dit zich op grote schaal gaat voordoen, hetgeen nu niet het geval is, verwachten wij vertraging in de uitvoering van onze voorgenomen activiteiten en ook vertraging of mogelijk zelfs aanpassing van de realisatie van onze voorgenomen doelstellingen.

De omstandigheden hiervoor omschreven zijn onze verwachtingen met de kennis van heden. Deze omstandigheden zijn nog steeds omgeven met grote onzekerheden met betrekking tot de uiteindelijke impact van de pandemie op zowel de samenleving als de economie. Het is daarom ook redelijkerwijs niet mogelijk om de toekomstige effecten in te schatten.

Het bovenstaande in ogenschouw nemende zien wij geen reden om te twijfelen aan de continuïteit van de onderneming en hebben wij de jaarrekening opgemaakt op basis van continuïteit en achten wij de ingenomen schattingen in de jaarrekening nog steeds passend.

Stelselwijzigingen

Toelichting beleidswaarde

Als gevolg van nieuwe verslaggevingsregels is een stelselwijziging doorgevoerd met betrekking tot de bepaling van de beleidswaarde. De beleidswaarde zoals opgenomen in de toelichting van de jaarrekening 2019 is aangepast ten opzichte van voorgaand boekjaar in overeenstemming met de notitie 'definities onderhoud en beheer ten behoeve van verantwoordingen en prognose'. De belangrijkste wijziging voor Intermaris ten opzichte van de systematiek van voorgaand jaar is de verwerking van onderhoudsuitgaven die onderdeel zijn van een grote renovatie. Voor de bepaling van de beleidswaarde werden deze uitgaven tot en met voorgaand boekjaar als onderdeel van een investering beschouwd en niet meegenomen in de onderhoudsnorm; met ingang van het boekjaar 2019 zijn deze onderhoudskosten wel onderdeel van de onderhoudsnorm die in de beleidswaarde wordt ingerekend. Hierbij worden deze kosten verdeeld over de resterende geschatte levensduur van een complex van 30 jaar. Vanwege het feit dat Intermaris alleen de schil van een complex renoveert en de binnenkant van de woning niet direct meeneemt, voldoen de renovaties van Intermaris niet aan de definitie van een 'ingrijpende verbouwing' en mogen de uitgaven niet als investering worden beschouwd.

Deze stelselwijziging is prospectief verwerkt waarbij alleen de cijfers van het huidige boekjaar zijn aangepast. De impact van deze stelselwijziging op de toelichting van de beleidswaarde in boekjaar 2019 bedraagt circa € 112 miljoen negatief.

Waardering latente belastingen

In het kader van de gewijzigde inzichten ten aanzien van de RJ 272 'belastingen naar de winst' houdt Intermaris vanaf verslagjaar 2019 bij de waardering van de belastinglatenties tegen contante waarde rekening met de fiscale faciliteiten (zoals bij sloop en herbouw van activa met de dezelfde aard of bij toepassing van een fiscale herinvesteringsreserve). Aangezien het zeer waarschijnlijk is dat voor het grootste deel van het tijdelijke verschil van het vastgoed in exploitatie gedurende de levensduur geen fiscale afwikkeling zal plaatsvinden is bij de waardering van de latente rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur van het actief.

Omdat deze wijziging zijn oorsprong vindt in een aanpassing in de RJ wordt deze geclassificeerd als stelselwijziging. Het resultaat over 2019 op basis van de nieuwe grondslag bedraagt € 337.348.000. Indien op basis van de oude grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 338.406.000 hebben bedragen. Het resultaat over 2018 bedraagt op basis van de oude grondslag € 167.198.000. Indien op basis van de nieuwe grondslag zou zijn gewaardeerd, dan zou het resultaat € 168.022.000 hebben bedragen.

	Eigen vermogen 2018	Resultaat 2019	Resultaat 2018
	€ 000	€ 000	€ 000
Voor stelselwijziging	1.490.136	338.406	167.198
Effect stelselwijziging latente belastingen	1.058	(1.058)	824
Na verwerking stelselwijziging	1.491.194	337.348	168.022

De vergelijkende cijfers over het boekjaar 2018 zijn herrekend naar de nieuwe waarderingsgrondslag.

Schattingwijzigingen

In 2019 zijn geen schattingwijzigingen doorgevoerd.

Presentatiewijzigingen

In 2019 zijn geen prestatiewijzigingen doorgevoerd.

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.

Grondslagen voor de consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Stichting Intermaris en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee zij een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover zij de centrale leiding heeft. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum.

De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend worden niet betrokken in de consolidatie.

Wanneer er sprake is van een belang in een joint venture, dan wordt het desbetreffende belang proportioneel geconsolideerd. Van een joint venture is sprake indien als gevolg van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de deelnemers gezamenlijk wordt uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor de groep.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage
<i>Volledig geconsolideerd</i>		
Intermaris Projecten BV	Hoorn	100%
<i>Proportioneel geconsolideerd (als onderdeel van Intermaris Projecten BV)</i>		
BV Maelson	Hoorn	50%
<i>Overige deelnemingen (<20%)</i>		
Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV	Hoorn	17,65%
Bangert CV	Hoorn	17,65%
Woningnet NV	Weesp	1,11%

De 50% deelneming BV Maelson is in december 2019 geliquideerd. Intermaris Projecten BV, houder van de aandelen c.q. kapitaalsbelangen in deze vennootschap, heeft sinds 2010 geen eigen projectontwikkelingsactiviteiten meer.

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. In 2019 zijn er geen transacties geweest tussen Intermaris en haar verbonden partijen die niet zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

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 geassocieerd als DAEB dan wel niet-DAEB

Balans:

- 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

Winst-en-verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Vennootschapsbelasting

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 van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Intermaris op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB
De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB voor 2019 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 geconsolideerde 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 6.12. 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.

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 maat-

schappelijk 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 achtname 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 2019').

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

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 blijvende 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 markthuurgeschied 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 uitgepand 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 (tot en met 144 WWS punten) voor de kopende partij een verplichting de woning minimaal 7 jaar te exploiteren tegen de geldende sociale huur alvorens te mogen uitpanden. 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 uitpandscenario.

Toepassen full-versie

Intermaris heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2019 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onderstaand zijn de relevante parameters en uitgangspunten punten toegelicht.

Macro-economische parameters

	2019	2020	2021	2022	2023 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	1,30%	1,50%	1,80%	2,00%
Looninflatie	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Bouwkostenstijging	4,40%	3,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Leegwaardestijging	8,00%	5,00%	2,00%	2,00%	2,00%

In 2018 zijn deze gebaseerd op de destijds geldende parameters die in het Handboek 2018 te vinden zijn.

Parameters woongelegenheden

	2019	2018
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Boven-inflatoire huurverhoging		
- jaar 1	1,0%	1,0%
- jaar 2	1,2%	1,2%
- jaar 3	1,3%	1,3%
- jaar 4 en verder	0,5%	0,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,10%	0,11%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,12%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	0,561% - 0,563%, in 2023: 0,537% en vanaf 2024: 0,538%	0,561% - 0,563% en vanaf 2023: 0,537%
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,4%	1,5%
Splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 518
Disconteringsvoet	6,3%	7,1%

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

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 6,80	€ 6,55
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 11,40	€ 10,80
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,8%	11,6%

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 bedrijfsmatig onroerend goed

	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 6,78	€ 6,53
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 11,37	€ 10,89
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,16%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,13%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,6%	8,0%

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

	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld	€ 159	€ 162
Beheerkosten gemiddeld	€ 38	€ 37
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,24%	0,24%
Mutatiekans	8,6%	9,0%
Splitsingskosten per eenheid	€ 531	€ 518
Verkoopkosten per eenheid	€ 531	€ 518
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,2%	8,1%

Parameters intramuraal vastgoed

	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud per m ² bvo	€ 9,00	€ 8,60
Mutatieonderhoud per m ² bvo	€ 11,40	€ 10,80
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)	0,36%	0,36%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,6%	8,5%

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
<i>Wonen:</i>			
Markthuur	€ 838	€ 821	€ 225 - € 1.558
Leegwaarde	€ 188.698	€ 195.061	€ 19.000 - € 620.000
Mutatie- en verkoopkans doorexpluiten	7,5%	6,7%	0,0% - 49,0%
Exit yield	n.v.t.	5,0%	2,6% - 13,0%
Disconteringsvoet	7,0%	6,3%	5,0% - 9,0%
<i>BOG-MOG-ZOG:</i>			
Exit yield	n.v.t.	7,5%	-
Disconteringsvoet	8,3%	7,6%	-
<i>Parkeren:</i>			
Exit yield	n.v.t.	7,0%	-
Disconteringsvoet	6,4%	7,2%	-

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur bepaald. 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 € 1.869 (2018: € 2.217) 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 2019 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 is volstaan met een taxatie-update van de volledige portefeuille door dezelfde externe onafhankelijke taxateur. Uitzondering hierop zijn 44 woningcomplexen en 1 BOG object die een andere samenstelling hebben dan voorgaand jaar of nieuw zijn in 2019. 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 verdien capaciteit 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 wooneenheden) 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 uitponden scenario 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% (2018: 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 genormeed klachtenonderhoud, inclusief vervanging van badkamers, keukens en toiletten bedragen € 446 per woning per jaar (2018: € 431);
 - b. kosten van genormeed mutatieonderhoud bedragen € 4.173 per mutatie (2018: € 3.554).
 - c. kosten van planmatig onderhoud zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar en bedragen gewogen gemiddeld € 1.092 per woning per jaar (2018: € 954).

- d. er is rekening gehouden met een opslag voor personeelskosten en overige organisatiekosten. Gemiddeld is deze opslag € 451 per woning per jaar (2018: € 492);
 - e. Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat was 1 normbedrag voor instandhoudingsonderhoud inclusief mutatiekosten van gemiddeld € 1.077 per woning per jaar ingerekend (2018: € 928 per woning voor instandhoudingsonderhoud en € 752 per mutatie). 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 € 949 per verhuureenheid (2018: € 934). Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddelde € 746 per verhuureenheid in gerekend (2018: € 761);

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten 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:
 - o 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 waardevermindering, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingverlies;
 - o Bij een waardeverhoging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde op dat moment, en voor een eventueel resterende overige waardeverhoging als terugname van een bijzonder waardeverminderingverlies;
- 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 waardeveranderingen 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 en 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 vervolgwaaardering 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 waardeverminderverslies 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 incurantheid van de voorraden.

