Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Jaarverslag 2022

bestuursverslag en jaarrekening

Intermaris

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

Jaaroverzicht 2022 4

1 De bewoner centraal 5

1.1 Een goede relatie
1.2 Gemakkelijk contact voor huurders

2 Toekomstbestendige woningvoorraad 6

2.1 Energietransitie
2.2 Circulariteit
2.3 Klimaatadaptatie
2.4 Onderhoud
2.5 Renovaties

3 Sterke bewoners, sterke wijken 8

3.1 Leefbaarheid in de wijk
3.2 Samenwerkingsverbanden
3.3 Inzet vrijwilligers
3.4 Huurbeleid
3.5 Huurachterstanden
3.6 Programma Kersenboogerd
3.7 Programma Wheermolen-Oost

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders 11

4.1 Maatwerk

5 Goed ouder worden 12

5.1 Doorstroming
5.2 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen 13

6.2 Woningvoorraad
6.3 Nieuwbouw

7 Onze partners 16

7.1 Huurders
7.2 Gemeenten
7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie 18

8.1 Werkplezier
8.2 Ziekteverzuim
8.3 Leren & ontwikkelen
8.4 Medezeggenschap
8.5 Informatiebeveiliging
8.6 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement
8.7 Organisatiestructuur

9 Risicomanagement 20

9.1 Risico's in 3 categorieën
9.2 Risicomanagement bij Intermaris
9.3 Risicobereidheid
9.4 De belangrijkste risico's
9.5 Audits
9.6 Financiële instrumenten

10 Financieel 23

10.1 Jaarresultaat 2022
10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte
10.3 Vermogenspositie
10.4 Financiële ratio's
10.5 Financiële prognose 2023-2027

11 Verslag RvC 27

Jaarrekening 2022 29

1 Balans per 31 december 2022
2 Winst-en-verliesrekening over 2022
3 Kasstroomoverzicht over 2022
4 Toelichting op de jaarrekening
5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
10 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
11 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
12 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

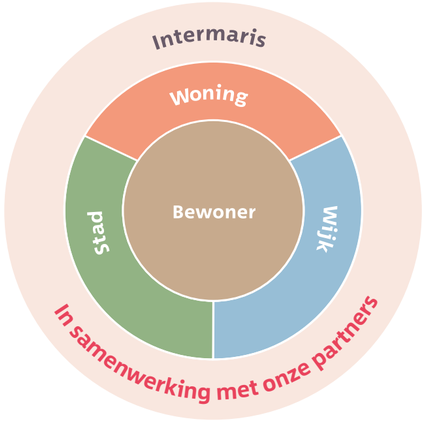
11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Voorwoord

Een paar keer per jaar ga ik met collega's wandelen. We praten dan over de wereld om ons heen, over het werk en over hoe we dat samen doen. Een fijne gewoonte die over is gebleven uit de 'coronatijd'. Voor mij zijn die wandelgesprekken gekoesterde momenten van reflectie. Als ik aan die gesprekken terug denk, blijven een paar dingen terugkomen.



De wereld om ons heen lijkt 'out of control'

Zekerheden blijken niet zo zeker te zijn. Veiligheid is niet vanzelfsprekend. Je herkent het vast. Midden in die wereld staat Intermaris stevig verankerd. Al twee wereldoorlogen en meerdere pandemieën en economische crisissen lang bieden wij een goed en veilig thuis voor wie bij ons wonen. En we zijn stellig van plan om dat te blijven doen.

Het woord crisis wordt tegenwoordig makkelijk achter elk woord geplakt

De meeste 'crises' zijn geen verrassing. Dubbele vergrijzing, huishoudensverdunning, grondstoffengebrek, afname van biodiversiteit, klimaatverandering, oorlogen, vluchtelingenstromen, (gebrek aan) vertrouwen in overheden en instanties: het zijn complexe problemen die je van ver ziet aankomen en niet zomaar kunt oplossen.

Als er iets een crisis mag heten, dan is het de collectieve treuzelcrisis

Het afwachten, wegkijken en op zijn beloop laten. Niemand wil zo zijn, maar velen hebben er een aandeel in. Soms onbewust, vaak bewust. Wij deden bij Intermaris ons best, maar ook wij gaan niet vrijuit.

Natuurlijk ging er veel goed in 2022

Onze huurders gaven ons weer een 8. In 2022 hebben we 319 nieuwbouwwoningen opgeleverd en er 542 verduurzaamd. Getallen waar we trots op zijn. We zijn erin geslaagd om urgente woningzoekenden en alle aan Hoorn, Purmerend en Waterland toegewezen statushouders op tijd te huisvesten. We hebben 12% meer woningen kunnen verhuren dan in 2021. We hebben hard gewerkt aan goede communicatie met onze bewoners, zowel live als via onze vernieuwde website. Op signalen over (energie)armoede werd alert gereageerd. En we werken steeds nauwer samen met huurdersverenigingen, gemeenten, collega's, bouwers en zorgpartijen om sneller en creatiever te worden in onze aanpak.

Maar we willen beter

Zo hebben we nog ca. 900 woningen van slechte (energetische en bouwkundige) kwaliteit, die we graag willen vervangen door nieuwbouw. Over de uitplaatsing van huurders, de planontwikkeling en de besluitvorming doen we, doe ik, te lang. Ook de nieuwbouw en de acquisitie moet echt sneller. De verduurzaming ook.

En dat gaat wat kosten

Dit jaar werd de verhuurderheffing afgeschaft. Door Aedes, Woonbond en VNG zijn afspraken gemaakt om meer te bouwen, sneller te verduurzamen en huren te verlagen. Daar staan wij achter. Tegelijk zijn dit jaar de bouwkosten en de rente sterk opgelopen. Dat betekent dat we in 2023 slimme keuzes moeten maken over onze inzet op duurzaamheid, onderhoud en nieuwbouw. Realisme is nodig, want alles tegelijk is niet vanzelfsprekend vol te houden. Maar neemt niet weg dat we ook oog houden voor de kansen die kunnen ontstaan.

Goed bij elkaar blijven is de sleutel

De wind komt van voren, maar treuzelen is geen optie. In de samenwerking, intern, met huurdersverenigingen, gemeenten en onze partners ligt de oplossing voor de treuzelcrisis. Samenwerking doen we graag met direct betrokkenen rond concrete zaken. Zo maken we complexiteit beter hanteerbaar, lossen dingen op en houden het betaalbaar. Want voor ons is samenwerken in de kern: iets voor elkaar overhebben in het licht van een gedeelde zaak. Als je dat omarmt is afwachten, wegkijken of iets op zijn beloop laten geen optie. Onze opgaven zijn dat waard. Wij, jij en ik ook.

C.J. Tip
Bestuurder

Intermaris

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Jaaroverzicht 2022

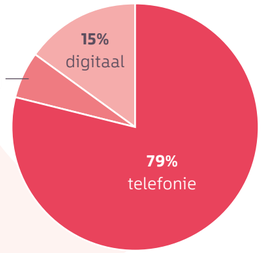
Bewoner centraal

Mijn Intermaris

6.279 huurders maken gebruik van Mijn Intermaris

Huurders geven ons gemiddeld een 8 *(Aedes benchmark)*

108.056 klantcontacten



Ondersteunen tijdelijk kwetsbare huurders

Er zijn **195** huisbezoeken gedaan door onze preventieconsulenten

25% toegewezen aan bijzondere doelgroepen

Overlast neemt toe **681** dossiers

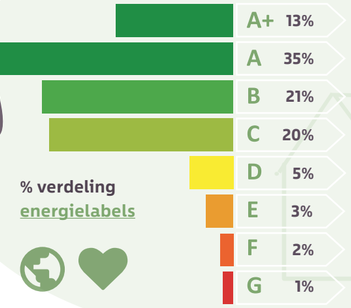
85 matches via BurenHulp

De juiste ondersteuning op het juiste moment met hulp van onze wooncoach

Betalingsachterstanden namen slechts met **8%** toe

Toekomstbestendige woningvoorraad

Het resultaat van onze inspanningen voor de energietransitie bleef achter bij onze verwachting



% verdeling energielabels

542 verduurzaamde woningen

125 regentonnen geplaatst

10.693 huurders hebben een onderhoudsabonnement

Huurders geven onze vakmannen gemiddeld een **8,4**

Goed ouder worden

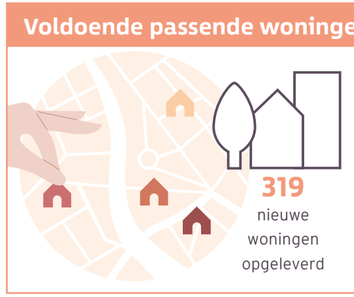
Samen met oudere bewoners geven we invulling aan hun (toekomstige) behoeften op het gebied van woonzorg

34 huurders verhuisden met hulp van de doorstroommakelaar

5.600 55+ huurders ontvingen een enquête over hun woonwensen

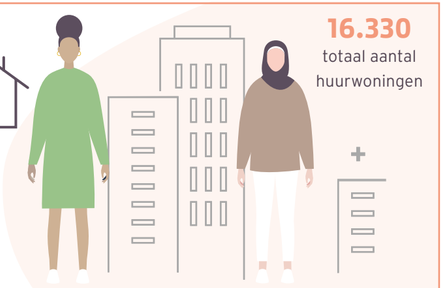
25% reageerden op de enquête

Voldoende passende woningen



319 nieuwe woningen opgeleverd

1.423 huurders blij gemaakt met een woning



16.330 totaal aantal huurwoningen

Sterke bewoners, sterke wijken

367 vrijwilligers werken samen aan een fijne buurt, o.a. met onze communitycoach

58 klussen voor De Waalhandjes

€ 588 is de gemiddelde netto huurprijs van een woning

Huurders waarderen hun buurt gemiddeld met een **6,9**

Klik op het logo om te zien hoe het gaat met onze programma's

WIJ WHEER MOLEN

Kersenboogerd

% verdeling huurwoningen naar betaalbaarheid

Lage huur	Betaalbare huur	Hoge huur
(onder de € 442,46)	(van € 442,46 tot € 678,66)	(boven de € 678,66)
10%	**75%**	**15%**

De organisatie

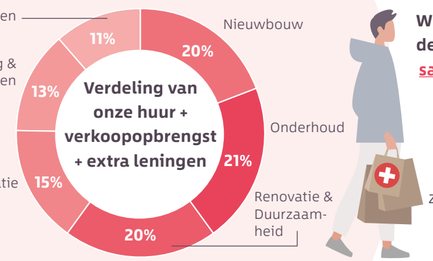
142 medewerkers deden meer dan **30** vrijwilligersklussen tijdens Intermaris DOET!

158,8 fte

37 vacatures vervuld

Wil je ook bij ons werken?

Medewerkers geven Intermaris een **8,1**



We zijn blij met de inhoudelijke samenwerking met onze partners

stijging ziekteverzuim naar **6,1%**

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal
1.1 Een goede relatie
1.2 Gemakkelijk contact voor huurders

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

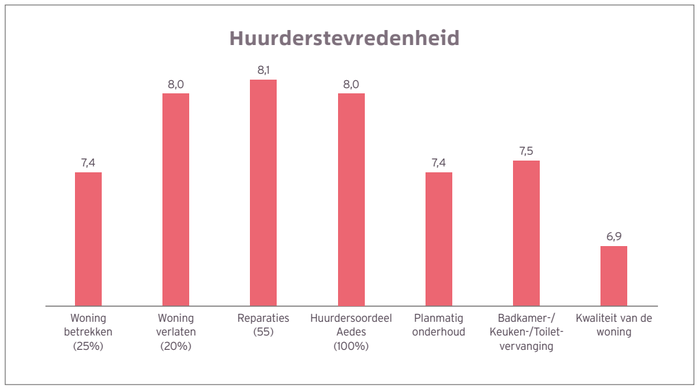
1 De bewoner centraal

Vanzelfsprekend staat de bewoner centraal in de huisvesting en dienstverlening die we aanbieden en de komende jaren gaan ontwikkelen. Er bestaat geen 'typische huurder'. Verschillen in levensfase, inkomen, nationaliteit, samenstelling van het huishouden, mate van zelfredzaamheid en gezondheid maken dat iedereen iets anders nodig heeft om plezierig te kunnen wonen.

Intermaris wil zo goed mogelijk aansluiten bij wat onze (toekomstige) bewoners nodig hebben. Daarom moeten we weten wat ze bezighoudt en wat hun behoeftes zijn. Dit doen we door goed naar onze (toekomstige) bewoners te luisteren. En ze te laten meedenken en meebeslissen over onze dienstverlening.

1.1 Een goede relatie

Het belang van onze bewoners staat voorop. In 2022 hebben we in onze klantvisie vastgelegd hoe wij gezien willen worden, hoe we de relatie met onze bewoners zien en wat wij willen betekenen voor onze bewoners. Het biedt een solide basis van waaruit we onze organisatie en processen inrichten, welke type medewerkers en competenties we nodig hebben, hoe we met onze bewoners omgaan en hoe we onze communicatie opstellen.



In 2022 is het **huurdersoordeel** uitgekomen op een gemiddelde van een 8 **(A-score in de Aedes benchmark)**! Dat is een ruime voldoende, maar we blijven gemotiveerd om het (nog) beter te doen. In 2023 streven we ook naar een 8,0 van onze nieuwe huurders die een woning betrekken, onder andere door ons verhuurmutatieproces verder te optimaliseren.

In 2022 is gestart met het uitvragen van de mate van de tevredenheid onder huurders waar sprake is geweest van planmatig onderhoud of huurders waarbij een badkamer-, keuken- of toiletrenovatie heeft plaatsgevonden. Beide laten mooie scores zien van respectievelijk een 7,4 en een 7,5. Hier kunnen we nog verbeteren op de communicatie over de werkzaamheden en het resultaat van de werkzaamheden.

Naast het continu meten van de tevredenheid van onze huurders op onze belangrijkste processen, voeren we ook ieder jaar een groter onderzoek uit onder al onze huurders. Daarin vragen we naar de beleving van de kwaliteit van de woning, de woonomgeving en hoe mensen wonen. Opvallend was dit jaar de mooie sprong voor de waardering van de kwaliteit van onze woningen in Purmerend: die steeg van 6,9 naar 7,1.

Ook geeft tweederde van alle huurders aan dat zij in een woning woont die goed tot zeer goed past bij hun situatie. Dit percentage zien we jaarlijks toenemen en daar zijn we blij mee. Passend wonen is immers een belangrijk thema in onze strategie. Met name huurders in de leeftijd tussen 26 en 45 jaar wonen nog niet in de woning die het beste bij hen past. Zij geven aan wat groter te willen wonen. Onze activiteiten om de doorstroming te bevorderen moeten hieraan bijdragen.

Klachten en geschillen

Voor Intermaris is elke klacht een kans om te leren en te verbeteren. In 2022 zijn 47 formele klachten over onze dienstverlening van huurders ontvangen. In vergelijking met voorgaande jaren blijft het aantal klachten redelijk gelijk. Iets meer dan de helft van deze klachten ging over de staat van de woning en/of de werkzaamheden aan de woning. En dan met name over de slechte of onduidelijke communicatie over de voortgang hieromtrent. Er zijn 11 klachten gemeld bij de geschillencommissie, waarvan 6 klachten vanuit hetzelfde complex. In deze en in de meeste geschillen is Intermaris in het gelijk gesteld. Bij een geschil is klager gedeeltelijk in het gelijk gesteld. Intermaris heeft alle adviezen van de geschillencommissie overgenomen.

1.2 Gemakkelijk contact voor huurders

In juni 2022 is de nieuwe website, klantportaal, kennisbank en ons klantvolgsysteem live gegaan. Via **de website** kunnen onze huurders makkelijk veel zaken zelf afhandelen. Van de 17.000 huurders hebben nu 6.279 hun account op ons huurdersportaal **Mijn Intermaris** geactiveerd.

Om onze digitale klantomgeving continu te verbeteren zijn er drie teams ingericht: Functioneel beheer, Contentbeheer en het Verbeterteam. Samen met de leverancier werken we aan een routekaart met verbeterprojecten. Per project kijken we naar data, gedrag en behoefte. Huurders en medewerkers worden hierbij nauw betrokken. We stimuleren onze huurders om gebruik te maken van de mogelijkheid om online zaken te regelen. Sinds medio juni zijn er in 2022 5.105 'self-service[1] formulieren' ingevuld en is 17,5% van de reparatieverzoeken via het huurdersportaal door de huurder ingepland.

1 Self-service formulieren: bezoekers van de website kunnen dit formulier online invullen en zo zelf een aantal zaken regelen. Zoals bijvoorbeeld persoonlijke gegevens aanpassen, betalingsregeling aanvragen of onderhoudsabonnement afsluiten.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

2.1 Energietransitie
2.2 Circulariteit
2.3 Klimaatadaptatie
2.4 Onderhoud
2.5 Renovaties

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

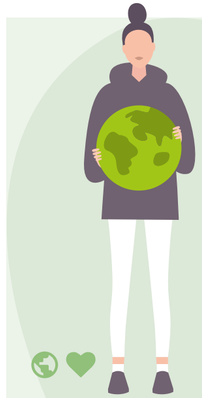
10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

2 Toekomstbestendige woningvoorraad



Prettig wonen en leven
Duurzaamheid is voor ons een randvoorwaarde waarbinnen we werken aan onze volkshuisvestelijke opgave. Zodat we ook in de toekomst prettig kunnen wonen en leven.

Intermaris heeft drie hoofddoelen op het gebied van duurzaamheid: het voorkomen van klimaatverandering door onze CO2-uitstoot te reduceren. Het beperken van de negatieve gevolgen van klimaatverandering door klimaat-adaptatie. En het goed op peil houden van de conditie van ons bezit. De betaalbaarheid van deze doelen voor bewoners en voor Intermaris staat daarbij centraal.

2.1 Energietransitie

In 2022 hebben we op de daken van 203 woningen zonnepanelen geplaatst. Dat zijn bijna 1.000 woningen minder dan we vooraf hadden gepland. De uitwerking van het grootschalig aanbieden van zonnepanelen kostte meer tijd. De beperkte beschikbaarheid van personeel en panelen heeft ons ook niet geholpen.

Op verschillende plaatsen is Intermaris bezig om woningen aardgasvrij te maken. De wijk Overwhere-Zuid in Purmerend is een proeftuin in het nationale programma **Proeftuin Aardgasvrije Wijken**. Samen met de gemeente en Stadsverwarming Purmerend worden de woningen daar gefaseerd gasloos gemaakt. In 2022 stonden 137 woningen op de planning om te worden aangesloten. Dit vertraagde helaas door uitloop van de werkzaamheden in Blok 1. Deze woningen worden nu in 2023 aangesloten.

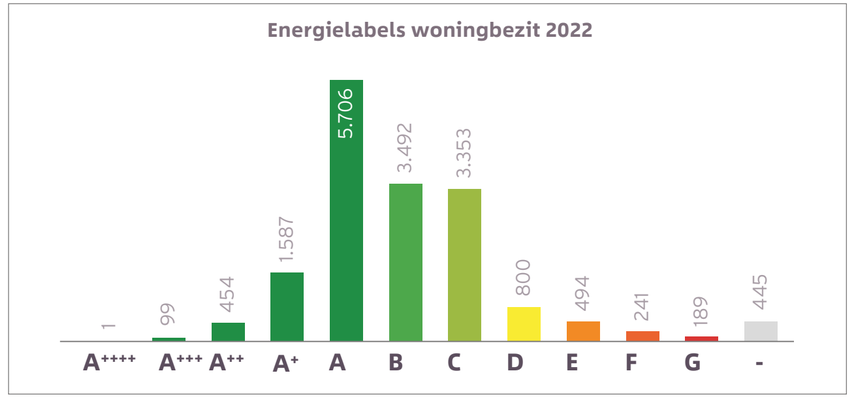
In het centrumgebied van de Hoornse wijk Kersenboogerd zijn de voorbereidingen voor de aanleg van een **warmtenet** door HVC in volle gang. Dit warmtenet gaat zo'n 1.800 woningen van Intermaris voorzien van duurzame warmte. Hieraan dragen de gemeente en het Rijk (via de Stimuleringsregeling Aardgasvrije Huurwoningen) financieel bij. Het voortraject voor de aanleg van dit warmtenet en de aansluiting van onze woningen daarop blijkt complexer dan verwacht. In het najaar van 2022 stond de aansluiting van de eerste 200 woningen gepland; dit is uitgesteld naar 2024.

In de Nationale prestatieafspraken, die eind 2022 zijn ondertekend, zijn ook afspraken opgenomen over de energietransitie. Zo is het bijvoorbeeld vanaf 2026 niet meer toegestaan om CV-ketels te vervangen door een nieuwe CV-ketel; daarvoor moet duurzamere warmte worden geleverd. Daarnaast mogen vanaf 2028 geen woningen met een energielabel E, F of G worden verhuurd (monumenten en woningen in een VVE uitgezonderd). Bij het opstellen van de meerjarenbegroting is hierop geanticipeerd.

Nieuwbouw mag vanaf 2020 niet meer worden opgeleverd met een aardgasaansluiting. Alle nieuwe woningen die in 2022 zijn opgeleverd zijn dus al aardgasvrij en dat geldt ook voor de woningen die voor de komende jaren gepland staan. Per project wegen we af wat het meest geschikte energiesysteem is.

Onze inspanningen in het kader van de energietransitie hebben in 2022 tot minder resultaat geleid dan gepland. We verwachten in 2023 deze vertraging deels in te lopen door voorbereidende werkzaamheden te treffen voor het gasloos maken van woningen in Overwhere-Zuid en Kersenboogerd, het plaatsen van hybride warmte-pompen voor te bereiden en zonnepanelen aan te brengen.

Eind 2022 beschikt 69% van onze woningen over een energielabel B of hoger. Slechts 6% van onze woningen hebben een energielabel E, F of G. Zie ook onderstaande grafiek:



2.2 Circulariteit

Omdat grondstoffen schaars zijn en omdat er veel (CO_2-)winst te behalen valt gedurende het bouw- of onderhoudsproces van onze woningen, stimuleert Intermaris **circulariteit**. In 2022 hebben we in meerdere onderhoudsprojecten circulaire principes toegepast. Zo maakten we gebruik van circulair isolatieglas bij 150 woningen aan het Tilburyplein en schrijven we bij verschillende projecten het gebruik van circulaire materialen voor.

2.3 Klimaatadaptatie

Door het toepassen van klimaatadaptieve maatregelen passen we ons bestaande en nieuw te bouwen bezit aan op het veranderende klimaat. De verwachting is, dat we meer last zullen gaan krijgen van hitte-overlast, van droogte en van extreme neerslag. In 2022 heeft de besluitvorming plaatsgevonden voor een groen dak op het complex **Betsy Perk** en hebben we ons georiënteerd op het aanbrengen van groene gevels bij de **Citerstraat**. Deze projecten gaan in 2023 in uitvoering. Daarnaast hebben we op verschillende plekken in Hoorn en Purmerend 'tegels gewipt', waarbij stoeptegels worden verwijderd en planten worden teruggeplaatst. Ook hebben we 125 regentonnen uitgedeeld met de gemeente en de Waalhandjes. De regieteams Hoorn en Purmerend hebben een workshop klimaatadaptatie gevolgd.

2.4 Onderhoud

Het planmatig onderhoud plus, waarbij we onderhoud dat wordt uitgevoerd op basis van planning combineren met verduurzamingswerkzaamheden, werd afgerond bij 150 portiekwoningen en 97 eengezinswoningen in de wijk Purmer-Noord. Bij de portiekwoningen werd **circulair HR++ glas** geplaatst, waarmee we 50% CO2 bespaarden ten opzichte van het plaatsen van nieuw HR++ glas. De 70 flatwoningen aan de **Suze Groenewegstraat** werden gerenoveerd, voorzien van zonnepanelen en het kookgas werd verwijderd. Deze woningen hebben nu een A of A+ label. Bij de 84 woningen aan **de Hooft Hasselaarstraat** plaatsten we zonnepanelen en verwijderden we het kookgas. Daarnaast werden isolerende maatregelen genomen en schilderwerk uitgevoerd.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

2.1 Energietransitie
2.2 Circulariteit
2.3 Klimaatadaptatie
2.4 Onderhoud
2.5 Renovaties

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Bij de uitvoering van regulier dakonderhoud van de bergingen aan de Barcelonahaven in Purmerend en het Bolwerk in Hoorn zagen wij de kans om klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Bij beiden is een **sedum dak** aangebracht door verschillende aannemers. De opgedane ervaring gebruiken wij om grotere dakvlakken te voorzien van een groen dak.

Het actueel houden van de brandveiligheid van onze woningen bestond vooral uit het periodiek vervangen en het aanbrengen van rookmelders bij ruim 12.000 woningen. De afronding van de installatie voor 1 juli werd verstoord door leveringsproblemen vanwege het wereldwijde chiptekort en de oorlog in Oekraïne. Door inschakelen van een extra leverancier en het weer op gang komen van levering vanuit Oekraïne was aan het eind van de zomer het grootste deel van de woningen waar bewoners meewerkten gereed. Het laatste kwartaal en ook in 2023 streven we ernaar bewoners die niet meewerken, toch over te halen de rookmelders te laten aanbrengen. Dit gaat nog om ruim 2.500 woningen. Ondanks dat bewoners vaker per brief, telefoon en bezoek zijn benaderd, is de plaatsing nog niet gelukt. Wij moeten hierin aantonen dat wij maximale inspanningen hebben geleverd. Dit doen we door het juridisch wat strenger te gaan formuleren.

Door het uitvoeren van planmatig onderhoud houden we onze woningvoorraad op peil: we gaan voor minimaal **conditiescore 3**. Ons bezit heeft nu een gemiddelde score van 2,4 conform de NEN2767. Dat is beter dan onze norm en komt doordat we al veel renovaties hebben uitgevoerd.
In 2022 gaven huurders ons gemiddeld een 6,9 voor de **kwaliteit van hun woning**. Hiermee wordt de licht stijgende lijn sinds 2019 doorgezet.
Ook nam het aantal bewoners met een onderhoudsabonnement toe met 1.200 tot bijna 10.700. De waardering voor de reparaties bleef hoog, namelijk een 8,1! Onze vakmannen kregen zelfs een 8,4.

Er waren iets meer **reparatieverzoeken**, vooral doordat sprake was van meer huizen die van huurder wisselden en door meer schadeposten. De **storm Eunice** die begin van het jaar over Nederland trok, leidde tot veel schade en ruim 300 meldingen van onder andere afgewaaide dakpannen.

2.5 Renovaties

Purmerend

De flat aan de **Gouwzeestraat** in Purmerend is de tweede flat die we verduurzaamden in de wijk Wheermolen-Oost. Begin 2023 worden de nieuwe entrees opgeleverd en de liften vernieuwd. Voor de **Gouwzeeflat** lopen de onderzoeken en gesprekken met de bewoners-commissie nog over verandering van de invulling van de begane grond ten behoeve van de veiligheid en levendigheid van de flat.

Ook startte afgelopen najaar de uitvoering van de verduurzaming van de flat D’ Grote Frank in Wheermolen-Oost. Een intensief traject met de bewoners vond plaats om hen goed voor te bereiden op de impact van de renovatie.

D’Groene Citer is de laatste flat aan de ringvaart die Intermaris gaat renoveren. Na de zomer hebben we kennisgemaakt met een groep bewoners. Deze Meedenkgroep gaat meepraten over de werkzaamheden die Intermaris vanaf eind 2023 wil laten uitvoeren.

De renovatie van de flats aan de **Oostervenne** in Purmerend is in volle gang en ronden we begin 2023 af. De voorbereiding van de **Westervenne** met de bewoners en de aannemer rondden we af, om ook hier de uitvoering te starten in 2023.

Hoorn

Iets later dan gepland verduurzamen we de woningen in **de Glazenwagen**. Na de verduurzamingswerkzaamheden zijn alle 87 woningen klaar voor de toekomst! Zo krijgen de woningen onder andere kunststof kozijnen met HR++ glas. We voeren groot onderhoud uit aan het dak. En de bewoners koken na de werkzaamheden elektrisch. Tijdens de werkzaamheden blijven de bewoners in hun woning wonen.

Betsy Perk is een seniorencomplex met een grote tuin. In de eerste helft van 2022 participeerden we met de bewoners en omwonenden over de diverse onderdelen van het projectplan Betsy Perk. In augustus is het werk gestart en we verwachten het in de zomer van 2023 af te ronden. We zijn zowel binnen als buiten aan de slag.

De bewoners van **het Truydemanhof** kregen te horen dat ze (tijdelijk) moeten verhuizen vanwege renovatieplannen in 2025. Het Truydemanhof is een gemeentelijk monument en bestaat uit een hof dat is omringd door 41 sociale huurwoningen. De woningen in het hofje verkeren bouwkundig in een matige staat.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

3.1 Leefbaarheid in de wijk
3.2 Samenwerkingsverbanden
3.3 Inzet vrijwilligers
3.4 Huurbeleid
3.5 Huurachterstanden
3.6 Programma Kersenboogerd
3.7 Programma Wheermolen-Oost

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

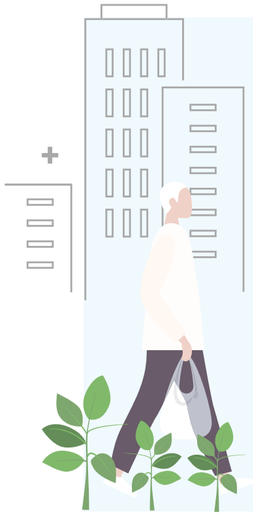
10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

3 Sterke bewoners, sterke wijken



De afgelopen 10 jaar is er sprake van een groeiende tweedeling tussen buurten die steeds sterker worden en buurten die steeds slechter scoren op leefbaarheid. Intermaris voelt zich medeverantwoordelijk om de toenemende tweedeling in sterke en zwakke wijken tegen te gaan. Een sterke wijk is een basisvoorwaarde voor persoonlijke ontplooiing en welzijn van onze bewoners. Daarom werken we aan samenredzame sterke wijken, buurten en complexen waarin mensen gelijke kansen hebben.