5.4.2 Overige voorraden

De voorraden betreffen de voorraad onderhoudsmaterialen en 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.

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 Groepsvermogen

Het groepsvermogen 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 verkrijgingsprijzen- of vervaardigingsprijzen.

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 vervaardigingsprijzen.

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.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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.

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 2019 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden) van het pensioenfonds 113,2%. De vereiste dekkingsgraad eind 2019 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 voornamelijk 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 pensioenfonds 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.

Kostprijs-hedge 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 kostprijs-hedge-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 ineffektieve 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

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.

6.1 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 2019 mocht gemiddeld niet hoger zijn dan 2,6%, waarbij op individueel niveau een huurverhoging van maximaal 4,1% was toegestaan. Intermaris heeft in 2019 een huurverhoging van 1,6% (2018: 1,9%) 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.

6.2 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: 55,0% (2018: 52,5%)
- Onderhoudsactiviteiten: 44,4% (2018: 46,5%)
- Verkoopactiviteiten: 0,6% (2018: 1,0%)

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

6.4 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.

6.5 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.

6.6 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.

6.7 Pensioenlasten

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

6.8 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.

6.9 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)').

6.10 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.

6.11 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.

6.12 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.

6.13 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.

6.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

6.15 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”.

6.16 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.

6.17 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.

6.18 Belastingen

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-aftrek-bare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingsschulden 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.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Stichting Intermaris heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend.

Stichting Intermaris heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2019 en het fiscale resultaat 2019 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties 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.

Prijzrisico

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 € 9,3 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 wijzigingen 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 betaaldaten, 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 betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten 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 2019 is er sprake van een bedrag van € 10.000.000 uitstaande leningen met een variabele rente zonder afdekking. Bij een stijging van de markrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 100.000 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 2019 is de liquiditeitsbuffer voor het voldoen van verplichtingen aan derden als volgt:

	31-12-2019
	€ 000
Liquide middelen (vrij beschikbaar)	15.761
Rekening-courant faciliteit	9.000
Niet opgenomen lening variabele hoofdsom (vrij beschikbaar)	10.000
	<u>34.761</u>

De buffer is ten opzichte van 2018 afgenomen, met name als gevolg van het aflossen van een lening variabele hoofdsom die in 2018 werd aangehouden als liquiditeitsbuffer voor twee derivaten. De verplichting om ultimo 2018 een liquiditeitsbuffer aan te houden voor deze twee derivatencontracten met een breakclause was door de doorzak van deze derivaten in 2018 opgeheven. In 2019 is de aangehouden lening vervroegd afgelost om het renterisico te beperken.

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 2019 een zeer beperkt liquiditeitsrisico met betrekking tot margin calls van de bankinstellingen bij een eventuele negatieve waardeontwikkeling van rentederivaten. Een margin call kon zich alleen voordoen bij een derivaat van Barclays; dit risico bestaat vanaf februari 2020 niet meer door de doorzak van dit derivaat in een vastrentende lening. 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 2019 staan toegelicht in het jaarverslag 2019 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 in 2020 een externe financiering van circa € 3 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 waarderingmodellen 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 ten aanzien van 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 2018, 2017 en 2016 (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

Intermaris heeft in haar fiscale balans vanaf 2013 tot en met 2015 een fiscale onderhoudsvoorziening opgenomen. De belastingdienst heeft medio 2016 een memo gepubliceerd met gewijzigde standpunten met betrekking tot de verantwoording van de fiscale onderhoudsvoorziening bij woningcorporaties. Een belangrijke wijziging van standpunt betreft onder meer dat een horizon van meer dan 10 jaar naar de mening van de Belastingdienst behoudens bijzondere omstandigheden niet meer mogelijk is in verband met de redelijke mate van zekerheid-eis. Intermaris hanteerde bij de berekening van de fiscale onderhoudsvoorziening een horizon van 30 jaar. Daarnaast kunnen

standpunten met betrekking tot bijvoorbeeld contante waarde berekeningen en de in aanmerking komende typen onderhoud leiden tot afwijkende berekeningen voor Intermaris.

Voorzichtigheidshalve heeft Intermaris het standpunt van de Belastingdienst gevolgd. In de herziene voorlopige aanslag vennootschapsbelasting 2016 d.d. juni 2017 heeft Intermaris de fiscale onderhoudsvoorziening van € 107 miljoen laten vrijvallen. De vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening in 2016 leidt tot een fiscale winst die resulteert in het volledig gebruiken van de compensabele verliezen. Daarmee is ook de actieve belastinglatentie met betrekking tot deze compensabele verliezen in de jaarrekening 2017 ten laste van het resultaat gebracht.

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 alsnog een fiscale onderhoudsvoorziening mag opnemen in haar fiscale aangifte. Deze onderhoudsvoorziening bedraagt 75% van de voorziening en is berekend op basis van het standpunt van de Belastingdienst van een tijdshorizon van 10 jaar. 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 opnieuw opnemen van de fiscale onderhoudsvoorziening in de jaren 2016 tot en met 2019 is in deze jaarrekening verwerkt. Deze opname leidt tot een extra acute vordering vennootschapsbelasting over de jaren 2016 tot en met 2018 van € 6,3 miljoen en een passieve belastinglatentie van € 5,2 miljoen.

9. Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde 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 2019:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	19.560
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(11.641)
Boekwaarde 1 januari 2019	7.919
<i>Mutaties</i>	
Investerings	1.818
Afschrijvingen	(1.259)
Desinvesteringen	(85)
Overboeking naar MVA in exploitatie	(1.010)
Totaal mutaties	(536)
31 december 2019:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	18.044
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(10.661)
Boekwaarde per 31 december 2019	7.383

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:	30-40 jaar
Installaties/verbouwingen:	5-10 jaar
Inventaris en automatisering:	5 jaar
Vervoermiddelen:	5 jaar

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	
	2019	2018	2019	2018
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	917.214	890.234	55.812	58.794
Cumulatieve herwaarderingsen	1.016.603	882.718	22.935	22.917
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(41.451)	(58.436)	(4.529)	(7.109)
Boekwaarde per 1 januari	<u>1.892.366</u>	<u>1.714.516</u>	<u>74.218</u>	<u>74.602</u>
<i>Mutaties</i>				
Investeringsen	60.898	17.468	1.745	102
Afwaardering investeringen	(4.488)	(17.254)	0	0
Desinvesteringen door verkoop	(33.129)	(4.264)	(1.104)	(2.400)
Desinvesteringen door sloop	(61)	(24.114)	0	(404)
Overboeking van activa in ontwikkeling	25.672	16.570	0	0
Overboeking van/naar voorziening	(7.887)	7.484	0	0
Herclassificatie naar DAEB vastgoed in exploitatie	1.324	0	(1.324)	0
Herwaarderingsen	281.058	164.092	4.668	386
Overige waardeverminderingen en terugnemingsen daarvan	16.177	17.868	1.791	1.932
Totaal mutaties	<u>339.564</u>	<u>177.850</u>	<u>5.776</u>	<u>(384)</u>
31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	982.261	917.214	54.781	55.812
Cumulatieve herwaarderingsen	1.273.805	1.016.603	27.253	22.935
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(24.136)	(41.451)	(2.040)	(4.529)
Boekwaarde per 31 december	<u>2.231.930</u>	<u>1.892.366</u>	<u>79.994</u>	<u>74.218</u>

Verhuureenheden en WOZ waarde

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 16.305 (2018: 16.137) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 15.716 woningen (2018: 15.460), 58 bedrijfsruimten (2018: 69) en 531 intramurale eenheden (2018: 608). Het intramuraal vastgoed bestaat uit 486 woningen en 45 overige ruimten. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 2.523 miljoen (2018: € 2.273 miljoen).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.100 (2018: 1.105) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 300 woningen (2018: 304), 773 parkeerplaatsen (2018: 775) en 27 bedrijfsruimten (2018: 26). De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 80,7 miljoen (2018: € 75,5 miljoen).

Herclassificaties

Gedurende het jaar 2019 zijn 8 woningen (2018: geen) 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 2019 zijn reguliere huurovereenkomsten afgesloten met een huur onder de liberalisatiegrens.

Gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat

De gemiddelde marktwaarde per vastgoedobject is als volgt:

	2019	2018
	€	€ 000
Woningen	139.107	119.102
Maatschappelijk onroerend goed	159.684	150.504
Bedrijfsmatig onroerend goed	188.264	198.639
Intramuraal vastgoed	101.578	101.144
Parkeren	13.777	13.448

Het jaar 2019 laat een sterke toename van de gemiddelde marktwaarde van woningen en maatschappelijk onroerend goed. Deze toenames zijn in het vervolg van deze paragraaf toegelicht. Bij bedrijfsmatig onroerend goed is sprake van een daling van de gemiddelde waarde. Deze daling is een gevolg van verkoop van objecten met een relatief hoge marktwaarde en toevoeging van een aantal objecten met een relatief lage waarde. De gemiddelde marktwaarde van bedrijfsmatige objecten die niet zijn gemuteerd in 2019 is wel toegenomen.

Waardemutaties marktwaarde in verhuurde staat

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2019 toegenomen met ruim € 345 miljoen tot ruim € 2.312 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 2019	1.892.366	74.218	1.966.584
Voorraadmutaties	36.530	(419)	36.111
Mutatie objectgegevens:			
- Contracthuur en maximaal redelijke huur	20.895	917	21.812
- WOZ waarde	(16.076)	(108)	(16.184)
- Exploitatieverplichting niet van toepassing	10.252	719	10.971
- Overige	3.844	(51)	3.793
Methodische wijzigingen	44.118	21	44.139
Parameteraanpassingen marktontwikkeling			
- Macro-economische parameters	(13.232)	(614)	(13.846)
- Mutatie - en verkoopkans	(17.775)	(311)	(18.086)
- Markthuur	5.295	1.497	6.792
- Leegwaarde	32.371	376	32.747
- Disconteringsvoet	74.444	2.826	77.270
- Exit yield	157.098	1.019	158.117
- Overige	1.800	(96)	1.704
Stand per 31 december 2019	2.231.930	79.994	2.311.924

Mutatie objectgegevens

De marktwaarde in verhuurde staat is met € 21,8 miljoen toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar door een toename van de contracturen en de maximaal redelijke huur. De toename van de WOZ waardes leidt tot hogere belastingen en verhuurderheffing en zorgt juist voor een afname van de marktwaarde met € 16,2 miljoen. De toename van het aantal woningen met meer dan 144 punten leidt tot minder woningen met een exploitatieverplichting (7 jaar doorexploiteren na verkoop). Hierdoor neemt de marktwaarde met € 11,0 miljoen toe.

Methodische wijzigingen handboek

De methodiek en de normen voor instandhoudingsonderhoud zijn gewijzigd ten opzichte van 2018 en voorgaande jaren. De normen zijn met ingang van 2019 gebaseerd op een jaarlijks uit te voeren onderzoek door een externe partij naar de hoogte van de instandhoudingskosten en zijn afhankelijk van het scenario (doorexploiteren of uitponden), het type woning, het bouwjaar en de oppervlakte. In de methodiek zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- Er is verschil gemaakt tussen de onderhoudsnorm in het scenario doorexploiteren en in het scenario uitponden;
- Mutatieonderhoud is met ingang van 2019 in de norm voor instandhoudingsonderhoud opgenomen, daarmee vervalt de norm voor mutatieonderhoud;
- Bij het berekenen van de eindwaarde vervalt de verouderingsopslag in het scenario doorexploiteren. In de eindwaarde van het scenario uitponden wordt de verouderingsopslag nog wel opgenomen.

Een overzicht van de gehanteerde kosten per vastgoedeenheden is in onderstaande tabel opgenomen.

	2019	2018
Instandhoudingsonderhoud per vhe (gemiddeld)		
- EGW	€ 1.223	€ 925
- MGW	€ 978	€ 934
- Onzelfstandig	€ 362	€ 333
Mutatieonderhoud per vhe:		
- EGW	€ 0	€ 883
- MGW	€ 0	€ 663
- Onzelfstandig	€ 0	€ 199

Het effect op de totale marktwaarde van de toenemende kosten van het instandhoudingsonderhoud gecombineerd met het vervallen van de verouderingsopslag bij doorexploiteren bedraagt positief € 44,1 miljoen.

Parameteraanpassingen woningen

De marktwaarde van de woningen is in 2019 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 2019 af met € 13,0 miljoen. De totale afname van de marktwaarde als gevolg van alle macro-economische parameters bedraagt € 13,8 miljoen.

Mutatiegraad

De mutatiegraad is gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad van de jaren 2015-2019 en neemt in 2019 licht af van 6,8% naar gemiddeld 6,7%. De doorstroming stagneert als gevolg van een tekort aan sociale huurwoningen en stijgende koopprijzen. Het effect van deze afname op de marktwaaarde van de woningen bedraagt negatief € 18,1 miljoen.

	2019	2018
Mutatiekans bij doorexpluiten	6,7%	6,8%
Mutatiekans bij uitpanden in jaar 1	6,7%	6,8%
Mutatiekans bij uitpanden in jaar 2-5	6,7%	6,8%
Mutatiekans bij uitpanden vanaf jaar 6	4,9%	4,8%

Markthuur

De markthuur is in 2019 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde markthuur van een woning was in 2019 € 821 (2018: € 772). De aantrekkende woningmarkt zorgt met name in de gemeente Hoorn voor een sterke toename, daar is de markthuur met 3,7% toegenomen tot € 742. In de gemeente Purmerend is de markthuur ten opzichte van 2018 met 5,7% toegenomen tot gemiddeld € 895. Het effect van de toename van de markthuur op de marktwaaarde van de woningen bedraagt € 5,8 miljoen.

Leegwaarde

De leegwaarde is in 2019 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde leegwaarde van een woning was in 2019 € 195.061 (2018: € 185.850). De aantrekkende woningmarkt zorgt zowel in de gemeente Hoorn als in de gemeente Purmerend voor een stijging van circa 5%. Het effect van de toename van de leegwaarde op de marktwaaarde van de woningen bedraagt € 32,7 miljoen.

Disconteringsvoet

De gemiddelde disconteringsvoet is in 2019 gedaald van 7,1% naar 6,3%. Door deze daling is de marktwaaarde van de woningen in 2019 toegenomen met € 70,6 miljoen.

Exit yield

De gemiddelde exit yield is in 2019 gedaald van 6,6% naar 5,0%. Door deze daling is de marktwaaarde van de woningen in 2019 toegenomen met € 163,9 miljoen.

Overige

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

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

	2019	2018
Beheerkosten per vhe:		
- EGW	€ 447	€ 436
- MGW	€ 439	€ 428
- Onzelfstandig	€ 413	€ 403

Parameteraanpassingen intramuraal vastgoed en niet-woningen

De totale marktwaarde van het intramuraal vastgoed en de niet-woningen is in 2019 afgenomen van € 87,6 miljoen naar € 79,4 miljoen. Deze afname is met name veroorzaakt door verkopen van per saldo € 10,4 miljoen. De waardestijging in 2019 bedraagt € 2,2 miljoen.

Sensitiviteitsanalyse

De totale marktwaarde van bijna € 2.312 miljoen heeft voor 96,6% 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 2019 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	6,7%	-0,5% tot +0,5%	- € 23,7 miljoen tot + € 17,0 miljoen
Markthuur woongelegenheden	€ 821	-5% tot +5%	- € 37,0 miljoen tot + € 37,9 miljoen
Leegwaarde woongelegenheden	€ 195.061	-5% tot +5%	- € 19,7 miljoen tot + € 26,2 miljoen
Exit yield woongelegenheden	5,0%	-0,1% tot +0,1	+ € 24,2 miljoen tot - € 22,3 miljoen
Disconteringsvoet woongelegenheden	6,3%	-0,1% tot +0,1%	+ € 23,0 miljoen tot - € 22,6 miljoen

Grondeigendom, hypothecaire zekerheden en verzekeringen:

De complexen Betje Wolffplein I, Betje Wolffplein 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 € 2.270 miljoen.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2019 € 884 miljoen. Deze beleidswaarde heeft volledig betrekking op vastgoed dat is ondergebracht bij Intermaris.

De opbouw van de beleidswaarde van Intermaris per 31 december 2019 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie € 000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 000
Marktwaaarde per 31 december 2019	2.231.930	79.994
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	(191.905)	534
Aanpassing naar huurbeleid (maximaal streefhuur)	(715.827)	(5.663)
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Intermaris	(395.152)	(4.968)
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke kosten beheer	(112.330)	(2.579)
<i>Totaal aanpassingen</i>	<i>(1.415.214)</i>	<i>(12.676)</i>
Beleidswaarde per 31 december 2019	816.716	67.318

Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de beleidswaarde per 31 december 2019 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	€ 576	-5% tot +5%	- € 83,8 miljoen tot + € 78,4 miljoen
Onderhoudsnorm woongelegenheden	€ 2.270	-10% tot +10%	+ € 110,5 miljoen tot - € 110,5 miljoen
Beheerlasten woongelegenheden	€ 949	-10% tot +10%	+ € 45,6 miljoen tot - € 45,6 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 2019:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.454	32.589
Cumulatieve herwaarderingen	4.303	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	0	(6.483)
Boekwaarde per 1 januari 2019	<u>8.757</u>	<u>26.106</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	0	39.214
Overboeking naar daeb vastgoed in exploitatie	0	(25.672)
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	(198)	0
Overboeking van/naar voorziening	0	(6.627)
Verkoop grond	0	(1.317)
Herwaarderingen	616	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	5.395
Totaal mutaties	<u>418</u>	<u>10.993</u>
31 december 2019:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.552	44.055
Cumulatieve herwaarderingen	4.623	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	0	(6.956)
Boekwaarde per 31 december 2019	<u>9.175</u>	<u>37.099</u>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn totaal 53 verhuureenheden opgenomen (2018: 54). Het verloop in de aantallen gedurende het boekjaar was als volgt:

	2019 Koopgarant	2018 Koopgarant
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 1 januari	54	56
Aantal teruggekocht voor nieuwe verkoop onder voorwaarden	(3)	(1)
Mutatie aantal eenheden onverkocht per jaareinde, bestemd als nieuwe verkopen onder voorwaarden	(1)	1
Aantal nieuw verkocht onder voorwaarden	4	0
Aantal afkoop bloot eigendom (door eigenaar)	0	(2)
Aantal teruggekocht en naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	(1)	(0)
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 31 december	<u>53</u>	<u>54</u>

In 2019 zijn 3 nieuwbouwwoningen teruggekocht. Daarnaast was er nog 1 woning die in 2018 was teruggekocht, maar per balansdatum nog niet was verkocht. Alle vier woningen zijn in 2019 weer verkocht onder de Koopgarantregeling.

Ook is in 2019 één voormalige huurwoning teruggekocht die in 2020 wordt verkocht zonder Koopgarantregeling. Deze woning is per balansdatum nog onverkocht en opgenomen onder post 'vastgoed bestemd voor verkoop'. Het aantal Koopgarantwoningen is hierdoor afgenomen van 54 ultimo 2018 naar 53 woningen ultimo 2019.

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 nieuwbouwkooptoningen 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 nieuwbouwkooptoningen zijn taxatierapporten uitgangspunt.

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 954.000 (2018: € 1.018.000) aan rente op schulden geactiveerd. Het gehanteerde rentepercentage was 3,4% (2018: 3,3%). 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:

	Deelnemingen	Latente belasting vorderingen	Leningen u/g	Overige effecten
	€000	€000	€000	€000
Stand 1 januari 2019	8	9.653	424	8.926
Resultaat beëindiging derivaten	0	0	0	3.704
Vrijval hedge-resultaat	0	0	0	(252)
Aflossingen	0	0	(154)	0
Vrijval ten gunste van het resultaat	0	(2.081)	0	0
Toevoeging ten laste van resultaat als gevolg van tariefsverhoging	0	522	0	0
Stand per 31 december 2019	8	8.094	270	12.378

9.4.1 Deelnemingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€000	€000
Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV	5	5
Bangert CV	3	3
	8	8

9.4.2 Latente belastingvorderingen

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

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
- vastgoedbeleggingen uit hoofde van verkoop onder koopstart	124	119
- afschrijvingskosten van vastgoedbeleggingen en mva eigen gebruik	4.396	5.400
- vastgoed bestemd voor verkoop	263	1.599
- leningen o/g en overlopende rente	1.165	1.233
- boeterente vervroegde aflossing van gemeentelening	0	136
- embedded derivaten	2.146	1.166
	<u>8.094</u>	<u>9.653</u>

Binnen een periode van één jaar zal naar verwachting van de actieve belastinglatentie een bedrag van € 634.000 (2018: € 1.860.000) verrekend kunnen worden. Een bedrag van € 1.423.000 (2018: € 2.445.000) heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar en een bedrag van € 6.037.000 (2018: € 5.348.000) heeft een looptijd langer dan vijf jaar.