De rol van Intermaris is primair gericht op het bieden van een passende woonplek. Ons vastgoed is een belangrijk – maar niet het enige – middel om wijken te versterken en de zelf- en samenredzaamheid van huurders te vergroten. Ook op het gebied van leefbaarheid en woningtoewijzing zijn acties te ondernemen.

3.1 Leefbaarheid in de wijk

Voor Intermaris ligt de focus nu op (het uitbreiden van) **communitybuilding.** Een mooi voorbeeld hiervan is het coachen van betrokken bewoners in D'Rode Garrels-flat en de klimaat vergroenactie in de Grote Waal (NK Tegelwippen). Daarnaast is er een medewerker leefbaarheid in de nieuwe functie van **communitycoach** gestart. De communitycoach richt zich op het vormen van communities, het begeleiden en werven van vrijwilligers en allerlei (duurzame) activiteiten.

Om zichtbaar en laagdrempelig aanwezig te zijn in onze wijken hebben we **een koffiekeet** aangeschaft. Die kan worden ingezet bij buurt-activiteiten en ontmoetingen met bewoners.

We hebben natuurlijk regelmatig contact met bewoners. Met name wanneer er een aanleiding voor is, zoals een bouwproject, overlastsituatie of reparatie in de woning. Maar we vinden het ook bijzonder waardevol om te weten wat onze bewoners bezighoudt. Daarom gingen we in het najaar weer langs een aantal deuren in buurten in Hoorn en Purmerend waar we (nog) niet zo bekend zijn. Ook organiseerden we twee **bewonersavonden**, in Risdam-Noord en Overwhere. Waar bewoners met ons in gesprek gingen, terwijl we samen een maaltijd nuttigden. Dit soort initiatieven geeft onze bewoners de kans om ons te laten weten wat zij belangrijk vinden. En geeft ons inzicht in wat er speelt in de buurt. In 2023 willen we daarom vaker zulke activiteiten organiseren.

In zes complexen in Hoorn en Purmerend hebben we **cameratoezicht** gerealiseerd. Aanleiding hiervoor was de verminderde leefbaarheid in die complexen of de onveiligheid die bewoners ervaarden in en om het complex. Door cameratoezicht hopen we het veiligheidsgevoel bij deze bewoners weer terug te laten keren.

Ruim één jaar geleden hebben 14 bewoners, via de pilot **Anders Toewijzen**, een woning toegewezen gekregen in de D' Rode Garrelsflat. Deze bewoners zijn geselecteerd op basis van hun motivatie om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de leefbaarheid. De eerste paar maanden hebben bewoners de ruimte gekregen om te verhuizen en te settelen in hun nieuwe woning. Daarna zijn we van start gegaan. Bewoners kregen veel ruimte om hun eigen initiatieven op te zetten, maar dit verliep nog wat moeizaam. Daarom hebben we de community-coach ingezet. Hij heeft de bewoners sturing gegeven en geholpen om activiteiten van de grond te krijgen.
Ook bij het seniorencomplex de Koriander in Zwaag zijn we gestart met deze vorm van toewijzen. De eerste twee bewoners zijn al op deze manier toegewezen en wij hopen komend jaar nog meer betrokken bewoners die zich in willen zetten voor het complex op deze manier toe te wijzen.

3.2 Samenwerkingsverbanden

We hebben goed contact met onze sociaal-maatschappelijke partners over onze samenwerking en hoe we elkaar kunnen versterken. Ook op operationeel niveau weten elkaar te vinden, zodat we huurders verder kunnen helpen of doorverwijzen.

Begin 2022 hebben we een contract afgesloten om **de Waalhandjes** in heel Hoorn in te zetten bij tuin- en opruimklussen.

In mei dit jaar hebben we met succes onze eerste **Intermaris Doet** week georganiseerd. Het was een groot succes. Bijna alle collega's hebben een dagdeel een steentje bijgedragen aan een hulpvraag van een maatschappelijke partner of organisatie in onze wijken van Hoorn en Purmerend.
Ons groen hebben we opnieuw aanbesteed. Hierin hebben wij bewust gekozen voor een hovenier met ervaring in participatie en klimaatadaptatie. Die expertise konden wij meteen inzetten voor o.a. het aanpakken van verwaarloosde tuinen en de Japanse Duizendknoop.

3.3 Inzet vrijwilligers

Samen kom je verder betekent ook dat we vrijwilligers inzetten om huismeestertaken in complexen uit te voeren. Daarmee versterken we de binding van bewoners met de complexen waarin ze wonen en vergroten we de samenredzaamheid van bewoners.
Om onze waardering te tonen aan vrijwilligers organiseerden we een **vrijwilligersuitje**. Met 192 vrijwilligers maakten we er een gezellige dag van in vogelpark Avifauna.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

3.1 Leefbaarheid in de wijk
3.2 Samenwerkingsverbanden
3.3 Inzet vrijwilligers
3.4 Huurbeleid
3.5 Huurachterstanden
3.6 Programma Kersenboogerd
3.7 Programma Wheermolen-Oost

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

3.4 Huurbeleid

In het huurbeleid gaan we uit van een spreiding over verschillende huurprijsklassen, die past bij de vraag. In onze portefeuillestrategie streven we naar een aanbod van 65% onder de 1e aftoppingsgrens en 80% onder de 2e aftoppingsgrens.
In 2022 hebben wij onze huren met 1,8% verhoogd. Dit komt overeen met de afspraken die zijn gemaakt met de huurdersverenigingen: maximaal 2,3% prijsinflatie -/- 0,5%. Daarnaast hadden huurders de mogelijkheid om huurbevriezing aan te vragen. Hiervoor kwamen 882 huurders in aanmerking.

Per 31 december 2022 had 68% van onze huurders een woning onder de 1e aftoppingsgrens en 85% onder de 2e aftoppingsgrens. Circa 2% van alle woningen zijn bestemd voor mensen met een middeninkomen die in de huidige woningmarkt ook steeds moeilijker aan een woning kunnen komen.

Voor de jaren 2023 tot en met 2025 is de jaarlijkse huurverhoging gekoppeld aan de looninflatie met een afslag van 0,5%. Voor huurders met een huur boven € 575 en een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum is er een eenmalige huurverlaging in 2023. Hierbij sluiten wij aan bij de Nationale Prestatie Afspraken.

3.5 Huurachterstanden

Eind 2021 was sprake van een betalingsachterstand van 0,79% onder onze zittende en vertrokken huurders. Ondanks de toenemende inflatie en de energiecrisis is de betalingsachterstand in 2022 slechts toegenomen naar 0,81%. Zowel in Hoorn als in Purmerend zagen we een lichte toename van de betalingsachterstanden onder onze zittende huurders. De gemiddelde betalingsachterstand per huurder bedraagt € 1.159. De ontwikkelingen rondom de betalingsachterstanden worden strak gemonitord.
Ook in 2022 zijn samen met de gemeente veel huisbezoeken afgelegd. De samenwerking met de gemeente en deurwaarders verloopt steeds beter. Met één deurwaarder hebben wij afspraken gemaakt rondom maatschappelijk incasseren, waardoor de incassokosten voor de huurder zo laag mogelijk blijven.
In 2022 zijn zeven woningen ontruimd, voornamelijk vanwege overlast of woonfraude in combinatie met huurachterstanden. Daarnaast hebben acht gedwongen huuropzeggingen plaatsgevonden, waarbij de huurder zelf de sleutels hebben ingeleverd.

3.6 Programma Kersenboogerd

Samen met de bewoners werken gemeente Hoorn en Intermaris aan het centrumgebied Kersenboogerd. Het doel is om woningen en openbare ruimten te verduurzamen, klimaatbestendig te maken en te verfraaien. We vergroten de veiligheid en sociale cohesie om de bewoners weer buren te laten zijn. Zodat bewoners zeggen: ‘Het is prettig om met elkaar te wonen en leven in centrumgebied Kersenboogerd’. Deze ambities worden per buurt uitgewerkt in specifieke oplossingen en maatregelen.

Projectplan per buurt

Voor de coördinatie en afstemming van voorgenomen activiteiten op buurtniveau is het schrijven van een projectplan per buurt bedacht. Het moet inzicht geven in welke organisatie waar verantwoordelijk voor is, de activiteiten op buurtniveau en de planning van deze activiteiten. Ook beschrijft het hoe we communiceren en participeren met de bewoners en andere stakeholders. Samen gaan we aan de slag met de volgende programmaonderdelen:

- Aanleg warmtenet;
- Verduurzaming, onderhoud en uitstraling wooncomplexen;
- Sociaal veilig, aantrekkelijk en klimaatbestendig maken van de openbare ruimte en wooncomplexen;
- De sociale verbeterpunten voor de buurt.

Projectplan Patio Pergola Prieel (PPP)

De eerste buurt waarvoor een projectplan is opgesteld is het Projectplan Patio Pergola Prieel (PPP). De doelstellingen voor PPP volgen uit gemeenschappelijke kaders van de gemeente Hoorn en Intermaris, voor de vernieuwing van centrumgebied Kersenboogerd.

Hoe zorgen we dat we de doelstellingen behalen
Om de doelstellingen te bereiken is het noodzakelijk concrete acties te bepalen. Op de volgende gebieden vinden concrete acties plaats:

- Veiligheid: buurten veilig maken en bewoners zich veilig laten voelen.
- Orde en netheid: dagelijks beheer, schone woonomgeving, afvalverwijdering.
- Fijn samen leven, waarbij we woondifferentiatie en sociale verbeteringen onderscheiden.
- Aantrekkelijke en toekomstbestendige buurt; dit betreft maatregelen op het gebied van mobiliteit, groenaanpak en buitenruimte, architectuur, verduurzaming en klimaatadaptatie.
- Eigenheid en identiteit: bewoners trots laten zijn op hun buurt.

Hoe participeren we met bewoners en andere stakeholders

Bij al deze onderwerpen betrekken we de bewoners. Naast de gebruikelijke (fysieke) vormen van participatie, zoals bijeenkomsten, huisbezoeken, bakkie in de buurt en het wijklab (inlooppunt), gebruiken we ook de **interactieve website**. Zo trekken we nog meer, en wellicht ook andere, bewoners, die met ons willen participeren.

Huisstijl en interactieve website hoornkersenboogerd.nl

Voor de gezamenlijke aanpak van het centrumgebied zijn een gezamenlijke huisstijl en interactieve website ontwikkeld. Op dit moment maken alleen gemeente Hoorn en Intermaris gebruik van de interactieve website. Wij zien kansen om onze netwerkpartners ook gebruik te laten maken van de website als zij bewoners willen laten participeren.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

3.1 Leefbaarheid in de wijk
3.2 Samenwerkingsverbanden
3.3 Inzet vrijwilligers
3.4 Huurbeleid
3.5 Huurachterstanden
3.6 Programma Kersenboogerd
3.7 Programma Wheermolen-Oost

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Projecten in centrumgebied Kersenboogerd

• Patio Pergola
Woningen verduurzamen, herinrichten portieken en binnentuinen
• Warmtenet
Gasloos maken woningen
• Betsy Perk
Aanpassen inrichting en ontwikkelen activiteiten

3.7 Programma Wheermolen-Oost

Samen met de bewoners werken de gemeente Purmerend en Intermaris de komende jaren aan een nieuw Wheermolen-Oost. We renoveren ruim 800 woningen, slopen de lage flats en zorgen voor ongeveer 1000 nieuwe woningen in de wijk. Ook pakken we het groen en de straten aan. Zo maken we de wijk samen gezond, gemengd en nóg gezelliger.

Renovaties

We maken de flats energiezuiniger en comfortabeler. Alle woningen krijgen nieuwe kozijnen en een nieuwe voordeur en we isoleren de gevel. We vernieuwen de mechanische ventilatie en we breiden de groepenkast uit. De bewoners gaan elektrisch koken en elke woning krijgt een eigen watermeter. Ook de entrees, de galerijen en de fietsenbergingen worden aangepakt. Op de plek waar nu de garages zijn willen we meer levendigheid. Wat er voor de garages in de plaats komt, is voor de meeste flats nog niet bekend.

Nieuwbouw

In de **Gouwzeestraat en Henri Dunantstraat** worden in 2024 en 2025 de lage flats gesloopt. Hier komen twee-en driekamerwoningen voor terug. De twee lange gebouwen die er nu staan, vervangen we door vier nieuwe gebouwen. Hierin komen ongeveer 135 twee- en driekamerwoningen, bestemd voor sociale verhuur. Dat zijn er 39 meer dan nu. De 59 eengezinswoningen in **de Boeierstraat, Pluutstraat en Schokkerstraat** worden rond 2025 gesloopt. Daar komen 300 appartementen voor in de plaats. Dit zijn zowel sociale huurwoningen en vrije sector woningen als koopwoningen. Door de huidige economische omstandigheden in de woningbouwsector, zoals hoge kosten voor bouwmaterialen, staat vooral de ontwikkeling van het voorgenomen commerciële deel onder druk. Daarom hebben we verschillende scenario's bedacht. Ook denken we na over parkeren.

Openbare ruimte

De gemeente Purmerend gaat in delen van Wheermolen-Oost de riolering vervangen. Ook richten ze de straten opnieuw in. Daarbij wordt rekening gehouden met het klimaat. De werkzaamheden starten in 2023 in de Henri Dunantstraat.

Sport en spel

Een van de doelen van de wijkontwikkeling is om Wheermolen-Oost gezonder te maken. In de ontwikkelvisie staat dat we dat gaan doen door een mooi rondje door de wijk te maken voor fietsers en voetgangers. We hebben het afgelopen jaar gekeken naar waar we meer sport- en spelmogelijkheden in de openbare ruimte kunnen toevoegen. We organiseerden het **WK-Wheermolen** voor alle bewoners in de wijk en lieten een enquête uitvoeren. Er ligt nu een rapport met een kansenkaart. De kansenkaart geeft een beeld van de door buurtbewoners aangedragen kansrijke plekken en oplossingsrichtingen om sport en bewegen in de buurt te bevorderen. In 2023 gaan we hiermee verder.

Beeldkwaliteitsplan

Afgelopen jaar hebben we samen met de gemeente Purmerend het beeldkwaliteitsplan gemaakt voor Wheermolen-Oost. Hierin staan de spelregels voor ontwerpers die met het ontwerpen van gebouwen of de openbare ruimte aan de slag gaan. Urhahn maakte het plan, samen met veel bewoners uit de Wheermolen. Zo gingen we op excursie met de **Klankbordgroep**. Die maakten moodboards van wat ze mooi en lelijk vonden. Daarna peilden we de smaak van de wijk door middel van een Swipocratie onderzoek. Meer dan 300 bewoners hebben hieraan meegedaan.

Placemaking en placebranding

Met placemaking en placebranding willen we de trots en leefbaarheid in de wijk vergroten, het vertrouwen in het project vergroten en het imago van de wijk verbeteren. Dat kan door een tijdelijke inrichting van de openbare ruimte of tijdelijke voorzieningen of activiteiten die bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van Wheermolen-Oost. Daarvoor hebben we een plan gemaakt dat in 2023 verder wordt uitgewerkt.

Communicatie en participatie

In 2022 heeft het communicatieteam van Wheermolen-Oost 50 Instagram berichten en 98 berichten op Facebook geplaatst, twee kranten huis-aan-huis bezorgd, 15 nieuwsbrieven uitgegeven, 14 bewonersavonden georganiseerd en 1 website onderhouden. In het Infopunt Wheermolen zijn ongeveer 250 bezoekers langs gekomen. Daarnaast hebben we contact gehad met de bewoners tijdens de Anne Frankmarkt, bij de Burendag van D'Rode Garrels en bij de Oliebollenactie aan het einde van het jaar. Ook hebben we een proefopstelling in de wijk gehad van diverse fitnessapparaten die bewoners konden uitproberen.

Projecten in Wheermolen-Oost

• D'Rode Garrels
• D'Grote Frank
• Boeier-, Pluut- en Schokkerstraat
• Gouwzeestraat
• Lage Gouwzeestraat
• Groene Citer

Kijk hier meer informatie over programma Wij Wheermolen

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

4.1 Maatwerk

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

Er dreigt een tweedeling in de samenleving te ontstaan tussen kansrijke en kansarme bewoners. Ook onder de huurders van Intermaris is deze dreigende tweedeling te zien. Intermaris zet in op het ondersteunen van kwetsbare huurders zodat problemen duurzaam worden opgelost. Wij helpen onze bewoners in het rondkomen, meekomen en vooruitkomen in de samenleving.

4.1 Maatwerk

Als gevolg van de oorlog in Oekraïne zijn de energieprijzen sterk gestegen. Daardoor is **energiearmoede** in 2022 een actueel en urgent probleem geworden voor onze huurders. Daarom hebben wij ons gebogen over de vraag hoe wij hierin kunnen ondersteunen. Eind 2022 hebben we als pilot bij verschillende woningen kleine energiebesparende maatregelen aangebracht, zoals **tochtstrips** en radiatorfolie. Dit krijgt in 2023 een vervolg met het uitleveren van energieboxen. Daarnaast worden huurders **actief geïnformeerd** over de manier waarop ze zelf energie kunnen besparen en ondersteunen we huurders die betalingsproblemen hebben of dreigen te krijgen.

‘Ik leer mensen niet kennen door hun dossiers te lezen’

De casussen met **woonoverlast en verwarde huurders** zien we in 2022 toenemen. **De wooncoach** die in november 2021 is gestart, helpt ons bij het verhogen van onze expertise over kwetsbare bewoners. Hij houdt zich bezig met de meer complexe casussen en deelt zijn aanpak met collega’s. Daarnaast is hij betrokken bij diverse overleggen met hulpverlenende instanties zoals GGZ, GGD, DnoDoen, Clupwelzijn, gemeentes, Leviaan, Stichting Netwerk, etc.

De **huisvesting van statushouders** liep in 2022 landelijk vast. Dat leidde tot schrijnende situaties in onder andere Ter Apel. Intermaris heeft daarom in de tweede helft van 2022 extra ingezet op een versnelling van de huisvesting van statushouders. Daarmee is in samenwerking met andere corporaties de taakstelling voor 2022 behaald in zowel Hoorn en Purmerend. Daarnaast is in Hoorn de locatie Lageweg beschikbaar gesteld voor tijdelijke opvang voor reeds aan Hoorn toegewezen statushouders.

Intermaris heeft nadat de oorlog in Oekraïne uitbrak de gemeentes actief benaderd om bij te dragen aan **de opvang van vluchtelingen**. In zowel Purmerend als Hoorn zijn woningen die op de nominatie staan om gesloopt te worden beschikbaar gesteld voor de opvang. Samen met gemeente, Gapph leegstandbeheer en de welzijnspartners is op deze manier een thuis geboden aan de vluchtelingen.

Intermaris en **Vrijwilligerspunt** Westfriesland hebben een meerjarige samenwerkingsagenda opgesteld om vrijwilligers te koppelen aan kwetsbare huurders. Ook de inzet van **Burenhulp** gaat gewoon door. Er zijn vanaf de start van burenhulp in 2021 tot eind 2022 totaal 163 matches gemaakt tussen onze bewoners.

In 2022 is de **pilot Housing First** in Hoorn van start gegaan. De kern is dat mensen die langere tijd dakloos zijn eerst een reguliere woning aangeboden krijgen, en dat daarná de hulpverlening op gang komt. Intermaris heeft 3 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van dak- en thuislozen. De intensieve begeleiding wordt geboden door de samenwerkende zorgpartijen Leger des Heils, Dno Doen en Leviaan.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

5.1 Doorstroming

5.2 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

5 Goed ouder worden

In de komende twintig jaar vergrijst de bevolking van Nederland. Omdat relatief veel senioren in een sociale huurwoning wonen, is de impact van de vergrijzing op Intermaris groot: Tot 2035 groeit het aantal 75 plussers met 60%.

Voor Intermaris ligt er een grote opgave om meer geschikte woningen te realiseren omdat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig willen blijven wonen. Er moeten woningen komen die passen bij de behoefte van de huidige en toekomstige ouderen. En we moeten het gat opvullen tussen volledig zelfstandig thuis wonen en het verpleeghuis. Ook is er meer oog voor de dienstverlening aan en het welzijn van ouderen. Samen met (toekomstige) seniore bewoners en zorg- en welzijnspartners onderzoeken we hoe we hier invulling aan kunnen geven.

5.1 Doorstroming

Ouderen verhuizen relatief weinig en hebben vaak ook geen verhuiswens. Doorstroming van deze doelgroep is echter belangrijk om te komen tot een evenwichtigere verdeling op de woningmarkt. Het biedt starters, waaronder gezinnen, de kans op een passende woning. En ouderen komen terecht in een (meer) geschikte woning, die het mogelijk maakt om langer thuis te wonen.

Doorstroming binnen het eigen bezit zorgt ervoor dat er jaarlijks meer woningen vrij komen. In West-Friesland werken we met het label ‘voorrang voor doorstromers’. Doorstromers krijgen voorrang op geselecteerde nieuwbouwwoningen en op de meest populaire woningen voor 55+’ers. Circa 8% van onze woningen zijn zo aangeboden en we zien dat dit tot extra mutaties leidt. Van de 79 woningen in West-Friesland die in 2022 dit label kregen, zijn er 77 woningen ook daadwerkelijk naar huurders gegaan die een sociale huurwoning achter lieten.

In Purmerend is in samenwerking met de gemeentes in Zaanstreek en Waterland de pilot 65+ Verhuisvoordeel nog een jaar voortgezet om ouderen van 65+ te stimuleren te verhuizen van hun sociale huurwoning naar een seniorenwoning. Hierbij behouden ze hun huur als dat voor de verhuizing voordelig is en kunnen ze aanspraak maken op een verhuisvergoeding van € 1.000,- .

Door de inzet van de doorstroommakelaar zijn in 2022 34 huurders van Intermaris doorgestroomd. Zowel door bemiddeling als met hulp bij het reageren op passende woningen.

5.2 Goed ouder worden

In 2022 zijn diverse projecten uitgevoerd/onderhanden om onze bewoners goed ouder te laten worden. Zo is gestart met de verbouwing van het Betsy Perk complex. De huiskamer wordt verbouwd, de hal krijgt een andere uitstraling en de buitenruimte wordt aangepakt. Ook wordt er ruimte gecreëerd voor een pilot met een scootmobielpool. Dit gebeurt allemaal in afstemming met de bewoners. Samen met St. Netwerk, Esdege Reigersdaal en de bewoners wordt invulling gegeven aan de huiskamer van de buurt. In 2022 zijn allerlei activiteiten opgestart, waar ook buurtbewoners op afkomen.

Verder zijn we samen met HV de Boog en stichting Netwerk bezig geweest om bewoners bij Koriander (Ma Awitiya) opnieuw gebruik te laten maken van de ontmoetingsruimte. We bespreken samen met de bewoners welke activiteiten en ontmoetingen zij wensen in de ontmoetingsruimte. Er is er ook een vrijwilliger aangesteld die een aantal uren per week in het complex ondersteunende werkzaamheden biedt. Een deel van team Leefbaarheid Hoorn en Purmerend heeft samen met huurdersvereniging de Boog en stichting Netwerk de Bruis training gevolgd. Deze Bruis methodiek is een methode voor communitybuilding die bewoners in staat stelt om zelf een nieuwe impuls te geven aan het sociale leven in en rond hun 55+ wooncomplex. Deze methodiek zal ook in andere complexen worden ingezet.

In 2022 is een enquête uitgezet onder onze 55+ huurders om van hen te horen aan welke woonvormen zij behoefte hebben. Met deze input hebben we samen met collega corporaties Woonzorg NL, Wooncompagnie en Rochdale 4 woonconcepten uitgedacht.

In de zomer van 2022 heeft Intermaris de **intentieverklaring Woonzorgpact West-Friesland ondertekend**. Daarin zijn samenwerkingsafspraken vastgelegd met de gemeenten, zorg- en welzijnsorganisaties, bewonersvertegenwoordigers en het zorgkantoor om de gevolgen van de vergrijzing, de afnemende capaciteit in de zorg en onder mantelzorgers en het langer zelfstandig thuis wonen op te kunnen vangen. Het doel is om regionaal voldoende geclusterde woningen en verpleegzorgplekken en ondersteuning te realiseren.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

6.1 Woningvoorraad

6.2 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

6 Voldoende passende woningen

De kernopgave van Intermaris bestaat uit het bouwen, onderhouden en verhuren van betaalbare woonruimte aan mensen die niet op een andere manier in hun huisvesting kunnen voorzien.

Intermaris besteedt specifieke aandacht aan doelgroepen die in de huidige woningmarkt extra moeite hebben om aan een passende woning te komen. Dat zijn jongeren, senioren, middeninkomens en doorstromers.

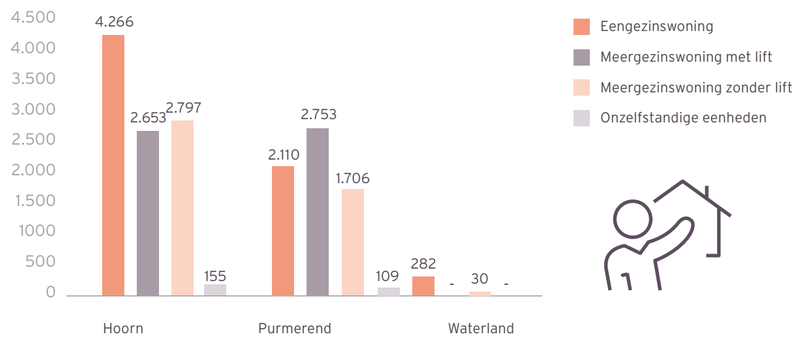
In 2022 hebben we in totaal aan 1.423 huurders een woning kunnen toewijzen. De **gemiddelde inschrijfduur** van woningzoekenden in de gemeente Hoorn bedraagt 10,7 jaar en in de gemeenten Purmerend en Waterland 12,5 jaar. Het aantal actieve woningzoekenden in West-Friesland en Zaanstreek-Waterland steeg beide met circa 3% in 2022 naar 44.000. De zoektijd naar een woning (vanaf eerste reactie tot toewijzen van een woning) is gemiddeld 5 jaar.

6.1 Woningvoorraad

Het huidige woningbezit van Intermaris, bestaat uit een mix van woningtypen, voornamelijk gevestigd in de twee grote steden Hoorn (9.871 woningen) en Purmerend (6.678 woningen).

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 mogelijk is meer woningen nieuw te bouwen dan we slopen (verdichten). Hierbij transformeren we de voorraad, waarbij we inspelen op de vraag naar woningen voor kleinere huishoudens en woningen geschikt voor senioren. Onze doelstelling is om onze voorraad de komende jaren flink te laten groeien en daarmee gehoor te geven aan de toenemende vraag.

Woningvoorraad per type en per gemeente



Purmerend

Purmerend maakt onderdeel uit van de Metropool Regio Amsterdam (MRA), de regio met de grootste woningtekorten in Nederland. Onze opgave luidt daarom: bouwen, bouwen, bouwen. Samen met de gemeente en collega-corporaties maakten we in het Sociaal Woonakkoord 2030 afspraken over het toevoegen van 3.600 sociale huurwoningen en 1.200 doorstroomwoningen tot 2030. Het bewaken van de kwaliteit van de woningen en leefomgeving verdient daarbij onze extra aandacht.

Onze inzet is in Purmerend met name gericht op het uitbreiden van onze portefeuille door sloop/nieuwbouw in Wheermolen Oost en turnkey aankopen van ontwikkelaars. We breiden niet alleen het aantal sociale huurwoningen uit, maar ook het aantal middeldure huur-en betaalbare koopwoningen. En we willen flexwoningen plaatsen op tijdelijke locaties.

6.2 Nieuwbouw

Zonder nieuwbouw geen passend antwoord op de woningnood, de vergrijzing en het feit dat 60% van de actief woningzoekenden een 1-persoons huishouden is en 25% een 2-persoons huishouden. Daarom bouwt Intermaris t/m 2030 in totaal ca. 3.550 woningen. Deels ter vervanging van sloop en verkoop, maar vooral om de woningnood te bestrijden (ca 2.100 huurwoningen). Dat gaat niet alleen om sociale huurwoningen; we kijken steeds waar middenhuur nodig en mogelijk is. Daarnaast bekijken we welke bijdrage Intermaris kan leveren aan het betaalbare koopsegment.

Het realiseren van nieuwbouw is een kwestie van een lange adem. Een gemiddeld binnenstedelijk nieuwbouwproject kost tussen de 6 en 10 jaren voordat een woning kan worden opgeleverd. Deze lange ontwikkeltijd hangt samen met de complexiteit van de locaties en de nieuwbouw maakt in toenemende mate onderdeel uit van een integrale wijk of gebiedsontwikkeling. Wij leverden in 2022 dus niet alleen woningen op, wij zijn ook al aan het werk met plannen die we pas in 2028/29 of zelfs nog later gaan opleveren. De lange doorlooptijd schreeuwt daarom om versnelling. In de NH-Bouwstroom hebben de acht deelnemende Noord-Hollandse corporaties in 2022 daarom zes aanbieders van conceptuele woningbouw geselecteerd. Met deze zes bouwers gaan we de komende jaren werken aan de versnelling van de woningproductie. Daar waar mogelijk willen de partijen ook hoofd bieden aan de steeds verder stijgende bouwkosten door efficiëntere bouwmethoden en procesoptimalisatie.

Hoorn

De Hoornse bevolking zal tot 2030 nog stijgen, waarna een lichte bevolkingsdaling wordt verwacht. Het aantal senioren groeit onevenredig hard. Intermaris voegt tot 2030 maximaal 600 woningen toe, de portefeuille in Hoorn bestaat dan uit circa 10.000 verhuureenheden.

Onze inzet is in Hoorn met name gericht op het transformeren van de portefeuille door grote woningen af te stoten en meer kleinere, levensloopbestendige woningen toe te voegen.