De latente belastingvorderingen zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,57% (2018: 2,75%). Dit tarief bestaat uit een bruto-percentage van 3,43% (2018: 3,66%), gecorrigeerd met het vennootschapsbelastingtarief van 25,0% (2018: 25%).

De nominale waarde van de latente belastingvorderingen per 31 december 2019 bedraagt € 11.075.000 (2018: € 12.991.000). Hiervan heeft € 6.016.000 (2018: € 7.759.000) betrekking heeft op de materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen, € 306.000 (2018: € 1.620.000) op het vastgoed bestemd voor verkoop en € 4.753.000 (2018: € 3.612.000) op de leningen en derivaten.

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 € 77.721.000 (2018: € 9.352.000).

9.4.3 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.

9.4.4 Overige effecten

Onder deze post is het cumulatieve verlies van € 12.640.000 verantwoord dat is voortgekomen uit de beëindiging van 2 derivatenposities in 2018 en 1 derivatenpositie in 2019. 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 € 406.000. Een bedrag van € 1.625.000 heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar en een bedrag van € 10.347.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

9.5 Voorraden

9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Per 31 december 2019 zijn in deze post 2 (2018: 3) objecten opgenomen die zijn bestemd voor verkoop. Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari	5.544	5.695
Investeringen	(742)	412
Reclassificatie van vastgoed in ontwikkeling	0	434
Verkoopopbrengst	(6.050)	0
Verkoopresultaat	4.246	0
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	1.610	(997)
Boekwaarde per 31 december	<u>4.608</u>	<u>5.544</u>
Kostprijs	10.749	18.395
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	(6.141)	(12.851)
Boekwaarde per 31 december	<u>4.608</u>	<u>5.544</u>

De kostprijs van het vastgoed bestemd voor verkoop ad € 10.749.000 bestaat voor circa € 5.450.000 uit geactiveerde rente.

9.5.2 Overige voorraden

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Vervaardigingsprijs voorraad materialen	72	553
Voorziening voor verwachte verliezen	(0)	(0)
	<u>72</u>	<u>553</u>

9.6 Vorderingen

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Huurdebiteuren	733	677
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.566	0
Overige vorderingen en overlopende activa	843	1.478
	<u>8.142</u>	<u>2.155</u>

De vorderingen hebben nagenoeg allemaal een resterende looptijd korter dan een jaar. Het deel van de vorderingen met een looptijd langer dan 1 jaar bedraagt € 243.000. 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.

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Openstaande vorderingen	1.455	1.499
Voorziening wegens oninbaarheid	(722)	(822)
	<u>733</u>	<u>677</u>

Het saldo van de huurachterstand in een percentage van de huuropbrengsten en vergoedingen 2019 is per 31 december 2019 0,8% (2018: 0,7%). De vooruitontvangen huren van € 1.232.000 zijn verantwoord onder de overige schulden en overlopende passiva (2018: € 1.152.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	822	913
Dotatie ten laste van de exploitatie	117	148
Afgeboekte oninbare posten	(217)	(239)
Boekwaarde per 31 december	<u>722</u>	<u>822</u>

9.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

De post belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Te betalen vennootschapsbelasting 2019	(2.138)	0
Te vorderen vennootschapsbelasting voorgaande jaren	8.704	0
	<u>6.566</u>	<u>0</u>

9.6.3 Overige vorderingen en overlopende activa

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

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Te ontvangen STEP subsidie	579	1.028
<i>Overige vorderingen</i>	<u>579</u>	<u>1.028</u>
Vooruitbetaalde kosten	150	189
Overige	114	261
<i>Overlopende activa</i>	<u>264</u>	<u>450</u>
Overige vorderingen en overlopende activa	<u>843</u>	<u>1.478</u>

Op 31 december 2019 heeft van de STEP subsidie waarvoor een subsidiebeschikking is ontvangen, een bedrag van € 243.000 een looptijd langer dan een jaar (2021).

9.7 Liquide middelen

	31-12-2019	31-12-2018
	€000	€000
Rekening-courant Rabobank	29	55
Rekening-courant ABN-AMRO	5	5
Rekening-courant Deutsche Bank	0	1
Rekening-courant ING Bank	15.727	21.786
	<u>15.761</u>	<u>21.847</u>

Per 31 december 2019 is geen sprake van het verplicht aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Hierdoor is het gehele bedrag van € 15.761.000 vrij beschikbaar.

9.8 Groepsvermogen

Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

9.9 Voorzieningen

	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	Latente belasting- verplichtingen	Overige voorzieningen	Totaal
	€000	€000	€000	€000
Stand 1 januari 2019	14.514	0	150	14.664
Overboeking van DAEB vastgoed in exploitatie	(7.887)	0	0	(7.887)
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	(6.627)	0	0	(6.627)
Dotatie ten laste van resultaat	0	5.232	10	5.242
Saldo 31 december 2019	<u>0</u>	<u>5.232</u>	<u>160</u>	<u>5.392</u>

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

De voorziening aan het begin van het jaar heeft betrekking op nieuwbouwprojecten Siriusstraat en Bobeldijkerweg in Hoorn, alsmede diverse renovatieprojecten in Purmerend. De voorziening aan het einde van het boekjaar is nihil.

9.9.2 Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen is gevormd voor tijdelijke verschillen tussen commerciële en fiscale waardering van:

	31-12-2019	31-12-2018
	€000	€000
Fiscale onderhoudsvoorziening	<u>5.232</u>	<u>0</u>

De latente belastingverplichting met betrekking tot de fiscale onderhoudsvoorziening is in 2019 opnieuw gevormd door een afspraak met de belastingdienst om de fiscale onderhoudsvoorziening alsnog op te nemen in de fiscale aangiften over de jaren 2016 tot en met 2019. Zie ook de toelichting in paragraaf 8.

Binnen een periode van één jaar zal naar verwachting een bedrag van € 1.361.000 (2018: € 0) verrekend kunnen worden. Een bedrag van € 2.965.000 (2018: € 0) heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar en een bedrag van € 906.000 (2018: € 0) heeft een looptijd van langer dan 5 jaar.

De latente belastingverplichtingen zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,57% (2018: 2,75%). Dit tarief bestaat uit een bruto-percentage van 3,43% (2018: 3,66%), gecorrigeerd met het vennootschapsbelastingtarief van 25,0% (2018: 25%).

De nominale waarde van de belastingverplichtingen per 31 december 2019 bedraagt € 5.549.000 (2018: € 0).

9.9.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Voorziening voor personeelsbeloningen	160	150

De voorziening voor personeelsbeloningen betreft een voorziening voor toekomstige uit te keren jubileum-uitkeringen 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 € 3.500 (2018: € 4.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 121.500 (2018: € 118.000) 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:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Schuldrestant	517.443	502.318
Agio nieuwe leningen bij doorzak derivaten	12.541	8.935
Verschil aflossingswaarde en boekwaarde extendibles	(434)	(487)
Aflossingsverplichtingen	(25.289)	(34.375)
	<u>504.261</u>	<u>476.391</u>

Deze schuld is als volgt verdeeld:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Leningen overheid	33.201	33.428
Leningen kredietinstellingen	471.060	442.963
	<u>504.261</u>	<u>476.391</u>

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 25.289.000 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden (€ 25.062.000 aan kredietinstellingen en € 227.000 aan overheid).

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2019 € 763.200.000 (2018: € 668.950.000). Voor de berekening ultimo 2019 is de Euribor-curve gehanteerd met een opslag van 30 basispunten, passend bij de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille van Intermaris.

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

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	502.318	499.180
Nieuwe leningen	76.500	42.000
Reguliere aflossingen	(375)	(362)
Aflossing leningen variabele hoofdsom	(27.000)	(7.000)
Eindaflossing leningen	(34.000)	(31.500)
Boekwaarde per 31 december	<u>517.443</u>	<u>502.318</u>

Rente- en kasstroomrisico

Hierna is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Rentepercentages	€ 000	Resterende looptijd	€ 000
Variabel	57.400	< 1 jaar (kortlopend)	25.289
Vast, < 0%	10.000	van 1 tot 5 jaar	72.814
Vast, 0% - 2%	83.157	van 5 tot 10 jaar	48.190
Vast, 2% - 3%	0	van 10 tot 20 jaar	149.500
Vast, 3% - 4%	223.058	> 20 jaar	221.650
Vast, 4% - 5%	113.828		
Vast, 5% - 6%	30.000		
Vast, > 6%	0		
	<u>517.443</u>		<u>517.443</u>

De gemiddelde rentevoet in 2019 van de leningenportefeuille exclusief derivaten bedroeg 3,1% (2018: 3,3%).

De gemiddelde rentevoet 2019 van de leningenportefeuille inclusief de derivaten was 3,5%

(2018: 3,7%). 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 (€ 47,4 miljoen) is afgedekt middels een portefeuille van derivaten. Een bedrag van € 10 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 16,4 jaar (2018: 14,0 jaar).

Onder de leningen is voor een bedrag van € 28 miljoen (nominale waarde) aan zogenaamde extendibles/tijdvak-leningen 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 2019 bedraagt het disagio op de leningen € 434.525.

De belangrijkste kenmerken van deze extendibles zijn in onderstaande tabel weergegeven:

	Hoofdsom € 000	Rente 1 ^e tijdvak	Einde 1 ^e tijdvak	Marktwaaarde derivaat € 000
Extendible I	8.000	3,420%	1-10-2025	(4.035)
Extendible II	11.000	3,645%	1-3-2026	(6.334)
Extendible III	9.000	3,730%	1-3-2027	(5.147)
	<u>28.000</u>			<u>(15.516)</u>

Daarnaast zijn er twee leningen met een renteherziening. Het schuldrestant van deze leningen op 31 december 2019 is € 5,8 miljoen (2018: € 6,2 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 2019 zijn de volgende swaps afgesloten:

	Rente %	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Breakdatum	Actuele waarde
		€ 000				€ 000
Payer-swaps:						
Rabobank	3,2450%	5.000	14-5-2010	14-12-2021	nvt	(360)
ABN-AMRO	3,4700%	3.000	1-3-2011	1-3-2021	nvt	(134)
Rabobank	3,3350%	4.400	3-2-2015	3-2-2035	29-11-2021	(1.869)
Rabobank	3,3200%	15.000	2-2-2015	2-2-2035	29-11-2021	(6.335)
Rabobank	3,3150%	10.000	2-2-2016	2-2-2036	29-11-2021	(4.437)
Barclays	3,3070%	10.000	2-2-2017	2-2-2037	2-2-2021	(4.634)
Rabobank	1 M Euribor	5.000	14-4-2012	14-12-2021	nvt	4
		<u>52.400</u>				<u>(17.765)</u>

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 2019 € 17.765.000 negatief (2018: € 17.090.000 negatief). Als de rente daalt met 200 basispunten dan is de marktwaarde van deze interest rate swaps berekend op € 36.566.000 negatief (2018: € 41.602.000 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 2019 nihil is.

Een interest rate swap met een ingangsdatum per 1 november 2019 was bedoeld voor het afdekken van het renterisico bij de herfinanciering van een bestaande lening. De ingangsdatum van de swap viel hierbij samen met de aflossingsdatum van de betreffende bestaande lening. Vanwege het feit dat sprake was van een toezichtbelemmerende bepaling is dit derivatencontract in januari 2019 beëindigd, waarbij per 1 november 2019 een doorzak heeft plaatsgevonden in een nieuwe basisrentelening van € 11 miljoen. Ultimo 2018 had deze swap nog een negatieve marktwaarde van circa € 3,5 miljoen.

Intermaris heeft één derivatencontract (Barclays) waarbij sprake kan zijn van periodieke margin calls. Er is hier in 2019 geen beroep op gedaan. Per 2 maart 2020 is dit derivatencontract beëindigd en doorgezakt in een vastrentende lening.

Ultimo 2019 is er geen sprake van derivaten met een breakdatum in 2020. Om die reden is er per 31 december 2019 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').

Van het totaal van de leningen is een bedrag van € 16.000 zonder WSW borging verkregen. Alle overige 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:

	2019	2018
	€ 000	€ 000
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.324	7.335
Vermeerderingen/verminderingen	967	377
Boekwaarde per 1 januari	8.291	7.712
<i>Mutaties</i>		
Verplichting ontstaan als gevolg van aan- of verkoop boekjaar	199	187
Afkoop Koopgarantregeling	(199)	(279)
Waardeverandering	512	671
Saldo mutaties	512	579
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.548	7.324
Vermeerderingen/verminderingen	1.255	967
Boekwaarde per 31 december	8.803	8.291

In 2019 is 1 woning die in 2018 was teruggekocht weer verkocht. Bij 1 woning is de Koopgarantregeling beëindigd. De opgenomen verplichting van € 199.000 vervalt hierdoor.

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.

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	9.769	9.100
Mutatie negatieve marktwaarde	5.747	669
Boekwaarde per 31 december	15.516	9.769

9.10.4 Overige schulden

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Financiering wijksteunpunten	1.156	1.169

Financiering wijksteunpunten

Het verloop van de financiering wijksteunpunten is als volgt:

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	1.169	1.182
Mutatie negatieve marktwaarde	(13)	(13)
Boekwaarde per 31 december	1.156	1.169

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 29 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

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Kortlopend deel van de langlopende schulden overheid	227	217
Overige schulden overheid	45	48
	272	265
Kortlopend deel van de langlopende schulden kredietinstellingen	25.062	34.158
	25.334	34.423

Stichting Intermaris heeft bij ING Bank een kredietfaciliteit ter grootte van € 9.000.000 (2018: € 9.000.000). Op balansdatum wordt geen gebruik gemaakt van de rekening-courantfaciliteit.

9.11.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Schulden aan leveranciers	5.839	2.805

9.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

Het saldo te betalen belastingen en premies sociale verzekeringen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	352	418
Pensioenpremies	128	113
Omzetbelasting	4.480	2.358
Vennootschapsbelasting	0	949
	<u>4.960</u>	<u>3.838</u>

9.11.4 Overige schulden en overlopende passiva

De post overige schulden en overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Nog te betalen kosten gereed gemelde onderhoudsprojecten	1.712	1.401
Nog te betalen kosten en vervallen termijnen projecten vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	1.871	2.179
Nog te betalen kosten leefbaarheidsfonds	158	183
<i>Overige schulden</i>	<u>3.741</u>	<u>3.763</u>
Niet vervallen rente	8.835	8.891
Nog te verrekenen servicekosten	402	552
Nog te betalen vakantiedagen	230	183
Vooruitontvangen huren	1.232	1.152
Overige	671	1.391
<i>Overlopende passiva</i>	<u>11.370</u>	<u>12.169</u>
Overige schulden en overlopende passiva	<u>15.111</u>	<u>15.932</u>

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 2019 zijn totaal 147 woningen onder Koopstartvoorwaarden verkocht (2018: 165), die nog niet door de koper zijn vervreemd. De verleende korting op deze koopstartwoningen bedraagt per 31 december 2019 € 5.140.000 (2018: € 5.857.000). 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 2019 varieert van circa 20% tot 49% positief. Het deel van de waardeontwikkeling dat toekomt aan Stichting Intermaris is per saldo positief en bedraagt circa € 2.618.000 (2018: € 2.438.000 positief). Per saldo verwacht Stichting Intermaris in toekomstige jaren dus nog een bate van circa € 7.758.000 (2018: € 8.295.000). De huidige waarde hiervan (berekend met een rente van 1,4% (2018: 2,0%)) is ongeveer € 7.578.000 (2018: € 7.949.000). 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 2019 bedraagt de waarde van dit obligo ruim € 20,1 miljoen (2018: € 20,0 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 € 40,4 miljoen (2018: € 70,4 miljoen), waarvan € 13,0 miljoen een looptijd korter dan een jaar heeft (2018: € 32,9 miljoen) en € 27,4 miljoen een looptijd van 1-5 jaar (2018: 37,5 miljoen). Daarnaast bestaat er voor renovatieprojecten een verplichting van circa € 2,4 miljoen (2018: € 18,1 miljoen) met een looptijd korter dan een jaar. Van de bovengenoemde verplichtingen heeft € 12,3 miljoen (2018: € 4,0 miljoen) betrekking op niet-daeb vastgoed.

Intermaris heeft ultimo boekjaar contractuele verplichtingen ten aanzien van het ERP pakket en de automatiserings-omgeving. Ultimo het boekjaar zijn de verplichtingen als volgt te specificeren: € 1,1 miljoen heeft een looptijd korter dan 1 jaar, € 1,2 miljoen heeft een looptijd tussen 1 en 5 jaar en € 0 miljoen heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

In 2019 is gestart met de verbouwing van het eigen kantoor, Maelsonstraat 12. De oplevering vindt plaats in 2020. Ultimo boekjaar is de verplichting € 1,3 miljoen.

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 € 270.000 (deels) niet geïnd wordt. Intermaris kan de uitkomst van deze discussie niet inschatten.

Leaseverplichtingen

In 2019 is Intermaris een overeenkomst aangegaan voor operationele lease van 25 hybride auto's. Deze auto's zijn aan medewerkers die daarvoor in aanmerking komen beschikbaar gesteld voor woon/werkverkeer. Per 31 december 2019 is de verplichting uit hoofde van de operationele lease met een looptijd korter dan een jaar € 121.000 en met een looptijd van 1-5 jaar € 432.000.

Westeinde

Stichting Intermaris heeft Westeinde 161 te Enkhuizen in 2006 aangekocht en verhuurt de opstallen. Vijftig procent (50%) van de betaalde aankoop prijs minus het saldo huurexploitatie en eventuele afwaarderingen wordt te zijner tijd verrekend met Bot Bouw Initiatief BV. Per 31 december 2019 bedraagt deze vordering op Bot Bouw Initiatief BV € 2.464.000. Deze vordering is niet gewaardeerd op de balans.

Erfpacht

De complexen Betje Wolffplein I, Betje Wolffplein 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.

10. Toelichting op de onderscheiden posten van de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

10.1 Huuropbrengsten

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Woningen en woongebouwen	108.795	106.256
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.863	5.057
	113.658	111.313
Huurderving wegens leegstand	(943)	(1.474)
Huurderving wegens oninbaarheid	(117)	(148)
	112.598	109.691

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- verhoging van de huren wegens de jaarlijkse huuraanpassing per 1 juli 2019 van 1,6% (per 1 juli 2018: 1,9%) en wegens woningverbetering.
- het in exploitatie nemen van nieuw gebouwd en aangekocht vastgoed.
- de verkoop van de zgn. 'buitengebieden en overige redenen, waaronder huurbevrozing.

De geografische onderverdeling van de brutohuuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Gemeente Hoorn	65.708	64.101
Gemeente Purmerend	43.980	43.045
Gemeente Waterland	2.289	2.245
Gemeenten overige	1.681	1.922
	113.658	111.313

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Ontvangen servicekosten voor leveringen en diensten	4.717	4.791
Nog te verrekenen met huurders	(419)	(559)
Derving servicekosten	(17)	(77)
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.281	4.155

10.3 Lasten servicecontracten

	2019	2018
	€ 000	€ 000
GWE servicekosten	2.654	2.477
Contractkosten (schoonmaak tuin, glas et cetera)	1.761	1.557
Totaal lasten servicecontracten	4.415	4.034

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Toegerekende lasten verhuur	10.132	8.848
Doorberekening aan projecten	(1.303)	(1.096)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	8.829	7.752

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeel-sleutels 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

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	19.256	16.449
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	15.109	10.360
Totaal onderhoudslasten	34.365	26.809

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Reparaties	4.501	4.599
Mutatiekosten	6.320	4.687
Contractonderhoud	3.555	3.595
Planmatig onderhoud	8.268	3.747
Keukens / badkamers	5.118	3.485
Uren medewerkers in eigen dienst	(899)	(1.116)
Toegerekende loonkosten	3.019	3.142
Toegerekende overige bedrijfskosten	4.483	4.670
Totaal	34.365	26.809

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

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Gemeentelijke heffingen	6.000	5.811
Verzekeringskosten	530	391
Verhuurderheffing	13.014	12.681
Regeling Vermindering Verhuurderheffing	(3.160)	0
WSW saneringsheffing	0	1.130
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	0	105
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16.384	20.118

In 2019 is voor drie afgeronde nieuwbouwprojecten in Purmerend een beroep gedaan op de Regeling Vermindering Verhuurderheffing. De gerealiseerde vermindering bedraagt € 3.160.000.