We verkopen met name de grotere eengezinswoningen omdat we er daar in verhouding te veel van hebben. Desalniettemin is de verkoopvijver niet zo groot. Dit komt door de groeiopgave en de afspraak met de gemeente om de portefeuille in Hoorn tussentijds niet te laten krimpen. We zullen dus eerst meer moeten bouwen!

Nieuwbouw opgeleverd		Nieuwbouw in ontwikkeling	
Holenweg-Blok 15A	20	Holenweg - Blok 14	60
Noorderlicht Blok 2- De Evenaar	81	Nieuwe Steen-Saffier	60
Noorderlicht Blok 3- De Meteoor	43	Noorderlicht (blok 5) - Nova	99
Noorderlicht (blok 4) - Eclips	69	Bangert Oosterpolder	50
Bangert Oosterpolder - Nero Zero	37	Oude hockeyvelden Nieuwe Steen	80

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

6.1 Woningvoorraad

6.2 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

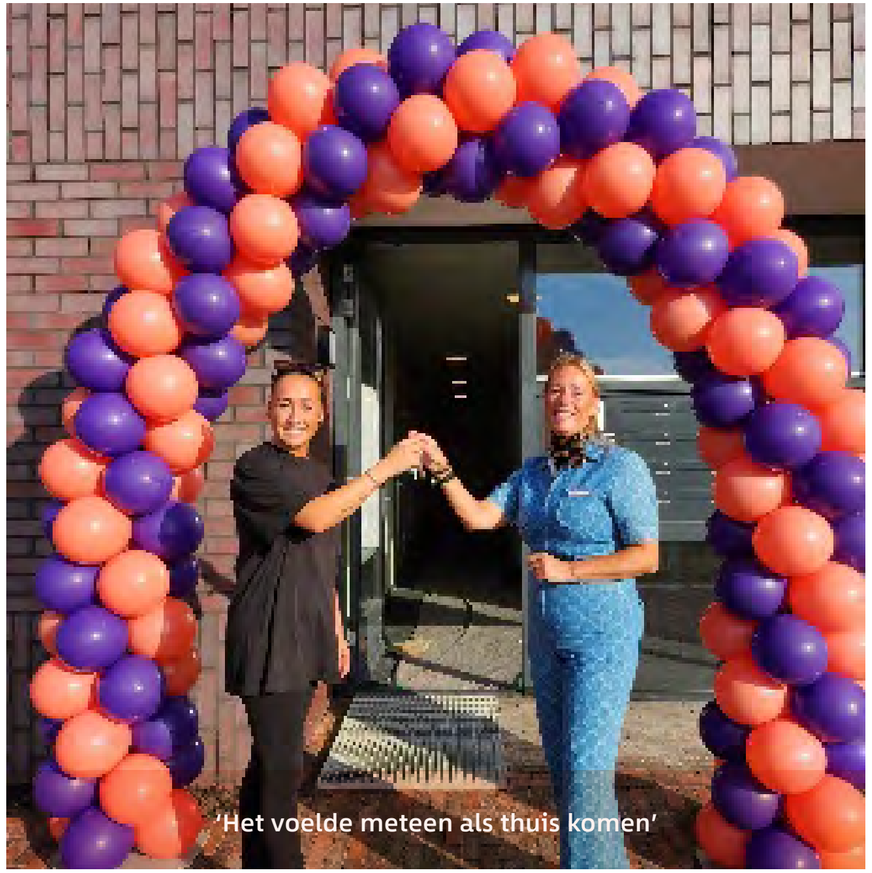
Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Opgeleverd in 2022

In 2022 hebben we in Hoorn 250 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het betreffen de projecten Holenweg-Blok 15A, Noorderlicht blok 2, 3 en 4 en het project 37 grondgebonden woningen Bangert Oosterpolder.
De drie blokken aan het Noorderlicht maken deel uit van het grotere sloop/nieuwbouwproject Siriusstraat. Naar aanleiding van de zwakke sociale en technische staat van de woningen aan de Siriusstraat is in 2017 gestart met de herontwikkeling. In 2022 hebben 193 appartementen opgeleverd, waarvan 69 voor de middendure huur. Het zijn de eerste complexen van Intermaris die geheel gasloos met een WKO installatie zijn opgeleverd. Hierbij zijn we door een steile leercurve gegaan en hebben we de oplevering van met name blok 4 een aantal malen moeten uitstellen omdat de installatie niet aan onze eisen voldeed.

In het Holenkwartier zijn 20 sociale huurappartementen opgeleverd. Blok 15A is zo ontworpen dat het lijkt alsof er twee afzonderlijke gebouwen staan. Zo sluiten wij aan op de architectuur in de wijk die samen met Zeeman Real Estate is ontwikkeld. De woningen zijn gasloos en worden op een duurzame manier verwarmd. Daarnaast heeft iedere woning eigen zonnepanelen.



'Het voelde meteen als thuis komen'

In ontwikkeling

Naast de concrete projecten die we in 2022 hebben opgeleverd zijn tal van projecten in voorbereiding of bevinden zich al in de realisatiefase. Noemenswaardig zijn Blok 14 in het Holenkwartier, De Saffier, Blok 5 Siriusstraat/ Noorderlicht en de 50 appartementen in de Bangert Oosterpolder.

Blok 14 Holenkwartier met 60 sociale huurappartementen in het Holenkwartier bevindt zich in de prijsvormingsfase. De vergunningen zijn afgegeven en er kan, als de prijs juist is, gestart worden met de bouw. We lopen hier wel tegen de stijgende bouwkosten aan en onderzoeken verdere optimalisatie in prijs en detaillering. Gelijktijdig hebben we het project samen de toekomstige huurders ontwikkeld. Er liggen dus ook de nodige verwachtingen bij onze toekomstige huurders.

In 2022 zijn we gestart met de bouw van 60 sociale huurappartementen aan de **Saffier**. De woningen zijn gasloos en energiezuinig. Er is een U-vormig gebouw ontworpen met een groen binnenplein. 20 woningen zijn bedoeld voor cliënten van Esdégé Reigersdaal. We verwachten na de zomer van 2023 te starten met de verhuur.
We zijn ook gestart met het laatste blok (blok 5) van de herontwikkeling van de Siriusstraat. De bouw van 99 sociale huurappartementen moet eerste kwartaal 2024 gereed zijn waarna ze in de verhuur kunnen. Daarmee is de herontwikkeling van de Siriusstraat dan afgerond.
In de Bangert Oosterpolder zijn we gestart met ons een na laatste project in deze uitbreidingslocatie. Samen met gemeente en ontwikkelaars is de laatste twee decennia gewerkt aan deze stadsuitbreiding. In totaal bouwen we 50 sociale huurappartementen in twee identieke en gespiegelde gebouwen.

Wijk en gebiedsontwikkeling

In Hoorn zijn we actief in een tweetal wijk/gebiedsontwikkelingen waar de komende jaren ook nieuwbouw van Intermaris zal worden gerealiseerd. Dit betreffen Het Pelmolenpad/Poort van Hoorn en Hoorn Noord.
Met de gemeente is er overeenstemming bereikt over herontwikkeling van het Pelmolenpad. Intermaris brengt haar bezit aan de Zuiderkruisstraat in in deze ontwikkeling. Samen met gemeente en BPD realiseren wij een hoog stedelijke, autoluwe wijk met in totaal bijna 600 woningen. Intermaris zal de komende jaren hier 120 sociale huurappartementen realiseren
Het bezit van Intermaris in Hoorn Noord heeft een lage technische kwaliteit. Samen met huurders en gemeente wordt gewerkt aan een integraal sloop/nieuwbouwplan waarbij we naast extra sociale huurwoningen ook andere type woningen toevoegen. Hiervoor wordt een stedenbouwkundig plan uitgewerkt en zijn de eerste kaders vastgesteld. Het streven is om eind 2023 een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarna de plannen voor sloop nieuwbouw verder kunnen worden uitgerold.

Purmerend

Nieuwbouw opgeleverd		Nieuwbouw in ontwikkeling
D'Rode Garrels	12	Gouwzeestraat-Dunantstraat
Graeffweg	19	Van Balenstraat
Purmerweg - Wherelanden	38	Kop West Kavel D26
		Gorslaan 10
		Tarwestraat

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

6.1 Woningvoorraad

6.2 Nieuwbouw

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Opgeleverd in 2022

In totaal heeft Intermaris in 2022 69 nieuwbouwwoningen opgeleverd. Het betreft 12 middenhuur woningen in de plint van de hoogbouwflat D' Rode Garrels in Wheermolen Oost. Door in de plint van de flat woningen toe te voegen geven wij antwoord op de wens om de plint te activeren en te verlevendigen. Bovendien voegen we met deze woning de in deze wijk zeer gewenste middenhuur toe.

Aan de **Graeffweg** zijn 19 sociale huurappartementen opgeleverd. De woningen zijn aardgasvrij en voorzien van zonnepanelen. Het betreft een inbreidingslocatie waar we samen met een gezondheidscentrum invulling aan hebben gegeven.

Met een reuze-sleutel heeft Intermaris het complex **De Wherelanden** aan de Purmerweg in Purmerend overgedragen aan zorgorganisatie Odion. De 38 appartementen zijn bedoeld voor cliënten van Odion met een verstandelijke beperking die hier onder begeleiding kunnen wonen.

In ontwikkeling

In het kader van de wijkaanpak Wheermolen Oost gaan we in de **Gouwzeestraat en Henri Dunantstraat** de lage flats slopen. De meeste bewoners van de Gouwzeestraat zijn al vertrokken en bij de Henri Dunantstraat is met de herhuisvesting gestart. Samen met partners uit de NH bouwstroom zijn op deze twee locaties vier nieuwe woongebouwen ontwikkeld die nu verder procedureel worden voorbereid. Start realisatie is voor begin 2025 gepland.

Het kantoorgebouw aan **de Gorslaan 10** is door Intermaris aangekocht. Het kantoorgebouw wordt getransformeerd naar 56 sociale huurappartementen met een collectieve ruimte en dakterras. De woningen zijn bedoeld voor jongeren tussen de 23 en 27 jaar. De aannemer start in Q2 2023 met de transformatie en levert naar verwachting Q2 2024 de woningen op. De **Tarwestraat** betreft een inbreidingslocatie waar de gemeente Purmerend met de buurt de uitgangspunten heeft vastgesteld. Binnen deze uitgangspunten gaan we samen met een van de NH Bouwstroompartners een appartementengebouw met 22 appartementen realiseren. De start bouw is gepland voor tweede helft 2023. Echter hebben een aantal omwonenden, ondanks het feit dat de uitgangspunten door gemeente en omwonenden zijn vastgesteld, bezwaar aangetekend.

Wijk en gebiedsontwikkeling

In Purmerend zijn wij alleen intensief betrokken bij de wijkontwikkeling Wheermolen Oost. Omdat ons bezit in deze wijk inmiddels meer dan 50 jaar oud is loopt daar een intensief traject met zowel sloop/nieuwbouw als renovatie. In het kader van de sloop nieuwbouw bereiden wij tal van projecten voor. Een van die projecten is de sloop van 69 woningen aan de van Boeierstraat. Op deze locatie kunnen enkele honderden nieuwe appartementen worden gerealiseerd. De aantallen zijn nog niet vastgesteld in afwachting van de parkeernorm en de oplossing van het parkeren.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

7.1 Huurders

7.2 Gemeenten

7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

7 Onze partners

In de samenwerking en gesprekken met stakeholders stelt Intermaris het belang van haar bewoners centraal. Onze maatschappelijke doelen worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken.

Om de doelen van Intermaris te verwezenlijken, werken we nauw samen met verschillende partners en belanghebbenden. In regionaal en lokaal verband. We staan open voor feedback en discussie over onze keuzes ten aanzien van de inzet van maatschappelijke middelen.

7.1 Huurders

Intermaris beschouwt de (toekomstige) huurders in ons werkgebied als de belangrijkste belanghebbenden. Onze huurders zijn in formele zin vertegenwoordigd door onze huurdersorganisaties, maar ook in bewonerscommissies en flatteams. Inbreng van onze bewoners is voor Intermaris van groot belang om onze dienstverlening continu te verbeteren. Daarom gaan we graag in gesprek met bewoners. Dat gebeurde in de wijken waar we gaan slopen en nieuwbouwen. Maar ook juist in wijken waar we minder doen, want ook daar staat het leven niet stil en zijn initiatieven en sluimerende problemen. We deden dit met deurgesprekken en buurtbijeenkomsten in Overwhere en Risdam. Dat beviel bewoners, huurdersverenigingen en ons zo goed dat we dat in 2023 vaker gaan doen.

‘Er is veel om voor te knokken’

Intermaris onderhoudt nauwe relaties met de twee **huurdersverenigingen** InterWhere en HV De Boog. De huurdersverenigingen zijn belangrijke sparringpartners als het gaat om nieuw beleid en om de strategische koers die Intermaris inzet. Bovendien hebben de huurdersverenigingen het recht om advies te geven op verschillende belangrijke keuzes die Intermaris maakt.
In 2022 hebben Intermaris en de huurdersverenigingen op verschillende momenten overleg gevoerd. We hebben drie huurdersconferenties georganiseerd, waarin we langere tijd stil hebben kunnen staan bij belangrijke strategische onderwerpen zoals wonen en zorg, leefbaarheidsinitiatieven en de communicatie tussen bewoners en ons.

Samen met Interwhere en andere woningcorporaties in Zaanstreek-Waterland hebben we het initiatief genomen voor een burgerberaad over wonen. De woningnood in die regio is al jaren hoog en het lukt woningcorporaties, ontwikkelaars en gemeenten niet om dit snel genoeg en goed op te lossen. De hoge complexiteit (weinig uitleglocaties, veel binnenstedelijke verdichting, stikstof, milieubeperkingen, gebrekkige infrastructuur en hoge kosten) zijn hier debet aan. Maar ook tegenstrijdige belangen en opvattingen over ruimtegebruik en hoe de woonbehoefte het beste kan worden beantwoord spelen hierbij een grote rol. Huurdersverenigingen, corporaties, ontwikkelaars en de gemeenten Zaanstad, Purmerend en Wormerland hebben daarom de stap gezet om de bewoners van de hele regio om hun mening en advies te vragen. In de hoop en overtuiging dat zij niet worden gehinderd door de paradigma’s die eigen zijn aan de “systeemwereld” waar wij onderdeel van zijn. Het Burgerberaad wonen in Zaanstreek-Waterland vindt plaats tussen april en juli 2023.

7.2 Gemeenten

Hoorn

In 2022 waren de verkiezingen en trad een nieuw gemeentebestuur aan. Wonen was een groot thema bij de verkiezingen en het nieuwe bestuur heeft hoge ambities. Dat werd duidelijk zichtbaar in Kersenboogerd waar grote investeringen gedaan worden in de openbare ruimte. Daardoor komt onze gezamenlijke wijkaanpak tot volle wasdom. Ook in de ontwikkeling van het stationsgebied, Poort van Hoorn, werden belangrijke stappen gezet.
Eind 2022 tekenden de gemeente, BPD en wij voor de ontwikkeling van 600 woningen (120 sociale huur) op het Pelmolenpad. De samenwerking bij de huisvesting van vluchtelingen uit de Oekraïne en statushouders liep voorspoedig en de doelen zijn gehaald. Ook voor kwetsbare bewoners werden nieuwe initiatieven ondernomen, zoals housing first. De samenwerking in het maatschappelijke domein rond onder meer schulden, participatie en eenzaamheid en energiearmoede liep goed door.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

7.1 Huurders

7.2 Gemeenten

7.3 Maatschappelijke partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

De gedeelde ambities op het gebied van beschikbaarheid blijven onder druk staan. Samen wordt nog gezocht naar ruimte voor meer woningen. Hoorn en Intermaris onderzoeken ook innovaties rond houtbouw en het verkorten van planologische procedures.

Purmerend

Ook met de gemeente Purmerend zijn in 2022 goede stappen gezet. De doelen voor de huisvesting van vluchtelingen uit de Oekraïne en statushouders zijn gehaald. Ook verliep de samenwerking rond nieuwbouw en renovaties voorspoedig. In Wheermolen-oost is samen besloten om de sloop en nieuwbouw te versnellen. Met de gemeente en de andere woningcorporaties is in 2021 het Sociaal Woonakkoord gesloten voor totaal 4.800 betaalbare woningen. Intermaris doet daarvan de helft. Om de enorme productieopgave waar te maken wordt met de gemeente gewerkt aan procedures voor ontwikkelen en vergunnen, die de realisatie van conceptuele, natuurinclusieve en CO2-neutrale (hout)bouw op grote schaal en snel mogelijk gaan maken. De lat ligt hoog en in 2022 hebben we samen moeten vaststellen dat de samenwerking rond planontwikkeling en acquisitie intensiever moet. Het gesprek daarover loopt door in 2023.

Waterland

De ontwikkeling van Galgenriet is in 2022 vertraagd (voorbelasting van de grond). De plannen voor de realisatie van 50 sociale huurwoningen zijn ongewijzigd. Eind 2022 hebben we samen met de huurders, gemeente en collega-corporaties een evaluatie gedaan van de ontheffing die ons in staat stelt om ook in Waterland te investeren. Samen zijn we van mening dat Intermaris een wezenlijke en noodzakelijk bijdrage levert. Het ministerie is gevraagd de ontheffing te verlengen.

7.3 Maatschappelijke partners

Intermaris onderhoudt vele contacten **met zorg- en welzijnsinstellingen**. Deze maatschappelijke partijen in de keten beschouwt Intermaris als belangrijke gespreks- en samenwerkingspartners. Wij betrekken hen bij relevante vraagstukken waar wij elkaar in het werkveld ontmoeten. Met name op onze thema's Sterke bewoners, sterke wijken, Ondersteunen kwetsbare huurders en Goed ouder worden. De lijnen zijn veelal kort en praktisch ingestoken. In 2022 hebben we ook een stap gemaakt naar een strategische invulling van samenwerking met onze belangrijkste zorg- en welzijnspartners. Zowel in West-Friesland (platform wonen en zorg) als in Zaanstreek-Waterland (G'oud) wordt met zorgpartijen en gemeenten gewerkt aan een visie op wonen en zorg. In 2023 moet dit leiden tot een agenda voor de realisatie van geclusterde woningbouw voor ouderen en duidelijkheid over de aanpassingen die nodig zijn in bestaande woningen. Daarnaast wordt een aanpak gemaakt om in bestaande wijken (zoals Wheermolen) het concept "zorgzame buurt" mogelijk te maken.

Van oudsher onderhoudt Intermaris goede banden met **collega-corporaties, ontwikkelaars en bouwers**. Dat doen we zowel in West-Friesland en Noord-Holland-Noord (NHN) als in Zaanstreek-Waterland en de Metropool Regio Amsterdam (MRA). In 2022 lag in de samenwerking de nadruk op de samenwerking in de NH-bouwstroom, rond de totstandkoming van Woondeals en regionale samenwerking in West-Friesland en rond het burgerberaad Zaanstreek-Waterland. Met zeven collega-corporaties uit heel Noord-Holland is de **NH-bouwstroom** gestart. Samen zijn zes bouwers geselecteerd waarmee we vijf jaar lang circa 750 conceptwoningen per jaar willen realiseren. Contracten worden afgesloten voor grondgebonden woningen, flexwoningen en appartementen. Door de samenwerking kan langjarig zekerheid worden geboden voor de investeringen die bouwers moeten doen om op deze schaal, industrieel woningen te gaan produceren. De impact voor Intermaris is groot omdat bijna al onze eigen projecten via de NH-bouwstroom zullen worden gerealiseerd. In 2022 zijn al 4 projecten gestart.

Met collega's in West-Friesland werd samen gelobbyd voor versnelling van de woningbouw. In West-Friesland kwamen alle ontwikkelaars, bouwers en corporaties samen onder de vlag van **Woningmakers West-Friesland**. In dit verband wordt samen met de gemeenten gewerkt aan een woondeal voor heel Noord-Holland-Noord. Deze wordt begin 2023 afgesloten tussen BZK, provincie, gemeenten en markt. Bijzonder hieraan is dat in deze woondeal woningcorporaties (en misschien zelfs ontwikkelaars) een gelijkwaardige partij kunnen worden van overheden. Dit is een trendbreuk. En hard nodig om te komen tot versnelling van de woningbouw.

Intermaris blijft vol inzetten op samenwerking en ziet dit als de noodzakelijke weg om de schaal te halen die nodig is om de grote thema's van deze tijd effectief aan te kunnen pakken. De Raad van Commissarissen en het bestuur verkennen de gevolgen die dit heeft voor bestuur en toezicht. Want met nauwe samenwerking ontstaan ook nieuwe governance-vraagstukken. Voor de NH-bouwstroom krijgt dit vorm in een charter waarin de toezichthouders van de deelnemende woningcorporaties samen hun rol invullen op het niveau van de samenwerking.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

8.1 Werkplezier
8.2 Ziekteverzuim
8.3 Leren & ontwikkelen
8.4 Medezeggenschap
8.5 Informatiebeveiliging
8.6 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement
8.7 Organisatiestructuur

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

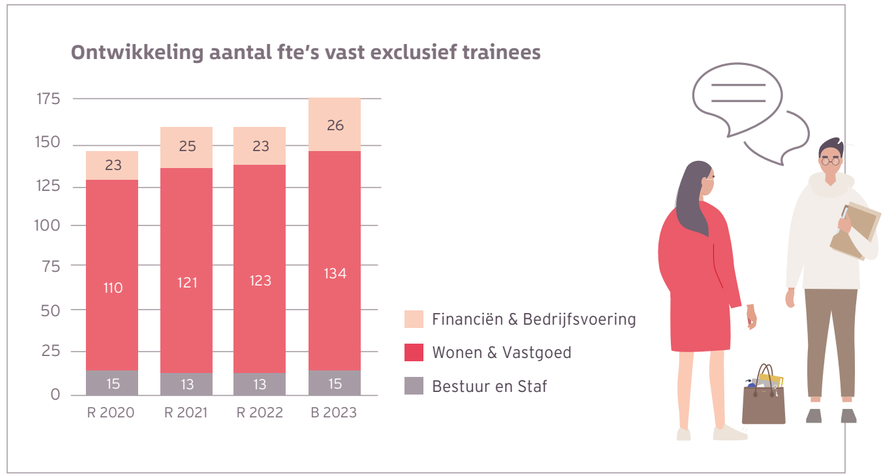
Jaarrekening 2022

Overige gegevens

8 De organisatie

We moeten behouden wat goed is én vernieuwen waar nodig. De ambitie van Intermaris vraagt om slim kijken naar passende oplossingen op vaak complexe vraagstukken.

Intermaris moet een robuuste organisatie zijn waar je op kan vertrouwen. Met voldoende flexibiliteit en wendbaarheid om nieuwe ambities en uitdagingen aan te gaan. Onze HR-visie en de Lean-methodiek helpen ons daarbij. Door richting te geven aan de ontwikkeling en inzet van onze medewerkers en een passend aanbod aan HR-regelingen.



In 2022 is onze vaste formatie gestabiliseerd. Er zijn afgelopen jaren nieuwe mensen aangetrokken om onze maatschappelijke ambities te verwezenlijken. Voorbeelden van functies zijn o.a. de doorstroommakelaar, de wooncoach en de communitycoach. Daarnaast zien we in 2022 een toename van onze flexibele schil. Dit vertaalt zich in hoge kosten. Eind 2022 bedroeg de totale bezetting 186 fte, waarvan 159 fte vast en 27 fte flexibel.
In 2023 willen we zorgdragen voor een transformatie van deze flexibele schil naar een vaste bezetting. Dit is niet eenvoudig te realiseren in deze moeilijke arbeidsmarkt. In de begroting 2023 is rekening gehouden met deze toename van vaste bezetting om onze doelstellingen uit onze meerjarenvisie te realiseren.

8.1 Werkplezier

Begin 2022 lijkt een einde te zijn gekomen aan harde lockdowns en verplicht thuiswerken. Het onderlinge contact met collega's is meteen weer goed opgepakt. Want een goede onderlinge verbinding en een fijn werkklimaat op kantoor leidt naar ons idee ook tot uiteindelijk betere maatschappelijke resultaten. Afspraken rondom hybride werken zijn gemaakt. Bovendien is in 2022 gestart met het nog eens goed tegen het licht houden van onze secundaire arbeidsvoorwaarden.

Intermaris meet periodiek bij alle teams de **medewerkerstevredenheid**. In 2022 was het weer naar kantoor gaan, maar ook de ervaren werkdruk een belangrijk onderwerp van gesprek. De algehele medewerkerstevredenheid over 2022 kreeg een 8,1 ten opzichte van een 8,0 in 2021. Overall scoort de tevredenheid goed, maar het blijft van belang om goed met elkaar in gesprek te blijven.

8.2 Ziekteverzuim

We werken bij Intermaris met het 'Eigen Regie'-verzuimmodel. In dit model heeft de leidinggevende samen met de medewerker een centrale rol bij het voorkomen van verzuim en gedurende het hele verzuimproces. Deze manier van omgaan met verzuim liet eerder een daling zien. Helaas is ook bij Intermaris het verzuimpercentage in 2022 flink opgelopen tot gemiddeld 6,1% op jaarbasis. Met leiding en OR is bekeken of het toegenomen verzuim bijvoorbeeld te relateren was aan covid of werkdruk. Dit bleek niet of nauwelijks het geval te zijn.
Wel viel op dat jongere medewerkers soms last hebben van ervaren druk door verwachtingen. We zijn daar nu extra alert op. Ten gevolge van het hoge verzuim heeft Intermaris meer kosten gemaakt aan het inhuren van tijdelijke krachten. We zetten vervanging in om een domino-effect aan werkdruk te voorkomen en de dienstverlening zo goed als mogelijk op niveau te houden.

8.3 Leren & ontwikkelen

We investeren in talent! Medewerkers zetten we hiermee volledig in hun kracht en het zorgt voor goede prestaties en werkgeluk. Het kan gaan over talenten binnen een huidige functie optimaal inzetten. Maar ook over talenten ontwikkelen om interne doorgroei te organiseren, zowel horizontaal als verticaal. In 2022 zijn wij mede om die reden intern met een managementtrainee programma gestart.

Met en van elkaar leren

We stimuleren medewerkers om met persoonlijke groei bezig te zijn en met groei in je functie of doorgroei naar andere functies. Daarnaast willen we dat onze medewerkers van elkaar leren. Daarom stimuleren we de toepassing van intervisie. Intervisie in teams waar casussen besproken worden. Maar ook teamoverstijgende intervisie over de klantbeleving. In 2022 hebben we intervisie via een meer gestructureerde manier ingebed in onze organisatie.

Lean-methodiek

Met talentvolle en belangstellende collega's werken we binnen de organisatie aan de kennisontwikkeling en toepassing van de Lean-methodiek. Eind 2022 hebben circa 40 medewerkers de yellowbelt training gevolgd en 18 medewerkers de greenbelt opleiding.
Het mes voor de deelnemers, Intermaris en de maatschappij snijdt daarin aan meerdere kanten. Immers is het naast kennisontwikkeling meteen ook toepasbaar in afstudeeropdrachten voor de organisatie en leidt dit vaak meteen tot verbeteringen in de dienstverlening.

8.4 Medezeggenschap

De leden van de OR en de bestuurder voeren meerdere keren per jaar overleg met elkaar. Naast reguliere overlegvergaderingen bestaan er ook overlegvormen als werkatelier en 'benen-op-tafel' om met een ander soort agenda over belangrijke thema's van gedachten te wisselen. Sinds 2022 woont standaard afwisselend een RvC-lid het overleg bij, om zich een beter beeld te vormen wat er speelt en hoe de samenwerking en cultuur in de praktijk is.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

8.1 Werkplezier
8.2 Ziekteverzuim
8.3 Leren & ontwikkelen
8.4 Medezeggenschap
8.5 Informatiebeveiliging
8.6 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement
8.7 Organisatiestructuur

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Belangrijke onderwerpen van gesprek met de OR in 2022 sluiten aan op de onderwerpen die hier in het verslag door ons zijn benoemd: ziekteverzuim, werkdruk en het actualiseren van onze secundaire arbeidsvoorwaarden. Maar ook energie-armoede onder medewerkers is bespreekbaar gemaakt. Tot slot moet de organisatie uiteraard wennen aan het hybride werken en aan het gegeven dat er niet voor iedereen standaard een parkeerplek is bij kantoor. Het ontmoedigen van reizen met de auto en het kiezen voor duurzame alternatieven staat voor 2023 als onderwerp van gesprek genoteerd.

8.5 Informatiebeveiliging

Steeds vaker is sprake van digitale aanvallen op organisaties en overheidsinstanties. Doel is veelal om persoonlijke informatie te ontvreemden in combinatie met financieel gewin (afpersing). Informatiebeveiliging is bij Intermaris daarom steeds vaker een belangrijk onderdeel van digitaliseringsprojecten. In 2023 intensiveren we de aandacht voor dit onderwerp door o.a. extra maatregelen rondom onze informatiebeveiliging in te richten, maar ook de medewerkers meer bewust te maken van de risico's.

8.6 Integriteit-, compliance- en reputatiemanagement

Integriteit en reputatie zijn bij Intermaris nadrukkelijk aan elkaar verbonden. Het zijn bovendien onderwerpen waar je aandacht aan moet blijven besteden. En dat doen wij ook. Op Zeepkisten, in nieuwsberichten, tijdens collectieve medewerkersbijeenkomsten en via (verplichte) e-learnings over relevante onderwerpen op dit vakgebied.

In 2022 hebben we onze **integriteitscode** volledig geactualiseerd. Een brede groep Integriteit Ambassadeurs binnen Intermaris heeft meegedacht en gewerkt aan de inhoud van de nieuwe code. En eigenlijk staat de vraag "Wat behoor ik te doen?" centraal in het document. Een standaardantwoord of het toepassen van een vaste regel is dan immers niet altijd genoeg.