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

10.7.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Voormalige huurwoningen en verhuurd bedrijfsmatig onroerend goed	36.439	8.917
Verkoop vastgoed bestemd voor verkoop	6.050	0
Terugontvangen korting Koopstart	862	746
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	43.351	9.663

In 2019 zijn de 'Buitengebieden' verkocht aan een belegger in zorgvastgoed. Het betrof hierbij 9 complexen van totaal 251 huurwoningen en 13 niet-woningen, met een verkoopopbrengst van € 29.493.250. Ook zijn er 33 reguliere woningverkoop (2018: 35) geweest en zijn 2 bedrijfsobjecten verkocht. De verkoopopbrengst van € 6.050.000 betreft de verkoop van de grondpositie Holenkwartier en Tramplein. De door de verkoop in 2019 gerealiseerde waardeinstijging begrepen in de herwaarderingsreserve bedraagt € 12.682.000.

Van de in eerdere jaren verkochte woningen onder de Koopstartregeling zijn 18 woningen (2018: 19) 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 € 862.000 (2018: € 746.000).

10.7.2 Toegerekende organisatiekosten

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen verkoopafdeling	88	80
Overige indirecte kosten	42	65
Totaal toegerekende organisatiekosten	130	145

10.7.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Boekwaarde huurwoningen	33.129	4.264
Boekwaarde bedrijfsmatig onroerend goed	1.104	2.400
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	1.804	0
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>36.037</u>	<u>6.664</u>

10.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	(541)	(11.730)
Afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverbetering)	(5.013)	(17.254)
Afwaardering door sloop	(61)	(4.953)
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	5.936	2.869
Terugname afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverb.)	525	0
Overige	149	0
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>995</u>	<u>(31.068)</u>

In 2018 zijn een aantal nieuwbouw- en renovatieprojecten gestart, waarbij de stichtingskosten naar verwachting hoger zouden zijn dan de te realiseren marktwaarde na afronding. Dit heeft geleid tot een totale afwaardering in 2018 van € 31 miljoen. Bij één van de projecten is de bouw nu in volle gang, en is de verwachte marktwaarde ten opzichte van vorig jaar sterk verbeterd. Dit heeft in 2019 geleid tot een terugname van de afwaardering van 2018 met een bedrag van € 5.936.000.

10.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Daeb vastgoed in exploitatie	297.235	181.960
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	6.459	2.318
Terugname waardeverandering door sloop	0	(18.955)
Overig	(8)	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>303.686</u>	<u>165.323</u>

10.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	446	756
Gerealiseerde waardeverandering vastgoed bij terugkoop	170	142
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	(512)	(671)
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden	104	227

10.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Waardemutatie vastgoed bestemd voor verkoop	1.610	(997)
Waardemutatie vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1.610	(997)

10.9 Netto resultaat overige activiteiten

10.9.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Overige baten	131	135
Totaal opbrengsten overige activiteiten	131	135

10.10 Overige organisatiekosten

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Kosten governance en bestuur	872	682
Kosten asset management (vastgoedsturing)	535	652
Kosten treasury	47	55
Kosten jaarverslaggeving en control	440	407
Kosten personeel en organisatie	130	89
Totaal overige organisatiekosten	2.024	1.885

10.11 Kosten omtrent Leefbaarheid

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	562	397
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.187	1.034
Totaal leefbaarheid	1.749	1.431

10.12 Saldo financiële baten en lasten

10.12.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Waardeverandering embedded derivaten extendibles	(5.747)	(669)

10.12.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Rente op liquide middelen	4	3

10.12.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Leningen overheid **	1.736	1.745
Leningen kredietinstellingen **	14.136	14.430
Rente derivaten **	1.936	2.227
Overige rentelasten	134	236
Geactiveerde rente op activa in ontwikkeling	(955)	(1.018)
Geactiveerde rente op vastgoed bestemd voor verkoop	(398)	(541)
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	16.589	17.079

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,38% (2018: 3,29%).

** De hiervoor vermelde rentelast van langlopende schulden leningen overheid en kredietinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Rentelasten van leningen met een vaste rente	15.969	16.229
Rentelasten van leningen met een variabele rente	(97)	(54)
Rentelasten van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	1.936	2.227
Totaal rente langlopende schulden, Leningen kredietinstellingen	17.808	18.402

10.13. Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Te betalen belasting boekjaar	4.426	1.145
Aanpassing te betalen belasting voorgaande jaren i.v.m. gewijzigde inzichten	(8.074)	(179)
Mutatie latente belastingvorderingen boekjaar	2.081	160
Mutatie latente belastingverplichtingen boekjaar	5.232	0
Mutatie latente belastingvorderingen a.g.v. aanpassen belastingtarief	(522)	1.398
	<u>3.143</u>	<u>2.524</u>

Het van toepassing zijnde belastingtarief bedraagt voor het boekjaar 2019 25%. Effectief is de belastingdruk circa 1% (2018: 2%). 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 enerzijds (€ 2.543.000) betrekking op de afwaardering naar lagere WOZ waarde van een aantal complexen die inmiddels gesloopt zijn. De hogere fiscale boekwaarde van deze complexen werd beschouwd als toekomstig fiscaal afschrijvingspotentieel waarvoor ultimo 2018 een actieve belastinglatentie was opgenomen. Ook deze actieve belastinglatentie van € 1.141.000 is in 2019 vrijgevallen ten laste van het resultaat. Dit bedrag is onderdeel van de totale vrijval van de latente belastingvordering van € 2.081.000. Anderzijds betreft de bate (€ 5.531.000) de opname van de fiscale onderhoudsvoorziening in de fiscale aangiften van de jaren 2016 tot en met 2018.

De acute belastinglast is als volgt bepaald:

	2019	
	€ 000	
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening	340.491	
Resultaat voor belastingen deelnemingen buiten fiscale eenheid	73	
Resultaat voor belastingen fiscale eenheid	340.564	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(995)	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(303.686)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	(104)	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	(1.610)	
	(306.395)	
Fiscaal lagere activering kosten renovaties	(17.310)	
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	(1.944)	
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	(2.232)	
Fiscale lagere boekwinst verkopen vastgoed bestemd voor verkoop	(3.470)	
Fiscale vrijval disagio leningen/boeterente en overlopende rente	(2.191)	
Dotatie fiscale onderhoudsvoorziening	(2.613)	
Afwaardering naar lagere WOZ waarde	(1.961)	
Fiscale afwaardering vordering deelneming buiten fiscale eenheid	(773)	
Fiscale afwaardering sloopkosten	(9)	
	(32.503)	
Niet aftrekbare waardeverandering rentederivaten	5.747	
Niet aftrekbare saneringsheffing	0	
Niet aftrekbare rente ATAD	10.046	
Overige	285	
	16.078	
Fiscaal belastbaar resultaat 2019	17.744	
Te betalen vennootschapsbelasting 2019	4.426	

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

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	0	0
	0	0

10.15 Afschrijvingen materiële vaste activa

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	1.259	1.391
Overige	0	0
	<u>1.259</u>	<u>1.391</u>

10.16 Lonen en salarissen

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen (regulier)	7.026	6.561
Lonen en salarissen (frictiekosten)	106	375
Sociale lasten	1.147	1.070
Pensioenpremies	1.085	1.010
	<u>9.364</u>	<u>9.016</u>

10.17 Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers van Stichting Intermaris berekend op fulltime basis bedroeg in het boekjaar 129 (2018: 131). Geen van de werknemers is bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen of buiten Nederland werkzaam (2018: geen).

10.18 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de accountantshonoraria als volgt:

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Controle van de jaarrekening en dVl	201	199
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Nagekomen kosten voorgaand boekjaar	41	45
	<u>242</u>	<u>244</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Intermaris en de in de consolidatie betrokken maatschappijen zijn uitgevoerd door de accountantsorganisatie belast met de controle zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2019 respectievelijk 2018.

10.19 Gebeurtenissen na balansdatum

De uitbraak van het COVID-19 virus kwalificeert als gebeurtenis na balansdatum. De impact op onze bedrijfsvoering hebben wij toegelicht in paragraaf 4 van de toelichting bij de jaarrekening.

Enkelvoudige jaarrekening

- Enkelvoudige balans per 31 december 2019
- Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019
- Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

11. Enkelvoudige balans per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

		31-12-2019	31-12-2018
		€ 000	€ 000
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie		7.383	7.919
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		2.231.930	1.892.366
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		79.994	74.218
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		9.175	8.757
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		37.099	26.106
		2.358.198	2.001.447
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	14.1	5.979	1.852
Deelnemingen		8	8
Latente belastingvorderingen		8.094	9.653
Leningen u/g		270	424
Overige effecten		12.378	8.926
		26.729	20.863
Som der vaste activa		2.392.310	2.030.229
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	14.2	4.608	4.174
Overige voorraden		72	553
		4.680	4.727
Vorderingen			
Huurdebiteuren		733	677
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten	14.3	741	741
Belastingen en premies sociale verzekeringen		6.566	0
Overige vorderingen en overlopende activa		843	1.478
		8.883	2.896
Liquide middelen		9.041	20.623
Som der vlottende activa		22.604	28.246
TOTAAL ACTIVA		2.414.914	2.058.475

PASSIVA

		31-12-2019	31-12-2018
		€ 000	€ 000
Eigen Vermogen	14.4		
Herwaarderingsreserve		1.305.682	1.043.841
Wettelijke en statutaire reserves		0	0
Overige reserves		185.512	279.331
Resultaat boekjaar		<u>337.348</u>	<u>168.022</u>
		1.828.542	1.491.194
Voorzieningen			
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		0	14.514
Latente belastingverplichtingen		5.232	0
Overige voorzieningen		<u>160</u>	<u>150</u>
		5.392	14.664
Langlopende schulden			
Leningen overheid		33.201	33.428
Leningen kredietinstellingen		471.060	442.963
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		8.803	8.291
Derivaten		15.516	9.769
Overige schulden		<u>1.156</u>	<u>1.169</u>
		529.736	495.620
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan overheid		272	265
Schulden aan kredietinstellingen		25.062	34.158
Schulden aan leveranciers		5.839	2.805
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.960	3.838
Overige schulden en overlopende passiva		<u>15.111</u>	<u>15.931</u>
		51.244	56.997
TOTAAL PASSIVA		<u><u>2.414.914</u></u>	<u><u>2.058.475</u></u>

12. Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019

		2019	2018
		€ 000	€ 000
Huuropbrengsten	112.598	109.691	
Opbrengsten servicecontracten	4.281	4.155	
Lasten servicecontracten	(4.415)	(4.034)	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(8.828)	(7.752)	
Lasten onderhoudsactiviteiten	(34.364)	(26.809)	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16.384)	(20.118)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		52.888	55.133
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	37.852	9.663	
Toegerekende organisatiekosten	(130)	(145)	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(34.667)	(6.664)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.055	2.854
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	995	(31.068)	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	303.686	165.323	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	104	227	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1.610	(371)	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		306.395	134.111
Opbrengsten overige activiteiten	131	135	
Kosten overige activiteiten	0	0	
Netto resultaat overige activiteiten		131	135
Overige organisatiekosten		(2.024)	(1.885)
Kosten omtrent leefbaarheid		(1.749)	(1.431)
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	(5.747)	(669)	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	3	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(16.589)	(17.247)	
Saldo financiële baten en lasten		(22.332)	(17.913)
Resultaat voor belastingen		336.364	171.004
Belastingen	15.1	(3.143)	(2.524)
Aandeel in resultaat deelnemingen	15.2	4.127	(458)
Resultaat na belastingen		337.348	168.022

13. Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

Algemene toelichting

Intermaris heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde presentatie- en schattingswijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening. Hiervoor verwijzen wij naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

13.1 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Intermaris.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Wanneer de vennootschap geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

13.2 Vorderingen

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.

14. Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige balans

14.1 Financiële vaste activa

14.1.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Een overzicht van het verloop is onderstaand opgenomen:

	<u>Deelnemingen</u> € 000
Boekwaarde per 1 januari 2019	1.852
Resultaat deelneming	<u>4.127</u>
Boekwaarde per 31 december 2019	<u><u>5.979</u></u>

De deelneming in groepsmaatschappijen betreft een 100% belang in Intermaris Projecten BV. Zie de grondslagen voor consolidatie voor de structuur.

14.2 Voorraden

14.2.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Die betreft 1 grondpositie met verkoopbestemming.

14.3 Vorderingen

14.3.1 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten

	<u>31-12-2019</u> € 000	<u>31-12-2018</u> € 000
Intermaris Projecten BV	<u><u>741</u></u>	<u><u>741</u></u>

Op de vordering op Intermaris Projecten BV is geen rente in rekening gebracht en er zijn geen afspraken gemaakt over aflossing van de schuld aan Intermaris.

14.4 Eigen vermogen

14.4.1 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve 2019 is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie € 000	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie € 000	Onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden € 000	Totaal € 000
Boekwaarde 1 januari 2019	1.016.604	22.934	4.303	1.043.841
Aanpassing complexindeling	(33)	0	0	(33)
Realisatie door investering	(11.495)	0	0	(11.495)
Realisatie door verkoop	(12.683)	1	(126)	(12.808)
Toename door mutatie marktwaarde	281.057	4.668	446	286.171
Overige mutaties	356	(350)	0	6
Boekwaarde 31 december 2019	<u>1.273.806</u>	<u>27.253</u>	<u>4.623</u>	<u>1.305.682</u>

In 2019 zijn twee waarderingscomplexen ten behoeve van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat samengevoegd. Als gevolg van deze samenvoeging is de herwaarderingsreserve per complex gewijzigd. Per saldo heeft dit een negatief effect op de herwaarderingsreserve van € 33.000 en een positief effect op de overige reserves van hetzelfde bedrag. Het totale eigen vermogen blijft gelijk.

14.4.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2019 € 000
Boekwaarde per 1 januari	279.331
Mutatie herwaarderingsreserve door aanpassing complexindeling	33
Mutatie herwaarderingsreserve door investeringen	11.495
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van verkoop	12.808
Mutatie herwaarderingsreserve door waardemutaties	(286.171)
Overige mutaties herwaarderingsreserve	(6)
Resultaat voorgaand boekjaar	<u>168.022</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>185.512</u>

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2019

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2019 ten bedrage van € 337.348.000 geheel ten gunste van de overige reserves te brengen.

Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

14.5 Niet in de balans opgenomen rechten, verplichtingen en risico's

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 belastingsschulden van de fiscale eenheid als geheel.

15. Toelichting op de onderscheiden posten van de enkelvoudige winst-en-verliesrekening

15.1 Belastingen

De moedermaatschappij draagt de volledige last van de fiscale eenheid. Indien de belastingen zouden zijn toegerekend aan de dochtermaatschappijen, zou de belastinglast circa € 356.000 lager zijn geweest.

15.2 Aandeel in resultaat deelnemingen

	2019 € 000	2018 € 000
Intermaris Projecten BV	4.127	(458)
Overig	0	0
	<u>4.127</u>	<u>(458)</u>

15.3. Overige informatie

15.3.1 Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers van Stichting Intermaris berekend op fulltime basis bedroeg in het boekjaar 129 (2018: 131). Geen van de werknemers is bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen of buiten Nederland werkzaam (2018: geen).

15.3.2 Accountantshonorarium

Voor een toelichting op het accountantshonorarium verwijzen wij naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening.

15.3.3 Bestuurders en commissarissen

Op grond van de WNT bedraagt de bezoldiging 2019 voor de huidige en gewezen commissarissen € 91.350 (2018: € 87.750). 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 2019 uit op € 113.304 (2018: € 109.325). Hiervan heeft € 0 (2018: € 5.486) betrekking op een gewezen commissaris.

Op grond van de WNT bedraagt de bezoldiging 2019 voor de huidige bestuurder € 168.669. Dit bedrag is o.a. exclusief werkgeverslasten. De totale bezoldiging van de bestuurder inclusief werkgeverslasten op grond van art 2:383 BW komt in 2019 uit op € 179.323 (2018: € 174.837).

15.3.4 Gebeurtenissen na balansdatum

Voor een toelichting op de gebeurtenissen na balansdatum wordt verwezen naar paragraaf 10.19.

16. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

16.1 Enkelvoudige gescheiden balans DAEB per 31 december 2019

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
VASTE ACTIVA		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	7.383	7.919
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.231.930	1.892.366
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.593	4.440
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	31.739	26.106
	2.268.262	1.922.912
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	5.649	6.435
Overige effecten	12.378	8.926
Interne lening	25.334	27.222
Netto vermogenswaarde	77.564	63.170
	120.926	105.753
Som der vaste activa	2.396.57	2.036.584
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	198	434
Overige voorraden	72	553
	270	987
Vorderingen		
Huurdebiteuren	655	628
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.934	0
Overige vorderingen en overlopende activa	846	1.477
	8.435	2.105
Liquide middelen	7.173	14.191
Som der vlottende activa	15.878	17.283
TOTAAL ACTIVA	2.412.449	2.053.867

PASSIVA

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 000	€ 000
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	1.277.820	1.020.445
Overige reserves	213.375	302.727
Resultaat boekjaar	339.499	168.022
	1.830.694	1.491.194
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	14.514
Latente belastingverplichtingen	5.094	0
Overige voorzieningen	160	150
	5.254	14.664
Langlopende schulden		
Leningen overheid	33.201	33.428
Leningen kredietinstellingen	471.044	442.947
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.281	4.217
Derivaten	15.516	9.769
Overige schulden	1.156	1.169
	525.198	491.530
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	272	265
Schulden aan kredietinstellingen	25.062	34.157
Schulden aan leveranciers	5.838	2.805
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.007	3.393
Overige schulden en overlopende passiva	15.124	15.859
	51.303	56.479
TOTAAL PASSIVA	2.412.449	2.053.867

16.2 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening 2019 DAEB

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Huuropbrengsten	108.291	105.405
Opbrengsten servicecontracten	4.027	3.944
Lasten servicecontracten	(4.228)	(3.872)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(8.517)	(7.464)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(33.747)	(26.219)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16.062)	(19.851)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	49.764	51.943
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	39.699	6.842
Toegerekende organisatiekosten	(127)	(140)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(34.541)	(4.264)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	5.031	2.438
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	995	(30.995)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	296.795	163.336
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	89	182
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	297.879	132.523
Opbrengsten overige activiteiten	115	118
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	115	118
Overige organisatiekosten	(1.971)	(1.834)
Kosten omtrent leefbaarheid	(1.749)	(1.431)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	(5.747)	(669)
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0	0
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	(16.358)	(16.949)
Saldo financiële baten en lasten	(22.101)	(17.615)
Resultaat voor belastingen	326.968	166.142
Belastingen	(1.864)	(2.141)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	14.395	4.021
Resultaat na belastingen	339.499	168.022

16.3 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2019 DAEB

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	108.424	105.798
Ontvangst vergoedingen	3.762	3.762
Overige bedrijfsontvangsten	208	160
Rente ontvangsten	514	787
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	112.908	110.507
Personeelsuitgaven	10.174	13.289
Onderhoudsuitgaven	22.264	17.628
Overige bedrijfsuitgaven	19.151	13.931
Rente uitgaven	17.869	19.199
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	96	1.202
Verhuurderheffing	9.854	12.665
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	504	361
Vennootschapsbelasting	3.395	1.937
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	83.307	80.212
Kasstroom uit operationele activiteiten	29.601	30.295
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	36.960	6.860
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	115
Verkoopontvangsten grond en overig	5.705	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	42.665	6.975
Uitgaven nieuwbouw huur	33.287	26.676
Uitgaven nieuwbouw verkoop	0	0
Uitgaven woningverbetering	25.664	14.901
Uitgaven leefbaarheid projectgebonden	0	0
Aankoop (woon)gelegenheden	33.472	1.384
Aankoop woongelegenheden VOV	198	0
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	923	1.533
Investerings overig	1.266	780
Externe kosten bij verkoop	336	145
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	95.146	45.419
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	(52.481)	(38.444)
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	(1.153)	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	(1.153)	0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	(53.634)	(38.444)