Meldregel vereenvoudigd

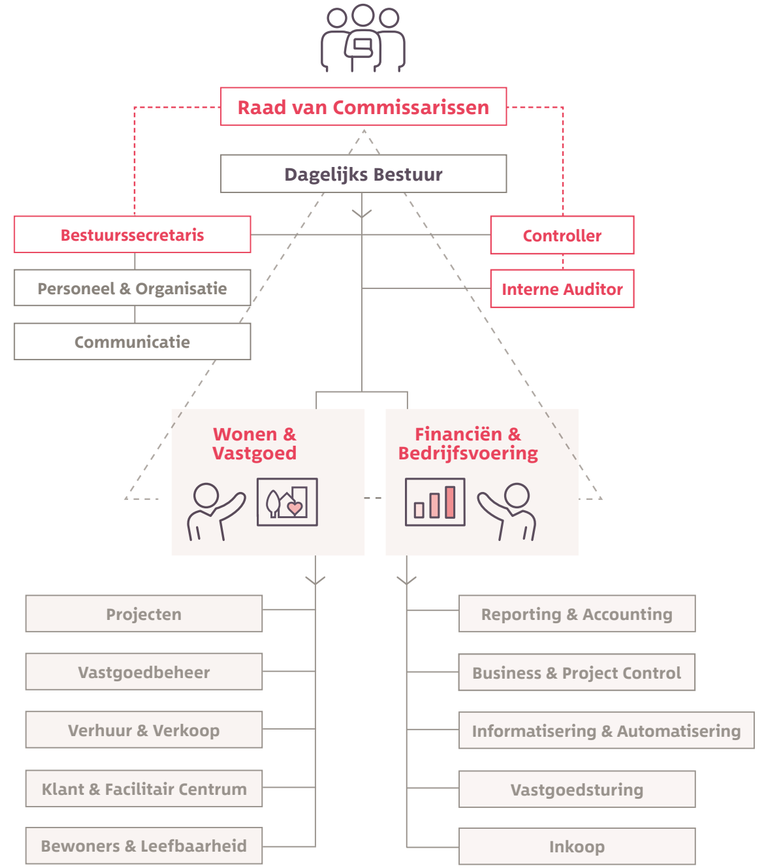
Integriteit is "hot". Het is aan de orde van de dag, waar je de krant ook maar openslaat. Rode draad is dat vermoedens van misstanden – waaronder grensoverschrijdend gedrag en vele andere zaken – vaak niet of vaak veel te laat gemeld worden. Wij richten er ons dus op de meldprocedure veel onder de aandacht te brengen.

Samenhang integriteit- en compliance management

Ons integriteitsmanagement en het compliance-management zijn bij elkaar gebracht. Wij zijn zorgvuldig in het juist toepassen van de meest actuele wet- en regelgeving. Intermaris kent een organisatiestructuur met een functionele indeling naar werkterreinen en processen. De eindverantwoordelijken per team zijn daarin vanuit compliance de verantwoordelijke wetgevingseigenaren. Op die wijze is de vertaling van wet- en regelgeving naar uitvoering adequaat geborgd. Ook hebben we afspraken over het actueel houden van interne regels en gedragscodes. Door met elkaar in dialoog te zijn over deze onderwerpen bevorderen we een gezond bewustzijn in de organisatie van de regels en waarden waarlangs wij werken. Aan betrouwbaar zijn én blijven moet immers ook gewerkt worden!"

8.7 Organisatiestructuur

Intermaris heeft als stichting een dagelijks bestuur dat bestaat uit de directeur-bestuurder en twee directeuren. Toezicht wordt gehouden vanuit de Raad van Commissarissen met 6 leden. De organisatiestructuur ziet er als volgt uit:



Verbindingen

In het verleden zijn een aantal samenwerkingsverbanden met commerciële partijen aangegaan. Al in 2009 besloten we geen nieuwe verbindingen meer aan te gaan en de bestaande verbindingen af te bouwen.
Per 31 december 2022 heeft Intermaris nog één deelneming, te weten Intermaris Projecten B.V. Deze deelneming heeft geen activiteiten meer en wordt in 2023 geliquideerd.
Verder heeft Intermaris 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. Bangert CV heeft een bouwclaim op de locaties Bangert en Oosterpolder in Hoorn en de productie van woningen is hier in volle gang. De gemaakte kosten binnen de CV worden op jaarbasis doorbelast aan de vennoten, waardoor het resultaat en het eigen vermogen nagenoeg nihil is.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

9.1 Risico's in 3 categorieën
9.2 Risicomanagement bij Intermaris
9.3 Risicobereidheid
9.4 De belangrijkste risico's
9.5 Audits
9.6 Financiële instrumenten

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

9 Risicomanagement

Om onze doelstellingen te realiseren, moeten we risico's nemen om kansen te kunnen benutten.
Intermaris doet het risicomanagement op een gestructureerde wijze. We identificeren de belangrijkste risico's en beoordelen ze op basis van onze risicobereidheid. Dit doen we regelmatig zodat het beeld van onze risico's actueel is.

9.1 Risico's in 3 categorieën

Wij delen onze risico's in op basis van de mate van beïnvloedbaarheid en de mate van impact op het realiseren van onze doelstellingen.

Externe risico's

Externe risico's zijn risico's die grotendeels buiten onze invloedssfeer liggen. Denk aan politiek, technologie, wet- & regelgeving en economische ontwikkelingen. Deze risico's identificeren we. Door middel van gevoeligheids- en scenario-analyses beoordelen we periodiek of we bestand zijn tegen eventuele gevolgen.

Strategische risico's

Strategische risico's zijn risico's die we bereid zijn te nemen. Deze onzekerheden bieden vaak de kansen om onze doelstellingen te kunnen realiseren. Door periodiek het goede gesprek over de strategische risico's te voeren, zorgen we ervoor dat we de kansen zo goed mogelijk benutten en risico's beheersbaar houden.

Te voorkomen risico's

Te voorkomen risico's zijn risico's die volgen vanuit onze operatie, onze processen. Deze risico's houden we zo klein mogelijk door te werken met procesbeschrijvingen, risico bepaling en het formuleren van beheersmaatregelen. Met behulp van toetsing, checklists en periodieke herijking houden we deze risico's in de grip.

9.2 Risicomanagement bij Intermaris

Voor de 'organisatie van ons risicomanagement hanteren wij het Three Lines model zoals in de figuur is te zien. Door vanuit de verschillende rollen te werken, kunnen wij onze kansen vergroten en de risico's verkleinen.

De verantwoordelijkheid en coördinatie van het risicomanagement is belegd bij het team Business & Project Control. Met de planning & control cyclus als leidraad worden risico's besproken, herijkt en beheerst. In het najaar zijn er bij het opstellen van de meerjarenbegroting strategische risicosessies met directie, adviseurs en Raad van Commissarissen gehouden. In 2022 hebben wij 14 procesbeschrijvingen onder de loep genomen en herijkt. Daarbij zijn gelijk de bijbehorende risico's bepaald en beheersmaatregelen geformuleerd. In 2023 volgt met name nog een aantal ondersteunende en sturende processen.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

9.1 Risico's in 3 categorieën
9.2 Risicomanagement bij Intermaris
9.3 Risicobereidheid
9.4 De belangrijkste risico's
9.5 Audits
9.6 Financiële instrumenten

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

9.3 Risicobereidheid

Als woningcorporatie heeft Intermaris een laag risicoprofiel. Dit wordt bevestigd in de periodieke onderzoeken door AW en WSW. Om onze doelstellingen te bereiken, zijn we bereid risico's te nemen. In het onderstaande schema is te zien hoe onze bereidheid tot het nemen van risico er uit ziet voor de verschillende categorieën.

	Avers	Defensief	Assertief	Offensief	Risico-zoekend	Toelichting
Strategische risico's			■			Om onze ambities te realiseren, moeten we risico's nemen om kansen te benutten. We nemen besluiten waarbij we kansen en risico's tegen elkaar afwegen.
Operationele risico's			■			In onze processen willen we risico's beheersen. We zijn wel bereid enig risico te lopen door eigenaarschap laag in de organisatie te leggen. Daarmee kan maatwerk worden geleverd aan onze bewoners.
Financiële positie		■				We zijn een financieel gezonde organisatie en dat willen we ook blijven om onze ambities waar te maken. We willen daarbij weinig risico lopen.
Financiële verslaggeving		■				Voor de waardering van ons vastgoed vinden beoordelingen en inschattingen plaats door onze taxateurs. Wij willen daarbij weinig risico lopen.
Frauderisico's		■				Op het gebied van fraude willen we weinig risico lopen. Dit doen we onder andere met application controls, functiescheiding, autorisaties en screening van perso-neel en leveranciers
Wet- en regelgeving	■					Als maatschappelijke onderneming ligt onze reputatie onder een vergrootglas. Op het gebied van compliance vermijden wij de risico's zoveel als mogelijk.

9.4 De belangrijkste risico's

Risico's beoordelen we bij Intermaris op regelmatige basis. Met de input van het directieteam en de Raad van Commissarissen hebben wij onze huidige set van risico's herijkt. In 9.4.1 en 9.4.2 is een overzicht van de voornaamste risico's voor Intermaris weergegeven. Daarbij is de impact beoordeeld als het risico zich voordoet en wordt aangegeven welke beheersing wij bij het risico hanteren. Ten opzichte van vorig jaar zijn de risico's groter geworden. De inflatie is hoog, de rente loopt op en de bouwkosten blijven hoog door schaarste aan materialen en mensen. De belangrijkste aandachtspunten ten opzichte van vorig jaar zien wij als volgt.

Realisatie van projecten & programma's

Dit risico blijft het grootste strategische risico. Naast de schaarste aan materialen en locaties voegen we daar nu ook expliciet het risico op een personeelstekort aan toe. Dat geldt voor medewerkers voor Intermaris, maar zeker ook voor goed personeel bij onze leveranciers.

Risico kwaliteit van de woonomgeving

We zien de onrust in de samenleving toenemen. Het vertrouwen in de politiek is op een dieptepunt. Daarbij zien we ook dat de instroom van migranten doorgaat en dat ook gemeenten zullen moeten bijspringen in de opvang van asielzoekers zonder status. De taakstelling voor het plaatsen van statushouders zal groter worden. De polarisatie die we al zagen wordt groter en de groep mensen voor wie het (financieel) moeilijker wordt om mee te komen wordt steeds groter. Wat gaat dat betekenen voor onze buurten en wijken? We passen de titel van dit risico aan in het risico "onleefbare wijken en buurten". De omschrijving scherpen we daarbij ook aan.

Economische ontwikkelingen

De economische risico's zijn verder toegenomen. Met name het renterisico zorgt voor effecten in de vastgoed-markt. Disconteringsvoeten gaan stijgen, waardes dalen. Dat gaat invloed hebben op onze investeringscapaciteit. Het is geen nieuw risico, maar in de omschrijving is het aangescherpt.

Politieke omgeving

In 2026 worden gemeentes gekort op hun financiering. Dit wordt het ravijnjaar genoemd. Wat worden daarvan de gevolgen voor projecten en programma's waarin wij samenwerken met de gemeentes? Dat risico hebben we aangescherpt. Ook zien we dat het vertrouwen in politiek en instituten (zoals ook Intermaris een instituut is) verder afneemt.

Corona

Het externe risico van de coronapandemie zien wij steeds minder relevant worden en hebben we daarom ook uit de selectie verwijderd.

9.4.1Strategische risico's

Strategische risico's	Omschrijving	Impact	Welke beheersing hanteren we?
Realisatie projecten en programma's	Projecten en/of programma's worden niet tijdig gerealiseerd door gebrek aan locaties, schaarste in de keten, interne processen. Er is een tekort aan goed geschoold personeel bij zowel Intermaris als leveranciers.	■■■	We gaan samenwerkingen aan. We plannen op 130% van onze begroting, zodat we tegenvallers kunnen opvangen.
Capaciteit elektriciteitsnetwerk	De capaciteit van nutsbedrijven loopt niet gelijk met het toenemende energieverkeer. Zowel het gebruik van elektriciteit als de opwek via zonnepanelen neemt toe.	■	Om dit risico te verkleinen leggen wij vroegtijdig contact met beheerders van het electriciteitsnetwerk. Het risico lijkt vooralsnog laag in onze projecten.
Onleefbare buurten en wijken	De tweedeling in de maatschappij en in onze buurten en wijken wordt groter. Instroom van nieuwkomers neemt toe. De groep die (financieel) niet kan mee komen groeit. De leefbaarheid gaat achteruit	■■	Integrale, wijkgerichte aanpak waarbij we met bijvoorbeeld Anders Toewijzen zorgen voor een betere mix in de wijk.
Samenwerken in een matrixorganisatie	Complexe opgaven kunnen we niet vanuit 1 proces of vanuit 1 team. Dat betekent dat we steeds vaker teamoverstijgend aan het werk zullen zijn in een matrixorganisatie	■■	Wij werken in sprints van 4 maanden waarin wij onze activiteiten vaststellen. Daarmee zorgen we voor focus in het realiseren van onze opgaven.
Samenwerken in externe netwerken	Kunnen de partners onze ambities volgen en leveren ze de prestaties die we verwachten? Daar verbinden wij het imago van Intermaris aan	■■	Met netwerkpartners zorgen voor duidelijke rolopvatting, een heldere rolverdeling en goede afstemming.
ICT ontwikkelingen & data	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.	■■■	Versterken en professionaliseren van datamanagement.
Wonen en zorg	Er is onvoldoende passend aanbod voor de zorgbehoevende doelgroep	■	Onderzoek doen en in kaart brengen van de behoefte. Daarna verwerken en borgenin onze portefeuillestrategie.
Technologische ontwik-keling	De ontwikkelingen in de energietransitie gaan snel. Risico dat we te vroeg of te laat instappen in nieuwe technologieen.	■■	Wij gaan niet wachten tot de nieuwste technieken helemaal zijn doorontwikkeld, maar experimenteren wel.

9.4.2 Externe risico's

Externe risico's	Omschrijving	Impact	Welke beheersing hanteren we?
Financiële positie			
Economische ontwikkelingen	We zien de rente hoger worden, dat heeft impact op de waardering en investeringscapaciteit. De inflatie is toren-hoog wat zorgt dat projecten onder druk komen te staan.	■■■	Jaarlijks voeren we een risicoanalyse uit om onze gevoeligheid voor economische ontwikkelingen te beoordelen.
Wet- en regelgeving en overige			
Politieke omgeving	Wispelturigheid en/of onvoorspelbare korte termijn gerichtheid van politieke besluitvorming op landelijk, regionaal of lokaal niveau. Wat is de impact van het ravijnjaar 2026 waarin gemeentes worden gekort op hun financiering? Onrust in samenleving en wantrouwen in politiek en instituten neemt toe.	■■■	In onze meerjarenbegroting beoordelen we onze gevoeligheid voor te verwachten besluiten met onze 'what-if' scenario's
Compliance	Het bewust of onbewust niet compliant handelen ten aanzien van de geldende in- en/of externe wetten, regels, kaders & richtlijnen.	■■	We laten ons informeren en gebruiken onze netwerken. We werken aan een compliance statuut

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

9.1 Risico's in 3 categorieën
9.2 Risicomanagement bij Intermaris
9.3 Risicobereidheid
9.4 De belangrijkste risico's
9.5 Audits
9.6 Financiële instrumenten

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

9.4.3 Te voorkomen operationele risico's

De belangrijkste operationele risico's die in 2022 aandacht vroegen en waarvoor aanvullende beheersmaatregelen, in de vorm van het aangaan van nieuwe (langdurige) samenwerkings-verbanden, het aanscherpen van beleid en periodieke afstemming met gemeenten, hebben plaatsgevonden, zijn:

- Onvoldoende beschikbaarheid van aannemers voor projecten
- (Structureel) stijgende prijzen voor het (ver)bouwen van eenheden
- Ontoelaatbare activiteiten van bewoning (onderhuur, wietplantages, prostitutie, e.d.)

9.4.4 Frauderisico's

In 2022 zijn we gestart met een frauderisico assessment, deze ronden we in 2023 af. We onderkennen bijvoorbeeld frauderisico's met betrekking tot het inkoopproces, gebruik van bedrijfsmiddelen, de salarisverwerking of verantwoording van resultaten.
Door goede kaders, het aanbrengen van functiescheiding, het inrichten van (application) controls en het gebruiken van de autorisatiematrix mitigeren wij deze risico's. In 2022 zijn er geen fraudes geconstateerd.

9.5 Audits

Begin 2022 heeft onze auditor afscheid genomen van Intermaris. Wij hechten veel waarde aan een eigen auditor die een oordeel geeft over de werking van de ingeregelde beheersmaatregelen die binnen de bedrijfsprocessen zijn opgezet om de geïdentificeerde strategische en operationele risico's te beheersen. De werving was niet gemakkelijk, maar in 2023 hebben wij weer een nieuwe auditor in eigen dienst.

In de tussentijd hebben wij 1 audit laten uitvoeren door onze collega corporatie Parteon en zijn 2 audits uitgevoerd door een externe partij. Voor de processen Ontwikkelen eenheden en Verhuren eenheden kregen wij een voldoende beoordeling. Voor het proces servicekosten is de beheersing nog niet voldoende op orde. Op basis van geformuleerde actiepunten gaan wij met deze processen aan de slag op de beheersing op niveau te brengen.

9.6 Financiële instrumenten

9.6.1 Treasurybeleid

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in het Reglement Financieel Beheer en Beleid (RFBB), het Treasury Statuut en het treasuryjaarplan. Het RFFB en het treasury Statuut zijn de basis voor besluitvorming ten aanzien van het aantrekken en aanhouden van financiële middelen en het afdekken van daaraan verbonden risico's. Het treasuryjaarplan wordt jaarlijks opgesteld en omvat alle activiteiten die in een jaar nodig zijn om de financiële continuïteit te waarborgen.

9.6.2 Derivaten

De derivatenportefeuille van Intermaris bestaat per 31 december 2022 uit 3 Interest Rate Swaps (2021: 3) van in totaal € 29,4 miljoen (2021: € 29,4 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 2022 zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten. De drie derivatencontracten hebben een breakdatum in 2026, waardoor Intermaris ultimo 2022 niet verplicht is een liquiditeitsbuffer aan te houden. De derivaten hebben ook geen margin call verplichting.

Door de gestegen rente is de marktwaarde van de derivatenportefeuille flink gestegen in 2022 en bedraagt deze € 0,4 miljoen negatief (2021: 11,1 miljoen negatief).

9.6.3 Beleggingen

Intermaris hanteert ten aanzien van beleggingen de uitgangspunten die voldoen aan de kaders uit het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) en de ministeriële Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Deze wettelijke regeling betekent dat het uitzetten van middelen die tijdelijk niet nodig zijn om aan de financiële verplichtingen te voldoen, aan strikte regels is gebonden. Intermaris zet haar overtollige geldmiddelen altijd op een (spaar)rekening bij ING Bank in Nederland, waarbij de tegoeden direct opvraagbaar zijn. ING Bank beschikt in 2022 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.

9.6.4 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 2022 uit de Bestuurder, de Directeur Financiën & Bedrijfsvoering, de teamleider Reporting & Accounting en onze externe Treasury Adviseur van Zanders & Partners. De adviseur maakt nadrukkelijk deel uit van de Treasury Commissie en waarborgt de interne professionaliteit met betrekking tot derivaten en beleggingen.
De Treasury Commissie komt één keer per kwartaal bij elkaar en bespreekt onder andere de ontwikkeling van de marktwaarde van de derivatenportefeuille. Tijdens de vergadering wordt vastgesteld of acties moeten worden ondernomen. Eén van de acties waartoe kan worden besloten, is het afwikkelen van een derivatencontract. Als afwikkeling aan de orde is, wordt dit ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen, die de afwikkeling moet goedkeuren. De Auditcommissie en de RvC worden ook periodiek op de hoogte gehouden van de ontwikkeling van de marktwaarde van de derivaten en de eventuele risico's via de 4-maandsrapportage. 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.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

10.1 Jaarresultaat 2022

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2023-2027

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

10 Financieel

Nieuwe woningen, onderhoud, verduurzaming en prettige en klimaatadaptieve wijken vereisen forse investeringen. Intermaris kan haar ambities alleen waarmaken als we financieel gezond zijn en dit in de toekomst ook blijven.

Financieel gezond zijn betekent voor Intermaris dat we nu en de komende 5 jaren voldoen aan de financiële ratio's van het WSW. Hierdoor hebben we op de korte termijn genoeg liquide middelen om aan onze verplichtingen te voldoen. Voor de langere termijn geldt dat we niet meer dan 85% lenen dan de waarde van ons vastgoed.

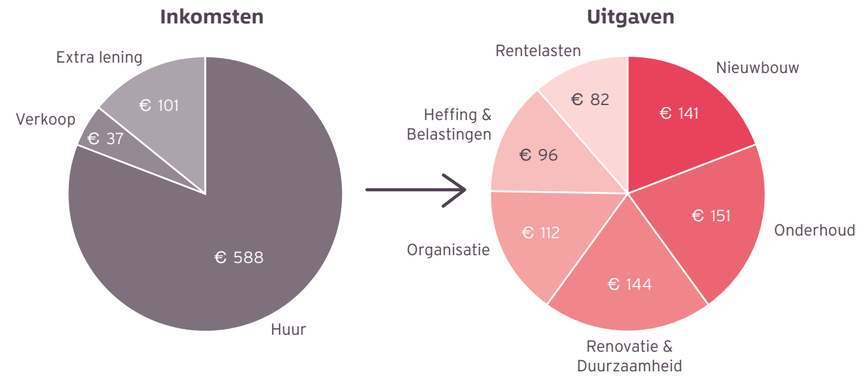
10.1 Jaarresultaat 2022

Het jaarresultaat van Intermaris over 2022 bedraagt € 51,7 miljoen negatief en kan worden gesplitst in 3 posten:

- Operationeel resultaat van het bestaande bezit: € 26,0 miljoen;
- Verkoopresultaat: € 3,2 miljoen;
- Waardeveranderingen en vennootschapsbelasting van € 80,8 miljoen negatief.

Waar besteedden wij de huur aan in 2022?

Elke maand ontvingen wij gemiddeld per woning € 588 huur. Dit vulden wij aan met extra leningen (€ 101) en het verkopen van woningen (€ 37). Dat is samen € 726 per woning per maand.
60% van deze inkomsten gaven wij uit aan investeringen en onderhoud van bezit, en dat is fors meer dan in 2021. 15% was nodig voor de organisatie van Intermaris, 13% ging naar heffingen en belastingen. Van de laatste 11% betaalden we de rente op onze leningen.



Jaarresultaat overzicht

	2022		2021	
Huuropbrengsten	118.183	98,7%	115.832	98,5%
Overige bedrijfsopbrengsten	1.515	1,3%	1.790	1,5%
Opbrengsten	*119.698*	*100,0%*	*117.622*	*100,0%*
Personeelskosten	-11.589	-9,7%	-11.624	-9,9%
Onderhoudskosten	-37.472	-31,3%	-37.281	-31,7%
Leefbaarheid	-866	-0,7%	-556	-0,5%
Organisatiekosten	-10.851	-9,1%	-9.366	-8,0%
Afschrijvingen mva eigen gebruik	-769	-0,6%	-881	-0,7%
Belastingen en verzekeringen	-8.204	-6,9%	-7.246	-6,2%
Sectorspecifieke heffingen	-9.118	-7,6%	-13.126	-11,2%
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	0,0%	-8.182	-7,0%
Financiële baten en lasten	-14.815	-12,4%	-14.921	-12,7%
Kosten	-93.684	-78,3%	-103.183	-87,7%
Operationeel resultaat	**26.014**	**21,7%**	**14.439**	**12,3%**
Verkoopresultaat	**3.165**		**5.088**	
Waardeveranderingen vastgoed	-86.930		291.090	
Waardeveranderingen embedded derivaten	11.174		4.230	
Vennootschapsbelasting	-5.000		-4.276	
Waardeveranderingen en VPB	**-80.756**		**291.044**	
Jaarresultaat na belastingen	**-51.577**		**310.571**	

Operationeel resultaat

Het operationeel resultaat is ten opzichte van 2021 toegenomen met € 11,6 miljoen tot € 26,0 miljoen. De huuropbrengsten zijn met 2,0% gestegen. Ongeveer 1,2% van deze toename komt door de oplevering van nieuwe woningen in 2021 en 2022. Daarnaast zijn de huren per 1 juli 2022 verhoogd met 1,8%. In 2021 hebben wij de sociale huren niet verhoogd.
De organisatiekosten zijn in 2022 sterk toegenomen ten opzichte van 2021 als gevolg van extra inzet van inhuurkrachten. De krapte op de arbeidsmarkt in combinatie met het hogere ziekteverzuim en een toenemende werkdruk zijn daar de oorzaken van.
Opvallend is ook de sterke toename van de (gemeentelijke) belastingen door zowel een toename van het gemiddelde tarief als een sterke stijging van de WOZ waarden. In 2022 is het tarief voor de verhuurderheffing (sectorspecifieke heffingen) juist verlaagd als voorloper op de volledige afschaffing van deze belasting in 2023.

In 2021 leverden wij een belangrijke bijdrage aan het oplossen van de financiële problemen van collega woningcorporatie Vestia door een hoogrentende lening te ruilen voor een lening met een lagere rente. De hiermee gemoeide kosten waren € 8,2 miljoen.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

10.1 Jaarresultaat 2022
10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte
10.3 Vermogenspositie
10.4 Financiële ratio's
10.5 Financiële prognose 2023-2027

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Waardeveranderingen vastgoed

Intermaris waardeert haar vastgoed op basis van marktwaarde in verhuurde staat. Deze waarderingssystematiek leidt in 2022 tot een negatieve waardemutatie van totaal € 87 miljoen tegenover een positieve waardemutatie in 2021 van € 291 miljoen positief. Een nadere toelichting hierop staat in paragraaf 10.3.

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

In 2022 is een bedrag van € 52,8 miljoen geïnvesteerd. Dit bedrag is voor ruim 60% gefinancierd vanuit onze operationele kasstromen en verkoopopbrengsten. Het restant is gefinancierd vanuit een toename van de leningenportefeuille met € 16,2 miljoen.

	2022	2021
Investeringen	**52.849**	**36.779**
Financiering vanuit:		
Operationele kasstroom	23.952	15.495
Verkoopopbrengsten	8.556	14.780
Aantrekken geldleningen	16.244	10.864
Ontvangsten verbindingen	6	89
Mutatie liquide middelen	4.091	-4.449
Totaal	**52.849**	**36.779**

Ontwikkeling leningenportefeuille

Eind 2022 was de nominale waarde van onze langlopende geldleningen € 551,2 miljoen (2021: € 535,0 miljoen). Van dit bedrag wordt € 15,2 miljoen gebruikt voor de financiering van vastgoed in ontwikkeling en resteert € 536,0 miljoen voor de financiering van het bestaande bezit. Door een toename van het aantal vastgoedeenheden, met name door nieuwbouw en een toename van de leningen steeg de lening per vastgoedeenheid naar gemiddeld € 31.429 (2021: € 28.477). De gemiddelde rente daalde naar 2,93% (2021: 3,06%) als gevolg van herfinancieringen tegen een lagere rente.

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 juli 2022 heeft WSW met terugwerkende kracht het borgingsplafond voor 2022 vastgesteld op € 588,3 miljoen. De omvang van de geborgde leningenportefeuille per 31 december 2022 bedraagt circa € 558,0 miljoen; dit is € 30,3 miljoen onder het genoemde borgingsplafond.
In juli 2022 heeft het WSW het voorlopige borgingsplafond bekend gemaakt voor het jaar 2023. Dit plafond bedraagt € 666,4 miljoen en is toereikend voor de in 2023 geplande investeringen.

10.3 Vermogenspositie

	2021	2020			2021	2020
DAEB vastgoed	2.734.561	2.745.076		Eigen vermogen	2.267.387	2.318.964
Niet-DAEB vastgoed	118.870	103.415		Voorzieningen	30.663	27.040
Overig vastgoed	32.320	75.727		Langlopende schulden	577.780	565.685
Financiële vaste activa	15.631	16.874		Kortlopende schulden	41.715	48.169
Voorraden	4.075	4.090				
Vorderingen	4.066	2.563				
Liquide middelen	8.022	12.113				
Totaal activa	**2.917.545**	**2.959.858**		**Totaal passiva**	**2.917.545**	**2.959.858**

Marktwaarde in verhuurde staat

De marktwaarde van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 2.853 miljoen (2021: € 2.848 miljoen). Dit is nagenoeg gelijk aan voorgaand boekjaar (+ € 5 miljoen). In 2022 is de marktwaarde toegenomen met € 61 miljoen door het toevoegen van nieuwe woningen. Ook de toename van huurprijzen, de verwachte hogere loon- en prijsinflatie en de afschaffing van de verhuurderheffing hebben een positief effect op de marktwaarde. Van negatieve invloed is de aanpassing van de oppervlakten van een deel van de woningen op basis van een nieuwe NEN 2580 meting. De impact hiervan bedraagt circa € 42 miljoen negatief. Ook de lagere toekomstige leegwaardeontwikkeling, toenemende onderhoudslasten en een stijgende exit yield hebben een negatief effect op de marktwaarde. Per saldo heffen de positieve en negatieve effecten elkaar op.

Beleidswaarde

De beleidswaarde is de contante waarde van de toekomstige kasstromen van het vastgoed op basis van het beleid van Intermaris. Hiermee wordt inzicht gegeven in de werkelijke verdiencapaciteit van het vastgoed in exploitatie, uitgaande van het beleid van Intermaris. Om tot de beleidswaarde 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 2022 totaal € 2.853 miljoen, de beleidswaarde is totaal € 1.467 miljoen. De gehanteerde afslagen zijn als volgt:

Beschikbaarheid + € 662 miljoen
De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste waarde van de scenario's doorexploiteren en uitponden. Het beleid van Intermaris is echter gebaseerd op doorexploiteren van het vastgoed. Door alleen uit te gaan van het scenario doorexploiteren neemt de waarde met € 86 miljoen af.
In beide scenario's wordt rekening gehouden met een afslag op de marktwaarde van 9% overdrachtskosten (kosten koper) en 11,4% overdrachtskosten in de eindwaarde. Omdat het beleid van Intermaris gericht is op doorexploiteren worden de overdrachtskosten op nihil gesteld waardoor de waarde € 748 miljoen hoger uitkomt. Per saldo neemt de waarde in deze stap toe met € 662 miljoen.