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	51.000	36.000
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	51.000	36.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	35.874	32.861
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening niet-DAEB	<u>(1.889)</u>	<u>(1.888)</u>
	<u>33.985</u>	<u>30.973</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>17.015</u>	<u>5.027</u>
Mutatie liquide middelen	<u>(7.018)</u>	<u>(3.122)</u>
Stand liquide middelen per 1 januari	14.191	17.313
Stand liquide middelen per 31 december	<u>7.173</u>	<u>14.191</u>
	<u>(7.018)</u>	<u>(3.122)</u>

16.4 Enkelvoudige gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2019

ACTIVA

	31-12-2019	31-12-2018
	€ 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	79.994	74.218
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.582	4.317
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	7.512	0
	92.088	78.535
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	5.979	1.852
Deelnemingen	8	8
Latente belastingvorderingen	2.445	3.218
Leningen u/g	270	424
Overige effecten	0	0
	8.702	5.502
Som der vaste activa	100.790	84.037
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.410	3.740
Overige voorraden	0	0
	4.410	3.740
Vorderingen		
Huurdebiteuren	78	49
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen en participanten	741	741
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0	0
Overige vorderingen en overlopende activa	0	1
	819	791
Liquide middelen	1.868	6.432
Som der vlottende activa	7.097	10.963
TOTAAL ACTIVA	107.887	95.000

PASSIVA

	31-12-2019	31-12-2018
	€000	€000
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	27.862	23.396
Overige reserves	35.307	35.753
Resultaat boekjaar	14.395	4.021
	77.564	63.170
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	138	0
Overige voorzieningen	0	0
	138	0
Langlopende schulden		
Leningen overheid	0	0
Leningen kredietinstellingen	16	16
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.522	4.074
Derivaten	0	0
Interne lening	25.334	27.222
Overige schulden	0	0
	29.872	31.312
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan kredietinstellingen	0	1
Schulden aan leveranciers	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	321	445
Overige schulden en overlopende passiva	(8)	72
	313	518
TOTAAL PASSIVA	107.887	95.000

16.5 Enkelvoudige gescheiden winst-en-verliesrekening 2019 Niet-DAEB

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Huuropbrengsten	4.307	4.286
Opbrengsten servicecontracten	256	211
Lasten servicecontracten	(187)	(162)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(314)	(288)
Lasten onderhoudsactiviteiten	(617)	(590)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(322)	(267)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.123	3.190
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.052	2.821
Toegerekende organisatiekosten	(3)	(5)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(2.428)	(2.400)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	621	416
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	(73)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.446	1.987
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	15	45
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	1.610	(371)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.071	1.588
Opbrengsten overige activiteiten	16	17
Kosten overige activiteiten	0	0
Netto resultaat overige activiteiten	16	17
Overige organisatiekosten	(53)	(51)
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	(231)	(298)
Saldo financiële baten en lasten	(231)	(298)
Resultaat voor belastingen	11.547	4.862
Belastingen	(1.279)	(383)
Aandeel in resultaat deelnemingen	4.127	(458)
Resultaat na belastingen	14.395	4.021

16.6 Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht 2019 Niet-DAEB

	2019	2018
	€ 000	€ 000
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	4.487	4.471
Ontvangst vergoedingen	139	159
Overige bedrijfsontvangsten	(1)	2
Rente ontvangsten	53	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	4.678	4.632
Personeelsuitgaven	255	311
Onderhoudsuitgaven	469	417
Overige bedrijfsuitgaven	897	487
Rente uitgaven	512	788
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	33
Verhuurderheffing	0	16
Leefbaarheid externe uitgave niet investering gebonden	0	0
Vennootschapsbelasting	430	713
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	2.563	2.765
Kasstroom uit operationele activiteiten	2.115	1.867
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.303	4.260
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	823	373
Verkoopontvangsten grond en overig	1.213	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	3.339	4.633
Uitgaven nieuwbouw huur	8.676	8
Uitgaven nieuwbouw verkoop	0	10
Uitgaven woningverbetering	0	2
Uitgaven leefbaarheid projectgebonden	0	0
Aankoop (woon)gelegenheden	0	100
Aankoop woongelegenheden VOV	625	186
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0	0
Investeringen overig	0	0
Externe kosten bij verkoop	18	78
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	9.319	384
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen</i>	(5.980)	4.249
Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	1.190	37
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa</i>	1.190	37
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	(4.790)	4.286

	2019	2018
	€ 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	1	1
Aflossing interne lening niet-DAEB	1.888	1.888
	1.889	1.889
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	(1.889)	(1.889)
Mutatie liquide middelen	(4.564)	4.264
Stand liquide middelen per 1 januari	6.432	2.168
Stand liquide middelen per 31 december	1.868	6.432
	(4.564)	4.264

17. 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.

In 2019 zijn er wat de regelgeving betreft geen belangrijke nieuwe veranderingen. Wel is het vanaf 2019 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. Als de afkoop leidt tot een extra overschrijding van de toegestane bezoldiging, dan wordt het bedrag van de extra overschrijding niet meer tot de bezoldiging gerekend. Verder maximeert de WNT de totale bezoldiging uit functies als leidinggevende topfunctionaris bij verschillende WNT-instellingen in 2019 tot het algemeen bezoldigingsmaximum van € 194.000, 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 Interpolis is van toepassing het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G. Dit betekent dat de bezoldiging voor topfunctionarissen in 2019 maximaal € 183.000 mag bedragen (2018: maximaal € 176.000). 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 2019 mag de bezoldiging voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen maximaal € 27.450 bedragen (2018: maximaal € 26.400) en voor de leden van de Raad van Commissarissen € 18.300 (2018: maximaal € 17.600).

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).

17.1 Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2019	C.J. Tip	J. Korse	J.H. Leurink
	€	€	€
Functiegegevens		Directeur	
	Bestuurder	Financiën en	Directeur Wonen
		Bedrijfsvoering	en Vastgoed
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
<i>Subtotaal</i>	168.669	139.500	138.916
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Totale bezoldiging	168.669	139.500	138.916
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 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	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	176.000	176.000	176.000
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	143.155	110.630	117.702
Beloningen betaalbaar op termijn	21.245	19.764	19.764
Totale bezoldiging	164.400	130.394	137.466

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 2019	<u>F.P. Trip</u>	<u>L.B.J. Schmitz</u>	<u>H.J. van Schaik</u>
	€	€	€
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	27.450	18.300	18.300
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	21.100	14.050	14.050
-/- 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 2018			
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/5 - 31/12
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	20.250	13.500	9.062
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	26.400	17.600	11.814

Gegevens 2019	<u>B.A. Spelbos</u>	<u>A.J.L. van Dijck-van Eck</u>	<u>W.F.P. Weide</u>	<u>M.C.J. Schoordijk</u>
	€	€	€	€
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2019	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	N.v.t.
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	18.300	18.300	18.300	N.v.t.
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	14.050	14.050	14.050	N.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	N.v.t.
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2018				
Aanvang en einde functievervulling in 2018	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/4
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	13.500	13.500	13.500	4.438
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	17.600	17.600	17.600	5.786

In 2019 zijn er geen commissarissen aangetreden of afgetreden. Geen van de commissarissen overschrijdt de maximale bezoldigingsnorm in 2019. Ook in 2018 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 € 14.050 (2018: € 13.500) op jaarbasis en de voorzitter van de Raad van Commissarissen een maximale bezoldiging ontvangt van € 21.100 (2018: 20.250).

17.2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er zijn in 2019 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.

17.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2019 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn tevens in 2019 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 jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening

Hoorn, 24 juni 2020

Raad van Bestuur

C.J. Tip

Directeur-bestuurder Intermaris

Vaststellen van de jaarrekening

Hoorn, 24 juni 2020

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

18. Overige gegevens

18.1 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.”

18.2 Controleverklaring van de onafhankelijk 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 2019

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 en de groep (de toegelaten instelling samen met haar dochtermaatschappijen) op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 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 2019 van Stichting Intermaris te Hoorn gecontroleerd. De jaarrekening omvat de geconsolideerde jaarrekening van de groep en de enkelvoudige jaarrekening.

De jaarrekening bestaat uit:

- de geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2019;
- de geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2019; 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 lid 1 en 2 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 14 en 15 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, RJ 645 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 de Regeling Controleprotocol WNT 2019 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.

RXTUYSATUA52-162403364-49

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 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).

Benadrukking van de onzekerheid in verband met de effecten van het coronavirus (Covid-19)

Wij wijzen op de toelichting 'Impact Covid-19' op pagina 80 en 81 van de jaarrekening waarin het bestuur de mogelijke invloed en gevolgen van het coronavirus (Covid-19) op de toegelaten instelling en op de omgeving waarin de toegelaten instelling opereert alsmede de genomen en geplande maatregelen om met deze gebeurtenissen en omstandigheden om te gaan heeft beschreven. In deze toelichting is ook beschreven dat er nog steeds onzekerheden bestaan en dat het daarom op dit moment redelijkerwijs niet goed mogelijk is om de toekomstige effecten in te schatten. Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot de aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2019 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub j 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, alsmede 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 2019;
- 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 accountantsprotocol 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 36 van de Woningwet.

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, 24 juni 2020
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. H.C. Wüst RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2019 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 controlestandaarden, 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 gereede 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 controleverklaring 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.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen bepaald om te waarborgen dat we voldoende controlewerkzaamheden verrichten om in staat te zijn een oordeel te geven over de jaarrekening als geheel. Bepalend hierbij zijn de geografische structuur van de groep, de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten, de bedrijfsprocessen en interne beheersingsmaatregelen en de bedrijfstak waarin de toegelaten instelling opereert.

Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

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.

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
info@intermaris.nl
www.intermaris.nl