Betaalbaarheid - € 1.180 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 waarde 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

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

10.1 Jaarresultaat 2022

10.2 Kasttromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

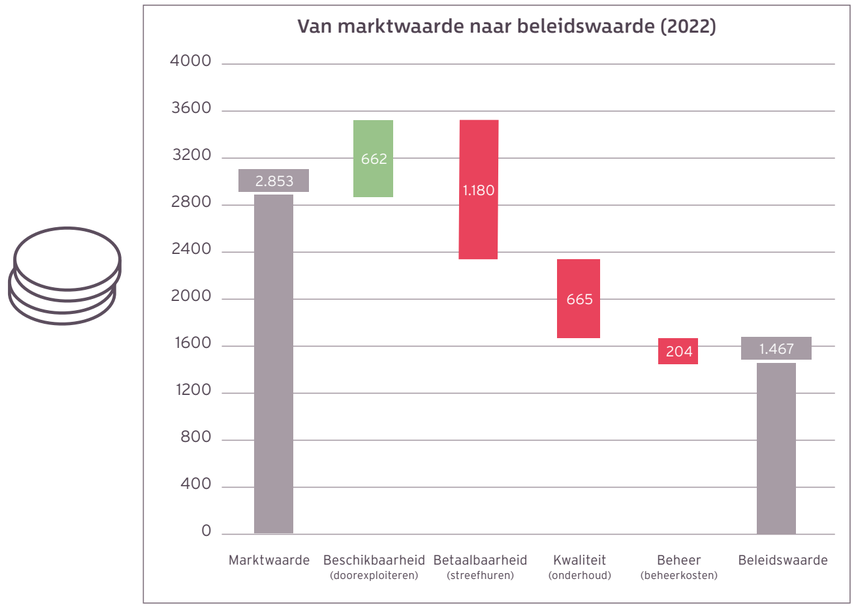
10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2023-2027

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens



gelijk is aan prijsinflatie + 0,5%. Voor de beleidswaarde is het beleid van Intermaris toegepast, dat wil zeggen dat de huren in de jaren 2023 tot en met 2025 met de looninflatie -0,5% verhoogd worden en vanaf 2026 met de prijsinflatie. Ook wordt in 2023 rekening gehouden met de eenmalige huurverlaging tot € 575 voor huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum. Het huurbeleid van Intermaris sluit hiermee aan op de Nationale Prestatieafspraken.

Kwaliteit - € 665 miljoen
In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor instandhoudingsonderhoud een normbedrag van gemiddeld € 1.125,- per woning gehanteerd. De werkelijke onderhoudslasten van Intermaris liggen op een hoger niveau. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de waarde van het vastgoed af met € 665 miljoen.

Beheer - € 204 miljoen
In de berekening van de marktwaarde van het bezit wordt voor beheerlasten een normbedrag van gemiddeld € 834,- per woning gehanteerd. De werkelijke beheerlasten van Intermaris liggen op een hoger niveau. Door rekening te houden met deze hogere lasten neemt de waarde van het vastgoed af met € 204 miljoen.

De beleidswaarde is ten opzichte van 2021 met € 259 miljoen toegenomen: van € 1.208 miljoen naar € 1.467 miljoen. Deze toename betreft enerzijds het toevoegen van nieuwe woningen, maar is met name het effect van de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023.

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 10.4.

10.4 Financiële ratio's

De toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen de risico's van de corporaties aan de hand van een gezamenlijk beoordelingskader. De financiële beoordeling 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 marktwaarde van het vastgoed/onderpand dat aan het WSW is verstrekt voldoende om in een situatie van discontinuïteit aan de financiële verplichtingen te voldoen?

Intermaris is financieel gezond en voldoet ook in 2022 aan de normstellingen van Aw en WSW.

Overzicht ratio's 2022

	Interest Coverage ratio (DAEB)	Loan to Value (DAEB)	Solvabiliteit (DAEB)	Dekkingsratio (totaal)	Onderpandratio (totaal)
Intermaris	2,5	39%	58%	21%	21%
Ontwikkeling t.o.v. 2021	+0,7 ↑	-6% ↑	+6% ↑	-8% ↑	-7% ↑
Norm Aw/WSW	Min. 1,4	Max. 85%	Min. 15%	Max. 70%	Max. 70%
Score	✓	✓	✓	✓	✓

10.5 Financiële prognose 2023-2027

We zien dat onze opgaven en doelstellingen nog steeds staan als een huis. De ontwikkelingen van afgelopen jaar benadrukken nog maar eens dat we daarin vorig jaar de juiste keuzes hebben gemaakt. Een energiezuinig huis, aandacht voor elkaar in de wijk, het helpen van kwetsbare bewoners en voldoende woningen zijn meer dan ooit nodig. De basis voor onze begroting is daarom ook nog steeds onze bestaande meerjarenvisie en portefeuillestrategie. De grootste verandering is eigenlijk de omgeving waarin we werken: die is complex en vol onzekerheden.
Ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting zijn de volgende belangrijke wijzigingen doorgevoerd:

- De Nationale Prestatieafspraken zijn verwerkt. De impact vanuit de gebieden Beschikbaarheid, Duurzaamheid en Leefbaarheid is beperkt omdat wij die grotendeels al in onze plannen hadden verwerkt. De afspraken op het gebied van Betaalbaarheid hebben wel geleid tot grotere wijzigingen. Voor de jaren 2023 tot en met 2025 is de jaarlijkse huurverhoging gekoppeld aan de looninflatie met een afslag van 0,5% en in 2023 is een eenmalige huurverlaging ingerekend voor 3.800 huurders. Op totaalniveau is ten opzichte van de vorige meerjarenbegroting de impact op de huurstroom beperkt.
- Er is rekening gehouden met de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023.
- Door de toenemende inflatie zijn de verwachte uitgaven voor onderhoud, energietransitie en nieuwbouw fors hoger. Ook de verwachte rentelasten nemen significant toe.
- Er is slechts 1 nieuw project toegevoegd, te weten de bouw van 300 flexwoningen in Hoorn.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

10.1 Jaarresultaat 2022

10.2 Kasstromen en financieringsbehoefte

10.3 Vermogenspositie

10.4 Financiële ratio's

10.5 Financiële prognose 2023-2027

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Ontwikkeling economische parameters
De verwachte ontwikkeling van de economische parameters als prijsinflatie en bouwkostenstijgingen is met de nodige onzekerheid omgeven. Wij blijven in de meerjarenbegroting 2023 de economische parameters vanuit de leidraad dPi 2022 volgen, die zijn uitgegeven door de Autoriteit Woningcorporaties (AW) en ontleend zijn aan ramingen van o.a. CPB, de Nederlandse Bank en Ortec Finance Q3. Vanwege de onzekerheden adviseert AW de ontwikkelingen zelf nauwgezet te beoordelen en af te wijken van de voorgeschreven parameters indien noodzakelijk. Op basis van de ramingen van Ortec Finance uit Q4 zien wij geen reden de parameters uit de leidraad aan te passen. De mogelijke effecten van wijzigingen bepalen we door verschillende economische scenario's door te rekenen.

In onderstaande tabel zijn de financiële ontwikkelingen voor de komende 5 jaar aangegeven. Deze prognose is gebaseerd op de situatie aan het einde van 2022. We zien daarin dat met name onze LTV een sterke verbetering laat zien ten opzichte van de vorige begroting. Hierin speelt het afschaffen van de verhuurderheffing een grote rol. In deze meerjarenbegroting wordt nog uitgegaan van de (lage) disconteringsvoet van de vorige jaarrekening. Door de stijging van de rente verwachten wij ook een stijging van de disconteringsvoet en daarmee een daling van onze waarde. Dit zal een negatief effect hebben op onze LTV. Een grove benadering laat zien dat een stijging van de disconteringsvoet met 1 procentpunt, zal leiden tot een stijging van de LTV met 11 procentpunten. We zullen dit op de voet volgen en dan beoordelen of en zo ja welke invloed dit heeft op onze plannen.

	2023	2024	2025	2026	2027	Totaal
Investeringen						
Nieuwbouw	45.668	86.836	71.908	130.124	193.381	527.917
Bestaand bezit	53.384	39.155	34.981	27.160	7.071	161.751
Overig	1.201	500	200	200	500	2.601
Totaal	**100.253**	**126.491**	**107.089**	**157.484**	**200.952**	**692.269**
Financieringen vanuit						
Operationele kasstroom	14.667	10.970	17.400	20.459	21.113	84.599
Verkoopopbrengsten	12.897	23.127	12.972	9.811	25.492	84.299
Groei leningportefeuille	72.689	92.404	76.717	127.214	154.347	523.371
Totaal	**100.253**	**126.491**	**107.089**	**157.484**	**200.952**	**692.269**
ICR (DAEB)	1,82	1,46	1,71	1,78	1,73	
LTV (DAEB)	52%	56%	59%	66%	71%	

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

11 Verslag RvC

Het werkterrein van woningcorporaties kent grote maatschappelijke uitdagingen. Deze uitdagingen nemen eerder toe dan af. Naar ons oordeel kan, wil en moet Intermaris een rol van betekenis spelen in het aangaan van deze uitdagingen. Wij omarmen daarom de missie, visie en strategie van Intermaris. Waarin actuele thema's worden bezien vanuit een breed maatschappelijk perspectief. Als raad van commissarissen toetsen wij of Intermaris zich daar voldoende voor inzet. In dit beknopte verslag benoemen we een aantal aspecten die een goed beeld geven hoe wij onze rol hebben ingevuld in 2022.

De omgeving sterk in beweging

2022 zal ongetwijfeld de geschiedenis in gaan als het jaar van de inval van Rusland in Oekraïne. Een gebeurtenis die op tal van aspecten en wereldwijd grote invloed heeft. Intermaris merkt dat onder meer aan een nog grotere vraag naar sociale huurwoningen door de extra stroom vluchtelingen uit Oekraïne. Bovendien stijgen de bouwkosten en is er een tekort aan bouwmaterialen waardoor vertragingen in de productie ontstaan. De energiecrisis leidt tot meer focus op (energie)armoede onder de bewoners. Daarom waren dit afgelopen jaar voor ons standaard onderwerpen van gesprek met het bestuur van Intermaris. Andere belangrijke thema's waren (en blijven) verduurzaming, versnellen van de bouw en goed werkgeverschap. Dat in het voorjaar van 2022 **een aantal woningcorporaties zijn gehackt**, bewijst dat het ook belangrijk is om aandacht te houden voor informatieveiligheid, integriteit en het bewust zijn van risico's. Intermaris besteedt naar ons oordeel voldoende aandacht aan deze aspecten, maar we letten hier wel op.

Spoedprocedure: het versnellen van besluitvorming

Door de inflatie en oplopende bouwkosten stonden investeringsbeslissingen in het voorjaar vrij plotseling onder grote druk. Projectontwikkelaars en aannemers kampten met materiaaltekorten en werden geconfronteerd met forse prijsstijgingen. Om het risico op vertraging in besluitvorming aan onze kant te beperken, hebben wij intern met het bestuur een spoedprocedure bij belangrijke - goedkeuringsplichtige - investeringsbeslissingen afgesproken. Op die wijze was het bestuur van Intermaris in staat adequaat naar de markt te reageren, indien nodig. Bij een aantal besluiten is van dit proces gebruik gemaakt.

NH Bouwstroom – nieuwe vragen rondom toezicht

In 2022 is een belangrijke impuls gegeven aan de initiatieven van **de NH Bouwstroom**. De NH Bouwstroom kan naar ons idee substantieel gaan bijdragen aan de versnelling van de woningbouw in Noord-Holland door collectieve inkoop van conceptuele (fabrieksmatige) nieuwbouw. De ontwikkeling- en productie hiervan bevindt zich op dit moment in een sterke groeifase. Door de collectieve inkoop met collega-woningcorporaties ontstaan interessante nieuwe governance vragen rondom het toezicht. Wij zullen hier met elkaar in 2023 verder vorm aan geven. Tegelijk zullen gemeenten ook een stap voorwaarts moeten zetten om de versnelling daadwerkelijk te realiseren: beschikbaarheid van locaties en passende omgevingsvergunningen vragen ook om versnelling. In 2023 verwachten we de eerste resultaten.

Energie-armoede

Wij maken ons zorgen dat de energiecrisis bewoners van sociale huurwoningen hard treft. Daarom vinden we het belangrijk dat Intermaris haar maatschappelijke rol neemt om deze bewoners waar mogelijk te helpen. Ook de huurdersverenigingen hebben we gevraagd wat er vanuit hun perspectief leeft. De strategie van Intermaris ten aanzien van toekomstbestendig bouwen, investeren in duurzaamheid bij renovatie en de aanleg van warmtenetten is in een aantal situaties door de tijd ingehaald door de plotselinge enorme stijging van energieprijzen. We ondersteunen de initiatieven van Intermaris om waar mogelijk extra maatregelen te treffen dan ook van harte.

Kadernota en begroting 2023 – over risico's en scenario's

In onze voor- en najaarsconferentie hebben we met het bestuur van gedachten gewisseld aan de hand van de kadernota en aansluitend over de begroting. Met bestuur en deskundigen uit de organisatie hebben we gesproken over bewegingen in de omgeving, mogelijke risico's en de analyses daarop. De betekenis daarvan voor de bouwopgave en investeringen; mogelijke scenario's en opties en de ruimte voor bijsturing indien nodig. Ook zijn de Nationale Prestatieafspraken in dat licht in ons debat meegenomen. Deze gesprekken geven ons vertrouwen in de wijze waarop Intermaris haar visie en strategie vertaalt en streeft naar maximale inzet van vermogen.

Uitgelicht: Strategie Goed Ouder Worden

In onze voorjaarsconferentie hebben we het met bestuur en strategen uit de organisatie gehad over 'Goed ouder worden'. Wij hebben een gedegen beeld gekregen van de analyses en opgave die het vraagstuk van de dubbele vergrijzing in Hoorn en Purmerend vraagt. Wij hebben ook een goed beeld op de samenwerkingsrelaties op dit belangrijke werkterrein. Bij onze oriëntatie op dit beleidsveld hebben we ook naar mogelijk woonconcepten gekeken en woon-zorgcombinaties bezocht. En kennisgenomen van de doorstroommakelaar die wordt ingezet om oudere huurders aan een passende woning te helpen en zo eengezinswoningen vrij te spelen voor jonge grote of groeiende gezinnen.

Flexwoningen

Belangrijke versneller in het bijdragen aan een oplossing voor huisvesting van woningzoekenden en met name ook statushouders, is het snel realiseren van substantiële aantallen flexwoningen. We weten dat Intermaris daar graag een bijdrage aan wil leveren en extra middelen voor vrij wil maken als dat gevraagd wordt. Dit vraagt primair nu vooral om (sociale) grondposities waar dit gerealiseerd kan worden. Het bestuur informeert ons regelmatig over de (te) beperkte voortgang die naar ons oordeel hierop wordt gerealiseerd. Slagkracht van de overheid is niet iets dat wij kunnen afdwingen. Wij willen er wel voor zorgen dat dat Intermaris klaar staat als kansen zich voordoen.

Samenwerking met gemeenten en andere belanghebbenden

De goede samenwerking tussen gemeenten en woningcorporaties is op een breed maatschappelijk terrein van groot belang voor de samenleving, de leefbaarheid en de volkshuisvesting. We zien tegelijk dat de samenwerking op diverse niveaus in de praktijk soms spannend is. En met prestatieafspraken en samenwerkingsovereenkomsten alleen kom je er niet. Goede samenwerking gaat vooral ook om de goede verbinding. Op verschillende vlakken zien we dat Intermaris zich steeds bewuster wordt van wat goede samenwerking van alle partijen vraagt.
Tijdens ons Havenberaad hebben we met de voormalig directeur Ruimtelijk Domein van de gemeente Purmerend (de heer Cohen) en ons bestuur gespard over de effectiviteit in samenwerken tussen corporaties en gemeenten. Het voeren van gesprekken met de benen op tafel helpt naar ons idee om zienswijze vanuit verschillende systemen beter te kunnen gaan begrijpen.
We zijn in het verlengde daarvan benieuwd naar het visitatie-onderzoek - volgens de nieuwe methodiek - dat in 2023 door Ecorys gaat worden uitgevoerd. In dit onderzoek zal een beeld worden opgetekend over het vermogen van samenwerken tussen de corporatie en belangrijke samenwerkingspartners uit de dagelijkse praktijk.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Zelfontwikkeling

Tot slot nog iets over onszelf. De effectiviteit van ons functioneren en de relatie tot het bestuur bespreken we jaarlijks in een zelfevaluatie. Daar maken we afspraken over verbetering en ontwikkeling. In januari 2022 hebben we hier onder externe begeleiding weer nadrukkelijk bij stilgestaan. Dit heeft er onder meer in geresulteerd dat we meer tijd zijn gaan inbouwen voor de goede dialoog met bestuur rondom zaken die nog niet uitgekristalliseerd zijn. Dat past ook goed in de fase waarin Intermaris zich bevindt: de basis is op orde en daarmee zijn belangrijke investeringsbesluiten en andere goedkeuringsplichtige onderwerpen altijd standaard goed voorbereid. We besteden veel aandacht aan het breed houden van onze kijk door regelmatig locaties elders te bezoeken en sprekers in te vliegen voor inhoudelijk debat.

Mutaties in samenstelling

Afgelopen jaar is mevr. Lutchman gestart als commissaris. Zij is benoemd op voordracht van de huurdersverenigingen. Zij volgt mevrouw Schmitz op. Mevrouw Schmitz trad af wegens het bereiken van de maximale zittingsduur van 8 jaar. Voorafgaand aan benoeming van mevrouw Lutchman ging een proces vooraf waarin goed is gekeken naar bestaande rollen en toekomstige ontwikkelingen voor de toezichthoudende functie. De samenstelling van de raad is verder in 2022 ongewijzigd. Een overzicht van de samenstelling vindt u op de website.

Namens de Raad van Commissarissen,
Paul Trip, voorzitter

Op de website van Intermaris vindt u meer informatie over onze samenstelling, taakverdeling, (neven) functies en PE-verantwoording. Een overzicht van onze honorering – standaard volgens de VTW beleids-richtlijnen – treft u aan in het jaarrekeningdeel van het jaarverslag van Intermaris.

Heeft u vragen? Neem dan contact met ons op via ons mailadres: **RvC@intermaris.nl**.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

1 Balans per 31 december 2022
2 Winst-en-verliesrekening over 2022
3 Kasstroomoverzicht over 2022
4 Toelichting op de jaarrekening
5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
10 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
11 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
12 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

Jaarrekening 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

1 Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA

		31-12-2022 € 000		31-12-2021 € 000	
VASTE ACTIVA					
Materiële vaste activa	9.1				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie			6.226		6.229
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	2.734.561		2.745.076	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9.2	118.870		103.415	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	9.3	10.881		11.421	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	9.3	15.213		58.077	
			2.879.525		2.917.989
Financiële vaste activa	9.4				
Deelneming groepsmaatschappijen		177		178	
Andere deelnemingen		8		8	
Latente belastingvorderingen		0		526	
Leningen u/g		0		6	
Overige effecten		15.446		16.156	
			15.631		16.874
Som der vaste activa			2.901.382		2.941.092
VLOTTENDE ACTIVA					
Voorraden	9.5				
Vastgoed bestemd voor verkoop		3.977		4.010	
Overige voorraden		98		80	
			4.075		4.090
Vorderingen	9.6				
Huurdebiteuren		439		372	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.052		1.689	
Overige vorderingen en overlopende activa		575		502	
			4.066		2.563
Liquide middelen	9.7		8.022		12.113
Som der vlottende activa			16.163		18.766
TOTAAL ACTIVA			**2.917.545**		**2.959.858**

PASSIVA

		31-12-2022 € 000		31-12-2021 € 000	
EIGEN VERMOGEN	9.8				
Herwaarderingsreserve		1.713.773		1.773.888	
Overige reserves		605.191		234.505	
Resultaat boekjaar		(51.577)		310.571	
			2.267.387		2.318.964
Voorzieningen	9.9				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen		26.462		26.663	
Latente belastingverplichtingen		3.806		0	
Overige voorzieningen		395		377	
			30.663		27.040
Langlopende schulden	9.10				
Leningen overheid		32.375		32.670	
Leningen kredietinstellingen		524.430		499.933	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		10.033		10.452	
Derivaten		5.539		16.713	
Overige schulden		5.403		5.917	
			577.780		565.685
KORTLOPENDE SCHULDEN	9.11				
Schulden aan overheid		381		378	
Schulden aan kredietinstellingen		17.750		26.464	
Schulden aan leveranciers		6.918		2.825	
Belastingen en premies sociale verzekeringen		3.007		3.095	
Overige schulden en overlopende passiva		13.659		15.407	
			41.715		48.169
TOTAAL PASSIVA			**2.917.545**		**2.959.858**

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

2 Winst-en-verliesrekening over 2022

		2022		2021
		€ 000		€ 000
Huuropbrengsten	10.1	118.183		115.832
Opbrengsten servicecontracten	10.2	4.424		4.240
Lasten servicecontracten	10.3	(4.635)		(4.248)
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.4	(10.277)		(9.839)
Lasten onderhoudsactiviteiten	10.5	(45.473)		(44.351)
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	10.6	(16.975)		(19.997)
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			45.247	41.637
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		7.721		13.802
Toegerekende organisatiekosten		(95)		(65)
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		(4.556)		(8.714)
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10.7		3.070	5.023
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(32.614)		(28.225)
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(54.237)		319.072
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		(79)		358
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		0		(115)
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.8		(86.930)	291.090
Opbrengsten overige activiteiten		93		34
Kosten overige activiteiten		0		0
Netto resultaat overige activiteiten	10.9		93	34
Overige organisatiekosten	10.10		(1.932)	(10.222)
Kosten omtrent leefbaarheid	10.11		(2.484)	(2.024)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten		11.174		4.230
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		63		4
Rentelasten en soortgelijke kosten		(14.878)		(14.925)
Saldo financiële baten en lasten	10.12		(3.641)	(10.691)
Resultaat voor belastingen			**(46.577)**	**314.847**
Belastingen	10.13		(5.000)	(4.276)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen	10.14		0	0
Resultaat na belastingen			**(51.577)**	**310.571**

3 Kasstroomoverzicht over 2022

(directe methode)

	2022		2021	
		€ 000		€ 000
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	118.377		116.161	
Vergoedingen	4.401		4.220	
Overige bedrijfsontvangsten	386		179	
Rente ontvangsten	57		36	
Saldo ingaande kasstromen		123.221		120.596
Personeelsuitgaven	11.797		12.039	
Onderhoudsuitgaven	36.370		35.111	
Overige bedrijfsuitgaven	22.575		19.824	
Rente uitgaven	16.472		16.840	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	348		376	
Verhuurderheffing	8.771		12.787	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	910		732	
Vennootschapsbelasting	2.026		7.392	
Saldo uitgaande kasstromen		99.269		105.101
Kasstroom uit operationele activiteiten		**23.952**		**15.495**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	6.454		12.576	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.102		2.204	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed		8.556		14.780
Uitgaven nieuwbouw huur	28.380		25.012	
Uitgaven woningverbetering	22.994		9.731	
Ontvangen subsidies woningverbetering	0		(243)	
Aankoop (woon)gelegenheden	0		0	
Aankoop woongelegenheden VOV	1.043		1.216	
Uitgaven nieuwbouw verkoop	0		0	
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0		449	
Investeringen overig	432		614	
Totaal van verwerving van vastgoed		52.849		36.779
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		(44.293)		(21.999)
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	6		89	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		6		89
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**(44.287)**		**(21.910)**

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

	2022		2021	
	€ 000		€ 000	
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	50.000		19.266	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0		0	
		50.000		19.266
Aflossing door WSW geborgde leningen	32.965		8.402	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	791		0	
		33.756		8.402
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**16.244**		**10.864**
Mutatie liquide middelen		**(4.091)**		**4.449**
Stand liquide middelen per 1 januari		12.113		7.664
Stand liquide middelen per 31 december		8.022		12.113
		(4.091)		**4.449**

4 Toelichting op de jaarrekening

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

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

Stelselwijziging
In de jaarrekening 2022 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijziging
In de jaarrekening 2022 is sprake van een schattingswijziging met betrekking tot de waardering van DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. In 2022 zijn de oppervlakten van de vastgoedeenheden extern ingemeten op basis van NEN 2580, terwijl in 2021 nog gebruik werd gemaakt van de oppervlakten zoals die werden toegepast bij het meten van de energieprestatie of waren opgenomen in de BAG. Dit heeft met name geresulteerd in kleinere oppervlakten bij een groot aantal eengezinswoningen. Op basis van de definities van NEN 2580 zijn de oppervlakten van diverse zolders geclassificeerd als ‘gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte’ in plaats van ‘gebruiksoppervlakte wonen’. De gebruiksoppervlakten van overige inpandige ruimten worden niet meegenomen bij de bepaling van de marktwaarde.

Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van een aantal van de parameters binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging.

De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2022 bedraagt circa € 42 miljoen negatief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Presentatiewijzigingen
In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen 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.

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.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

De activiteiten van de deelnemingen van Intermaris zijn zeer beperkt. Vanwege de te verwaarlozen betekenis van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen wordt op basis van artikel 2:407 lid 1 BW geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. In 2022 zijn er geen transacties geweest tussen Intermaris en haar verbonden partijen die niet zijn gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

De verbonden rechtspersonen en vennootschappen zijn:

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

Intermaris Projecten BV heeft geen activiteiten meer en zal in 2023 worden geliquideerd.

Toelichting op het kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)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 volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste toerekeningen en veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	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 • Waardeveranderingen vastgoedportefeuille • 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

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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) • Liquide middelen • Latente belastingvorderingen m.b.t. leningen • Schulden/leningen overheid en kredietinstellingen • Derivaten • Overlopende passiva (rente) Winst-en-verliesrekening: • Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: • Rente uitgaven • Financieringskasstroom
Gescheiden op basis een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB voor 2022 is: 97,3% DAEB en 2,7% 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 vorderingen • Overige voorzieningen • Overige voorraden • Overige vorderingen en overlopende activa • Crediteuren • Belastingen en premies sociale verzekeringen

5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

Algemeen
De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens (WNT).

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

5.1 Materiële vaste activa

5.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

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

5.2 Vastgoedbeleggingen

5.2.1 Algemene uitgangspunten

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

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

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

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

Tot verbeteringen worden tenminste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:
- Het gebruiksklaar maken van een nieuwverworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwuitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen;
- Een ingrijpende verbouwing.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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

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

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

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

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

Typering

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

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

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

Kwalificatie

Intermaris richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. 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 (actuele waarde). 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 2022').

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

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

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

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau 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 prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijkende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW). 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 NCW-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 NCW-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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 (vanaf 2026), de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging:* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten. Voor de jaren 2023 t/m 2025 is de loonstijging ook de basis voor de jaarlijkse indexatie van de contracthuren.
- *Bouwkostenstijging:* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- *Leegwaardestijging:* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Toepassen full-versie

Intermaris heeft de in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onderstaand zijn de relevante parameters en uitgangspunten punten toegelicht.

Macro-economische parameters

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging Hoorn	-4,24%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Leegwaardestijging Purmerend/Waterland	-1,66%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

In 2021 waren deze parameters gebaseerd op de destijds geldende parameters uit het Handboek 2021.

Parameters woongelegenheden

	2022	2021
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	1,0%
Opslag huurverhoging gereguleerde woningen		
- jaar 1	0,0%	1,0%
- jaar 2	0,0%	1,0%
- jaar 3	0,0%	1,0%
- jaar 4 en verder	0,5%	0,5%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	Vanaf 2023 e.v. 0,00%	0,332%, in 2023: 0,306% en vanaf 2024: 0,307%
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,0%	1,2%
Splitsingskosten per eenheid	€ 571	€ 555
Disconteringsvoet	5,9%	6,2%

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

Parameters maatschappelijk onroerend goed

	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,90	€ 7,30
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,20	€ 12,20
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,21%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,12%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,9%	7,3%

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

	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,87	€ 7,26
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,19	€ 12,22
Marketingkosten mutatie % van de markthuur	14%	14%
Beheerkosten % van de markthuur	3%	3%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,21%	0,19%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten, exclusief OZB (% van de WOZ)	0,13%	0,12%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	8,1%	7,7%

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

	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud gemiddeld	€ 195	€ 181
Beheerkosten gemiddeld	€ 40	€ 39
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23%	0,22%
Mutatiekans	8,91%	9,44%
Splitsingskosten per eenheid	€ 571	€ 555
Verkoopkosten per eenheid	€ 571	€ 555
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	6,5%	6,3%

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

Parameters intramuraal vastgoed

	2022	2021
Instandhoudingsonderhoud per m² bvo	€ 10,50	€ 9,70
Mutatieonderhoud per m² bvo	€ 13,20	€ 12,20
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)	0,35%	0,33%
Mutatieleegstand	6 maanden	6 maanden
Disconteringsvoet	7,5%	7,1%

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

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

Toegepaste vrijheidsgraden	Gemiddelde van parameter Handboek	Gemiddelde full versie (eigen parameter)	Bandbreedte eigen parameter
Wonen:			
Markthuur	€ 1.001	€ 888	€ 250 - € 1.819
Leegwaarde	€ 237.313	€ 244.550	€ 14.000 - € 640.000
Mutatie- en verkoopkans doorexploiteren	6,5%	7,3%	5,0% - 25,0%
Exit yield	n.v.t.	4,6%	3,0% - 8,4%
Disconteringsvoet	6,4%	5,9%	4,0% - 7,8%
BOG-MOG-ZOG:			
Exit yield	n.v.t.	8,3%	-
Disconteringsvoet	9,1%	7,6%	-
Parkeren:			
Exit yield	n.v.t.	4,9%	-
Disconteringsvoet	6,8%	6,5%	-

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

Verplichtingen
Op de vastgoedportefeuille zijn diverse verplichtingen van toepassing die een belangrijk effect hebben op de marktwaarde in verhuurde staat. Het gaat hierbij om:
- bij een beperkt aantal complexen bestaat de verplichting tot het doen van een nabetaling op de grond aan de gemeente bij verkoop of wijziging van de bestemming naar vrije sector huur. Met deze verplichting is voor deze specifieke complexen in de bepaling van de marktwaarde rekening gehouden.
- Intermaris heeft nog een toekomstige verplichting om asbest te saneren. Het gemiddelde bedrag per woning hiervoor bedraagt € 1.588 (2021: € 1.705) en is ontleend aan de meerjarenonderhoudsbegroting. Voor parkeren, intramuraal-, bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed is dit bedrag niet materieel.

Gehanteerde werkwijze taxaties
In het boekjaar 2021 is nagenoeg de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel/zicht taxatie. In 2022 is voor deze complexen volstaan met een taxatie-update. Uitzondering hierop zijn de nieuwe complexen in bezit en enkele complexen die in 2020 of 2021 getaxeerd zijn middels een taxatie-update. Deze zijn in 2022 getaxeerd met een gevel/zicht taxatie.

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

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

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

Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Intermaris. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:
1. Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'); er wordt derhalve geen rekening gehouden met het uitpondscenario en voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast. De overdrachtskosten worden op nihil gezet.
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 74% (2021: 75%) van de maximaal redelijke huur.
3. De onderhoudsnormen in de markt zijn vervangen door toekomstige onderhoudslasten overeenkomstig het (onderhouds)beleid en de vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting van Intermaris. Intermaris hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:
   a. kosten van genormeerd klachtenonderhoud, inclusief vervanging van badkamers, keukens en toiletten bedragen
      € 642 per woning per jaar (2021: € 564);
   b. kosten van genormeerd mutatieonderhoud bedragen € 5.543 per mutatie (2021: € 5.217).
   c. kosten van planmatig onderhoud zijn gebaseerd op de onderhoudsbegroting voor de eerstkomende 15 jaar en bedragen gewogen gemiddeld € 1.251 per woning per jaar (2021: € 1.110).
   d. er is rekening gehouden met een opslag voor personeelskosten en overige organisatiekosten. Gemiddeld is deze opslag € 457 per woning per jaar (2021: € 413);
   e. voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat was 1 normbedrag voor instandhoudings-onderhoud inclusief mutatiekosten van gemiddeld € 1.125 per woning per jaar ingerekend (2021: € 927). In de beleidswaarde komen de genoemde bedragen uit de onderdelen a. t/m d. hiervoor in de plaats.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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 voor de gemiddelde beheerlasten € 1.094 per verhuureenheid (2021: € 1.027). Voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is gemiddeld € 834 per verhuureenheid ingerekend (2021: € 772).

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

5.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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

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

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

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

5.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

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

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

5.3 Financiële vaste activa

5.3.1 Deelnemingen

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

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

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

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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 en zijn ten behoeve van de presentatie in de balans van de jaarrekening gesaldeerd met de passieve belastinglatentie.

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

5.3.4 Overige effecten
De waarderingsgrondslag van het uitgesteld hedge-resultaat derivaten is toegelicht in paragraaf 5.9.3. bij ‘Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)’.

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

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

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

5.4 Voorraden

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

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

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

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

5.5 Vorderingen

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

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

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

5.6 Liquide middelen

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

5.7 Eigen vermogen

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

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

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

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden 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

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De waarderingsgrondslagen voor de opgenomen voorzieningen zijn toegelicht in de paragrafen 5.8.1 tot en met 5.8.4.

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

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

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

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

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

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

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van het personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Intermaris betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever circa 2/3 deel en de werknemer circa 1/3 deel betaalt.
De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Ultimo 2022 is de beleidsdekkingsgraad (gemiddelde dekkingsgraad over de laatste 12 maanden) van het pensioenfonds 133,7% (2021: 118,8%), de dekkingsgraad per 31 december 2022 was 129,0%. De vereiste dekkingsgraad eind 2022 bedraagt 126,8%.

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

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

5.9 Langlopende schulden

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

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

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

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

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

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

5.9.3 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)
Intermaris maakt gebruik van rentederivaten en heeft embedded derivaten welke zijn afgescheiden van het basiscontract.

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

Kostprijshedge accounting
Intermaris past waar mogelijk kostprijs hedge accounting toe. Op het moment van aangaan van een hedgerelatie, 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

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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

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

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

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

5.10 Kortlopende schulden

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

5.11 Leasing

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

6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 Bedrijfsopbrengsten

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

Huuropbrengsten
De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. In 2022 was de huurverhoging voor huurders met een gereguleerd contract gemaximeerd op 2,3%. Intermaris heeft een huurverhoging van 1,8% (prijsinflatie -/- 0,5%) doorgevoerd voor alle woningen.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

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

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille
Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:
- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Terugontvangen korting Koopstart (zie ook toelichting 'Niet in de 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.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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 : 55,8% (2021: 61,9%)
- Onderhoudsactiviteiten : 43,6% (2021: 37,7%)
- Verkoopactiviteiten : 0,6% (2021: 0,4%)

De verdeelsleutels zijn gebaseerd op de loonkosten van de medewerkers die werkzaam zijn binnen de genoemde activiteit. Door toenemende activiteiten op het gebied van onderhoud stijgt het percentage dat aan onderhoud wordt toegerekend ten opzichte van de verhuur- en beheeractiviteiten.

Afschrijvingen materiële vaste activa
De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

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

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

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

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

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud/renovaties omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

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

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

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

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

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

Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten
Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen worden verantwoord zodra Intermaris het recht hierop heeft verkregen.

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

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

6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van sloop en projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

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

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

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

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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

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

6.6 Belastingen

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

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

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. In 2022 is niet van het treasurystatuut afgeweken.

Prijsrisico
Intermaris loopt prijsrisico ten aanzien van de waardeontwikkeling van de embedded derivaten voor zover deze waarde negatief is. Een daling van 100 basispunten van de marktrente leidt bij benadering tot een toename van de negatieve waarde van circa € 2,9 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

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Intermaris een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldata, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldata en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldata van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Ultimo 2022 is er sprake van een bedrag van € 4.000.000 uitstaande leningen met een variabele rente zonder afdekking. Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijkblijvende omstandigheden in een jaar met € 40.000 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 leningen beschikbaar waarvan de hoofdsom niet volledig is opgenomen. Deze leningen worden gebruikt om een tijdelijk tekort aan liquiditeiten op te vangen.

Per 31 december 2022 is de liquiditeitsbuffer voor het voldoen van verplichtingen aan derden als volgt:

	31-12-2022
	€ 000
Liquide middelen (vrij beschikbaar)	8.022
Niet opgenomen lening variabele hoofdsom (vrij beschikbaar)	16.000
	24.022

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 2022 geen liquiditeitsrisico met betrekking tot margin calls van de bankinstellingen bij een eventuele negatieve waardeontwikkeling van rentederivaten. Ook is geen sprake van een liquiditeitsrisico op korte termijn met betrekking tot breakdata van de derivatencontracten. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 9.10.1.

Beschikbaarheidsrisico's
De omvangrijke saneringssteun door het Autoriteit woningcorporaties leidt 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 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 geen significante niet-DAEB investeringen gepland.

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

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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 gevoeligheidsanalyse 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
De aangiften vennootschapsbelasting zijn tot en met 2018 definitief geregeld. Met betrekking tot de ingediende aangiften 2019 en 2020 zijn in het afgelopen jaar een aantal door Intermaris ingenomen standpunten in deze aangiften bekrachtigd door de belastingdienst. Het gaat hierbij om:
- Het treffen van een fiscale onderhoudsvoorziening;
- Het ineens nemen van een fiscaal verlies bij doorzak van derivaten;
- Het waarderen van derivaten met break clausules op de fiscale balans van 2018;
- Het in mindering brengen van de korting verhuurderheffing op de investeringen.

Onzekerheid is er nog ten aanzien van het standpunt van Intermaris omtrent de toepassing van de renteaftrekbeperking ATAD artikel 15b, die van toepassing is vanaf 2019. Een toelichting op de ingenomen standpunten en de resterende onzekerheden is onderstaand opgenomen.

De belastingposities voor de jaren 2019 tot en met 2022 in deze jaarrekening zijn gebaseerd op de bekrachtigde standpunten. De belastingdienst heeft de aangiften over 2019 en 2020 nog niet definitief vastgesteld. De aangiften voor 2021 en 2022 zijn nog niet ingediend. Hierdoor blijft het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over de jaren 2019 tot en met 2022 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken. Overigens volgt Intermaris in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Fiscale onderhoudsvoorziening
In juni 2020 heeft Intermaris een VSO met de belastingdienst ondertekend over de fiscale voorziening groot onderhoud. In deze VSO is afgesproken dat Intermaris in haar aangifte 2016 tot en met 2019 een fiscale voorziening groot onderhoud opneemt die voldoet aan de criteria die de belastingdienst stelt. Belangrijkste punten hierin zijn:
- De tijdshorizon in de VSO gesteld op 10 jaar;
- De voorziening in de fiscale aangifte zal 75% bedragen van de berekende voorziening.

In 2022 heeft Intermaris met de Belastingdienst een nieuwe VSO afgesloten voor de fiscale onderhoudsvoorziening voor de belastingjaren 2020 tot en met 2024 onder de volgende (aangepaste) voorwaarden:
- De tijdshorizon blijft op 10 jaar;
- De voorziening in de fiscale aangifte zal 50% bedragen van de berekende voorziening;
- De voorziening ultimo 2020 wordt bevroren gedurende de looptijd van de VSO op de stand van € 25.102.571. Dit is 50% van het vastgestelde bedrag van € 50.205.141.
- Er vindt een globale controle door de Belastingdienst plaats op de berekening van de voorziening ultimo 2020. Deze controle heeft inmiddels plaatsgevonden.
- De VSO vervalt op het moment dat het rechterlijk oordeel van de Hoge Raad over de toerekeningseis definitief is. Op dat moment zal Intermaris het rechterlijk oordeel volgen.

In de jaarrekening 2022 zijn de afspraken van de nieuwe VSO gevolgd.

Derivaten met break clausules
In de jaren 2018 tot en met 2020 zijn 4 derivaten doorgezakt in nieuwe vastrentende leningen. De negatieve marktwaarde op het moment van doorzakken is geactiveerd op de commerciële balans. In 2022 is duidelijk geworden dat het fiscaal is toegestaan het verlies van deze doorzaktransacties ten laste van fiscale resultaat te nemen. Deze verliezen zijn inmiddels verwerkt in de aangiften vennootschapsbelasting 2018 tot en met 2020 en in de belastingposities in deze jaarrekening.

Korting verhuurderheffing
In 2022 heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de vermindering verhuurderheffing een objectsubsidie is en in mindering moet worden gebracht op de kostprijs van de investeringen. Dit wijkt af van de commerciële verwerking waarbij de vermindering verhuurderheffing ten gunste komt van de winst-en-verliesrekening. De in de jaren 2018 tot en met 2022 ontvangen vermindering is op deze manier verwerkt in de ingediende aangiften en de belastingposities in deze jaarrekening.

Renteaftrekbeperking ATAD artikel 15b
Intermaris verwerkt vanaf 2019 de waardemutatie van de embedded derivaten ook als een fiscaal resultaat. Onduidelijk is nog of deze waardemutatie in de zin van artikel 15b moet worden aangemerkt als een rentepost. Ten behoeve van deze jaarrekening heeft Intermaris het voorzichtige standpunt ingenomen dat de totale waardemutatie van de embedded derivaten over de jaren 2019 tot en met 2022 van € 4,2 miljoen positief geen rente is in de zin van artikel 15b.
Mocht de Belastingdienst oordelen dat er wel sprake is van rente in de zin van artikel 15b, dan zou er over de jaren 2019 tot en met 2022 een extra fiscale last van € 4,2 miljoen kunnen worden genomen. Omdat de uitkomst van het overleg met de Belastingdienst nog onzeker is, is in de jaarrekening 2022 met deze mogelijke bate geen rekening gehouden.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

9.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie

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

	€ 000
1 januari 2022:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.276
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	(7.047)
Boekwaarde 1 januari 2022	6.229
Mutaties	
Investeringen	766
Afschrijvingen	(769)
Desinvesteringen	0
Overboeking naar MVA in exploitatie	0
Totaal mutaties	(3)
31 december 2022:	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.033
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(7.807)
Boekwaarde per 31 december 2022	6.226

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

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

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	
	2022	2021	2022	2021
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
1 januari:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.032.282	1.008.714	63.935	63.499
Cumulatieve herwaarderingen	1.724.556	1.440.987	42.708	36.400
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(11.762)	(19.689)	(3.228)	(3.772)
	2.745.076	2.430.012	103.415	96.127
Mutaties				
Investeringen	26.290	10.838	0	604
Overboeking vanuit activa in ontwikkeling	43.722	14.126	17.062	0
Desinvesteringen door verkoop	(4.085)	(7.788)	(230)	(266)
Desinvesteringen door sloop	0	(5.211)	(505)	(990)
Herwaarderingen	(53.314)	306.612	(1.090)	8.200
Waardeverminderingen	(22.310)	(18.914)	0	0
Terugneming van waardeverminderingen	(695)	4.067	862	193
Herclassificaties	644	(38)	(644)	38
Overboeking van/naar voorziening	(767)	11.372	0	(491)
Totaal mutaties	(10.515)	315.064	15.455	7.288
31 december:				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.107.043	1.032.282	81.961	63.935
Cumulatieve herwaarderingen	1.666.987	1.724.556	40.857	42.708
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(39.469)	(11.762)	(3.948)	(3.228)
Boekwaarde per 31 december	2.734.561	2.745.076	118.870	103.415

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

Verhuureenheden en WOZ waarde
In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 16.578 (2021: 16.362) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 15.938 woningen (2021: 15.754), 62 bedrijfsruimten (2021: 60) en 578 intramurale eenheden (2021: 548). Het intramuraal vastgoed bestaat uit 531 woningen en 47 overige ruimten. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 3.535 miljoen (2021: € 3.071 miljoen).

In de post niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn 1.116 (2021: 1.067) verhuureenheden opgenomen. Dit zijn 392 woningen (2021: 314), 690 parkeerplaatsen (2021: 720) en 34 bedrijfsruimten (2021: 33). De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 127 miljoen (2021: € 101 miljoen).

Herclassificaties
Gedurende het jaar 2022 zijn 4 woningen (2021: 1) bij mutatie overgeheveld van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. Bij de administratieve splitsing per 1 januari 2017 zijn een aantal woningen bestempeld als toekomstig DAEB bezit, maar hadden op dat moment nog een commerciële huurovereenkomst. Bij de mutatie in 2022 is een reguliere huurovereenkomst afgesloten met een huur onder de liberalisatiegrens. Deze woning is daarom overgeheveld van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. Ook zijn er 2 bergingen overgeheveld van de niet-DAEB tak naar de DAEB tak. De bergingen zijn samengevoegd met de bijbehorende woningen.

Twee andere woningen (2021: 1) zijn overgeheveld van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak. Bij de toewijzing is een huurovereenkomst met een huur boven de liberalisatiegrens aangegaan, een commerciële huurovereenkomst. Deze woning is daarom overgeheveld van de DAEB tak naar de niet-DAEB tak.

Gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat
De gemiddelde marktwaarde per vastgoedobject is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Woningen	168.971	171.769
Maatschappelijk onroerend goed	155.736	154.263
Bedrijfsmatig onroerend goed	202.888	221.962
Intramuraal vastgoed	109.267	107.589
Parkeren	17.700	16.601

Het jaar 2022 laat een afname van de gemiddelde marktwaarde van woningen zien. Deze afname is in het vervolg van deze paragraaf toegelicht. De gemiddelde marktwaarde van de overige typen vastgoed is licht gewijzigd en wordt niet verder toegelicht.

Waardemutaties marktwaarde in verhuurde staat
De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is in 2022 toegenomen met ruim € 5 miljoen tot ruim € 2.853 miljoen. Deze toename is te verklaren door met name de aanpassingen van parameters en de marktontwikkelingen. De totale waardemutatie is onderstaand nader gespecificeerd.

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000
Stand per 1 januari 2022	2.745.076	103.415	2.848.491
Voorraadmutaties	43.623	17.093	60.716
Mutatie vastgoedgegevens:			
- Contracthuur en maximale huur	34.752	1.040	35.792
- WOZ waarde	(17.396)	(189)	(17.585)
- Exploitatieverplichting niet van toepassing	5.840	155	5.995
- Overige	6.151	(29)	6.122
Methodische wijzigingen			
- Aanpassing grondslag huurverhoging contracthuren	46.019	917	46.936
- Overdrachtskosten	(16.567)	(410)	(16.977)
- Overige	(115)	(28)	(143)
Parameteraanpassingen marktontwikkeling			
- Macro-economische parameters	13.524	574	14.098
- Mutatie - en verkoopkans	(17.620)	(467)	(18.087)
- Reguliere huurstijging	(30.859)	278	(30.581)
- Markthuur	20.156	432	20.588
- Leegwaarde	5.565	852	6.417
- Leegwaardestijging	(99.731)	(3.612)	(103.343)
- Instandhoudings- en mutatieonderhoud	(21.127)	(681)	(21.808)
- Verhuurderheffing en overige belastingen	94.260	125	94.385
- Disconteringsvoet	24.986	3.032	28.018
- Exit yield	(94.517)	(3.488)	(98.005)
- Overige	(7.459)	(139)	(7.598)
Stand per 31 december 2022	2.734.561	118.870	2.853.431

Voorraadmutaties
In 2022 is het totaal aantal verhuurde eenheden per saldo toegenomen met 265. Dit heeft per saldo geleid tot een stijging van de marktwaarde met € 60,7 miljoen.

Mutatie vastgoedgegevens
De marktwaarde in verhuurde staat is met € 35,8 miljoen toegenomen ten opzichte van voorgaand jaar door een toename van de contracthuren en de maximale huur. De toename van de WOZ waarden leidt tot hogere belastingen en zorgt juist voor een afname van de marktwaarde met € 17,6 miljoen. De toename van het aantal woningen met een maximale huur boven de liberalisatiegrens leidt tot minder woningen met een exploitatieverplichting (7 jaar doorexploiteren na verkoop). Hierdoor neemt de marktwaarde met € 6,0 miljoen toe.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Methodische wijzigingen Handboek
Veranderingen in de grondslag voor de huurverhoging leiden tot een stijging van de marktwaarde met € 46,9 miljoen. Achtergrond van deze wijziging is de bijzondere prijsinflatie in 2022 en de consequenties die dit zonder wijzigingen zou hebben gehad voor de huuraanpassing in 2023. Daarnaast is het algemene tarief voor de overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2023 verhoogd van 8% naar 10,4%, waardoor de overdrachtskosten bij de bepaling van de eindwaarde toenemen tot 11,4%. Dit leidt tot een daling van de marktwaarde met € 17,0 miljoen.

Parameteraanpassingen woningen
De marktwaarde van de woningen is in 2022 afgenomen 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 looninflatie (basis voor de huurverhoging in 2023 t/m 2025) is hoger ingeschat dan vorig jaar. Hierdoor neemt de marktwaarde van de woningen in 2022 per saldo toe met € 7,1 miljoen. De totale toename van de marktwaarde als gevolg van de macro-economische parameters bedraagt € 14,1 miljoen.

Mutatiekans
De mutatiekans is gebaseerd op de gemiddelde mutatiegraad van de jaren 2018-2022 en neemt in 2022 af van 7,5% naar gemiddeld 7,3%. Het effect van deze aanpassing op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 18,1 miljoen negatief. De totale afname van de marktwaarde als gevolg van de aanpassing in de mutatiegraad bedraagt ook € 18,1 miljoen.

	31-12-2022	31-12-2021
Mutatiekans bij doorexploiteren	7,3%	7,5%
Mutatiekans bij uitponden in jaar 1	7,3%	7,5%
Mutatiekans bij uitponden in jaar 2-15	7,3%	7,5%
Mutatiekans bij uitponden vanaf jaar 16	7,3%	7,5%

Reguliere huurstijging
De opslag op de huurverhoging van de contracthuren van gereguleerde woningen is voor de jaren 2023 tot en met 2025 verlaagd van 1% per jaar naar 0% per jaar. Het effect van deze lagere huurstijgingen op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 30,6 miljoen negatief.

Markthuur
De markthuur is in 2022 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde markthuur van een woning was in 2022 € 888 (2021: € 866). In de gemeente Hoorn is in 2022 sprake van een toename van de markthuur met 2,8% naar € 858. In de gemeente Purmerend steeg de markthuur ten opzichte van 2021 met 2,6% tot gemiddeld € 922. Het effect van de toename van de markthuur op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 17,8 miljoen.

Leegwaarde
De leegwaarde is in 2022 bepaald door de taxateur aan de hand van referentiewoningen. De gemiddelde leegwaarde van een woning was in 2022 € 244.550 (2021: € 245.081). Dit betreft een lichte daling van circa 0,2%. Het effect van de afname van de gemiddelde leegwaarde op de marktwaarde is beperkt en heeft nog een positief effect op de marktwaarde van de woningen van € 5,9 miljoen.

Leegwaardestijging
De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging is in 2022 ten opzichte van voorgaand jaar afgenomen van 2,3% naar 1,7%. Het effect van de afname van de gemiddelde leegwaardestijging op de marktwaarde van de woningen bedraagt € 103,3 miljoen negatief.

Instandhoudings- en mutatieonderhoud
Bij de berekening van de marktwaarde worden de onderhoudsnormen uit het Handboek Modelmatig waarderen marktwaarde 2022 gevolgd. Dit jaar zijn de gemiddelde onderhoudsnormen voor zowel het scenario doorexploiteren als voor het scenario uitponden fors toegenomen. Bovendien leidt in 2022 het scenario doorexploiteren bij meer complexen tot de hoogste uitkomst van de marktwaarde Hierdoor nemen de gemiddelde onderhoudskosten in de berekening van de marktwaarde toe.

	31-12-2022	31-12-2021
Instandhoudingskosten per vhe:		
- EGW	€ 1.164	€ 942
- MGW	€ 1.100	€ 920
- Onzelfstandig	€ 769	€ 450

Het negatieve effect op de marktwaarde van woningen bedraagt € 20,7 miljoen. Voor de gehele vastgoedportefeuille is het negatieve effect € 21,8 miljoen.

Verhuurderheffing en overige belastingen
Met name door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 neemt de marktwaarde van de woningen met € 94,7 miljoen toe.

Disconteringsvoet
De gemiddelde disconteringsvoet in het scenario doorexploiteren is in 2022 gedaald van 5,3% naar 5,2%. Voor het scenario uitponden is de disconteringsvoet gedaald van 6,3% naar 6,1%. Door de afname van de gemiddelde disconteringsvoet is de marktwaarde van de woningen in 2022 toegenomen met € 34,2 miljoen. Hierbij kan worden opgemerkt dat een daling van de gemiddelde disconteringsvoet afwijkt van het marktbeeld dat de risico's ten aanzien van het beleggen in vastgoed toenemen. De reden hiervoor is gelegen in de aanpassingen van de oppervlakten van met name een groot aantal eengezinswoningen (zie hoofdstuk 4 schattingswijzigingen). Voor deze woningen zijn de disconteringsvoeten opnieuw bepaald en niet goed vergelijkbaar meer met voorgaand jaar.

Exit yield
De gemiddelde exit yield in het scenario doorexploiteren is in 2022 gestegen van 4,5% naar 4,8%. Voor het scenario uitponden is de gemiddelde exit yield gestegen van 4,1% naar 4,5%. Door de toename van de gemiddelde exit yield is de marktwaarde van de woningen in 2022 afgenomen met € 96,1 miljoen.

Overige
In deze post zijn onder andere de negatieve effecten van het verhogen van de liberalisatiegrens en de beheerlasten opgenomen. Totaal betreft dit effect op de marktwaarde van de woningen € 7,6 miljoen negatief.

Daarnaast zijn de effecten van de aanpassingen van de beheerlasten opgenomen. Voor de beheerkosten is het Handboek gevolgd. Een overzicht van de gehanteerde kosten per vastgoedeenheid is in onderstaande tabel opgenomen.

	31-12-2022	31-12-2021
Beheerkosten per vhe:		
- EGW	€ 481	€ 467
- MGW	€ 472	€ 459
- Onzelfstandig	€ 445	€ 432

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

Parameteraanpassingen intramuraal vastgoed en niet-woningen
De totale marktwaarde van het intramuraal vastgoed en de niet-woningen is in 2022 toegenomen van € 88,1 miljoen naar € 92,7 miljoen. Deze toename betreft met name de uitbreiding van het aantal zorgwoningen.

Gevoeligheidsanalyse
De totale marktwaarde van € 2.853 miljoen heeft voor 97,0% betrekking op de woningportefeuille; slechts een klein deel betreft parkeren, intramurale eenheden, maatschappelijk of bedrijfsmatig onroerend goed. Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de marktwaarde in verhuurde staat per 31 december 2022 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	7,3%	-0,5% tot +0,5%	- € 28,2 miljoen tot + € 26,8 miljoen
Markthuur woongelegenheden	€ 888	-10% tot +10%	- € 47,4 miljoen tot + € 110,3 miljoen
Leegwaarde woongelegenheden	€ 244.550	-10% tot +10%	- € 68,5 miljoen tot + € 135,1 miljoen
Exit yield woongelegenheden	4,6%	-0,5% tot +0,5%	+ € 140,4 miljoen tot - € 70,0 miljoen
Disconteringsvoet woongelegenheden	5,9%	-0,5% tot +0,5%	+ € 141,1 miljoen tot - € 121,0 miljoen

Grondeigendom, hypothecaire zekerheden en verzekeringen:
Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw diverse verplichtingen gelden, die zijn toegelicht 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 op het DAEB bezit (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 € 3.102 miljoen.

Beleidswaarde
De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 1.467 miljoen. Deze beleidswaarde heeft volledig betrekking op vastgoed dat is ondergebracht bij Intermaris.

De opbouw van de beleidswaarde van Intermaris per 31 december 2022 laat zich als volgt presenteren:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
	€ 000	€ 000
Marktwaarde per 31 december 2022	2.734.561	118.870
Aanpassing naar beleid doorexploiteren	627.713	34.760
Aanpassing naar huurbeleid Intermaris met maximaal streefhuur	(1.158.506)	(21.052)
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid Intermaris	(656.658)	(8.073)
Aanpassing beheerkosten naar werkelijke kosten beheer	(197.718)	(6.514)
Totaal aanpassingen	*(1.385.169)*	*(879)*
Beleidswaarde per 31 december 2022	1.349.392	117.991

Een aantal parameters hebben een belangrijke invloed op de uitkomsten van de beleidswaarde per 31 december 2022 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	€ 621	-5% tot +5%	- € 140,1 miljoen tot + € 120,9 miljoen
Onderhoudsnorm woongelegenheden	€ 2.696	-10% tot +10%	+ € 182,2 miljoen tot - € 182,2 miljoen
Beheerlasten woongelegenheden	€ 1.094	-10% tot +10%	+ € 74,0 miljoen tot - € 74,0 miljoen
Disconteringsvoet	5,9%	-0,5% tot +0,5%	+€ 168,4 miljoen tot - € 148,3 miljoen

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

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 2022:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.834	67.277
Cumulatieve herwaarderingen	6.624	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(37)	(9.200)
Boekwaarde per 1 januari 2022	11.421	58.077
Mutaties		
Investeringen	0	27.153
Overboeking naar daeb vastgoed in exploitatie	0	(43.722)
Overboeking naar niet-daeb vastgoed in exploitatie	0	(17.062)
Overboeking naar vastgoed bestemd voor verkoop	(240)	0
Overboeking van/naar voorziening	0	566
Herwaarderingen	(300)	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	0	(9.799)
Totaal mutaties	(540)	(42.864)
31 december 2022:		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	5.186	26.637
Cumulatieve herwaarderingen	5.929	0
Cumulatieve waardeveranderingen en/of afschrijvingen	(234)	(11.424)
Boekwaarde per 31 december 2022	10.881	15.213

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn totaal 48 verhuureenheden opgenomen (2021: 49). Het verloop in de aantallen gedurende het boekjaar was als volgt:

	2022 Koopgarant	2021 Koopgarant
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 1 januari	49	51
Aantal teruggekocht voor nieuwe verkoop onder voorwaarden	(3)	(3)
Mutatie aantal eenheden onverkocht per jaareinde, bestemd als nieuwe verkopen onder voorwaarden	0	0
Aantal nieuw verkocht onder voorwaarden	3	3
Aantal afkoop bloot eigendom (door eigenaar)	0	0
Aantal teruggekocht en naar voorraad vastgoed bestemd voor verkoop	(1)	(2)
Aantal verhuur/nieuwbouweenheden 31 december	48	49

In 2022 zijn 3 nieuwbouwkoopwoningen teruggekocht en weer verkocht onder de Koopgarantregeling. Ook is in 2022 1 voormalige huurwoning teruggekocht en regulier verkocht (zonder Koopgarantregeling). Het aantal Koopgarantwoningen is hierdoor afgenomen van 49 ultimo 2021 naar 48 woningen ultimo 2022.

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

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake kundige taxateur. Bij de bepaling van de actuele waarde zijn de volgende uitgangspunten toegepast:
- Van de verhuureenheden zijn de woningen integraal getaxeerd door een externe taxateur;
- Hierbij is de standaard NVM-methode als rekenmethode gehanteerd;
- Voor de waardering van de nieuwbouwkoopwoningen zijn taxatierapporten uitgangspunt.

In het boekjaar werd ter zake van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 1.002.000 (2021: € 1.587.000) aan rente op schulden geactiveerd. Het gehanteerde gemiddelde rentepercentage was 3,0% (2021: 3,1%). Over vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt niet afgeschreven.

9.4 Financiële vaste activa

Een overzicht van de financiële vaste activa is hierna opgenomen:

	Deelneming in groeps-maatschappijen	Andere deel-nemingen	Latente belasting vorde-ringen	Leningen u/g	Overige effecten
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2022	178	8	526	6	16.156
Resultaat boekjaar	(1)	0	0	0	0
Overboeking naar passieve latentie	0	0	(526)	0	0
Aflossingen	0	0	0	(6)	0
Vrijval hedge-resultaat	0	0	0	0	(710)
Stand per 31 december 2022	177	8	0	0	15.446

9.4.1 Deelneming in groepsmaatschappijen

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Intermaris Projecten BV	177	178

9.4.2 Andere deelnemingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV	5	5
Bangert CV	3	3
	8	8

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

9.4.3 Leningen u/g
Intermaris heeft in het verleden een lening verstrekt aan de deelneming Bangert CV. Aflossing was afhankelijk van de projectontwikkeling binnen de CV. In 2022 is de lening geheel afgelost.

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

Vrijval van dit uitgestelde hedge-resultaat ten laste van de winst-en-verliesrekening zal plaatsvinden in 38,5 jaar. De jaarlijkse vrijval hierbij is € 711.000. Een bedrag van € 2.842.000 heeft een looptijd van 1 tot 5 jaar en een bedrag van € 11.893.000 heeft een looptijd langer dan 5 jaar.

9.5 Voorraden

9.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop
Per 31 december 2022 is in deze post 1 (2021: 1) object opgenomen, die is bestemd voor verkoop. Het verloop van deze post gedurende het boekjaar is als volgt:

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari	4.010	4.153
Investeringen	(33)	145
Reclassificatie van vastgoed verkocht onder voorwaarden	240	487
Verkoopopbrengst	(360)	(1.071)
Verkoopresultaat	120	411
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	0	(115)
Boekwaarde per 31 december	3.977	4.010
Kostprijs	10.760	10.793
Bijzondere waardeveranderingen vlottende activa	(6.783)	(6.783)
Boekwaarde per 31 december	3.977	4.010

De kostprijs van het vastgoed bestemd voor verkoop ad € 10.760.000 bestaat voor circa € 6.049.000 uit geactiveerde rente.

9.5.2 Overige voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Vervaardigingsprijs voorraad materialen	98	80
Voorziening voor verwachte verliezen	0	0
	98	80

9.6 Vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Huurdebiteuren	439	372
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.052	1.689
Overige vorderingen en overlopende activa	575	502
	4.066	2.563

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

9.6.1 Huurdebiteuren
Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd.

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Openstaande vorderingen	1.033	934
Voorziening wegens oninbaarheid	(594)	(562)
	439	372

Het saldo van de huurachterstand in een percentage van de huuropbrengsten en vergoedingen 2022 is per 31 december 2022 0,5% (2021: 0,5%). De vooruitontvangen huren van € 1.566.000 zijn verantwoord onder de overige schulden en overlopende passiva (2021: € 1.478.000).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	562	631
Dotatie ten laste van de exploitatie	137	52
Afgeboekte oninbare posten	(105)	(121)
Boekwaarde per 31 december	594	562

9.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen
Op 31 december 2022 is een vordering van € 3.052.000 opgenomen die betrekking heeft op de vennootschapsbelasting. Dit bedrag bestond zowel uit vorderingen als schulden. Ultimo 2021 was per saldo een bedrag van € 1.689.000 te vorderen.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Te ontvangen subsidies	194	374
Overige vorderingen	*194*	*374*
Vooruitbetaalde kosten	76	15
Te ontvangen verkoopopbrengst	0	0
Overige	305	113
Overlopende activa	*381*	*128*
	575	502

Per 31 december 2022 hebben alle vorderingen een looptijd korter dan een jaar. Voor de subsidies zijn beschikkingen ontvangen. Het bedrag aan te ontvangen subsidies bestaat uit 3 SAH-subsidie (€ 144.000) en 1 subsidie Proeftuin aardgasvrij van gemeente Purmerend (€ 50.000).

9.7 Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Rekening-courant Rabobank	50	37
Rekening-courant ING Bank	7.972	12.076
	8.022	12.113

Per 31 december 2022 is geen sprake van het verplicht aanhouden van een liquiditeitsbuffer. Hierdoor is het gehele bedrag van € 8.022.000 vrij beschikbaar.

9.8 Eigen vermogen

9.8.1 Herwaarderingsreserve
Het verloop van de herwaarderingsreserve 2022 is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Boekwaarde 1 januari 2022	1.724.555	42.708	6.625	1.773.888
Correctie beginstand	(146)	146	0	0
Realisatie door investering	(1.158)	(0)	0	(1.158)
Realisatie door verkoop	(3.235)	(169)	(390)	(3.793)
Realisatie door sloop	(0)	(438)	0	(438)
Toename door mutatie marktwaarde	(53.314)	(1.090)	(306)	(54.711)
Overige mutaties	284	(299)	0	(15)
Boekwaarde 31 december 2022	1.666.986	40.858	5.929	1.713.773

De correctie van de beginstand van € 146.000 betreft een herclassificatie tussen DAEB naar niet-DAEB uit 2021, waarvan de mutatie in de herwaarderingsreserve niet verwerkt was.

9.8.2 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	234.505	345.607
Mutatie herwaarderingsreserve door investeringen	1.158	13.666
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van verkoop	3.793	6.450
Realisatie herwaarderingsreserve uit hoofde van sloop	438	5.288
Mutatie herwaarderingsreserve door waardemutaties	54.711	(316.357)
Overige mutaties	15	0
Resultaat voorgaand boekjaar	310.571	179.851
Boekwaarde per 31 december	605.191	234.505

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 51.577.000 geheel ten laste van de overige reserves te brengen.
Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

9.9 Voorzieningen

	Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	Latente belasting-verplichtingen	Overige voorzieningen	Totaal
	€ 000	€ 000	€ 000	€ 000
Stand 1 januari 2022	26.663	0	377	27.040
Overboeking vanuit actieve latentie	0	(526)	0	(526)
Overboeking van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(767)	0	0	(767)
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	566	0	0	566
Dotatie ten laste van resultaat	0	4.332	18	4.350
Saldo 31 december 2022	26.462	3.806	395	30.663

9.9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
De voorziening heeft betrekking op 1 nieuwbouwproject en 3 renovatieprojecten in Purmerend en 2 renovatieprojecten in Hoorn, die naar verwachting in 2023 en 2024 worden opgeleverd.

9.9.2 Latente belastingverplichtingen
De latente belastingverplichtingen zijn gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering van:

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
- vastgoedbeleggingen uit hoofde van verkoop onder koopstart	(107)	(118)
- afschrijvingskosten van vastgoedbeleggingen	(3.973)	(3.598)
- vastgoed bestemd voor verkoop	(429)	(438)
- leningen o/g en overlopende rente	(969)	(1.035)
- Vestia lening	0	(1.055)
- Extendible leningen	64	79
- fiscale onderhoudsvoorziening	6.131	5.639
- uitgesteld hedge resultaat doorzak derivaten	3.089	0
	3.806	(526)

De latente belastingvorderingen en - verplichtingen zijn berekend tegen een disconteringsvoet van 2,21% (2021: 2,29%). Dit tarief bestaat uit een bruto-percentage van 2,98% (2021: 3,08%), gecorrigeerd met het toekomstig vennootschapsbelastingtarief van 25,8% (2021: 25,8%).

De gemiddelde resterende looptijd van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen bedraagt 22 jaar (2021: 17 jaar). De nominale waarde van de latente belastingverplichting per 31 december 2022 bedraagt € 4.015.000 (2021: € 966.000 vordering). Hiervan heeft € 6.514.000 (2021: € 6.998.000) betrekking op de actieve latenties en € 10.529.000 (2021: € 6.032.000) op de passieve latenties.

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 € 194.775.000 (2021: € 213.785.000).

9.9.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn als volgt gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Voorziening voor personeelsbeloningen	395	377

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

De voorziening is overwegend langlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 24.000 (2021: € 12.500) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 259.000 (2021: € 240.000) 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:

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Schuldrestant	551.245	535.003
Agio nieuwe leningen bij doorzak derivaten	15.870	16.498
Agio Vestia lening	7.998	8.182
Verschil aflossingswaarde en boekwaarde extendibles	(263)	(322)
Aflossingsverplichtingen	(18.045)	(26.758)
	556.805	532.603

Deze schuld is als volgt verdeeld:

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Leningen overheid	32.375	32.670
Leningen kredietinstellingen	524.430	499.933
	556.805	532.603

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 18.045.000 zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden (€ 17.750.000 aan kredietinstellingen en € 295.000 aan overheid).

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 € 575.421.000 (2021: € 779.163.000). Voor de berekening ultimo 2022 is de Euribor-curve gehanteerd met een opslag van 30 basispunten, passend bij de gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille van Intermaris.

Het agio op de Vestia lening is ontstaan door een leningruil in 2021 waarbij een lening met een marktconforme rente van Intermaris is geruild voor een lening met een niet-marktconforme (hogere) rente van Vestia. Het agio betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen lening en de reële waarde van de van Vestia overgenomen lening.

Het bedrag van € 8.182.000 is in 2021 direct in de winst- en verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'Overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen lening.

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

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	535.003	524.139
Nieuwe leningen	50.000	15.266
Reguliere aflossingen	(1.258)	(402)
Opname/aflossing leningen variabele hoofdsom	(7.000)	4.000
Eindaflossing leningen	(25.500)	(8.000)
Boekwaarde per 31 december	551.245	535.003

Rente- en kasstroomrisico
Hierna is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd.

Rentepercentages	€ 000	Resterende looptijd	€ 000
Variabel	33.400	< 1 jaar (kortlopend)	18.045
Vast, < 0%	10.000	van 1 tot 5 jaar	46.201
Vast, 0% - 2%	161.929	van 5 tot 10 jaar	79.654
Vast, 2% - 3%	20.000	van 10 tot 20 jaar	155.429
Vast, 3% - 4%	174.900	> 20 jaar	251.916
Vast, 4% - 5%	121.016		
Vast, 5% - 6%	30.000		
Vast, > 6%	0		
	551.245		551.245

De gemiddelde rentevoet 2022 van de leningenportefeuille inclusief de derivaten was 3,0% (2021: 3,1%). De rente van de leningen met een variabel rentepercentage is gebaseerd op de 1-maands, 3-maands of 6-maands euribor. Een groot deel van de leningen met een variabele rente (€ 33,4 miljoen) is afgedekt middels een portefeuille van derivaten. Een bedrag van € 4 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 14,5 jaar (2021: 16,1 jaar).

Onder de leningen is voor een bedrag van € 28 miljoen (nominale waarde) aan zogenaamde extendibles/ tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt Intermaris gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente zoals die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft Intermaris aan de tegenpartij het recht gegeven bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Dit recht van de tegenpartij is een embedded derivaat dat is afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de balans is verwerkt onder de derivaten. Als gevolg van het afscheiden van het derivaat is in 2014 een bedrag van € 634.520 in mindering gebracht op de leningen (disagio). Per 31 december 2022 bedraagt het disagio op de leningen € 263.255.

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

	Hoofdsom	Rente 1e tijdvak	Einde 1e tijdvak	Marktwaarde derivaat
	€ 000			€ 000
Extendible I	8.000	3,420%	1-10-2025	(1.302)
Extendible II	11.000	3,645%	1-3-2026	(2.289)
Extendible III	9.000	3,730%	1-3-2027	(1.948)
	28.000			(5.539)

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 2022 zijn de volgende swaps afgesloten:

	Rente%	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Breakdatum	Actuele waarde
		€ 000				€ 000
Payer-swaps:						
Rabobank	3,3350%	4.400	3-2-2015	3-2-2035	29-11-2026	(69)
Rabobank	3,3200%	15.000	2-2-2015	2-2-2035	29-11-2026	(211)
Rabobank	3,3150%	10.000	2-2-2016	2-2-2036	29-11-2026	(164)
		29.400				(444)

Voor alle swaps geldt een te ontvangen rente van 6-maands Euribor. De marktwaarde van de hierboven opgenomen interest rate swaps bedraagt ultimo 2022 € 444.000 negatief (2021: € 11.182.000 negatief). Als de rente daalt met 200 basispunten dan is de marktwaarde van deze interest rate swaps berekend op € 7.554.000 negatief (2021: € 22.433.000 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 RJ 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 2022 nihil is.

Ultimo 2022 is er geen sprake van derivaten met een breakdatum in 2023. Om die reden is er per 31 december 2022 geen liquiditeitsbuffer aangelegd.

Zekerheden
Ten behoeve van de DAEB leningen zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven. Deze zijn met borging van het WSW versterkt. Ten behoeve van een niet-DAEB financiering met een hoofdsom van € 10 miljoen is in 2021 een hypothecaire zekerheid afgegeven op een appartementencomplex in Hoorn met 69 woningen.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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:	2022	2021
	€ 000	€ 000
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.436	7.367
Vermeerderingen/verminderingen	3.016	2.093
Boekwaarde per 1 januari	10.452	9.460
Mutaties		
Verplichting ontstaan als gevolg van aan- of verkoop boekjaar	(198)	(460)
Waardeverandering	(222)	1.452
Saldo mutaties	(420)	992
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.247	7.436
Vermeerderingen/verminderingen	2.786	3.016
Boekwaarde per 31 december	10.033	10.452

In 2022 zijn 4 woningen onder de Koopgarantregeling teruggekocht. Daarvan zijn 3 woningen weer verkocht als Koopgarant-woning en is 1 woning regulier verkocht (daarvan zijn de VOV-verplichtingen vervallen).

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 9.10.1.

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	16.713	20.943
Mutatie negatieve marktwaarde	(11.174)	(4.230)
Boekwaarde per 31 december	5.539	16.713

9.10.4 Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Ontvangen voorschotten SAH subsidie	4.725	4.792
Financiering wijksteunpunten	678	688
Gedeeltelijke vrijval Financiering wijksteunpunt Betsy Perk	0	437
	5.403	5.917

Ontvangen voorschotten SAH subsidie

De ontvangen voorschotten SAH Subsidie (Stimuleringsregeling aardgasvrije huurwoningen) hebben betrekking op projecten in Hoorn en Purmerend. Vrijval vindt plaats zodra het project is gerealiseerd en de subsidie definitief wordt goedgekeurd. Voor de projecten in Hoorn is dit naar verwachting vanaf 2025, voor Purmerend vanaf 2023. In 2022 is € 67.000 ten gunste van twee projecten geboekt.

Financiering wijksteunpunten

Het verloop van de financiering wijksteunpunten is als volgt:

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Boekwaarde per 1 januari	688	1.142
Gedeeltelijke vrijval financiering wijksteunpunt Betsy Perk	0	(437)
Vrijval ontvangen huur	(10)	(17)
Boekwaarde per 31 december	678	688

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 27 jaar.

In 2021 is voor een gedeelte van het wijksteunpunt de huur opgezegd. Hierdoor is een deel van het vooruit ontvangen bedrag vrijgevallen. Dit bedrag is in 2022 aangewend voor investeringen in de ontmoetingsruimte van dit seniorencomplex.

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Kortlopend deel van de langlopende schulden overheid	295	294
Overige schulden overheid	86	84
	381	*378*
Kortlopend deel van de langlopende schulden kredietinstellingen	17.750	26.464
	18.131	26.842

9.11.2 Schulden aan leveranciers

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Schulden aan leveranciers	6.918	2.825

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

9.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	(1)	8
Omzetbelasting	3.008	3.087
	3.007	3.095

9.11.4 Overige schulden en overlopende passiva

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

	31-12-2022	31-12-2021
	€ 000	€ 000
Nog te betalen kosten gereed gemelde onderhoudsprojecten	1.709	1.272
Nog te betalen kosten en vervallen termijnen projecten vastgoedbeleggingen in ontwikkeling	1.187	3.343
Nog te betalen kosten activiteitenfonds Kersenboogerd	32	13
Overige schulden	*2.928*	*4.628*
Niet vervallen rente	7.543	7.904
Nog te verrekenen servicekosten	577	314
Nog te betalen vakantiedagen	281	342
Nog te betalen salaris en schadeloosstelling	83	73
Vooruit ontvangen huren	1.566	1.478
Overige	681	668
Overlopende passiva	*10.731*	*10.779*
Overige schulden en overlopende passiva	13.659	15.407

Activiteitenfonds Kersenboogerd
Het activiteitenfonds Kersenboogerd 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 2022 zijn totaal 105 woningen onder Koopstartvoorwaarden verkocht (2021: 116), die nog niet door de koper zijn vervreemd. De verleende korting op deze koopstartwoningen bedraagt per 31 december 2022 € 3.719.150 (2021: € 4.080.000). 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 2022 varieert van circa 66% tot 107% positief. Het deel van de waardeontwikkeling dat toekomt aan Stichting Intermaris is per saldo positief en bedraagt circa € 5.267.000 (2021: € 4.286.000 positief). Per saldo verwacht Stichting Intermaris in toekomstige jaren dus nog een bate van circa € 8.986.000 (2021: € 8.366.000). De huidige waarde hiervan (berekend met een rente van 4,4% (2021: 1,7%) is ongeveer € 7.837.000 (2021: € 7.914.000). In de jaarrekening wordt deze mogelijke bate niet verwerkt.

WSW obligo
Voor de borging van leningen door Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) wordt jaarlijks een obligoheffing van maximaal 0,34% betaald en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Intermaris opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (2021: 0,041%), een bedrag van € 258.000 (2021: € 332.000) en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 13,8 miljoen per 31 december 2022.

Indien het WSW dit obligo zou opeisen dient Intermaris het bedrag binnen 10 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 aan het WSW een volmacht verleend, het recht om hypothecaire zekerheid te verstrekken op materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen (en vorderingen die daaruit voortvloeien) voor het DAEB bedrijf, met een maximumbedrag dat gelijk is aan 2 maal het bedrag aan door het WSW geborgde leningen van Intermaris, ultimo 2022 is dat € 1.116 miljoen.

Aangegane verplichtingen
Ultimo het boekjaar zijn verplichtingen aangegaan tot aankoop en bouw van vastgoed ter grootte van € 24,7 miljoen (2021: € 28,2 miljoen), waarvan € 12,6 miljoen een looptijd korter dan een jaar heeft (2021: € 11,2 miljoen) en € 12,1 miljoen een looptijd van 1-5 jaar (2021: 17 miljoen). Daarnaast bestaat er voor renovatie- en duurzaamheidsprojecten een verplichting van circa € 29,7 miljoen (2021: € 31,7 miljoen), waarvan € 29,6 miljoen met een looptijd korter dan een jaar (2021: 12 miljoen) en € 0,1 miljoen met een looptijd van 1-5 jaar (2021: € 19,7 miljoen).
Geen van de bovengenoemde verplichtingen heeft betrekking op niet-DAEB vastgoed (2021: € 2,8 miljoen).

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

In 2021 is een overeenkomst met HVC definitief geworden om in de komende jaren 1.858 woningen in Hoorn-Kersenboogerd aan te sluiten op een nog aan te leggen warmtenet. De totale verplichting naar HVC hiervoor is maximaal € 20,6 miljoen (prijspeil 2020). De kosten voor het gereedmaken van de woningen voor het aansluiten op het warmtenet zijn hierbij nog niet inbegrepen.

Intermaris heeft ultimo boekjaar contractuele verplichtingen van € 2,3 miljoen ten aanzien van het ERP pakket en de automatiseringsomgeving. Ultimo het boekjaar zijn de verplichtingen als volgt te specificeren: € 1,4 miljoen heeft een looptijd korter dan 1 jaar, € 0,9 miljoen heeft een looptijd van 1-5 jaar.

Garanties en claims
Stichting Intermaris heeft een 17,65% belang in de deelnemingen Ontwikkelingsmaatschappij Hoorn BV en Bangert CV. Intermaris heeft zich garant gesteld voor de nakoming van de financiële verplichtingen van Bangert CV jegens de gemeente Hoorn tot een maximaal bedrag van € 123.550.

Bij Bangert CV is sprake van een risico op mogelijke financiële tekorten die voor rekening komen van de gezamenlijke vennoten van Bangert CV. De omvang van de financiële tekorten is op dit moment niet in te schatten.

Leaseverplichtingen
Intermaris is overeenkomsten aangegaan voor operationele lease van 27 hybride auto's (2021: 27). Deze auto's worden aan medewerkers die daarvoor in aanmerking komen beschikbaar gesteld voor woon/werkverkeer. Daarnaast zijn overeenkomsten aangegaan voor de operationele lease van 21 fietsen (2021: 18) en 14 servicebussen (2021: 14).
Per 31 december 2022 is de verplichting uit hoofde van de operationele lease met een looptijd korter dan een jaar € 293.000 en met een looptijd van 1-5 jaar € 527.000.

Westeinde
Stichting Intermaris heeft Westeinde 161 te Enkhuizen in 2006 aangekocht en verhuurt de opstallen. Vijftig procent (50%) van de betaalde aankoopprijs minus het saldo huurexploitatie en eventuele afwaarderingen wordt te zijner tijd verrekend met Bot Bouw Initiatief BV. Per 31 december 2022 bedraagt de vordering op Bot Bouw Initiatief BV € 2.785.000. Deze vordering is niet gewaardeerd op de balans.

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

Het woningbezit in Purmerend is voor een belangrijk deel gevestigd op erfpachtgronden. Hiervoor is geen erfpachtcanon verschuldigd. Bij alle nieuw opgeleverde woningen is de grond eigendom.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid
Stichting Intermaris maakt samen met haar deelneming Intermaris Projecten BV deel uit van een fiscale eenheid voor de omzetbelasting en vennootschapsbelasting. Als zodanig is zowel de Stichting als haar deelneming hoofdelijk aansprakelijk voor de belastingschulden van de fiscale eenheid als geheel.

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

10.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Woningen en woongebouwen	116.249	114.096
Onroerende zaken niet zijnde woningen	3.014	2.962
	119.263	117.058
Huurderving wegens leegstand	(943)	(1.174)
Huurderving wegens oninbaarheid	(137)	(52)
	118.183	115.832

Per 1 juli 2022 is voor de reguliere huurcontracten een jaarlijkse huuraanpassing van 1,8% doorgevoerd (per 1 juli 2021: 0%). Daarnaast zijn de totale huuropbrengsten gewijzigd als gevolg van o.a.:
- het in exploitatie nemen van nieuw gebouwd vastgoed;
- verkopen, sloop en huurharmonisatie.

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

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Gemeente Hoorn	70.134	68.564
Gemeente Purmerend	46.735	46.129
Gemeente Waterland	2.380	2.351
Gemeenten Overige	14	14
	119.183	117.058

10.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Ontvangen servicekosten voor leveringen en diensten	5.056	4.614
Nog te verrekenen met huurders	(580)	(314)
Derving servicekosten	(52)	(60)
Totaal opbrengsten servicecontracten	4.424	4.240

10.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
GWE servicekosten	2.711	2.396
Contractkosten (schoonmaak, tuin, glas et cetera)	1.924	1.852
Totaal lasten servicecontracten	4.635	4.248

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

10.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Toegerekende lasten verhuur	11.204	11.481
Doorberekening aan projecten	(927)	(1.642)
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	10.277	9.839

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3 van de 'Grondslagen voor de bepaling van het resultaat' zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed en vastgoedsturing.

10.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	20.815	17.405
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	24.658	26.946
Totaal onderhoudslasten	45.473	44.351

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Reparaties	4.888	4.315
Mutatiekosten	6.178	5.128
Keukens / badkamers	7.075	5.873
Contractonderhoud	3.388	3.447
Planmatig onderhoud	10.127	16.951
Renovatie en verduurzaming	6.805	2.412
Uren medewerkers in eigen dienst	(988)	(845)
Toegerekende loonkosten	3.396	3.515
Toegerekende overige bedrijfskosten	4.604	3.555
Totaal	45.473	44.351

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

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Gemeentelijke heffingen	7.347	6.432
Verzekeringskosten	857	815
Verhuurderheffing	11.059	15.279
Regeling Vermindering Verhuurderheffing	(2.288)	(2.529)
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16.975	19.997

10.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

10.7.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Voormalige huurwoningen	6.458	11.719
Verkoop vastgoed bestemd voor verkoop	360	1.071
Terugontvangen korting Koopstart	903	1.012
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.721	13.802

In 2022 zijn 25 woningen verkocht (2021: 48 woningen).

Naast de reguliere verkopen is 1 koopgarantwoning doorverkocht zonder koopgarantregeling. De verkoopopbrengst van deze woning is € 360.000.

Van de in eerdere jaren verkochte woningen onder de Koopstartregeling zijn 11 woningen (2021: 16) 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 € 903.000 (2021: € 1.012.000).

10.7.2 Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen verkoopafdeling	53	41
Overige indirecte kosten	42	24
Totaal toegerekende organisatiekosten	95	65

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

10.7.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Boekwaarde huurwoningen	4.316	8.054
Boekwaarde vastgoed bestemd voor verkoop	240	660
Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.556	8.714

10.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

10.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	(9.799)	(3.732)
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling eigen exploitatie	0	382
Afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverbetering)	(23.751)	(19.759)
Terugname afwaardering DAEB vastgoed in exploitatie (woningverb.)	1.441	845
Afwaardering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Afwaardering door sloop of uit exploitatie	(505)	(6.201)
Overige	0	240
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(32.614)	(28.225)

In 2022 zijn verplichtingen aangegaan voor een aantal reeds gestarte of in 2023 te starten nieuwbouw- en renovatieprojecten. Met name bij de renovatieprojecten, die zijn te classificeren als een ‘ingrijpende verbouwing’, zijn de stichtingskosten naar verwachting hoger dan de te realiseren marktwaarde na afronding van het project. Dit heeft geleid tot een afwaardering van € 32,1 miljoen in 2022.

10.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€ 000	€ 000
DAEB vastgoed in exploitatie	(54.009)	310.679
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	(228)	8.393
Terugname waardeverandering door sloop	0	0
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(54.237)	319.072

10.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Ongerealiseerde waardeverandering vastgoed	(504)	1.550
Gerealiseerde waardeverandering vastgoed bij terugkoop	204	260
Waardeverandering terugkoopverplichtingen	221	(1.452)
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille onder voorwaarden	(79)	358

10.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Waardemutatie vastgoed bestemd voor verkoop	(0)	(115)

10.9 Netto resultaat overige activiteiten

10.9.1 Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Overige baten	93	34

10.10 Overige organisatiekosten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Kosten governance en bestuur	726	774
Kosten treasury	46	43
Kosten jaarverslaggeving en control	714	740
Kosten personeel en organisatie	98	103
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	0	8.182
WSW obligoheffing	258	332
Overige	90	48
Totaal overige organisatiekosten	1.932	10.222

De volkshuisvestelijke bijdrage Vestia betreft het resultaat van de leningenruil in 2021 en is nader toegelicht in paragraaf 9.10.1.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

10.11 Kosten omtrent Leefbaarheid

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Woonmaatschappelijk werk; verbetering woonomgeving huurders	1.047	839
Kleinschalig infrastructuur	582	452
Bevordering veilige en schone woonomgeving	693	586
Bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting	162	147
Totaal leefbaarheid	2.484	2.024

Doel van het woonmaatschappelijk werk is o.a. proactief hulp aanbieden bij huurachterstanden of andere problematiek op leefgebieden. Ook als er sprake is van overlast in de woonomgeving wordt hulp en ondersteuning aangeboden, in samenwerking met gemeente en instanties. Van de totale kosten in 2022 zijn de personeelskosten € 1.618.000 (2021: € 1.467.000).

10.12 Saldo financiële baten en lasten

10.12.1 Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Waardeverandering embedded derivaten extendibles	11.174	4.230

10.12.2 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Rentebaten	63	4

10.12.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Leningen overheid **	1.062	1.628
Leningen kredietinstellingen **	13.669	13.261
Rente derivaten **	1.126	1.482
Overige rentelasten	215	342
Geactiveerde rente op activa in ontwikkeling	(1.002)	(1.587)
Geactiveerde rente op vastgoed bestemd voor verkoop	(192)	(201)
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	14.878	14.925

De gemiddelde rentevoet welke is gehanteerd bij de geactiveerde rente bedraagt 3,0% (2021: 3,1%).

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

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Rentelasten van leningen met een vaste rente	14.805	15.080
Rentelasten van leningen met een variabele rente	(74)	(191)
Rentelasten van rentederivaten met een effectieve hedge relatie	1.126	1.482
Totaal rente langlopende schulden, leningen kredietinstellingen	15.857	16.371

10.13 Belastingen

De belastingen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Te betalen belasting boekjaar	6.426	4.774
Aanpassing te betalen belasting voorgaande jaren i.v.m. gewijzigde inzichten	(5.758)	(478)
Totaal acute belastingen	668	4.296
Mutatie latente belastingen boekjaar	667	(972)
Mutatie latente belastingen voorgaand boekjaar	3.660	980
Mutatie latente belastingen a.g.v. aanpassen verdisconteringsvoet/ belastingtarief	5	(28)
Totaal latente belastingen	4.332	(20)
Totaal belastinglast	5.000	4.276

Het van toepassing zijnde wettelijke belastingtarief voor het boekjaar 2022 bedraagt 25,8% (2021: 25,0%). Effectief is de belastingdruk circa 10,7% negatief (2021: 2% positief).

De effectieve belastingdruk van 10,7% negatief wijkt significant af van het wettelijke belastingtarief van 25,8%. 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. Daarnaast is er sprake van verschillen in de verwerking van interest. Een groot deel van de rentelasten is fiscaal niet aftrekbaar.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

		2022
		€ 000
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		
Resultaat voor belastingen volgens geconsolideerde jaarrekening		(46.577)
Resultaat voor belastingen deelnemingen binnen fiscale eenheid		0
Resultaat voor belastingen fiscale eenheid		(46.577)
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	32.614	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	54.237	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed VOV	79	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkoop	0	
		86.930
Fiscaal lagere activering kosten renovaties	(13.554)	
Fiscaal lagere kosten planmatig onderhoud	393	
Fiscale afschrijvingen materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen	(1.947)	
Fiscaal lagere boekwinst verkopen	(2.319)	
Fiscale vrijval (dis)agio leningen en overlopende rente	(489)	
		(17.916)
Vrijval fiscale onderhoudsvoorziening	0	
Vermindering verhuurderheffing	(2.288)	
Deels aftrekbare agio op de Vestia lening	(4.091)	
Niet aftrekbare rente ATAD	8.788	
Overige	225	
		2.634
Fiscaal belastbaar resultaat 2022		25.071
Te betalen vennootschapsbelasting 2022		6.426

10.14 Aandeel in het resultaat van niet geconsolideerde deelnemingen

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Aandeel in het resultaat van deelnemingen	0	0
	0	0

10.15 Afschrijvingen materiële vaste activa

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie	769	881

10.16 Lonen en salarissen

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Lonen en salarissen (regulier)	8.873	8.955
Lonen en salarissen (frictiekosten)	158	121
Sociale lasten	1.389	1.436
Pensioenpremies	1.169	1.112
	11.589	11.624

10.17 Gemiddeld aantal werknemers

Het gemiddeld aantal werknemers van Stichting Intermaris berekend op fulltime basis bedroeg in het boekjaar 160 (2021: 155). Geen van de werknemers is bij proportioneel geconsolideerde maatschappijen of buiten Nederland werkzaam (2021: geen).

10.18 Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de accountantshonoraria als volgt:

	2022	2021
	€ 000	€ 000
Controle van de jaarrekening en dVi	238	242
Andere controlewerkzaamheden	0	0
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
Nagekomen kosten voorgaand boekjaar	(6)	12
	232	254

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Intermaris zijn uitgevoerd door de accountantsorganisatie belast met de controle zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountants-organisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountants-organisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2022 respectievelijk 2021.

10.19 Bestuurders en commissarissen

Op grond van de WNT (zie toelichting paragraaf 12) bedraagt de bezoldiging 2022 voor de huidige en gewezen commissarissen € 105.560 (2021: € 98.750). Deze bedragen zijn exclusief onbelaste kilometervergoedingen. De totale bezoldiging van commissarissen inclusief onbelaste kilometervergoedingen op grond van art 2:383 BW komt in 2022 uit op € 109.216 (2021: € 105.194). Hiervan heeft € 0 (2021: € 0) betrekking op een gewezen commissaris.

Op grond van de WNT bedraagt de bezoldiging 2022 voor de huidige bestuurder € 197.000 (2021: € 189.000). Dit bedrag is o.a. exclusief werkgeverslasten. De totale bezoldiging van de bestuurder inclusief werkgeverslasten op grond van art 2:383 BW komt in 2022 uit op € 210.237 (2021: € 202.164).

10.20 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met het opmaken van de jaarrekening 2022 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

11 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

11.1 Gescheiden balans DAEB per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)

ACTIVA	31-12-2022 € 000		31-12-2021 € 000	
VASTE ACTIVA				
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de eigen exploitatie		6.226		6.229
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.734.561		2.745.076	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.380		5.713	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	15.213		44.362	
		2.755.154		2.795.151
Financiële vaste activa				
Deelneming niet-DAEB	95.624		95.288	
Latente belastingvorderingen	0		0	
Overige effecten	15.446		16.156	
Interne lening	20.536		21.557	
		131.606		133.001
Som der vaste activa		2.892.986		2.934.381
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	0		0	
Overige voorraden	98		80	
		98		80
Vorderingen				
Huurdebiteuren	422		353	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.607		2.130	
Overige vorderingen en overlopende activa	528		502	
		4.557		2.985
Liquide middelen		6.356		9.343
Som der vlottende activa		11.011		12.408
TOTAAL ACTIVA		**2.903.997**		**2.946.789**

PASSIVA	31-12-2022 € 000		31-12-2021 € 000	
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	1.671.874		1.729.760	
Overige reserves	648.465		280.010	
Resultaat boekjaar	(52.952)		310.571	
		2.267.387		2.320.341
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	26.463		26.663	
Latente belastingverplichtingen	5.099		1.231	
Overige voorzieningen	395		377	
		31.957		28.271
Langlopende schulden				
Leningen overheid	32.375		32.670	
Leningen kredietinstellingen	516.278		490.725	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.592		4.860	
Derivaten	5.539		16.713	
Overige schulden	5.403		5.917	
		564.187		550.885
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	381		378	
Schulden aan kredietinstellingen	16.693		25.672	
Schulden aan leveranciers	6.918		2.825	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.981		3.061	
Overige schulden en overlopende passiva	13.493		15.356	
		40.466		47.292
TOTAAL PASSIVA		**2.903.997**		**2.946.789**

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

11.2 Gescheiden winst-en-verliesrekening 2022 DAEB

		2022		2021
		€ 000		€ 000
Huuropbrengsten	113.381		111.266	
Opbrengsten servicecontracten	4.134		3.911	
Lasten servicecontracten	(4.287)		(3.966)	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(9.968)		(9.395)	
Lasten onderhoudsactiviteiten	(44.701)		(43.015)	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16.702)		(19.787)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		41.857		39.014
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.317		13.888	
Toegerekende organisatiekosten	(93)		(63)	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(4.669)		(8.691)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		3.555		5.134
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(32.109)		(27.335)	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(54.665)		310.609	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(66)		274	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0		0	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(86.840)		283.548
Opbrengsten overige activiteiten	74		34	
Kosten overige activiteiten	0		0	
Netto resultaat overige activiteiten		74		34
Overige organisatiekosten		(1.886)		(10.174)
Kosten omtrent leefbaarheid		(2.484)		(2.024)
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	11.174		4.230	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	558		4	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(15.315)		(14.925)	
Saldo financiële baten en lasten		(3.583)		(10.691)
Resultaat voor belastingen		**(49.307)**		**304.841**
Belastingen		(3.981)		(3.496)
Aandeel in het resultaat van niet-geconsolideerde ondernemingen waarin wordt deelgenomen		336		9.226
Resultaat na belastingen		**(52.952)**		**310.751**

11.3 Gescheiden kasstroomoverzicht 2022 DAEB

	2022		2021	
		€ 000		€ 000
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	113.356		111.318	
Ontvangst vergoedingen	4.054		4.059	
Overige bedrijfsontvangsten	377		176	
Rente ontvangsten	553		575	
Saldo ingaande kasstromen		118.340		116.128
Personeelsuitgaven	11.479		11.723	
Onderhoudsuitgaven	35.822		33.996	
Overige bedrijfsuitgaven	21.550		19.062	
Rente uitgaven	16.381		16.798	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	346		375	
Verhuurderheffing	8.753		12.765	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	910		732	
Vennootschapsbelasting	1.585		7.328	
Saldo uitgaande kasstromen		96.826		102.779
Kasstroom uit operationele activiteiten		**21.514**		**13.349**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.053		12.412	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.146		1.698	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed		9.199		14.110
Uitgaven nieuwbouw huur	25.574		20.627	
Uitgaven woningverbetering	23.007		9.694	
Ontvangen subsidies woningverbetering	0		(243)	
Aankoop (woon)gelegenheden	1.613		0	
Aankoop woongelegenheden VOV	1.130		738	
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0		449	
Investeringen overig	432		(394)	
Totaal van verwerving van vastgoed		51.756		30.871
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		(42.557)		(16.761)
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		0		0
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**(42.557)**		**(16.761)**

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

	2022		2021	
		€ 000		€ 000
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	50.000		9.266	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0		0	
		50.000		9.266
Aflossing door WSW geborgde leningen	32.965		8.402	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	0		0	
Aflossing interne lening niet-DAEB	(1.021)		(1.889)	
		31.944		6.513
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**18.056**		**2.753**
Mutatie liquide middelen		**(2.987)**		**(659)**
Stand liquide middelen per 1 januari		9.343		10.002
Stand liquide middelen per 31 december		6.356		9.343
		(2.987)		**(659)**

11.4 Gescheiden balans Niet-DAEB per 31 december 2022

ACTIVA	31-12-2022		31-12-2021	
		€ 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	118.870		103.415	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.501		5.707	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0		15.090	
		124.371		124.212
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	177		178	
Andere deelnemingen	8		8	
Latente belastingvorderingen	1.293		1.757	
Leningen u/g	0		6	
Overige effecten	0		0	
		1.478		1.949
Som der vaste activa		125.849		126.161
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor verkoop	3.977		4.010	
Overige voorraden	0		0	
		3.977		4.010
Vorderingen				
Huurdebiteuren	17		19	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		0	
Overige vorderingen en overlopende activa	47		0	
		64		19
Liquide middelen		1.666		2.770
Som der vlottende activa		5.707		6.799
TOTAAL ACTIVA		**131.556**		**132.960**

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

PASSIVA

	31-12-2022	€ 000	31-12-2021	€ 000
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	41.899		44.128	
Overige reserves	53.389		41.934	
Resultaat boekjaar	336		9.226	
		95.624		95.288
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	0		0	
Latente belastingverplichtingen	0		0	
Overige voorzieningen	0		0	
		0		0
Langlopende schulden				
Leningen overheid	0		0	
Leningen kredietinstellingen	8.152		9.208	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.441		5.592	
Derivaten	0		0	
Interne lening	20.536		21.557	
Overige schulden	0		0	
		34.129		36.357
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan kredietinstellingen	1.057		792	
Schulden aan leveranciers	0		0	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	581		474	
Overige schulden en overlopende passiva	165		49	
		1.803		1.315
TOTAAL PASSIVA		**131.556**		**132.960**

11.5 Gescheiden winst-en-verliesrekening 2022 Niet-DAEB

	2022	€ 000	2021	€ 000
Huuropbrengsten	4.802		4.566	
Opbrengsten servicecontracten	290		329	
Lasten servicecontracten	(348)		(282)	
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	(309)		(444)	
Lasten onderhoudsactiviteiten	(773)		(1.336)	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(273)		(210)	
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		3.389		2.623
Verkoopopbrengst vastgoedportportefeuille	1.625		485	
Toegerekende organisatiekosten	(2)		(2)	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(1.349)		(470)	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		274		13
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(505)		(890)	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(1.706)		8.339	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(13)		84	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0		(115)	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		(2.224)		7.418
Opbrengsten overige activiteiten	19		0	
Kosten overige activiteiten	0		0	
Netto resultaat overige activiteiten		19		0
Overige organisatiekosten		(46)		(48)
Kosten omtrent leefbaarheid		0		0
Waardeveranderingen financiële vaste activa en effecten	0		0	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	0		0	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0		0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	(58)		(1)	
Saldo financiële baten en lasten		(58)		(1)
Resultaat voor belastingen		1.354		10.005
Belastingen		(1.019)		(779)
Aandeel in resultaat deelnemingen		1		0
Resultaat na belastingen		**336**		**9.226**

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

11.6 Gescheiden kasstroomoverzicht 2022 Niet-DAEB

		2022		2021
		€ 000		€ 000
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	5.021		4.844	
Ontvangst vergoedingen	347		161	
Overige bedrijfsontvangsten	10		2	
Rente ontvangsten	0		0	
Saldo ingaande kasstromen		5.378		5.007
Personeelsuitgaven	317		316	
Onderhoudsuitgaven	548		1.114	
Overige bedrijfsuitgaven	1.025		762	
Rente uitgaven	587		581	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	2		1	
Verhuurderheffing	17		22	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	0		0	
Vennootschapsbelasting	441		65	
Saldo uitgaande kasstromen		2.937		2.861
Kasstroom uit operationele activiteiten		**2.441**		**2.146**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.591		462	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	846		505	
Verkoopontvangsten grond en overig	0		0	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoed		2.437		967
Uitgaven nieuwbouw huur	2.796		5.394	
Uitgaven woningverbetering	0		37	
Aankoop (woon)gelegenheden	577		296	
Aankoop woongelegenheden VOV	802		478	
Sloopuitgaven (woon)gelegenheden	0		0	
Investeringen overig	0		0	
Totaal van verwerving van vastgoed		4.175		6.205
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen		(1.738)		(5.238)
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	6		89	
Ontvangsten overig	0		0	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	0		0	
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa		6		89
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**(1.732)**		**(5.149)**

		2022		2021
		€ 000		€ 000
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe door WSW geborgde leningen	0		0	
Nieuwe niet door WSW geborgde leningen	0		10.000	
		0		10.000
Aflossing door WSW geborgde leningen	0		0	
Aflossing niet door WSW geborgde leningen	791		0	
Aflossing interne lening niet-DAEB	1.022		1.889	
		1.813		1.889
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**(1.813)**		**8.111**
Mutatie liquide middelen		**(1.104)**		**5.108**
Stand liquide middelen per 1 januari		2.770		(2.338)
Stand liquide middelen per 31 december		1.666		2.770
		(1.104)		**5.108**

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

12 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

De WNT stelt een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen, waarbij een sectorale normering geldt. Voor Intermaris is van toepassing het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G. Dit betekent dat de bezoldiging voor topfunctionarissen in 2022 maximaal € 203.000 mag bedragen (2021: maximaal € 197.000). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. In 2022 mag de bezoldiging voor de voorzitter van de Raad van Commissarissen maximaal € 30.450 bedragen (2021: maximaal € 29.550) en voor de leden van de Raad van Commissarissen € 20.300 (2021: maximaal € 19.700).

De bezoldiging van bestuurders omvat:
- periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, vakantiegeld, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden);
- beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).

12.1 Bezoldiging topfunctionarissen

Leidinggevende topfunctionarissen

	C.J. Tip	J. Korse	J.H. Leurink
Gegevens 2022	€	€	€
Functiegegevens	Bestuurder	Directeur Financiën en Bedrijfsvoering	Directeur Wonen en Vastgoed
Aanvang en einde functievervulling in 2022	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	203.000	203.000	203.000
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	178.027	129.481	129.267
Beloningen betaalbaar op termijn	18.973	18.834	18.834
Subtotaal	197.000	148.315	148.101
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0
Totale bezoldiging	**197.000**	**148.315**	**148.101**
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.

	C.J. Tip	J. Korse	J.H. Leurink
Gegevens 2021			
Aanvang en einde functievervulling in 2021	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	197.000	197.000	197.000
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	170.693	125.550	131.255
Beloningen betaalbaar op termijn	18.307	18.387	18.387
Totale bezoldiging	**189.000**	**143.937**	**149.642**

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 Directie Team (DT), welke belast is met de dagelijkse leiding van de gehele organisatie.

Toezichthoudende topfunctionarissen/ (voormalige) leden Raad van Commissarissen

	F.P. Trip	H.J. v. Schaik	L.B.J. Schmitz
Gegevens 2022	€	€	€
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/5
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	8.398
Bezoldiging			
Totale bezoldiging	**24.360**	**16.240**	**6.718**
-/- 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.

Inhoudsopgave

Voorwoord
Jaaroverzicht 2022
Bestuursverslag
1 De bewoner centraal
2 Toekomstbestendige woningvoorraad
3 Sterke bewoners, sterke wijken
4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders
5 Goed ouder worden
6 Voldoende passende woningen
7 Onze partners
8 De organisatie
9 Risicomanagement
10 Financieel
11 Verslag RvC
Jaarrekening 2022
Overige gegevens

Gegevens 2021				
Aanvang en einde functievervulling in 2021		1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging				
Totale bezoldiging		**22.750**	**15.200**	**15.200**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		29.550	19.700	19.700
Gegevens 2022	A.J.L. van Dijck-van Eck	W.F.P. Weide	H.H. Bröring	S. Lutchman
	€	€	€	€
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 – 31/12	1/6 – 31/12
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	20.300	20.300	20.300	11.902
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	**16.240**	**16.240**	**16.240**	**9.522**
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	0	0	0	0
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 2021				
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 – 31/12	N.v.t.
Bezoldiging				
Totale bezoldiging	**15.200**	**15.200**	**7.662**	**N.v.t.**
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	19.700	19.700	9.931	N.v.t.

Mevrouw L.B.J. Schmitz is per 31 mei 2022 afgetreden als lid van de Raad van Commissarissen. Intermaris heeft per 1 juni 2022 mevrouw S. Lutchman als nieuw lid van de Raad van Commissarissen benoemd. Geen van de commissarissen overschrijdt de maximale bezoldigingsnorm in 2022. Ook in 2021 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 € 16.240 (2021: € 15.200) op jaarbasis en de voorzitter van de Raad van Commissarissen een maximale bezoldiging ontvangt van € 24.360 (2021: 22.750).

12.2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Er zijn in 2022 geen ontslagvergoedingen betaald of afvloeiingsregelingen met topfunctionarissen afgesproken, die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT (Wet openbaarmaking uit publieke middelen gefinancierde topinkomens) of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

12.3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn tevens in 2022 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.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening

Hoorn, 19 april 2023

Raad van Bestuur

C.J. Tip
Directeur-bestuurder Intermaris

Vaststellen van de jaarrekening

Hoorn, 19 april 2023

Raad van Commissarissen

Dhr. F.P. Trip

Mevr. S. Lutchman

Dhr. H.H. Bröring

Dhr. H.J. van Schaik

Dhr. W.F.P. Weide

Mevr. A.J.L. van Dijck-van Eck

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

1 Balans per 31 december 2022
2 Winst-en-verliesrekening over 2022
3 Kasstroomoverzicht over 2022
4 Toelichting op de jaarrekening
5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva
6 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat
7 Financiële instrumenten en risicobeheersing
8 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling
9 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans
10 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening
11 Gescheiden verantwoording DAEB / Niet-DAEB
12 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Overige gegevens

Overige gegevens 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

13 Overige gegevens

13.1 Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

Het bestuur bepaalt de bestemming van het resultaat met als voorwaarde dat aan de geldmiddelen en andere activa geen andere bestemming mag worden gegeven dan in overeenstemming met het doel van de stichting, namelijk uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Dit is vastgelegd in artikel 3 van de statuten van Stichting Intermaris aangaande het werkgebied en doel: “De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.”

13.2 Controleverklaring van de 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 2022

Ons oordeel

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening van Stichting Intermaris (‘de toegelaten instelling’) een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de toegelaten instelling op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de Wet normering topinkomens (‘WNT’).

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 van Stichting Intermaris te Hoorn gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:
- de balans per 31 december 2022;
- de winst-en-verliesrekening over 2022; en
- de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

CN46X3ZHTDNP-937667699-36

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.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Intermaris zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting Intermaris is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Noord-Holland-Noord en de gemeenten Purmerend en Waterland. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. In de paragraaf oordelen en schattingen van de jaarrekening heeft Stichting Intermaris de schattingsposten en de belangrijkste bronnen van schattingsonzekerheid uiteengezet.
De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering van het vastgoed in ontwikkeling en de voorziening onrendabele top. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT, scheiding DAEB/niet-DAEB, rentederivaten en fiscale positie.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting Intermaris. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, vastgoedwaardering en rentederivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:

Materialiteit

- Materialiteit: € 29.000.000.
- Specifieke materialiteit: € 1.300.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd bij één entiteit, zijnde Stichting Intermaris te Hoorn.

Kernpunten

- Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- Waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip 'materieel' wordt toegelicht in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€ 29.000.000.
Specifieke materialiteit	€ 1.300.000.
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting Intermaris. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2022.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

De overwegingen voor de gekozen benchmark	Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de € 1.450.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven € 65.000 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting Intermaris maakt gebruik van serviceproviders

Stichting Intermaris maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerend accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de reken-functionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerend accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Intermaris en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent. Daarnaast hebben wij inzicht verkregen in de uitkomsten van het interne beheersingssyteem.
Wij verwijzen naar paragraaf 9.4.4 van het bestuursverslag, waarin het bestuur op deze frauderisicoanalyse reflecteert. Wij constateren dat het bestuur niet beschikt over een geformaliseerde frauderisicoanalyse, maar deze wel onderhanden heeft en verwacht af te ronden in 2023.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de integriteitscode: 'Ons gedrag, onze reputatie', de klokkenluidersregeling, het Inkoop- en aanbestedingsbeleid, de procuratieregeling. Voor zover wij dat noodzakelijk achtten hebben we de werking getoetst van deze interne beheersingsmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij de leden van het bestuur, de controller en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's.

De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Geïdentificeerde frauderisico's	***Controlewerkzaamheden en observaties***
Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken.	Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken. Wij hebben journaalposten die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten. Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd. Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Geïdentificeerde frauderisico's	*Controlewerkzaamheden en observaties*
Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur. In dat kader hebben wij aandacht besteed aan: • Journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt. • Schattingen. • Significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor mogelijke onjuistheden in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatietie en de waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top.	Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.
Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers Stichting Intermaris kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude die betrekking heeft op niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling en de onderhouds-kosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.	Wij hebbende opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van de maatregelen getoetst in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten. Dit omvat onder andere de aanwezigheid van functiescheidingen en leveranciersselecties op basis van objectieve, vooraf vastgestelde criteria. Wij concluderen dat wij, in het kader van onze controle, konden steunen op de voor dit risico relevante maatregelen van interne beheersing. Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de prestaties die aan de transacties ten grondslag liggen ook daadwerkelijk zijn geleverd en de prijzen marktconform zijn. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

Wij hebben in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van advocatenbrieven en correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die een aanwijzing vormen voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies-en-winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Wij zijn van mening dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is en, op basis van de verkregen controle-informatie, er geen onzekerheid van materieel belang met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden bestaat die gerede twijfel kan doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken.
Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Kernpunten	*Onze controlewerkzaamheden en observaties*
Waardering vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde *Hoofdstuk 5.2 en 9.2 in de jaarrekening* Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, die volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' is bepaald, bedraagt per 31 december 2022 € 2.853 miljoen. Voor deze waardering past Stichting Intermaris de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe. Binnen de full-versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat. Deze vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Het bestuur maakt gebruik van externe taxateurs voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) en het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde(stijging) en de markthuur(stijging) belangrijke veronderstellingen die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. De samenhang van de verschillende vrijheidsgraden en andere informatie leidt tot een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. Door de schattingsonzekerheid in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben de geschiktheid van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen geëvalueerd. Wij hebben ten aanzien van de vastgoedwaardering geïdentificeerd welke aannames het meest belangrijk zijn voor de uitkomst. In onze risicoanalyse hebben wij het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur betrokken. Wij hebben de deskundigheid en objectiviteit van de door het bestuur aangestelde externe taxateur geëvalueerd. Dit hebben wij onder meer gedaan door kennis te nemen van de opdrachtbevestiging en vast te stellen dat de door het bestuur aangestelde expert is aangesloten bij de relevante beroepsgroepen en ingeschreven is in de registers zoals deze voorgeschreven worden door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van de opdrachtbevestiging en een bespreking met de door het bestuur ingeschakelde expert hebben wij geen indicaties verkregen van vooringenomenheid van de deskundige en bepaald dat de verstrekte opdracht bruikbaar is voor onze controle. Daarna hebben wij de toepassing van de waarderingsmethode volgens de full-versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde gecontroleerd. Wij hebben de waarde per balansdatum mede onderzocht door de waardeontwikkeling van de portefeuille in het verslagjaar te toetsen aan de ontwikkeling volgens externe bronnen. Daarnaast hebben wij diverse analyses uitgevoerd waaronder de huur-leegwaarderatio die is afgezet tegen de kapitalisatiefactor. Tevens hebben wij voor een selectie van de complexen de onderbouwing van de marktwaarde in verhuurde staat als geheel door de externe taxateur van Stichting Intermaris met behulp van onze eigen vastgoedtaxateur getoetst aan de hand van recent gerealiseerde transacties van vergelijkbare objecten. Daarna hebben wij de waardering volgens het definitieve verslag van de door het bestuur ingeschakelde expert aangesloten met de financiële administratie en de jaarrekening.

Kernpunten	*Onze controlewerkzaamheden en observaties*
	Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering van het vastgoed tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de waardering volgens de full-versie van het Handboek redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over alle relevante parameters die ten grondslag liggen aan de full-versie van het Handboek. Wij hebben de toelichting getoetst op adequaatheid aan het stelsel voor financiële verslaggeving. Bij de uitvoering van bovengenoemde werkzaamheden hebben wij geen significante bijzonderheden geconstateerd.
Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie *Hoofdstuk 5.2 en 9.2 in de jaarrekening* Volgens RJ 645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting Intermaris de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt. Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ 645, vier uitgangspunten in de marktwaarde-bepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting Intermaris, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting Intermaris baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in het strategisch voorraadbeleid. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.	Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting Intermaris en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2022 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken. Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar. Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur. Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ 645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten. Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjaren-begroting.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Kernpunten	*Onze controlewerkzaamheden en observaties*
Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjaren-begroting vanuit de meerjaren-onderhoudsbegroting en de portefeuillestrategie nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en de portefeuillestrategie worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie. Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting Intermaris worden gebruikt. Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is. Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.
Waardering vastgoed in ontwikkeling en voorziening onrendabele top *Hoofdstuk 5.2, 5.8.1, 9.3 en 9.9 in de jaarrekening* Voor de projecten in de jaarrekening die zijn gepresenteerd als vastgoed in ontwikkeling en/of onder de voorziening onrendabele top dient Stichting Intermaris na te gaan of de desbetreffende projecten mogelijk onrendabel zijn en of als gevolg hiervan een voorziening onrendabele top moet worden gevormd. Om de onrendabele top te kunnen bepalen moet Stichting Intermaris de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling bepalen en deze vergelijken met de totale verwachte uitgaven om het project te realiseren. Voor de jaarrekening zijn zowel de inschatting van de toekomstige marktwaarde als de inschatting van toekomstige uitgaven een belangrijke factor. Voor de bepaling van de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van deze projecten zijn de mutatiegraad, de disconteringsvoet, de leegwaarde en de markthuur belangrijke veronderstellingen die om een schatting van het bestuur vragen.	Wij hebben een risicoanalyse voor de projecten opgesteld op basis van de interne projectrapportages in combinatie met de verantwoorde bedragen in de projectadministratie. Op basis van deze risicoanalyse hebben wij bepaald bij welke projecten een risico op een materiële fout in de jaarrekening als gevolg van een foutieve schatting bestaat. Onze controle heeft zich gericht op deze projecten. Allereerst hebben wij getoetst of de uitgangspunten ter bepaling van de toekomstige marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in ontwikkeling overeenkomen met de voor het vastgoed in exploitatie gehanteerde uitgangspunten. Daarna hebben wij kennisgenomen van de projectcalculaties, de voortgangsrapportages en de status van de besluitvorming omtrent de projecten. Wij hebben de juistheid van de verantwoorde projectkosten gecontroleerd door middel van een deelwaarneming.

Kernpunten	*Onze controlewerkzaamheden en observaties*
Het bestuur baseert deze schattingen op de uitgangspunten die zijn gehanteerd voor de waardebepaling van het vastgoed in exploitatie (zie het desbetreffende kernpunt hierover). De verwachte bestedingen komen tot stand op basis van projectcalculaties die zijn gebaseerd op in het verleden gerealiseerde projecten en berekeningen voor de huidige projecten. Voor zover al overeenkomsten met externe partijen voor de bouw van het project zijn getekend, zijn deze in de projectcalculaties betrokken. Door de schattingsonzekerheid in de bepaling van de martkwaarde en geschatte uitgaven in deze significante post in de jaarrekening is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.	Wij hebben vastgesteld dat de schattingen ten aanzien van de geschatte bestedingen in voldoende mate zijn onderbouwd op basis van objectieve criteria zoals afgesloten contracten, projectbegrotingen en in het verleden gerealiseerde projectkosten bij vergelijkbare projecten. Wij hebben in onze werkzaamheden nadrukkelijk aandacht besteed aan het risico dat de inschatting bewust of onbewust te optimistisch is opgenomen. Daartoe hebben wij naast de op schrift gestelde projectrapportages ook mondeling informatie ingewonnen bij verschillende gremia binnen de organisatie. Op basis van deze gesprekken en vanuit andere controlewerkzaamheden hebben wij geen tegenstrijdige informatie geconstateerd. Wij hebben kennisgenomen van de wijze waarop het vastgoed in ontwikkeling en de onrendabele top zijn toegelicht in de jaarrekening. Wij kunnen ons vinden in deze toelichting.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, onderdelen n en o, Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, en of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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 voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

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 35 en 36 van de Woningwet

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn op 22 juli 2022 herbenoemd als externe accountant van Stichting Intermaris door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van acht jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in punt 10.18 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2022 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2022.

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 bepalingen bij en krachtens 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, 19 april 2023
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. R.S.F. Loesberg RA

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 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, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.
- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden.
  Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.
- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.
- Het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Ook op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze 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.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.

Inhoudsopgave

Voorwoord

Jaaroverzicht 2022

Bestuursverslag

1 De bewoner centraal

2 Toekomstbestendige woningvoorraad

3 Sterke bewoners, sterke wijken

4 Ondersteunen van (tijdelijk) kwetsbare huurders

5 Goed ouder worden

6 Voldoende passende woningen

7 Onze partners

8 De organisatie

9 Risicomanagement

10 Financieel

11 Verslag RvC

Jaarrekening 2022

Overige gegevens

contact

Intermaris

Vestiging Hoorn (hoofdkantoor)
Maelsonstraat 12, 1624 NP Hoorn
Postbus 554, 1620 AN Hoorn

Vestiging Purmerend
Kometenstraat 6, 1443 BA Purmerend
Postbus 554, 1620 AN Hoorn

Telefoon 088 25 20 100
Maandag van 8.30 - 16.00 uur.
Dinsdag tot en met vrijdag
van 8.30 - 17.00 uur.

info@intermaris.nl
www.intermaris.nl

juli 2022

Intermaris